KOMISIJAS REGULA (EK) Nr. 1722/2005

(2005. gada 20. oktobris)

par mājokļu pakalpojumu novērtēšanas principiem saistībā ar Padomes Regulu (EK, *Euratom*) Nr. 1287/2003 par to, kā saskaņot nacionālo kopienākumu tirgus cenās

(Dokuments attiecas uz EEZ)

EIROPAS KOPIENU KOMISIJA,

ņemot vērā Eiropas Kopienas dibināšanas līgumu,

ņemot vērā Eiropas Atomenerģijas kopienas dibināšanas līgumu,

ņemot vērā Padomes 2003. gada 15. jūlija Regulu (EK, *Euratom*) Nr. 1287/2003 par to, kā saskaņot nacionālo kopienākumu tirgus cenās (NKI regula) ([1]), un jo īpaši tās 5. panta 1. punktu,

tā kā:

(1) Padomes 2000. gada 29. septembra Lēmuma 2000/597/EK, *Euratom* par Eiropas Kopienu pašu resursu sistēmu ([2]) 2. panta 7. punktā paredzēts, ka nacionālais kopprodukts tirgus cenās (NKP) ir vienāds ar nacionālo kopienākumu (NKI) tirgus cenās, kā to noteikusi Komisija saskaņā ar Eiropas Kontu sistēmu (EKS). EKS 1995. gadam (EKS 95), attiecīgi aizstājot divas iepriekšējās sistēmas, tika izveidota ar Padomes 1996. gada 25. jūnija Regulu (EK) Nr. 2223/96 par Eiropas nacionālo un reģionālo kontu sistēmu ([3]) un izklāstīta tai pievienotajā pielikumā. NKI, kā tas izmantots EKS 95, aizstāja NKP kā kritēriju pašu resursu sistēmas nolūkiem no 2002. budžeta gada.

(2) Lai piemērotu 1. pantu Padomes 1989. gada 13. februāra Direktīvā 89/130/EEK, *Euratom* par to, kā saskaņot nacionālā kopprodukta noteikšanu pēc tirgus cenām ([4]), principi dzīvokļu pakalpojumu novērtēšanai tika izklāstīti Komisijas Lēmumā 95/309/EK, *Euratom* ([5]). Lai piemērotu 1. pantu Regulā (EK, *Euratom*) Nr. 1287/2003, līdzīgi principi ir noformulējami attiecībā uz NKI.

(3) Šajā regulā paredzētie pasākumi ir saskaņā ar atzinumu, kuru sniegusi NKI komiteja, kas izveidota ar Regulu (EK, *Euratom*) Nr. 1287/2003,

IR PIEŅĒMUSI ŠO REGULU.

1. pants

Regulas (EK, *Euratom*) Nr. 1287/2003 nolūkiem piemēro šeit turpmāk izklāstītos principus mājokļu pakalpojumu novērtēšanai.

2. pants

1. Dalībvalstis piemēro stratifikācijas metodi, kas pamatojas uz faktiskajiem īres maksājumiem, lai aprēķinātu mājokļu pakalpojumu produkciju.

Dalībvalstis izmanto tabulāro analīzi vai statistikas metodes stratifikācijai svarīgu kritēriju noteikšanai.

2. Dalībvalstis izmanto faktiskos īres maksājumus, kas maksāti par tiesībām izmantot nemēbelētu mājokli saskaņā ar visiem privātā tirgus līgumiem, lai aprēķinātu nosacītās īres maksas.

Var izmantot arī īri par mēbelētiem mājokļiem ar nosacījumu, ka tiek veikti vajadzīgie pielāgojumi, lai tiktu nošķirta tā maksājuma daļa, kas attiecināma uz mēbeļu izmantojumu.

Valstīs, kur privātais īres sektors ir mazs, izņēmuma kārtā var izmantot pienācīgi palielinātas valsts sektora īres maksas, lai palielinātu bāzi privātā sektora nosacītajām īres maksām.

3. pants

1. Ārkārtas un pienācīgi pamatotos gadījumos dalībvalstis var piemērot citas objektīvas metodes, piemēram, lietotāja izmaksu metodi.

Nekāds pamatojums nav vajadzīgs, lai lietotāja izmaksu metodi izmantotu īpašnieku apdzīvotu mājokļu produkcijas aprēķināšanā, ar noteikumu, ka ir spēkā abi turpmākie nosacījumi:

a) privātā īres sektora mājokļiem jāsastāda mazāk par 10 % no dzīvojamā fonda; un

b) starpībai starp privātām īres maksām un cita veida īres maksām ir jābūt lielākai par koeficientu trīs.

([1]) OV L 181, 19.7.2003., 1. lpp.
([2]) OV L 253, 7.10.2000., 42. lpp.
([3]) OV L 310, 30.11.1996., 1. lpp. Regulā jaunākie grozījumi izdarīti ar Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (EK) Nr. 1267/2003 (OV L 180, 18.7.2003., 1. lpp.).
([4]) OV L 49, 21.2.1989., 26. lpp. Direktīvā grozījumi izdarīti ar Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (EK) Nr. 1882/2003 (OV L 284, 31.10.2003., 1. lpp.).
([5]) OV L 186, 5.8.1995., 59. lpp.

2. Trijos gados no šīs regulas pieņemšanas dienas NKI komiteja pārskatīs lietotāja izmaksu metodes darbību.

4. pants

Dalībvalstis, izmantojot bāzes gada pieeju, ekstrapolē konkrētu bāzes gada rādītāju, izmantojot attiecīgus daudzuma, cenas un kvalitātes rādītājus.

5. pants

Citi sīkāk aprakstīti principi, pēc kuriem izvērtējama produkcija, starpproduktu patēriņš un darbības ar pārējo pasauli mājokļu pakalpojumu jautājumā, pievienoti pielikumā.

6. pants

Šī regula stājas spēkā divdesmitajā dienā pēc tās publicēšanas *Eiropas Savienības Oficiālajā Vēstnesī*.

Šī regula uzliek saistības kopumā un ir tieši piemērojama visās dalībvalstīs.

Briselē, 2005. gada 20. oktobrī

Komisijas vārdā —
Komisijas loceklis
Joaquín ALMUNIA

PIELIKUMS

Precizējumi še turpmāk paredzēti tam, lai Regulas (EK, *Euratom*) Nr. 1287/2003 nolūkā paskaidrotu principus, pēc kuriem novērtējama produkcija, starpproduktu patēriņš un darbības ar pārējo pasauli attiecībā uz mājokļu pakalpojumiem.

1. MĀJOKĻU PAKALPOJUMU PRODUKCIJA

1.1. **Pamatmetodes**

Valsts kontos ir pieņemts, ka mājokļu pakalpojumu produkcijā ietilpst ne tikai pakalpojumi, kurus nodrošina izīrēti mājokļi, bet arī pakalpojumi, kurus nodrošina mājokļu īpašnieku apdzīvoti mājokļi. Attiecībā uz mājokļu pakalpojumu produkcijas novērtēšanu Eiropas nacionālo un reģionālo kontu sistēma Kopienā (EKS95) 3.64. punktā paredz, ka "īpašnieku apsaimniekotu mājokļu pakalpojumu produkcija jāvērtē pēc nomas maksas [1] lēstās vērtības, kas nomniekam būtu jāmaksā par tādu pašu izmitināšanu, ņemot vērā tādus faktorus kā atrašanās vieta, blakus esošās struktūras utt., kā arī paša mājokļa lielums un kvalitāte". Principā ir vairākas metodes, lai novērtētu vērtību pakalpojumiem, ko nodrošina īpašnieku apdzīvoti mājokļi:

— stratifikācijas metode, kuras pamatā ir faktiskās īres maksas; tā aptver informāciju par dzīvojamo fondu, kas iedalīts pēc dažādiem stratiem, un informāciju par faktiskajām īres maksām, kas tiek maksātas katrā stratā;

— lietotāja izmaksu metode, kur atsevišķi tiek novērtēts starpproduktu patēriņš, pamatkapitāla patēriņš, citi maksājumi, no kā atskaitītas subsīdijas ražošanai un tīrais darbības rezultāts. Mājokļu pakalpojumu produkcija ir šo elementu summa;

— pašvērtējuma metode, kur no īpašniekiem, kuri apdzīvo savus mājokļus, prasa novērtēt sava īpašuma potenciālo īres maksu;

— administratīvas novērtēšanas metodes, kur potenciālo īres maksu nosaka trešās personas, piemēram, administrācija nodokļu nolūkiem.

Stratifikācijas metode, kuras pamatā ir faktiskās īres maksas, ir metode, kurai dodama priekšroka. Šo metodi var arī izmantot, lai novērtētu faktisko īres maksu kopuma vērtību, izmantojot faktisko īres maksu paraugu, un lai novērtētu mājokļu pakalpojumu vērtību mājokļiem, kurus izīrē par velti vai zemu īres maksu (papildu informācijai skatīt 1.4.1. iedaļu).

Lietotāja izmaksu metode piemērojama atsevišķos gadījumos un vienīgi dzīvojamā fonda stratiem, attiecībā uz ko nav ziņu par faktiskajām īres maksām vai arī tās ir neuzticamas.

Pašvērtējuma metode nebūtu izmantojama sakarā ar to, ka vērtējums lielā mērā ir subjektīvs, un tas rada būtiskas neskaidrības iznākumos.

Ar administratīvām novērtēšanas metodēm iegūtie iznākumi, jo īpaši tad, kad tās attiecas uz nodokļiem, var būt tendenciozi. Tomēr ir iespējams, ka attiecībā uz dažiem stratiem ir pieejami objektīvu vērtēšanas metožu iznākumi. Šo metožu iznākumu izmantojums ir pieņemams, ja var pierādīt attiecīgās metodes objektivitāti un rezultātu salīdzināmību.

Stratifikācijas metode izmanto informāciju par faktiskajām īres maksām, lai novērtētu dzīvojamā fonda īres vērtību. To var interpretēt kā ekstrapolēšanas metodi, kuras pamatā ir metode, pēc kuras cenu reizina ar daudzumu. Ticamam vērtējumam ir vajadzīga dzīvojamā fonda stratifikācija, kā arī pienācīgi jāņem vērā atšķirības attiecīgajās cenās. Pēc tam vidējo īres maksu stratā piemēro visiem mājokļiem šajā atsevišķajā stratā. Ja pieejamā informācija iegūta izlases veida apsekojumā, šī ekstrapolācija attiecas gan uz izīrēto mājokļu daļu, gan uz visiem dzīvokļiem, kurus apdzīvo īpašnieki. Parasti attiecībā uz bāzes gadu tiek īstenota detalizēta procedūra, un pēc tam iznākumu ekstrapolē uz kārtējo gadu.

Īres maksa, kas piemērojama mājokļiem, ko apdzīvo īpašnieki, stratifikācijas metodē, ir definēta kā privātā tirgus īres maksa, kas maksājama par tiesībām izmantot nemēbelētu mājokli. Īres maksas par nemēbelētiem mājokļiem, kādas tās izriet no visiem privātā tirgus līgumiem, būtu izmantojamas, lai noteiktu nosacītās īres maksas. Būtu aptveramas privātā tirgus īres maksas, kas ir zemas valsts noteikumu dēļ.

[1] Uz šo valodas versiju neattiecas.

Ja informācijas avots ir īrnieks, iespējams, ka maksātā īres maksa ir jākoriģē, tai pieskaitot visus specifiskos mājokļa pabalstus, kas samaksāti tieši īpašniekam. Ja iepriekš definēto maksāto īres maksu paraugs nav pietiekami liels, maksātās īres maksas par mēbelētiem mājokļiem var izmantot arī attiecināšanas nolūkiem ar nosacījumu, ka tās tiek koriģētas, lai tiktu ņemts vērā tas, ka mājokļi ir mēbelēti. Izņēmuma kārtā var izmantot arī palielinātas īres maksas par valsts mājokļiem. Zemās īres maksas attiecībā uz mājokļiem, kas izīrēti vecākiem vai darbiniekiem, nebūtu izmantojamas. (Papildu informācijai skatīt 1.2.3. un 1.4.1. iedaļu.)

Stratifikācijas metodi var arī izmantot, lai ekstrapolētu visu izīrēto mājokļu kopējo vērtību. Vidējā īres maksa iepriekš aprakstītajai attiecināšanai, iespējams, nav piemērojama atsevišķiem mājokļu tirgus segmentiem. Piemēram, samazinātas īres maksas attiecībā uz mēbelētiem mājokļiem vai palielinātas valsts īres maksas, iespējams, nav atbilstīgas attiecībā uz attiecīgajiem faktiski izīrētajiem mājokļiem. Šo problēmu var pārvarēt, izmantojot nošķirtus stratus faktiski izīrētiem mēbelētiem mājokļiem vai sociālajiem mājokļiem līdz ar attiecīgām vidējām īres maksām.

Principā īres maksai nebūtu jāaptver maksas par apsildīšanu, ūdeni, elektrību, utt. Ja informācijas avoti nepieļauj šādu maksājumu nošķiršanu, ir jāgādā par īres maksu un starpproduktu patēriņa saskaņotību (papildu informācijai skatīt 2. iedaļu).

Kad atsevišķiem īpašnieku apdzīvotu mājokļu stratiem nav zināma faktiskā īres maksa, vairumā gadījumu šo problēmu var atrisināt, piemērojot ekstrapolācijas vai regresijas metodes.

Alternatīva standarta stratifikācijas metodei, kurā tiek ekstrapolētas vidējās īres maksas stratā, ir hedoniskās regresijas metodes. Īsumā, šādās metodēs izmanto izīrētu mājokļu parauga datus, lai noteiktu cenu katram mājokļa raksturojumam (izmēri, atrašanās vieta, balkona esamība utt.). Produkcijas rādītāju iegūst, katru dzīvojamā fonda (reprezentatīvā parauga) raksturojumu reizinot ar šā raksturojuma hedonisko cenu. Regresijas metodes pieļauj to, ka tiek ņemti vērā vairāki mainīgie, un tās var būt īpaši efektīvas, kad atsevišķiem stratiem nav zināmas maksātās īres maksas.

Acīm redzami, ka tas neatrisina problēmu galējā situācijā, kad visus mājokļus apdzīvo īpašnieki, vai tad, kad nav attīstīta dzīvokļu tirgus. Objektīvam vērtējumam šādās situācijās būtu piemērojama lietotāja izmaksu metode. Lietotāja izmaksu metode būtu piemērojama vienīgi mājokļiem, kurus apdzīvo īpašnieki.

Lietotāja izmaksu metodes skaidrojums

Lietotāja izmaksu metode būtu piemērojama vienīgi tad, ja stratifikācijas metodi, kuras pamatā ir faktiskās īres maksas, nevar izmantot tāpēc, ka mājokļu tirgus nav reprezentatīvs.

Ir vispārēji pieņemts, ka situācija ir šāda tad, ja ir spēkā šie divi nosacījumi: 1) privāto izīrēto mājokļu skaits ir mazāk nekā 10 % no mājokļu kopējā skaita un 2) atšķirība starp privātajām īres maksām un pārējām maksātajām īres maksām ir lielāka par koeficientu trīs. Pat tad, ja ir spēkā šie divi nosacījumi, valsts joprojām var izmantot stratifikācijas metodi ar nosacījumu, ka iznākumu kvalitāte ir pietiekama. Ja viens no nosacījumiem vai tie abi nav spēkā, būtu izmantojama stratifikācijas metode, ja vien nevar pierādīt, ka ar lietotāja izmaksu metodi var iegūt lielākā mērā salīdzināmus iznākumus.

Saskaņā ar lietotāja izmaksu metodi mājokļu pakalpojumu produkciju veido starpproduktu patēriņš, pamatkapitāla patēriņš, citu maksājumu summa, no kā atskaitītas subsīdijas ražošanai un tīrais darbības rezultāts. Īpašnieku apdzīvotu mājokļu gadījumā attiecībā uz darbu, ko veikuši īpašnieki, nekāds darba ieguldījums netiek ņemts vērā ([1]). Pieredze liecina, ka pamatkapitāla patēriņš un tīrais darbības rezultāts ir divi galvenie posteņi; un katrs no tiem pārstāv 30–40 % no produkcijas.

Pamatkapitāla patēriņš būtu aprēķināms, izmantojot pastāvīgās uzskaites modeli un citas apstiprinātas metodes. Būtu jābūt atsevišķam vērtējumam attiecībā uz dzīvošanai paredzētām ēkām, ko aizņem īpašnieki.

Tīrais darbības rezultāts būtu aprēķināms, piemērojot nemainīgu, reālu gada peļņas normu 2,5 % no tīrās vērtības īpašnieku apdzīvoto mājokļu fondam pašreizējās cenās (aizstāšanas izmaksas). Reālas peļņas norma 2,5 % tiek piemērota mājokļu fonda vērtībai pašreizējās cenās, jo pieaugums mājokļu pašreizējā vērtībā jau ir ņemts vērā pastāvīgās uzskaites modelī. Tā pati peļņas norma piemērojama tās zemes vērtībai pašreizējās cenās, uz kuras atrodas īpašnieku apdzīvotie mājokļi.

Var būt grūti ik gadus noteikt zemes vērtību pašreizējās cenās. Zemes vērtības un ēku vērtības attiecības dažādos stratos var atvasināt, analizējot jaunu ēku un attiecīgās zemes izmaksu struktūru.

([1]) Konceptuāli ir iespējams, ka īpašnieki iedzīvotāji individuāli vai kolektīvi izmanto mājas cilvēkus, neiesaistot citas tādas statistikas vienības kā mājokļu sabiedrības vai pārvaldes sabiedrības. Šajā gadījumā produkcijā pēc lietotāja izmaksu metodes būtu jāņem vērā darbinieku atlīdzība.

NKI komitejai būtu jāpārskata izklāsts šeit iepriekš attiecībā uz lietotāja izmaksu metodi, pamatojoties uz pieredzi, kas trijos gados no šīs Komisijas regulas pieņemšanas dienas gūta dalībvalstīs.

1. princips

Lai aprēķinātu mājokļu pakalpojumu produkciju, dalībvalstis piemēro stratifikācijas metodi, kas pamatojas uz faktiskajiem īres maksājumiem, veicot vai nu tiešu ekstrapolāciju, vai arī ekonometrisku regresiju. Attiecībā uz mājokļiem, kurus apdzīvo to īpašnieks, tas nozīmē, ka izmantojamas faktiskās īres maksas attiecībā uz līdzīgiem mājokļiem, kas tiek izīrēti. Ārkārtas un pamatotā gadījumā, kad nav zināmi faktiskie īres maksājumi vai arī statistiski tie nav uzticami, var izmantot citas objektīvas metodes, piemēram, lietotāja izmaksu metodi. Nekāds papildu pamatojums nav vajadzīgs, lai aprēķinātu īpašnieku apdzīvotu mājokļu produkciju, izmantojot lietotāja izmaksu metodi ar noteikumu, ka spēkā ir divi nosacījumi: privātā īres sektora mājokļi sastāda mazāk nekā 10 % no dzīvojamā fonda, un atšķirība starp privātajām īres maksām un pārējām maksātajām īres maksām ir lielāka par koeficientu trīs.

1.2. **Dzīvojamā fonda stratifikācija**

1.2.1. *Faktori, kas ietekmē īres maksas līmeni*

Pirmais mainīgo kopums, kas nosaka faktisko īres maksu līmeni, attiecas uz mājokļa un ēkas raksturojumiem. Vispirms svarīgs būs mājokļa lielums kā platības, tā istabu skaita ziņā. Jo lielāks būs mājoklis, jo augstāka būs īres maksa. Tajā pašā laikā īres maksai par kvadrātmetru ir tendence samazināties attiecībā uz lielākas platības mājokļiem. Tomēr atsevišķu kategoriju mājokļiem (piemēram, mājokļi galvaspilsētās) var būt U formas attiecība starp cenu par kvadrātmetru un mājokļa izmēru. Cits svarīgs faktors ir mājokļa ērtības. Tās var aptvert tādus mainīgos kā vannas istabas, balkona vai terases esamība, speciāls grīdas vai sienu segums, kamīns, centrālapkure, gaisa kondicionēšanas sistēma, speciāls stiklojums un citi trokšņa un siltuma izolācijas materiāli; telpu izkārtojums arī ir svarīgs faktors. Attiecībā uz ēku atsevišķas telpas un aprīkojums var ietekmēt īres maksu, piemēram, garāža, lifts, baseins, dārzs (jumta dārzs) vai pat mājokļa novietojums ēkā. Ēkas tips (savrupmāja, pāra māja, dzīvoklis), arhitektūra, vecums, mājokļu skaits ēkā arī var ietekmēt īres maksu.

Otrais mainīgo kopums attiecas uz apkārtējās vides raksturojumiem. Viens labi zināms faktors ir atšķirīga īres maksa par līdzīgiem mājokļiem pilsētā un attālā vietā. Saimnieciska centra tuvums vai ainavas forma (līdzenums vai kalnaina ainava) var būt vērā ņemami faktori. Tostarp tādiem faktoriem kā skats, zaļo zonu tuvums, transporta pakalpojumi un to pieejamība, veikali un skolas vai rajona reputācija un drošība ir tendence ietekmēt faktisko īres maksu.

Citu mainīgo kopumu var izteikt ar sociālekonomisko faktoru jēdzienu. Piemēram, vairumā valstu īres maksu ietekmē ar tādiem valsts noteikumiem kā īres maksas ierobežojumi vai subsīdijas. Turklāt īres maksu var ietekmēt īres līguma ilgums, līguma veids (pagaidu, pastāvīgs), iedzīvotāju skaits vienā mājoklī (kopīpašuma kopiena), īpašnieka tips (valsts, valsts dzīvokļu celtniecības un pārvaldības sabiedrība, privāta persona, darba devējs) vai īpašnieka politika īres jautājumā.

Acīm redzami, ka īres maksas līmeni var ietekmēt vairāki citi mainīgie. Tomēr datu vākšana attiecībā uz visiem iepriekš minētajiem faktoriem būtu saistīta ar pārslogotām anketām. Tāpēc varam apsvērt kapitāla vērtības izmantojumu stratifikācijas nolūkiem. Mājokļa kapitāla vērtības izmantojumu pamato tas, ka šī vērtība atspoguļo visus svarīgos mājokļa raksturojumus. Kapitāla vērtība tādējādi ir netiešs stratifikācijas faktors. Kapitāla vērtības un faktiskās īres maksas attiecības izmantojumu var uzskatīt par pieņemamu stratēģiju jo īpaši valstīs, kur izīrētie mājokļi sastāda niecīgu dzīvojamā fonda daļu. Ar nosacījumu, ka šī attiecība ir stabila, ar šādu metodi varētu noteikt īres maksas vērtību dzīvokļiem, kas ir raksturīgi vienīgi īpašnieku apdzīvotu mājokļu sektoram. Turklāt kapitāla vērtības izmantojums neliedz "fizisku" stratifikācijas kritēriju izmantojumu; tos var kombinēt. Šajā situācijā uzskata, ka kapitāla vērtības atspoguļo trūkstošos "fiziskos" stratifikācijas kritērijus. Jebkurā gadījumā, lai kapitāla vērtības varētu izmantot īres maksas līmeņu aprēķinā, to pamatā ir jābūt objektīvam izvērtējumam attiecībā uz nesenu atsauces gadu.

Praksē stratifikācija dažādās dalībvalstīs atšķiras kā attiecībā uz stratu skaitu, tā attiecībā uz precīziem kritērijiem, kas izmantoti, lai tos definētu. Lai gan sākotnēji tas rada zināmas raizes, jānorāda, ka dažus tādus pamatkritērijus kā mājokļa lielums un (ģeogrāfiskā) atrašanās vieta izmanto visur. Turklāt citu kritēriju atbilstīgums dažādās valstīs ir atšķirīgs, un pašas dalībvalstis ir labākā situācijā, lai noteiktu nozīmīgos kritērijus.

2. princips

Stratifikācijas nolūkiem dalībvalstis ņem vērā mājokļu nozīmīgus raksturojumus. Tie var būt mājokļa un ēkas raksturojumi vai raksturojumi, kas saistīti ar sociālekonomiskiem faktoriem. Turklāt ir pieņemami, ka stratifikācijas nolūkiem izmanto atjauninātas kapitāla vērtības, ja vien tās iegūtas objektīvā izvērtējumā.

1.2.2. *Stratifikācijas kritēriju atlase*

Ņemot vērā to, cik daudzi raksturojumi ietekmē mājokļa īres maksu, pirmais uzdevums ir apzināt nozīmīgos mainīgos. Šajā nolūkā var veikt pieejamās statistiskās informācijas tabulāru analīzi. Lai iegūtu objektīvu novērtējuma kritēriju, faktisko īres maksas līmeņu novirze stratā varētu būt noderīga. Tas pavērtu iespējas varbūtējiem stratifikācijas uzlabojumiem, stratus izvēloties tā, lai līdz minimumam samazinātu novirzi strata robežās. Tāpēc novirze stratā būtu jāaprēķina vismaz tajos gadījumos, kad stratifikācija skar gan faktiskās, gan nosacītās īres maksas.

Sarežģītāku pieeju piedāvā tādas padziļinātas statistikas metodes kā (daudzkārtīgas) regresijas analīze. Šāda metode ļauj novērtēt katra mainīgā ietekmi tā, ka īres maksas līmeņu novirzes var saistīt ar atsevišķiem raksturojumiem. Īsumā, kāda mainīgā skaidrojošo spēku var kvantificēt, pateicoties korelācijas koeficientam. Šī metode tostarp ļauj klasificēt raksturojumus pēc to nozīmīguma. Tas palīdz noteikt elementus, kas stratificējami detalizētāk. Nozīmīgāko mainīgo kombinācija, izmantojot daudzkārtīgas regresijas metodes, rāda to kopējo skaidrojošo spēku. Padziļinātu statistikas metožu izmantojumu, lai atlasītu nozīmīgākos mainīgos, uzskata par efektīvu līdzekli dzīvojamā fonda stratifikācijai. Turklāt regresijas analīzi var izmantot tieši, lai novērtētu īres maksas, piemēram, hedonistisku modeļu formā. Šo metodi arī var izmantot, lai novērtētu vidējo īri stratiem, par kuriem īres sektorā nav neviena atbilstoša apsvēruma (tukšs strats).

Vēl viena priekšrocība, kas attiecināma uz stratifikācijas kritēriju atlasi, pamatojoties uz kādu padziļinātu statistikas metodi, ir tas, ka tā novērš vajadzību noteikt vienotus kritērijus visām valstīm. Lai iegūtu salīdzināmus iznākumus, pietiek izveidot galveno kritēriju klasifikāciju katrā valstī un precizēt kopējo skaidrojošā spēka līmeni, kas ir vajadzīgs. Ir skaidrs, ka šāda regresijas analīze lielā mērā ir atkarīga no pieejamās statistikas informācijas. Tomēr pat tad, ja statistiskās informācijas nav daudz, šī metode varētu sekmēt uzlabojumus.

Ciktāl informācija par dažādiem mainīgajiem, kas ietekmē īres maksas, galvenokārt ir atkarīga no bāzes statistikas esamības, iespējams, ka pašreiz nebūs iespēju plaši izmantot padziļinātas statistikas metodes. Tādējādi ir ieteicama standarta metode, t. i., ka dalībvalstis piemēro visus nozīmīgos kritērijus, kas izriet no tabulārās analīzes. Kā minimums būtu izmantojami tādi kritēriji kā izmērs, atrašanās vieta un vismaz viens svarīgs mājokļa raksturojums, lai stratificētu dzīvojamo fondu; šajā stratificēšanā būtu jāiegūst vismaz 30 ailes. Dzīvojamā fonda sadalījumam ir jābūt atbilstīgam un reprezentatīvam attiecībā uz kopējo mājokļu fondu. Padziļinātu statistikas metodi var izmantot, lai noteiktu nozīmīgu skaidrojošu mainīgo vai mainīgos stratu atlasei.

Tomēr praksē dalībvalsts var izvēlēties izmantot mazāku skaitu mainīgo vai citus mainīgos, kas nav paredzēti standarta metodē. Tas ir pieņemami, ja (daudzkārtīgās) regresijas analīze apliecina pieņemamu skaidrojošā spēka līmeni. Lai garantētu salīdzināmus rezultātus, ir ieteicams vismaz 70 % korelācijas koeficients kā slieksnis. Šis slieksnis būtu pieņemams saistībā ar apjomīgu paraugu, kurā neietilpst nulles vai zemas cenas īres maksas tāpat kā anomālas īres maksas.

3. p r i n c i p s

Dalībvalstis izmanto tabulāro analīzi vai statistikas metodes, lai noteiktu atbilstīgus stratifikācijas kritērijus. Kā minimums ir jāizmanto lieluma un atrašanās vietas kritēriji un vismaz viens cits nozīmīgs mājokļa raksturojums. Ir jāiegūst minimums 30 ailes, un ir jānošķir vismaz trīs lieluma klases un divu tipu atrašanās vietas. Mazāka skaita vai citu mainīgo izmantojums ir pieņemams, ja iepriekš ir pierādīts, (daudzkārtīgās) korelācijas koeficients sasniedz 70 %.

1.2.3. *Faktiskās un nosacītās īres maksas*

Nosacītās īres maksas nosaka pēc maksātām faktiskām īres maksām. Attiecināšanas nolūkiem īres maksa ir definēta kā cena, kas ir jāmaksā par tiesībām izmantot nemēbelētu mājokli. Lai panāktu atbilstību šim definējumam, iespējams, ka maksātās īres maksas ir jāpielāgo.

Maksājumiem par siltumu, ūdeni, elektrību utt. nebūtu jāietilpst īres maksās, kaut arī praksē, iespējams, ne vienmēr būs viegli tos nošķirt. Saskaņā ar EKS vērtēšanas noteikumiem mājokļu pakalpojumu produkcija izsakāma bāzes cenās.

Attiecībā uz maksātām īres maksām var būt, ka nozīmīgs ir atsevišķu veidu valsts atbalsts. Piemēram, ir iespējams, ka kādai konkrētai mājsaimniecībai kā patērētājam ir tiesības uz valsts atbalstu (piemēram, mājokļa pabalstu), bet administratīvu iemeslu dēļ tas tiek maksāts tieši saimniekam. Šajā gadījuma dati par faktiskajām īres maksām var atšķirties atkarībā no informācijas avota. Ja infomācijas avots ir īrnieks, iespējams, maksātā īres maksa ir jākoriģē, atkal pieskaitot specifisko mājokļa pabalstu.

Turklāt nolūkā veikt aprēķinu, pamatojoties uz faktisko īres maksu, jānoskaidro vairāki pamatjautājumi, kas ietekmē datu saskaņošanu. Pirmkārt, vai, lai aprēķinātu nosacītās īres maksas, par pamatu ir jāizmanto visas faktiskās īres maksas vai vienīgi tās, kas paredzētas jaunajos līgumos? Atkarībā no izvēlētā mērķa var atsaukties uz dažādiem teorētiskiem argumentiem par labu faktiskām īres maksām, kas tiek maksātas vai nu saskaņā ar jauniem līgumiem, vai nu saskaņā ar līgumiem, kas parakstīti būvniecības gada laikā, vai arī saskaņā ar "caurmēra līgumiem". Piemērojot vispārējo noteikumu, t. i., izmantot līdzīgu mājokļu īres maksu, nešķiet pieņemami noteikt, ka attiecināšanas bāzei izmantojamas īres maksas, kas noteiktas jaunajos līgumos. Ņemot vērā to, ka īres sektorā izmanto "vidējās īres maksas", tāpat būtu jārīkojas attiecībā uz mājokļiem, kuros dzīvo īpašnieki. Turklāt, rīkojoties citādi, daudz būtu to valstu, kurām būtu grūtības piemērot stratifikācijas metodi. Visbeidzot, lai aprēķinātu nosacītās īres maksas, par pamatu būtu jāizmanto faktiskās īres maksas, kas tiek maksātas saskaņā ar visiem līgumiem. Tādējādi vidējo īres maksu aprēķinā būtu iekļaujamas arī privātā sektora īres maksas, kuru līmenis ir zems valsts regulējuma dēļ.

Otrkārt, vai var izmantot datus par īres maksām valsts īres sektorā, lai aprēķinātu nosacītās īres maksas? Ņemot vērā to, ka mājokļi, kurus apdzīvo īpašnieki, vairumā gadījumu ir piederīgi privātajam sektoram, principā būtu izmantojamas vienīgi privātā sektora faktiskās īres maksas, lai aprēķinātu nosacītas īres maksas. Tomēr, ja nav pietiekamu apsvērumu par faktiskajām īres maksām privātajā īres sektorā, izņēmuma kārtā var izmantot valsts īres sektora īres maksas ar nosacījumu, ka tās attiecīgi tiek palielinātas, lai tās varētu izmantot par tuvinājumiem attiecībā uz privātā tirgus īres maksām.

Nākamais jautājums ir par mēbelētu mājokļu īres maksu izmantojumu, lai palielinātu bāzi attiecībā uz nosacītajām īres maksām. Principā tās ir nemēbelētu mājokļu īres maksas, ko izmanto par aprēķina bāzi attiecībā uz nosacīto īres maksu mājokļiem, ko apdzīvo to īpašnieks. Tādējādi datus par mēbelētu mājokļu īres maksām nevar izmantot tieši. Lai novērstu to, ka tiek attiecināts kļūdains īres maksas līmenis, no šiem datiem atskaitāmas summas, kas atbilst mēbeļu izmantojumam.

4. princips

Attiecināšanas nolūkiem īres maksa ir īres maksa, kas maksājama par tiesībām izmantot nemēbelētu mājokli. Ja informācijas avots ir īrnieks, var būt, ka maksājamā īres maksa ir jākoriģē, atkal pieskaitot specifisko mājokļa pabalstu, ko administratīvu iemeslu dēļ maksā tieši saimniekam. Lai aprēķinātu nosacītās īres maksas, izmanto visu līgumu faktiskās īres maksas attiecībā uz privātiem nemēbelētiem mājokļiem. Ja ar statistiku saistītu iemeslu tas ir nepieciešams, izņēmuma kārtā var izmantot valsts īres sektora īres maksas ar nosacījumu, ka tās attiecīgi palielina, lai tās varētu izmantot par tuvinājumiem attiecībā uz privātā tirgus īres maksām. Tāpat mēbelētu mājokļu īres maksas var iekļaut aprēķina bāzē pēc tam, kad atskaitīta starpība īres maksā par mēbelētiem mājokļiem un nemēbelētiem mājokļiem.

1.3. **Avoti bāzes gada novērtējumam un ekstrapolācijas metodes**

1.3.1. *Dzīvojamais fonds*

Būtisks elements aprēķinā saskaņā ar stratifikācijas metodi ir informācija par dzīvojamo fondu. Šī informācija kalpo par atsauces sistēmu ekstrapolācijas procedūrām. Principā dzīvojamo fondu veido visas ēkas vai ēku daļas, ko izmanto kā mājokļus. Sīkāks skaidrojums ir iedaļā par īpašām problēmām. Galvenie avoti, ko izmanto, lai definētu šo dzīvojamo fondu, ir ēku skaitīšana, administratīvi ēku reģistri un tautas skaitīšana. Tad bāzes gada skaitli atjaunina, lai iegūtu kārtējā gada novērtējumu.

Attiecībā uz bāzes gada dzīvojamo fondu ēku skaitīšana šķiet ir vismazāk problemātiskā un vispilnīgākā metode, jo īpaši tad, ja to veic līdz ar tautas skaitīšanu. Administratīvie ēku reģistri lielā mērā ir atkarīgi no juridiskām procedūrām, un tas var radīt neskaidrības, piemēram, attiecībā uz to, vai paplašinājumi, uzlabojumi, pārveidojumi un sagrautas ēkas vai to daļas ir pareizi reģistrētas. Par dzīvojamā fonda bāzi izmantojot informāciju, ko tautas skaitīšanā sniegušas mājsaimniecības, var rasties problēmas, jo rezultātiem ir tendence nenovērtēt otršķirīgas mājas, kas nav apdzīvotas skaitīšanas dienā.

5. princips

Lai aprēķinātu bāzes gada dzīvojamo fondu, par sākotnējo bāzi dalībvalstis izmanto vai nu ēku skaitīšanu, vai nu tautas skaitīšanu, vai arī administratīvus ēku reģistrus. Ņemot vērā to, ka ēku skaitīšana principā ir pilnīgākā metode, administratīvu ēku reģistru un tautas skaitīšanas gadījumā ir jāveic intensīvas un rūpīgas pārbaudes, lai panāktu pilnīgumu.

1.3.2. *Faktiskās īres maksas*

Otrais pamatelements mājokļu pakalpojumu produkcijas aprēķinā saskaņā ar stratifikācijas metodi attiecas uz faktiskajām īres maksām, kas konstatētas īres sektorā. Informāciju par faktiskajām īres maksām bāzes gadā var iegūt, veicot skaitīšanu (piemēram, tautas skaitīšanu), izlases veida apsekojumus, piemēram, mājsaimniecību budžeta apsekojumus vai specifisku īres maksu apsekojumu. Pirmajā gadījumā faktiskās īres maksas, iespējams, ir aptvertas pilnā mērā, un aprēķiniem ir ietekme vienīgi nosacīto īres maksu līmenī. Izlases veida apsekojumu gadījumā aprēķini ietekmē kā faktiskās, tā nosacītās īres maksas līmeni. Ir acīm redzami, ka skaitīšana piedāvā pietiekami plašu bāzi, lai iegūtu ticamu informāciju. Taču mājsaimniecību budžeta apsekojumus arī uzskata par pietiekami ticamiem, jo īpaši attiecībā uz pirmās nepieciešamības precēm. Tomēr nav noslēpums, ka atšķirības rādītājā, kas raksturo atbilžu nesniegšanu, ir problēma, ko parasti piedzīvo šāda veida apsekojumā. Ja mājokli vairāk uzskata par luksusu, nevis par nepieciešamību, šī problēma varētu nevēlami ietekmēt īres maksu aprēķina rezultātus, un to vajadzētu novērst. Cita ar mājsaimniecību budžeta apsekojumiem saistīta problēma, vismaz dažās valstīs, ir apsekojumu niecīgais mērogs; tas var samazināt īres maksu stratifikācijas iespējas. Jebkurā gadījumā pēc iespējas izmantojami papildu avoti, kas ir pieejami. Tas varētu būt piemērojami, piemēram, valstīs, kur mājokļu lielais vairums ir valsts pārziņā un kur nekustamā īpašuma aģentūrām ir jāsniedz grāmatvedības uzskaites dati. Turklāt rezultātu pastāvīgas uzlabošanas nolūkā būtu izskatāmas iespējas izmantot citus tādus avotus kā specializēti apsekojumi īres maksu jomā.

6. princips

Dalībvalstis izmanto plašākos un uzticamākos avotus, lai iegūtu datus par faktiskajām īres maksām stratos, izmantojot, piemēram tautas skaitīšanas datus vai kāda mājsaimniecību apsekojuma datus. Būtu izvērtējams citu avotu izmantojums, lai uzlabotu ticamību, pilnīgumu un jo īpaši stratifikāciju.

1.3.3. *Bāzes gada rezultātu ekstrapolēšana*

Tikai dažu dalībvalstu rīcībā ir ikgadējā informācija, kas vajadzīga, lai katru gadu veiktu pilnu aprēķinu attiecībā uz produkciju to mājokļu pakalpojumiem, kurus apdzīvo to īpašnieki. Vairumā valstu kāda konkrēta gada rezultāti kalpo par atsauces bāzi, ko atjaunina, lai novērtētu kārtējā gada skaitli, izmantojot rādītājus. Atjaunināšanu var veikt, atsauces gada (kopējai) produkcijai piemērojot kombinētu rādītāju vai atsevišķi ekstrapolējot dzīvojamo fondu un īres maksu pa stratiem. Lai gan principā varam sagaidīt līdzīgus rezultātus, strukturālas nobīdes, piemēram, attiecībā starp izīrētiem mājokļiem un mājokļiem, kuros dzīvo to īpašnieki, var izraisīt atšķirības. Turklāt atsevišķs aprēķins nodrošinātu ticamības pārbaudes.

Runājot par izmantotajiem rādītājiem, kvantitātes indeksu vairumā gadījumu atvasina no produkcijas būvniecības nozarē. Cenu rādītājs, no otras puses, bieži vien pamatojas uz rādītāju, kas raksturo cenas maksātajām īres maksām, no patēriņa cenu indeksa. Tas var radīt traucējumus tajos gadījumos, kad nav pamatots pieņēmums, ka nosacītās īres maksas saskan ar īres maksu kopuma svārstībām, piemēram, īres maksu regulējuma dēļ. Nosacīto īres maksu ekstrapolēšanai tāpēc, šķiet, priekšroka dodama tam, ka tāpat kā bāzes gadā izmanto cenu indeksu, kas atspoguļo svārstības īres maksās par mājokļiem, ko izīrē privātas personas. Turklāt uzmanība būtu vēršama uz to, ka cenu indeksi parasti neaptver pieaugumus cenā sakarā ar izmaiņām kvalitātē. Cenu indeksi tādējādi jāpapildina ar kvalitātes rādītāju, kas atspoguļo uzlabojumus.

Visbeidzot, šķiet lietderīgi būtu samazināt strukturālu izmaiņu ietekmi uz rezultātiem, samazinot ekstrapolācijas periodu. Šajā sakarā ņemot vērā attiecīgās bāzes statistikas periodiskumu, šķiet, atbilstīgi būtu dzīvojamā fonda salīdzinošu novērtēšanu veikt reizi 10 gados; tas ir pieņemts intervāls attiecībā uz tautas skaitīšanu. Turklāt cenas elementa salīdzinoša novērtēšana (īres maksa stratā) būtu veicama reizi piecos gados; tas ir ierasts mājsaimniecību budžeta apsekojumu periodiskums.

7. princips

Ja nav iespējas veikt pilnu ikgadēju novērtējumu mājokļu pakalpojumu produkcijai, dalībvalstis var ekstrapolēt kāda konkrēta bāzes gada skaitļus, izmantojot attiecīgus kvantitātes, cenas un kvalitātes rādītājus. Dzīvojamā fonda un vidējās īres maksas ekstrapolāciju veic atsevišķi katram stratam. Ekstrapolācijas procedūra nošķir aprēķinus attiecībā uz faktiskajām īres maksām un aprēķinus attiecībā uz nosacītajām īres maksām. Vajadzības gadījumā ekstrapolācijai izmantoto stratu skaits var būt mazāks par to, kāds izmantots bāzes gada aprēķinā. Lai ekstrapolētu nosacītās īres maksas mājokļiem, ko apdzīvo to īpašnieks, principā piemēro cenas indeksu attiecībā uz privātu mājokļu īres maksām. Jebkurā gadījumā dzīvojamā fonda salīdzinoša novērtēšana veicama ne retāk kā reizi 10 gados, un cenas elementa salīdzinoša novērtēšana – ne retāk kā reizi piecos gados; pretējā gadījumā līdzvērtīgs kvalitātes līmenis būtu sasniedzams, izmantojot citas atbilstīgas metodes.

1.4. **Īpašas problēmas**

1.4.1. *Mājokļi, ko izīrē bez maksas vai par zemu maksu*

Vācot datus par faktiskajām īres maksām, dažreiz konstatē nulles vai ļoti zemas vērtības. No īres maksas brīvu mājokļu gadījumā situācija ir dīvaina – mājokļa pakalpojums tiek sniegts, bet bez (redzamas) maksas. Šādos gadījumos, šķiet, pareizi ir pieņemt risinājumu labot konstatēto faktisko nulles īres maksu. Līdzīgs risinājums būtu loģisks zemas cenas mājokļiem.

Neatkarīgi no valsts iestāžu atbalsta ir citi iemesli, kuru dēļ var konstatēt bez maksas mājokļus vai mājokļus par nelielu īres maksu. Viens piemērs ir darba ņēmējs, kas, par velti vai maksājot nelielu maksu, dzīvo mājoklī, kas pieder viņa darba devējam. Tas var tikt attiecināts uz visu veidu darba ņēmējiem, tostarp saimniekiem un sargiem. Šajā gadījumā datus par faktiskajām īres maksām koriģē un starpību starp faktisko īres maksu un salīdzinošajām īres maksām uzskata par atlīdzību natūrā (skatīt EKS 95 punktus 4.04–4.06). Tāpat ir iespējams, ka mājokļus izīrē par velti vai par nelielu īres maksu radiniekiem vai draugiem. Šajā gadījumā korekciju tāpat var veikt, šos dzīvokļus vienkārši pārkvalificējot no īres sektora uz pašu īpašnieku apdzīvotu mājokļu sektoru. Turklāt līdzīgs labojums, šķiet, ir vietā tad, kad īrnieki veic vienotas summas maksājumus, t. i., kad īrnieks veic īres maksas priekšapmaksu uz ilgāku laiku nekā parasti.

8. princips

No īres maksas brīvajiem mājokļiem vai lētiem mājokļiem faktisko konstatēto īres maksu koriģē tā, lai aptvertu visu mājokļa pakalpojumu. Nosacīto īres maksu aprēķināšanai bez korekcijas nav izmantojamas ne nulles īres maksas, ne nelielās īres maksas.

1.4.2. *Mājas brīvdienu pavadīšanai*

Brīvdienu mājas aptver visas mājas, ko izmanto brīvajā laikā, piemēram, papildu mājas, kas atrodas netālu un ko uz īsu laika sprīdi (nedēļas nogalēs) izmanto daudzas reizes gadā, un mājas, kas atrodas tālāk no galvenā mājokļa un ko izmanto ilgākiem laikposmiem, taču tikai pāris reizes gadā. Sākotnēji nešķiet, ka ar izīrētām brīvdienu mājām varētu būt kādas problēmas, ievērojot to, ka faktisko maksāto īres maksu izmanto, lai novērtētu produkciju. Tomēr, ja faktiskās iekasētās īres maksas ir mēneša maksas, ekstrapolējot kopējā gada rādītāju var iegūt pārāk augstus novērtējumus, ja netiek pievienota nekāda papildu informācija par vidējo dzīvošanas laiku.

Lai aprēķinātu nosacīto īres maksu par mājām brīvdienu pavadīšanai, kurās dzīvo to īpašnieks, loģiski būtu stratificēt šāda veida nekustamus īpašumus un piemērot tiem attiecīgas caurmēra gada īres maksas, kas tiek praktizētas līdzīgiem faktiski izīrētiem mājokļiem. Gada īres maksa ļauj netieši ņemt vērā vidējo dzīvošanas ilgumu. Grūtību gadījumā var piemērot citu risinājumu: ievākt informāciju ar brīvdienu mājām, kas ietilpst vienā stratā, un īpašumiem, kurus apdzīvo to īpašnieks, piemērot vidējās gada īres maksas, kas ir spēkā attiecībā uz faktiski izīrētām brīvdienu mājām. Trešais risinājums – var izmantot kopējo gada īres maksu parastiem mājokļiem, kas atrodas salīdzināmās, līdzvērtīgās vietās, gadījumā, kad brīvdienu mājas sastāda niecīgu dzīvojamā fonda daļu vai tās nevar nošķirt no citiem mājokļiem. Pat brīvdienu māju gadījumā šīs procedūras šķiet pieņemamas, ja ņemam vērā to, ka tās vienmēr ir pieejamas īpašniekam un tās tāpat bez maksas izmanto viņa īpašnieki vai ģimene.

9. princips

Mājas brīvdienu pavadīšanai aptver visu veidu mājas, kas paredzētas atpūtai, piemēram, mājokļus, kas atrodas netālu un ko izmanto nedēļas nogalēs, vai attālākas mājas ilgākai dzīvošanai. Lai novērtētu brīvdienu māju produkciju, priekšroka dodama pieejai, saskaņā ar kuru izmanto vidējās gada īres maksas mājokļiem, kas piedāvā līdzvērtīgas priekšrocības. Izmantojot gada īres maksu, netieši var ņemt vērā vidējo dzīvošanas ilgumu. Lai gan būtu labāk, ja tiktu veikta stratifikācija, brīvdienu mājas var grupēt vienā stratā. Ja brīvdienu mājas sastāda tikai niecīgu dzīvojamā fonda daļu, var izmantot kopējo gada īres maksu parastiem mājokļiem, kas ir piederīgi vienam un tam pašam atrašanās vietas stratam. Izņēmuma gadījumos, kas ir pamatoti, kad nav datu par faktiskajām īres maksām atsevišķos brīvdienu māju stratos vai kad šie dati nav statistiski uzticami, var izmantot citas objektīvas metodes, piemēram, lietotāja izmaksu metodi.

1.4.3. *Kopīpašums*

Kopīpašuma gadījumā nekustamā īpašuma aģents pārdod tiesības uzturēties katru gadu noteiktu laika periodu kādā konkrētā mājoklī, kas atrodas tūrisma zonā, un uzņemas šā īpašuma pārvaldības rūpes. Šīs tiesības garantē ar sertifikātu, ko izsniedz pēc pirmā maksājuma. Šo sertifikātu var pārdot par pašreizējo cenu. Pēc tam veicami periodiski maksājumi, lai segtu administratīvās izmaksas.

Pēc šā apraksta loģiski būtu domāt, ka sākotnējais maksājums būtu uzskatāms par ieguldījumu, ievērojot to, ka izsniegto sertifikātu var salīdzināt ar akciju/vērtspapīru. Tā vedina domāt arī fakts, ka, atbilstīgi likumdošanai vismaz vienā dalībvalstī, pircējs iegādājas reālas tiesības. Tādējādi, šķiet, lietderīgi sākotnējo maksājumu attiecināt uz nemateriāliem aktīviem valsts kontos. Turklāt loģiski no īres maksas brīvus mājokļa pakalpojumus uzskatīt par dividendi natūrā, ko maksā nekustamā īpašuma aģents.

Fundamentālu problēmu rada tas, ka pakalpojums, ko nodrošina ar kopīpašumu, neietilpst tautsaimniecības produkcijā. Loģiski, ka ir vajadzīga korekcija. Vispirms priekšlikums pieņemt periodisko maksājumu kā netiešu pasākumu netieši norāda uz to, ka nekāda korekcija nav veikta attiecībā uz mājokļu pakalpojumiem, ievērojot to, ka periodiskais maksājums attiecas uz atšķirīgu pakalpojumu, jo īpaši pārvaldības izmaksām. Varētu būt cita teorētiska iespēja – noteikt, ka sākotnējais maksājums ir nodrošinātā pakalpojuma priekšapmaksa, un sadalīt to pa attiecīgajiem dzīvošanas periodiem. Papildus statistiskām problēmām praktiski iemiesot šo modeli, šķiet, ka te ir pretruna ar tiesisko realitāti, jo tiešs skaidrojums ir pakalpojuma iegāde, nevis īpašuma iegāde.

Cita iespēja – atvasināt aizstājējmainīgo/tuvinājumu, pamatojoties uz faktiskajām gada īres maksām par līdzīgiem mājokļiem (ar telpām un aprīkojumu ēdiena gatavošanai). Šo risinājumu pamato tas, ka mājokļi kopīpašumā atrodas tūrisma zonās un pastāv līdzās ar faktiski izīrētiem brīvdienu dzīvokļiem. Grūtību gadījumā attiecībā uz mājokļiem kopīpašumā tāpat var izmantot divas citas metodes, kas piedāvātas attiecībā uz brīvdienu mājām. Īres maksa aprēķināma neto izteiksmē, lai izvairītos no regulāru maksājumu divkāršas uzskaites.

10. princips

Attiecībā uz mājokļiem kopīpašumā piemēro tās pašas procedūras, ko piemēro attiecībā uz brīvdienu mājām.

1.4.4. *Brīvas istabas īrnieki*

Vairumā valstu daudz ir studentu, kas mitinās brīvās istabās. Bieži tas attiecas uz citiem jauniem cilvēkiem vai personām, kurām darba dēļ ir jābūt prom no mājām. Ja istaba ir daļa no izīrēta mājokļa, t. i., ja tā ir nodota apakšīrē, šķiet, nav nekādu lielu problēmu. Brīvās istabas īri var uzskatīt kā ieguldījumu galvenajā faktiskajā īres maksā, t. i., kā tiesību nodošanu starp mājsaimniecībām. Tomēr, ja istaba ir daļa no mājokļa, kurā dzīvo tā īpašnieks, tā būtu divkārša uzskaite, ja tiktu iekļauta īre, ko maksā īrnieks, kā arī pilnā nosacītā īre. Iespējams, pareizs risinājums būtu faktisko īri, ko maksā īrnieks, attiecināt uz to mājokļa procentuālo daļu, kurā viņš dzīvo, un to attiecināt uz īres maksu par mājokļa pārējo daļu. Tomēr praksē to varētu būt grūti piemērot. Tā vietā īri varētu uzskatīt par tiesību nodošanu, kas saistīta ar mājokļa izdevumu sadalīšanu. Tas būtu līdzīgi pirmajam gadījumam, ciktāl faktisko brīvās istabas īres maksu uzskata par ieguldījumu galvenajā nosacītajā īres maksā. Līdz ar šādu traktējumu būs vajadzīga korekcija, ja mājsaimniecību sektoru sadala grupās.

Cits jautājums ir, kā traktēt dažādu istabu apakšīri. Šajā gadījumā ieteikums ir jēdzienu *brīvas istabas īrnieki* piemērot vienīgi tad, ja īpašnieks vai galvenais īrnieks pats turpina dzīvot attiecīgajā mājoklī. Pretējā gadījumā apakšīre uzskatāma par citu saimniecisku darbību (mājokļa pakalpojums vai pansionāts).

11. princips

Īres maksas par brīvām istabām kādā mājoklī uzskata par ieguldījumu galvenajā īres maksā, ja īpašnieks vai galvenais īrnieks turpina dzīvot attiecīgajā mājoklī.

1.4.5. *Tukši mājokļi*

Pirmkārt, īrētu mājokli vienmēr uzskata par tādu, kurā dzīvo, pat tad, ja īrnieks dzīvo citur. Otrkārt, saskaņā ar vispārējo risinājumu, ko apstiprinājām brīvdienu mājām un mājokļiem kopīpašumā, gada īres maksas netieši atspoguļo vidējo dzīvošanas laiku. Tukšo mājokļu problēma saistās ar mājokļiem, kuri nav izīrēti un kurus to īpašnieks neizmanto, t. i., mājokļiem, kas ir pieejami pirkšanai vai īrei. Šādos gadījumos netiek sniegts nekāds mājokļu pakalpojums, un tātad uzskaites vajadzībām īres maksa ir nulle.

Informācijai, kas vajadzīga, lai noteiktu, vai mājoklis, kas nav izīrēts, ir tukšs vai nav, var izmantot īpašnieka vai kaimiņu paziņojumus. Ja šādas informācijas nav, mēbeļu esamība var norādīt uz to, vai mājoklī dzīvo. No otras puses, var uzskatīt, ka nemēbelēts mājoklis ir tukšs, jo ir grūti iedomāties, ka tas varētu kalpot par mājokli. Tukšo mājokļu kategorijā ietilpst arī mājokļi, kurus īpašnieks atguvis sakarā ar to, ka par tiem nav izdarīti maksājumi, vai mājokļi, kas uz īsu laiku ir tukši, jo nekustamā īpašuma aģentūra tūlīt neatrod jaunu īrnieku. Robežgadījums ir tukšs mēbelēts mājoklis, kuru īpašnieks tūlīt var izmantot. Šajā gadījumā var apgalvot, nekāds pakalpojums netiek sniegts, kamēr īpašnieks tajā nedzīvo. Bet, tā kā šis gadījums ir salīdzināms ar izīrēta, bet tukša mājokļa gadījumu, šķiet, pareizi būtu izmantot īres maksu. Tāpēc mēbelētus mājokļus, ko to īpašnieks nav izīrējis, parasti uzskata par aizņemtiem.

Tukšs mājoklis var radīt tādas izmaksas kā uzturēšanas, elektrības izdevumi, apdrošināšanas prēmijas, nodokļi utt. Šie elementi ierakstāmi kā starpproduktu patēriņš nekustamā īpašuma sektorā, citi ar ražošanu saistīti maksājumi. Tāpat kā uzņēmumiem, kas neražo nekādus pakalpojumus, šādā situācijā pievienotā vērtība varētu būtu negatīva.

12. p r i n c i p s

Attiecībā uz mājokļiem, kas nav izīrēti un ir pieejami pirkšanai vai īrei, ierakstāma nulles īres maksa. Mēbelētu mājokli, ko aizņem īpašnieks, parasti uzskata par aizņemtu mājokli.

1.4.6. *Garāžas*

Tā kā garāžas ir daļa no bruto ieguldījumiem pamatkapitālā, pareizi ir ne vien iekļaut izīrētu garāžu pakalpojumus tautsaimniecības produkcijā, bet arī aprēķināt nosacīto produkciju garāžām, ko aizņem to īpašnieki. Abos gadījumos garāža ir mājokļa ērtību elements tāpat jebkura cita telpa vai aprīkojums. Būtu jāaptver auto stāvvietas un nojumes, jo tām, iespējams, ir tāda pati nozīme.

EKS 95 punktā 3.64 teikts, ka "attiecībā uz garāžām, kas atrodas atsevišķi no mājokļiem un ko īpašnieks izmanto galapatēriņa nolūkos saistībā ar mājokļa izmantošanu, jāveic līdzīgs aprēķins. Aprēķins nav jāveic par garāžām, ko to privātais īpašnieks izmanto tikai automašīnas novietošanai pie darba vietas."

Parasti īpašnieku apdzīvotu mājokļu ir vairāk nekā izīrētu mājokļu ar garāžu. Lai attiecīgi tiktu aptverta šī strukturālā atšķirība, šķiet, ka optimāli būtu, ja garāžas esamību izmantotu par stratifikācijas kritēriju.

13. p r i n c i p s

Garāžas un auto stāvvietas, ko izmanto galapatēriņa nolūkiem, nodrošina pakalpojumus, kas iekļaujami mājokļu pakalpojumos.

2. STARPPRODUKTU PATĒRIŅŠ

Starpproduktu patēriņam ir jāsaskan ar produkciju. Saskaņā ar mājsaimniecību individuālā patēriņa klasifikāciju (Coicop) maksājumi par siltumu, ūdeni, elektrību utt., kā arī lielākā daļa uzturēšanas un remonta darbību, kas saistītas ar mājokļiem, būtu reģistrējami atsevišķi un tātad nebūtu iekļaujami mājokļu pakalpojumu produkcijā.

Praksē tomēr dažādus maksājumus, kā arī uzturēšanas un remonta darbības var uzskatīt par daļu no īres pakalpojuma sakarā ar to, ka tās nevar nošķirt. NKI nevajadzētu būt skartam, ja bruto aprēķinu veic konsekventi attiecībā uz starpposma patēriņu un produkciju.

Attiecībā uz remontu un uzturēšanu nošķiramas trīs kategorijas. Pirmkārt, uzlabojumus esošajā pamatkapitālā, kas krietni pārsniedz parastas uzturēšanas un remonta prasības, uzskata par bruto ieguldījumiem pamatkapitālā (EKS 95 punkts 3.107).

Otrkārt, izdevumi, ko īpašnieki atvēl sava mājokļa labiekārtošanai, uzturēšanai un remontam, kad īrnieki principā neveic šīs darbības, uzskata par starpproduktu patēriņu mājokļu pakalpojumu produkcijā (EKS 95 punkts 3.77).

Visbeidzot tīrīšana, labiekārtošana, uzturēšana, ciktāl tās ir darbības, kas tāpat ir jāveic īrniekiem, netiek attiecinātas uz produkciju (EKS 95 punkts 3.09). Izdevumi attiecībā uz šīm darbībām būtu tieši reģistrējami kā mājsaimniecību galapatēriņš. EKS 95 punktā 3.76 norādīts, ka mājsaimniecību galapatēriņa izdevumi aptver materiālus, kas izmantoti mājokļu sīkam remontam un apdarei, ko parasti veic kā īrnieki, tā īpašnieki.

Tas nozīmē, ka attiecībā uz mājokļiem, ko aizņem to īpašnieks, starpproduktu patēriņam būtu jāaptver to pašu veidu parastas uzturēšanas un remonta darbības kā tās, ko īpašnieks attiecībā uz līdzīgiem izīrētiem mājokļiem normāli uzskatītu par starpproduktu patēriņu. Izdevumi, kas atvēlēti tāda paša veida remonta un uzturēšanas darbiem kā tie, kurus parasti veic īrnieki, un nevis īpašnieki, būtu uzskatāmi par mājsaimniecību galapatēriņa izdevumiem kā īrniekiem, tā tādiem mājokļu īpašniekiem, kas aizņem savus dzīvokļus.

Attiecībā uz mājokļiem, kurus aizņem īpašnieki, parastu uzturēšanas un remonta darbu starpproduktu patēriņu var atvasināt no tādiem tiešiem statistikas avotiem kā mājsaimniecību budžeta apsekojumi. Ja starpproduktu patēriņa un produkcijas attiecība īpašnieku aizņemtiem mājokļiem ļoti atšķiras no šīs attiecības īres sektoram, šīs atšķirības iemesli būtu izpētāmi. Ja novirze saistīta ar atšķirībām kvalitātē, piemēram, atšķirīgs parastas uzturēšanas līmenis citādi līdzīgiem mājokļiem, attiecīgi jāpielāgo nosacītās īres maksas.

Starpproduktu patēriņam būtu jāaptver netieši mērāmie finanšu starpniecības pakalpojumi (FISIM) saskaņā ar Padomes Regulu (EK) Nr. 448/98 ([1]). Tas aptver mājsaimniecību kā mājokļu īpašnieku starpproduktu patēriņu attiecībā uz mājokļa aizdevumiem.

Kā norādīts 1.4.5. iedaļā, tukši mājokļi var būt saistīti ar starpproduktu patēriņu. Principā jānorāda, ka būtu jānovērš divkāršs starpproduktu patēriņa uzskaitījums attiecībā uz mājokļiem, kas pieder darba devējiem.

14. princips

Starpproduktu patēriņš ir nosakāms saskaņā ar mājokļu pakalpojumu produkcijas definējumu. Principā abi jēdzieni neaptver maksājumus par siltumu, ūdeni, elektrību utt. Ja praktisku iemeslu dēļ priekšroka dota citiem noteikumiem, tas ir pieņemami, ja netiek skarts NKP un NKI līmenis.

3. DARBĪBAS AR PĀRĒJO PASAULI

Saskaņā ar EKS 95 (punkti 1.30 un 2.15) nerezidentvienības uzskata par nosacītām rezidentvienībām, ciktāl tās ir īpašnieki zemei un ēkām valsts ekonomiskajā teritorijā, bet vienīgi attiecībā uz operācijām, kas ietekmē zemi un ēkas.

Tas nozīmē, ka pakalpojumu, ko nodrošina kāds mājoklis, kas pieder nerezidentam, iekļauj tās tautsaimniecības produkcijā, kur mājoklis atrodas. Gadījumā, kad nerezidenta mājokli apdzīvo īpašnieks, ierakstāms mājokļu pakalpojumu eksports, un atbilstošo tīro darbības rezultātu ieraksta kā pārējās pasaules primāru ienākumu (EKS 95 punkti 3.142 un 4.60).

Attiecībā uz rezidentiem, kam pieder mājokļi ārvalstīs, EKS 95 punktā 3.64 norādīts, ka "īpašnieku apsaimniekotu mājokļu, kas atrodas ārzemēs, piem., brīvdienu pavadīšanai paredzētu māju nomas vērtība nav jāieraksta kā daļa iekšzemes ražošanas, bet kā pakalpojumu imports, un attiecīgais tīrais darbības rezultāts – kā primārais ienākums, kas saņemts no pārējās pasaules".

Principā rodas dažas problēmas tad, ja īpašumu, kas pieder nerezidentam, reāli izīrē rezidentam, jo naudas plūsmu, kas tiks konstatēta, iekļaus maksājumu bilancē. Mājokļi kas pieder ārvalstu rezidentiem, kuri tos apdzīvo, būtu identificējami atsevišķi. Pēc īpašnieka–mājokļa iemītnieka tautības vien nevar nošķirt rezidentu no nerezidenta. Brīvdienu mājas, kas pieder ārvalstu rezidentiem, iespējams, būs svarīgākais elements, un būtu lietderīgi attiecīgo dalībvalstu starpā panākt vienošanos attiecībā uz īpašnieku nerezidentu skaitu. Tomēr principā informācijas trūkst par nerezidentiem mājokļu īpašniekiem–iemītniekiem. Informācija par rezidentiem, kam pieder brīvdienu mājas ārvalstīs ir vēl trūcīgāka. Lai novērstu nesakritības, dalībvalstīm aprēķinot primāro ienākumu mājokļiem, ko aizņem īpašnieki nerezidenti, tajā pašā laikā būtu jāpievieno primārs ienākums mājokļiem ārvalstīs, kas pieder rezidentiem, kuri tos apdzīvo.

Īpašs jautājums šajā sakarā ir par kopīpašuma mājokļiem. Tā kā vienā un tajā pašā uzskaites periodā šādu īpašumu var aizņemt rezidenti no dažādām valstīm, tiešs attiecinājums uz izcelsmes valsti šķiet neiespējams. Salīdzināmus rezultātus var iegūt, pieņemot pragmatiskāku pieeju. Vispirms pievienotā (nosacītā) vērtība, ko rada kopīpašuma mājokļi, attiecināma uz izcelsmes valsti sabiedrībai, kurai tie pieder. Tad var prasīt no īpašnieksabiedrības sniegt informāciju par izcelsmes valstīm kopīpašuma īpašniekiem, ko var izmantot par pamatu sadalei.

15. princips

Saskaņā ar EKS 95 visi mājokļi, kas atrodas kādas dalībvalsts ekonomiskajā teritorijā, sekmē NKP. Tīrais darbības rezultāts, ko saņēmuši nerezidenti kā īpašnieki zemei un ēkām minētajā valstī, ierakstāmi kā īpašuma ienākums, kas samaksāts pārējai pasaulei, un tātad atskaitāms no NKP pārejā no NKP uz NKI. Šo tīro darbības rezultātu uzskata par tīro darbības rezultātu no mājokļu faktiskajām un nosacītajām īres maksām. Dalībvalstīm atskaitot īpašuma ienākumu mājokļiem, kurus aizņem nerezidenti īpašnieki, tajā pašā laikā būtu jāpievieno īpašuma ienākums mājokļiem ārvalstīs, kas pieder rezidentiem, kuri tos apdzīvo.

([1]) OV L 58, 27.2.1998., 1. lpp. Regulā grozījumi izdarīti ar Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (EK) Nr. 1882/2003.