



Valsts prezidents ir izsludinājis jauno Dzīvojamo telpu īres likumu

Publicēts: 07.04.2021.

[Būvniecība](#)

[Jaunami](#)

[Mājokļu politika](#)



Saeima š.g. 17. marta sēdē pieņēma un Valsts prezidents ir izsludinājis jauno [Dzīvojamo telpu īres likumu](#). Jaunais Dzīvojamo telpu īres likums stāsies spēkā š.g.1. maijā un tas ir jauns regulējums dzīvojamo telpu īres tirgū, kas sekmēs kvalitatīvu un pieejamāku īres dzīvokļu izveidi, nodrošinās plašāku īrnieku aizsardzību, piedāvās jaunu risinājumu līdzšinējiem garajiem tiesvedību procesiem, kā arī veicinās investīcijas īres namu sektorā un darbaspēka mobilitāti uz pilsētām un novadiem, kur veidojas labi apmaksātas darbavietas.

☞ *Šis ir viens no tiem likumiem, kuriem bija jābūt jau sen. Viena no manām prioritātēm ir pieejama un kvalitatīva mājokļa nodrošināšana mūsu iedzīvotājiem. Patiess prieks, ka pēc divu gadu darba ir panākts līdzsvarots risinājums starp īrniekiem un izīrētājiem. Likums ir priekšnosacījums kvalitatīva dzīvojamā fonda attīstībai. Turklāt beidzot tiks atrisināts konflikts starp denacionalizēto namu īpašniekiem un īrniekiem, jo šā gada valsts budžetā ir paredzēti līdzekļi dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu izmaksai denacionalizēto māju īrniekiem,"* uzsver ekonomikas ministrs Jānis Vitenbergs.

Nolūkā vairāk aizsargāt īrnieku intereses likumā noteikts, ka izīrētājs varēs paaugstināt īres maksu 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.

Ēnu ekonomikas mazināšanai jaunajā likumā paredzēta atvieglota kārtība īres līgumu reģistrācija zemesgrāmatā, tādējādi nodrošinot publiski pieejamu un ticamu informāciju par noslēgtajiem darījumiem, kas pasargās gan īrniekus, gan nekustamā īpašuma jaunus ieguvējus. Svarīgi uzsvērt, ka īres līguma reģistrācija zemesgrāmatā būs bez maksas, līdz ar to neradot papildu izmaksas izīrētājam un īrniekam. Vienlaikus īres līguma reģistrācija zemesgrāmatā ļaus izskaust fiktīvos īres līgumus, kā arī pasargāt godprātīgos īrniekus izīrētāja maiņas gadījumā.

Tāpat jaunais likums ievērojami paātrinās strīdu izšķiršanu starp izīrētāju un īrnieku un samazinās ar to saistītās izmaksas. Līdz šim likums paredzēja visu strīdu izšķiršanu tiesā. Līdz ar jauno likumu Saeima tuvākajā laikā pabeigs darbu pie grozījumiem Civilprocesa likumā, piedāvājot saistību bezstrīdus izpildīšanu atsevišķos gadījumos (gadījumos, kad nav strīda) - īrnieka pienākums būs atstāt īrēto dzīvojamo telpu, ja būs beidzies īres līguma termiņš un nebūs panākta vienošanās par jaunu līgumu, vai ja būs izveidots īres maksas parāds. Vienlaikus šāds risinājums būtiski mazinās riskus potenciālajiem investoriem veikt ieguldījumus jaunu īres namu būvniecībā.

Salīdzinot ar iepriekšējo likumu, būtiskas izmaiņas paredzētas īres līguma termiņa nosacījumos – turpmāk īres līgumu vairs nevarēs noslēgt uz nenoteiktu laiku. Protī, īres līgums būs slēdzams tikai uz noteiktu laiku un, termiņam izbeidzoties, īrniekam būs pienākums atbrīvot dzīvojamo telpu, ja vien ar izīrētāju netiek noslēgts jauns īres līgums vai pagarināts iepriekšējais. Līguma termiņa kontekstā jānorāda, ka arī turpmāk īrnieks bez īpaša pamata varēs atkāpties no līguma, iepriekš brīdinot izīrētāju; savukārt izīrētājs joprojām līgumu varēs izbeigt tikai likumā noteiktajos gadījumos un termiņos.

Tāpat izmaiņas skars arī īrnieka ģimenes locekļu tiesības – ģimenes locekļi turpmāk neiegūs patstāvīgas tiesības uz dzīvojamās telpas lietošanu, tādējādi ģimenes locekļi vairs nebūs arī solidāri atbildīgi par īres līgumā noteikto saistību izpildi. Vienīgi īrnieka nāves gadījumā ģimenes locekļiem paredzētas tiesības prasīt noslēgt jaunu īres līgumu, nemainot iepriekšējā līguma nosacījumus.

Ņemot vērā jaunā regulējuma būtiskās atšķirības no līdz šim spēkā esošā likuma, paredzēts pārejas regulējums. Attiecīgi īres līgumus, kuri tika noslēgti pirms jaunā likuma spēkā stāšanās brīdim, īrnieks vai izīrētājs varēs prasīt ierakstīt zemesgrāmatā 5 gadu laikā no likuma spēkā stāšanās.

Dzīvojamās telpas īres līgumi, kas noslēgti līdz šā likuma spēkā stāšanās dienai, būs grozāmi atbilstoši šā likuma 8. panta pirmās daļas noteikumiem ne vēlāk kā līdz 2026. gada 31. decembrim. Ja izīrētājs un īrnieks nevarēs vienoties par šiem noteikumiem, strīdu izšķirs tiesa un šāda prasība būs ceļama ne vēlāk kā līdz 2026. gada 31. decembrim.

Savukārt attiecībā par dzīvojamās telpas īres līgumiem, kas noslēgti līdz šā likuma spēkā stāšanās dienai un tajā nav norādīts termiņš, uz kādu dzīvojamā telpa izīrēta, bet izīrētājs un īrnieks nevarēs vienoties par turpmāku dzīvojamās telpas īres līguma termiņu, to noteiks tiesa pēc sava ieskata uz termiņu, kas nepārsniedz 10 gadus, bet ne ilgāku kā līdz 2036. gada 31. decembrim. Tāpat ir paredzēts, ka šādiem dzīvojamās telpas īres līgumiem, kuros nav norādīts termiņš, uz kādu dzīvojamā telpa izīrēta un kuri līdz 2026. gada 31. decembrim nav grozīti vai par to līdz 2026. gada 31. decembrim nav celta prasība tiesā, termiņš ir 2036. gada 31. decembris.

Vienlaikus atgādinām, ka pēc Ekonomikas ministrijas pieprasījuma 2021. gadā valsts budžetā iezīmēti 2 784 151 eiro valsts līdzfinansējumam dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta nodrošināšanai denacionalizēto namu īrniekiem. Ekonomikas ministrijai 2020. gadā ir iesniegta informācija par 9 Jūrmalā un 225 Rīgā reģistrētām personām atbrīvošanas pabalsta saņemšanai par kopējo summu 2 784 150,50 eiro. Vienlaikus Ministru kabinets lēmis paredzēt valsts līdzfinansējumu dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta nodrošināšanai denacionalizēto namu īrniekiem arī 2022. gadā - 1,5 miljonu eiro un 2023. gadā - 2 miljonu eiro apmērā.

Kā zināms, 2017. gadā tika parakstīts sadarbības memorands nekustamā īpašuma tirgus attīstībai, kas paredzēja gan konkrētus uzdevumus valdībai, tostarp izstrādāt jaunu regulējumu īres tirgus attīstībai, gan konkrētas apņemšanās no nozares komersantiem.

[Infografika](#)

Ekonomikas ministrijas

Sabiedrisko attiecību nodaļa

Tālrunis 67013193

E-pasta adrese: prese@em.gov.lv

<https://www.em.gov.lv/lv/valsts-prezidents-ir-izsludinajis-jauno-dzivojamo-telpu-ires-likumu>