2022. gada 27.aprīlī Saistošie noteikumi Nr.SN\_\_\_/2022

Apstiprināti ar Olaines novada domes 2022.gada 27.aprīļa sēdes lēmumu (6.prot., \_\_\_.p.)

**Par Olaines novada pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu izīrēšanas kārtību**

*Izdoti saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma 32.panta pirmo daļu*

1. **Vispārīgie jautājumi**

1. Saistošie noteikumi (turpmāk – Noteikumi) nosaka Olaines novada pašvaldībai (turpmāk – Pašvaldība) piederošas dzīvojamās telpas (turpmāk – Dzīvojamā telpa) izīrēšanas kārtību, nosacījumus un termiņu, uz kādu slēdz Dzīvojamās telpas īres līgumu.

2. Noteikumi neattiecas uz:

2.1. neizīrētām Pašvaldībai piederošām vai tās nomātām dzīvojamām telpām;

2.2. kārtību, kādā Pašvaldība sniedz palīdzību speciālistiem dzīvojamās platības nodrošināšanai;

2.3. kārtību, kādā Pašvaldība sniedz palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā un reģistrējamas personas, kurām izīrējamas Pašvaldībai piederošās vai tās nomātās dzīvojamās telpas;

2.4. kārtību, kādā Pašvaldība izīrē sociālos dzīvokļus.

1. **Pašvaldības dzīvojamās telpas īres līguma slēgšana**

3. Personai ir tiesības prasīt jauna Dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanu, iesniedzot iesniegumu Pašvaldībai, ja vienlaikus izpildās šādi nosacījumi:

3.1. Persona īrē attiecīgo Dzīvojamo telpu vai bijusi iemitināta tajā kā ģimenes loceklis normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā;

3.2. Dzīvojamās telpas īrniekam nav īres maksas parāda, kas pārsniegtu 2 (divu) mēnešu īres maksas apmēru;

3.3. Dzīvojamās telpas īrniekam atbilstoši dzīvojamās telpas īres līguma nosacījumiem nav kavēti ar Dzīvojamās telpas lietošanu saistītie maksājumi ilgāk kā 2 (divus) mēnešus;

3.4. Dzīvojamās telpas īrnieks vai Dzīvojamajā telpā iemitinātās personas nav pārkāpušas normatīvajos aktos vai Dzīvojamās telpas īres līgumā ietvertos ar Dzīvojamās telpas lietošanu saistītos noteikumus;

3.5. Dzīvojamās telpas īrniekam nepieder cita dzīvojamā platība Olaines novada pašvaldības administratīvajā teritorijā.

4. Dzīvojamās telpas īres līguma termiņš ir līdz 10 (desmit) gadiem.

5. Pēc Dzīvojamās telpas īres līguma termiņa beigām īrniekam ir tiesības lūgt Pašvaldību noslēgt jaunu dzīvojamās telpas īres līgumu, ja vienlaikus izpildās Noteikumu 3.punkta apakšpunktu nosacījumi.

6. Ja Dzīvojamās telpas īrniekam īpašumā ir cita Dzīvojamā telpa, Dzīvojamās telpas īres līgums netiek noslēgts.

7. Lēmumu par Pašvaldības Dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanu vai atteikumu noslēgt Dzīvojamās telpas īres līgumu pieņem Olaines novada dome (turpmāk – Dome). Dzīvojamās telpas īres līgumu jānoslēdz viena mēneša laikā pēc Domes lēmuma pieņemšanas.

8.  Pamatojoties uz Domes lēmumu par Dzīvojamās telpas izīrēšanu, Pašvaldības dzīvojamā fonda apsaimniekotājs (turpmāk – Apsaimniekotājs) sagatavo un slēdz Dzīvojamās telpas īres līgumu.

9. Dzīvojamās telpas platības īres maksa ir atbilstoša dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksai attiecīgajā dzīvojamā mājā, kurā izīrēta Dzīvojamā telpa un kuru nosaka attiecīgās dzīvojamās mājas Apsaimniekotājs, nosūtot rakstveida paziņojumu.

10. Papildus Dzīvojamās telpas īres maksai proporcionāli izīrētās Dzīvojamās telpas platībai īrnieks maksā normatīvajos aktos noteiktos obligātos maksājumus vai pakalpojuma sniedzēja noteiktajos termiņos šādus maksājumus:

10.1. normatīvajos aktos noteikto nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu;

10.2. dzīvojamās mājas zemes īpašnieka noslēgtajā zemes nomas līgumā noteikto zemes nomas maksu, ja Dzīvojamā telpa atrodas dzīvojamā mājā, kura atrodas uz zemes īpašniekam piederošas zemes;

10.3. ar Dzīvojamās telpas lietošanu saistīto pakalpojumu maksas saskaņā ar pakalpojuma sniedzēja noteiktajiem tarifiem;

10.4. dzīvojamās mājas obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību maksājumus un citus maksājumus, kas veicami, pamatojoties uz dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem.

1. **Īrnieka tiesības apmainīt īrēto dzīvojamo telpu**

11. Dzīvojamās telpas īrniekam ir tiesības apmainīt īrēto Dzīvojamo telpu ar citu īrnieku, ja tam rakstveidā piekrituši kopā ar viņu dzīvojošie pilngadīgie ģimenes locekļi un, ja nav parādu par Dzīvojamās telpas īri un komunālajiem pakalpojumiem.

12. Darījuma puses iesniedz iesniegumu Pašvaldībā ar apliecinājumu, ka nevienai no darījumā iesaistītajām pusēm nav iebildumu pret apmaiņas dzīvojamo telpu tehnisko stāvokli.

13. Lēmumu par Dzīvojamo telpu maiņu pieņem Dome.

1. **Noslēguma jautājums**

14. Dzīvojamās telpas īres līgumi, kuri noslēgti līdz 2021.gada 30.aprīlim un kuros nav norādīts līguma termiņš - jāpārslēdz līdz 2026.gada 31.decembrim, īrniekam iesniedzot iesniegumu Apsaimniekotājam un noslēdzot (pārjaunojot) Dzīvojamās telpas īres līgumu uz 10 (desmit) gadiem. Ja Apsaimniekotājs un īrnieks nevar vienoties par Dzīvojamās telpas īres līguma noteikumiem, strīdu izšķir tiesa un šāda prasība ir ceļama ne vēlāk kā līdz 2026.gada 31.decembrim.

Domes priekšsēdētājs A.Bergs

**Paskaidrojuma raksts  
Olaines novada pašvaldības domes 2022. gada 27.aprīļa saistošajiem noteikumiem Nr.SN\_\_\_/2022 "** **Par Olaines novada pašvaldībai**

**piederošo dzīvojamo telpu izīrēšanas kārtību"**

|  |  |
| --- | --- |
| Paskaidrojuma raksta sadaļas | Norādāmā informācija |
| 1. Projekta nepieciešamības pamatojums | Saistošie noteikumi "Par Olaines novada pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu izīrēšanas kārtību" (turpmāk – Noteikumi) nosaka Olaines novada pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu izīrēšanas kārtību, nosacījumus un termiņu, uz kādu slēdzams dzīvojamās telpas īres līgums. Noteikumi izstrādāti saskaņā ar [Dzīvojamo telpu īres likuma](https://likumi.lv/ta/id/322216-dzivojamo-telpu-ires-likums) [32.panta](https://likumi.lv/ta/id/322216-dzivojamo-telpu-ires-likums#p32) pirmo daļu, kas paredz, ka pašvaldības domei ir jāizdod saistošie noteikumi, kuros jāparedz "[..] pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas izīrēšanas kārtība, nosacījumi un termiņš, uz kādu slēdzams dzīvojamās telpas īres līgums". |
| 2. Īss projekta satura izklāsts | Noteikumi ietver pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu izīrēšanai nepieciešamo tiesisko regulējumu, kurš nosaka dzīvojamo telpu īres līguma slēgšanas kārtību, īres līguma slēgšanas nosacījumus un īres līguma termiņu. |
| 3. Informācija par plānoto projekta ietekmi uz pašvaldības budžetu | Noteikumu izpildei nav nepieciešams veidot jaunas institūcijas, paplašināt esošo institūciju kompetenci vai veidot jaunas amata vietas. |
| 4. Informācija par plānoto projekta ietekmi uz uzņēmējdarbības vidi pašvaldības teritorijā | Nav ietekmes. |
| 5. Informācija par administratīvajām procedūrām | Saistošie noteikumi paredz domes lēmumu apstrīdēšanu Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā. |
| 6. Informācija par konsultācijām ar privātpersonām | Nav notikušas. |

Domes priekšsēdētājs A.Bergs