



Dzīvojamo telpu īre

Publicēts: 15.09.2020.

Vai denacionalizēta nama īpašnieks kā izīrētājs vai pakalpojuma sniedzējs drīkst pārtraukt vai nesniegt pakalpojumus īrniekam?

Dzīvojamo māju pārvaldīšanu regulē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums (turpmāk - Pārvaldīšanas likums). Saskaņā ar Pārvaldīšanas likuma 5. panta pirmo daļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums. Savukārt saskaņā ar Pārvaldīšanas likuma 6. panta otro daļu siltumenerģijas, arī dabasgāzes, piegāde, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana, ir obligāti veicamās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības. Tāpat arī likuma „Par dzīvojamo telpu īri” (turpmāk – Īres likums) 40. pantā ir noteikti dzīvojamās mājas īpašnieka, kā izīrētāja pienākumi dzīvojamās mājas remontēšanā un uzturēšanā. Minētā panta otrā daļa paredz, ka izīrētājs nodrošina dzīvojamās mājas (dzīvojamās telpas) uzturēšanu atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajām būvniecības un higiēnas prasībām, kā arī veic dzīvojamās mājas (dzīvojamās telpas) kapitālo remontu, savukārt minētā panta trešā daļa nosaka, ka izīrētājs atbild par dzīvojamās mājas konstruktīvo elementu un inženierkomunikāciju bojājumiem, kas radušies mājas vispārējās nolietojšanās rezultātā. Tāpat arī Īres likuma 11.³ panta septītajā daļā noteikts, ka izīrētājs nav tiesīgs nesniegt (pārtraukt vai neuzsākt) pamatpakalpojumus, ja īrniekam nav šo pakalpojumu apmaksas parādu. Šā noteikuma neievērošanas gadījumā izīrētājs vai pakalpojumu sniedzējs atlīdzina īrniekam nodarītos zaudējumus. Pamatpakalpojumi saskaņā ar Īres likuma 11.³ pirmās daļas pirmo punktu ir pakalpojumi, kas ir nesaraujami saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu (apkure, aukstais ūdens, kanalizācija un sadzīves atkritumu izvešana). No minētajām tiesību normām Ekonomikas ministrijas ieskatā ir secināms, ka dzīvojamās mājas īpašniekam ir pienākums nodrošināt dzīvojamās mājas uzturēšanu (tai skaitā pamatpakalpojumu piegādi). Tāpat arī īpašnieks nav tiesīgs pārtraukt šo pakalpojumu piegādi īrniekiem, kuriem nav šo pakalpojumu parādu, kā neievērošanas gadījumā dzīvojamās mājas īpašniekam ir jāatlīdzina īrniekam nodarītie zaudējumi.

Gadījumā, ja denacionalizētā nama īpašnieks kā izīrētājs vai pakalpojumu sniedzējs pārtrauc vai nesniedz pamatpakalpojumus īrniekam, kam nav maksājumu parādu par šiem pakalpojumiem, tā ir atzīstama par rīcību, kas būtiski aizskar īrnieka tiesības. Saskaņā ar Īres likuma 11.³ panta septīto daļu izīrētājs vai pakalpojumu sniedzējs šajā gadījumā atbild par visām sekām, kas īrniekam rodas, nesaņemot pamatpakalpojumu.

Ekonomikas ministrija informē, ka saskaņā ar Latvijas administratīvo pārkāpumu kodeksa 150.³ pantu, ja denacionalizētā nama īpašnieks nesniedz īres līgumā paredzētos pamatpakalpojumus (apkure, aukstais ūdens, kanalizācija un sadzīves atkritumu izvešana), tiek uzlikts naudas sods fiziskajām personām līdz tūkstoš četrsimt euro, bet juridiskajām personām - līdz četrpadsmit tūkstoš euro. Tāpat īrniekam ir tiesības celt prasību tiesā pret denacionalizētā nama īpašnieku par zaudējumu atlīdzību vai īres maksas samazinājumu.

Kādu palīdzību ir iespējams saņemt denacionalizētu namu īrniekiem?

Ņemot vērā to, ka denacionalizēto vai likumīgajam īpašniekam atdoto namu īrniekiem nebija iespējas privatizēt dzīvokļus, valsts

šīm personām ir nodrošinājusi palīdzību vairākos normatīvajos aktos. Piemēram, saskaņā ar likumu „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” denacionalizēto namu īrnieki ir izdalīti kā atsevišķa kategorija, kas var pretendēt gan uz pašvaldībai piederošās vai tās nomātās dzīvojamās telpas izīrēšanu, gan arī dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta saņemšanu. Turklāt atšķirībā no citām šajā likumā minētajām personu kategorijām, denacionalizēto namu īrniekiem netiek izvirzīts kritērijs - atbilstība maznodrošinātas personas statusam, lai būtu iespējams saņemt pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā.

No minētā izriet, ka denacionalizēta nama īrniekiem, lai saņemtu minēto palīdzību, tai skaitā dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu, ir jāatbilst Civillikuma un Īres likuma nosacījumiem, proti - jāatbilst īrnieka statusam, tas ir, uz palīdzību var pretendēt persona, kurai ir spēkā esošas īres tiesības uz denacionalizēta nama konkrētu dzīvojamo telpu, ko var pierādīt ar īres līgumu vai faktisko īres tiesību pastāvēšanu. Kā atzinis Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments 2008. gada 16. aprīļa Spriedumā Lietā Nr. SKC - 151, lai piemērotu Civillikuma 1488. pantu, tiesai jākonstatē ne tikai tas, ka maksāta īres maksa un tā pieņemta, bet arī tas, ka strīdus dzīvoklis bijis nodots dzīvošanai, kā to paredz Īres likuma 2. panta pirmā daļa. Tiesa var atzīt īres tiesisko attiecību pastāvēšanu pie nosacījuma, ja īres līguma saistības pildījuši abi līdzēji, un dzīvojamā telpa bijusi nodota īrniekam dzīvošanai (lietojumā vai turējumā) likuma noteiktā kārtībā. Izniedzot rēķinus un pieņemot maksājumu par dzīvojamās telpas īres un pamatpakalpojumu apmaksu, tiek atzīta faktisko īres tiesisko attiecību pastāvēšana.

Papildus, informējam, ja denacionalizētā nama iedzīvotājam nav iespējams pierādīt spēkā esošas īres tiesības, tad denacionalizētā nama īpašniekam nav piespiedu kārtā pienākums piekrist īres tiesību nodibināšanai vai sniegt rēķinu, kas nodrošinātu faktiskās īres attiecības. Ja personai nav spēkā esošu īres tiesību, tai nav tiesiska pamata atrasties citai personai piederošā telpā. Saskaņā ar Īres likuma 44. pantu personas, kas patvarīgi - bez dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas - aizņēmušas dzīvojamās telpas, izliek tiesas ceļā bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, piedzenot visus zaudējumus, kas saistīti ar telpu nelikumīgu aizņemšanu un izlikšanu no tām.

<https://www.em.gov.lv/lv/dzivojamo-telpu-ire>