

Drošības nauda, rokas nauda: atšķirība, līgumi, maksāšanas kārtība

Autors: Mudīte Luksa, LV portāls

Likumā „Par dzīvojamo telpu īri” par drošības naudu viss ir skaidri pateikts. Bet likums jālasa vērīgi un tajā iekļautās normas jāņem vērā praksē.

Nosacījumi par drošības naudu ir jāieraksta īres līgumā

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 12.¹ pantā ir teikts: "Dzīvojamās telpas īres līguma saistību izpildes nodrošināšanai izīrētājs, slēdzot dzīvojamās telpas īres līgumu, ir tiesīgs prasīt no īrnieka drošības naudas iemaksu, paredzot līgumā tās apmēru, samaksas, dzēšanas un atmaksāšanas kārtību un termiņus. Ja īrnieks, īres līgumam izbeidzoties, ir parādā izīrētājam īres maksu vai maksu par pakalpojumiem, kā arī par īrētājā telpā nodarītajiem zaudējumiem, parāds tiek dzēsts un zaudējumi atlīdzināti no drošības naudas.

Izīrējot valstij vai pašvaldībai piederošu dzīvojamo telpu, drošības nauda nedrīkst pārsniegt attiecīgās dzīvojamās telpas 12 mēnešu īres maksas apmēru."

Advokāts norāda, ka likumā viss ir izklāstīts pietiekami skaidri, šī norma tikai jāizlasa uzmanīgi, iegaumējot, ka drošības naudas iemaksa un tās atmaksāšanas nosacījumi un kārtība ir jāieraksta īres līgumā.

Tas arī faktiski ir viss, kas normatīvajos aktos minēts par drošības naudu saistībā ar tādu civiltiesisku darījumu kā dzīvojamo telpu īre. Vēl drošības naudu piemēro izsolēs, kur tās nozīme ir atšķirīga, un, treškārt, krimināltiesiskajās attiecībās, kad drošības nauda ir drošības līdzeklis, lai nodrošinātu aizdomās turētā vai apsūdzētā ierašanos pēc procesa virzītāja uzaicinājuma un citu likumā noteikto procesuālo pienākumu izpildi. Visbiežāk mēs par to esam dzirdējuši gadījumos, kad tiesa drošības līdzekli apcietinājumu maina pret drošības līdzekli, kas nav saistīts ar brīvības atņemšanu, ja iemaksāta drošības nauda tiesas noteiktā apmērā. Bet tā jau ir gluži cita joma.

Drošības nauda saskaņā ar likumā noteikto ir kā sava veida depozīts. Ja, dzīvojamās telpas īres/nomas tiesiskajām attiecībām beidzoties, drošības nauda nav izmantota līguma saistību izpildes nodrošināšanai vai izmantota daļēji, tā visā pilnībā vai tās atlikusī daļa atdodama īrniekam ne vēlāk kā tajā pašā dienā, kad dzīvojamā telpa tiek atbrīvota (ja īres līgumā nav noteikts citādi).

Drošības naudu nosaka pēc līguma slēdzēju vienošanās, bet praksē parasti tā ir divu trīs mēnešu īres/nomas maksas apmērā.

Ja izīrētājs negodīgs, drošības naudu var atgūt vien tiesas ceļā

Likumu normas nerodas tāpat vien, tās rosina dzīvē reāli pieredzēti precedenti un citādi neatrisināmas problēmas. Drošības nauda telpu izīrētājam/iznomātājam ir aizsardzības mehānisms pret iespējamiem zaudējumiem, ko citā veidā būtu ļoti sarežģīti vai pat neiespējami atgūt. Piemēram, īrnieks pēkšņi pazūd, paliekot parādā kārtējos maksājumus vai ir īrētājai telpai nodarījis bojājumus.

Par to mēdz būt domstarpības: īrnieks lēš, ka gaitenā stūrī noplēsts tapetes gabals nav nekā vērts, bet īpašnieks uzskata, ka tādēļ jāremontē visa telpa vai vismaz siena. Īrnieks rēķina – ja drošības naudas apmērs sedz īres maksu, tad par pēdējo mēnesi var nemaksāt un saņemt drošības naudas atlikumu (ja tāds ir). Savukārt izīrētājs drošības naudu it kā neņem vērā un pieprasa kārtot maksājumus arī par pēdējo mēnesi.

Var būt dažādi, tomēr, lai izvairītos no domstarpībām, ieteicams iepriekš par visu rakstiski vienoties, piemēram, par to, ka pēdējā mēnesī pirms īres attiecību izbeigšanas izīrētājs maksājumiem izmanto drošības naudu un īrniekam izmaksā tikai tās atlikumu vai īrnieks piemaksā starpību.

Ja šādas īpašas vienošanās nav, tad pareizi tomēr ir tā, ka cilvēks norēķinās pilnā apmērā, bet, beidzoties īres/nomas tiesiskajām attiecībām, ja nav iepriekš minēto apstākļu, saņem no īpašnieka iemaksāto drošības naudu arī pilnā apmērā. Saistības ir jāpilda abām pusēm.

Taču, kā var spriest no lasītāju vēstulēm (to apstiprina arī Latvijas Nekustamā īpašuma pārvaldnieku asociācijas vadītājs Vitolds Peipiņš), praksē ir gadījumi, ka telpu īpašnieki atrod dažādus ieganstus vai pat bez tiem iemaksāto drošības naudu īrniekiem vienkārši neatdod, jo labi zina - cilvēks to var atgūt vienīgi tiesas ceļā, bet pāris simtu eiro dēļ tiesvedību parasti nesāks. Bet cita ceļa, kā atgūt drošības naudu, nav.

Rīcība pēc principa "patīk vai nepatīk" var nest zaudējumu

Lūk, šāds gadījums. Cilvēks noslēdzis īres līgumu, iemaksājis drošības naudu, īrētajā dzīvoklī nodzīvojis pāris nedēļi, bet mājoklis nav patīcis, viņš uzteicis īres līgumu un ir sašutis, ka izīrētājs neatdod iemaksāto drošības naudu un vēl pieprasa nokārtot komunālos maksājumus par pilnu nākamo mēnesi.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 27.pants nosaka: dzīvojamās telpas īrniekam ir tiesības, ja līdzīgi nav norunājuši citādi, jebkurā laikā izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, par to mēnesi iepriekš rakstveidā brīdinot izīrētāju, skaidro advokāts.

"Parasti izīrētājs ar īrnieku vienojas par ilgāku uzteikuma termiņu, piemēram, trim mēnešiem. Uzskatāmībai minēšu šādu piemēru. Īres maksa noteikta 500 eiro apmērā, bet drošības nauda iemaksāta 1000 eiro apmērā. Ja īrnieks padzīvo tikai vienu mēnesi un tad pēkšņi izlemj iet projām (piemēram, 1.janvārī noslēdz līgumu, bet 1.februārī to uzsaka), tad izīrētājam ir tiesības prasīt īres maksu par februāri, martu un aprīli, jo viņam ir jāsameklē jauns īrnieks, tam nepieciešams laiks, kurā par dzīvokli ir jākārtoti komunālie maksājumi un viņš negūst arī ienākumus no telpu īres.

Tātad īpašniekam ir tiesības par trim mēnešiem prasīt 1500 eiro. Tādējādi viņš īrniekam neatmaksā drošības naudu un vēl pieprasa 500 eiro. Tālab ir ļoti svarīgi, kāds līgumā ierakstīts īres līguma uzteikuma termiņš.

Tā ir liela problēma, ka cilvēki, stājoties īres attiecībās, pirmkārt, nezina likumu, otrkārt, negrib domāt par savu rīcību. Es šeit padzīvoju, man nepatīk! Tas nav tik vienkārši, kā aiziet uz veikalu un nopirkt maizi: runa ir par dzīvesvietu un līguma attiecībām.

Ja cilvēkam jau sākotnēji šķiet, ka blakus var būt trokšņaini kaimiņi vai paredzami citi negatīvi apstākļi, tad vai nu šo dzīvojamo platību nevajag īrēt un meklēt citu, piemērotāku, vai iekļaut īres līgumā papildu nosacījumus. Piemēram, ka līgums jāuzsaka trīs mēnešus iepriekš, taču, ja atklājas kādi neparedzēti, apgrūtināši apstākļi, piemēram, troksnis nakts laikā, īrnieks ir tiesīgs pārtraukt īres attiecības pirms līgumā noteiktā laika. Puses var vienoties par dažādiem nosacījumiem, bet nevar rīkoties pēc kritērijiem "patīk", "nepatīk". Ja nepatīk, tad jābrīdina, ka īrniekam var nākties maksāt.

Ja līgumā nav iekļauts punkts par īres tiesisko attiecību pārtraukšanas termiņu, tad, protams, ir spēkā iepriekš minētā likuma norma. Tātad 1.janvārī īrnieks noslēdz īres līgumu, 1.februārī viņš nolemj to uzteikt, un reāli viņš īres līgumu var pārtraukt no 1.marta. Par šo mēnesi tik un tā ir jāmaksā. Ja cilvēks ir uzņēmies saistības, viņam tās ir jāizpilda godprātīgi."

Ir vēl kāda likuma norma, ko potenciālajiem (vai esošajiem) īrniekiem/nomniekiem vajadzētu zināt. Civillikuma (CL) 2166.pantā ir noteikts: "Uz nenoteiktu laiku noslēgts nekustamā īpašuma nomas vai īres līgums izbeidzas, ja nav norunāts citādi, tikai pēc iepriekšēja sešu mēnešu uzteikuma, ko katra puse var izdarīt pēc savas gribas. Ja līguma priekšmets ir lauku saimniecība, tad šim uzteikumam jānotiek sešus mēnešus pirms saimniecības gada beigām. Saimniecības gads iesākas un beidzas 23.aprīlī. Īres līgumi uz nenoteiktu laiku ar mēneša vai nedēļas īres maksu uzteicami mēnesi vai nedēļi iepriekš."

Tātad zemnieks nevar saimniekam uzteikt zemes nomu aprīlī. Viņam šī zeme ir jākopj sešus mēnešus – līdz oktobrim – un jāmaksā nomas maksa. Tas nozīmē, ka cilvēkam dzīve ir jāplāno, nevar rīkoties impulsīvi, iegribu vadītam. Atbildīgi ir jāizturas pret jebkuru saistību slēgšanu.

Drošības nauda un rokas nauda - divas dažādas lietas

Praksē drošības naudu mēdz jaukt ar īres/nomas maksas avansu vai rokas naudu, bet tās ir gluži atšķirīgas lietas.

Avansa maksājums ir tad, ja dzīvojamās vai nedzīvojamās telpas īpašnieks pieprasa maksu, piemēram, par diviem mēnešiem uz priekšu. Tālāk situācija var veidoties dažādi. Pēc avansa iemaksāšanas nākamajos divos mēnešos nomnieks/īrnieks var tikt atbrīvots no kārtējā maksājuma, bet var arī turpināt maksāt pilnu summu uz priekšu, līdz iemaksātā avansa summa izlīdzinās pēdējos divos mēnešos pirms īres/nomas attiecību izbeigšanas. Advokāts uzsver - slēdzot līgumu, īpašnieks ir tiesīgs pieprasīt gan drošības naudas, gan avansa maksājumu.

Par rokas naudu ir teikts CL 1691.pantā: "Saistību spēku bez ķīlas tiesības pastiprina: 1) ar galvojumu, 2) ar līgumsodu un 3) ar rokas naudu.

Par rokas naudu sīkāk izklāstīts CL 1725.pantā: "Ar rokas naudu jāsaprot tas, ko līgumu noslēdzot viena puse dod otrai ne vien par galīgi noslēgta līguma pierādījumu, bet līdz ar to arī par tā izpildījuma nodrošinājumu."

Rokas naudas iemaksa galvenokārt tiek izmantota pirkuma līgumos, bet ne īres/nomas darījumos. Taču, no jurista viedokļa raugoties, uzskatu, ka atsevišķu rokas naudas līgumu slēgt nav ieteicams.

Labāk uzreiz noslēgt to pašu pirkuma līgumu, iemaksājot līgumā paredzēto pirmo maksājumu un apzīmējot to kā rokas naudu."

Rokas naudu piemēro, ja darījums uzreiz līdz galam nevar notikt kaut kādu iemeslu dēļ (piemēram, pircējam vēl jāsaģādā visa īpašuma iegādei nepieciešamā naudas summa; pārdodamā transportlīdzekļa īpašniekam spēkrats vēl jāremontē vai viņam tas nepieciešams pašam līdz noteiktam laikam).

Dažkārt cilvēki tam nepievērš pietiekamu uzmanību. Var būt tā, ka pārdevēja sagatavoto darījuma līgumu potenciālais pircējs nemaz nav redzējis; beigās atklājas, kas tas viņam nav izdevīgs vai slēpj krāpniecības draudus un tādēļ nav parakstāms. Taču, atsakoties pirkuma līgumu parakstīt, viņš zaudē iemaksāto rokas naudu, jo saskaņā ar rokas naudas līgumu darījums nav noticis viņa rīcības dēļ.

Rokas naudas iemaksāšana ir slidena abām pusēm, secina advokāts. Viņam savā praksē nācies risināt ne vienu vien gadījumu, kad, piemēram, auto pārdevējs, saņēmis rokas naudu, tīši maldina pircēju, lai tas rokas naudas līgumā noteiktajā laikā neierastos noformēt darījumu. Blēdību nav iespējams pierādīt pat tiesas ceļā, jo sarunas notikušas pa tālruni, bet viltus pārdevējs ir parūpējies par neapstrīdamiem pierādījumiem, ka rokas naudas līgumā noteiktajā laikā bijis noteiktajā vietā, lai noslēgtu darījumu, bet, lūk, otra puse nolīgto nav izpildījusi, tādēļ tai jānorēķinās pilnā apmērā, ne tikai zaudējot drošības naudu, bet arī apmaksājot advokātu pakalpojumu un tiesas izdevumus.

Kopsavilkums.

- Dzīvojamo telpu īres attiecībās īrniekam bieži rodas neskaidrības vai domstarpības ar izīrētāju par drošības naudas apmēru un tās atmaksāšanas kārtību.
- Kārtību, kā iemaksājama, izlietojama vai atdodama īrnieka iemaksātā drošības nauda, nosaka likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 12.¹ pants.
- Ja, dzīvojamās telpas īres/nomas tiesiskajām attiecībām beidzoties, drošības nauda nav izmantota līguma saistību izpildes nodrošināšanai vai izmantota daļēji, tā visā pilnībā vai tās atlikusī daļa atdodama īrniekam ne vēlāk kā tajā pašā dienā, kad dzīvojamā telpa tiek atbrīvota (ja īres līgumā nav noteikts citādi).
- Drošības naudu praksē mēdz jaukt ar rokas naudu, bet tās ir divas gluži atšķirīgas lietas.