**Likumprojekts**

**Dzīvojamo telpu īres likums**

**I. Nodaļa. Vispārīgie noteikumi**

**1.pants. Likuma mērķis**

Šī likuma mērķis ir mājokļa pieejamības veicināšana, nodrošinot taisnīgu līdzsvaru starp izīrētāja un īrnieka interesēm.

**2.pants. Likuma darbības joma**

(1) Šis likums reglamentē noteikumus dzīvojamo telpu izīrēšanai, lietošanai īres līguma darbības laikā un īres līguma izbeigšanai neatkarīgi no tā, kā īpašumā ir dzīvojamā telpa, izņemot šā panta trešajā daļā minētos gadījumus.

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

(3) Civillikumā noteiktajā kārtībā īres līgumus slēdz par:

1) dzīvojamās mājās esošo nedzīvojamo telpu lietošanu;

2) valstij vai valsts kapitālsabiedrībai piederošu nedzīvojamās ēkās esošu dzīvojamo telpu lietošanu;

3) dzīvojamo telpu sezonālu vai īstermiņa lietošanu (piemēram, vasarnīcas, viesu nami);

4) dienesta viesnīcās esošu telpu lietošanu;

5) valstij piederošu dienesta dzīvojamo telpu lietošanu uz mācību laiku;

6) valstij piederošu dienesta dzīvojamo telpu nodošanu lietošanā profesionālā militārā dienesta karavīriem vai Iekšlietu ministrijas sistēmas iestādes amatpersonām ar speciālo dienesta pakāpi.

**II. Nodaļa. Īres līgums**

**3.pants. Dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets**

Dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets ir telpu grupa, kurai būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā piešķirta funkcija (lietošanas veids) - dzīvojamā telpa.

**4.pants. Īres līguma subjekti**

(1) Izīrētājs ir persona, kas ir dzīvojamās telpas īpašnieks, izņemot šā likuma 29.pantā minēto gadījumu.

(2) Īrnieks ir jebkura fiziska persona.

**5.pants. Dzīvojamās telpas lietošanas pamats**

Dzīvojamās telpas vienīgais lietošanas pamats īrniekam ir rakstveidā noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, savukārt apakšīrniekam – rakstveidā noslēgts dzīvojamās telpas apakšīres līgums.

**6.pants. Īres līgumu slēgšana**

(1) Īres līgumu rakstveidā slēdz izīrētājs un īrnieks.

(2) Īres līgumu vienlaikus var slēgt ar vairākiem īrniekiem, nododot dzīvojamo telpu to nedalītā lietošanā.

**7.pants. Īres līguma termiņi**

(1) Īres līgumu slēdz uz noteiktu laiku, tā termiņu nosakot līgumā.

(2) Īres līguma termiņu nevar grozīt. Īres līguma termiņam izbeidzoties, īrnieka, viņa ģimenes locekļu un dzīvojamā telpā iemitināto citu personu (turpmāk – citas iemitinātās personas) pienākums ir atbrīvot dzīvojamo telpu, izņemot gadījumu, ja īrnieks un izīrētājs ir noslēdzis jaunu īres līgumu.

**8.pants. Īres līgums un tā saturs**

(1) Īres līgumā iekļaujamas vismaz šādas ziņas un noteikumi:

1. īres līguma puses;
2. īres maksa, tās maksāšanas kārtība un grozīšanas noteikumi;

3) lietošanā nododamās dzīvojamās telpu grupas adrese un telpu raksturojums;

4) dzīvojamās mājas vai dzīvokļa īpašuma kadastra numurs, vai arī dzīvojamās telpas kadastra apzīmējums;

5) dzīvojamās telpas lietošanas noteikumi, t.sk. ārpus dzīvojamās telpas lietošanā nodoto palīgtelpu un zemesgabala lietošanas noteikumi;

6) pakalpojumi, kas tiek nodrošināti lietošanā nodotai dzīvojamai telpai;

7) īres maksas paaugstināšanas kārtība, ja šāda tiesība ir pielīgta;

8) ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītiemaksājumi, to maksāšanas kārtība;

9) īres līguma termiņš, t.i., termiņš, līdz kuram saskaņā ar īres līgumu īrniekam ir tiesības lietot dzīvojamo telpu;

10) īres līguma grozīšanas un izbeigšanas kārtība, tajā skaitā brīdināšanas kārtība par atkāpšanos no īres līguma;

11) īrnieka ģimenes locekļi un citas iemitinātās personas, kas lieto dzīvojamo telpu;

12) kustamās mantas saraksts, kas atrodas lietošanā nodotajā dzīvojamajā telpā un kas tiek nodotas lietošanā īrniekam;

13) īrnieka tiesības veikt lietošanā nodotās dzīvojamās telpas kosmētisko remontu;

14) īrnieka tiesības nodot dzīvojamo telpu apakšīrē, ja šāda tiesība ir pielīgta;

15) elektroniskā pasta adresi, uz kuru zemesgrāmatu nodaļai nosūtīt paziņojumu par īres tiesību nostiprinājumu, ja nostiprinājuma lūdzējs tādu vēlas saņemt;

16) pušu pasta adreses vai elektroniskā pasta adreses paziņojumu nosūtīšanai saistībā ar īres līgumu.

(2) Noslēdzot dzīvojamo telpu īres līgumu, izīrētājs un īrnieks var sastādīt pieņemšanas nodošanas aktu.

**9.pants. Īres līguma grozīšana**

Īres līguma noteikumus, izņemot termiņu, var grozīt, īrniekam un izīrētājam rakstveidā vienojoties.

**III. nodaļa. Dzīvojamā telpā dzīvojošo personu tiesības un pienākumi**

**10.pants. Īrnieka tiesības lietot dzīvojamo telpu**

Īrniekam ir tiesības netraucēti lietot dzīvojamo telpu, ievērojot īres līguma noteikumus.

**11.pants. Īrnieka tiesības iemitināt ģimenes locekļus un citas personas**

(1) Īrniekam ir tiesības iemitināt viņa īrētajā dzīvojamā telpā savu laulāto un nepilngadīgos bērnus, kā arī vecākus, ja iepriekš par to rakstveidā informētsizīrētājs. Bērni, kas iemitināti šajā daļā minētajā kārtībā, sasniedzot pilngadību, nezaudē ģimenes locekļa statusu.

(2) Persona, kura saskaņā ar šā panta pirmo daļu iemitināta īrnieka īrētajā dzīvojamā telpā, atzīstama par īrnieka ģimenes locekli.

(3) Šā panta pirmajā daļā neminētās personas īrnieks var iemitināt īrētajā dzīvojamā telpā tikai pēc izīrētāja rakstveida piekrišanas.

**12.pants. Īrnieka tiesības deklarēt dzīvesvietu**

Īrnieks ir tiesīgs deklarēt lietošanā nodotajā dzīvojamajā telpā savu dzīvesvietu.

**13.pants. Īrnieka ģimenes locekļu un citu iemitināto personu tiesības un pienākumi**

(1) Personai ir tiesības dzīvot īrnieka īrētajā dzīvojamā telpā tikai tad, ja tā iemitināta attiecīgajā dzīvojamā telpā šā likuma 11.pantā noteiktajā kārtībā.

(2) Īrnieka ģimenes locekļi un citas iemitinātās personas patstāvīgas tiesības uz šīs dzīvojamās telpas lietošanu neiegūst. Izbeidzoties īrnieka tiesībām lietot dzīvojamo telpu, izbeidzas arī īrnieka ģimenes locekļu un citu iemitināto personu tiesības lietot dzīvojamo telpu.

(3) Īrnieka nāves gadījumā īrnieka ģimenes locekļiem, kā arī citām iemitinātajām personām, ja tās saskaņā ar šā likuma noteikumiem ir iemitinātas dzīvojamā telpā, trīs mēnešu laikā ir tiesības noslēgt jaunu īres līgumu, nemainot iepriekšējā īres līguma nosacījumus un beigu termiņu, tomēr ne uz ilgāku termiņu kā 10 gadi.

(4) Īrnieka ģimenes loceklim, kā arī citai iemitinātajai personai, kura ir noslēgusi īres līgumu saskaņā ar šā panta trešās daļas noteikumiem, ir pienākums segt iepriekšējā īrnieka nesamaksāto īres maksu un citus ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus.

(5) Īrnieka ģimenes locekļi un citas iemitinātās personas ir tiesīgas deklarēt lietošanā nodotajā dzīvojamajā telpā savu dzīvesvietu.

**14.pants. Īrnieka pienākumi**

(1) Dzīvojamās telpas īrniekam ir pienākums:

1) izmantot dzīvojamās telpas tikai dzīvošanai;

2) maksāt īres līgumā noteikto īres maksu;

3) maksāt ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus, ja īres maksa ir noteikta kā atlīdzība par lietas lietošanu, neiekļaujot tajā citus maksājumus;

4) ievērot normatīvos aktus, kā arī īres līgumā ietvertās prasības, kas attiecas uz dzīvojamās mājas lietošanu;

5) nekavējoties informēt izīrētāju par tādiem bojājumiem vai trūkumiem dzīvojamās telpās, kas būtiski ietekmē vai var ietekmēt nekustamo īpašumu, izīrētāja mantu vai radīt apdraudējumu personas veselībai vai dzīvībai;

6) saudzīgi izturēties pret dzīvojamo māju, nepasliktināt tās stāvokli, nebojāt to un neveikt nelikumīgu pārbūvi;

7) informēt izīrētāju par ugunsdrošības prasību neievērošanu citās dzīvojamās telpās vai dzīvojamās mājas koplietošanas telpās, ja īrniekam tas kļuvis zināms;

8) izbeidzoties īres līgumam, nodrošināt, ka divu mēnešu laikā tiek anulētas ziņas par īrnieka, kā arī kopā ar īrnieku iemitināto īrnieka ģimenes locekļu un citu iemitināto personu deklarētās dzīvesvietas reģistrāciju izīrētajā dzīvojamajā telpā, ja šādas ziņas ir reģistrētas.

(2) Ja īres līgums vienlaikus ir noslēgts ar vairākiem īrniekiem, nododot dzīvojamo telpu to nedalītā lietošanā, īrnieki ir solidāri atbildīgi par dzīvojamās telpas īres līguma saistībām.

**15.pants. Izīrētāja pienākumi**

(1) Izīrētājam ir pienākums nodot izīrētās telpas īrnieka lietošanā un nodrošināt īrniekam iespēju tās netraucēti lietot visu īres līgumā noteikto laiku.

(2) Izīrētājam ir pienākums informēt īrnieku:

1) par adresi un citu kontaktinformāciju saziņai ar izīrētāju;

2) par dzīvojamās mājas vai dzīvojamās telpas atsavināšanu.

(3) Izīrētājam, ciktāl tas ir no viņa atkarīgs, ir pienākums nodrošināt dzīvojamās mājas, kurā izīrēta dzīvojamā telpa, ekspluatāciju un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā, lai īrnieks varētu attiecīgo telpu izmantot dzīvošanai un iegūt no tās visu to labumu, kādu viņam ir tiesības saņemt saskaņā ar īres līgumu.

(4) Izīrētājam ir pienākums šā likuma 13.panta trešajā daļā minētajā gadījumā noslēgt īres līgumu ar īrnieka ģimenes locekli, kā arī citu iemitināto personu, ja tā saskaņā ar šā likuma noteikumiem ir iemitināta dzīvojamā telpā.

**IV. Nodaļa. Ar dzīvojamo telpu īri saistītie maksājumi**

**16.pants. Īres maksa**

(1) Dzīvojamo telpu nodod lietošanā par maksu, tās apmēru līguma pusēm nosakot naudā un ierakstot īres līgumā.

(2) Īres maksu var noteikt:

1. kā maksājumu par lietas lietošanu, iekļaujot tajā atlīdzību un visus ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus (piemēram, pārvaldīšanas izdevumus, maksājumus par pakalpojumiem, kas izriet no dzīvojamās telpas un palīgtelpu lietošanas, tai skaitā siltumenerģija, dabasgāze, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumi, sadzīves atkritumu izvešana, elektroenerģija, nekustamā īpašuma nodokļa maksājums, maksājums par dzīvojamās mājas apdrošināšanu u.c.);
2. kā atlīdzību par lietas lietošanu, neiekļaujot tajā citus ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus.

(3) Īrniekam ir pienākums maksāt īres maksu un izīrētājam ir tiesības saņemt īres maksu īres līgumā noteiktā kārtībā un termiņos.

(4) Izīrētājs var paaugstināt īres maksu tikai, ja īres līgumā ir paredzēti noteikumi un kārtība īres maksas paaugstināšanai.

**17.pants. Ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītie maksājumi**

Ja īres maksa ir noteikta kā atlīdzība par lietas lietošanu, neiekļaujot tajā citus ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus, dzīvojamās telpas īres līgumā nosaka šo maksājumu maksāšanas kārtību.

**18.pants. Drošības nauda**

(1) Īres līguma saistību izpildes nodrošināšanai izīrētājs ir tiesīgs prasīt no īrnieka drošības naudas iemaksu, kas nepārsniedz divu mēnešu īres maksu, ja tas paredzēts īres līgumā. Attiecīgā maksa ir samaksājama īres līgumā noteiktajā kārtībā un termiņos.

(2) Ja īrnieks, īres līgumam izbeidzoties, ir parādā izīrētājam jebkādus maksājumus saskaņā ar īres līgumu, parāds tiek dzēsts no drošības naudas, nekavējoties par to paziņojot īrniekam.

(3) Īres līgumā var paredzēt, ka izīrētājam ir tiesības izlietot drošības naudu kavētu maksājumu segšanai arī īres līguma darbības laikā, kā arī īrnieka pienākumu no jauna iemaksāt izlietoto drošības naudu.

(4) Ja, īres līgumam izbeidzoties, drošības nauda līguma saistību izpildes nodrošināšanai netiek izmantota vai tiek izmantota daļēji, tā pilnībā vai tās atlikusī daļa atdodama īrniekam ne vēlāk kā tajā pašā dienā, kad dzīvojamā telpa tiek atbrīvota, ja īres līgumā nav noteikts citādi.

(5) Īres līgumā var paredzēt citus īrnieka saistību pastiprinājumus.

**V. Nodaļa. Īres līguma izbeigšanās**

**19.pants. Īres līguma izbeigšanās**

(1) Īres līgums izbeidzas:

1) ar termiņa izbeigšanos;

2) Civillikuma 2168.panta 1. un 3. punktā minētajos gadījumos;

3) ar īrnieka nāvi.

(2) Ja īres līgums ir izbeidzies ar īrnieka nāvi, īres tiesības nav mantojamas.

**20.pants. Īrnieka tiesības vienpusēji atkāpties no īres līguma**

Īrniekam ir tiesības vienpusēji atkāpties no īres līguma.

**21.pants. Izīrētāja tiesības vienpusēji atkāpties no īres līguma**

Izīrētājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no īres līguma šā likuma 22. - 25.pantā minētajos gadījumos.

**22.pants. Atkāpšanās no īres līguma, ja tiek bojāta dzīvojamā telpa vai māja vai citādi pārkāpti dzīvojamās telpas lietošanas noteikumi**

Izīrētājs var atkāpties no īres līguma, ja:

1) īrnieks, īrnieka ģimenes locekļi vai citas iemitinātās personas bojā vai posta dzīvojamo telpu (arī tās iekārtu), citas būves un telpas, kas īrniekam nodotas lietošanā saskaņā ar īres līgumu, vai arī dzīvojamās mājas koplietošanas telpas, komunikācijas un iekārtas, vai tās nelikumīgi pārbūvē, degradē vidi vai citādi pazemina dzīvojamās telpas vērtību;

2) īrnieks, īrnieka ģimenes locekļi vai citas iemitinātās personas izmanto dzīvojamo telpu, dzīvojamo māju, citas būves un telpas, kas īrniekam nodotas lietošanā saskaņā ar īres līgumu, mērķiem, kādiem tās nav paredzētas;

3) īrnieks, īrnieka ģimenes locekļi vai citas iemitinātās personas citādi pārkāpj īres līgumā ietvertos dzīvojamās telpas lietošanas noteikumus, vai arī padara pārējām personām dzīvošanu ar tām vienā kopējā dzīvojamā telpā vai vienā dzīvojamā mājā neiespējamu vai būtiski to apgrūtina.

**23.pants. Atkāpšanās no īres līguma saistībā ar dzīvojamās telpas nodošanu nelikumīgā apakšīrē vai nelikumīgu dzīvošanu tajā**

Izīrētājs var atkāpties no īres līguma, ja īrnieks bez izīrētāja piekrišanas dzīvojamo telpu ir nodevis apakšīrē, vai arī tajā bez izīrētāja piekrišanas dzīvo citas personas.

**24.pants. Atkāpšanās no īres līguma, ja īrnieks kavē ar īres līgumu saistītos maksājumus**

Izīrētājs var atkāpties no īres līguma, ja:

1. īrnieks nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar īres līgumu un normatīvajiem aktiem, ja maksājumu kavējums pārsniedz divu mēnešu maksājuma apmēru, ja īres līgumā nav noteikts lielāks maksājuma kavējuma apmērs;
2. īrnieks nemaksā ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus, atbilstoši īres līgumā noteiktajai kārtībai, gadījumos, kad īres maksa ir noteikta kā atlīdzība par lietas lietošanu, neiekļaujot tajā citus maksājumus, ja maksājumu kavējums pārsniedz divus mēnešus, ja īres līgumā nav noteikts garāks kavējuma termiņš.

**25.pants. Atkāpšanās no īres līguma saistībā ar mājas nojaukšanu, pārbūvi vai ekspluatācijas aizliegumu**

(1) Izīrētājs var atkāpties no īres līguma, ja:

1) dzīvojamās mājas īpašnieks ir pieņēmis lēmumu dzīvojamo māju nojaukt;

2) būvniecību regulējošos normatīvos aktos noteiktā kārtībā ir pieņemts lēmums, ar kuru aizliegta dzīvojamās mājas ekspluatācija;

3) dzīvojamās mājas īpašnieks ir pieņēmis lēmumu veikt tās pārbūvi un saskaņā ar darbu organizēšanas projektu to nevar veikt, īrniekam dzīvojot mājā.

(2) Atkāpjoties no īres līguma šā panta pirmās daļas 1., 2. un 3.punktā minētajā gadījumā, izīrētājam ir pienākums atlīdzināt īrniekam nodarītos zaudējumus.

**26.pants. Brīdinājums par atkāpšanos no īres līguma**

(1) Īrnieks par atkāpšanos no īres līguma rakstveidā brīdina izīrētāju vismaz vienu mēnesi iepriekš, ja īres līguma termiņš nepārsniedz desmit gadus. Īrnieks un izīrētājs var vienoties par garāku brīdināšanas termiņu, ja īres līguma termiņš pārsniedz desmit gadus.

(2) Ja izīrētājs nepilda šā likuma 15.panta pirmajā vai trešajā daļā paredzētos pienākumus, kā arī šā likuma 25.panta pirmās daļa 2.punktā paredzētajā gadījumā īrnieks var nekavējoties atkāpties no īres līguma, rakstveidā brīdinot izīrētāju.

(3) Par atkāpšanos no īres līguma izīrētājs rakstveidā brīdina īrnieku:

1) vismaz vienu mēnesi iepriekš - šā likuma 23.pantā un 24.pantā minētajā gadījumā, kā arī 25. pantā pirmās daļas 1. un 3.punktā minētajā gadījumā, ja īres līgums ir noslēgts uz laiku līdz gadam.

2) vismaz trīs mēnešus iepriekš - šā likuma 25.panta pirmās daļas 1. un 3.punktā minētajā gadījumā, ja īres līgums ir noslēgts uz laiku no viena līdz trim gadiem.

3) vismaz sešus mēnešus iepriekš - 25.panta pirmās daļas 1. un 3.punktā minētajā gadījumā, ja īres līgums ir noslēgts uz laiku kas ir ilgāks par trīs gadiem.

(4) Šā likuma 22.pantā un 25.panta pirmās daļas 2.punktā paredzētajos gadījumos izīrētājs var nekavējoties atkāpties no īres līguma, rakstveidā brīdinot īrnieku.

(5) Brīdinājums par atkāpšanos no īres līguma ir nosūtāms uz elektroniskā pasta adresi, vai arī ierakstītā pasta sūtījumā uz deklarētās dzīvesvietas adresi vai, ja izīrētājs ir juridiska persona – uz juridisko adresi, ja īres līgumā nav noteikts citādi. Brīdinājumu par atkāpšanos no īres līguma var izsniegt arī ar zvērināta tiesu izpildītāja starpniecību.

(6) 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.

(7) Izbeidzoties šajā pantā vai līgumā minētajam brīdināšanas termiņam, īres līgums ir uzskatāms par izbeigtu.

**27.pants. Īres līguma spēkā esamība dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā**

(1) Ja 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.

(2) 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 ne vēlāk kā divu mēnešu laikā pēc īpašuma tiesību reģistrācijas zemesgrāmatā. Ja izīrētājs ir brīdinājis īrnieku, īres līgums izbeidzas četrus mēnešus pēc dzīvojamās telpas ieguvēja īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā.

(3) Brīdināšanai par dzīvojamās telpas atbrīvošanu piemēro šā likuma 26.panta piektās un sestās daļas noteikumus.

(4) Ja nekustamā īpašuma vai dzīvojamās telpas ieguvējs ir uzteicis īres līgumu, izīrētājam, ar kuru īrnieks bija noslēdzis līgumu, ir jāatlīdzina īrniekam zaudējumi, kādi viņam nodarīti ar līguma priekšlaicīgu izbeigšanu.

**28.pants. Īres līguma izbeigšanās sekas**

(1) Īres līgumam izbeidzoties, īrnieka, īrnieka ģimenes locekļu un citu iemitināto personu pienākums ir atbrīvot dzīvojamo telpu ne vēlāk kā līdz īres līguma izbeigšanās brīdim.

(2) Ja īrnieks, īrnieka ģimenes locekļi un citas iemitinātās personas nav atbrīvojušas dzīvojamo telpu līdz īres līguma izbeigšanās brīdim, izīrētājam ir tiesības saņemt no īrnieka zaudējumu atlīdzību, kā arī kompensāciju par dzīvojamo telpu lietošanu.

**VI. nodaļa. Pašvaldībai piederošo vai tās nomātu dzīvojamo telpu izīrēšana**

**29.pants. Pašvaldībai piederošas vai tās nomātas dzīvojamās telpas izīrēšana**

(1) Neizīrētu pašvaldībai piederošu vai tās nomātu dzīvojamo telpu var izīrēt personai, kas atzīta par tiesīgu saņemt palīdzību atbilstoši normatīvā akta par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā noteikumiem.

(2) Īres līgums noslēdzams mēneša laikā pēc šāda lēmuma pieņemšanas.

(3) Pašvaldības dome nosaka nosacījumus un kārtību, kādā pašvaldībai piederošas vai tās nomātas izīrētas dzīvojamās telpas īrnieks var prasīt noslēgt jaunu īres līgumu, kā arī termiņu, kas nepārsniedz desmit gadus, uz kādu slēdzams īres līgums.

**30.pants. Pašvaldībām piederošo vai tās nomāto dzīvojamo telpu īres maksa**

(1) Pašvaldībai piederošas vai tās nomātas dzīvojamāstelpas īres maksas apmēru nosaka pašvaldība, ņemot vērā tās saistošos noteikumus par īres maksas noteikšanu, īres maksu nosakot kā atlīdzību par lietas lietošanu. Papildus īres maksai īrnieks proporcionāli īrētā dzīvokļa platībai sedz obligātos pārvaldīšanas izdevumus, kā arī izdevumus citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kas nodrošina dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu, veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu un attiecas uz visai dzīvojamai mājai kopīgu elementu, koplietošanas iekārtu vai inženierkomunikāciju nomaiņu, kuras rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas vai pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa lietošanu.

(2) Pašvaldības dome izdod saistošos noteikumus, kuros nosaka maznodrošinātu personu kategorijas un kārtību, kādā šīs personas var tikt atbrīvotas no šā panta pirmajā daļā noteiktā pienākuma segt izdevumus citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kas nodrošina dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu, veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu un attiecas uz visai dzīvojamai mājai kopīgu elementu, koplietošanas iekārtu vai inženierkomunikāciju nomaiņu, kuras rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas vai pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa lietošanu.

(3) Par īres maksas un pārvaldīšanas izdevumu noteikšanu vai izmaiņām izīrētājs rakstiski paziņo īrniekam, un tās stājas spēkā vienu mēnesi pēc paziņošanas dienas.

**31.pants. Pašvaldības dzīvojamo telpu īres līguma noslēgšana no jauna**

Īrnieka nāves gadījumā, kā arī dzīvesvietas maiņas gadījumā īrnieka pilngadīgs ģimenes loceklis, ja tas kopā ar īrnieku saņēma palīdzību dzīvojamās telpas izīrēšanā saskaņā ar normatīvajiem aktiem, kas nosaka palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā saņemšanu, ir tiesīgs prasīt jauna īres līguma noslēgšanu ar viņu iepriekšējā īrnieka vietā, ievērojot pašvaldības saistošajos noteikumos noteiktos nosacījumus.

**VII. nodaļa. Valstij piederošo dzīvojamo telpu izīrēšana**

**32.pants.** **Valstij piederošas dzīvojamās telpas izīrēšana**

(1) Valsts vārdā īres līgumu slēdz institūcija, kuras personā dzīvokļa īpašums vai nekustamais īpašums, kurā atrodas izīrējamā dzīvojamā telpa, ir nostiprināts zemesgrāmatā vai kura ir valsts dzīvojamās telpas tiesiskais valdītājs, uz termiņu, kas nepārsniedz desmit gadus.

(2) Valstij piederošas dzīvojamās telpas īres maksu nosaka šā panta pirmajā daļā minētā institūcija vai tiesiskais valdītājs, īres maksu nosakot kā atlīdzību par lietas lietošanu. Papildus īres maksai proporcionāli īrētā dzīvokļa platībai īrnieks sedz obligātos pārvaldīšanas izdevumus, kā arī izdevumus citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kas nodrošina dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu, veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu un attiecas uz visai dzīvojamai mājai kopīgu elementu, koplietošanas iekārtu vai inženierkomunikāciju nomaiņu, kuras rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas vai pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa lietošanu.

(3) Par īres maksas un pārvaldīšanas izdevumu noteikšanu vai izmaiņām izīrētājs rakstiski paziņo īrniekam un tās stājas spēkā vienu mēnesi pēc paziņošanas dienas.

**33.pants. Valstij piederošu dienesta dzīvojamo telpu īres noteikumi**

(1) Valstij piederošas dienesta dzīvojamās telpas izīrē tikai saistībā ar darba (dienesta) attiecībām, lai nodrošinātu valsts pārvaldes funkciju veikšanu.

(2) Valstij piederošu dienesta dzīvojamo telpu izīrē iestāde, kas saņēmusi attiecīgu pilnvarojumu vai kurai šādas tiesības ir piešķirtas ar normatīvo aktu.

(3) Valstij piederošu dienesta dzīvojamo telpu īres līgumu slēdz uz darba (dienesta) laiku.

**34.pants. Valstij piederošu dienesta dzīvojamo telpu īres līguma izbeigšanās**

Valstij piederošu dienesta dzīvojamo telpu īres līgums izbeidzas vienlaikus ar darba (dienesta) attiecību izbeigšanos.

**VIII. nodaļa. Īres tiesību nostiprināšana**

**35.pants. Īres tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā**

Īres tiesības nostiprina zemesgrāmatā.

**36.pants. Tiesiskais regulējums īres tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā**

Īres tiesību nostiprināšanai Zemesgrāmatu likuma noteikumi piemērojami tiktāl, ciktāl šajā likumā nav noteikts citādi.

**37.pants. Atbrīvojums no izmaksām, kas ir saistītas ar nostiprinājuma lūguma apliecināšanu zemesgrāmatā.**

Nostiprinājuma lūdzēji ir atbrīvoti no izmaksām, kas ir saistītas ar nostiprinājuma lūguma apliecināšanu zemesgrāmatā.

**38.pants. Prasības nostiprinājuma lūgumam**

Privātpersonas parakstus uz šā likuma kārtībā iesniegtajiem nostiprinājuma lūgumiem apliecina zvērināts notārs, vai zemesgrāmatu nodaļā, nostiprinājuma lūdzējiem personīgi iesniedzot nostiprinājuma lūgumu, izņemot, ja nostiprinājuma lūgums ir parakstīts normatīvajos aktos par elektroniskajiem dokumentiem noteiktajā kārtībā.

**39.pants. Nostiprinājuma lūdzēji**

(1) Nostiprinājumu par īres tiesību nostiprināšanu, ja to pamato īres līgums, kura termiņš nepārsniedz vienu gadu, var lūgt:

1) izīrētājs vai īrnieks;

2) izīrētājs un īrnieks, ja izīrētājs un īrnieks īres līgumā ir vienojušies par īres līguma nostiprināšanu zemesgrāmatā uz izīrētāja un īrnieka iesniegta nostiprinājuma lūguma pamata.

(2) Nostiprinājumu par īres tiesību nostiprināšanu, ja to pamato īres līgums, 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.

(3) Ja izīrētājs un īrnieks īres līgumā, kura termiņš nepārsniedz vienu gadu, nav vienojušies par īres līguma nostiprināšanu zemesgrāmatā uz izīrētāja un īrnieka iesniegta nostiprinājuma lūguma pamata, līdzēju paraksts uz īres līguma apliecina pušu piekrišanu īres līguma nostiprināšanai zemesgrāmatā uz vienpusēja nostiprinājuma lūguma pamata.

(4) Privātpersonas, ievērojot šā panta nosacījumus, var pilnvarot zvērinātu notāru caur datu apmaiņu informācijas sistēmām iesniegt elektronisku nostiprinājuma lūgumu.

(5) Šī panta nosacījumus, izņemot pirmās daļas 1. punktu un trešo daļu, piemēro, lūdzot nostiprinājumu par īres tiesību dzēšanu pirms īres līguma termiņa izbeigšanās. Izīrētājs var lūgt īres tiesību dzēšanu pirms īres līguma termiņa, pēc tam, kad izbeidzies šajā likumā vai līgumā minētais brīdināšanas termiņš, pamatojoties uz īrnieka izsniegtu brīdinājumu par atkāpšanos no īres līguma, kas ir parakstīts normatīvajos aktos par elektroniskajiem dokumentiem noteiktajā kārtībā vai ja brīdinājums par atkāpšanos no īres līguma izsniegts ar zvērināta tiesu izpildītāja starpniecību.

**40.pants. Paziņojuma par īres tiesību nostiprinājumu vai tā dzēšanu nosūtīšana**

Zemesgrāmatu nodaļa nosūta paziņojumu par īres tiesību nostiprinājumu vai tā dzēšanu uz īres līgumā norādīto līdzēju elektroniskā pasta adresi.

**41.pants. Ieraksta par īres tiesību nostiprināšanu dzēšana**

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

1) izbeidzoties īres līguma termiņam;

2) īrnieka nāves gadījumā, pamatojoties uz tiešsaistes sistēmā saņemtu Iedzīvotāju reģistra paziņojumu;

3) pieņemot lēmumu par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā personai, kuras labā veikts ieraksts par īres tiesību nostiprinājumu;

4) saņemot informāciju par būves dzēšanu Zemesgrāmatu likuma 56.4  pantā noteiktajā kārtībā.

**42.pants. Īres tiesību nostiprināšana un īres tiesību ieraksta dzēšana par pašvaldībai piederošu vai tās nomātu dzīvojamo telpu, kā arī valstij piederošu dzīvojamo telpu**

(1) Attiecībā uz īres līgumu, kas noslēgts 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.

(2) Īres tiesību nostiprināšanas un ieraksta par īres tiesību nostiprināšanu dzēšanas kārtību var nepiemērot attiecībā uz pašvaldību noslēgtajiem īres līgumiem, ja īres līgums ir noslēgts saskaņā ar normatīvajiem aktiem, kas nosaka palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā saņemšanu.

**IX. Nodaļa. Administratīvā atbildība dzīvojamo telpu izīrēšanas jomā un kompetence sodu piemērošanā**

**43.pants. Administratīvā atbildība dzīvojamo telpu izīrēšanas jomā**

(1) Par traucējumu radīšanu, kas liedz īrniekam, viņa ģimenes locekļiem vai citām iemitinātajām personām izmantot īrētās dzīvojamās telpas dzīvošanai, piemēro naudas sodu - dzīvojamās telpas īpašniekam, - līdz 280 naudas soda vienībām, bet juridiskajām personām līdz 2800 naudas soda vienībām.

(2) Par traucējumu radīšanu, kas liedz īrniekam, viņa ģimenes locekļiem vai citām iemitinātajām personām īrētajās dzīvojamās telpās izmantot apkuri, elektroenerģiju, saņemt auksto, karsto ūdeni, izmantot kanalizācijas, kā arī izmantot sadzīves atkritumu izvešanas pakalpojumu, piemēro naudas sodu - dzīvojamās telpas īpašniekam, - līdz 280 naudas soda vienībām, bet juridiskajām personām līdz 2800 naudas soda vienībām.

**44.pants. Kompetence sodu piemērošanā**

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.

**Pārejas noteikumi**

1. Ar šā likuma spēkā stāšanos spēku zaudē likums „Par dzīvojamo telpu īri” (Latvijas Republikas Augstākās Padomes un Valdības Ziņotājs, 1993, 7.nr.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru Kabineta Ziņotājs, 1997, 4., 20.nr.; 1998, 15., 23.nr.; 2001, 16.nr.; 2005, 2.nr.; 2007, 3.nr.; 2009, 6.nr.; Latvijas Vēstnesis 2010, 124.nr.).

2. Ja dzīvojamā telpa līdz 2024.gada 31.decembrim pāriet citas personas īpašumā, izīrētājam ir saistoši zemesgrāmatā neierakstītie īres līgumi, kas ir noslēgti līdz 2019.gada 1.janvārim.

3. Dzīvojamo telpu īres līgumus, kas noslēgti līdz 2019.gada 1.janvārim, ieraksta zemesgrāmatā šā likuma VIII nodaļānoteiktajā kārtībā vai, ja īrnieks un izīrētājs nevar vienoties, ceļot prasību par īres līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā.

1. Izīrētājam un īrniekam, kurš dzīvojamo telpu lieto, pamatojoties uz iepriekšējā izīrētāja noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu, ir pienākums noslēgt jaunu dzīvojamo telpu īres līgumu, ievērojot šā likuma noteikumus. Ja īrnieks un izīrētājs nevar vienoties, īres tiesisko attiecību ietvaru nosaka tiesa, ievērojot šādus noteikumus:
2. īres līguma termiņu nosaka tiesa pēc sava ieskata, bet ne ilgāku kā desmit gadi;
3. īres maksu nosaka tiesa pēc sava ieskata kā atlīdzību par lietas lietošanu. Papildus īres maksai īrnieks proporcionāli īrētā dzīvokļa platībai sedz obligātos pārvaldīšanas izdevumus, kā arī izdevumus citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kas nodrošina dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu, veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu un uz visai dzīvojamai mājai kopīgu elementu, koplietošanas iekārtu vai inženierkomunikāciju nomaiņu kuras rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas vai pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa lietošanu.
4. Ja īrnieks lieto pašvaldībai piederošu dzīvojamo telpu uz īres līguma, kuram nav norādīts termiņš, pamata, pašvaldība var prasīt īrniekam noslēgt jaunu īres līgumu, ievērojot pašvaldības saistošajos noteikumos noteikto īres līguma maksimālo termiņu, kas nepārsniedz desmit gadus. Šis noteikums neattiecas uz īrnieku, kuram pašvaldībai piederoša vai tās nomāta dzīvojamā telpa izīrēta saskaņā ar normatīvo aktu par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā.
5. Ja īrnieks lieto valstij piederošu dzīvojamo telpu uz īres līguma, kuram nav norādīts termiņš, 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 var prasīt īrniekam noslēgt jaunu īres līgumu uz termiņu, kas nepārsniedz desmit gadus.
6. Īres līgumi, kas noslēgti par valstij vai valsts kapitālsabiedrībai piederošu dzīvojamo telpu īri, nenorādot termiņu, zaudē spēku 2029.gada 1.janvārī. Pēc 2029.gada 1.janvāra īrnieks var prasīt izīrētājam noslēgt jaunu terminētu  īres līgumu. Par valsts dzīvokļa īres maksas izmaiņām un aprēķinātajiem pārvaldīšanas izdevumiem pēc šī likuma spēkā stāšanās valsts dzīvokļa izīrētājs paziņo īrniekam šī likuma 32.panta trešajā daļā noteiktajā kārtībā.
7. Šā likuma pārejas noteikumu 4., 5. un 6.punkts stājas spēkā 2021.gada 1.janvārī.
8. Šā likuma IX nodaļa stājas spēkā vienlaikus ar likumu „Administratīvo pārkāpumu procesa likums”.

Likums stājas spēkā 2019.gada 1.janvārī.

Iesniedzējs:

Ministru prezidenta biedrs,

ekonomikas ministrs A. Ašeradens

Vīza: Valsts sekretārs J. Stinka

Auders, 67013078

[martins.auders@em.gov.lv](mailto:martins.auders@em.gov.lv)

Vītola, 67013041

[dace.vitola@em.gov.lv](mailto:dace.vitola@em.gov.lv)