

**Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas  
Mājokļa jautājumu apakškomisijai**

**Biedrības “Rīgas Namīpašnieku biedrība” rosinātās izmaiņas  
likumprojekta „Dzīvojamo telpu īres likums” pašreizējā redakcijā**

2019.gada 24.aprīļa Rīgas namīpašnieku biedrības valdes sēdē vienbalsīgi apstiprinātas namīpašnieku rosinātās izmaiņas likumprojekta „Dzīvojamo telpu īres likums” pašreizējā redakcijā. Biedrības piedāvātā likumprojekta redakcija veicinās izīrētāju un īrnieku lielāku kopējo interesi un atbildību par dzīvojamo vidi un tās uzlabošanu, ļaus izvairīties no pārrpratumiem savstarpējās attiecībās.

<b>Likumprojekts</b>	<b>RNB rosinātās izmaiņas</b>
<b>8.pants. Īres līgums un tā saturs</b>	
(2) Noslēdzot dzīvojamo telpu īres līgumu, izīrētājs un īrnieks var sastādīt pieņemšanas nodošanas aktu.	(2) Noslēdzot dzīvojamo telpu īres līgumu, izīrētājs un īrnieks <i>sastāda</i> pieņemšanas nodošanas aktu, <i>kurā fiksē dzīvojamās telpas tehnisko stāvokli, aprīkojumu un tā stāvokli, komunālo pakalpojumu skaitītāju numurus un rādījumus. Puses var vienoties par papildus informāciju, kuru iekļaut pieņemšanas nodošanas aktā.</i>
Komentārs: Detalizēta pieņemšanas nodošanas akta satādīšana ļauj izvairīties no savstarpējiem pārrpratumiem īres līguma darbības laikā.	
<b>12.pants. Īrnieka tiesības deklarēt dzīvesvietu</b>	
Īrnieks ir tiesīgs deklarēt lietošanā nodotajā dzīvojamajā telpā savu dzīvesvietu.	Īrnieks ir tiesīgs deklarēt lietošanā nodotajā dzīvojamajā telpā savu dzīvesvietu, <i>informējot par to izīrētāju 5 darba dienu laikā.</i>
Komentārs: Izīrētājam jābūt informētam, kas notiek viņa īpašumā, t.sk. par personām, kuras uzturās izīrētājam piederošā dzīvojamā telpā, un to juridisko sasniedzamību. Izīrētāja uzdevums nav nepārtraukti vienpusēji sekot līdzi visiem reģistriem, kuros var parādīties informācija par viņa īpašumu, bet jābūt nodrošinātai abpusēji efektīvai savstarpējās informācijas aprītei starp izīrētāju un	

īrnieku.	
<b>13.pants. Īrnieka ģimenes locekļu un citu iemitināto personu tiesības un pienākumi</b>	
(5) Īrnieka ģimenes locekļi un citas iemitinātās personas ir tiesīgas deklarēt lietošanā nodotajā dzīvojamajā telpā savu dzīvesvietu.	(5) Īrnieka ģimenes locekļi un citas iemitinātās personas ir tiesīgas deklarēt lietošanā nodotajā dzīvojamajā telpā savu dzīvesvietu, <i>informējot par to izīrētāju 5 darba dienu laikā.</i>
Komentārs: Skatīt iepriekšējo komentāru.	
<b>15.pants. Izīrētāja pienākumi</b>	
15.pants. Izīrētāja pienākumi	15.pants. Izīrētāja tiesības <i>un pienākumi</i>
Nav	<i>(1) Izīrētājam ir tiesības īres līguma darbības laikā atsevišķi vai kopā ar viņa uzaicinātajiem speciālistiem veikt dzīvojamās telpas apsekošanu, apskates laiku iepriekš saskaņojot ar īrnieku.</i>
Nav	<i>(2) Lai novērstu tehniskos bojājumus vai avārijas sekas ēkā, veiktu plānotos atjaunošanas, būvniecības un restaurācijas darbus, izīrētājam ir tiesības īres līguma darbības laikā veikt nepieciešamos remontdarbus dzīvojamā telpā, remontdarbu laikus iepriekš saskaņojot ar īrnieku.</i>
(1) Izīrētājam ir pienākums nodot izīrētās telpas īrnieka lietošanā un nodrošināt īrniekam iespēju tās netraucēti lietot visu īres līgumā noteikto laiku.	(3) Izīrētājam ir pienākums nodot izīrētās telpas īrnieka lietošanā un nodrošināt īrniekam iespēju tās netraucēti lietot visu īres līgumā noteikto laiku <i>atbilstoši noslēgtajam īres līgumam.</i>
(2) Izīrētājam ir pienākums informēt īrnieku: 1) par adresi un citu kontaktinformāciju saziņai ar izīrētāju; 2) par dzīvojamās mājas vai dzīvojamās telpas atsavināšanu.	(4) 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	(5) 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.	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.	(6) 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.
Komentārs: Likumprojektā nav definētas izīrētāja tiesības, kas tagad ir aktualizētas. Nama īpašniekam nepārtraukti jānodrošina visu īres un komunālo pakalpojumu sniegšana, kas, savukārt, atsevišķos gadījumos prasa iekļūt īrnieka telpās, lai nodrošinātu visus pakalpojumus pilnā apmērā (1.un 2.punkti). Izīrētājs nodrošina īrniekam dzīvojamās telpas lietošanu tikai atbilstoši likumdošanai un īres līgumam (3.punkts).	
<b>16.pants. Īres maksa</b>	
Nav	<i>(5) Ja īres līguma darbības laikā izīrētājs nolemj paaugstināt īres maksu, tad viņam vismaz 6 mēnešus iepriekš par to jābrīdina īrnieku. Īres maksas paaugstināšanas pamatojums: plānotie un veiktie ieguldījumi nama uzturēšanā (piemēram, remonta un rekonstrukcijas darbi), inflācija, attiecīgā rajonā esošai vidējai īres maksai līdzvērtīga maksa. Izīrētājs un īrnieks var vienoties arī par citiem īres maksas paaugstināšanas noteikumiem un kārtību.</i>
Komentārs: Likumprojektā nav definēta kārtība īres maksas paaugstināšanai.	
<b>18.pants. Drošības nauda</b>	
(2) Ja īrnieks, īres līgumam izbeidzoties, ir parādā izīrētājam jebkādas maksājumus saskaņā ar īres līgumu,	(2) Ja īrnieks, īres līgumam izbeidzoties, ir parādā izīrētājam jebkādas maksājumus saskaņā ar īres līgumu,

parāds tiek dzēsts no drošības naudas, nekavējoties par to paziņojot īrniekam.	parāds tiek dzēsts no drošības naudas, par to paziņojot īrniekam <b><i>nākošās darba dienas laikā.</i></b>
(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.	(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 <b><i>nākošajā dienā pēc pieņemšanas nodošanas akta parakstīšanas.</i></b> Ja īres līgumā noteikts citādi, <b><i>puses var vienoties par citu drošības naudas atmaksas kārtību.</i></b>
Nav	<b><i>(5) Īres līgumiem, kuru termiņš nepārsniedz 1 (vienu) gadu, drošības nauda netiek atmaksāta, īrniekam līgumu laužot pirms termiņa.</i></b>
(5) Īres līgumā var paredzēt citus īrnieka saistību pastiprinājumus.	<b><i>(6) Īres līgumā var paredzēt citus īrnieka saistību pastiprinājumus.</i></b>
Komentārs: Īres līgumam izbeidzoties nepieciešams objektīvi novērtētu dzīvojamās telpas stāvokli, tāpēc situācija tiek apzināta pēc līguma beigām, bet visus finansiālos jautājumus puses kārtu pēc pieņemšanas nodošanas akta parakstīšanas (2.un 4.punkti). Lai aizsargātu izīrētāja veiktos ieguldījumus dzīves vides uzlabošanā, būtiskas ir paredzamas īres attiecības (5.punkts).	
<b>25.pants. Atkāpšanās no īres līguma saistībā ar mājas nojaukšanu, pārbūvi vai ekspluatācijas aizliegumu</b>	
(2) Atkāpjoties no īres līguma šā panta pirmās daļas 1., 2. un 3.punktā minētajā gadījumā, izīrētājam ir pienākums atlīdzināt īrniekam nodarītos zaudējumus.	(2) Atkāpjoties no īres līguma šā panta pirmās daļas 1., 2. un 3.punktā minētajā gadījumā, izīrētājam ir pienākums atlīdzināt īrniekam nodarītos zaudējumus, <b><i>ja šajos punktos minētā situācija radusies izīrētāja vai īrnieka vainas vai bezdarbības dēļ.</i></b>
Komentārs: Nepieciešams nodrošināt izīrētāja un īrnieka kopējo atbildību dzīvojamās telpas lietošanā.	
<b>26.pants. Brīdīnājums par atkāpšanos no īres līguma</b>	
(1) Īrnieks par atkāpšanos no īres līguma rakstveidā brīdina izīrētāju vismaz vienu mēnesi iepriekš, ja īres līguma termiņš	(1) Īrnieks par atkāpšanos no īres līguma rakstveidā brīdina izīrētāju vismaz vienu mēnesi iepriekš, <b><i>ja īres līgumā nav</i></b>

nepārsniedz desmit gadus. Īrnieks un izīrētājs var vienoties par garāku brīdināšanas termiņu, ja īres līguma termiņš pārsniedz desmit gadus.	<i>noteikts garāks brīdināšanas termiņš.</i>
Komentārs: Īres līgumu vidējais termiņš ir 1-3 gadi, tāpēc objektīvi ir noteikt visiem līgumiem vienādus nosacījumus.	
<b>28.pants. Īres līguma izbeigšanās sekas</b>	
(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.	(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 <i>maksu</i> par dzīvojamo telpu lietošanu.
Komentārs: Īrnieka un citu personu dzīvokļa aizņemšana pēc īres līguma darbības beigām klasificējama kā īrēšana.	
<b>35.pants. Īres tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā</b>	
Īres tiesības nostiprina zemesgrāmatā.	<i>Izīrētājs un īrnieks var prasīt īres tiesības nostiprināt zemesgrāmatā.</i>
Komentārs: Iespēja īres tiesības nostiprināt zemesgrāmatā nodrošina (pamatā ilgtermiņa līgumiem) gan īrnieku, gan izīrētāju un īres ēku būvniecības investoru aizsardzību pret abpusēji ļaunprātīgām rīcībām, nepildot īres līgumu saistības. Tomēr jāreķinās ar to, ka Latvijā joprojām ir daudzi spēkā esoši īres līgumi, kuri neļauj īres tiesības nostiprināt zemesgrāmatā vai to izdarīt ir apgrūtināši.	
<b>43.pants. Administratīvā atbildība dzīvojamo telpu izīrēšanas jomā</b>	
(2) Par traucējumu radīšanu, kas liedz īrniekam, viņa ģimenes locekļiem vai citām iemitinātajām personām īrētājās 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.	(2) Par traucējumu radīšanu, kas liedz īrniekam, viņa ģimenes locekļiem vai citām iemitinātajām personām īrētājās dzīvojamās telpās izmantot apkuri, elektroenerģiju, saņemt auksto, karsto ūdeni, izmantot kanalizācijas, kā arī izmantot sadzīves atkritumu izvešanas pakalpojumu, piemēro naudas sodu - dzīvojamās telpas īpašniekam <b>privātpersonai</b> , - līdz 280 naudas soda vienībām, <i>dzīvojamās telpas īpašniekam juridiskajai personai</i> līdz 2800 naudas soda vienībām, <i>bet īrniekam, kurš nepilda 15.panta 1.vai 2.punkta</i>

	<i>prasības, - līdz 280 naudas soda vienībām.</i>
Komentārs: Likumam jānodrošina līdzvērtīgas tiesības īrniekiem un izīrētājiem.	

Papildus rosinātajām izmaiņām Rīgas namīpašnieku biedrība aktualizē problēmjautājumus, kuriem nav skaidra risinājuma likumprojekta pašreizējā redakcijā:

1. Dzīvojamo telpu īres līgumi, kuri noslēgti līdz Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanai nesatur aktuālo informāciju, kādai jābūt šodienas īres līgumos (īres maksa un to pārskatīšanas kārtība, komunālo pakalpojumu lietošana, paplašinātas izīrētāja un īrnieka tiesības u.c.).
2. Apgrūtinājumi, nostiprinot īres tiesības zemesgrāmatā (šobrīd daudzu īres līgumu statuss ir tāds, ka īres tiesības nevar nostiprināt zemesgrāmatā). Tā kā arī pašreizējā likumdošana ļauj nostiprināt īres līgumus zemesgrāmatā, vai nav lietderīgi obligāto apstiprināšanu ieviest no īres termiņa, kas ir lielāks par vienu gadu?
3. Vai ir zināms banku viedoklis par jau pašlaik bankās iekļāto dzīvojamo telpu izīrēšanu, īres tiesības nostiprinot zemesgrāmatā? Vai bankas arī piekrīt elektroniskai reģistrācijai?
4. Ne visi gados vecākie īrnieki spēs elektroniski parakstīt dokumentus. Var gadīties, ka notāri kādā brīdī būs pārslogoti ar nostiprinājuma lūgumu apstiprināšanu.

Valdes priekšsēdētāja

R. Bednarska

25.04.2019.