



# Dzīvojamu telpu īres likums

Aino Salmiņš- LPS padomnieks



# Pamatuzstādījumi -1

- **Īres līguma reģistrs.**
- **Terminēti īres līguma termiņi.**
- **Izmainīti īres maksas noteikšanas principi.**
- **Drošības nauda** - vajadzētu attiecināt arī pašvaldībām, ja nepiešķir dzīvojamo platību maznodrošinātajiem, bērniem, bāreņiem, represētajiem un invalīdiem.
- **Saglabātas pašvaldību ekskluzīvās tiesības īres maksu noteikšanā.**
- Iespējami ātra strīdu izšķiršana ?????



# Pamatuzstādījumi-2

- Likumprojekts paredz, ka visi īres līgumi turpmāk būs jāreģistrē zemesgrāmatā un tos vairs nevarēs noslēgt uz nenoteiktu laiku.
- Likumprojektā paredzēts pārejas regulējums, saskaņā ar kuru līdz jaunā likuma spēkā stāšanās brīdim iepriekš noslēgtie īres līgumi būs jāieraksta zemesgrāmatā.
- Likumprojektā iekļautas normas, kas paredz saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu gadījumos, kad īrnieka pienākums ir atstāt īrēto dzīvojamo telpu.



## LPS uzstādījumi sarunās ar Ekonomikas ministriju

**Īres līgumiem jābūt terminētiem.** Taču regulējums nedrīkst ierobežot tiesības pašvaldībām pašām lemt par savu īpašuma izmantošanas kārtību .  
(Likums par pašvaldībām 77. pants )

- **Atbalstīt īres reģistra izveidi uz esošo sistēmu bāzes VID EDS sistēmā**
- **Īres līgumu reģistrs pašvaldību dzīvojamā fondā nav obligāts**
- Pašvaldībām piederošo dzīvojamo telpu īres maksas apmēru nosaka pašvaldība, īres maksu nosakot kā atlīdzību par lietas lietošanu.
- Pašvaldība tai piederošu vai tās nomātu dzīvojamo telpu var izīrēt personai, kas atzīta par tiesīgu saņemt palīdzību atbilstoši likuma „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” noteikumiem **un pašvaldības saistošajiem noteikumiem.**



## LPS uzstādījumi sarunās ar Ekonomikas ministriju

- LPS un EM jāpanāk vienošanās par pārejas noteikumu izstrādi īrniekiem, kuriem līdz likuma spēkā stāšanās brīdim spēkā ir beztermiņa īres līgumi.
- Atbalstām normas, kas paredz īres tiesību nostiprinājuma lūdzējus atbrīvot no Zemesgrāmatu likumā noteiktajām kancelejas nodevām,
- Jāparedz pārejas laiks un nepieciešams papildus izvērtējums likumprojektā iekļauto normu izvērtējumam, kas paredz saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu gadījumos, kad īrnieka pienākums ir atstāt īrēto dzīvojamo telpu likumprojektā noteiktajos gadījumos – termiņa notecējums, īres maksas parāda gadījumā, kā arī nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījumā, ja īres līgums nav ierakstīts zemesgrāmatā.



# Problemātika

- **Īres līguma reģistrs - VID EDS sistēmā**
- Līgumu reģistrācija zemesgrāmatā ir smagnējs process, jo atzīmju dzēšana notiek uz abpusēja nostiprinājuma līguma pamata, bet īrnieks tajā absolūti nav ieinteresēts. Pēc īres līguma beigām, šāda atzīme nepamatoti var apgrūtināt īpašumu.

**Īres līgumi terminēti** – vai visos gadījumos (pašvaldību dzīvojamo telpu fondā - pensionāri, invalīdi ). Diskutējams jautājums – vai privātīpašnieku var ar likumu ierobežot

**Nav piespiedu instrumenta reģistrācijai  
Zemesgrāmatā**



# Paredzēts īres maksu noteikt;

- 1) kā maksājumu par lietas lietošanu, iekļaujot tajā atlīdzību un visus ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus (piemēram, pārvaldīšanas izdevumus, maksājumus par pakalpojumiem, kas izriet no dzīvojamās telpas un palīgtelpu lietošanas, tai skaitā siltumenerģija, dabasgāze, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumi, sadzīves atkritumu izvešana, elektroenerģija, nekustamā īpašuma nodokļa maksājums, maksājums par dzīvojamās mājas apdrošināšanu u.c.);
- 2) kā atlīdzību par lietas lietošanu, neiekļaujot tajā citus ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus un pakalpojumus.





# Īres maksas problemātika

1. Komplicēts jautājums, jo šobrīd apsaimniekotāju rēķinos parādās sekojošas pozīcijas: pārvaldīšanas pakalpojums, kas apliekas ar PVN, iemaksa mājas uzturēšanas fondā, sētnieka pakalpojums, koplietošanas elektrība, cirkulācija, kāpņu uzkopšana. Tādējādi pārvaldnieku definētās maksas ne vienmēr neatbilst likumā noteiktajiem maksājumiem. Likumprojekts neparedz īrniekam pienākumu maksāt komunālos pakalpojumus un nekustamā īpašuma nodokli
  2. Ņemot vērā, ka īres līgumi ir terminēti, nebūtu pamatoti uz īrnieku attiecināt arī maksājumus, kas saistīti ar kredīta atmaksu, kas ņemts, pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem dzīvojamās mājas renovācijai.
- Piedāvājam likuma 30. panta (1).daļas otrajā teikumā aiz vārdiem – *“dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstību”*, iekļaut tekstu iekavās (*izņemot maksājumus kredītsaistību dzēšanai, kas ņemti dzīvojamās mājas renovācijai, pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu*)
3. **EM vajadzētu izstrādāt vadlīnijas Ministru kabineta apstiprinātajai metodikai**





# Administratīvā atbildība

Diskutējams – vai likumprojektā vajag iekļaut normas par administratīvo atbildību. Jo;

1. tie ir civiltiesiski strīdi, kurus nevajadzētu regulēt ar administratīviem piespiedu līdzekļiem.
2. 43.pants ir ļoti plaši tulkojams, kas dzīvē varētu radīt problēmsituācijas.
3. pašvaldības administratīvajai komisijai varētu nākties arī izskatīt sūdzības par pašvaldības īpašumiem. Turklāt arī izīrētājs un īrnieks tiek nostādīts tiesiski nevienlīdzīgā stāvoklī, jo izīrētājs savas tiesības var aizstāvēt civiltiesiskā kārtā, bet īrnieks administratīvā.



# Izīrētāja kompetence

1 Izīrētājs varēs paaugstināt īres maksu īres tiesisko attiecību laikā tikai tad, ja īres līgumā būs paredzēti principi un kārtība īres maksas paaugstināšanai, piemēram, paaugstināšanas sasaiste ar gada vidējo inflāciju, plānotajiem izdevumiem, periodiska īres maksas paaugstināšana

2. Saskaņā ar 23. pantu Izīrētājs var atkāpties no īres līgums. ja īrnieks bez izīrētāja piekrišanas dzīvojamo telpu ir nodevis apakšīrē

Risks – izīrētājs atkāpjas – un strīds vienalga risināms tiesā. Iespējams likumā būtu strikti jānosaka mehānisms šādiem gadījumiem.



# Pašvaldību tiesības piešķirt īres dzīvokli

- Ir jānosaka ne tikai atbilstoši likuma „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” noteikumiem, bet **arī pašvaldību saistošajiem noteikumiem.**



# Bezstrīdus piespiedu kārtība

Civilprocesa likuma 400.pants paredz, ka saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana ir pieļaujama pēc zemesgrāmatā ierakstītiem terminētiem īpašuma īres līgumiem, kas paredz īrnieka pienākumu termiņa notecējuma dēļ atstāt vai nodot īrēto īpašumu, kā arī pienākumu samaksāt īres maksu. Iepriekš minētie nosacījumi pašlaik neattiecas uz dzīvokļa īres līgumiem.

Šā panta pirmajā daļā norādītās saistības nav pakļautas bezstrīdus piespiedu izpildīšanai, ja:

- 1) šī izpildīšana vērsta pret valsts vai pašvaldības īpašumu;
- 2) Likumprojekta 42. pants piedāvā :

(1) Attiecībā uz īres līgumu, kas noslēgts par pašvaldībai piederošu vai tās nomātu dzīvojamo telpu, kā arī valstij piederošu dzīvojamo telpu, īres tiesības nostiprina, kā arī ierakstu par īres tiesību nostiprināšanu pirms termiņa dzēš, pamatojoties **uz izīrētāja vienpusēja nostiprinājuma lūguma pamata.**



# Īres tiesību nostiprināšanu nepiemēro

Uz šādiem valsts un pašvaldību noslēgtajiem īres līgumiem:

- 1) dzīvokļa īpašums vai nekustamais īpašums, kurā atrodas izīrējamā dzīvojamā telpa, nav nostiprināts zemesgrāmatā;
- 2) īres līgums ir noslēgts atbilstoši likuma „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” noteikumiem.



# Problemātika - īres līgumi

1. Likumprojektā nav noteikts pašvaldībām svarīgs jautājums – bijušā īrnieka un kopā ar viņu dzīvojošo personu piespiedu izlikšanu gadījumos, ja ir beigušās īres attiecības (neatkarīgi no iemesla) un dzēst ierakstu zemesgrāmatā par īres tiesību nostiprināšanu – pašlaik, ja bijušais īrnieks labprātīgi neatbrīvo telpas, izīrētājs ir spiests risināt jautājumu tiesā.
2. **Iespējams, nostiprinājuma lūgums zemesgrāmatā par īres tiesību nostiprināšanas ieraksta dzēšanu un ieraksta dzēšana zemesgrāmatā par īres tiesību nostiprināšanu ir jāpielīdzina izpildrīkojumam tiesu izpildītājam, kas dotu tiesības vērsties pie tiesu izpildītāja par piespiedu izlikšanu – šeit, protams, ir jāizdara izmaiņas arī citos likumos.**
3. **Apakšīres līgumi būtu jāsaskaņo ar izīrētāju.**



# Īres līgumi

Likumprojekta 6. panta otrā daļa tiek piedāvāts .līgumu var slēgt ar vairākiem īrniekiem, nododot dzīvojamo telpu to nedalītā lietošanā.

Risks – viens īrnieks maksā savu daļu, pārējie nemaksā, netiek nodrošināta vienlīdzīga pieeja (pretruna ar 15. panta (1) daļu

Īres līgumam izbeidzoties īrnieka, īrnieka ģimenes locekļu un dzīvojamā telpā iemitināto citu personu pienākums ir atbrīvot dzīvojamo telpu ne vēlāk kā līdz īres līguma izbeigšanās brīdim. Taču ja neatbrīvo, tad atkal konflikts risināms tiesas ceļā

(2) Ja īrnieks, īrnieka ģimenes locekļi un dzīvojamā telpā iemitinātās citas personas nav atbrīvojušas dzīvojamo telpu līdz īres līguma izbeigšanās brīdim, izīrētājam ir tiesības saņemt no īrnieka kompensāciju par dzīvojamo telpu lietošanu.





# Īres līgumi –pārejas noteikumi

- Izīrētāja un īrnieka, kurš dzīvojamo telpu lieto, pamatojoties uz iepriekšējā izīrētāja noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu, pienākums noslēgt jaunu dzīvojamo telpu īres līgumu
- Ja īrnieks un izīrētājs nevar vienoties, tiesa nosaka:
  - īres līguma termiņu (ne ilgāku kā 10 gadi) iepriekšējā izīrētāja noslēgtajiem beztermiņa īres līgumiem;
  - īres maksu iepriekšējā izīrētāja noslēgtajiem īres līgumiem;
- Papildus īres maksai īrniekam būs jāsedz obligātie pārvaldīšanas izdevumi, kā arī atsevišķu kategoriju citi pārvaldīšanas izdevumi



# Diskutējams - Īrnieku tiesības

Īrniekam netiek ļauts dzīvojamā telpā iemitināt pilngadīgus bērnus -11. pants (1)

Risks - pilngadīgais bērns – zaudējis savu dzīvojamo telpu, iemitinās vecāku (kā īrnieku) dzīvojamās telpās. Pēc jaunās tiesību normas to darīt nevarēs. Pilngadīgais bērns dzīvos vecāku dzīvoklī (tik un tā), bet tam nebūs iemitinātās personas statusa, nebūs tiesiskās dzīvesvietas.

**Likumprojekta 13. panta (2) daļa nosaka, ka izbeidzoties īrnieka tiesībām lietot dzīvojamo telpu, izbeidzas arī īrnieka ģimenes locekļu un dzīvojamā telpā iemitināto citu personu tiesības lietot dzīvojamo telpu, taču 90 % īres līgumu ir beztermiņa**



# Diskutējams īrnieku tiesības

- Pretruna- kāpēc nevar noslēgt līgumu ar īrnieka bērnu ,kas kļuvis pilngadīgs un ir likumīgi iemitināts. Pašlaik dzīvojamo māju privatizācijas likumā īrnieka ģimenes loceklim ir tiesības mantot izīrētā dzīvokļa tiesības
- Vairākas pašvaldības iesaka 31. pantu nevis noslēgt īres līgumus no jauna bet pārjaunot., nosakot ,ka īrnieka nāves vai ierobežotas rīcībspējas gadījumā, kā arī dzīvesvietas maiņas gadījumā īrnieka pilngadīgais ģimenes loceklis , ja tas kopā kopā ar īrnieku saņema palīdzību dzīvojamās telpas izīrēšanā likumā «Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā « ir tiesīgs prasīt īres līguma pārjaunošanu – **pašvaldību viedokļi atšķiras**



# Īrnieka pienākumi

1. Jāprecizē 14. panta (1).daļas 8.punkts – jo ziņas par personu deklarēto dzīvesvietu anulē iestāde un tikai divos gadījumos un tas nozīmē, ka to nevar **nodrošināt īrnieks – pareizi būtu norādīt, ka viņam jānodrošina sava un citu uz īres līguma pamata dzīvoklī dzīvojošo personu dzīvesvietas deklarācija jaunajā dzīvesvietā viena mēneša laikā no īres līguma termiņa beigām (tas sakrītīs ar normām šajā jautājumā Dzīvesvietas deklarēšanas likumā).**
2. Jāpapildina likumprojekts ar izīrētāja tiesībām, t.sk., vērsties pašvaldībā par ziņu anulēšanu par deklarēto dzīvesvietu, ja bijušais īrnieks nav izpildījis 14.panta (1).daļas 8). punktā norādīto pienākumu
3. 24.pants – likumprojekta visos panta punktos ir runa par maksājumu kavējumu, kas pārsniedz divus mēnešus – šī norma nav pieņemama, jo īrnieks var maksāt katru mēnesi dažu EUR vai pat centus un nebūs radusies situācija, lai izīrētājs atkāptos no līguma - *ir jānosaka parāda summa , priekšlikums – “...ja parāda summa pārsniedz divu mēnešu maksājumu (par telpu (lietas) lietošanu, saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar īres objekta lietošanu un citiem šajā likumā paredzētajiem īrnieka maksājumiem).*



# Īrnieka pienākumi

1. Papildināt 14. pantu (1) 3. punktu – paredzot pienākumu maksāt par energoefektivitātes paaugstināšanu
2. Papildināt 14. pantu, paredzot īrnieka pienākumu veikt kosmētisko remontu noteiktā laika posmā

Viskorektāk būtu, ja būtu deleģējums šādu regulējumu noteikt ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem



# Īrnieks

**Vai tikai fiziska persona ?**

**Brocēnu novads** - Īrniekiem, kuriem līdz likuma spēkā stāšanās brīdim ir beztermiņa līgums ir pienākums līdz 2018.gada 31.decembrim noslēgt jaunu telpu nomas līgumu, kura maksimālais termiņš ir 20 gadi, ja visā iepriekšējā telpu nomas laikā īrnieks ir savlaicīgi norēķinājies par saņemtajiem pakalpojumiem un tiesībām un nav veicis darbības, kas būtu pasliktinājušas tam nodoto telpu stāvokli.”



# Priekšlikumi

- 1.iekļaut likumā tiesisko regulējumu, ka Izīrētājs var vienpusēji izbeigt īres līgumu, ja īrnieks (un īrnieka ģimenes locekļi) pēc īres līguma noslēgšanas nedzīvo vai nav sastopami īrētajā platībā vismaz 3 mēnešus.**
- 2.Pašvaldību dzīvojamā fondā īrniekam pienākums deklarēties**