*Noteikumu projekts*

**Nr.\_/2025**

(protokols Nr.\_ , \_\_ punkts)

**Par Alūksnes novada pašvaldībai piederošo vai tiesiskajā valdījumā esošo dzīvojamo telpu īres maksas apmēru**

*Izdoti saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma*[*31. panta*](https://likumi.lv/ta/id/322216#p31)*pirmo daļu*

1. **Vispārīgie jautājumi**
2. Saistošie noteikumi (turpmāk – noteikumi) nosaka Alūksnes novada pašvaldībai piederošo vai tiesiskajā valdījumā esošo dzīvojamo telpu (turpmāk – dzīvojamās telpas):
   1. īres maksu un tās noteikšanas kārtību;
   2. dzīvojamo telpu klasifikāciju;
   3. īres maksas atlaižu piemērošanas kārtību.
3. Īres maksu aprēķina Alūksnes novada pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldnieks – sabiedrība ar ierobežotu atbildību “ALŪKSNES NAMI”.
4. **Īres maksas noteikšanas kārtība**
5. Dzīvojamās telpas īres maksa mēnesī tiek aprēķināta, saskaņā ar formulu:

**ĪM=Ī\*(Pl\*k)\*ka,** kur:

**ĪM** – dzīvojamās telpas īres maksa EUR mēnesī;

**Ī** – dzīvojamās telpas viena kvadrātmetra īres maksa - 4 (četri) EUR mēnesī;

**Pl** – dzīvojamās telpas kopējā platība m2;

**k** – dzīvojamās telpas labiekārtojuma koeficients:

1 – labiekārtota dzīvojamā telpa;

0,7 – daļēji labiekārtota dzīvojamā telpa;

0,5 – dzīvojamā telpa bez ērtībām.

**ka** – dzīvojamās telpas atrašanās vietas korekcijas koeficients:

1 – Alūksnes pilsētas teritorijā;

0,6 – Alūksnes novada pagastu teritorijā.

1. Dzīvojamo telpu labiekārtojuma koeficienta noteikšanai dzīvojamās telpas tiek kvalificētas līmeņos:
   1. labiekārtota dzīvojamā telpa – dzīvojamā telpa, kurā ir pieejama centralizēta siltumapgāde, centralizēta aukstā ūdens apgāde un kanalizācija, var būt centralizēta ūdens uzsildīšana, vanna/duša, tualete atrodas dzīvojamā telpā;
   2. daļēji labiekārtota dzīvojamā telpa – dzīvojamā telpa, kurā ir pieejama individuālā siltumapgāde (krāsns apkure), aukstā ūdens apgāde un kanalizācija, tualete (ar vai bez ūdens padeves) atrodas dzīvojamā telpā vai dzīvojamā māja;
   3. dzīvojamā telpa bez ērtībām – dzīvojamā telpa, kurā ir pieejama individuālā siltumapgāde (krāsns apkure), aukstā ūdens apgāde un tualete atrodas ārpus dzīvojamās ēkas.
2. Dzīvojamā telpa tiek klasificēta kā zemāka līmeņa labiekārtota dzīvojamā telpa, ja tā neatbilst visiem augstāka dzīvojamās telpas labiekārtojuma līmeņa nosacījumiem.
3. Šajos noteikumos noteiktajā kārtībā aprēķinātajai īres maksai piemēro atlaidi:
   1. par 30 %, ja īrnieks ir noslēdzis terminētu dzīvojamās telpas īres līgumu kā palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā (pēc 2001. gada 31. decembra), izņemot gadījumus, kad dzīvojamā telpa izīrēta kā sociālais dzīvoklis vai speciālista nodrošināšanai ar dzīvojamo telpu;
   2. par 50 %, ja īrniekam noteikta I vai II grupas invaliditāte;
   3. par 50 %, ja īrniekam piešķirts Goda ģimenes statuss saskaņā ar Ministru kabineta 2024. gada 10. septembra noteikumiem Nr. 598 “Latvijas Goda ģimenes apliecības programmas īstenošanas kārtība”;
   4. par 50 %, ja īrnieks ir bārenis vai bez vecāku gādības palicis bērns, kurš dzīvo viens un bez pārtraukuma līdz 24 gadu vecumam iegūst vispārējo, profesionālo, speciālo vai augstāko izglītību;
   5. par 50%, ja īrnieks iesniedzis izīrētās dzīvojamās telpas atsavināšanas ierosinājumu un veicis nodrošinājuma maksu atbilstoši 2025. gada 30. septembra Alūksnes novada pašvaldības domes saistošajiem noteikumiem Nr. 17/2025 “Par pašvaldības izīrēto dzīvojamo telpu atsavināšanas kārtību”.
4. Dzīvojamās telpas īrnieks, kas atbilst 6. punktā noteiktajiem nosacījumiem, iesniedz iesniegumu, pievienojot nepieciešamos dokumentus, kas apliecina tiesības pretendēt uz īres maksas atlaidi, Alūksnes novada pašvaldības Dzīvokļu komisijai (turpmāk – Dzīvokļu komisija). Lēmumu par īres maksas atlaides piešķiršanu pieņem Dzīvokļu komisija.
5. Noteikumu 6. punktā noteiktās īres maksas atlaides nesummējas, piemērojama lielākā dzīvojamo telpu īres maksas atlaide.
6. Lai dzīvojamās telpas īrnieks varētu saņemt noteikumu 6. punktā noteiktās īres maksas atlaides, īrnieks nedrīkst izmantot dzīvojamo telpu, kas piešķirta kā palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanā, komercdarbības nolūkos.
7. Noteikt, ka dzīvojamās telpas īrniekam, papildu īres maksai, jāveic šādi ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto pakalpojumu maksājumi:
   1. nekustamā īpašuma nodokļa maksājums;
   2. zemes likumiskās lietošanas maksa par zemesgabalu, uz kura atrodas dzīvojamā telpa (ja attiecināms);
   3. ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto pakalpojumu maksa (piemēram, ūdensapgāde, kanalizācija, apkure, elektroenerģija, sadzīves atkritumu apsaimniekošana) saskaņā ar pakalpojuma sniedzēja noteiktajiem tarifiem;
   4. dzīvojamās mājas obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību maksājumus un citus maksājumus, kas veicami, pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem, tai skaitā ņemto kredītu dzēšana.
8. **Noslēguma jautājums**

Saistošie noteikumi stājas spēkā 2026. gada 1. janvārī.

**Paskaidrojuma raksts**

**Alūksnes novada pašvaldības domes 2025. gada \_ saistošajiem noteikumiem Nr.  /2025 “Par Alūksnes novada pašvaldībai piederošo vai tiesiskajā valdījumā esošo dzīvojamo telpu īres maksas apmēru”**

|  |  |
| --- | --- |
| **Paskaidrojuma raksta sadaļas** | **Norādāmā informācija** |
| 1. Mērķis un nepieciešamības pamatojums | Esošā īres maksa nav pārskatīta kopš 2018. gada. Ekonomiskā situācija, ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto pakalpojumu tarifi, kā arī nekustamā īpašuma tirgus ir būtiski mainījies, tādēļ pašvaldība pārskata īres maksas apmēru, lai tas:   * atbilstu faktisko izdevumu līmenim; * veicinātu dzīvojamā fonda ilgtspēju un apsaimniekošanas kvalitāti; * nepieļautu tirgus kropļošanu, ko rada nesamērīgi zema īres maksa salīdzinājumā ar privāto sektoru.   Veicot tirgus situācijas izpēti, izmantojot publiski pieejamos nekustamo īpašumu īres piedāvājumus (piemēram, ss.lv), konstatēts, ka:   * dzīvokļiem ar visām ērtībām īres maksa tirgū svārstās **no 4 līdz 7 EUR/m²**; * dzīvokļiem ar daļējām ērtībām – **no 2 līdz 4 EUR/m²**; * dzīvokļiem bez ērtībām piedāvājuma praktiski nav.   Ņemot vērā vērtētāja konstatēto, pašvaldība, izvērtējot dzīvojamā fonda tehnisko stāvokli un tirgus cenu līmeni, nosaka vienotu **īres maksu – 4 EUR/m²** neatkarīgi no dzīvojamo telpu labiekārtojuma līmeņa.  Ņemot vērā dzīvojamo telpu dažādo labiekārtojuma līmeni un atrašanās vietu, īres maksas aprēķinam tiek pielietoti labiekārtojuma un apdzīvotas vietas korekcijas koeficienti.  Pārskatot īres maksu, veidojas vairāki ieguvumi:   * palielināsies pašvaldības budžeta ieņēmumi, kas ļaus efektīvāk plānot finanšu resursus; * prognozētā iekasētā īres maksa ļaus nodrošināt esošā dzīvojamā fonda regulāru remontu un uzturēšanu, saglabājot to labā tehniskā stāvoklī; * esošais pašvaldības dzīvojamo mājokļu fonds ir sadrumstalots un izvietots visā novada teritorijā. Papildus finanšu līdzekļi ļaus plānot un īstenot jauna, koncentrēta un energoefektīva dzīvojamā fonda izbūvi, nodrošinot efektīvāku resursu izmantošanu, uzlabojot mājokļu pieejamību un dzīves kvalitāti iedzīvotājiem. |
| 2. Fiskālā ietekme uz pašvaldības budžetu | Noteikumu piemērošana veicinās pašvaldības dzīvojamā fonda finansiālo līdzsvaru un nodrošinās tā efektīvu apsaimniekošanu, tostarp remontdarbus, uzturēšanu un pārvaldīšanu, neradot papildu slogu pašvaldības pamatbudžetam. Vienlaikus šāda pieeja ir solis pašvaldības ilgtermiņa mērķa sasniegšanā – izveidot vienuviet koncentrētu, ekonomisku un kvalitatīvu dzīvojamo fondu, kas nodrošina ilgtspējīgu un efektīvu resursu izmantošanu. Paaugstinoties īres maksai, īrnieki, kuri atbilst Alūksnes novada pašvaldības domes 2025. gada 30. septembra saistošajiem noteikumiem Nr. 17/2025 “Par pašvaldības izīrēto dzīvojamo telpu atsavināšanas kārtību”, tiks motivēti sakārtot īpašuma tiesības, radot pašvaldībai papildu finanšu līdzekļus, kurus būs iespējams izmantot jauna dzīvojamā fonda plānošanai un izbūvei.  Ņemot vērā, ka noteikumos noteiktā īres maksa ir būtiski augstāka nekā iepriekš spēkā esošā, paredzams īstermiņa ieņēmumu pieaugums. Vienlaikus noteikumos paredzēti sociāli atbalsta mehānismi – piemēram, īres maksas atlaides noteiktām mazaizsargātām iedzīvotāju grupām. |
| 3. Sociālā ietekme, ietekme uz vidi, iedzīvotāju veselību, uzņēmējdarbības vidi pašvaldības teritorijā, kā arī plānotā regulējuma ietekme uz konkurenci | Sociālā ietekme – pozitīva. Noteikumi nodrošina taisnīgu īres maksas aprēķinu, kā arī ietver atlaides sociāli mazāk aizsargātām personām. Ilgtermiņā tiks stiprināta mājokļu pieejamība, dzīves apstākļu kvalitāte un sociālā stabilitāte.  Ietekme uz vidi – pozitīva. Pašvaldības ieņēmumi no īres maksas pieauguma tiks novirzīti dzīvojamā fonda uzturēšanai, renovācijai un jaunu mājokļu būvniecībai. Tas uzlabos dzīvojamā fonda tehnisko stāvokli, sekmēs ēku energoefektivitāti un samazinās resursu patēriņu, veicinot ilgtspējīgu vidi. Uzlabojot mājokļu kvalitāti, tiks sakārtota arī apkārtējā vide – pagalmi, koplietošanas telpas un infrastruktūra, kas kopumā veicina drošāku, sakoptāku un klimatam draudzīgāku dzīves vidi.  Ietekme uz iedzīvotāju veselību – nav.  Ietekme uz uzņēmējdarbības vidi – pozitīva. Noteikumi veicina pārskatāmu un līdzsvarotu īres tirgu, samazina konkurences kropļojumus un var veicināt privātā sektora aktivitāti.  Ietekme uz konkurenci – pozitīva. Līdzšinējā zemās īres maksas politika kavēja konkurenci īres tirgū. Jaunie noteikumi šo situāciju līdzsvaro. |
| 4. Ietekme uz administratīvajām procedūrām un to izmaksām | Saistošo noteikumu īstenošanā iesaistīta: Alūksnes novada pašvaldības Centrālā administrācija, Dzīvokļu komisija un pašvaldības kapitālsabiedrība SIA “ALŪKSNES NAMI”.  Esošā administratīvā kapacitāte ir pietiekama, un nav nepieciešami papildu resursi vai jaunas institūcijas. |
| 5. Ietekme uz pašvaldības funkcijām un cilvēkresursiem | Saistošo noteikumu izstrāde un ieviešana nodrošina pašvaldības funkciju izpildi mājokļu politikas, dzīvojamā fonda pārvaldības un sociālās palīdzības nodrošināšanas jomā. Papildu cilvēkresursi nav nepieciešami – uzdevumi tiek iekļauti esošo darbinieku amata pienākumos. |
| 6. Informācija par izpildes nodrošināšanu | Saistošo noteikumu izpildi nodrošina SIA “ALŪKSNES NAMI” sadarbībā ar pašvaldības Centrālo administrāciju un Dzīvokļu komisiju.  Nav nepieciešama jaunu struktūru veidošana vai esošo reorganizācija. |
| 7. Prasību samērīgums pret ieguvumiem, ko sniedz mērķa sasniegšana | Noteikumu ieviešana balstās uz samērīguma un taisnīguma principu. Īres maksa tiek diferencēta atbilstoši telpu labiekārtojuma līmenim un atrašanās vietai, un tiek noteiktas atlaides personām, kuras saņem palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā (izņemot gadījumus, kad dzīvojamā telpa izīrēta kā sociālais dzīvoklis vai speciālista nodrošināšanai ar dzīvojamo telpu), personām ar invaliditāti, goda ģimenēm un bāreņiem, kā arī personām, kas uzsākušas dzīvojamās telpas atsavināšanas procesu Lai arī īres maksas pieaugums dažiem īrniekiem var nozīmēt lielāku finansiālo slogu, ieguvumi (kvalitatīvs mājokļu fonds, taisnīgs īres tirgus, ilgtermiņa budžeta ieņēmumi) ir būtiski nozīmīgāki. |
| 8. Izstrādes gaitā veiktās konsultācijas ar privātpersonām un institūcijām | Atbilstoši Pašvaldību likuma 46. panta trešajai daļai, saistošo noteikumu projekts un paskaidrojuma raksts sabiedrības viedokļa noskaidrošanai no ­­­\_\_\_\_\_\_\_\_. publicēts tīmekļvietnē www.aluksne.lv sadaļā *Sabiedrība/Sabiedrības līdzdalība/ Viedokļa izteikšana par saistošo noteikumu projektiem*. Viedokļu sniegšanas termiņš – |