



# ĪRES LIKUMS PIRMS OTRĀ LASĪJUMA

**Aino Salmiņš – LPS padomnieks**

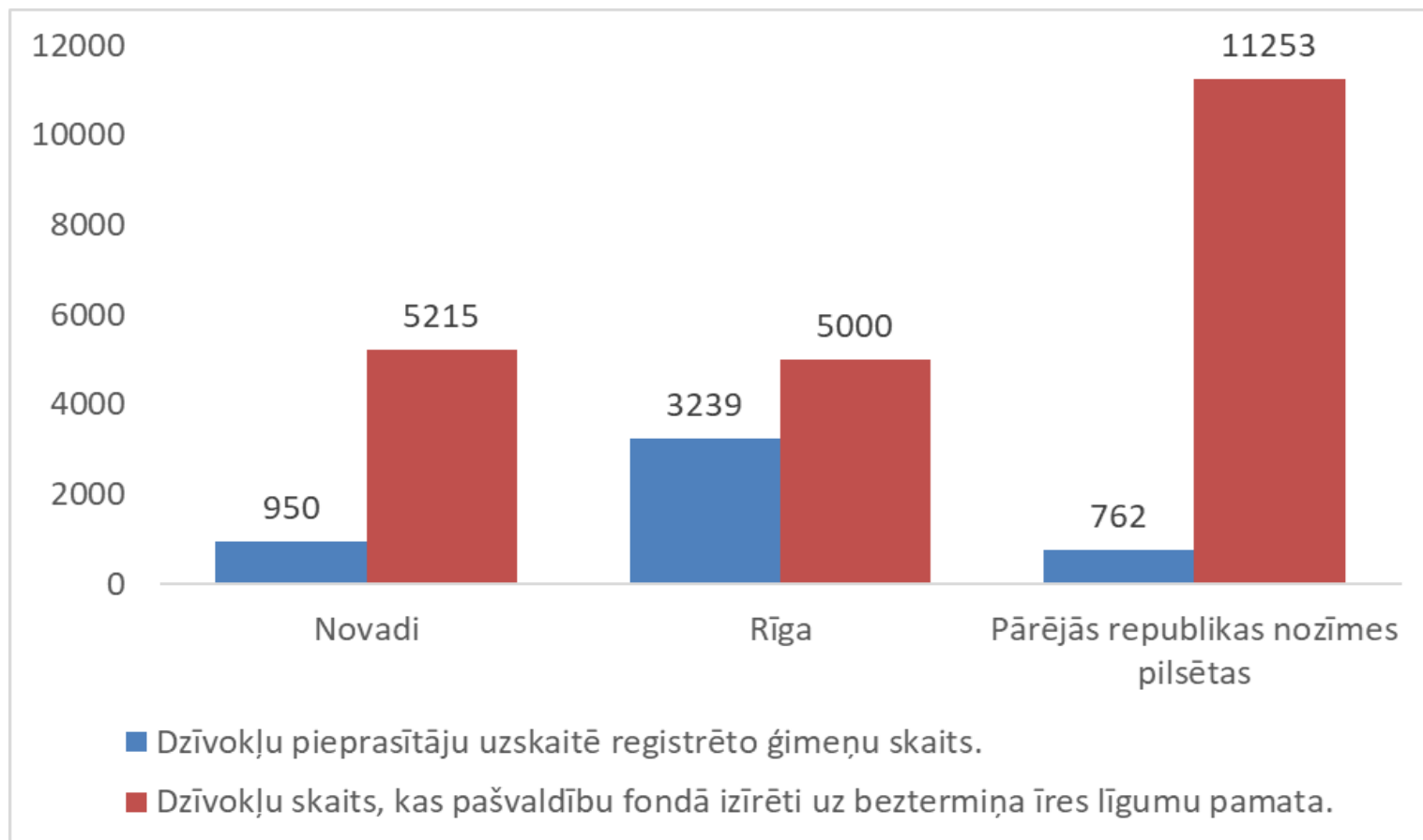


# Īres likuma problemātika

- Īres likuma un Palīdzības likuma tālāka virzība
- Vai pašvaldība, (tās kapitālsabiedrība) var būt īres tirgus attīstītājs
- Ģimenes locekļu tiesības
- Īres maksas noteikšanas kārtība
- **Vai visos gadījumos slēdzami terminēti īres līgumi, īres līguma termiņi un to noslēgšanas kārtība ar saistošajiem noteikumiem**
- **Vai ir nepieciešams atsevišķs regulējums pašvaldību īres dzīvokļiem?**
- Izdalīt atsevišķi denacionalizēto namu īrniekus
- **Bezstrīdus parādu piedziņas kārtība**



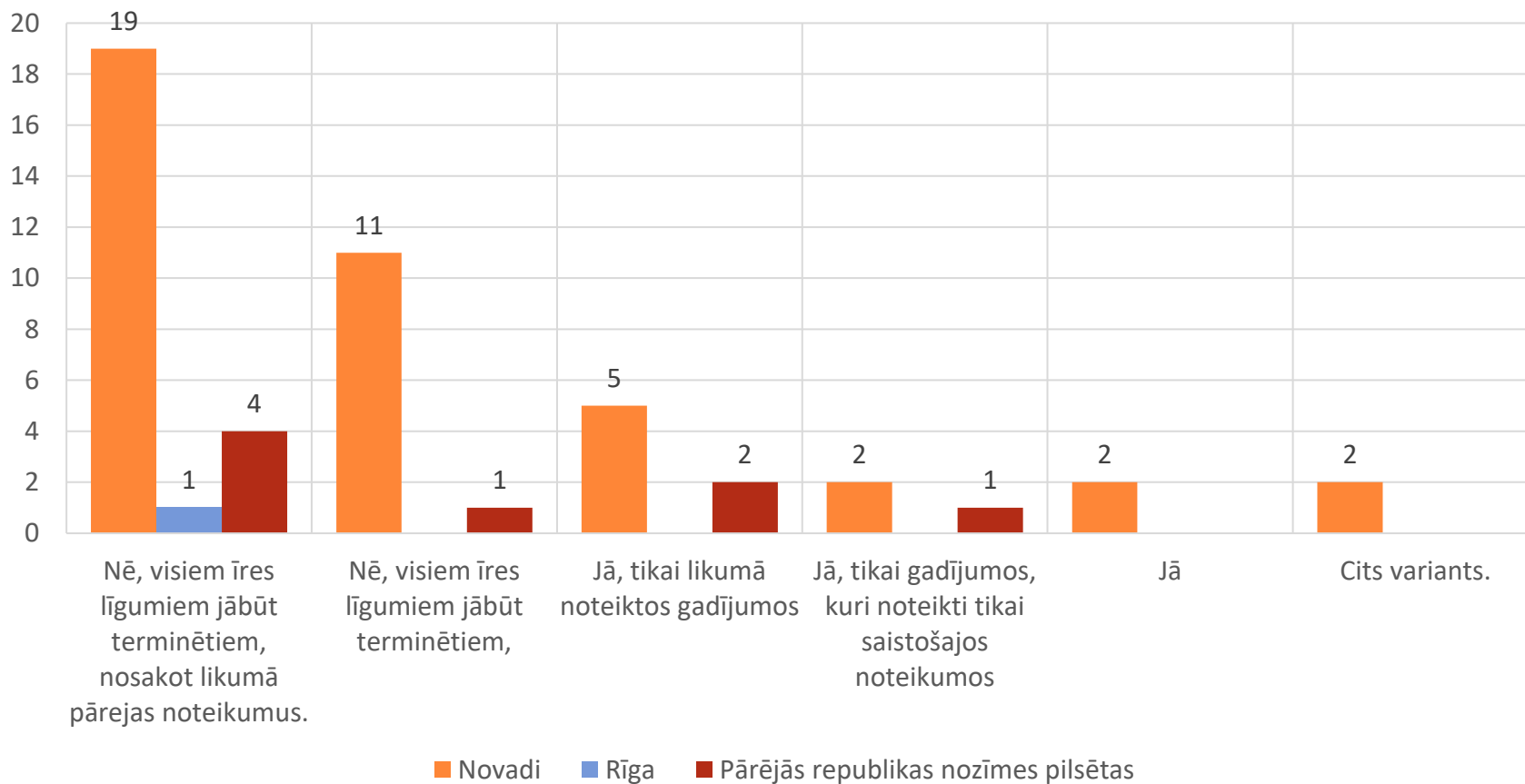
# Beztermiņa īres līgumi - 50 pašvaldībās





# Vai atbalstiet beztermiņa īres līgumus

Vai atbalstiet pašvaldības dzīvokļu izīrēšanu, pamatojoties uz beztermiņa īres līgumiem?





# Atslēgjaustājumi

- Vai no Īres likuma regulējuma izslēdzama:
- Nodaļa "Pašvaldībai piederoša vai tās nomātu dzīvojamo telpu izīrēšana"
- Publiskai personai vai kapitālsabiedrībai piederošs dzīvojamā fonda īres regulējums
- **Vai tiks izstrādāts Likums par jaunu Īres namu būvniecību ???**
- Vai izbeidzoties līguma termiņu, puses var prasīt līguma pagarināšanu, vai līgumi slēdzami no jauna ?



# Likuma darbības joma

Šis likums reglamentē tiesiskās attiecības starp dzīvojamās telpas izīrētāju un īrnieku, nosakot viņu vispārējas tiesības, pienākumus un atbildību, tiesisko attiecību izbeigšanas pamatus, kā arī dzīvojamo telpu īres līguma pamatnoteikumus.”

(2) Dzīvojamo telpu īres tiesiskajām attiecībām, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojams Civillikums un citi normatīvie akti.

(3) Šis likums neattiecas uz:

- 1) **publiskai personai vai tās kapitālsabiedrībai** piederošu nedzīvojamās ēkās esošu dzīvojamo telpu lietošanu;
- 2) **dienesta viesnīcās esošu dzīvojamo telpu un dienesta dzīvojamo telpu** lietošanu;
- 3) **valstij piederošām dienesta dzīvojamām telpām**, kas tiek nodota lietošanā profesionālā militārā dienesta karavīriem vai Iekšlietu ministrijas sistēmas iestādes amatpersonām ar speciālo dienesta pakāpi.



### 3. pants. Dzīvojamās telpas īre

**Dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu.**

Izslēgta telpu grupa- pamatojums,ka šāda norma tiek lietota sašaurināti, izslēdzot iespēju īrēt atsevišķu telpu dzīvojamā mājā



# Pagaidām atliktie jautājumi

- **Vai pašvaldību īres līgumu deleģējumu pārceļ uz palīdzības likumu**

LPS iebilst, jo pašvaldība, kapitālsabiedrība var būt īres tirgus dalībnieki

- **Vai likums nav piemērojams uz denacionalizēto māju īres tiesiskām attiecībām, kuras nodibinātas pirms 1991. gada 1. janvāra**
- **Kas var būt izīrētājs ?**





# Problemātika uz 3. lasījumu

- Dzīvojamo telpu īstermiņa lietošana  
( piemēram, viesu nami)
- Kas var būt izīrētājs ? Pašlaik īpašnieks un pašvaldības. Juridiskais birojs uzskata, ka saskaņā Civillikumu 2115. pantu var izīrēt jebkurš, kam ir lietošanas tiesības valdījums, patapinājums, vai kuram par labu nodibināts servitūts.



# Ģimenes locekļi

Īrniekam ir tiesības iemitināt viņa īrētajā dzīvojamā telpā savu laulāto un abu vai katra laulātā bērnus, ja iepriekš par to rakstveidā informēts izīrētājs.”

Vecāki – nē

Īrnieka nāves gadījumā īrnieka ģimenes locekļiem trīs mēnešu laikā ir tiesības pārjaunot dzīvojamās telpas īres līgumu, nemainot iepriekšējā dzīvojamās telpas īres līguma nosacījumus un beigu termiņu, tomēr ne uz ilgāku termiņu kā 10 gadi.



## Ieraksta dzēšana par īres tiesību nostiprināšanu

### 43. pants. Ieraksta dzēšana par īres tiesību nostiprināšanu

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis bez īpaši izteikta lūguma pieņem lēmumu par īres tiesību nostiprinājuma dzēšanu:

- 1) ja izbeidzies dzīvojamās telpas īres līguma termiņš;
- 2) īrnieka nāves gadījumā, pamatojoties uz tiešsaistes sistēmā saņemtu Iedzīvotāju reģistra paziņojumu;
- 3) ja pieņemts lēmums par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā personai, kuras labā veikts ieraksts par īres tiesību nostiprinājumu;
- 4) ja saņemta informācija, ka ieraksts par būvi dzēsts Zemesgrāmatu likuma 56.4 pantā noteiktajā kārtībā.

Pašlaik ir nolemts, ka arī pašvaldībām šī norma tiek attiecināta

Juridiskais birojs iebilst, jo balstās uz Zemesgrāmatu 57. pantu, ka vienpusēju tiesību nostiprināšana nav pieļaujama



# Īrnieka atbildība

- Atbildīgs ir īrnieks nevis ģimenes loceklis, agrāk bija solidāra atbildība
- No regulējuma izslēgta apakšīre. Izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, ja bez izīrētāja piekrišanas dzīvojamā telpā dzīvo līgumā neparedzētās persona
- (Akcentēti līguma normas pārkāpumi)



## Bezstrīdus parāda piedziņa

- Kā pierādīt brīdinājuma saņemšanas faktu ?
- Brīdinājums pats par sevi nerada tiesiskās sekas, ja īrnieks to nav saņēmis pēc kāda termiņa jānozīmē tiesa. (26. pants)
- Publiskā ticamība – īres tiesību nostiprināšana
- Pašlaik Zemesgrāmatu likums neparedz iespēju privātpersonām iesniegt neapliecinātus ar elektronisku parakstu apliecinātus līgums
- Jauna politika vai Notāru lobijs?



## Publiskā ticamība Satversmes tiesa

Publiskās ticamības princips, tostarp labticīga ieguvēja aizsardzības princips,

piemērojams tikai tādā gadījumā, ja pušu darbības pamatā nav prettiesiskas rīcības.

Iespējama diskusija uz 3. lasījumu ~~Īres tiesību nostiprināšanai Zemesgrāmatu likuma noteikumi piemērojami tiktāl, ciktāl šajā likumā nav noteikts citādi.~~

Īres līgumu reģistrs, īres tiesību nostiprināšana. Droši vien būs nepieciešama īpaša forma, procedūra kā dzēst tiesību ierakstu



# Īres maksa

- (1) Dzīvojamo telpu **nodod lietošanā par maksu**, tās apmēru līguma pusēm nosakot naudā un ierakstot īres līgumā
- (2) **Pusēm vienojoties**, īres maksā papildus var iekļaut arī citus ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītus maksājumus.
- (3) Īrniekam ir pienākums maksāt īres maksu un izīrētājam ir tiesības saņemt īres maksu dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajā kārtībā un termiņos.
- (4) Izīrētājs var paaugstināt īres maksu tikai tad, ja dzīvojamās telpas īres līgumā ir paredzēti noteikumi un kārtība īres maksas paaugstināšanai



# Pašvaldību īres maksa

(1) Pašvaldībai piederošas vai tās nomātas dzīvojamās telpas īres maksas apmēru nosaka pašvaldība, ņemot vērā tās saistošos noteikumus par īres maksas noteikšanu.

(2) Par īres maksas noteikšanu izīrētājs rakstiski paziņo īrniekam, un tās stājas spēkā vienu mēnesi pēc paziņošanas dienas.





# Pašvaldības dzīvojamo telpu īres līguma noslēgšana no jauna

- (1) Pašvaldības dome savos saistošajos noteikumos nosaka nosacījumus un kārtību, kādā pašvaldībai piederošas vai tās nomātas izīrētas dzīvojamās telpas īrnieks, neatkarīgi no tā, vai persona atzīta par tiesīgu saņemt palīdzību atbilstoši normatīvajiem aktiem, **var prasīt noslēgt jaunu dzīvojamās telpas īres līgumu, kā arī termiņu uz kādu slēdzams dzīvojamās telpas īres līgums, bet nepārsniedzot 10 gadus.** ( bija diskusija 10. gadus izslēgt???)
- (2) **Īrnieka nāves gadījumā vai dzīvesvietas maiņas gadījumā pilngadīga persona, kura kopā ar īrnieku saņēma palīdzību dzīvojamās telpas izīrēšanā saskaņā ar normatīvajiem aktiem, kas nosaka palīdzību dzīvokļa jautājumā risināšanā saņemšanu, ir tiesīga prasīt pārjaunot dzīvojamās telpas īres līgumu ar viņu iepriekšējā īrnieka vietā, ievērojot pašvaldības saistošajos noteikumos noteiktos nosacījumus.**



# Īres līgumu pārjaunošana

- Būs tiesības pārjaunot ģimenes locekļiem
- Beztermiņa īres līgumiem ar saistošajiem noteikumiem
- Ja pārjaunojam saistības paliek



# Pašvaldību jautājumi

- 1) Likumprojektā nav atrunāta īstermiņa īre. Pašaldībās ir daudz dzīvokļu, kurus izīrē tūristiem, kuri pakritīs zem šī regulējuma. Vai šādu gadījumu paredzēs citā likumā?



# Īres līgumu termiņi

Īres līgumiem būtu jābūt terminētiem, bet attiecībā uz jau spēkā esošiem beztermiņa līgumiem nebūtu pareizi attiecināt jauno kārtību, jo tādā veidā tiktu **pārkāpta tiesiskā palāvība**. Tā pat šajā kontekstā jāskata jautājums par īrnieka tiesībām atsavināt īrēto dzīvokli, kas tādā gadījumā tiktu likvidētas.

Likumprojekts paredz, ka līgums slēdzams uz noteiktu laiku, neprecizējot to. Nav saprotams, tad kāpēc līguma pārjaunošanas gadījumā īrnieka nāves gadījumā tiek noteikti tieši 10 gadi.



# Dzīvojamo telpu īre

Likumprojekts paredz, ka pašvaldības dzīvojamo telpu īres maksu nosaka saistošajos noteikumos, taču likums “Par pašvaldībām” paredz īres maksu noteikt ar domes lēmumu .

Likumprojekts neparedz pašvaldības dzīvokļu īrniekiem papildus īres maksai maksāt arī obligātos maksājumus – zemes nomu, ja tāda ir attiecīgajai dzīvojamai mājai maksājama un nekustamā īpašuma nodokli, kā to noteic likums “Par nekustamā īpašuma nodokli”.

Būtu izskatāms jautājums arī par brīvprātīgu ar dzīvojamās mājas uzlabojumiem saistītu maksājumu paredzēšanu pašvaldības dzīvokļu īrniekiem, piem., autosstāvietas, uzkopšanas pakalpojumi, citi labiekārtojumi, ko izmanto tieši dzīvokļa lietotājs.

Lai izbēgtu strīdus situācijas, varbūt ir vērts iekļaut konkrētu saistību pastiprinājumu, piem., nokavējumu procentu apmēru, vismaz pašvaldības sadalā.



# Dzīvojamo telpu īres līgumu reģistrācija

Īres reģistra izveidē visieinteresētākais ir VID, tādēļ būtu veidojams uz jau esošo sistēmu bāzēm. Būtu jāsaprot, kāds ir reģistrācijas patiesais mērķis. Līgumu reģistrācija zemesgrāmatā ir smagnējs process, jo atzīmju dzēšana notiek uz abpusēja nostiprinājuma līguma pamata, bet īrnieks tajā absolūti nav ieinteresēts. Ja projektā paredzēts, ka tiesnesis bez atsevišķa līguma dzēš īres līguma atzīmi, tad šo normu nepieciešams vērtēt kopsakarā ar grozījumiem Zemesgrāmatu likumā. Pēc īres līguma beigām, šāda atzīme nepamatoti var apgrūtināt īpašumu. Šeit jāņem vērā, ka daudzi dzīvokļa īpašnieki nav nostiprinājuši dzīvokļu zemesgrāmatā. **Neadekvāti reģistrēšanu zemesgrāmatā attiecināt arī uz pašvaldībām, jo pašvaldība dzīvojamās telpas īres tiesības piešķir arī uz īsiem termiņiem 3-6 mēneši, līdz ar to šāds pienākums ir apgrūtinošs**



# Īrnieka pienākumi

Likumprojektā būtu jāparedz arī īrnieka pienākums par saviem līdzekļiem novērst patvaļīgi veikto būvniecību, gan fiziski, gan arī dokumentāri.

Kā īrnieka pienākums būtu nosakāms pienākums ievērot sanitārās, higiēnas, ugunsdrošības prasības, kā arī saudzīgi izturēties ne tikai pret dzīvojamo māju, bet arī pret īrējamo dzīvojamo telpu un tajā esošajām iekārtām un citu mantu.

Likumprojektā nav risināti jautājumi par īrnieka pienākumiem, kas saistīti ar izīrētāja pienākumu pret dzīvojamās mājas pārvaldnieku un nesaraunami saistīti ar īrnieka tiesībām netraucēti lietot īrēto telpu, t.i. skaitītāju rādījumu nodošana, ja tie nav attālināti nolasāmi, pārvaldnieka piekļuve dzīvoklī esošajām komunikācijām, to apsekošanas vai remonta nepieciešamības dēļ, kā arī šobrīd neatrisinātais jautājums par avārijas situācijām īrnieka, īpašnieka prombūtnes dēļ, kā rezultātā dzīvojamā māja uz neparedzamu laiku tiek atstāta bez pakalpojumiem.





# Paldies par uzmanību!