

24.03.2021 12:24

Evija Kolberga: Jaunais dzīvojamo telpu īres likums – vai izīrētājs un īrnieks tagad būs vienlīdzīgos svaru kausos?



Foto: no privātā arhīva

Ilgi un pamatoti gaidīts un beidzot sagaidīts – 2021. gada 17. martā [Saeima](#) pieņēma Dzīvojamo telpu īres likumu, kas stāsies spēkā 2021. gada 1. maijā. Ar jaunā īres likuma, tā to mēs, visticamāk, kādu laiku sauksim, pieņemšanu noslēdzies vēsturisks posms īres tiesisko attiecību regulējumā pēc Latvijas neatkarības atjaunošanas.

Lai arī ne pārāk elastīgs un ne vienlīdz taisnīgs abām pusēm (izīrētājam un īrniekam), tomēr likums "Par dzīvojamo telpu īri" īres tiesisko attiecību noregulēšanai kalpojis precīzi 18 gadus.

Toreiz

Atskatoties pagātnē, šī likuma normu piemērošana vienmēr bijis izaicinājums, īpaši izīrētājiem savu interešu aizsardzībai. Tolaik, kad pieņēma likumu "Par dzīvojamo telpu īri", būtiski bija aizsargāt denacionalizēto namu īrniekus, jo bez tiesiskās aizsardzības viņi ātri vien būtu nonākuši uz ielas.

Taču līdz ar to mājokļu īpašnieki-izīrētāji kļuva par sava veida sociālās funkcijas pildītājiem, jo likuma regulējuma dēļ izīrētāji bija spiesti gadiem tiesāties ar īrniekiem par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvokļa par maksājumu parādiem, kamēr īrnieks turpināja lietot dzīvokli un nemaksāt par to. Likums aizsargāja īrnieku-parādnieku tik tālu, ka izīrētājs bija spiests ilgstoši nodrošināt īrnieku ar pamatpakalpojumiem un ar jumtu virs galvas, kamēr tiesājās ar īrnieku un tērēja līdzekļus juridiskās palīdzības saņemšanai, taču savu izdevumu atlīdzinājumu faktiski nekad tā arī nesaņēma. Kā balva kalpoja beidzot no negodprātīgiem īrniekiem atbrīvotais pašam sev piederošais dzīvoklis.

Tāpat izīrētāji bija spiesti apgūt "augstāko matemātiku", lai saskaņā ar Ministru kabineta noteikumos paredzēto formulu skrupulozi veiktu matemātiskus aprēķinus īres maksas paaugstināšanai, izpildot likuma prasību par finansiālā pamatojuma sagatavošanu iesniegšanai īrniekam. Faktiski īres maksas paaugstināšanas procesu var apzīmēt ar vārdu salikumu "neiespējamā misija", ar kuru izīrētāji saskārās ik reizi, kad īrnieks labprātīgi un cilvēciski nepiekrita panākt soli pretim izīrētājam un atzīt, ka izīrētājs ne tikai vēlas nopelnīt, kas ir tikai normāli un loģiski tirgus apstākļos, bet tam ir arī pienākums apsaimniekot un uzturēt savu īpašumu, kam ir nepieciešams finansējums, turklāt ne mazs. It sevišķi, ja ēkas ir celtas aizvēsturiskos laikos. Jāatzīst, ka nereti izīrētāji atmeta ar roku vajadzībai paaugstināt īres maksu, jo pierādīt un attaisnoties īrniekam un tiesai par katru ciparu bija apgrūtināši un pat pazemojoši. Citi, kuri riskēja mesties cīņā ar īrnieku par īres maksas paaugstināšanu, nereti attapās pie sasistas siles – tiesas procesi tika zaudēti par labu īrniekam, jo izīrētājam nebija izdevies "nokārtot matemātikas eksāmenu" par īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķina formulas piemērošanu, lai arī bija acīmredzams, ka spēkā esošā īres maksa ir neatbilstoša īres tirgum un nepietiekama īpašuma apsaimniekošanai.

Kas mainīsies?

Jaunā likuma regulējums abām minētajām, bet ne tikai, problēmsituācijām paredz izīrētājam pretimnākošākus risinājumus.

1. Īres līguma izbeigšana

Īres līguma izbeigšanai un īrnieka izlikšanai no dzīvokļa, ja īrnieks neveic dzīvojamās telpas īres maksas un citus ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus, jaunais likums paredz atvieglotu kārtību. Ar jauno likumu noteikts, ka izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, ja īrnieks nemaksā īres maksu un kavēto maksājumu apmērs pārsniedz divu mēnešu apmēru vai ja neveic ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus un maksājumu kavējums pārsniedz divus mēnešus. Tātad likumdevējs ieprētīm likuma "Par dzīvojamo telpu īri" regulējumam ir no trīs uz diviem mēnešiem samazinājis maksājumu kavējumu termiņu, kuram iestājoties, izīrētājs ir tiesīgs ar īrnieku izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu.

Jaunajā likumā, tāpat kā likumā "Par dzīvojamo telpu īri" par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu maksājumu kavējuma dēļ izīrētājs brīdina īrnieku vienu mēnesi iepriekš, kā jauninājumu paredzot brīdinājuma nosūtīšanu gan pa pastu uz īres līgumā norādīto pasta adresi, gan uz elektroniskā pasta adresi, pieļaujot iespēju brīdinājumu nodot īrniekam arī ar zvērināta tiesu izpildītāja starpniecību.

Tomēr par būtiskāko jauninājumu saistībā ar īres līguma izbeigšanu un īrnieka izlikšanu no dzīvokļa dēļ īrnieka pieļauto maksājumu kavējuma ir uzskatāma vienkāršotā kārtība tiesas nolēmuma saņemšanai bezstrīdus piespiedu izpildes kārtībā. Tiesas lēmumam stājoties spēkā, īres līgums uzskatāms par izbeigtu, ja vien īrnieks nebūs cēlis tiesā prasību par īres maksas parāda apstrīdēšanu.

Šajā gadījumā gan jāpatur prātā, ka bezstrīdus piespiedu izpilde būs iespējama tikai tad, ja īres līgums būs apliecināts notariālā kārtībā vai ierakstīts zemesgrāmatā. Savukārt tas nozīmē, ka izīrētāju interese būs pēc iespējas ātrāk panākt vienošanos ar īrniekiem par šobrīd spēkā esošo īres līgumu grozīšanu atbilstoši jaunā likuma prasībām, kā to nosaka likuma pārejas noteikumi, un līgumu ierakstīšanu zemesgrāmatā, vai arī panākot ar īrnieku vienošanos par jauna īres līguma noslēgšanu notariālā kārtībā.

2. Īres līguma ierakstīšana zemesgrāmatā

Lai arī likuma regulējums paredz, ka īres līgumu var ierakstīt zemesgrāmatā, tas nav noteikts par obligātu pienākumu. Taču, ja izīrētājs vēlas baudīt likumā paredzētās priekšrocības, piemēram, īres līguma izbeigšanas gadījumā, tad izīrētājam faktiski nav izvēles, kā risināt šo ar īrnieku jautājumu par īres līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā.

Jāatzīmē, ka īrnieka interese vienoties ar izīrētāju par īres līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā, ir pamatota ar īres līguma spēkā esamību dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā. Ja dzīvojamās telpas īres līgums būs ierakstīts zemesgrāmatā, jaunajam īpašniekam būs saistošs iepriekš noslēgtais īres līgums. Pretējā gadījumā dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā iepriekš noslēgtais dzīvojamās telpas īres līgums izbeigsies līdz ar jaunā īpašnieka īpašuma tiesību reģistrācijas brīdi. Ar šo regulējumu jaunais likums nosaka gadījumus, kad jaunajam ieguvējam ir saistošs iepriekš noslēgtais īres līgums un kad nav, iepretim vēl šobrīd spēkā esošajam likumam, saskaņā ar kuru jaunajiem ieguvējiem visos gadījumos ir saistoši iepriekš noslēgtie īres līgumi.

Ar īres līgumu ierakstīšanu zemesgrāmatā, kas nenoliedzami dos priekšrocības gan izīrētājam, gan īrniekam, likumdevējs ir paredzējis sakārtot un padarīt caurspīdīgu īres tirgu.

3. **Īres maksas grozīšana**

Savukārt attiecībā par īres maksas apmēra grozīšanu, kas līdz šim prasīja ne mazums pūļu un matemātisku aprēķinu, sagatavojot finansiālo pamatojumu, jaunais likums šādas prasības vairs neizvirza. Tas nozīmē, ka izīrētāji bez sirdsapziņas pārmetumiem un augstākās matemātikas pielietošanas beidzot ir tiesīgi no īrniekiem prasīt īres maksu atbilstoši īres tirgus cenām. Tostarp vairs nav noteikts, ka īres maksas apmērā obligāti iekļaujama dzīvojamās mājas apsaimniekošana maksa un peļņa, lai arī izīrētājs ar īrnieku ir tiesīgi rakstveidā vienoties par ar dzīvojamo telpu lietošanu saistīto maksājumu iekļaušanu īres maksā.

Saskaņā ar jaunā likuma regulējumu, ja līdz 2021. gada 30. aprīlim noslēgtie dzīvojamo telpu īres līgumi, kuru darbība turpināsies arī pēc jaunā likuma spēkā stāšanās, neparedz īres maksas grozīšanas nosacījumus un kārtību, kas izīrētājam bez liekiem sarežģījumiem attiecīgi dotu iespēju īres līguma darbības laikā paaugstināt īres maksu, grozāmi izīrētājam un īrniekam vienojoties ne vēlāk kā līdz 2026. gada 31. decembrim. Ja izīrētājs ar īrnieku nevarēs vienoties, tad prasība strīda izšķiršanai ceļama tiesā ne vēlāk kā līdz 2026. gada 31. decembrim.

Tā kā no jaunā likuma izriet, ka dzīvojamās telpas īres līguma darbības laikā īres maksu var grozīt tad, ja šajā līgumā ir paredzēti īres maksas grozīšanas nosacījumi un kārtība, tad izīrētājiem, kuru noslēgtie dzīvojamo telpu īres līgumi neparedz minētos noteikumus, vispirms ir jāpanāk to iekļaušana īres līgumos – vai nu labprātīgi vienojoties ar īrnieku, vai tiesas ceļā. Tiklīdz īres līgumā tiks iekļauti īres maksas grozīšanas nosacījumi un kārtība, izīrētājs atbilstoši tiem būs tiesīgs īrniekam paaugstināt īres maksu.

Dzīvojamo telpu īres līgumos turpmāk paredzot īres maksas grozīšanas nosacījumus un kārtību, izīrētāji būs tiesīgi vadīties pēc īres tirgus cenām un tirgus prognozēm, lai, paaugstinot īres maksu, izīrētājs turpmāk, ja nepilnībā, tad vismaz daļēji, saņemtu īres maksu, kas ne tikai dotu iespēju uzlabot nekustamo īpašumu stāvokli, bet arī beidzot dotu iespēju nopelnīt, ne tikai pildīt sociālo funkciju un nodrošināt īrniekus ar lētu mājokli.

Gan iepriekš minēto, gan citu problēmjautājumu dēļ, kas gadiem izīrētājiem radījuši galvassāpes, jaunais īres likums tika gaidīts kā gaismas tuneļa galā. Jāatzīst, ka daļēji tas tā arī izskatās, taču to, vai tā būs patiesībā, rādīs tikai nākotne.

Prognozējams, ka pēc Dzīvojamo telpu īres līguma spēkā stāšanās pār tiesām velsies tiesvedību vilnis, jo īrnieki, visticamāk, nebūs gatavi labprātīgi piekrist īres līgumu grozījumiem, paredzot īres maksas grozīšanas nosacījumus un kārtību, kas savukārt izīrētājiem dotu tiesības ātrāk un vienkāršāk paaugstināt īres maksas apmēru.

Šis ir autora viedoklis, kas var nesakrist ar "Delfi" redakcijas nostāju.

Seko Delfi arī [Instagram](#) vai [Telegram](#) profilā – pievienojies, lai uzzinātu svarīgāko un interesantāko pirmais!

Publikācijas saturs vai tās jebkāda apjoma daļa ir aizsargāts autortiesību objekts Autortiesību likuma izpratnē, un tā izmantošana bez izdevēja atļaujas ir aizliegta. Vairāk lasi [šeit](#).