

Mājokļu īrniekus un izīrētājus gaida būtiskas pārmaiņas

Autors: LETA

Ekonomikas ministrija (EM) ir izstrādājusi un nodod saskaņošanai jaunu Dzīvojamo telpu īres likumprojektu, kuram būtu jāsekmē kvalitatīvu, un iedzīvotājiem pieejamu īres dzīvokļu izveidi un investīcijas īres namu sektorā, kā arī piedāvās jaunu risinājumu līdzšinējiem garajiem tiesvedību procesiem, šodien žurnālistiem sacīja EM valsts sekretāra vietnieks Edmunds Valantis.

«Likumprojekts izstrādāts tādēļ, ka ir svarīgi veicināt dzīvojamā fonda attīstību, kas patlaban attīstās lēni. Arī reģionos dzīvojamais fonds nav pieejams, īres tirgus ir neaktīvs.

Latvijā kopumā īres tirgus ir mazs, bet tā izaugsmes iespējas ir lielas, jo Eiropā īres mājokļi vidēji ir virs 30% no kopējā dzīvojamā fonda. Ir jārada vide, lai investoriem ir vēlme ieguldīt īres namu būvniecībā un īres tirgus attīstītos uz tirgus nosacījumiem,» skaidroja Valantis.

Viņš norādīja, ka jaunais likums reglamentēs noteikumus dzīvojamo telpu izīrēšanai, lietošanai īres līguma darbības laikā un īres līguma izbeigšanai neatkarīgi no tā, kā īpašumā ir dzīvojamā telpa. Dzīvojamās mājās esošo nedzīvojamo telpu īres līgumus, vai kopmītnēs esošo telpu īres līgumus, arī turpmāk būs jāslēdz Civillikumā noteiktajā kārtībā.

Atšķirībā no pašreiz spēkā esošā īres tiesiskā regulējuma jaunajā likumprojektā paredzēta visu īres līgumu reģistrācija zemesgrāmatā, tādējādi nodrošinot publiski pieejamu un ticamu informāciju par noslēgtajiem darījumiem, kas pasargās gan īrniekus, gan nekustamā īpašuma jaunus ieguvējus.

Savukārt iepriekš noslēgtais īres līgums jaunajam ieguvējam būs saistošs tikai tad, ja īres līgums būs nostiprināts zemesgrāmatā. EM Mājokļu politikas departamenta direktors Mārtiņš Auders uzvēra, ka šāda publiski pieejama informācija ļaus mazināt ēnu ekonomiku īres tirgū.

Auders uzsvēra, ka likumprojekts paredz īres tiesību nostiprinājuma lūdzējus atbrīvot no Zemesgrāmatu likumā noteiktajām kancelejas nodevām, kā arī nostiprinājuma lūgumi zemesgrāmatu nodaļā tiks apliecināti bez maksas, tādējādi neradot papildu izmaksas izīrētājam un īrniekam.

Līdz ar jauno regulējumu būtiski tiks mainīta tiesvedības kārtība no īres tiesiskajām attiecībām izrietošajos jautājumos. Likumprojektā iekļautas normas, kas paredz saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu gadījumos, kad īrnieka pienākums ir atstāt īrēto dzīvojamo telpu likumprojektā noteiktajos gadījumos - termiņa notecējums, īres maksas parāda gadījumā, kā arī nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījumā, ja īres līgums nav ierakstīts zemesgrāmatā.

Auders skaidroja, ka piedāvātais risinājums, atšķirībā no pastāvošā regulējuma, kas paredz visu strīdu izšķiršanu prasības kārtībā, būtiski paātrinās strīdu izšķiršanu starp izīrētāju un īrnieku, samazinās ar to saistītās izmaksas, kā arī būtiski mazinās riskus potenciālajiem investoriem, tādā veidā padarot rentablu jaunu īres namu būvniecību.

Tāpat būtiska izmaiņa, salīdzinot ar patlaban spēkā esošo regulējumu, būs regulējuma maiņa saistībā ar īres līguma termiņu - īres līgumus turpmāk vairs nevarēs noslēgt uz nenoteiktu laiku. Proti, īres līgums būs slēdzams tikai uz noteiktu laiku, un, termiņam beidzoties, īrniekam būs pienākums atbrīvot dzīvojamo telpu, ja vien ar izīrētāju netiks noslēgts jauns īres līgums.

«Līguma termiņa kontekstā jānorāda, ka tāpat kā līdz šim, īrniekam īres tiesisko attiecību laikā bez īpaša pamata būs iespēja uzteikt līgumu, brīdinot izīrētāju vienu mēnesi iepriekš. Savukārt izīrētājs joprojām līgumu varēs uzteikt tikai likumā noteiktajos gadījumos un termiņos,» skaidroja Auders.

Tāpat izmaiņas skars arī īrnieka ģimenes locekļu tiesības - ģimenes locekļi turpmāk neiegūs patstāvīgas tiesības uz dzīvojamās telpas lietošanu, tādējādi ģimenes locekļi vairs nebūs arī solidāri atbildīgi par no īres līguma izrietošo saistību izpildi. Vienīgi īrnieka nāves gadījumā ģimenes locekļiem paredzētas tiesības prasīt noslēgt jaunu īres līgumu, nemainot iepriekšējā līguma nosacījumus.

Jaunajā likumprojektā arī noteikts, ka izīrētājs varēs paaugstināt īres maksu īres tiesisko attiecību laikā tikai tad, ja īres līgumā būs paredzēti principi un kārtība īres maksas paaugstināšanai, piemēram, paaugstināšanas sasaiste ar gada vidējo inflāciju, plānotajiem izdevumiem, periodiska īres maksas paaugstināšana.

Ņemot vērā jaunā regulējuma būtisko atšķirību no patlaban spēkā esošā, paredzēts arī pārejas regulējums, saskaņā ar kuru līdz jaunā likuma spēkā stāšanās brīdim iepriekš noslēgtie īres līgumi būs jāieraksta zemesgrāmatā.

Tāpat pārejas regulējumā paredzēts izīrētāja un īrnieka pienākums noslēgt jaunu īres līgumu, ja īrnieks dzīvojamo telpu šobrīd lieto, pamatojoties uz iepriekšējā izīrētāja noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu. Savukārt, ja vienošanos neizdosies panākt, ar attiecīgu prasību varēs vērsties tiesā, kura pēc situācijas objektīvas analīzes noteiks gan īres līguma termiņu, kas nevarēs pārsniegt 10 gadus, gan arī īres maksu.

Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kameras pārstāvis, SIA «YIT Celtniecība» valdes priekšsēdētājs Andris Božē uzsvēra, ka vecais īres likums pieņemts 1993.gadā, lai veiktu denacionalizāciju un aizstāvētu denacionalizēto namu īrniekus.

«Toreiz likums bija tam brīdim atbilstošs, bet patlaban vairs nepilda modernās biznesa vides funkcijas. Nenoliedzot vajadzību aizsargāt denacionalizēto namu īrniekus, tomēr gribētu uzsvērt, ka sociālā funkcija jārisina pašvaldībām. Patlaban ir izveidojies «pelēkais» īres tirgus, jo īres līgumus neviens neregistrē, neviens par izīrēšanu neveic nodokļu nomaksu, tas nerada vidi investīcijām un normālam biznesam,» skaidroja Božē.

Viņš piebilda, ka pēc jaunā likuma stāšanās spēkā varētu samazināties īres cenas - patlaban tās ir ļoti augstas, jo tirgū nav atbilstoša piedāvājuma. «Ir investīciju fondi, kas gatavi investēt īres tirgū, tiktu būvēti jauni nami, augtu nodarbinātība celtniecībā, arī apsaimniekošana palielina darba vietu skaitu,» piebilda Božē.

Savukārt Nacionālās nekustamo īpašumu attīstītāju alianses valdes priekšsēdētājs Mārtiņš Vanags, jautāts, kā panākt, lai izīrētāji un īrnieki reģistrē līgumus zemesgrāmatā, norādīja, ka to prasīs likums un par šīs prasības nepildīšanu plānota administratīvā atbildība. «Skaidrs arī tas, ka ar varu nevienu piespiest nevar, tāpēc jaunā likumprojekta mērķis ir radīt motivējošu sistēmu, lai izīrētāji un īrnieki paši reģistrētu savus līgumus,» viņš piebilda.

Likumprojekta publiskā apspriešana ilgs trīs nedēļas un jūlija vidū to plānots izsludināt valsts sekretāru sanāksmē. Likumprojekts vēl jāpieņem Ministru kabinetam un Saeimai. Pēc tā spēkā stāšanās šis likums aizstās šobrīd spēkā esošo likumu «Par dzīvojamo telpu īri».