

Atsāk kustināt «mīnu» – īres likumu

Pēc ietilgušas gadu pauzes Ekonomikas ministrijas veidotā darba grupa atsākusi meklēt zāles ielaistai kaitei – īres tirgus nesakārtotībai, izstrādājot nākamo Dzīvojamo telpu īres likuma projektu

Pašlaik par to ir samērā maz informācijas; likumprojekta sākotnējo versiju Ekonomikas ministrija (EM) sola publiskot šovasar. Iepriekšējā šī likuma versija tika izstrādāta 2012.–2013. gadā, tomēr daudzo iebildumu skaita dēļ atsaukta, skaidro EM Būvniecības un mājokļu politikas departamenta direktors vietnieks Mārtiņš Auders. Šobrīd ir sagatavots un nodots apspriešanai darba grupā aktualizētais likumprojekts «Dzīvojamo telpu īres likums», kā arī likumprojekti «Grozījums Civilprocesa likumā» un «Grozījums Notariāta likumā». Jāatgādina, ka pirms pāris gadiem pēc tam, kad Satversmes tiesa par atbilstošu atzinusi normu par īres līguma saistošo spēku nākamajam dzīvokļa īpašniekam, ministrija to atsauc. Pašlaik spēkā esošais likums «Par dzīvojamo telpu īri» ir ar ļoti garu bārdu, pieņemts 1993. gadā, un tas vairs neatbilst sociālajai, ekonomiskajai situācijai valstī.

Trūkst līdzsvara

Pašlaik spēkā esošajam likumam ir nosacīti divas daļas. Deviņdesmitajos gados, kad likums pieņemts, aktuālais jautājumu loks bija saistīts ar denacionalizētajiem īpašumiem, ēku iemītnieku aizsardzību. Otrā daļa – tie jautājumi, kas regulē attiecības, kas veidojas. Īrnieki tika uzskatīti par vājāko pusi, bet izīrētājs – par stiprāko, situāciju iezīmē zvērīnāts advokāts Jānis Līkops. Viņaprāt, var tikai minēt – varbūt spalvu spodrināšanai, varbūt tāpēc, ka vēlētajū vidū īrnieku ir vairāk nekā izīrētāju, varbūt citu iemeslu dēļ īres tiesiskais regulējums nav adekvāts pašreizējai situācijai, tas ir nelīdzsvarots. Arī tiesu prakse nāk līdzī no deviņdesmitajiem gadiem, kad īrnieki masveidā *mesti* ārā no denacionalizētajiem namiem, kad viņi tik tiešām bija jāaizstāv. Arī tagad nereti tiesa pārāk sargā īrnieku pat tad, kad tam nav pamata, piemēram, kad īrnieks ilgstoši ir parādā.

i INFORMĀCIJA

Īres tirgus regulējums

Darba grupas priekšlikumi:

- īres līgumu slēdz uz noteiktu laiku (piedāvājums – 10 gadi);
- ģimenes locekļiem nav tādu pašu tiesību un pienākumu kā īrniekam, ģimenes locekļi nav solidāri atbildīgi par īres līguma saistībām;
- visi īres līgumi tiek reģistrēti Zemesgrāmatā (neattiecas uz īstermiņa īri);
- reģistrācijas process ir vienkāršs, nostiprināšanai nebūs nepieciešams notariālais akts, nav paredzēta valsts nodeva.

AVOTS: EM

No otras puses, īrniekam ir ierobežota iespēja aizstāvēt savas tiesības pret izīrētāja patvaļu, kad tas cenšas atbrīvoties no īrnieka, piemēram, atslēdzot siltumu, ūdensapgādi, atgādina zvērīnāts advokāts Ilga Gudrenika-Kreba. Arī viņa uzskata, ka tiesu gaitēnos ir iesakņojusies pietiekami vienpusēja nostāja par labu īrniekam. Piemēram, īres līguma termiņš ir beidzies, īrnieks turpina aizņemt telpu un nemaksā; pirmās instances tiesa noraida izlikšanas prasību, jo, lūk, nav ievērots termiņš brīdinājumam par izlikšanu nemaksāšanas dēļ. Tiesa nemaz nevērtē fakti, ka līguma termiņš ir beidzies, lai gan tieši tas būtu pamats īrnieka izlikšanai. Pat saņemot īres maksas piedziņas spriedumu, no īrnieka ne vienmēr ir iespējams veikt reālu piedziņu. Strīdīgi ir izlikšanas pamati, ja īrnieks bojā vai posta telpu, kā arī pierādīšanas pienākuma sadalījums šādās lietās ne vienmēr ir līdzsvarots, un izīrētājam ir uzlikta pārāk liela nasta.

Nost sociālo funkciju

Zvērināts advokāts Ģirts Rūda akcentē, ka saduras tirgus ekonomika un sociālās aizsardzības jautājumi, ka īrnieka tiesības ir jāaizsargā, bet izīrētāja tiesības ir otršķirīgas. «Man liekas, šī pieeja vairs nav pareiza 25 gadus pēc neatkarības atgūšanas, sociālie jautājumi jārisina savādāk, ar citiem instrumentiem, nevis ar šī likuma palīdzību,» viņš saka. Daudzi nami tika denacionalizēti, liedzot īrniekiem iespējas

dzīvokļus privatizēt. Namīpašniekiem, kas kļuva par izīrētājiem, tika uzkruti pārāk smagi pienākumi, lai nodrošinātu šādus īrniekus ar mājokli. Faktiski valsts risināja sociālu – mājokļa pieejamības – funkciju ar īres tiesību regulējumu, vienprātis ir I. Gudrenika-Kreba. Īres likums būtu jāmodernizē, lai sabalansētu abu pušu tiesības un pienākumus un ļautu attīstīties īres tirgum. Valstij vai pašvaldībai ir jāiesaistās to personu mājokļu jautājumu risināšanā, kuras pašas, bez sociāla atbalsta to nespēj. Viena no problēmām ir saistīta ar samaksu. Nereti, ja īpašnieks vēlas tikt pie tādas īres maksas, kura nosedz tikai pamatizdevumus, ir jāiet uz tiesu. Tas nu nekādi neveicina īres tirgu. «Pie šāda regulējuma izīrētāji baidās no īrniekiem. Ja tas būtu adekvātāks, situācija tirgū būtu krietni labāka,» uzskata J. Līkops. Viņaprāt, cilvēki, kas mūsdienās slēdz īres līgumus, vairāk vai mazāk saprot, ka īpašums ir īrēts, tam ir kaut kāda tirgus cena, bet ir arī cita kategorija – cilvēki, kas kādā īpašumā mīt kopš padomju laikiem, viņiem nereti ir attieksme «man pienākas», šķiet, ka kādam jāgarantē dzīvoklis, bet, ja grib, lai viņi atstāj īpašumu, jānopērk kaut kas tā vietā. Problēmas var radīt arī īrnieka ģimenes locekļi, proti, visu ģimeni var iemītnāt bez saskaņošanas ar īpašnieku, un, ja īrnieks, piemēram, nomirst, visi turpina īpašumā dzīvot tālāk. Pēc J. Līkopa domām, pašreizējais regulējums ir pat paver-

Laikā, kad tika gatavots joprojām spēkā esošais likums, daudzi nami tika denacionalizēti, liedzot īrniekiem iespējas dzīvokļus privatizēt. Savukārt namīpašniekiem, kas kļuva par izīrētājiem, tika uzkruti pārāk smagi pienākumi, lai nodrošinātu šādus īrniekus ar mājokli. Šobrīd tirgus gaida mūsdienīgu likumu, kur abu pušu attiecības būs līdzsvarā.



FOTO - VITĀLIJS STĒPNEKS, DIENAS BIZNESS

dzinošs un cilvēktiesības aizsārošs. «Lai gan bija vēlme šīs lietas sakārtot, iniciatīva noplaka. Domāju, tāpēc, ka tuvojas vēlēšanas,» viņš saka. «Strīdi, kas visvairāk tiek izskatīti nekustamā īpašuma jomā, ir tieši saistīti ar parādiem, īres maksu, līguma pārtraukšanu un izlikšanu. Tas parāda, ka esošajos normatīvos/attiecībās ir pamatīgs robs,» saka Ģ. Rūda.

Visus – reģistrā

Vaicāts, kāpēc agrāk nav *kustināts* šis likums, M. Auders norāda uz politiskās gribas trūkumu. Pašreizējās valdības rīcības plānā ir iekļauts punkts par jauna īres attiecību regulējuma izstrādi. Šobrīd ir gatava vien projekta sākotnējā versija. Likumprojekta anotācijā treknēm burtiem būs ierakstīts: ir jānoskaidro divas fundamentālas lietas – īres tiesiskās attiecības un palīdzība dzīvokļu jautājumu risināšanā, viņš sola. Visu laiku tas ir skatīts kopā, taču tas normāli nedarbojas. EM dos aptuvenās aplēses par to īrnieku loku, uz kuriem šī palīdzība varētu attiekties. «Ko mēs izvēlējamies risināt citādi? Procesuālos jautājumus izņemam ārā no likuma. Aktuālos jautājumus sākam risināt, citiem liekas – no vidus, bet, mūsūprāt, ar svarīgu lietu, proti, īres līgumu reģistrāciju. Visiem līgumiem būs jābūt vienotā reģistrā uzskaitītiem. Šis reģistrs apkopos visu informāciju, tā būs ticama, to varēs izmantot strīdu izšķiršanai. Tad nenotiks diskusija – ir vai nav īrnieks

konkrētajā īpašumā, vai tam ir jāatstāj dzīvojamās telpas, cik liela ir īres maksa. Tamlīdzīgi dati visi būs reģistrēti,» viņš stāsta. Versijas par šī reģistra izveidi bija dažādas, bet pēdējā paredz, ka līgumi tiks fiksēti Zemesgrāmatā. EM kā nosacījumu izvirzīs to, lai reģistrācija būtu ērta un lēta. Šobrīd procedūra ir smagnēja, atzīst M. Auders. Notiek diskusija par to, vai abas puses iesniedz nostiprinājuma lūgumu, bez notariāliem apliecinājumiem, vai arī viena puse. «Ja to dara īrnieks, tad izīrētājam tiek nosūtīta informācija, ka kāda persona viņa īpašumā vēlas reģistrēt īres līgumu Zemesgrāmatā. Ja izīrētājs nereaģē, līgums tiek reģistrēts, ja ceļ iebildumus – tas nenotiek. Līdzīgi būtu, beidzot attiecības,» viņš skaidro. Ja līgums būs publiskā, ticamā reģistrā, domstarpības varēs risināt bezstrīdu kārtībā, kas ir krietni ātrāk, nekā tiesā. Šobrīd investoram, pērkot īpašumu, var gadīties *kaķis maisā*, jo, iespējams, tajā ir īrnieks, ar kuru ir noslēgts līgums, par kuru nav informācijas. Tas ir saistošs jaunajam īpašniekam. Pārbaudīt šādu informāciju iepriekš nekur nevar. Šī iniciatīva par reģistru ir laba, jācer, ka tā nebūs drastiski regulēta, saka J. Līkops. Ģ. Rūda teic tā: ja tiek slēgts ilgtermiņa īres līgums, ir plānots veikt ieguldījumus, tad reģistrācijas procedūra šķiet ataisnojama. Reģistrs tik tiešām varētu būt Zemesgrāmata, bet procedūru ir iespējams padarīt vieglāku, ērtāku, vienkāršāku. Īres maksas norādīšana varētu

būt jautājums, kas vairāk uztrauc VID. Ar reģistra palīdzību atrisināt nodokļu problēmas droši vien nevarēs. I. Gudrenika-Kreba atbalsta reģistra ieviešanu, taču svarīgi, lai process neradītu slogu un izdevumus tirgus dalībniekiem.

Visu neatrisina

«Saprotam, ka nav universālas receptes, ar ko atrisināt visas iepriekšējās problēmas,» bilst M. Auders. Viņaprāt, plānotie pārejas noteikumi (diskusija vēl priekšā) varētu raisīt lielākas pretenzijas no īrnieku puses. Līgumi ir saistoši pēc tiem likumiem, kuri bijuši spēkā brīdī, kad tie slēgti. Jaunais likums šajā (iepriekš slēgto līgumu) sadalā visas problēmas neatrisinās, pieļauj J. Līkops. Taču likums noteikti ietekmēs nākotni. Vecās problēmas, iespējams, vēl kādu laiku *vilksies* līdzī. Jo mazāk būs ierobežojumu likumā, jo tas būs saprātīgāk, lai uzņēmēji sāktu skatīties uz iespējām, veidot īres namus, domā Ģ. Rūda. Viņš zina attīstītājus, kas labāk piedāvā mājokļus pīrkt, jo ielaist iekšā cilvēku ar iespēju, ka nemaksāšanas gadījumā no viņa būs grūti atbrīvoties, neviens neņem. Pēdējā laikā klienti mēdz interesēties par īres namu izveides iespējām, jaunais likums ļaus strādāt mierīgāk un sakārtotākā vidē, piebilst J. Līkops. Ģ. Rūda cer, ka sabiedrība lēnā garā sāks saprast, ka visiem ir tiesības uz savu īpašumu, ka nevar uz viena pleciem ilgstoši risināt sociālās problēmas.

Ingrīda Drazdovska

Papildina īres fondu

Rīgas centrā pabeigts viens no retajiem jaunajiem projektiem, kas ir pozicionēts kā īres nams

Kopumā īres tirgus attīstību kavē novecojuši normatīvie akti, zema īres maksa, uzskata uzņēmēji.

Vēlāk par plānoto

Nule ekspluatācijā ir nodoti divi četrus miljonus eiro vērtie nami galvaspilsētas centrā. Projektu īstenoja Andrejs Pebo ar dēliem Māri un Jāni.

DB pirms gada informēja, ka mājas, kas vēsturiski atradušās Rīgā, Dzirnau ielā 39 un 41, gājušas bojā Otrā pasaules kara laikā. Šos namus bija būvējis Andreja Pebo vecvectēvs Krišjānis Ķergalvis. Ilgus gadus to vietā bijis robs, bet 2014. gada sākumā tur sāka divu māju celtniecību. Pēc pabeigšanas tās būs savienotas ar citu Pebo ģimenes īpašumu – kompleksu K. Valdemāra ielā 33.

«Noteikti varu teikt, ka savu misiju, uzdevumu esam izpildījuši – mājas ir uzbūvētas. Gāja daudz grūtāk, nekā jebkāds mums būtu paredzējis. Lielākais klupšanas akmens – būvniecības kvalitāte. Šobrīd viss jau ir aiz muguras, mājas staltas stāv. Esam ķērušies klāt iekšējās apdares darbiem,» informē Andrejs Pebo. Jāpiebilst, ka ēkas bija plānots nodot ekspluatācijā jau pērnā gada nogalē, taču būvdarbi ievilkusies. Aizkavēšanās bija saistīta ar diviem faktoriem – laikā netika piegādāti jumta darbi un netika veikta logu montāža. Māris Pebo skaidro: kā pasūtītāji aktīvi iesaistījušies būvuzraudzībā, kā konsultanti tik piesaistīti dažādu nozaru speciālisti. Lai izvairītos no iespējamajām problēmām ar kvalitāti pēc ēku nodošanas ekspluatācijā, pastiprināta uzmanība pievērsta tehnoloģiskajiem procesiem, materiālu atbilstībai konkrētajiem apstākļiem u.c. Šādi, iespējams, kavēta ēku pabeigšana, taču tas dod pārliecību ilgtermiņā. Tā kā ēkas netiek būvētas pārdošanai, bet izdošanai, kvalitāte ir prioritāte.

Pieprasīti biroji

Kā ir veicies ar nomnieku un īrnieku piesaisti? «Cerot uz to, ka ēku ekspluatācijā nodosim paredzētajā laikā, nedaudz pasteidzāties, izdevām diezgan lielas telpas birojam – 41. mājas trīs augšējās stāvus – kompānijai Nord Connect. Pielāgojām telpas šī uzņēmuma vajadzībām. Paldies nomniekiem,



FOTO – VITĀLIUS STIPNIEKS, DIENAS BUSINESS

ka tas saprata situāciju, to, ka kvalitātes vārdā ir vērts zaudēt laiku,» stāsta A. Pebo. Tad piesardzības nolūkos nolēms, ka nākamās mājas iemītniekus līdz mājas nodošanai ekspluatācijā uzņēmums īpaši nemeklēs, ja vien kāds interesents neatrod Pebo pats. Šobrīd ir rezervētas vienas no pirmā stāva telpām – ķīniešu uzņēmējs tajās veidos japāņu virtuves restorānu.

Jānis Pebo stāsta, ka vēl ir pieejamas otra nama pirmā stāva komercietelpas ap 160 m². 39. nams ir atvēlēts dzīvokļiem – no nepilniem 80 m² līdz aptuveni 100 m² ar iespēju apvienot tos un iegūt lielāku platību. Otrā mājā ir paredzēti biroji, tur šobrīd brīvs ir tikai otrais un trešais stāvs. «Paredzu, ka ar biroju telpu iznomāšanu problēmu nebūs,» viņš saka. Interesentu ir daudz – nāk, skatās, vērtē. Pēc J. Pebo teiktā, interese ir par ļoti maziem birojiem – 30–40 m² platībā – vienam, diviem cilvēkiem. Tās noteikti ir deficīts. Tad skatās telpas jau ar 200 m², savukārt biroji ar 100 m² platībā īpaši nav pieprasīti. «Par dzīvokļiem neliela interese ir, bet vēl pārāk aktīvi tos nereklamējam,» viņš piebilst. Vēsturiski tā ir iegājies, ka latviešiem patīk dzīvokļus iegūt īpašumā, saka A. Pebo. Savukārt citviet pasaulē pat 60–70% iedzīvotāju mīt īrētos mājokļos, jo tas ir racionālāk. Cilvēku vajadzības, prioritātes dzīves gaitā mainās, līdz ar to mainās arī prasības pret dzīves telpu utt.

Nav ātrs bizness

Pašlaik īres namu atmaksāšanās laiks ir ļoti garš. Tieši tādēļ Rīgā atstātāji līdz šim ir īste-

nojuši projektus pārdošanai. Pebo nāmi gadījumā jaunbūvei talkā nāks vecie īres nami, 8–12 gadus ieguldīto vajadzētu atpelnīt, pirms gada sacīja A. Pebo.

Tieši ekonomisko aspektu tam, kāpēc attīstītāji tikpat kā nepievēršas šim segmentam, piemin Evita Ažīte, SIA Kivi Real Estate nekustamo īpašumu konsultante. «Pēdējos gados nav novērota jaunu īres namu izveide, kas izskaidrojams ar zemo kapitāla atdevi – potenciālās īres maksas nav tik augstas, lai uzņēmējs atpelnītu īpašuma iegādes (vai celtniecības) izmaksas. Tādēļ investori vairāk izvēlas iegādāties namīpašumus, ko pēc tam izpārdot pa dzīvokļiem, vai arī ieguldīt komercobjektos, kas šobrīd ir rentablāki kā īres nami,» viņa skaidro.

Viena no problēmām īres tirgū ir likumīga dzīvokļa atbrīvošana no īrniekiem-nemaksātājiem. Ir jārekinās ar vairākus gadus ilgu tiesāšanās procesu. Tomēr, pēc viņas domām, potenciālās tiesvedības neietekmē investora izvēli celt/necelt, pirkt/nepirkt īres namu. Uzņēmumiem šie jautājumi ir salīdzinoši vienkāršāk risināmi, jo ir juristi, kas var ar to nodarboties, savukārt fiziskām personām, dažu dzīvokļu īpašniekiem, kam nav resursu un zināšanu, lai tiesātos, ir krietni vien sarežģītāk.

A. Pebo vērtējumā, spēkā esošais īres likums ir brāķis, ar kuru bija jātiek galā jau pirms laba laika. Tās ir gandrīz vai no padomju laika pārmantotās normas. «Man ir palikuši trīs īrnieki no padomju laika, ar visiem šos jautājumus lēni ri-

Misija ir izpildīta – māja ir uzbūvēta. Gāja daudz grūtāk, nekā bija paredzēts, pieredzē dalās uzņēmējs Andrejs Pebo.

BIZNESA FAKTI

Dzirnavu iela 39 un 41

Biroju telpas un īres dzīvokļi
Nomas, īres maksa: 12–20 eiro/m²
Dzīvokļu platība: 77,1–106,6 (ar iespēju apvienot)
Biroji: sākot no 39,6 m²
Pagraba platība: 739,8 m²
Pazemes autostāvvietas; auto lifts
Pirmā stāva komercplatības: 105 m² un 170 m²
Divi augšējie stāvi – jumta izbūve
Terases 6. un 7. stāvā
Attīstītāji: Pebo nāmi
Projekta autori: Andris Rūtenbergs un Raivo Veisbergs.
Būvdarbi: a/s DHB
Līdzfinansējums: Danske bank
Pāju izbūvi veica Leninkainen Latvija
AVOTS: PEBO

” VIEDOKLIS

Slīd uz leju

Evita Ažīte, SIA Kivi Real Estate nekustamo īpašumu konsultante:

” Īres tirgū novērojama pieprasījuma samazināšanās, arvien vairāk īpašumu tiek atbrīvoti un ir pieejami tirgū ilgāku periodu, salīdzinot ar situāciju pirms 2–2,5 gadiem. Tas varētu būt izskaidrojams ar to, ka kredīti kļuvi pieejamāki, daudzi īrnieki – kredītspējīgi un izvēlas labāk iegādāties īpašumu, nevis īrēt, jo nereti ikmēneša kredīta maksājums ir zemāks par īres maksu. Palielinoties piedāvājumam un samazinoties pieprasījumam, diezgan neizbēgama ir īres maksas lejupslīde. Šobrīd veiksmīgāk tiek izīrēti īpašumi, kur to īpašniekiem ir lielāka iespēja piekāpties zemākai īres maksai, nekā, iespējams, iepriekš plānots. Klusajā centrā un Vecrīgā ir pat zināma stagnācija, īres maksas pāris gados ir nokritušas no 10–12 eiro/m² pat līdz 7–9 eiro/m². Attālakā centra daļā īres maksas par vienu kvadrātmetru tuvojas dzīvokļu īres maksai mikrorajonos (5–7 eiro/m²). Mikrorajonos nav novērojams tik liels kritums kā Vecrīgā un Klusajā centrā, tomēr piedāvājums arvien palielinās, tādēļ, domājams, drīzumā varētu būt sagaidāma īres maksas korekcija. Šī situācija varētu būt izskaidrojama ar to, ka centrā parasti aktīvākie īrnieki ir bijuši ārzemnieki, kuru īpatsvars šobrīd ir samazinājies, bet mikrorajonos vietējie iedzīvotāji joprojām ir aktīvi, tādēļ nav tik pamanāmas izmaiņas. Vienmēr pieprasītākie ir bijuši un arī šobrīd ir 2 un 3 istabu dzīvokļi kā centrā, tā arī mikrorajonos. Pieprasītākais mājas tips un vieta nav objektīvs kritērijs, jo dažādiem klientiem ir dažādas vēlmes – nav tā, ka visi mikrorajonos meklē jaunus projektus, bet sērījveida mājās nav, kas dzīvo – pēc īrnieku finansiālajiem iespējamiem tiek īrēti dzīvokļi gan vecākās, gan jaunākās mājās, gan tālākās, gan tuvākos rajonos.

Ingrīda Drazdovska

**Sia “Lāde” Peugeot, Citroen centrs
Liepājā Airītes ielā 8
piedāvā vietas apsargātā,
ar video novērošanu aprīkotā,
apdrošinātā stāvlaukumā.**

Kopējā platība 2000 kv/m. Ērta iebraukšana smagai tehnikai: traktoriem, krāniem, asfalta licējiem, garajiem vilcējiem iespējams veidot atklāto āra noliktavu, kā arī novietot konteinerus darbu vadītāju un citu saimnieciskās darbības veicēju bāzes vietai. Pievilktā elektrība, internets, automātiskie vārti.



www.lade.lv
e-pasts: peugeot@e-liepaja.lv
tāl. 29255525

” VIEDOKLIS

Jāsāk plaša diskusija

Ilga Gudrenika-Kreba, zvērināta advokāte:

” Var izdarīt secinājumus par likumprojekta ietverto tikai no publiski izskanējušās informācijas. Ir pieminēts, ka paredzēts atteikties no beztermiņa īres līgumiem, kas ir apsveicams risinājums. Tas dotu zināmu garantu abām pusēm, ka īres noteikumi ir savstarpēji jāpārskata ik pa periodam, pusēm būtu lielāks stimuls tos padarīt atbilstošus tirgus situācijai un tā brīža prasībām. Ir izskanējis, ka īres maksas pārskatīšana būs pieļaujama tad, ja tāda iespēja būs paredzēta īres līgumā, un ne biežāk kā reizi gadā. Arī šis noteikums liekas loģisks, jo tāds jau ilgstoši ir iesakņojies nomas līgumos un darbojas labi. Tiek minēts, ka būs paredzētas tiesības izīrētājam izbeigt līgumu, dodot saprātīgu termiņu īrniekam telpu atbrīvošanai. Tas ir no izīrētāju puses sen gaidīts regulējums, kas noņems spriedzi īres attiecībās. Jauns likums ir nepieciešams, lai īres attiecības padarītu mūsdienīgas. Likumdevējam, tiesu varai jāsaprot, ka nevar risināt sociālas dabas jautājumus uz vienas puses rēķina. Ir jārod līdzsvars pušu attiecībās. Lai izpildītu šo uzdevumu, likuma izstrādē ir jāpiesaista profesionāļi, jārosina plaša diskusija sabiedrībā.