



LIKUMPROJEKTS

Cerība sakārtot īres tirgu

Pašreizējo īres tirgus attīstību būtiski bremsē 25 gadus vecais īres likums, kas neparedz lietu bezstrīdus izskatīšanas kārtību, ieraujot izīrētāju un īrnieku garos tiesu procesos

Lai situāciju mainītu, Ekonomikas ministrija ir sagatavojusi jaunu Dzīvojamo telpu īres likumprojektu, kuru iepriekšējā Saeima paguva izskatīt pirmajā lasījumā. Paredzēts, ka jaunā Saeima otrajā lasījumā to varētu skatīt vien jūnijā. Likumprojekta anotācijā par to nepieciešamību teikts: šobrīd nenotiek dzīvojamo māju būvniecība ar mērķi tos izīrēt. Tas ir saistīts ar izīrētāja riskiem, kas izriet no šobrīd spēkā esošā likuma regulējuma. Šie riski, vienlaikus ņemot vērā to, ka īrnieku no dzīvojamām telpām var izlikt tikai prasības kārtībā, potenciālajiem īres namu attīstītājiem būvējamo īres namu izmaksas sadārdzina tik ievērojami (tā rezultātā paaugstinās arī iespējamā īres maksa), ka šobrīd jaunu īres namu būvniecība nav rentabla. Plānots, ka likumprojekta ietvertie konceptuāli atšķirīgie risinājumi šobrīd pastāvošos riskus būtiski samazinās.

Reģistrācija zemesgrāmatā

Ekonomikas ministrijas valsts sekretāra vietnieks Edmunds Valantis DB norāda, ka tieši ātrāka strīdu izskatīšanas kārtība, kas ir tā sauktā bezstrīdus, ir galvenais jaunā regulējuma mērķis. Lai īres strīdus varētu izskatīt bezstrīdus kārtībā, divi galvenie priekšnosacījumi ir: īres līgumam jābūt reģistrētam zemesgrāmatā un tam jābūt terminētam. Likumprojekts paredz, ka īres līgumu reģistrācija zemesgrāmatā būs bez maksas, tāpat ir noteikts, ka īres līgumu pēc termiņa beigām nevar pagarināt; ja izīrētājs un īrnieks attiecības

INFORMĀCIJAI

Paredzētās izmaiņas

- Visus īres līgumus nostiprina zemesgrāmatā.
- Īres līgums ir saistošs dzīvojamās telpas ieguvējam tikai tad, ja tas ir nostiprināts zemesgrāmatā.
- Īres līgumu slēdz uz noteiktu laiku.
- Īres līguma termiņu nevar pagarināt.
- Termiņam izbeidzoties, īrnieka pienākums ir atbrīvot dzīvojamo telpu, izņemot gadījumu, ja īrnieks un izīrētājs ir noslēdzis jaunu īres līgumu.
- Izīrētājs var paaugstināt īres maksu tikai tad, ja īres līgumā ir paredzēti noteikumi un kārtība tās paaugstināšanai.
- Ģimenes locekļi pastāvīgas tiesības uz dzīvojamās telpas lietošanu neiegūst.
- Īrnieka nāves gadījumā ģimenes locekļiem un citām iemītnātajām personām trīs mēnešu laikā ir tiesības prasīt noslēgt jaunu īres līgumu, nomainot iepriekšējā īres līguma nosacījumus.
- Bezstrīdus piespiedu saistības izpildes ietvaros īrnieku no dzīvokļa, ja līgums reģistrēts zemesgrāmatā, var izlikt, ja beidzies līguma termiņš vai ir īres maksas kavējumi.

DZĪVOJAMO TĒLPU ĪRES LIKUMPROJEKTS

vēlas turpināt arī pēc īres līguma termiņa beigām, tad tiek slēgts jauns līgums. E. Valantis skaidro – jaunā kārtība paredz: ja īrnieks pēc īres līguma termiņa beigām telpas neatbrīvo, izīrētājs tāpat kā līdz šim vērsas tiesā, taču, balstoties uz zemesgrāmatā reģistrēto īres līgumu, lieta tiek izskatīta bezstrīdus kārtībā, kas ir īss termiņš, turklāt bez pārsūdzības iespējām. Tā kā īres līgumā ir norādīta arī īres maksa, tad, balstoties uz to, bezstrīdus kārtībā tiek izskatītas lietas gadījumos, kad īrnieks nemaksā noteikto summu. Jaunā kārtība, kas izīrētāju atbrīvo no ilgstošas tiesāšanās, saskaņā ar E. Valanta teikto, būs nozīmīgs stimuls īres namu attīstībai un būvniecībai, jo nekustamo īpašumu attīstītāji vairs nebahāties strādāt

šajā segmentā. Ekonomikas ministrijas amatpersona arī uzsver, ka īres līgumu reģistrācija zemesgrāmatā ir nozīmīgs instruments, lai samazinātu ēnu ekonomiku šajā segmentā.

Ierobežos fiktīvos līgumus

To, ka nekustamo īpašumu attīstītāji līdz ar jaunā likuma spēkā stāšanos varētu aktīvāk strādāt īres segmentā, uzsver arī advokātu biroja *Ellex Kļaviņš* Nekustamā īpašuma prakses grupas vadītājs Ivars Pommers. Viņš stāsta: kamēr izīrētājs attiecībā pret īrnieku ir diezgan bezpalīdzīgs un, piemēram, telpu neatbrīvošanas gadījumā, lai arī līguma termiņš beidzies, ir ierauts ilgā tiesvedībā, kuras laikā īrnieks mīrinās īres dzīvokli, ir tikai likumsaka-

rīgi, ka attīstītāji atturas strādāt šajā jomā. Taču īres līgumu reģistrācija zemesgrāmatā un bezstrīdus lietu izskatīšanas kārtība, pēc I. Pommers domām, būs nopietns stimuls vairākiem attīstītājiem sākt būvēt īres namus. Viņš norāda, ka līgumu reģistrācija zemesgrāmatā atrisinās fiktīvo īres līgumu problēmu, kas pašlaik ir aktuāla. Tam piekrit arī jurists Rolands Neimanis, kurš skaidro: «Problēma pastāv principā – pirkums nelauz īri, kas ir nostiprināts pašreizējā likumā. No šīs tiesību normas izriet, ka visos gadījumos, kad dzīvojamā māja vai dzīvoklis tiek atsavināts, jaunajam īpašniekam ir jāņem vērā noslēgtie īres līgumi. Turklāt nav nozīmes, vai īpašums tiek atsavināts brīvprātīgā darījumā vai piespiedu izsoles rezultātā. Līdz ar to nav izslēgta iespēja, ka, nopērkot dzīvokli vai privātmāju labprātīgā darījumā, pēkšņi ierodas «īrnieks», kurš apgalvo, ka viņam ir tiesības dzīvot tikko nopirktajā īpašumā. Izmantojot pieminēto normu, tiek slēgti fiktīvi īres līgumi, kuri ir saistoši jaunajam īpašniekam. Tas nozīmē, ka pēc nekustamā īpašuma nopirkšanas tiesu izpildītāja rīkotajā izsolē jaunais īpašnieks nevar sākt lietot nekustamo īpašumu un tajā dzīvot, jo ir noslēgts fiktīvs īres līgums. Jaunajam īpašniekam ir jātiesājas ilgstoši (bieži vien 3–5 gadus), lai panāktu, ka īres līgums tiek atzīts par spēkā neesošu, un izliktu «īrnieku» no nopirktā dzīvokļa vai privātmājas. Protams, šāda tiesāšanās izmaksā dārgi. Jānorāda, ka faktiski šajos īpašumos parasti turpina dzīvot iepriekšējie īpašnieki kopā ar saviem ģimenes locekļiem. Fiktīvie īres līgumi kavē piedziņas procesus, samazina tiesu izpildītāju rīkotajās izsolēs nosolīto pirkuma maksu, kā arī mazina potenciālo interesentu vēlmi piedalīties izsolēs. Tas savukārt kavē īpašumu raitu apriti izsolēs, kā arī nedod atbilstošu pienesumu valsts ekonomikai.» Jaunais likumprojekts, pēc ekspertu teiktā, šo problēmu pilnībā noņem no dienas kārtības.

Līdz galam neatrisinātās

Tiesa, jaunais likumprojekts tā īsti neatrisina izīrētāju problēmas ar denacionalizēto namu īrniekiem, kuriem vēl ir vecie padomju laika beztermiņa īres līgumi. Jaunais likumprojekts paredz, ka izīrētājam un īrniekam tiks dots trīs gadu pārejas periods, lai vienotos par jauna līguma nosacījumiem. Ja tas neizdodas, tiesa nosaka jaunu īres maksu, un jaunā līguma termiņš ir desmit gadi. Tajā pašā laikā, saskaņā ar E. Valanta teikto, izīrētājam, ja trīs gadu laikā neizdodas vienoties ar īrnieku, nav tiesību atteikties no jauna līguma slēgšanas. Tas izīrētāju, kuram ir denacionalizēto namu īrnieki, nostāda diskriminējošā stāvoklī salīdzinājumā ar citiem izīrētājiem, kuriem šāda veida īrnieku nav. «Parastie» izīrētāji pašī nosaka īres maksu, kamēr denacionalizēto īrnieku gadījumā to nosaka tiesa. Turklāt, ja izīrētājs vēlas pārtraukt īres attiecības ar šādu īrnieku, lai, piemēram, veiktu dzīvokli remontu, viņam tas būs iespējams tikai pēc desmit gadiem, kad beigsies jaunā īres līguma termiņš. Jāpiebilst, ka citiem izīrētājiem, kuri slēdz līgumus ar jauniem īrniekiem, šāda termiņu ierobežojuma nav. Līdz ar to jaunais likums denacionalizēto namu īpašniekiem nav draudzīgs. Gan I. Pommers, gan R. Neilands akcentē, ka panākums jau ir tas, ka ar denacionalizēto namu īrniekiem būs šāds jauns līgums jāslēdz, lai arī īres ceļā, un būs arī panākama jaunās īres maksas noteikšana. Līdz ar to, R. Neilanda vārdiem runājot, denacionalizēto namu īrnieku «leiputējā», lai arī lēnām, bet tomēr tiks pielikts punkts. Turklāt jāņem vērā, ka daudzos gadījumos šādos dzīvokļos dzīvo nevis paši padomju laika īrnieki, bet viņu mazbērni, uz kuriem arī tiek attiecinātas denacionalizēto namu īrnieku privilēģijas.

Rūta Kesnere