



LATVIJAS REPUBLIKA

VALKAS NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģ.Nr.90009114839, Semināra iela 9, Valka, Valkas novads, LV-4701, tālr.64722238,

e-pasts: novads@valka.lv, www.valka.lv

ATTĪSTĪBAS LIETU KOMITEJAS

SĒDES PROTOKOLS

Valkā

2024. gada 23. septembrī

Nr.4

Sēde sasaukta pulksten 15:00

Sēde atklāta pulksten 15:00

Sēdes norises vieta: Valkas novada pašvaldības ēkā, Semināra ielā 9, 1.stāva zālē.

Tiek veikts komitejas sēdes audioieraksts.

Sēdi vada: V. Vesingi – Attīstības lietu komitejas priekšsēdētājs

Sēdi protokolē: Aleksandrs Golubevs – Juridiskās nodaļas vadītājas vietnieks juridiskajos jautājumos

**Sēdē piedalās:
deputāti:** Agnis Birkavs – Attīstības lietu komitejas loceklis
Vents Armands Krauklis – Attīstības lietu komitejas loceklis
Gita Avote – Attīstības lietu komitejas loceklis

Sēdē piedalās Valkas novada pašvaldības darbinieki:

Inguna Medne – Izpilddirektora palīdze (piedalās attālināti ZOOM video tiešsaistes platformā)

Viktors Bavins – Pilsētas teritorijas apsaimniekošanas nodaļas vadītājs

Ilze Grandava – Grāmatvedības un finanšu nodaļas vadītāja (piedalās attālināti ZOOM video tiešsaistes platformā)

Andra Everte – Pašvaldības sekretāre (piedalās attālināti ZOOM video tiešsaistes platformā)

Vilnis Vilguts – Vecākais datortīklu administrators

Toms Simtiņš – Attīstības, projektu un tūrisma nodaļas vadītājs (piedalās attālināti ZOOM video tiešsaistes platformā)

Andra Everte – pašvaldības administrācijas izpildsekretārs (piedalās attālināti ZOOM video tiešsaistes platformā)

Inta Markova - Dzīvokļu komisijas sekretāre

Sēdē piedalās deputāti: Baiba Karpova (piedalās attālināti ZOOM video tiešsaistes platformā)

Sēdē piedalās: Līga Metuzāle
Ivo Melķis
Dzintars Teteris

Sēdē nepiedalās: Guntis Albergs - Attīstības lietu komitejas loceklis – Darba nespējas lapa

Darba kārtība:

1. Par pašvaldības brīvajiem dzīvokļiem un komunālo pakalpojumu parādu samazināšanu
2. Par dzīvokļu īres līgumu termiņiem un apakšnomas kontroles mehānismiem
3. Par dzīvokļu aprites ātruma palielināšanu un rindu uzskaites sistēmas modernizāciju

(V. Vesinigi)

Sēdes vadītājs Vilmārs atklāj komitejas sēdi un paskaidro, ka V. Bavins ir iesniedzis iesniegumu par pašvaldības brīvajiem dzīvokļiem. Problēmas aktualitāti nosaka tas, ka pašvaldībai strauji krājas komunālo pakalpojumu maksājumi par brīvajiem dzīvokļiem. Pamatojoties uz G. Avotes apkopotajiem datiem, uz 2024. gada 30. augustu komunālo pakalpojumu izdevumi par tukšajiem dzīvokļiem jau ir sasnieguši un nedaudz pārsnieguši visa pagājušā gada kopējo līmeni. Lai novērstu finanšu līdzekļu zaudēšanu, ir nepieciešama tūlītēja rīcība.

V. Bavins apstiprina situācijas raksturojumu un norāda, ka pēc viņa veiktajiem aprēķiniem pašvaldības rīcībā pašlaik ir aptuveni 33 līdz 34 brīvi dzīvokļi. No tiem 14 ir projekta ietvaros izveidotie dzīvokļi, kurus šajā diskusijā neiekļauj, savukārt pārējie aptuveni 20 dzīvokļi rada tiešus zaudējumus. Ņemot vērā tuvojošos apkures sezonu, pašvaldība par katru tukšu dzīvokli ziemas periodā zaudēs vidēji 300 līdz 400 eiro mēnesī. V. Bavins aicina Dzīvokļu komisiju skaidrot, kāpēc šie dzīvokļi netiek operatīvi nodoti un rādīt rindā esošajiem pretendentiem.

V.A. Krauklis atgādina, ka pašvaldībai jau ir noteiktas trīs dažādas īres maksas likmes, kuras nepieciešams konsekvēnti piemērot.

V. Bavins papildina, ka pamatā atgriežas dzīvokļi, kas iepriekš ir tikuši izremontēti, un šiem dzīvokļiem būtu jābūt atsevišķā uzskaitē ar paaugstinātu īres maksu.

V. Bavins norāda, ka šobrīd ir brīvi 3 vai 4 dzīvokļi, kuros jauns īrnieks var ieiet uzreiz dzīvot, taču trūkst skaidra lēmuma un atbildīgās personas, kas fiksētu dzīvokļa labo stāvokli un noteiktu paaugstināto īres maksu (piemēram, 70 centus par kvadrātmetru).

V.A. Krauklis skaidro, ka līdz šim paaugstinātā maksa automātiski tika piemērota tikai tiem dzīvokļiem, kuros nule kā veikti remontdarbi par konkrētu naudas summu.

I. Grandava un sēdes vadītājs atsaucas uz iepriekšējo lēmumu, kurā īres maksa noteikta robežās no 10 līdz 70 centiem par kvadrātmetru.

V. Bavins skaidro, ka pēc iepriekšējā izpilddirektora vietnieka sniegtās informācijas līdz 3000 eiro pašvaldības ieguldījumam tiek piemērota 10 centu maksa, savukārt virs 3000 eiro – 70 centu maksa.

Tiek nolemts atrast un pacelt domes lēmumu, lai juridiski precizētu šīs robežas

Dzintars ierosina dzīvokļus klasificēt trīs pamatgrupās pēc labiekārtotības pakāpes atbilstoši likumam: labiekārtoti (pieejama centrālā apkure, karstais/aukstais ūdens, kanalizācija, vanna/duša, tualete), daļēji labiekārtoti (individuālā apkure, ūdens, kanalizācija, tualete telpās) un bez ērtībām (individuālā apkure, ūdens ārpus dzīvokļa, tualete ārpus ēkas).

V.A. Krauklis norāda, ka šis dalījums neatrisina galveno problēmu, divi dzīvokļi vienā mājā var būt vienādi labiekārtoti pēc likuma kritērijiem, taču viens ir ideālā stāvoklī, nav nepieciešams pat kosmetiskais remonts, bet otrs ir pilnībā nolietots vai izdemolēts, kur pašvaldībai jāiegulda līdz pat 20 000 eiro. Tāpēc ir loģiski un saimnieciski piemērot augstāku īres maksu labā stāvoklī esošiem dzīvokļiem, lai pakāpeniski atgūtu ieguldītos līdzekļus nākamajiem remontiem.

I. Meļķis vērš uzmanību, ka renovētajās mājās dzīvokļu īrnieki papildus maksā mājas kredīta jeb renovācijas maksu no 0,80 centiem līdz pat 3 eiro par kvadrātmetru, kas faktiski būtu jāmaksā dzīvokļa īpašniekam pašvaldībai. Tāpēc šajās mājās nevajadzētu papildus celt īres maksu, jo īrniekiem jau tā ir liels maksājumu slogs. Deputāti piekrīt šim argumentam.

Diskusijā tiek aktualizēts jautājums par nullo kategoriju, dzīvokļiem, kas ir tik bēdīgā stāvoklī, ka pašvaldībai tos nav saimnieciski izdevīgi remontēt. Šādus dzīvokļus vajadzētu uzreiz virzīt atsavināšanai par simbolisku sākumcenu izsolē, dodot iespēju privātpersonām tos iegādāties un pašām savest kārtībā.

V.A. Krauklis un citi komitejas locekļi atgādina, ka iepriekš jau bijuši lēmumi par konkrētu dzīvokļu, piemēram, Kūru ielā un Rīgas ielā atsavināšanu, un daži sliktā stāvoklī esoši dzīvokļi, piemēram, Raiņa ielā ir veiksmīgi pārdoti.

Baiba ierosina izveidot anketas principu dzīvokļu apsekošanai, kur tiktu atsevišķi novērtēts sienu, griestu un grīdu stāvoklis virtuvē, vannas istabā un viesistabā atzīmējot kā labs, daļēji labs vai slikts, un pēc šo atzīmju daudzuma tiktu noteikta gala kategorija. Lai izstrādātu šos kritērijus, tiek piedāvāts izveidot darba grupu. Sēdes vadītājs rosina darba grupā iekļaut L. Metuzāli, G. Avoti, Dz. Teteri, V. Bavins un A. Everte.

Attīstības lietu komiteja

NOLEMJ:

1. Atzīt pašvaldības brīvo dzīvokļu komunālo pakalpojumu izdevumu pieaugumu par kritisku un uzsākt tūlītējus pasākumus to novēršanai
2. Izveidot darba grupu 5 cilvēku sastāvā - L. Metuzāle, G. Avote, Dz. Teteris, V. Bavins un A. Everte, uzdodot tai izstrādāt detalizētus dzīvokļu novērtēšanas kritērijus un anketas apsekošanai, lai diferencētu dzīvojamā fonda stāvokli 4 kategorijās no 0 līdz 3

3. Uzdod Juridiskajai nodaļai un Dzīvokļu komisijai atrast un precizēt spēkā esošo domes sēdes lēmumu, kas nosaka robežlielumus īres maksas diferencēšanai pēc pašvaldības ieguldījumu apjoma līdz 3000 EUR un virs 3000 EUR
4. Uzdod Juridiskajai nodaļai sagatavot grozījumus Dzīvokļu komisijas nolikumā, lai paplašinātu tās pilnvaras un tiesības patstāvīgi veikt dzīvokļu kategorizēšanu un piemērot atbilstošu īres maksu bez katra atsevišķa gadījuma virzīšanas domes sēdē, tādējādi paātrinot lēmumu pieņemšanu
5. Sagatavot un virzīt privatizācijas un atsavināšanas komisijai lēmumus par tā saukto nultās kategorijas dzīvokļu nodošanu atsavināšanai publiskā izsolē par simbolisku samaksu

2.§

Par dzīvokļu īres līgumu termiņiem un apakšnomas kontroles mehānismiem

(V. Vesinigi)

V. Vesingi uzdod jautājumus par īres līgumu termiņiem, vai visi līgumi pašlaik ir terminēti, kādas ir tipiskākās situācijas ar līgumu pagarināšanu vai nepagarināšanu pēc termiņa beigām, un kādi mehānismi pastāv nelikumīgas apakšīres kontrolei, kad pašvaldības dzīvoklis tiek nodots trešajām personām.

I. Meļķis paskaidro, ka pēdējos 2 līdz 3 gadus visi jaunie īres līgumi tiek noslēgti uz 1 gadu. Tas tika ieviests kā kontroles mehānisms. Ja gada laikā īrnieks godprātīgi pilda saistības un uzvedas atbilstoši, līgums tiek pagarināts. Ja ir parādi, piemēram, nav maksāts vismaz divus mēnešus vai tiek pārkāpti noteikumi, līgums netiek pagarināts. Pēc jaunā likuma beztermiņa līgumi vairs netiek slēgti, maksimālais termiņš ir līdz 10 gadiem.

Vilmārs pauž viedokli, ka 10 gadi ir pārāk ilgs termiņš sociāla rakstura palīdzībai, jo šajā laikā cilvēka stāvoklis var mainīties, piemēram, viņš var iegādāties savu īpašumu, un tas mākslīgi palielina rindu, liedzot palīdzēt tiem, kam tas nepieciešams akūtāk.

I. Meļķis paskaidro, ka pēc likuma, ja īrnieks godprātīgi pilda visus nosacījumus, pašvaldībai nav tiesiska pamata viņu izlikt tikai tādēļ, lai atbrīvotu vietu citiem, tie nav dienesta dzīvokļi.

Attiecībā uz apakšnomu I. Meļķis un V.A. Krauklis atzīst, ka tā ir reāla problēma, taču tās pierādīšana ir ārkārtīgi sarežģīta un resursu ietilpīga. Pašvaldībai un SIA "Valkas Namsaimnieks" nav tiesību bez atļaujas iekļūt dzīvoklī, kamēr tajā dzīvo cilvēks, jo tā ir privāta teritorija. Sludinājuma publicēšana internetā nav juridisks pierādījums, jo īrnieki parasti aizbaidinās ar to, ka sludinājums bijis kļūda vai dzīvoklī bez maksas izmitināti radi vai draugi. Pašvaldības policijai nav operatīvās darbības tiesību. Iepriekšējais mēģinājums sadarbībā ar pašvaldības policiju fiksēt šādus gadījumus beidzies neveiksmīgi, jo personas apgalvoja, ka ir tikai ciemiņi. Tiek secināts, ka aktīva kontrole un faktu vākšana prasa nesamērīgu kapacitāti, ko pašvaldība šobrīd nevar nodrošināt.

V. Vesingi piedāvā risinājumu iestrādāt skaidru kritēriju tajos gadījumos, kad dzīvoklis tiek piešķirts ārpus kārtas kā pašvaldībai svarīgam speciālistam, piemēram, pedagogam, trenerim u.c.. Domes lēmumā un īres līgumā būtu jāparedz, ka līgums tiek terminēts, ja tiek izbeigtas darba attiecības ar Valkas novada pašvaldību vai tās iestādēm.

V.A. Krauklis un I. Meļķis vērš uzmanību uz to, ka dzīvē ir situācijas, kad speciālists pēc dažiem gadiem pārtrauc darbu pašvaldības iestādē, bet pāriet uz privāto sektoru tepat Valkā, turpinot sniegt pienesumu vietējai kopienai. Šādā gadījumā būtu nepareizi viņu uzreiz izlikt. Tāpēc tiek piedāvāts elastīgs risinājums iestrādāt līgumā nosacījumu par darba attiecībām, bet dot tiesības Dzīvokļu komisijai izvērtēt katru gadījumu un pieņemt lēmumu par līguma saglabāšanu vai pārjaunošanu pēc darba attiecību izbeigšanās.

Attīstības lietu komiteja

NOLEMJ:

1. Saglabāt spēkā esošo praksi jaunos dzīvokļu īres līgumus sākotnēji slēgt uz 1 gadu, lai pārbaudītu īrnieka maksātspēju un saistību izpildi
2. Uzdod Juridiskajai nodaļai iestrādāt prasību, ka gadījumos, kad pašvaldības dzīvoklis tiek piešķirts ārpus kārtas kā kvalificētam speciālistam, domes lēmumā un īres līgumā obligāti tiek iekļauts nosacījums par īres tiesību izbeigšanos līdz ar darba attiecību izbeigšanos ar Valkas novada pašvaldību vai tās iestādi
3. Deleģēt Dzīvokļu komisijai tiesības pēc darba attiecību beigām izvērtēt speciālista turpmāko pienesumu novada teritorijā un lemt par īres līguma pagarināšanu vai pārjaunošanu vispārīgā kārtībā

(V. Vesingi)

V. Vesingi ziņo, ka, analizējot V. Bavina apkopotos datus par brīvo dzīvokļu apriti, ir redzams, ka tie stāv tukši pārāk ilgi. Piemēram, Varoņu ielas dzīvoklis atbrīvots 1. februārī, bet līdz šim parādīts tikai vienam pretendenta. Pašreizējā sistēma, kur katram pretendenta tiek dota nedēļa pārdomām un pēc tam tiek gaidīta nākamā komisijas sēde reizi mēnesī, ir neefektīva un rada zaudējumus. Ir jāatrod veids, kā paātrināt šo procesu.

G. Avote skaidro, ka rindā šobrīd ir 216 personas. Kad atbrīvojas dzīvoklis, komisija izvērtē sarakstu un nosūta piedāvājumu. Ja pretendenta ir norādīts telefons un tas ir aktīvs, saziņa notiek ātri. Taču daudzi rindā stāv kopš 2009. - 2013. gada, viņu tālrunu numuri ir mainījušies un vienīgais veids ir sūtīt vēstuli pa pastu pēc deklarētās adreses un gaidīt atbildi vismaz divas nedēļas.

V. Vesingi rosina piedāvāt dzīvokli apskatīt vairākiem pretendentiem vienlaikus, piemēram, pirmajiem pieciem dzīvokļu rindā, lai atteikuma gadījumā uzreiz būtu zināms nākamais, kurš gatavs to īrēt. Dzīvokļu komisijas pārstāvji un I. Meļķis šādu ideju noraida, norādot, ka šāda atvērto durvju vai konkurences sistēma publiskajā sektorā nedarbojas, tā rada milzīgu vilšanos, dusmas un neapmierinātību cilvēkos, kuri cerēja saņemt dzīvokli, bet to beigās atdeva kādam citam prioritārā kārtībā. Tomēr komisija pēdējā laikā ir sākusi praktizēt rezerves pretendenta izvēli sēdē, lai atteikuma gadījumā uzreiz piedāvātu nākamajam un nezaudētu laiku līdz nākamajai sēdei.

T. Simtiņš ierosina reizi gadā nosūtīt visiem 200 rindā esošajiem vēstuli, lai atjauninātu kontaktus un noskaidrotu aktuālo nepieciešamību pēc dzīvokļa.

G. Avota paskaidro, ka tas radīs milzīgus pasta izdevumus, viena vēstule maksā 1.65 EUR un tam šobrīd nav budžeta. Likums jau uzliek par pienākumu iedzīvotājiem pašiem paziņot par datu izmaiņām, taču praksē tas netiek ievērots. Rindas salīdzināšana ar nekustamā īpašuma reģistru notiek katru gadu sadarbībā ar speciālisti D. Zalužinsku, un personas, kurām pieder savs īpašums, tiek nekavējoties svītrotas no rindas.

I. Grandava ziņo, ka nākamā gada budžetā ir plānots paredzēt 2000 līdz 2500 eiro jaunas dzīvokļu un rindu uzskaites programmatūras ZZ Dati ieviešanai un 50 eiro mēnesī tās uzturēšanai. Šis rīks būs tiešaistē sasaistīts ar Zemesgrāmatu un iedzīvotāju deklarētās dzīvesvietas reģistru, kas nodrošinās automātisku datu pārbaudi un ievērojami atvieglos Dzīvokļu komisijas darbu.

Diskusijā tiek secināts, ka lēmumu pieņemšanu kavē arī nolikuma ierobežojums, kas paredz Dzīvokļu komisijas sežu sasaukšanu reizi mēnesī. Komitejas sēdē vienojas grozīt nolikumu, nosakot, ka sēdes var sasaukt biežāk, pēc vajadzības, lai nodrošinātu operatīvu un dinamisku lēmumu pieņemšanu par brīvajiem dzīvokļiem.

Dz. Teteris atgādina, ka kopš 2023. gada kopā ar V. Bavinu veic obligātu dzīvokļu fotofiksāciju to nodošanas un pieņemšanas brīdī, kas palīdz novērst strīdus gadījumus ar bijušajiem īrniekiem.

Attīstības lietu komiteja.

NOLEMJ:

1. Atbalstīt programmas ZZ Dati ieviešanu dzīvojamā fonda un rindu uzskaitē, paredzot 2500 EUR ieviešanai un 50 EUR/mēn. uzturēšanai Valkas novada pašvaldības 2025. gada budžetā
2. Sagatavot grozījumus Dzīvokļu komisijas nolikumā, nosakot, ka komisijas sēdes tiek sasauktas pēc vajadzības, bet ne retāk kā reizi mēnesī, lai paātrinātu brīvo dzīvokļu piedāvāšanu un novērstu dīkstāvi
3. Atbalstīt un turpināt Dzīvokļu komisijas ieviesto praksi sēdēs uzreiz apstiprināt rezerves pretendenta ('dublieri'), lai atteikuma gadījumā nekavējoties piedāvātu dzīvokli nākamajam pretendenta
4. Turpināt un nostiprināt obligāto vizuālās fotofiksācijas praksi dzīvokļu pieņemšanas un nodošanas aktos, lai nodrošinātu caurskatāmu dzīvojamā fonda stāvokļa vēsturi

Sēde slēgta pulksten 17:08

Sēdes vadītājs

Vilmārs Vesingi

Protokolēja

Aleksandrs Golubovs