**Likumprojekta “Grozījumi Notariāta likumā” 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 | Likumprojekts „Grozījumi Notariāta likumā” (turpmāk – likumprojekts) ir izstrādāti, pamatojoties uz likumprojektā „Dzīvojamo telpu īres likums” ietverto regulējumu.**I Likumprojektā „Dzīvojamo telpu īres likums ietvertie risinājumi**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Likumprojektā „Dzīvojamo telpu īres likums” no likuma “Par dzīvojamo telpu īri” regulējuma atšķirīgi tiek risināti šādi jautājumi.

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

**Īres līgumu nostiprināšana**. Īres līgumu nostiprināšana zemesgrāmatā vispirms ir saistīta ar likumprojektā „Dzīvojamo telpu īres likums” 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[[1]](#footnote-2) pamatojums ir balstīts uz līgumu brīvības principu, proti īres līgums visos gadījumos tiek slēgts uz izīrētāja un īrnieka brīvas vienošanās pamata.Otrkārt īres līgumu nostiprināšana zemesgrāmatā ir priekšnoteikums, lai būtu iespējama saistību izpilde bezstrīdus kārtībā (*detalizētāk skatīt aprakstu par saistību izpildi bezstrīdus kārtībā pie sadaļas II „Grozījumi Civilprocesa likumā”*).Arī iepriekš par nepieciešamību izvedot publiski ticamu reģistru, kurā būtu nostiprināti 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 „Dzīvojamo telpu īres likums” izstrādes. Apspriežot Ekonomikas ministrijas sagatavoto likumprojektu „Dzīvojamo telpu īres likums” 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 nostiprināmi zemesgrāmatā, jo zemesgrāmatas ierakstiem ir publiskā ticamība, kas nodrošina attiecīgā ieraksta saistošo spēku pret trešajām labticīgām personām. Tāpat tika secināts, ka īres līguma nostiprināšana zemesgrāmatā var būtiski palielināt īpašuma aizsardzības nodrošināšanas pakāpi, gan īpašniekam, gan arī īrniekam. Šādu īpašuma aizsardzības pakāpi nav iespējams sasniegt ārpus zemesgrāmatas sistēmas, jo publiskā ticamība ir nošķirama no kvalitatīviem datiem valsts informācijas sistēmās. Publiskā ticamība aptver šo datu saistošo spēku, ko cita starpā, ir iespējams nodrošināt tikai pie nosacījuma, ja pirms šo datu reģistrācijas, tiek sniegts novērtējums par to, vai konkrētais līgums nav acīmredzami pretlikumīgs, ko var nodrošināt zemesgrāmatu nodaļu tiesneša kvalifikācija un pakļautība likumam.Turpretī citas, zemesgrāmatu dublējošas, sistēmas izveide var prasīt no valsts gan būtiskus finanšu resursus, izveidojot gan pašu reģistru, gan īpašu tiesisko regulējumu, lai nodrošinātu lēmumu publisko ticamību, gan arī algojot atbilstoši kvalificētu personālu. Vienlaikus pastāv risks, ka reģistrējot īres līgumus valsts vai pašvaldību institūciju reģistrā, deklarāciju iesniegšana var tikt izmantota negodprātīgi, tādejādi radot būtisku noslodzi iestādēm, palielinot nepieciešamos resursus nemitīgas informācijas apstrādē. Ņemot vērā iepriekš minēto, likumprojektā „Dzīvojamo telpu īres likums” ietvertais mehānisms paredz, ka visas īres tiesības ir nostiprināmas zemesgrāmatā Zemesgrāmatu likumā noteiktajā kārtībā, ciktāl likumprojektā „Dzīvojamo telpu īres likums” 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 „Dzīvojamo telpu īres likums” ir plānots risināt šādi:1. atšķirībā no šobrīd Zemesgrāmatu likumā paredzētās kārtības, noteikt, ka nostiprinājuma lūdzēji, būs atbrīvoti no Zemesgrāmatu likumā noteiktajām kancelejas nodevām, un nostiprinājuma lūgumus varēs apliecināt zvērināts notārs, vai zemesgrāmatu nodaļā, nostiprinājuma lūdzējiem personīgi iesniedzot nostiprinājuma lūgumu, vai arī parakstītot normatīvajos aktos par elektroniskajiem dokumentiem noteiktajā kārtībā;
2. nosakot piecu gadu pārejas periodu, kurā izīrētājam būs saistoši zemesgrāmatā nenostiprinātie īres līgumi, kurus iepriekšējais izīrētājs ir noslēdzis līdz 2019. gada 1.janvārim. Šajā laika posmā īrniekam un izīrētājam būtu vai nu jāvienojas par īres līgumu nostiprināšanu 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 „Dzīvojamo telpu īres likums” 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 „Dzīvojamo telpu īres likums” 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 „Dzīvojamo telpu īres likums” 41.pantā, tiek attiecināti nosacījumi, kādi tiek ieviesti pie īres tiesību nostiprināšanas, proti – pamatojoties uz īres līguma termiņu (īsāks par gadu, vai garāks par gadu), iesniedzams nostiprinājuma lūgums par ieraksta par īres tiesību nostiprināšanu dzēšanu un tiek ievērots šāds mehānisms:* īres līgumam, kura termiņš nepārsniedz vienu gadu, var lūgt izīrētājs un īrnieks, ja izīrētājs un īrnieks īres līgumā ir vienojušies par īres līguma nostiprināšanu zemesgrāmatā uz izīrētāja un īrnieka iesniegta nostiprinājuma lūguma pamata.
* īres līgumam, kura termiņš pārsniedz vienu gadu, var lūgt:

 1) izīrētājs un īrnieks;2) izīrētājs vai īrnieks, ja izīrētājs vai īrnieks Zemesgrāmatu likuma 58.panta kārtībā ir pilnvarojis otru īres līguma pusi iesniegt vienpusēju nostiprinājuma lūgumu. Papildus darba grupā tika panākta vienošanās, ka, ņemot vērā īres tiesību nostiprināšanas mērķi, proti - aizsargāt pušu intereses un informēt valsti par īres attiecību nodibināšanu, par pašvaldībai piederošu vai tās nomātu dzīvojamo telpu, kā arī valstij piederošu dzīvojamo telpu īres tiesības nostiprina, kā arī ierakstu par īres tiesību nostiprināšanu pirms termiņa dzēš, pamatojoties uz izīrētāja vienpusēja nostiprinājuma lūguma pamata. Vienlaikus likumprojekts „Dzīvojamo telpu īres likums” paredz, ka īres tiesību nostiprināšanas un ieraksta par īres tiesību nostiprināšanu dzēšanas kārtību var nepiemērot attiecībā uz pašvaldību noslēgtajiem īres līgumiem, ja īres līgums ir noslēgts atbilstoši likuma „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” noteikumiem.Īres tiesību nostiprināšanas un ieraksta par īres tiesību nostiprināšanu dzēšanas kārtība netiks nepiemērota attiecībā uz valsts un pašvaldību noslēgtajiem īres līgumiem, ja dzīvokļa īpašums vai nekustamais īpašums, kurā atrodas izīrējamā dzīvojamā telpa, nav nostiprināts zemesgrāmatā.Par īres tiesību nenostiprināšanu zemesgrāmatā netiks paredzēta atbildība.Ar mērķi nodrošināt līdzēju informētību par iesniegto nostiprinājuma lūgumu gadījumā, ja tas ir veikts uz vienpusēja nostiprinājuma lūguma pamata, likumprojekts „Dzīvojamo telpu īres likums” paredz, ka uz īres līgumā norādīto līdzēju elektroniskā pasta adresi tiek nosūtīts paziņojums par īres tiesību nostiprinājumu vai tā dzēšanu. Attiecīgi līdz ar likumprojektu „Dzīvojamo telpu īres likums” 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.**II Grozījumi Civilprocesa likumā**Īres tiesību nostiprināšanai ir jārada tiesiskas sekas, kas kā ieguvumi tiek vērtēti ne tikai no valsts (nodokļu ieņēmumiem) puses, bet arī no abiem līdzējiem – īrnieka un izīrētāja, un 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 nostiprināšanas vietu, būtiski, lai abas puses un trešās personas iegūtu iespējami lielāko savu interešu aizsardzības un nodrošināšanas pakāpi. Būtiski izstrādāt tādu regulējumu, kur abu pušu, gan izīrētāja, gan īrnieka, ieguvumi no īres līgumu nostiprināšanas ir tādi, kas motivē īres līgumu ierakstīšanu. Ņemot vērā iepriekš minēto, tiesiskais regulējums par īres tiesību nostiprināšanu ir jāskata ciešā kontekstā ar izstrādātajiem grozījumiem Civilprocesa likumā.**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[[2]](#footnote-3), 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 „Dzīvojamo telpu īres likums” 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 2019. gada 1. janvārim.Likumprojektā „Dzīvojamo telpu īres likums” ir ietverts mehānisms, kas jāievēro dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā, ja īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā, un nekustamā īpašuma vai dzīvojamās telpas ieguvējs vēlas uzteikt īres līgumu ar īrnieku. Nekustamā īpašuma vai dzīvojamās telpas ieguvējam ir pienākums rakstveidā brīdināt īrnieku par dzīvojamās telpas atbrīvošanu ne vēlāk kā divu mēnešu laikā pēc īpašuma tiesību nostiprināšanas 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.**Saistību bezstrīdus piespiedu izpildes ietvaros** **īrnieku no dzīvojamām telpām varēs izlikt šādos gadījumos**:1. Situācijās, kad *īres līgums būs nostiprināts zemesgrāmatā*:
* maksājumu parāds;
* īres līguma termiņa notecējums.
1. Situācijās, kad *īres līgums nebūs nostiprināts zemesgrāmatā*:
* nekustamā īpašuma īpašnieka maiņa.

Būtiski, ka saistību bezstrīdus piespiedu izpilde sākotnēji būs attiecināma tikai uz tiem īres līgumiem, kas būs noslēgti pēc likumprojekta „Dzīvojamo telpu īres likums” spēkā stāšanās, proti, 2019.gada 1.janvāra. Kamēr pārējie dzīvojamo telpu īres līgumi nebūs nostiprinātii zemesgrāmatā un pēc būtības pārslēgti, paredzot tajos likumprojektā „Dzīvojamo telpu īres likums” norādīto īres līguma saturu, strīdi par īres līguma izbeigšanu tiks risināti vispārējā civilprocesuālā kārtībā. **Prasības kārtībā:**1. Ja īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā un ir iestājies īres līguma termiņa notecējums vai maksājumu parāds.
2. neatkarīgi no tā vai līgums ir vai nav nostiprināts zemesgrāmatā – likumprojekta „Dzīvojamo telpu īres likums” 22.panta, 23.panta un 25.panta paredzētajos gadījumos.

**III Likumprojekts „Grozījumi Notariāta likumā”**Likumprojekts,kas tiek virzīts vienlaikus ar likumprojektu „Dzīvojamo telpu īres likums” un likumprojektu „Grozījumi Civilprocesa likumā”paredzizteikt 107.1 panta pirmās daļas 2. punktu jaunā redakcijā, nosakot, ka piespiedu izpildei var nodot tostarp terminētus nomas, īres vai patapinājuma līgumus, kas paredz nomnieka, īrnieka vai patapinājuma ņēmēja pienākumu termiņa notecējuma vai nomas vai īres maksas nesamaksas dēļ atstāt vai nodot nomāto, īrēto vai patapināto īpašumu.            Attiecīgi arī gadījumos, ja īres līgumu būs apliecinājis zvērināts notārs, saistību bezstrīdus piespiedu izpildi varēs attiecināt uz šādiem gadījumiem:* par īrnieka pienākumu termiņa notecējuma dēļ vai īres maksas nesamaksas dēļ atstāt īrēto dzīvojamo telpu;
* par pienākumu īrniekam samaksāt īres maksu.
 |

 |
| 3. | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas | Ar Ekonomikas ministrijas 2016.gada 26.janvāra rīkojums Nr.12 „Par darba grupas izveidi”, lai nodrošinātu īres tiesiskā regulējuma kvalitatīvu izstrādi, tika izveidota darba grupa, kuras ietvaros notika darbs pie likumprojektu „Dzīvojamo telpu īres likums” un „Grozījumi Civilprocesa likumā” 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, zvērināti notāri.  |
| 2. | Tiesiskā regulējuma ietekme uz tautsaimniecību un administratīvo slogu | Nav attiecināms. |
| 3. | Administratīvo izmaksu monetārs novērtējums | Nav attiecināms. |
| 4. | Cita informācija | Nav attiecināms. |

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

|  |
| --- |
| **IV. Tiesību akta projekta ietekme uz spēkā esošo tiesību normu sistēmu** |
| 1. | Nepieciešamie saistītie tiesību aktu projekti | Ievērojot anotācijas I. sadaļā minēto Ekonomikas ministrijai vienlaikus ar likumprojektu nepieciešams izstrādāt likumprojektu „Grozījumi Civilprocesa likumā”, likumprojektu „Grozījumi likumā „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” un likumprojektu „Dzīvojamo telpu īres likums”. Attiecīgi likumprojekts izskatāms vienlaikus ar iepriekš minētajiem likumprojektiem  |
| 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 „Grozījumi Civilprocesa likumā” tika publicēti Ekonomikas ministrijas mājas lapā un informācija par to nosūtīta īrniekus pārstāvošajām biedrībām.Attiecībā uz likumprojektiem „Grozījumi 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 | Atsevišķi ieteiktie iebildumi un priekšlikumi attiecas uz likumprojektā „Dzīvojamo telpu īres likums” ietverto regulējumu.  |
| 4. | Cita informācija | Nav |

|  |
| --- |
| **VII. Tiesību akta projekta izpildes nodrošināšana un tās ietekme uz institūcijām** |
| 1. | Projekta izpildē iesaistītās institūcijas | Likumprojekta 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

Vītola, 67013031,

dace.vitola@em.gov.lv

1. Arī citu likumprojekta normu, kas ir saistītas ar “mantotajiem” līgumiem. [↑](#footnote-ref-2)
2. 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-3)