**Likumprojekta „Dzīvojamo telpu īres likums” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)**

|  |
| --- |
| **I. Tiesību akta projekta izstrādes nepieciešamība** |
| 1. | Pamatojums | 1) Valdības rīcības plāna 92.1. uzdevums: izstrādāt likumprojektu „Dzīvojamo telpu īres likums”, precizējot un pilnveidojot spēkā esošās normas, lai nodrošinātu līdzvērtīgu īrnieku un izīrētāju pienākumu un tiesību apjomu, kā arī citus ar īres tiesībām saistītos jautājumus, kuru piemērošanā ir konstatētas problēmas;2) Finanšu sektora attīstības plāna 2017.-2019. gadam 2.1.1.3. punkta uzdevums - palielināt mājokļu pieejamību, izstrādājot jaunu dzīvojamo telpu īres attiecību regulējumu. |
| 2. | Pašreizējā situācija un problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts, tiesiskā regulējuma mērķis un būtība |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Īres līgums ir viens no Civillikumā paredzētiem līgumu veidiem, ar kura palīdzību persona var iegūt tiesisku iespēju lietot svešu lietu. Tomēr atšķirībā no civiltiesiskajām saistībām par jebkuras lietas īri, kam ir pietiekošs Civillikuma regulējums, dzīvojamo telpu īre ir īpašs tiesisko attiecību veids, kurā regulējumam ir arī sociāla funkcija, jo īrētais dzīvoklis tiek lietots pastāvīgai dzīvošanai, jeb mājokļa vajadzībām.Dzīvojamo telpu īres regulējuma sociālā un ekonomiskā funkcija ir nodrošināt mājokļa pieejamību, t.i., regulējumam ir jābūt tādam, kas novērš pārmērīga finansiāla sloga rašanos īrniekiem saistībā ar īres maksas izmaiņām īres līguma darbības laikā, kuru rezultātā īrnieki varētu tikt pakļauti nabadzības riskam vai palikšanai bez pajumtes[[1]](#footnote-1). Lai arī īres regulējumam kā jebkuram citam regulējumam ir jānodrošina taisnīga un adekvāta mantisko labumu apmaiņa, tomēr ievērojot to, ka mājoklis ir cilvēka pamatvajadzība, sociālie un ekonomisko apsvērumu dēļ dzīvojamo telpu īres regulējums bieži vien ierobežo vienas puses (izīrētāju) intereses[[2]](#footnote-2) Arī Eiropas Cilvēktiesību tiesa ir secinājusi, ka „valstij ir tiesības pieņemt likumus, ko tā uzskata par nepieciešamiem, lai kontrolētu īpašuma izmantošanu saskaņā ar vispārējām interesēm. Šādi likumi ir īpaši vajadzīgi, tāpēc tie ir plaši izplatīti mājokļu jomā, kura mūsdienu sabiedrībā ir nozīmīga sociālās un ekonomiskās politikas sastāvdaļa”[[3]](#footnote-3).Latvijā dzīvojamo telpu īres regulējums ir ietverts likumā „Par dzīvojamo telpu īri”, kas tika pieņemts 1993.gadā. Likuma spēkā stāšanās brīdī bija uzsākta valsts īpašumu **konversija, proti, bija uzsākta** dzīvojamo māju denacionalizācija vai atdošana likumīgajiem īpašniekiem, tāpat tika plānota, bet vēl nebija uzsākta dzīvojamā fonda privatizācija. Līdz ar to likums tika radīts apstākļos, kad notika ekonomikas pāreja no valsts regulētas ekonomikas uz ekonomiku, kas ir balstīta uz tirgus attiecību principiem. Tādēļ nolūkā izvairīties no iespējamās sociālās spriedzes, likums jau sākotnēji ietvēra ļoti izteiktu īrnieku tiesību aizsardzību, vienlaikus ievērojami ierobežojot izīrētāja kā izīrētā objekta īpašnieka tiesības.Šobrīd nenotiek dzīvojamo māju būvniecība ar mērķi tos izīrēt. Minētais ir saistīts ar izīrētāja riskiem, kas izriet no šobrīd spēkā esošā likuma regulējuma. Šie riski, vienlaikus ņemot vērā to, ka īrnieku no dzīvojamām telpām var izlikt tikai prasības kārtībā, potenciālajiem īres namu attīstītājiem būvējamo īres namu izmaksas sadārdzina tik ievērojami (tā rezultātā sadārdzinās arī iespējamā īres maksa), ka šobrīd jaunu īres namu būvniecība nav rentabla. Plānots, ka likumprojektā ietvertie konceptuāli atšķirīgie risinājumi šobrīd pastāvošos riskus būtiski samazinās.Likumprojektā ietvertie risinājumi.Risinājumi, kas likumprojektā neatšķiras no likumā „Par dzīvojamo telpu īri” regulējuma.īrnieks var vienpusēji atkāpties no īres līguma;izīrētājs no īres līguma var atkāpties tikai likumā paredzētajos gadījumos;ja īrnieks nepiekrīt izīrētāja norādītajam atkāpšanās iemeslam, strīdu skata tiesa prasības kārtībā (izņemot par gadījumiem, kad ir paredzēta saistību piespiedu bezstrīdus izpildīšana sk. turpmāk).Likumprojektā no likuma „Par dzīvojamo telpu īri” regulējuma atšķirīgi tiek risināti šādi jautājumi.

|  |  |
| --- | --- |
| **Likums „Par dzīvojamo telpu īri”** | **Likumprojekts**  |
| **Īres līgumu reģistrācija** |
| Neparedz īres līgumu reģistrāciju. | Visus īres līgumus nostiprina zemesgrāmatā. |
| **Īres līguma saistošais spēks dzīvojamās telpas ieguvējam** |
| Īres līgums ir saistošs dzīvojamās telpas ieguvējam. | Īres līgums ir saistošs dzīvojamās telpas ieguvējam tikai, ja tas ir nostiprināts zemesgrāmatā. |
| **Tiesvedības kārtība īres jautājumos** |
| Visus strīdus izskata tiesa prasības kārtībā. | Ir iespējama saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana par:1) īrnieka pienākumu termiņa notecējuma dēļ atstāt īrēto dzīvojamo telpu;2) īrnieka pienākumu atstāt īrēto dzīvojamo telpu, ja zemesgrāmatā neierakstīta īres līguma darbības laikā tiek atsavināts izīrētais īpašums;3) īrnieka pienākumu atstāt īrēto dzīvojamo telpu. |
| **Īres līguma termiņš un tā pagarināšana** |
| * Dzīvojamās telpas īres līgumu var noslēgt uz noteiktu laiku vai arī nenorādot termiņu.
* Termiņam izbeidzoties, īrnieka pienākums ir atbrīvot dzīvojamo telpu, izņemot gadījumu, kad līgumā ietverta saistība, kas paredz īrnieka tiesības prasīt līguma pagarināšanu.
* Izīrētājam ir tiesības atteikt īres līguma pagarināšanu tikai likumā noteiktajos gadījumos.
 | * Īres līgumu slēdz uz noteiktu laiku.
* Īres līguma termiņu nevar pagarināt. Termiņam izbeidzoties, īrnieka pienākums ir atbrīvot dzīvojamo telpu, izņemot gadījumu, ja īrnieks un izīrētājs ir noslēdzis jaunu īres līgumu.
 |
| **Īrnieka ģimenes locekļu tiesības** |
| * Īrnieka ģimenes locekļiem ir tādas pašas tiesības un pienākumi kā īrniekam. Ģimenes locekļiem kopā ar īrnieku ir solidāra atbildība par īres līguma saistībām.
* Ģimenes loceklis ir tiesīgs prasīt dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanu ar viņu iepriekšējā īrnieka vietā, nemainot iepriekšējā īres līguma nosacījumus, ja:
* Īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nepilda dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktās saistības.
* Īrnieka nāves vai rīcībnespējas gadījumā.
 | * Ģimenes locekļi patstāvīgas tiesības uz dzīvojamās telpas lietošanu neiegūst.
* Ģimenes locekļi nav solidāri atbildīgi par īres līguma saistībām.
* Īrnieka nāves gadījumā ģimenes locekļiem un citām iemitinātajām personām trīs mēnešu laikā ir tiesības prasīt noslēgt jaunu īres līgumu, nemainot iepriekšējā īres līguma nosacījumus.
 |
| **Īres maksas noteikšana** |
| * Slēdzot dzīvojamās telpas īres līgumu, īres maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties.
* Īres maksu var paaugstināt, ja šāda iespēja ir paredzēta dzīvojamās telpas īres līgumā. Par to izīrētājs vismaz sešus mēnešus iepriekš brīdina īrnieku. Brīdinājumā norāda īres maksas paaugstināšanas iemeslu un finansiālo pamatojumu.
* Īres maksas komponentes nosaka likums un Ministru kabineta noteikumi.
 | * Dzīvojamo telpu nodod lietošanā par maksu, tās apmēru līguma pusēm nosakot naudā un ierakstot īres līgumā.
* Izīrētājs var paaugstināt īres maksu tikai, ja īres līgumā ir paredzēti noteikumi un kārtība īres maksas paaugstināšanai.
* Īres maksa varēs tikt noteikta kā atlīdzība par lietas lietošanu vai kā maksājums par visiem ar telpu lietošanu saistītajiem pakalpojumiem.
 |

**Īres līgumu reģistrācija**Īres līgumu reģistrācija zemesgrāmatā vispirms ir saistīta ar likumprojektā ietverto konceptuāli atšķirīgo risinājumu par īres līgumu saistošo spēku, nevis uz likuma pamata, kā tas ir paredzēts likumā „Par dzīvojamo telpu īri”, bet gan tikai tad, ja īres līgums ir ierakstīts zemesgrāmatā. Šāda risinājuma[[4]](#footnote-4) pamatojums ir balstīts uz līgumu brīvības principu, proti, īres līgums visos gadījumos tiek slēgts uz izīrētāja un īrnieka brīvas vienošanās pamata.Otrkārt, īres līgumu reģistrācija zemesgrāmatā ir priekšnoteikums, lai būtu iespējama saistību izpilde bezstrīdus kārtībā.Arī iepriekš par nepieciešamību izveidot publiski ticamu reģistru, kurā būtu reģistrēti visi noslēgtie dzīvojamo telpu īres līgumi ir diskutēts vairākkārt. Ir saņemtas vairākas institūciju vēstules (piemēram, Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes 22.05.2012.gada 22. maija vēstule Nr.430/3, Saeimas Cilvēktiesību un sabiedrisko lietu komisijas 2015.gada 14.oktobra vēstule Nr.142.9/4-21-12/15), kurās ir norādīts uz nepieciešamību izveidot šādu reģistru. Tāpat dažādu ieinteresēto pušu viedokļi par šāda reģistra izveidi ir norādīti arī Satversmes tiesas 2014.gada 7.jūlija spriedumā lietā Nr. 2013-17-01 par likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8. panta pirmā teikuma atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam.Vienlaikus šajā spriedumā ir paustas vairākas atziņas attiecībā par īres līgumu reģistra izveidi. Vispirms Satversmes tiesa ir norādījusi uz to, ka “jauna publiski ticama reģistra izveide un tā darbības pamatprincipu noteikšana ir likumdevēja tiesībpolitiska izšķiršanās, kas prasa papildu finanšu resursus. Nosakot publiski ticama reģistra izveides un darbības tiesisko ietvaru, likumdevējam ir jārūpējas arī par to, lai tiktu līdzsvarotas dzīvojamo telpu īpašnieku un īrnieku tiesības”. Ar Ekonomikas ministrijas 2016.gada 26.janvāra rīkojumu Nr.12 „Par darba grupas izveidi”, tika izveidota darba grupa (turpmāk – darba grupa), kuras ietvaros notika darbs pie likumprojekta izstrādes. Apspriežot Ekonomikas ministrijas sagatavoto likumprojektu minētajā darba grupā, šāda reģistra izveidi atbalstīja visi darba grupas locekļi kā arī pieaicinātie eksperti. Vienlaikus tika aplūkoti trīs iespējamie varianti šāda reģistra izveidošanai – zemesgrāmata, cits valsts reģistrs, pašvaldību izveidoti reģistri. Tomēr darba grupai, diskutējot par īres līgumu reģistrācijas mērķi, kā arī reģistra izmantošanu no īres tiesiskajām attiecībām izrietošo strīdu risināšanai, tika panākta vienošanās, ka īres līgumi būtu nostiprināmi zemesgrāmatā, jo zemesgrāmatas ierakstiem ir publiskā ticamība, kas nodrošina attiecīgā ieraksta saistošo spēku pret trešajām labticīgām personām. Tāpat tika secināts, ka īres līguma nostiprināšana zemesgrāmatā var būtiski palielināt īpašuma aizsardzības nodrošināšanas pakāpi, gan īpašniekam, gan arī īrniekam. Šādu īpašuma aizsardzības pakāpi nav iespējams sasniegt ārpus zemesgrāmatas sistēmas, jo publiskā ticamība ir nošķirama no kvalitatīviem datiem valsts informācijas sistēmās. Publiskā ticamība aptver šo datu saistošo spēku, ko cita starpā, ir iespējams nodrošināt tikai pie nosacījuma, ja pirms šo datu reģistrācijas, tiek sniegts novērtējums par to, vai konkrētais līgums nav acīmredzami pretlikumīgs, ko var nodrošināt zemesgrāmatu nodaļu tiesneša kvalifikācija un pakļautība likumam.Turpretī citas, zemesgrāmatu dublējošas, sistēmas izveide var prasīt no valsts gan būtiskus finanšu resursus, izveidojot gan pašu reģistru, gan īpašu tiesisko regulējumu, lai nodrošinātu lēmumu publisko ticamību, gan arī algojot atbilstoši kvalificētu personālu. Vienlaikus pastāv risks, ka reģistrējot īres līgumus valsts vai pašvaldību institūciju reģistrā, deklarāciju iesniegšana var tikt izmantota negodprātīgi, tādejādi radot būtisku noslodzi iestādēm, palielinot nepieciešamos resursus nemitīgas informācijas apstrādē. Ņemot vērā iepriekš minēto, likumprojektā ietvertais mehānisms paredz, ka visas īres tiesības ir nostiprināmas zemesgrāmatā Zemesgrāmatu likumā noteiktajā kārtībā, ciktāl likumprojektā nav noteikts citādi. Tāpat Satversmes tiesa iepriekšminētajā spriedumā norādīja, ka “vienīgi zemesgrāmatā nostiprinātu dzīvojamo telpu īres līgumu atzīšana par saistošiem jaunajam īpašniekam varētu radīt tiesiski mazāk aizsargātu īrnieku grupu. Mazāk aizsargāti varētu būt īrnieki, kuri nespēs panākt vienošanos ar izīrētāju par īres līguma koroborāciju, kā arī tādi īrnieki, kuru ienākumi ir nepietiekami reģistrācijas izmaksu segšanai. Tādējādi saistoša spēka piešķiršana tikai zemesgrāmatā nostiprinātiem dzīvojamo telpu īres līgumiem, ja vien netiks noteikti papildu līdzekļi īrnieku tiesību aizsardzībai, tomēr neļaus sasniegt pamattiesību ierobežojuma leģitīmo mērķi vismaz tādā pašā kvalitātē.”.Minētos riskus likumprojektā ir plānots risināt šādi:1. atšķirībā no šobrīd Zemesgrāmatu likumā paredzētās kārtības, noteikt, ka nostiprinājuma lūdzēji, būs atbrīvoti no Zemesgrāmatu likumā noteiktajām kancelejas nodevām, un nostiprinājuma lūgumus varēs apliecināt zvērināts notārs, vai zemesgrāmatu nodaļā, nostiprinājuma lūdzējiem personīgi iesniedzot nostiprinājuma lūgumu, vai arī parakstīt normatīvajos aktos par elektroniskajiem dokumentiem noteiktajā kārtībā;
2. nosakot piecu gadu pārejas periodu, kurā izīrētājam būs saistoši zemesgrāmatā neierakstītie īres līgumi, kurus iepriekšējais izīrētājs ir noslēdzis līdz 2019. gada 1.janvārim. Šajā laika posmā īrniekam un izīrētājam būtu vai nu jāvienojas par īres līgumu reģistrāciju zemesgrāmatā, vai arī, atbilstoši Civillikuma 1478. un 1479. pantam ceļama prasība par īres līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā.

Attiecībā uz personām, kas var lūgt nostiprināt īres līgumu zemesgrāmatā, ir paredzēti divi mehānismi, proti, īres tiesību nostiprināšana, ja īres līguma termiņš nepārsniedz vienu gadu un īres tiesību nostiprināšana īres līgumiem, kas pārsniedz vienu gadu:* ja īres līguma termiņš nepārsniedz vienu gadu, nostiprinājuma lūgumu varēs iesniegt gan izīrētājs, gan īrnieks vienpusēji, izņemot gadījumā, ja īrnieks un izīrētājs, noslēdzot īres līgumu, nav vienojušies īres tiesības nostiprināt uz abpusēji iesniegta nostiprinājuma lūguma pamata. Gadījumos, ja īres līguma līdzēji nav vienojušies par divpusēji iesniedzamu nostiprinājuma lūgumu, līdz ar likumprojektu tiek iestrādāts princips, ka līdzēju paraksts uz īres līguma vienlaikus ir apliecinājums pušu piekrišanai īres tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā uz vienpusēja nostiprinājuma lūguma pamata;
* ja īres līguma termiņš pārsniedz vienu gadu,tiek paredzēts, ka īres tiesības ir nostiprināmas uz divpusēja nostiprinājuma lūguma pamata, izņemot gadījumu, ja izīrētājs vai īrnieks ir pilnvarojis otru īres līguma pusi iesniegt vienpusēju nostiprinājuma lūgumu. Šādā gadījumā šādam pilnvarojumam jābūt apliecinātam pie notāra vai bāriņtiesas.

Vienlaikus gadījumā, ja zemesgrāmatu nodaļā attiecībā uz konkrēto nekustamo īpašumu būs ierakstīts aizliegums bez kreditora piekrišanas nekustamo īpašumu izīrēt, un nostiprinājuma lūgumam nav pievienota kreditora piekrišana, zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis, ievērojot Zemesgrāmatu likuma 61. panta 3. punktu, pieņem lēmumu par nostiprinājuma lūguma atstāšanu bez izskatīšanas.Vienlaikus norādāms, ka gadījumos, ja kāda no īres līguma pusēm nepiekritīs īres tiesību nostiprināšanai, atbilstoši Civillikuma 1478. un 1479. panta ceļama prasība prasības tiesvedības kārtībā. Ieraksta par īres līguma dzēšanu no zemesgrāmatas ir jāskata kontekstā ar īres līguma izbeigšanas nosacījumiem, proti, ir jānošķir divi mehānismi ieraksta par īres tiesību nostiprināšanu dzēšanu:1. ieraksta par īres tiesību nostiprināšanu dzēšanu bez īpaši izteikta lūguma;
2. ieraksta par īres tiesību nostiprināšanu dzēšanu, pamatojoties uz īrnieka un/vai izīrētāja iesniegta nostiprinājuma lūguma pamata.

Attiecībā uz ieraksta par īres tiesību nostiprināšanu dzēšanu bez īpaši izteikta lūguma likumprojekta 41. pants paredz četros gadījumos:* izbeidzoties īres līguma termiņam;
* īrnieka nāves gadījumā, pamatojoties uz tiešsaistes sistēmā saņemtu Iedzīvotāju reģistra paziņojumu;
* pieņemot lēmumu par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā personai, kuras labā veikts ieraksts par īres tiesību nostiprinājumu;
* saņemot informāciju par būves dzēšanu Zemesgrāmatu likuma 56.4 pantā noteiktajā kārtībā.

Attiecībā uz ieraksta par īres tiesību nostiprināšanu dzēšanu, kas nav minēti likumprojekta 41.pantā, tiek attiecināti nosacījumi, kādi tiek ieviesti pie īres tiesību nostiprināšanas, proti – pamatojoties uz īres līguma termiņu (īsāks par gadu, vai garāks par gadu), iesniedzams nostiprinājuma lūgums par ieraksta par īres tiesību nostiprināšanu dzēšanu un tiek ievērots šāds mehānisms:* īres līgumam, kura termiņš nepārsniedz vienu gadu, var lūgt izīrētājs un īrnieks, ja izīrētājs un īrnieks īres līgumā ir vienojušies par īres līguma nostiprināšanu zemesgrāmatā uz izīrētāja un īrnieka iesniegta nostiprinājuma lūguma pamata.
* īres līgumam, kura termiņš pārsniedz vienu gadu, var lūgt:

 1) izīrētājs un īrnieks;2) izīrētājs vai īrnieks, ja izīrētājs vai īrnieks Zemesgrāmatu likuma 58.panta kārtībā ir pilnvarojis otru īres līguma pusi iesniegt vienpusēju nostiprinājuma lūgumu. Papildus darba grupā tika panākta vienošanās, ka, ņemot vērā īres tiesību nostiprināšanas mērķi, proti - aizsargāt pušu intereses un informēt valsti par īres attiecību nodibināšanu, 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. Vienlaikus likumprojekts paredz, ka īres tiesību nostiprināšanas un ieraksta par īres tiesību nostiprināšanu dzēšanas kārtību var nepiemērot attiecībā uz pašvaldību noslēgtajiem īres līgumiem, ja īres līgums ir noslēgts atbilstoši likuma „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” noteikumiem.Īres tiesību nostiprināšanas un ieraksta par īres tiesību nostiprināšanu dzēšanas kārtība netiks piemērota attiecībā uz valsts un pašvaldību noslēgtajiem īres līgumiem, ja dzīvokļa īpašums vai nekustamais īpašums, kurā atrodas izīrējamā dzīvojamā telpa, nav nostiprināts zemesgrāmatā.Par īres tiesību nenostiprināšanu zemesgrāmatā netiks paredzēta atbildība. Īres līgums nezaudēs spēku, ja tas netiks nostiprināts zemesgrāmatā.Ar mērķi nodrošināt līdzēju informētību par iesniegto nostiprinājuma lūgumu gadījumā, ja tas ir veikts uz vienpusēja nostiprinājuma lūguma pamata, likumprojekts paredz, ka uz īres līgumā norādīto līdzēju elektroniskā pasta adresi tiek nosūtīts paziņojums par īres tiesību nostiprinājumu vai tā dzēšanu. Attiecīgi līdz ar likumprojektu viena no īres līgumā norādītajām ziņām ir ziņas par elektroniskā pasta adresi saziņai ar zemesgrāmatu nodaļu. Kā tas tika norādīts darba grupā, gadījumā, ja paziņojuma saņēmējam ir aizdomas par īres līguma viltošanu vai fiktīvi noslēgtu īres līgumu, minētais jautājums ir risināms Kriminālprocesa likumā noteiktajā kārtībā.Attiecībā par informācijas apriti starp Valsts vienoto datorizēto zemesgrāmatu un Valsts ieņēmumu dienestu - Tiesu administrācija ir informējusi, ka valsts vienotās datorizēto zemesgrāmatu turētājs regulāri  elektroniski tiešsaistē paziņo Valsts ieņēmumu dienestam par katru īres tiesību nostiprinājumu zemesgrāmatā. Savukārt saistībā ar likumprojekta izstrādes gaitā izteikto priekšlikumu paredzēt, ka īres līgums ir reģistrējams tikai Elektroniskās deklarēšanas sistēmā, likumprojekta izstrādes gaitā tika noskaidrots, ka tehniski ir iespējams izveidot saiti no Elektroniskās deklarēšanas sistēmas uz Valsts vienoto datorizēto zemesgrāmatu, kur būtu iespējams pievienot elektroniski parakstītu nostiprinājuma lūgumu, kā arī īrnieka un izīrētāja parakstītu īres līgumu. Savukārt gadījumā, ja īres līgums ir sastādīts papīra versijā, šāds risinājums nav iespējams.Īres tiesību nostiprināšanai ir jārada tiesiskas sekas, kas kā ieguvumi tiek vērtēti ne tikai no valsts (nodokļu ieņēmumiem) puses, bet arī no abiem līdzējiem – īrnieka un izīrētāja, un trešajām personām. Pretējā gadījumā īres tiesību nostiprināšana (ja tā nerada ieguvumus privātpersonām) nenesīs gaidītos rezultātus. Izstrādājot regulējumu, ir būtiski sabalansēt abu līgumslēdzēju pušu – izīrētāja un īrnieka, tiesisko interešu nodrošināšanu un aizsardzību tādā apmērā, lai tās abas no īres tiesību nostiprināšanas gūtu kādu ieguvumu. Savukārt, lemjot par īres līguma nostiprināšanas vietu, būtiski, lai abas puses un trešās personas iegūtu iespējami lielāko savu interešu aizsardzības un nodrošināšanas pakāpi. Būtiski izstrādāt tādu regulējumu, kur abu pušu, gan izīrētāja, gan īrnieka, ieguvumi no īres līgumu nostiprināšanas ir tādi, kas motivē īres līgumu ierakstīšanu. Ņemot vērā iepriekš minēto, tiesiskais regulējums par īres tiesību nostiprināšanu ir jāskata ciešā kontekstā ar izstrādātajiem grozījumiem Civilprocesa likumā.**Pārejas regulējums**Lai sagatavotos jaunajam likumā ietvertajam regulējumam, likumprojektā ir paredzēts divu gadu pārejas periods, kuram izbeidzoties, īrniekam un izīrētājam būs jānoslēdz jauns īres līgums. Šāds pienākums būs gadījumā, ja īrnieks lieto dzīvojamo telpu, pamatojoties uz īres līgumu, kuru ir noslēdzis iepriekšējais izīrētājs (t.sk. arī tie denacionalizēto namu īrnieki, kuri nav pārslēguši īres līgumu, vai arī īres tiesisko ietvaru nav noteikusi tiesa). Ja puses par līguma noteikumiem nevarēs vienoties, īres tiesisko attiecību ietvaru noteiks tiesa, pēc sava ieskata (Civillikuma 5.pants) nosakot gan īres maksu, gan arī maksimālo īres līguma termiņu, kas nevarēs pārsniegt 10 gadus. Attiecībā par denacionalizēto namu īrnieku pausto viedokli par viņu tiesību pārkāpumu, tostarp aizskarto tiesisko paļāvību, likumā paredzot īres maksas pārskatīšanu, kā arī īres līguma maksimālā termiņa noteikšanu, būtu jānorāda, ka tiesiskās paļāvības principa piemērošanas aspektus ir analizējusi Satversmes tiesa. Satversmes tiesas 2004.gada 25.oktobra spriedumā lietā Nr.2004-03-01 Satversmes tiesa ir norādījusi, ka tiesiskās paļāvības princips cita starp noteic arī to, ka indivīda reiz iegūtās tiesības nevar pastāvēt neierobežoti ilgi. Proti, šis princips nedod pamatu ticēt, ka reiz noteiktā tiesiskā situācija nekad nemainīsies. Būtiski ir tas, ka tiesiskās paļāvības princips nodrošina indivīdam tiesisko aizsardzību tikai likumdevēja noteiktajā pārejas periodā. Tiesiskās paļāvības princips negarantē indivīdam pastāvīgu status quo, t.i., nedod tiesības uz pastāvīgu izņēmuma situāciju jaunajā tiesiskajā regulējumā. Arī Satversmes tiesas 2006. gada 8. marta spriedumā lietā Nr. 2005-16-01 ir norādīts, ka īpašuma reformas gaitā pirmsreformas īrniekiem nebija tiesību paļauties uz to, ka viņiem arī pēc reformas procesa beigām būs kāds īpašs, no citiem īrniekiem atšķirīgs statuss un viņi mūžīgi varēs dzīvot tajā pašā dzīvoklī, maksājot būtiski mazāku īres maksu nekā citas personas attiecīgajos namos par tādas pašas kvalitātes dzīvojamo telpu. Paredzēts, ka likuma spēkā stāšanās brīdī esošie īres līgumi saglabās savu saistošo spēku jaunajam dzīvojamo telpu īpašniekam arī gadījumā, ja tie nebūs reģistrēti zemesgrāmatā. Šajā gadījumā ir paredzēts 5 gadu pārejas periods, visu pirms Dzīvojamo telpu īres likuma noslēgto īres līgumu ierakstīšanai zemesgrāmatā. Pēc minētā pārejas perioda šie līgumi nezaudēs savu spēku, tomēr, ja īres līgumi nebūs ierakstīti zemesgrāmatā, tie nebūs saistoši īpašuma jaunajam ieguvējam.Gadījumos, kad īrnieks lieto pašvaldībai piederošu dzīvojamo telpu uz beztermiņa īres līguma pamata, pašvaldība var prasīt īrniekam noslēgt jaunu īres līgumu, ievērojot pašvaldības saistošajos noteikumos noteikto īres līguma maksimālo termiņu. Pēc noteiktā termiņa beigām pašvaldība varēs noslēgt jaunu īres līgumu, ievērojot pašvaldību saistošajos noteikumos noteikto termiņu (likumprojekta 29.panta otrā daļa), kā arī noteikt īres maksu šā likumprojekta 30.pantā noteiktajā kārtībā.Gadījumos, kad īrnieks lieto valstij piederošu dzīvojamo telpu uz beztermiņa īres līguma pamata, institūcija, kuras personā dzīvokļa īpašums vai nekustamais īpašums, kurā atrodas izīrējamā dzīvojamā telpa, ir nostiprināts zemesgrāmatā vai kura ir valsts dzīvojamās telpas tiesiskais valdītājs varēs prasīt īrniekam noslēgt jaunu īres līgumu uz termiņu, kas nepārsniedz desmit gadus. Ja īres līgumi netiks pārslēgti, līgumi, kas noslēgti, nenorādot termiņu, zaudēs spēku 2029.gada 1.janvārī. Pēc 2029.gada 1.janvāra īrnieks varēs prasīt izīrētājam noslēgt jaunu terminētu  īres līgumu. Pēc likuma spēkā stāšanās par valsts dzīvokļa īres maksas izmaiņām un aprēķinātajiem pārvaldīšanas izdevumiem valsts dzīvokļa izīrētājs paziņos īrniekam likumprojekta 32.panta trešajā daļā noteiktajā kārtībā.**Likumprojekts „Grozījumi Civilprocesa likumā”** paredz izmaiņas līdz šim pastāvošajā tiesiskajā regulējumā, nosakot, ka par attiecīgiem jautājumiem būs iespējams piemērot jau šobrīd Civilprocesa likumā ietverto saistību bezstrīdus piespiedu izpildi:1. par īrnieka pienākumu īres līguma termiņa notecējuma dēļ atstāt īrēto dzīvojamo telpu. Grozījumi ir jāskata ciešā kontekstā ar likumprojektā „Dzīvojamo telpu īres likums” ietverto regulējumu, kas paredz, ka visas īres tiesības ir nostiprināmas zemesgrāmatā un līdz ar īres līguma termiņa izbeigšanos īres līgums ir izbeidzies. Tāpat, kā minēts iepriekš, viens no ieraksta par īres tiesību nostiprināšanu dzēšanu pamatiem bez īpaši izteikta lūguma ir gadījumā, ja ir izbeidzies īres līguma termiņš - šādos gadījumos zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis pieņems lēmumu par ieraksta par īres tiesību nostiprināšanu dzēšanu, un ieraksts tiks dzēsts. Attiecībā uz brīdināšanas kārtību par šādu saistību izpildi saskaņā ar Civilprocesa likuma 50. nodaļas regulējumu personai, pret kuru vērsta saistību bezstrīdus piespiedu izpilde, brīdinājums tiek izsniegts Civilprocesa likuma 404. panta trešās daļas 3. punktā minētajā kārtībā.
2. par pienākumu īrniekam samaksāt īres maksu. Šobrīd ir secināts, ka viens no visbiežāk pastāvošajiem strīdiem īrnieka un izīrētāja attiecībās ir īres maksājumu kavējums, un šobrīd pastāvošā ilgstošā tiesvedības kārtība par šo maksājumu izpildi, kā arī personas izlikšanu no dzīvojamās telpas, ir būtisks šķērslis izīrētāja motivācijai izīrēt dzīvojamo telpu, investoru vēlmei radīt jaunu īres dzīvojamo fondu, kā arī īres tirgus turpmākai attīstībai.

Īres maksa ir viens no īres līgumā iekļaujamajiem jautājumiem, un izīrētājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no īres līguma tostarp gadījumos, ja īrnieks nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu. Šādos gadījumos, saskaņā ar likumprojekta „Dzīvojamo telpu īres likums” nosacījumiem izīrētājs par atkāpšanos no īres līguma rakstveidā brīdina īrnieku vismaz vienu mēnesi iepriekš, un, ja brīdinājums nosūtīts, izmantojot pasta pakalpojumus, izīrētājs vai īrnieks ir uzskatāms par brīdinātu septītajā dienā pēc brīdinājuma nodošanas pastā, bet, ja brīdinājums nosūtīts pa elektronisko pastu, ir uzskatāms, ka izīrētājs vai īrnieks ir brīdināts trešajā darba dienā pēc brīdinājuma nosūtīšanas. Ja brīdinājums par atkāpšanos no īres līguma izsniegts ar zvērināta tiesu izpildītāja starpniecību, izīrētājs vai īrnieks ir uzskatāms par brīdinātu dienā, kas zvērināta tiesu izpildītāja vai viņa palīga sastādītā aktā norādīta kā diena, kad brīdinājums adresātam izsniegts vai adresāts atteicies saņemt brīdinājumu. Izbeidzoties šajā pantā minētajam brīdināšanas termiņam, īres līgums ir uzskatāms par izbeigtu. Attiecībā uz brīdināšanas kārtību par šādu saistību izpildi persona ir uzskatāma par brīdinātu likumprojekta „Dzīvojamo telpu īres likums” paredzētajā kārtībā un atsevišķu brīdinājumu, kas minēts Civilprocesa likuma 404.panta trešās daļas 3.punktā, izsniegt nav nepieciešams.**Ievērojot iepriekš minēto, līdz ar grozījumiem Civilprocesa likuma 400.panta pirmās daļas trešajā punktā tiek izslēgts līdz šim iekļautais izņēmums[[5]](#footnote-5), kas paredzēja saistību bezstrīdu piespiedu izpildi neattiecināt uz jautājumiem, kas skar personas pienākumu īres līguma termiņa notecējuma dēļ atstāt dzīvojamo telpu, kā arī pienākumu samaksāt īres maksu.** Attiecīgi norādāms, ka viens no priekšnosacījumiem, lai šāds mehānisms varētu tikt piemērots, ir īres tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā. Pretējā gadījumā saistību bezstrīdus piespiedu izpilde jautājumos par personas pienākumu atbrīvot dzīvojamo telpu īres līguma termiņa notecējuma dēļ vai par personas pienākumu samaksāt īres maksu un atstāt īrēto dzīvojamo telpu nebūs iespējama.1. par saistību izpildi, kas uzliek par pienākumu personai atstāt īrēto dzīvojamo telpu gadījumā, ja īres līgums, kas nav nostiprināts zemesgrāmatā, ir izbeidzies nekustamā īpašuma, kurā dzīvojamās telpas ir izīrētas vai dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā. Šobrīd likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8. pants nosaka, ka gadījumā, ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi.

Līdz ar jauno regulējumu, kas ietverts likumprojektā gadījumos, kad īres līguma darbības laikā mainās īpašnieks nekustamajam īpašumam, kurā dzīvojamās telpas ir izīrētas, vai dzīvojamai telpai, īres līgums ir saistošs nekustamā īpašuma vai dzīvojamās telpas ieguvējam tikai tad, ja īres līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā. Vienlaikus izīrētājam līdz 2024. gada 31. decembrim uz likuma pamata būs saistoši zemesgrāmatā neierakstītie īres līgumi, kurus iepriekšējais izīrētājs ir noslēdzis līdz 2019. gada 1. janvārim.Likumprojektā „Dzīvojamo telpu īres likums” ir ietverts mehānisms, kas jāievēro dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā, ja īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā, un nekustamā īpašuma vai dzīvojamās telpas ieguvējs vēlas uzteikt īres līgumu ar īrnieku. Nekustamā īpašuma vai dzīvojamās telpas ieguvējam ir pienākums rakstveidā brīdināt īrnieku par dzīvojamās telpas atbrīvošanu ne vēlāk kā divu mēnešu laikā pēc īpašuma tiesību reģistrācijas zemesgrāmatā, un īres līgums izbeidzas četrus mēnešus pēc dzīvojamās telpas ieguvēja īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā (ievērojot Civillikuma 2174. pantā iekļauto pienākumu ieguvējam dot īrniekam piemērotu laiku īres priekšmeta atdošanai). Attiecībā uz brīdinājumu, atsevišķu brīdinājumu, kas minēts Civilprocesa likuma 404. panta trešās daļas 3. punktā, izsniegt nav nepieciešams un īrnieks uzskatāms par brīdinātu likumprojektā „Dzīvojamo telpu īres likums” noteiktajā kārtībā.Papildus līdz ar grozījumiem Civilprocesa likumā jau ar likumu ir noteikts, ka zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumi par saistību bezstrīdus piespiedu izpildi par iepriekš minētajām saistībām, izpildāmi, izliekot personu, pret kuru vērsta bezstrīdus piespiedu izpilde, no dzīvojamās telpas (Civilprocesa 74.1 nodaļā noteiktajā kārtībā). Vienlaikus ar īrnieku tiks izlikti arī īrnieka ģimenes locekļi un citas dzīvojamā telpā iemitinātās personas, jo likumprojekta 13.panta otrajā daļā ir noteikts, ka īrnieka ģimenes locekļi un dzīvojamā telpā iemitinātās citas personas patstāvīgas tiesības uz šīs dzīvojamās telpas lietošanu neiegūst. Izbeidzoties īrnieka tiesībām lietot dzīvojamo telpu, izbeidzas arī īrnieka ģimenes locekļu un dzīvojamā telpā iemitināto citu personu tiesības lietot dzīvojamo telpu.Minētie grozījumi Civilprocesa likumā motivēs kā īrniekus, tā izīrētājus nostiprināt īres tiesības zemesgrāmatā savu interešu aizsardzībai – izīrētājam gadījumos, ja personas neatbrīvos dzīvojamo telpu īres līguma termiņa notecējuma un maksājumu kavējuma gadījumos, savukārt, izīrētāju, lai nodrošinātos, ka noslēgtais īres līgums ir saistošs arī nekustamā īpašuma, kurā dzīvojamās telpas ir izīrētas, vai dzīvojamās telpas jaunajam īpašniekam.**Tādējādi saistību bezstrīdus piespiedu izpildes ietvaros** **īrnieku no dzīvojamām telpām varēs izlikt šādos gadījumos**:1. Situācijās, kad *īres līgums būs reģistrēts zemesgrāmatā*:
* maksājumu parāds;
* īres līguma termiņa notecējums.
1. Situācijās, kad *īres līgums nebūs reģistrēts zemesgrāmatā*:
* nekustamā īpašuma īpašnieka maiņa.

Būtiski, ka saistību bezstrīdus piespiedu izpilde sākotnēji būs attiecināma tikai uz tiem īres līgumiem, kas būs noslēgti pēc likumprojekta spēkā stāšanās, proti, 2019.gada 1.janvāra. Kamēr pārējie dzīvojamo telpu īres līgumi nebūs nostiprināti zemesgrāmatā, kā arī nepieciešamības gadījumā pārslēgti, strīdi par īres līguma izbeigšanu tiks risināti vispārējā civilprocesuālā kārtībā. **Prasības kārtībā:**1. Ja īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā un ir iestājies īres līguma termiņa notecējums vai ir maksājumu parāds.
2. Neatkarīgi no tā vai līgums ir vai nav nostiprināts zemesgrāmatā - Likumprojekta 22.panta, 23.panta un 25.panta paredzētajos gadījumos.

Vienlaikus likumprojekts **„Grozījums Notariāta likumā”, kas tiek virzīts vienlaikus ar likumprojektu „Dzīvojamo telpu īres likums” un likumprojektu „Grozījumi Civilprocesa likumā”** paredzizteikt 107.1 panta otro punktu jaunā redakcijā, paredzot, ka  [Civilprocesa likumā](https://likumi.lv/ta/id/50500-civilprocesa-likums) noteiktajā tiesas spriedumu izpildes kārtībā izpildāmi (nododami piespiedu izpildei) tostarp notariālā akta formā taisītie īres līgumi. Attiecīgi arī gadījumos, ja īres līgumu būs apliecinājis zvērināts notārs, saistību bezstrīdus piespiedu izpildi varēs attiecināt uz šādiem gadījumiem:* par īrnieka pienākumu īres līguma termiņa notecējuma dēļ atstāt īrēto dzīvojamo telpu;
* par pienākumu īrniekam samaksāt īres maksu.

**Īres līguma termiņš un tā grozīšana**Likumprojekts paredzēs, ka turpmāk īres līgumi tiks slēgti tikai uz noteiktu laiku, līguma termiņu nosakot līgumā. Īres līguma termiņu nevarēs grozīt (t.sk. arī pagarināt) un termiņam izbeidzoties, īrnieka pienākums būs atbrīvot dzīvojamo telpu. Īrniekam nebūs pienākums atbrīvot īrēto dzīvojamo telpu, ja īrnieks un izīrētājs būs noslēguši jaunu īres līgumu. Aizliegums grozīt īres līguma termiņu (t.sk. arī pagarināt) ir saistāms ar Civilprocesa likuma 400.panta pirmās daļas 3.punktā ietverto noteikumu, ka saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana pieļaujama par zemesgrāmatā ierakstītiem terminētiem īpašuma nomas vai īres līgumiem, kas paredz nomnieka vai īrnieka pienākumu līguma termiņa notecējuma dēļ atstāt vai nodot nomāto vai īrēto īpašumu.Līdz likumprojekta spēkā stāšanās brīdim noslēgtie līgumi saglabās spēku līdz līgumā noteiktā termiņa beigām. Spēkā paliks arī iepriekš noslēgtie beztermiņa īres līgumi. Ar likumprojekta spēkā stāšanos izīrētājs, gadījumā, ja īrnieks dzīvojamo telpu lietos, pamatojoties uz iepriekšējā izīrētāja noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu, varēs prasīt īrniekam noslēgt jaunu dzīvojamās telpas īres līgumu, bet, ja īrnieks un izīrētājs nevarēs vienoties, īres tiesisko attiecību ietvaru noteiks tiesa, īres līguma termiņu nosakot pēc sava ieskata, bet ne ilgāku kā desmit gadi. Tas nozīmē, ka gadījumā, ja īres līgumu būs slēdzis nevis izīrētājs, bet iepriekšējais izīrētājs un pašreizējam izīrētājam īres līgums ir saistošs pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8.panta pamata, t.i. īres līgums nav bijis abu pušu brīva izvēle, izīrētājs varēs prasīt iepriekš noslēgtos beztermiņa līgumus noslēgt uz noteiktu termiņu, kas nepārsniedz 10 gadus. Šāda noteikuma mērķis ir radīt iespēju pārskatāmā laika periodā izbeigt īres tiesiskās attiecības, kuras ir izveidojušās piespiedu kārtā. Tajā pašā laikā 10 gadi ir pietiekams laika periods, lai īrnieks varētu sev atrast citu mājokli.**Īrnieka ģimenes locekļu tiesības** Par ģimenes locekļiem pēc likumprojekta spēkā stāšanas būs uzskatāmi laulātais un nepilngadīgie bērni, kā arī vecāki. Tātad turpmāk par ģimenes locekļiem vairs netiks uzskatīti darbnespējīgie brāļi un māsas, kā arī pilngadīgie bērni, kurus īrnieks varēs iemitināt kā citas personas. Īrnieka ģimenes locekļi un dzīvojamā telpā iemitinātās citas personas patstāvīgas tiesības uz izīrētās dzīvojamās telpas lietošanu neiegūs. Tāpat īrnieka ģimenes locekļi nebūs solidāri atbildīgi par dzīvojamās telpas īres līguma saistībām. Ja izīrētājs vēlēsies, lai arī turpmāk visi iemitinātie būtu solidāri atbildīgi par īres līguma saistībām, atbilstoši 6.panta otrajai daļai, Īres līgumu vienlaikus var slēgt ar vairākiem īrniekiem, nododot dzīvojamo telpu to nedalītā lietošanā. Šādā gadījumā būs piemērojams Civillikuma 1674.pants, kas nosaka, ka pēc likuma solidāra saistība nodibinās, kad izpildījuma priekšmets ir nedalāms, un proti, kad tas ir vai nu kāda darbība, vai bezdarbība, tāpat arī kad kāda lieta vairākām personām kopīgi uzticēta glabājumā, patapināta, izīrēta vai ieķīlāta.Izbeidzoties īrnieka tiesībām lietot dzīvojamo telpu, izbeidzas arī īrnieka ģimenes locekļu un dzīvojamā telpā iemitināto citu personu tiesības lietot dzīvojamo telpu. Izņēmums ir īrnieka ģimenes locekļu un citu iemitināto personu tiesības īrnieka nāves gadījumā noslēgt jaunu īres līgumu, nemainot iepriekšējā īres līguma nosacījumus un beigu termiņu, tomēr ne uz ilgāku termiņu kā 10 gadi no īres līguma noslēgšanas, ko noslēdzis mirušais īrnieks. Vienlaikus ir jāņem vērā, ka izīrētājs var noslēgt īres līgumu arī uz ilgāku laika posmu.**Īres maksas noteikšana**Likumprojekts paredz, ka dzīvojamo telpu nodod lietošanā par maksu, tās apmēru līguma pusēm nosakot naudā un ierakstot īres līgumā.Paredzēts, ka īres maksu varēs noteikt:1. fiksētu maksājumu, par lietas lietošanu, iekļaujot tajā atlīdzību un visus ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus;
2. kā atlīdzību par lietas lietošanu, neiekļaujot tajā citus ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus un pakalpojumus[[6]](#footnote-6).

Īres maksas paaugstināšana būs iespējama tikai, ja īres līgumā būs paredzēti noteikumi un kārtība īres maksas paaugstināšanai. Tas nozīmē, ka par īres maksas paaugstināšanas principiem, piemēram, paaugstināšanas sasaiste ar, piemēram, gada vidējo inflāciju, tās sasaiste ar plānotajiem izdevumiem, periodiska īres maksas paaugstināšana, u.c. Īres maksas paaugstināšanas principi būs jāparedz līgumā.Valstij piederošas vai pašvaldībai piederošas vai tās nomātas dzīvojamāstelpas īres maksas apmēru varēs noteikt kā atlīdzību par lietas lietošanu. Papildus īres maksai īrniekam būs jāsedz plānotie obligātie pārvaldīšanas izdevumi, kā arī plānotie izdevumi citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kas nodrošina dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu, veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu un attiecas uz dzīvojamās mājas kopīgu elementu, koplietošanas iekārtu vai inženierkomunikāciju nomaiņu, kuras rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas vai pasākumiem.Ja dzīvojamā telpa tiek lietota, pamatojoties uz iepriekšējā izīrētāja noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu, pēc likuma spēkā stāšanās īrniekam un izīrētājam būs noteikts pienākums noslēgt jaunu dzīvojamo telpu īres līgumu, ievērojot šā likuma noteikumus. Ja īrnieks un izīrētājs nevarēs vienoties, īres tiesisko attiecību ietvaru noteiks tiesa. Īres maksas apmērs būs jānosaka tiesai pēc sava ieskata kā atlīdzību par lietas lietošanu. Vienlaikus papildus īres maksai īrniekam proporcionāli īrētā dzīvokļa platībai būs jāsedz izīrētāja veiktie un plānotie obligātie pārvaldīšanas izdevumi, kā arī izdevumi citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kas nodrošina dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu, veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu un attiecas uz dzīvojamās mājas elementu, iekārtu vai inženierkomunikāciju nomaiņu, kuras rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas vai pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa lietošanu. Gadījumā, ja būs strīds par plānotajiem pārvaldīšanas izdevumiem, izīrētājam būs jāpierāda, ka lēmums veikt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības tiks realizēts, proti, izīrētāja rīcībā ir jābūt pietiekami detalizētai informācijai par iespējām veikt pārvaldīšanas darbības, piemēram, pārvaldīšanas darbu plāns nākamajam un turpmākajiem gadiem, kur norādīta uzturēšanas darbu veikšanas kārtība, tāme, kur norādītas izmaksas uzturēšanas darbiem, plānotie ieņēmumi, kredītiestāžu apstiprināti dokumenti, kas apliecina, ka izīrētājam ir (vai tiks piešķirti) uzturēšanas darbu tāmē norādītie nepieciešamie finanšu līdzekļi.**Administratīvā atbildība**Šobrīd Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa 150.3 pants nosaka, ka par pamatpakalpojumu nesniegšanu dzīvojamās telpas īrniekam, ja likums nosaka pienākumu sniegt šādus pakalpojumus, uzliek naudas sodu fiziskajām personām līdz tūkstoš četrsimt *euro*, bet juridiskajām personām — līdz četrpadsmit tūkstoš *euro*. Šobrīd spēkā esošais likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.3 pants izdala divus pakalpojumu veidus īres tiesiskajās attiecībās, proti:* pamatpakalpojumi, kuri ir nesaraujami saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu (apkure, aukstais ūdens, kanalizācija un sadzīves atkritumu izvešana);
* papildpakalpojumi, par kuru sniegšanu izīrētājs un īrnieks vienojušies dzīvojamās telpas īres līgumā (karstais ūdens, gāze, elektrība, garāža, autostāvvieta u.c.) un no kuriem īrnieks var atteikties, divas nedēļas iepriekš rakstveidā brīdinot izīrētāju.

Par pamatpakalpojumu nesniegšanu 2014.gadā sastādīti 90 protokoli (pieņemti 73 lēmumi par administratīvā soda piemērošanu), 2015.gadā – 43 protokoli (36 lēmumi), 2016.gadā – 50 protokoli (37 lēmumi), 2017.gadā 53 protokoli (40 lēmumi), bet līdz 2018.gada 19.februārim 7 protokoli (vēl nav pieņemti lēmumi).

|  |
| --- |
| Gads: **2014** |
| Reģistrēto administratīvu protokolu skaits | Iestāde, kas sastādīja protokolu |
| 2 | JŪRMALAS PILSĒTAS PAŠVALDĪBAS POLICIJA |
| 14 | VP RĪGAS RP KRPP 3.BIROJA 3.NODAĻA |
| 1 | VP RĪGAS RP KRPP 3.BIROJS |
| 72 | RĪGAS PILSĒTAS ĪRES VALDE |
| 1 | RĪGAS DOMES ADMINISTRATĪVĀ KOMISIJA |
| **90** |   |
| Gads: **2015** |
| 1 | JŪRMALAS PILSĒTAS PAŠVALDĪBAS POLICIJA |
| 35 | RĪGAS PILSĒTAS ĪRES VALDE |
| 3 | RĪGAS PAŠVALDĪBAS POLICIJAS LATGALES PĀRVALDE |
| 4 | VP RĪGAS RP KRPP 3.BIROJA 3.NODAĻA |
| **43** |   |
| Gads: **2016** |
| 1 | RĪGAS PAŠVALDĪBAS POLICIJAS ZIEMEĻU PĀRVALDE |
| 1 | KULDĪGAS NOVADA PAŠVALDĪBAS POLICIJA |
| 48 | RĪGAS PILSĒTAS ĪRES VALDE |
| **50** |   |
| Gads: **2017** |
| 52 | RĪGAS PILSĒTAS ĪRES VALDE |
| 1 | RĪGAS PAŠVALDĪBAS POLICIJAS LATGALES PĀRVALDE |
| **53** |   |
| Gads: **2018** |
| 2 | RĪGAS PAŠVALDĪBAS POLICIJAS ZIEMEĻU PĀRVALDE |
| 2 | VP KURZEMES RP KULDĪGAS IECIRKNIS (2.KATEGORIJA) |
| 3 | RĪGAS PILSĒTAS ĪRES VALDE |
| **7** |   |

Likumprojektā „Dzīvojamo telpu īres likums” vairs netiek definēti pamatpakalpojumi un papildpakalpojumi, ņemot vērā to, ka likumā „Par dzīvojamo telpu īri” noteiktie pakalpojumi tika paredzēti saistībā ar īrnieka tiesībām attiekties no tiem vai arī tie tika definēti kā “nesaraujami saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu”. Ņemot vērā to, ka šādā aspektā likumprojekts neparedz regulējumu, likumā pakalpojumu veidi vairs netiek definēti. Vienlaikus praksē ir izplatīti gadījumi, kad izīrētājs ar mērķi panākt, lai īrnieks pirms īres līguma darbības beigām atstātu dzīvojamo telpu, vai nu traucē īrniekam, viņa ģimenes locekļiem un citām iemitinātajām personām izmantot dzīvojamo telpu, vai arī atslēdz pakalpojumus, kas ir saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu. Tādēļ likumprojekta 43.pantā tiks noteikta administratīvā atbildība izīrētājam par:1. traucējumu radīšanu, kas liedz īrniekam, viņa ģimenes locekļiem vai citām iemitinātajām personām īrētajās dzīvojamās telpās izmantot apkuri, elektroenerģiju, saņemt auksto un karsto ūdeni, izmantot kanalizācijas un sadzīves atkritumu izvešanas pakalpojumu;
2. par traucējumu radīšanu, kas liedz īrniekam, viņa ģimenes locekļiem vai citām iemitinātajām personām izmantot īrētās dzīvojamās telpas dzīvošanai.

Likumprojekta „Dzīvojamo telpu īres likums” 10.pants nosaka, ka īrniekam ir tiesības netraucēti lietot dzīvojamo telpu, ievērojot īres līguma noteikumus. Tāpat likumprojekta 15. pants ietver izīrētāja pienākumu nodot izīrētās telpas īrnieka lietošanā un nodrošināt īrniekam iespēju tās netraucēti lietot visu īres līgumā noteikto laiku (pienākuma saturu sīkāk sk. arī anotācijas 20.lpp). Par rīcību, kas ir vērsta uz to, lai nepildītu šajā pantā noteikto pienākumu ir paredzēta administratīvā atbildība. Vienlaikus, pamatojoties uz 8.panta uzskaitījumu īres līguma saturam, norādāms, ka īres līgumā iekļaujamas ziņas par pakalpojumiem, kas tiek nodrošināti lietošanā nodotai dzīvojamai telpai.Gan traucējumu radīšana, kas liedz īrniekam, izmantot īrētās dzīvojamās telpas dzīvošanai, gan arī traucējumu radīšana, lai liegtu saņemt pakalpojumus, būs izīrētāja rīcība, kas būs vērsta uz to, lai īrnieks nevarētu izmantot dzīvojamo telpu vai tiktu apgrūtināta dzīvojamo telpu izmantošana mājokļa vajadzībām. Traucējumu radīšana, lai telpas nevarētu izmantot dzīvošanai, var izpausties kā piekļuves liegšana dzīvojamajai telpai (piemēram, slēdzenes nomainīšana, kāpņu nojaukšana, pieejas liegšana kāpņu telpai) vai tādu dzīves apstākļu radīšana, kas traucē normāli uzturēties dzīvojamajā telpā (piemēram, sistemātiska naktsmiera traucēšana, veicot remontu). Savukārt, traucējumu radīšana, lai liegtu izmantot pakalpojumus, var izpausties kā darbības, kuru rezultātā tiek pārtraukta pakalpojuma saņemšana vai traucēta normāla izmantošana dzīvojamā telpā (izņemot sadzīves atkritumu izvešanu). Apkures, karstā un aukstā ūdens, kā arī kanalizācijas pakalpojuma gadījumā, par tādām darbībām var uzskatīt, piemēram, attiecīgo inženiertīklu elementu apzinātu demontēšanu vai sabojāšanu. Tāpat par traucējumu radīšanu būs uzskatāma bezdarbība, ja tās rezultātā tiks pārtraukta pakalpojuma saņemšana vai traucēta normāla tā izmantošana (piemēram, koplietošanas logu nenoslēgšana ziemā, kā rezultātā aizsalst inženierkomunikācijas). Vienlaikus par traucējumu radīšanu nebūs uzskatāmi, piemēram, gadījumi, kad:* attiecīgais pakalpojums nemaz netiek nodrošināts dzīvojamajā telpā (piemēram, karstais ūdens);
* izīrētājs nepieslēgs apkuri tieši īrnieka prasītajā datumā,
* siltumenerģijas vai ūdensapgādes pakalpojums netiek nodrošināts, jo attiecīgā pakalpojuma sniedzējs ir pārtraucis vai nav uzsācis pakalpojuma sniegšanu parādu dēļ,
* pakalpojums netiek nodrošināts īrnieka prasītajā kvalitātē inženiertīklu nolietojuma dēļ.

Ievērojot minēto, līdz ar likumprojektu „Dzīvojamo telpu īres likums” tiek paredzēta administratīvā atbildība par traucējumu radīšanu, kas liedz īrniekam, viņa ģimenes locekļiem vai citām personām izmantot viņa īrētās dzīvojamās telpas dzīvošanai, uzliek naudas sodu - dzīvojamās telpas īpašniekam, - līdz 280 naudas soda vienībām, bet juridiskajām personām līdz 2800 naudas soda vienībām. Tāpat paredzēts, ka šāds naudas sods būs arī par tādu traucējumu radīšanu (t.i. darbību izdarīšanu ar nodomu), kas liedz īrniekam, viņa ģimenes locekļiem vai citām personām īrētajās dzīvojamās telpās izmantot apkuri, elektroenerģiju, saņemt auksto un karsto ūdeni, izmantot kanalizācijas un sadzīves atkritumu izvešanas pakalpojumu.Norādāms, ka netiek mainīts jau šobrīd Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa 150.3 pantā ietvertās soda naudas apmērs, jo darba grupai netika iesniegti priekšlikumi vai apsvērumi, kādēļ soda naudas apmērs būtu palielināms vai samazināms. Likumprojekts paredz, ka administratīvo pārkāpumu procesu par šā likuma 43.pantā minēto pārkāpumu uzsāk pašvaldības policija, bet, ja tāda nav izveidota – Valsts policija. Administratīvā pārkāpuma lietas sagatavošanu izskatīšanai, administratīvā pārkāpuma lietas izskatīšanu un lēmuma pieņemšanu par šā likuma 43.pantā minētajiem pārkāpumiem veic pašvaldības administratīvā komisija vai apakškomisija.Attiecībā par to, kurā (valsts vai pašvaldības) budžetā ieskaitīs naudas sodus, norādām, ka tā kā sodu uzlikšana noteikta pašvaldības kompetencē, tad maksājumi tiks veikti pašvaldības budžetā.Administratīvā pārkāpuma mērķa grupa būs īrnieki (fiziskās personas) un izīrētāji (fiziskās un juridiskās personas). Lai arī likumprojektā paredzētais administratīvais sods attiecināms uz privāto tiesību pārkāpumu, tomēr kopumā mērķis ir aizsargāt būtiskas  īrnieka tiesības  - tiesības uz mājokli. Saskaņā ar starptautiskajiem cilvēktiesību dokumentiem tās ir tiesības dzīvot kaut kur drošībā, mierā un cieņā. Mērķis ir aizsargāt īrnieku, piemēram, pret valdījuma tiesību izmantošanas liegšanu, pret prettiesisku piespiedu izlikšanu no izīrētāja puses. Tāpat tas ietver aizsargāt pieeju pakalpojumiem, dabas resursiem, piemēram, ūdenim, ūdensapgādes sistēmām, enerģijai ēdiena pagatavošanai, apkurei, apgaismojumam, atkritumu izvešanas sistēmām u.c. Dzīvojamai telpai ir jābūt tādai, kas aizsargā pret aukstumu, karstumu, lietu, vēju vai citiem draudiem veselībai, proti, tai jānodrošina iedzīvotāju fiziskā drošība.Līdz ar to, paredzot administratīvo atbildību par iepriekš minētajiem pārkāpumiem, tiks iespēju robežās nodrošināta izīrētāja atturēšanās pārkāpt īrnieka iepriekš norādītas tiesības uz mājokli.Likumprojekta 43. un 44.pants ir saskaņoti ar kompetentajām institūcijām, Iekšlietu ministriju un Rīgas domi, kā arī Latvijas pašvaldību savienību un Latvijas Lielo pilsētu asociāciju. Tāpat šie panti ir izskatīti Tieslietu ministrijas Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa pastāvīgajā darba grupā, kā arī atbilst informatīvajam ziņojumam „Nozaru administratīvo pārkāpumu kodifikācijas ieviešanas sistēma”.Atsevišķi tiek noteikts, ka nodaļa par administratīvo atbildību dzīvojamo telpu izīrēšanas jomā un kompetenci sodu piemērošanā stājas spēkā vienlaikus ar likumprojektu „Administratīvo pārkāpumu procesa likums” (šobrīd izskatīts Saeimas 2.lasījumā).**Informācija par atsevišķām likumprojekta normām**:* Likumprojektā termins “dzīvojamā māja” ir lietots Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma izpratnē. Līdz ar to, piemēram, īrnieka pienākums ievērot normatīvo aktu prasības, kas attiecas uz dzīvojamās mājas lietošanu, attiecas gan uz dzīvojamo māju kā ēku, gan lietošanā nodotajām telpām, arī tai piederīgajām ēkām (būvēm), gan arī zemi.
* Ar dienesta viesnīcām (2.panta trešā daļa) ir saprotamas dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (sk. būvju klasifikāciju)
* No dzīvojamās telpas apakšīres līguma (5.pants) izrietošās attiecības tiek skatītas saskaņā ar Civillikumu.
* Tiesības slēgt līgumus ar vairākiem īrniekiem vienlaikus (6.panta otrā daļa) nozīmē viena īres līguma noslēgšanu ar vairākiem īrniekiem, kuri vienlaikus vēlas izīrēt dzīvojamo telpu. Šāda gadījumā īrnieki ir solidāri atbildīgi par īres līguma saistībām, savukārt, dzīvojamā telpa īrniekiem tiek nodota nedalītā lietošanā.
* Likumā noteiktais aizliegums pagarināt īres līguma termiņu (7.pants) ir saistīts ar Civilprocesa likuma 400.pantā ietverto saistību bezstrīdus piespiedu izpildes pieļaujamību pēc zemesgrāmatā ierakstītiem terminētiem īres līgumiem, kas paredz īrnieka pienākumu līguma termiņa notecējuma dēļ atstāt vai nodot nomāto vai īrēto īpašumu. Tādējādi gadījumā, ja īres līgumu būtu iespējams pagarināt, saistību bezstrīdus izpilde nebūtu iespējama, ja vien pienākums atstāt īrēto īpašumu nebūtu paredzēts katrā īres līgumā.
* Izīrētās dzīvojamās telpas identifikācijai īres līgumā (8.pants) būs jānorāda kadastra numurs (ja dzīvojamā telpa būs patstāvīgs nekustamais īpašums), vai arī dzīvojamās telpas kadastra apzīmējums, ja dzīvojamā telpa nav patstāvīgs nekustamais īpašums).
* Ar jēdzienu “netraucēti” ir saprotamas īrnieka tiesības lietot dzīvojamo telpu mājokļa vajadzībā, bez jebkādu traucējumu radīšanas no izīrētāja puses (t.sk. netraucēti izmantot īres līgumā paredzētos pakalpojumus). Tiesības netraucēti lietot dzīvojamo telpu ir attiecināmas ne vien uz īrnieku, bet arī uz viņa ģimenes locekļiem, kā arī citām iemitinātajām personām.
* Īres līgumu nebūs nepieciešams grozīt, ja dzīvojamā telpā būs iemitināts ģimenes loceklis vai cita persona (11.pants). Citas personas iemitināšanai būs nepieciešama izīrētāja rakstveida piekrišana.
* Īrnieka ģimenes locekļu un citu iemitināto personu tiesības īrnieka nāves gadījumā noslēgt jaunu īres līgumu, nemainot iepriekšējā īres līguma nosacījumus (13.panta trešā daļa) ietver tiesības prasīt tādu pašu īres maksu kā iepriekš.
* Pienākums saudzīgi izturēties pret dzīvojamo māju (14.pants), ietver sevī pienākumu saudzīgi izturēties pret dzīvojamo telpu, kas īrniekam ir izīrēta.
* Drošības naudu (likumprojekta 18.pants) izīrētājs nebūs tiesīgs prasīt no īrnieka, ja līgums būs noslēgts līdz likumprojekta spēkā stāšanās brīdim un, ja tas nebūs bijis paredzēts līgumā.
* Saistībā ar izīrētāja pienākumu atlīdzināt īrniekam zaudējumus (piemēram 25.pants) ir jāņem vērā, ka zaudējumu atlīdzības pienākums iestājas tad, kad vienlaicīgi pastāv šādi priekšnoteikumi jeb atlīdzības pamati: 1) tiesību aizskārēja neattaisnojama darbība, kas attiecīgos gadījumos ietver arī novērtējumu no vainojamības viedokļa; 2) zaudējumu esamība; 3) cēloniskais sakars starp zaudējumiem un neatļauto darbību.
* Izīrētāja saņemtā kompensācija par dzīvojamo telpu lietošanu no īrnieka (likumprojekta 28.pants) nav uzskatāma par īres maksas maksājumu. Līdz ar to šādu maksājumu pieņemšana no īrnieka nevarētu būt pamats faktisko īres attiecību konstatēšanai. Kompensācijai ir jāatbilst iepriekš noteiktajai īres maksai, kā arī ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītajiem maksājumiem, kas īrniekam būtu jāsedz, ja īres attiecības būtu turpinātas.
* Zemesgrāmatu nodaļa nosūtīs paziņojumu par īres tiesību nostiprinājumu vai tā dzēšanu (likumprojekta 40.pants) uz īres līgumā norādīto līdzēju elektroniskā pasta adresi. Ja personai nav elektroniskā pasta adreses, šāds paziņojums sūtīts netiks.
* Jēdzienu “ir saistoši” (pārejas noteikumu 2.punkts) ir saprotams tādējādi, ka īpašnieka maiņas gadījumā, bet ne vēlāk kā līdz 2024.gada 31.decembrim jaunajam dzīvojamās telpas īpašniekam ir saistoši īres līgumi, kas ir noslēgti līdz likuma spēkā stāšanās brīdim pat bez reģistrācijas zemesgrāmatā. Ja iepriekšējā izīrētāja līdz 2019.gada 1.janvārim noslēgtais īres līgums nebūs ierakstīts zemesgrāmatā, tas nezaudēs spēku arī pēc 2024.gada 31.decembra. Vienlaikus izīrētājam būs tiesības prasīt noslēgt jaunu īres līgumu sākot ar 2021.gada 1.janvāri (pārejas noteikumu 4.punkts).
* Ar jēdzienu “iepriekšējais izīrētājs” (pārejas noteikumu 4.punkts) ir saprotama persona, kas ar īrnieku ir noslēgusi īres līgumu laika posmā, kad tai piederēja dzīvojamā telpa (t.sk. izīrētāji pirms namīpašumu denacionalizācijas vai atdošanas to likumīgajiem īpašniekiem). Tādējādi jēdziens “iepriekšējais izīrētājs” tiek lietots likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8.pantā lietotā “iepriekšējā īpašnieka” vietā, kas nozīmē, ka pašreizējam izīrētājam („Par dzīvojamo telpu īri” 8.pantā lietotā - jaunais īpašnieks ) šis noslēgtais īres līgums ir saistošs pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8.panta pamata. No minētā izriet, ka pārejas noteikumu 4.punktā noteiktais pienākums noslēgt jaunu dzīvojamo telpu īres līgumu neattieksies uz valsts vai pašvaldībai piederošajiem neprivatizētajiem dzīvokļiem.
 |

 |
| 3. | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas | Ar Ekonomikas ministrijas 2016.gada 26.janvāra rīkojumu Nr.12 „Par darba grupas izveidi”, tika izveidota darba grupa, kuras ietvaros notika darbs pie likumprojekta izstrādes. Darba grupā piedalījās pārstāvji no Tieslietu ministrijas, Ģenerālprokuratūras, Rīgas domes, Finanšu ministrijas, kā arī Latvijas Pašvaldību savienības. |
| 4. | Cita informācija | Nav. |

|  |
| --- |
| **II. Tiesību akta projekta ietekme uz sabiedrību, tautsaimniecības attīstību un administratīvo slogu** |
| 1. | Sabiedrības mērķgrupas, kuras tiesiskais regulējums ietekmē vai varētu ietekmēt | Dzīvojamo telpu izīrētāji, fiziskās un juridiskās personas, valsts un pašvaldības.  |
| 2. | Tiesiskā regulējuma ietekme uz tautsaimniecību un administratīvo slogu | Projekts finansiāli ietekmēs tos denacionalizēto namu īrniekus, ar kuriem īres līgumi nav pārslēgti, vai kuriem īres maksa nav paaugstināta, ceļot prasību tiesā. Pašreizējā īres maksa šādos gadījumos ir 1,02 vai 1,19 euro par kvadrātmetru neatkarīgi no dzīvokļa atrašanās vietas, labiekārtojuma, platības un citiem aspektiem.Īres maksa, īrējot dzīvokli īres tirgū, ir sākot ar 4 euro par kvadrātmetru, atkarībā no dzīvokļa tehniskā stāvokļa, labiekārtojuma, atrašanās vietas un izmēra.Ja pieņem, ka īrnieks šobrīd dzīvo 35 kvadrātmetru dzīvoklī, īres maksa šobrīd ir attiecīgi 35,7 vai 41,65 euro. Savukārt īrējot šādu dzīvokli īres tirgū īrniekam būs jāmaksā 175 *euro* [[7]](#footnote-7).  |
| 3. | Administratīvo izmaksu monetārs novērtējums | Nav attiecināms. |
| 4. | Cita informācija | Rīgas pašvaldībā 2017.gada 1.septembrī palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājumu risināšanai reģistrēti **848** denacionalizēto māju īrnieki.Rīgas pašvaldībā kā īrnieki, kuri zaudējuši dzīvojamās telpas lietošanas tiesības par parādiem bija reģistrēti:2015.gadā – 23 personas;2016.gadā – 37 personas;2017.gadā – 24 personas.Saskaņā ar pašvaldības aplēsēm, pēc likumprojekta spēkā stāšanās, šajā reģistrā reģistrēto personu skaits varētu pieaugt divas līdz trīs reizes.Saskaņā ar Rīgas Namīpašnieku biedrības aplēsēm nepārslēgtu līgumu denacionalizētās mājās varētu būt aptuveni 6000.Atbilstoši īrniekus pārstāvošās biedrības “Ausma” aplēsēm Rīgā varētu būt aptuveni 10000 dzīvokļu, kur līgumi nav pārslēgti, savukārt pārējā Latvijā – 4000[[8]](#footnote-8).Saskaņā ar Ekonomikas ministrijas aplēsēm kopējais denacionalizēto namu īrnieku (mājsaimniecību skaits) nav lielāks par 1500.Likumprojekta pieņemšana nemainīs to personu statusu, kas ir atzītas par tiesīgām saņemt palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšana, tostarp denacionalizēto namu īrniekus. |

|  |
| --- |
| **III. Tiesību akta projekta ietekme uz valsts budžetu un pašvaldību budžetiem** |
| Projekts šo jomu neskar |

|  |
| --- |
| **IV. Tiesību akta projekta ietekme uz spēkā esošo tiesību normu sistēmu** |
| 1. | Nepieciešamie saistītie tiesību aktu projekti | Ievērojot anotācijas I. sadaļā minēto Ekonomikas ministrijai nepieciešams izstrādāt grozījumus Civilprocesa likumā, Notariāta likumā un likumā „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”. Attiecīgi likumprojekts „Dzīvojamo telpu īres likums” virzāms vienlaikus ar likumprojektiem „Grozījumi Civilprocesa likumā”, „Grozījumi likumā „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” un „Grozījums Notariāta likumā”.Ņemot vērā, ka uz likumā „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” atsevišķās tiesību normās ietvertā deleģējuma pamata pašvaldības izdod saistošos noteikumus, ar kuriem nosaka kārtību, kādā personas tiek atzītas par tiesīgām saņemt palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā un palīdzības sniegšanas kārtību, pašvaldībām būs nepieciešams veikt attiecīgus grozījumus saistošajos noteikumos, ievērojot grozījumus likumā „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”. |
| 2. | Atbildīgā institūcija | Ekonomikas ministrija, pašvaldības. |
| 3. | Cita informācija | Nav. |

|  |
| --- |
| **V. Tiesību akta projekta atbilstība Latvijas Republikas starptautiskajām saistībām** |
| Projekts šo jomu neskar. |

|  |
| --- |
| **VI. Sabiedrības līdzdalība un komunikācijas aktivitātes** |
| 1. | Plānotās sabiedrības līdzdalības un komunikācijas aktivitātes saistībā ar projektu | Likumprojekts „Dzīvojamo telpu īres likums” un likumprojekts „Grozījums Civilprocesa likumā” tika publicēti Ekonomikas ministrijas mājas lapā un informācija par to nosūtīta īrniekus pārstāvošajām biedrībām.Attiecībā uz likumprojektiem „Grozījums Notariāta likumā” un „Grozījumi likumā „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”” Ekonomikas ministrija nepieciešamību veikt grozījumus attiecīgajos tiesību aktos identificēja likumprojekta „Dzīvojamo telpu īres likums” izstrādes gaitā un līdz ar veiktajiem grozījumiem sabiedrība netiek būtiski ietekmēta, kā arī nemainās personu tiesības un pienākumi. |
| 2. | Sabiedrības līdzdalība projekta izstrādē | 1) Saņemti privātpersonu, īrniekus pārstāvošo biedrību, kā arī citu iestāžu un organizāciju atzinumi un vēstules.2) Ekonomikas ministrijā ir organizētas tikšanās ar Tiesībsarga, Latvijas Zvērinātu notāru padomes un īrniekus pārstāvošo biedrību pārstāvjiem. |
| 3. | Sabiedrības līdzdalības rezultāti | Ir ņemti vērā atsevišķi ieteiktie iebildumi un priekšlikumi papildinot likumprojektu. Vairums no īrniekus pārstāvošo biedrību iebildumiem nav ņemti vērā. Vienlaikus šie iebildumi pēc būtības vairāk attiecas nevis uz likumprojektā plānoto regulējumu, bet gan satur norādi uz denacionalizēto namu īrnieku uz vēsturisko netaisnīgumu, neļaujot īrniekiem privatizēt viņu īrētos dzīvokļus.Sarunās ar īrnieku pārstāvjiem tika noskaidrots, ka netiktu izteikti iebildumi pret likumprojekta tālāku virzību, ja denacionalizēto namu īrniekiem tiktu izmaksāta kompensācija.Ja par pamatu ņem Ekonomikas ministrijas aplēses, denacionalizēto īrnieku skaitu, Rīgas domes noteikto atbrīvošanas pabalstu, kā arī pieņemot, ka ar īrnieku kopā dzīvo viens ģimenes loceklis, tad kompensāciju izmaksāšanai visiem īrniekiem būtu nepieciešami aptuveni 14 milj. euro. Tomēr ir jānorāda, ka šādu kompensāciju izmaksa ir politiska izšķiršanās.Ārvalstu investoru padome Latvijā izteikusi atzinību par Ekonomikas ministrijas izstrādāto likumprojektu „Dzīvojamo telpu īres likums”, kurā veiksmīgi sabalansētas visu iesaistīto pušu tiesiskās intereses, vienlaikus nodrošinot likumprojekta „Dzīvojamo telpu īres likums” atbilstību mūsdienu īres tirgus tendencēm. Esot pamats uzskatīt, ka piedāvātais jaunais tiesiskais regulējums sasniegs likumprojekta „Dzīvojamo telpu īres likums” 1. pantā izvirzīto mērķi – mājokļa pieejamības veicināšanu, nodrošinot taisnīgu līdzsvaru starp izīrētāja un īrnieka interesēm.Vērsta uzmanība, ka pašreiz spēkā esošais normatīvais akts, kas regulē īres tiesiskās attiecības, - likums „Par dzīvojamo telpu īri” tika pieņemts 1993. gadā, ņemot vērā tā laika straujās pārmaiņas radījušo faktisko situāciju valstī. Pretēji tirgus attiecību principiem, likumā „Par dzīvojamo telpu īri” prioritāte tika noteikta īrnieka tiesiskajām interesēm un aizsardzībai, tādēļ jo sevišķi pēdējo desmit gadu laikā, attīstoties nekustamo īpašumu tirgum un palielinoties ārvalstu investoru interesei par nekustamajiem īpašumiem Latvijā, ir aktualizējusies nepieciešamība pēc pašreizējai tirgus situācijai atbilstoša, samērīga un taisnīga tiesiskā regulējuma.Ņemot vērā jauna īres tiesiskās attiecības regulējoša tiesību akta trūkumu, pašlaik būvniecības procesā esot vien atsevišķi ārvalstu investoru finansēti īres namu projekti. Daudzi investori nogaidot, līdz šāds regulējums stāsies spēkā, jo ārvalstu investoriem īpaši būtisks ir likumprojektā „Dzīvojamo telpu īres likums” iekļautais regulējums par īres līgumu reģistrēšanu zemesgrāmatā tiesiskās noteiktības nodrošināšanai, par īres maksas noteikšanu un grozīšanu, kā arī jo sevišķi – par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu. Pēdējais ir īpaši uzsvērts, ņemot vērā to, ka tiesvedību ilgums gadījumos, kad starp izīrētāju un īrnieku rodas strīds, neprognozējami palielina īres namu faktiskās izmaksas. Tas līdz ar to var attiecīgi ietekmēt arī konkrētā nama dzīvokļu īres maksas apmēru un tādēļ arī nedabīgi ietekmēt īres tirgu. |
| 4. | Cita informācija | Nav |

|  |
| --- |
| **VII. Tiesību akta projekta izpildes nodrošināšana un tās ietekme uz institūcijām** |
| 1. | Projekta izpildē iesaistītās institūcijas | Noteikumu projekta izpilde notiks esošo valsts institūciju ietvaros. |
| 2. | Projekta izpildes ietekme uz pārvaldes funkcijām un institucionālo struktūru.Jaunu institūciju izveide, esošu institūciju likvidācija vai reorganizācija, to ietekme uz institūcijas cilvēkresursiem | Valsts funkcijas un uzdevumi netiek paplašināti vai sašaurināti. Likuma izpilde tiks organizēta esošo resursu ietvaros. |
| 3. | Cita informācija | Saskaņā ar Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma 2. panta pirmo daļu un 3. panta pirmo daļu tiesību aktus publicē oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis”, tos publicējot elektroniski tīmekļa vietnē [www.vestnesis.lv](http://www.vestnesis.lv). |

Iesniedzējs:

Ministru prezidenta biedrs, ekonomikas ministrs A. Ašeradens

Vīza: Valsts sekretārs J. Stinka

Auders, 67013287,

martins.auders@em.gov.lv

Vītola, 67013031,

dace.vitola@em.gov.lv

1. Christoph U. Schmid, General report. Part 1: General Foundations of Tenancy Law in Europe. [↑](#footnote-ref-1)
2. Turpat. [↑](#footnote-ref-2)
3. Sk. Scollo v. Italy [1995] ECHR 34, para. 28, sk. arī, piemēram: Mellacher et al v. Austria [1989] ECHR 25, para. 45. [↑](#footnote-ref-3)
4. Arī citu likumprojekta normu, kas ir saistītas ar “mantotajiem” līgumiem. [↑](#footnote-ref-4)
5. Līdz šim pastāvošais regulējums, nosakot izņēmumu saistībām, kas izriet no dzīvojamo telpu īres līgumiem, tika iekļauts, ievērojot to, ka lietas par šādu saistību izpildi ietilpa īrestiesas kā obligāta pirmstiesas instances kompetencē Minētais likums stājās spēkā 1998.gada 20.novembrī un zaudēja spēku 2000.gada 1.janvārī. [↑](#footnote-ref-5)
6. faktiski ar to ir saprotama peļņas komponente likuma „Par dzīvojamo telpu īri” izpratnē, savukārt ar citiem maksājumiem ir saprotami arī pakalpojumi, kas ir saistīti ar dzīvokļa lietošanu, piemēram siltumenerģija, ūdens, atkritumu apsaimniekošana, jeb “komunālie pakalpojumi”. [↑](#footnote-ref-6)
7. Ja pieņem, ka šāda dzīvokļa īres maksa būs 5 *euro* par kvadrātmetru. Vienlaikus ir pieejami gan lētāki dzīvokļi, gan arī dārgāki dzīvokļi. [↑](#footnote-ref-7)
8. Biedrības “Ausma” veiktais aprēķins par denacionalizēto īrnieku skaitu Latvijā (izņemot Rīgu) ir diskutabls, jo saskaņā ar Tiesībsarga veikto aptauju Rīgā palīdzības saņemšanai ir reģistrēts 1441 denacionalizēto namu īrnieks, savukārt citur Latvijā – 118 īrnieki. Tādējādi biedrības noteiktā proporcija ir maz ticama, it īpaši ņemot vērā to, ka palīdzības saņemšanai Rīgā īrnieka pēdējo trīs mēnešu vidējie ienākumi pēc nodokļu nomaksas vienai personai nedrīkst pārsniegt 440 euro mēnesī, bet, ja dzīvojamo telpu īrē divas un vairāk personas, – vidējie ienākumi nedrīkst pārsniegt 360 euro mēnesī vienai personai, kas būtiski pārsniedz noteikto ienākumu līmeni palīdzības saņemšanai citās Latvijas pašvaldībās. [↑](#footnote-ref-8)