**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. 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 reģistrē 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 divu 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 spēkā 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 izvedot 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 15. februāra rīkojumu Nr. 40 „Par darba grupas izveidi ar mērķi nodrošināt īres tiesiskā regulējuma izstrādi”, 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 reģistrācijai mērķi, kā arī reģistra izmantošanu no īres tiesiskajām attiecībām izrietošo strīdu risināšanai, tika panākta vienošanās, ka īres līgumi būtu reģistrējami zemesgrāmatā, jo zemesgrāmatas ierakstiem ir publiskā ticamība, kas nodrošina attiecīgā ieraksta saistošo spēku pret trešajām labticīgām personām. Tāpat tika secināts, ka īres līguma ierakstīšana 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 lūgumi tiks apliecināti bez maksas zemesgrāmatu nodaļā, iesniedzot nostiprinājuma lūgumu (to veicot zemesgrāmatu nodaļas tiesnesim) izņemot gadījumus, kad nostiprinājuma lūgums ir parakstīts normatīvajos aktos par elektroniskajiem dokumentiem paredzētajā kārtībā;
2. nosakot piecu gadu pārejas periodu, kurā izīrētājam būs saistoši zemesgrāmatā neierakstītie īres līgumi, kurus iepriekšējais izīrētājs ir noslēdzis līdz 2018. 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. panta 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;
* 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.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 gadījumus, kad īres tiesību nostiprināšanas un ieraksta par īres tiesību nostiprināšanu dzēšanas kārtība attiecībā uz šādiem valsts un pašvaldību noslēgtajiem īres līgumiem netiek nepiemērota: 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. 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.Īres tiesību reģistrācijai 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 trešām 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 reģistrēšanas 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 reģistrācijas 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.**Likumprojekts „Grozījumi Civilprocesa likumā”** paredz izmaiņas līdz šim pastāvošajā tiesiskajā regulējuma, nosakot, ka par attiecīgiem jautājumiem būs iespējams piemērot jau šobrīd Civilprocesa likumā ietverto saistību bezstrīdus piespiedu izpildi:1. par īrnieka pienākumu 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 otrās 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. 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 atsevišķs brīdinājumu, kas minēts Civilprocesa likuma 404.panta otrās daļas 3.punktā, izsniegt nav nepieciešams.**Ievērojot iepriekš minēto, līdz ar grozījumiem Civilprocesa likumā 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 dēļ atstāt dzīvojamo telpu, kā arī pienākumu samaksāt nomas 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 2023. gada 31. decembrim uz likuma pamata būs saistoši zemesgrāmatā neierakstītie īres līgumi, kurus iepriekšējais izīrētājs ir noslēdzis līdz 2018. 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 vai priekšmeta atdošanai). Attiecībā uz brīdinājumu, atsevišķs brīdinājumu, kas minēts Civilprocesa likuma 404. panta otrās 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). 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.Tāpat no iepriekšminētā izriet, ka par citiem dzīvojamo telpu īres likumā minētajiem gadījumiem, kuros ir paredzētas izīrētāja tiesības vienpusēji atkāpties no īres līguma, būs ceļama prasība civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā.Vienlaikus likumprojekts **„Grozījumi Notariāta 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 taisīti īres līgumi. Attiecīgi arī gadījumos, ja īres līgumu būs apliecinājis zvērināts notārs, saistību bezstrīdus piespiedu izpildi varēs attiecināt uz iepriekš aprakstītajiem gadījumiem:* par īrnieka pienākumu termiņa notecējuma dēļ atstāt īrēto dzīvojamo telpu;
* par pienākumu īrniekam samaksāt īres maksu;
* 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.

Privātpersonas parakstus uz šā likuma kārtībā iesniegtajiem nostiprinājuma lūgumiem apliecina zvērināts notārs, izņemot, ja notariāli apliecina privātpersonas gribu par īres tiesību nostiprināšanu un zvērināts notārs elektronisku nostiprinājuma lūgumu iesniedz caur datu apmaiņu informācijas sistēmām, vai zemesgrāmatu nodaļā, nostiprinājuma lūdzējiem personīgi iesniedzot nostiprinājuma lūgumu, vai arī nostiprinājuma lūgums ir parakstīts normatīvajos aktos par elektroniskajiem dokumentiem noteiktajā kārtībā.**Īres līguma termiņš un tā pagarināšana**. Likumprojekts paredzēs, ka turpmāk īres līgumi tiks slēgti tikai uz noteiktu laiku, līguma termiņu nosakot līgumā. Īres līguma termiņu nevarēs pagarināt un termiņam izbeidzoties, īrnieka pienākums būs atbrīvot dzīvojamo telpu. Īrniekam nebūs pienākuma atbrīvot īrēto dzīvojamo telpu, ja īrnieks un izīrētājs ir noslēdzis jaunu īres līgumu. Līdz likuma spēkā stāšanās brīdim noslēgtie līgumi saglabās spēku uz līgumā noteiktā termiņa beigām. Spēkā paliks arī iepriekš noslēgtie beztermiņa īres līgumi. Vienlaikus izīrētājs, gadījumā, ja īrnieks dzīvojamo telpu lietos, pamatojoties uz iepriekšējā izīrētāja noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu, izīrētājs 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. **Īrnieka ģimenes locekļu tiesības** Par ģimenes locekļiem pēc likumprojekta spēkā stāšanas būs uzskatāmi laulātais un nepilngadīgie bērni, kā arī darbnespējīgie 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 izīrētās dzīvojamās telpas lietošanu neiegūs. Tāpat īrnieka ģimenes locekļi nebūs solidāri atbildīgi par dzīvojamās telpas īres līguma saistībām. 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 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. **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 dzīvojamāsdzīvojamo telpu 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 elementu, 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 būs jāsedz izīrētāja plānotie obligātie pārvaldīšanas izdevumus, 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 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 uzturēšanas darbiem izmaksas, plānotie ieņēmumi, kredītiestāžu apstiprināti dokumenti, kas apliecina, ka izīrētājam ir (vai tiks piešķirti) uzturēšanas darbu tāmē norādītie nepieciešamie finanšu līdzekļi.**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 arī tai piederīgajām ēkām (būvēm), gan arī zemi.
* Ar dažādu sociālo grupu kopdzīvojamām mājām (2.panta trešā daļa) ir saprotamas kopmītnes (Ministru kabineta 2009.gada 22.decembra noteikumi Nr. 1620 „Noteikumi par 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 trešā 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.
* īrnieka ģimenes locekļu tiesības īrnieka nāves vai ierobežotas rīcībspējas gadījumā noslēgt jaunu īres līgumu, nemainot iepriekšējā īres līguma nosacījumus (13.panta trešā daļa) ietver tiesības prasīt tādu pašu īres maksu kā iepriekš.
* Drošības naudu (likumprojekta 18.pants) izīrētājs nebūs tiesīgs prasīt no īrnieka attiecībā, ja līgums būs noslēgts līdz likumprojekta spēkā stāšanās brīdim un, ja tas nebūs bijis paredzēts līgumā.
* Izīrētāja saņemtā kompensāciju 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 un aprēķinātajiem maksājumiem par pakalpojumiem.

**Likums “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”** (turpmāk – Palīdzības likums), cita starpā, nosaka arī to, kuras personas ir tiesīgas saņemt palīdzību dzīvojamo telpu jautājumu risināšanā, kā arī kārtību, kādā tiek sniegta palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanā. Ņemot vērā, kā Palīdzības likuma spēkā esošajā redakcijā ir atsauces uz likumu “Par dzīvojamo telpu īri” un tajā ietverto regulējumu, nepieciešams veikt attiecīgus grozījumus Palīdzības likumā, lai tas atbilstu Likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” regulējumam. Palīdzības likums tiek grozīts šādā apjomā:1. Palīdzības likuma tiesību normās, kurās ir vispārīga norāde uz to, ka gadījumos, kad pašvaldība ir tiesīga slēgt īres līgumus, ievērojot, cita starpā, arī likuma “Par dzīvojamo telpu īri” ietvertos noteikumus kopumā, tiek veikti grozījumi, norādot uz Likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” noteikumu piemērošanu;
2. Ņemot vērā, ka saskaņā ar likumprojektu “Dzīvojamo telpu īres likums” kā viens no pamatiem tiesībām izīrētājam atkāpties no īres līguma ir būvniecību regulējošos normatīvos aktos noteiktā kārtībā pieņemts lēmums, ar kuru aizliegta dzīvojamās mājas ekspluatācija, attiecīgi ir papildināts arī Palīdzības likuma 13.panta pirmās daļas 2.punkts, kurā noteikts, ka neatliekama palīdzība pašvaldībai jāsniedz arī tām Palīdzības likumā noteiktajā personām, kuras dzīvo ne tikai dzīvojamās mājas, kuru tehniskais stāvoklis apdraud tajā mītošo personu dzīvību, bet arī tad, ja ir konstatēts likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” 25.panta 2.punktā paredzētais gadījums. Šāds papildinājums veikts, jo potenciālās sekas abos gadījumos apdraud dzīvojamā mājā mītošo personu dzīvību;
3. Palīdzības likuma 14.panta pirmās daļas 1.punktā ir ietverta norādes tiesību norma, kurā noteikts, ka pirmām kārtām ar dzīvojamo telpu nodrošināmas personas, kurām saskaņā ar likumu “Par dzīvojamo telpu īri” sniedzama palīdzība gadījumos, ja tās tiek izliktas no īrētās dzīvojamās telpas. Secīgi, likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 36.1 panta pirmajā daļā ir noteikts, ka šādas personas ir maznodrošināti īrnieki, kas likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmajā daļā, 28.3 panta pirmajā un 28.4 panta otrajā daļā paredzētajos gadījumos tiek izliktas no dzīvojamās telpas, ja vienlaikus iestājas panta pirmās daļas 1. un 2.punktā noteiktie priekšnoteikumi. Ar grozījumiem Palīdzības likumā atsauces uz atsevišķiem likumā “Par dzīvojamo telpu īri” ietvertajiem pamatiem īres līguma izbeigšanai tiek aizstātas ar pēc būtības analogiem pamatiem, kādi paredzēti likumprojektā “Dzīvojamo telpu īres likums”. Proti:
	1. 28.2 pantā paredzētais pamats tiek aizvietots ar atsauci uz likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” 24.pantā paredzēto; jānorāda, ka saskaņā ar spēkā esošo likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmo daļu izīrētājam ir tiesības izbeigt īres līgumu, ja īrnieks maksājumus neveic vairāk kā trīs mēnešus; savukārt, ievērojot likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” 24.pantu, saskaņā ar attiecīgajiem grozījumiem Palīdzības likumā, šis termiņš ir divi mēneši (līgumā var būt noteikts garāks kavējuma termiņš). Tāpat saistībā ar šo kā pamatu īres līguma uzteikumam jānorāda, ka Palīdzības likums tiek papildināts ar 14.panta astoto daļu, kurā tiek ietverts likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta trešajā daļā noteiktais pašvaldības pienākums nodrošināt personas ar derīgu dzīvojamo telpu, ņemot vērā, ka šis ir palīdzības sniegšanas, nevis īres tiesiskā regulējuma jautājums;
	2. 28.3 pantā paredzētais pamats tiek aizvietots ar atsauci uz likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” 25.panta 1.punktā noteikto;
	3. 28.4 pantā paredzētais pamats tiek aizvietots ar atsauci uz likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” 25.panta 3.punktā noteikto, turklāt iepriekš lietotais jēdziens “kapitālais remonts”, kas tiek lietots arī likumprojektā “Dzīvojamo telpu īres likums” tiek saskaņots arī ar pašreiz spēkā esošajā Būvniecības likumā lietoto terminu “pārbūve”.
4. Tiek grozīts arī Palīdzības likuma 26.1 pants, kurš regulē dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta pamatus (nosaka personas, kurām ir tiesības pretendēt uz pabalstu) un tā piešķiršanas kārtību. Palīdzības likuma 26.1 panta 1., 2. un 3.punktā atsauce uz likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 pantu tiek aizstāta ar atsauci uz likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” 24.pantu, savukārt atsauce uz likuma “Par dzīvojamo telpu īri ” 28.4 pantu tiek aizstāta ar atsauci uz likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” 25.panta 1.punktu. Jānorāda, ka saskaņā ar spēkā esošo Palīdzības likuma un likuma “Par dzīvojamo telpu īri” (28.5 pants) redakciju, uz dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu var pretendēt, cita starpā, arī personas, kuras atrodas denacionalizētā vai likumīgajam īpašniekam atdotā mājā un kuru tās ir lietojušas līdz īpašuma tiesību atjaunošanai, vai arī minētās personas tiek izliktas no dzīvojamās telpas gadījumā, ja dzīvojamā telpa nepieciešama denacionalizētās vai likumīgajam īpašniekam atdotās dzīvojamās mājas īpašniekam. Ņemot vērā, ka likumprojekts “Dzīvojamo telpu īres likums” neparedz tādu īres likuma uzteikuma pamatu, kāds ir paredzēts 28.5 pantā, šāds pamats nav vairs paredzēts arī Palīdzības likumā. Vienlaikus gan jānorāda, ka, ievērojot tiesiskās paļāvības principu, ja arī persona, kura pretendē uz pabalstu, pamatojoties uz likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 28.5 pantu, līdz Palīdzības likuma grozījumu spēkā stāšanās brīdim ir reģistrēta dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta saņemšanai, tai šīs tiesības ir saglabājamas, ievērojot pašvaldības saistošos noteikumus.

**5.** Palīdzības likumā kā viens no palīdzības veidiem ir paredzēts sociālā dzīvokļa izīrēšana. Šī palīdzības veida sniegšanas kārtību, kā arī personu loku, kuras ir tiesīgas īrēt sociālos dzīvokļus, regulē likums “Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām”. Lai nodrošinātu to, ka vienā normatīvajā aktā tiek ietvertas tiesību normas, kas skar konkrēto palīdzības veidu, Palīdzības likumā ar grozījumiem tiek pārņemtas likuma “Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām” tiesību normas, salāgojot tās ar likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” regulējumu. Tāpat Palīdzības likumā ir integrēti arī uz likuma “Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām” deleģējuma pamata izdoto Ministru kabineta 1998.gada 30.jūnija noteikumu Nr.233 “Noteikumi par dokumentiem, kas apliecina personas (ģimenes) tiesības īrēt sociālo dzīvokli, un dzīvokļa kopējās platības normām” noteikumi. Ar likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” spēkā stāšanās brīdi iepriekš minētie normatīvie akti zaudēs savu spēku. Ņemot vērā, ka uz Palīdzības likuma 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 Palīdzības likumā. |

 |
| 3. | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas | Ar Ekonomikas ministrijas 2016. gada 15. februāra rīkojumu Nr. 40 „Par darba grupas izveidi ar mērķi nodrošināt īres tiesiskā regulējuma izstrādi” 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, no tiem: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. |

|  |
| --- |
| **III. Tiesību akta projekta ietekme uz valsts budžetu un pašvaldību budžetiem** |
| **Rādītāji** | **2019. gads** | Turpmākie trīs gadi (*euro*) |
| **2020.** | **2021** | **2022** |
| saskaņā ar valsts budžetu kārtējam gadam | izmaiņas kārtējā gadā, salīdzinot ar valsts budžetu kārtējam gadam | izmaiņas, salīdzinot ar kārtējo (2019.) gadu | izmaiņas, salīdzinot ar kārtējo (2019.) gadu | izmaiņas, salīdzinot ar kārtējo (2019.) gadu |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. Budžeta ieņēmumi: | 0 |  700000 |  700000 | 700000 | 700000 |
| 1.1. valsts pamatbudžets, tai skaitā ieņēmumi no maksas pakalpojumiem un citi pašu ieņēmumi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.2. valsts speciālais budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.3. pašvaldību budžets | 0 |  700000[[9]](#footnote-9) | 700000 | 700000 | 700000 |
| 2. Budžeta izdevumi: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.1. valsts pamatbudžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2. valsts speciālais budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.3. pašvaldību budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Finansiālā ietekme: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.1. valsts pamatbudžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.2. speciālais budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.3. pašvaldību budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Finanšu līdzekļi papildu izdevumu finansēšanai (kompensējošu izdevumu samazinājumu norāda ar "+" zīmi) | X | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Precizēta finansiālā ietekme: | X | 700000 | 700000 | 700000 | 700000 |
| 5.1. valsts pamatbudžets | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.2. speciālais budžets | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.3. pašvaldību budžets | 700000 | 700000 | 700000 | 700000 |
| 6. Detalizēts ieņēmumu un izdevumu aprēķins (ja nepieciešams, detalizētu ieņēmumu un izdevumu aprēķinu var pievienot anotācijas pielikumā): | - |
| 6.1. detalizēts ieņēmumu aprēķins |
| 6.2. detalizēts izdevumu aprēķins |
| 7. Cita informācija | Lai arī likumprojekts tūlītējus un tiešus izdevumus pašvaldību budžetiem nerada, tomēr paredzētāsizīrētāja tiesības prasīt atbilstošu īres maksu nākotnē var palielināt palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājumu risināšanā reģistrēto personu skaitu. Tomēr šis jautājums nav tik daudz saistīts ar dzīvojamo telpu īres regulējumu, bet gan ar to, ka to, ka daudzus sociālos jautājumus likums “Par dzīvojamo telpu īri” risināja nevis uz valsts (plašākajā nozīmē), bet gan uz izīrētāju rēķina. Tādēļ nākotnē būtu nepieciešama diskusija par izveidotās atbalsta sistēmas spēju sniegt palīdzību mājokļa jautājumos brīdī, kad tā ir nepieciešama, nevis kad tiek sagaidīta rinda palīdzības reģistrā. Tomēr šāda diskusija ir nošķirama no dzīvojamo telpu īri regulējošo normu pilnveides.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 likuma spēkā stāšanās šajā reģistrā reģistrēto personu skaits varētu pieaugt divas līdz trīs reizes.Jautājums pa dzīvokļa pabalsta pilnveidi būtu apskatāms kontekstā ar koncepcijā "Par minimālā ienākuma līmeņa noteikšanu" paredzēto risinājumu. |

|  |
| --- |
| **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 vienotā paketē ar likumprojektiem "Grozījumi Civilprocesa likumā", "Grozījumi likumā "Par Palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā " un "Grozījums Notariāta likumā”. |
| 2. | Atbildīgā institūcija | Ekonomikas ministrija. |
| 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.Saunās ar īrnieku pārstāvjiem tika noskaidrots, ka netiktu izteikti iebildumi pret likumprojekta tālāku virzību, ja denacionalizēto manu 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. |
| 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. |
| 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)
9. Saskaņā ar VID aplēsēm, ieņēmumu no iedzīvotāju ienākuma nodokļa palielinājums, ja daļu īres līgumu reģistrē zemesgrāmatā, varētu būt no 0,7 – 3,4 milj. euro. [↑](#footnote-ref-9)