



LATVIJAS PAŠVALDĪBU SAVIENĪBA

Mazā Pils iela 1, Rīga, LV-1050
Tālr. 67226536, fakss 67212241
e-pasts: lps@lps.lv
www.lps.lv

Nod. maks. kods: LV40008020804
Nor. konts LV53UNLA0001001700906
AS "SEB banka"
kods UNLALV2X

Rīga

13.01.2014. Nr. 1220133088/A2009

Uz TAP VSS-2127

Ekonomikas ministrijai

*Par likumprojektu „Dzīvojamo
telpu īres likums”*

Latvijas Pašvaldību savienība ir izvērtējusi un **nesaskāņo** likumprojektu „Dzīvojamo telpu īres likums”, jo ir šādi iebildumi:

1. Lūdzam precizēt likumprojekta 5. panta (3) daļas redakciju, kas nosaka, ka dzīvojamās telpas īres līgumu vienlaikus var slēgt ar vairākiem īrniekiem, nododot dzīvojamo telpu to nedalītā lietošanā. Vēršam jūsu uzmanību, ka pašvaldību gadījumā netiks slēgti īres līgumi ar diviem vai vairākiem īrniekiem (diemžēl solidārā atbildība nedarbojas). Līdz ar to nav skaidra šīs normas pielietošana pašvaldību dzīvojamā fondā.
2. Likumprojekta 10. pantā būtiski tiek sašaurināts ģimenes locekļu loks, kas ir pretrunā ar Ministru kabineta 2011. gada 18. februāra rīkojumu nr. 65 noteiktajām „Ģimenes valsts politikas pamatnostādņēm 2011.–2017. gadam”, kuras pieļauj plašāku ģimenes definīciju. Plašāks ģimenes definējums izriet arī no Civillikuma Ģimenes tiesību nodaļā regulētā uzturlīdzekļu došanas pienākuma. Sociālo pakalpojumu un sociālās palīdzības likums materiālā stāvokļa noteikšanai vērtē plašāku personu loku. Plašāku ģimenes locekļu loku paredz arī citi normatīvie tiesību akti, tādi kā likums „Par iedzīvotāju ienākumu nodokli”, „Kriminālprocesa likums”. Ja likumprojekta mērķis ir sašaurināt personu loku, kuras īrniekam ir tiesības iemitināt īrētā dzīvojamā telpā, tad jēdziens „ģimenes locekļi” aizstājams ar citu jēdzienu.
3. Likumprojekta 12. pantā paredzēts, ka īres līgumā un likumā paredzētās tiesības un pienākumi ir saistoši arī iemitinātajām personām, tādējādi būtu nepieciešams noteikt arī atbildību, iespējams, saglabājot esošo likuma „Par dzīvojamo telpu īri” redakciju par solidāru mantisko atbildību par līguma saistībām.
4. Likumprojekta 13. pantā būtu nepieciešams iekļaut īrnieka pienākumu dzīvojamās telpas un ēkas elementu uzturēšanā un remontēšanā esošā likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 42. panta

redakcijā, jo, piemēram, praksē nereti ir gadījumi, kad īrnieka vainas dēļ ziemā neapkurinātā dzīvoklī plīst ūdensvada caurules, applūdinot citus īpašumus, tādējādi radot zaudējumus, par kuriem atbild dzīvokļa īpašnieks.

5. Likumprojekta 14. panta ceturrtā daļa paredz izīrētājam pienākumu nodrošināt dzīvojamās mājas ekspluatāciju un uzturēšanu, u.tml., lai gan ne vienmēr izīrētājs ir visas mājas īpašnieks un daudzdzīvokļu mājā attiecībā uz kopīpašuma daļu tam ir saistošs dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums.
6. Īsti nav saprotams 14. panta 2. un 6. punkts – vai tie nedublē viens otru; ar ko tie atšķiras?
7. Lūdzam izslēgt 16. pantu, jo īres līgumu reģistra ieviešana par tās administratīvajā teritorijā lietošanā nodotām dzīvojamām telpām uzliks pašvaldībām lielu administratīvo slogu, proti, pat vismazākajā pašvaldībā vajadzēs izveidot vienu jaunu štata vienību, kas savukārt budžetā palielinās izmaksas administrācijai. Likumprojekts paredz pienākumu pašvaldībām izveidot īres līgumu reģistru. Šāds reģistrs pašvaldībām ir jāizveido no jauna un jānodrošina tā turpmākā uzturēšana. Likumprojekta anotācijā ir norādīts – tiesiskā regulējuma finansiālā ietekme; projekts šo jomu neskar. Taču vēlamies norādīt, ka pašvaldībās šobrīd nav un nav arī tuvākā nākotnē plānots pieņemt darbā papildu darbiniekus, kuri varētu no 2015. gada 1. janvāra uzsākt pildīt pienākumus, kas saistīti ar īres līgumu reģistru vešanu. Likuma „Par pašvaldībām” 8. pants nosaka, ka ar likumu pašvaldībām var uzdot pildīt autonomās funkcijas, kas nav paredzētas šajā likumā, vienlaikus attiecīgajā likumā nosakot papildu finansēšanas avotus, ja funkciju izpilde saistīta ar izdevumu palielināšanos. No minētās normas nav saprotams šī reģistra mērķis un tiesiskais statuss. Likuma „Par pašvaldībām” 15. pantā pašvaldībai kā atvasinātai publiskai personai ir noteiktas autonomās funkcijas, kuru starpā nav minēta šāda funkcija, kas saistīta ar privātpersonu civiltiesisku attiecību reģistra vešanu. Lai gan minētais likuma 8. pants pieļauj, ka ar likumu pašvaldībām var uzdot pildīt autonomās funkcijas, kas nav paredzētas šajā likumā, vienlaikus attiecīgajā likumā nosakot papildu finansēšanas avotus, šāda privātpersonu darījumu reģistra vešana neatbilst atvasinātas publiskas personas būtībai un valsts pārvaldes uzdevumiem. Vai šī funkcija tomēr nebūtu Valsts ieņēmumu dienestam vai Valsts zemes dienestam?
8. No likumprojekta 17. panta secināms, ka likumdevējs gatavojas pieļaut divējādu termina „īres maksa” traktējumu, proti, „īres maksa” ir vai nu visu pakalpojumu maksājumu summa (tātad – apsaimniekošana, apkure, ūdens un kanalizācija, elektrība, gāze, kabeļtelevīzija, internets, telefons, atkritumu izvešana), vai atlīdzība par lietas (nekustamā īpašuma) lietošanu, neiekļaujot tajā citus

maksājumus. Norādām uz to, ka visu pakalpojumu maksājumu izteikšana vienā summā nemaz nav iespējama, jo dažādiem pakalpojumiem pašreiz ir atšķirīga PVN likme.

Vēršam uzmanību uz „Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumu”, kurš nosaka, ka publiskas personas (pašvaldības) mantu aizliegts nodot privātpersonai bezatlīdzības lietošanā. Tātad, izņemot sociālās palīdzības sniegšanas gadījumus (sociālie dzīvokļi), pārējos gadījumos atlīdzības jeb peļņas saņemšana ir obligāta un tās piemērošanai nevar būt izvēles raksturs, kā tas šobrīd tiek norādīts projektā.

Līdz šim spēkā esošais likums „Par dzīvojamo telpu īri” ļoti skaidri nosaka, ka dzīvojamās telpas īres maksu veido 2 komponentes:

[1] peļņa (tātad arī atlīdzība par publiskas personas (pašvaldības) mantas lietošanu, un to ar savu lēmumu nosaka pašvaldības dome) un [2] dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumi.

Pagaidām spēkā esošajā regulējumā neatkarīgi no tā, vai ēku apsaimnieko pašvaldība vai tās pilnvarots apsaimniekotājs (parasti kapitālsabiedrība), vai ēka nodota kopīpašnieku pilnvarotai personai, ir saprotami un loģiski nodalīts, ka apsaimniekošanas izdevumu apmēru nosaka apsaimniekošanas pakalpojuma sniedzējs. Ir loģiski, ka līdz šim „dzīvojamās mājas apsaimniekošana un uzturēšana” ir izdalīta atsevišķi starp citiem pakalpojumiem, jo, ņemot vērā Administratīvo pārkāpumu kodeksa 150.2. pantu „Izvairīšanās no dzīvojamās mājas uzturēšanas”, kas par izvairīšanos no likumā noteiktā pienākuma uzturēt un apsaimniekot dzīvojamo māju uzliek naudas sodu fiziskajām personām līdz tūkstoš četrsimt eiro, bet juridiskajām personām – līdz četrpadsmit tūkstoš eiro, u.c. normatīvus, konstatējams, ka ēkas īpašniekiem dzīvojamās mājas uzturēšana ir pienākums un tādējādi pašsaprotami, ka ar to saistītās izmaksas tiek iekļautas īres maksā kā obligāta, nevis izvēles pozīcija.

9. Nav saprotama un loģiska projekta 17. panta 3. daļa, kas nosaka, ka izīrētājs īres maksu var paaugstināt ne biežāk kā vienu reizi kalendārajā gadā, ja īres līgumā ir paredzēti nosacījumi un kārtība īres maksas paaugstināšanai, jo šajā pantā iepriekš norādīts, ka īres maksu var noteikt kā visu ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto pakalpojumu maksājumu summu. Tas nozīmē, ka, ja gada laikā objektīvu iemeslu dēļ izmainās jebkurš no pakalpojuma maksu ietekmējošiem parametriem (dabas resursu nodokļa likme, poligona tarifs, degvielas cenas, elektrības maksa, kabeļtelevīzijas izcenojumi utt.), izīrētājs summu nevar paaugstināt vairāk kā vienu reizi 12 mēnešos, tātad spiests nodrošināt īrniekam pakalpojumu piegādi ar zaudējumiem, zem pakalpojumu faktiskās cenas, proti,

īrnieku faktiski kreditējot. Pašvaldībām un tās kapitālsabiedrībām šādu rīcību „Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums” aizliedz.

Turklāt likumprojekta 17. panta trešā daļa paredz, ka īres maksu var paaugstināt ne biežāk kā vienu reizi gadā. Ņemot vērā, ka īres līgumu slēgšana ir privāttiesisks darījums, ieteicamāk būtu paredzēt termiņu iepriekšējai brīdināšanai.

10.18. panta otrā daļa paredz, ka parāda gadījumā tas tiek segts no drošības naudas, bet netiek atrunāta situācija, kad parāds netiek nosepts pilnībā.

11. Likumprojekta 19. panta otrais teikums aiz vārdiem „piekrišanu” papildināms ar vārdiem „ģimenes locekļi”.

12. Ierosinām likumprojekta 21. panta (1) daļas 3) punktu izteikt šādā redakcijā: „vismaz 3 mēnešus iepriekš, ja īres līgums noslēgts uz laiku, kas pārsniedz trīs gadus.”

13. Likumprojekta 20. un 21. panta vārdus „nosūta” ieteicamāk būtu aizstāt ar „iesniedz”, tādējādi izmantojot jebkādu paziņošanas veidu, gan klātienē, gan ar notāra, gan ar tiesu izpildītāju starpniecību.

14. Lūdzam precizēt likumprojekta 22. panta 2. daļas redakciju, jo nav skaidrs, kā notiks īres līguma izbeigšana bez brīdinājuma nosūtīšanas īrniekam; uzskatām, ka būtu nepieciešams izstrādāt kārtību, kādā tas notiks.

15. Likumprojekta 26. pantā paredzēts īpašuma ieguvējam brīdināt īrniekus, ja īres līgumi nav reģistrēti zemesgrāmatā, taču nav saprotams, kā ieguvējam būs pieejama informācija, ja līgumi nebūs reģistrēti zemesgrāmatā un tos nebūs nodevis pārdevējs.

16.28. panta 2. daļas 2. punktā vārds „vai” būtu jāaizstāj ar vārdu „un”.

17.29. pantā pilnīgi nepamatoti ir noteikts termiņš 20 dienas – ja persona nelikumīgi bez noslēgta īres līguma ir aizņēmusi dzīvojamo telpu, viņa būtu nekavējoši izliekama.

18. Likumprojekta 29. pants – būtu precizējama redakcija un lietojami divi jēdzieni: „personas, kuras lieto dzīvojamo telpu bez īres līguma” un „personas, kuras patvarīgi aizņēmušas dzīvojamo telpu”, kā arī precizējama paziņošanas kārtība. Var būt situācijas, kad nav zināmas šīs personas.

19. Lūdzam izteikt 31. panta pirmo daļu šādā redakcijā:

„Pašvaldībām piederošo dzīvojamo telpu īres maksas aprēķina kārtību noteic attiecīgā pašvaldība, izdodot saistošos noteikumus.”

Pamatojums:

Sakarā ar demogrāfisko krīzi un atsevišķu ģimeņu izbraukšanu no valsts daudzās Latvijas pašvaldībās ir izveidojies dzīvojamo telpu proficīts un pašvaldības ir spiestas māju apsaimniekotājiem segt apkures un apsaimniekošanas izmaksas par tukšajiem dzīvokļiem.

Veidojas situācija, kad pašvaldības ir spiestas izstrādāt speciālas programmas, lai piesaistītu īrniekus. Jebkuri centralizēti MK noteikumi var tikai sarežģīt

esošo situāciju un kopumā radīt zaudējumus tautsaimniecībai. Likums „Par pašvaldībām” 21. panta pirmās daļas 14. punkta b apakšpunkts – maksas noteikšana par pašvaldības dzīvojamā un nedzīvojamā fonda īri (nomu) ir tikai domes kompetence.

20. Likumprojekta 31. panta 2. daļa papildināma aiz „īres” ar vārdiem – „un komunālo pakalpojumu maksājumu...”.
 21. Likumprojekta 32. pantā būtu vēlams noteikt, nevis „ja tas dzīvojamās telpas izīrēšanas brīdī bija tiesīgs saņemt palīdzību”, bet gan, vai tas uz īres līguma pārslēgšanas brīdi ir tiesīgs saņemt palīdzību likumā noteiktajā kārtībā.
 22. Likumprojekta 33. pantā jāparedz pašvaldībām tiesības izīrēt dienesta telpas uz mācību vai darba laiku.
 23. Likumprojekta 35. panta 2. daļā jānosaka, ka ziņas par valstij piederošo dzīvojamo telpu īres līgumiem jāiekļauj pašvaldības īres līgumu reģistrā.
 24. Likumprojekta „Dzīvojamo telpu īres likums” pārejas noteikumos noteikts, ka īres līgumu reģistru pašvaldības izveido līdz 2015. gada 1. janvārim. Turpat noteikts, ka Ministru kabinets līdz 2014. gada 1. septembrim izdod šā likuma 16. panta otrajā daļā, 21. panta otrajā daļā un 31. panta pirmajā daļā minētos noteikumus. Savukārt 31. pants nosaka, ka pašvaldībām piederošo dzīvojamo telpu īres maksu aprēķina Ministru kabineta noteiktā kārtībā. Zinot praksē tādus gadījumus kā, piemēram, Atkritumu apsaimniekošanas likuma pārejas noteikumu 4. punktu, kurā noteikts, ka šā likuma 18. panta desmitajā daļā minētos noteikumus Ministru kabinets izdod ne vēlāk kā līdz 2010. gada 31. decembrim, taču šo noteikumu joprojām nav, ir pieļaujama situācijas izveide, kurā īres reģistra izveide pašvaldībām jāuzsāk, bet regulējošie noteikumi joprojām nav tapuši. Lai izvairītos no šādiem pārpratumiem, pašvaldība ierosina precizētu un saskaņotu likumprojektu virzīt apstiprināšanai tikai vienlaikus komplektā ar sagatavotiem un rūpīgi izdiskutētiem un saprotamiem regulējošiem noteikumiem.
- Šāds reģistrs pašvaldībām ir jāizveido no jauna un jānodrošina tā turpmākā uzturēšana. Likumprojekta anotācijā ir nepatiesi ir norādīts – ka normatīvam aktam nav finansiālas ietekmes.
25. Likumprojektā „Dzīvojamo telpu īres likums” netiek norādīts, vai izbeigs darbību un kā izbeigs darbību šobrīd spēkā esošais likums „Par dzīvojamo telpu īri”.
 26. Likumprojekts paredz, ka nebūs vairs beztermiņa īres līgumu. Kas notiek ar jau noslēgtiem pašvaldības dzīvokļu īres līgumiem, kuri ir izīrēti uz nenoteiktu laiku? Priekšlikums pārejas noteikumos definēt, ka pašvaldības ir tiesīgas šos īres līgumus pārskatīt un noteikt terminētu īres laiku, ja arī īrnieks šādiem līguma grozījumiem nevēlas piekrist.

Priekšsēdis

Andris Jaunsleinis

13.01.2014. 9:48

1679

Aino Salmiņš 67508561, 29166924

aino.salmins@lps.lv

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.