

Bez kredīta un milzu iekrājumiem – riski un iespējas īrei ar izpirkuma tiesībām

"Pirkt dzīvokli uz nomaksu "pa taisno" no iepriekšējiem īpašniekiem nolēmu, jo tolaik strādāju ārzemēs un biju ļoti jauna. Iespējas saņemt aizdevumu ne Latvijas bankās, ne mītnes valstī nebija," stāsta viena no mūsu stāsta varonēm. Lai arī interese par nomaksas pirkumiem sludinājumu portālos ir visai liela, zvērināta advokāte un zvērināta notāre norāda, ka praksē šādi darījumi noslēgti tiek reti. Viens no iemesliem – nomaksas pirkums ir augsta riska darījums, kur pie līguma noslēgšanas būtu septiņreiz jāpārdomā katra iespējamā situācija un tās sekas. Kāds risinājums ir abpusēji drošākais un kā pēc iespējas minimizēt riskus, ja esi lēmis par labu pirkumam uz nomaksu, skaidrosim šajā rakstā.

Lai arī sarunvalodā cilvēki šo darījuma veidu dēvē par "īri ar izpirkuma tiesībām", juridiski un zinātniski pareizi to būtu saukt par nomaksas pirkumu vai pirkumu uz nomaksu, skaidro Inita Jurka, zvērināta advokāte advokātu birojā "Ellex Kļaviņš". "īre ar izpirkuma tiesībām nozīmē, ka cilvēks pērk īpašumu, kurā pats arī dzīvo, – ir parakstījis nomaksas pirkuma līgumu un vienlaikus maksā maksājumus, kas vienlaikus var būt gan īre, gan pirkuma maksājums." Kā norāda ekspertes, visbiežāk izvēli par labu šādiem piedāvājumiem izdara cilvēki, kuriem dažādu iemeslu dēļ nav iespējas saņemt aizdevumu bankā, nelikvīdu īpašumu saimnieki un lielo dzīvokļu projektu attīstītāji, lai piesaistītu klientus.

Trīs iespējamie varianti

"Lai darījumu juridiski sakārtotu korekti, konsultējāmies ar zvērinātu notāru, kas līgumu izveidoja tā, lai garantētu drošību gan man, gan pārdevējam. Zemesgrāmatā tika nostiprināts pirkšanas–pārdošanas akts, es biju īpašniece, taču tika uzlikts apgrūtinājums, kuru atzīmēja zemesgrāmatā, lai es nevarētu rīkoties ar īpašumu tālāk (ne izīrēt, ne pārdot tālāk)," savā pieredzē dalās Madara. "Kad summa tika nomaksāta, bijušais īpašnieks atkal devās pie notāra un uzrādīja maksājumu pārskatus no bankas, lai saņemtu dokumentu, ka saistības ir izpildītas, savukārt pēc tam zemesgrāmatā noņēma uzlikto apgrūtinājumu. Dzīvokli nopirku ar parādiem – to summas un atmaksas saistības man, kā vienojāmies ar bijušo īpašnieku, arī tika atrunātas pirkšanas līgumā." Bijušā īpašnieka intereses Madaras situācijā sargāja ne vien uzliktais apgrūtinājums zemesgrāmatā, bet arī līgumā iekļautais punkts par to, ka situācijā, ja Madara nespētu nokārtot savas finansiālās saistības, īpašums nonāktu atpakaļ pārdevēja īpašumā, savukārt Madara zaudētu visu līdz šim iemaksāto summu.

Lūk, iepazīnāties ar Madaras pieredzi. Taču risinājums – īpašumtiesības pircējam pāriet jau darījuma sākumā ar nodrošinājumu pārdevēja labā – ir tikai viens no trim variantiem. Īpašumtiesības pāriet pircējam ar nodrošinājumu – hipotēku pārdevēja labā. Gan no pircēja, gan pārdevēja viedokļa drošākais risinājums ir, ja īpašumtiesības pircējam pāriet jau darījuma sākumā, taču par labu pārdevējam tiek reģistrēta hipotēka, norāda kā zvērināta notāre, tā zvērināta advokāte. Īpašums tiek iekļāts, un pārdevējam ir drošības sajūta par to, ka pircējs īpašumu nevienam nevar pārdot tālāk, iekļāt vai rīkoties kā citādi. Arī pircējam ir drošības sajūta, ja īpašumtiesības tiek iegūtas jau darījuma sākumā, jo arī viņš ir drošs, ka īpašums netiks pārdots nevienam citam. "Šādā gadījumā ir ļoti skaidri spēles noteikumi. Uzreiz ir skaidrs, kurš ir īpašnieks un kurš atbild par komunālajiem maksājumiem, nodokļiem un to, kas notiek īpašumā. Pārdevējs ir kā banka – hipotēkas turētājs, kas nozīmē, ka pircēja maksātne spējas gadījumā viņš var vērsties pie tiesu izpildītāja," stāsta zvērināta notāre Ilze Metuzāle.

"Ne velti arī komercbankas izvēlas šo variantu," norāda Inita Jurka. "Dažreiz pārdevēji nejūtas droši, nododot īpašumtiesības, jo baidās, ka pircējs var nesamaksāt, tomēr ar hipotēku kā nodrošinājumu īpašumu vai zaudētos līdzekļus šādā gadījumā ir iespējams atgūt."

Īpašumtiesības paliek pārdevējam līdz brīdim, kad tiek izmaksāta visa summa. Nereti pārdevējs nevēlas īpašumtiesību pārreģistrēšanu līdz pat brīdim, kad pircējs nomaksājis visu īpašuma summu. Šāds darījuma veids gan ietver ne vienu vien risku gan pircējam, gan pašam pārdevējam. Šādos gadījumos, lai aizstāvētu pircēja intereses un negodprātīgs pārdevējs ar īpašumu nevarētu rīkoties tālāk (to, piemēram, iekļāt vai pārdot kādam citam), zemesgrāmatā tiek ierakstīta aizlieguma atzīme vai atzīme par īpašuma tiesībām nākotnē.

Tomēr ar aizlieguma atzīmi nevar aizsargāties pret trešajām personām, norāda ekspertes.

"Iespējams, pārdevējam ir citas kredītsaistības, kuras var būt pat nesaisītas ar konkrēto īpašumu. Iespējams, kredītsaistības pārdevējam var rasties arī pēc līguma noslēgšanas. Ja pārdevējs iekūlies kādā ķezā vai parādā, tiesu izpildītājs nepētīs, vai vēl kādam citam ir tiesības uz to īpašumu. Var būt situācija, ka pircējs daļu summas jau ir samaksājis, bet īpašumu beigās arī neiegūst," skaidro zvērināta advokāte. Šīs situācijas atrisinājums atkarīgs no tā, kas atrunāts nomaksas pirkuma līgumā. Tomēr eksperte teic, ka, pat ja līgumā būtu

minēts, ka šādā situācijā pārdevējam jāatmaksā visa vai daļa zaudētās summas, ja zināms, ka pārdevējam ir citi parādi, visticamāk, ieguldīto summu atgūt nebūs reāli. Par citiem iespējamiem riskiem, izvēloties īpašumtiesību pāreju veikt tikai darījuma beigās, un veidiem, kā tos minimizēt, runāsim raksta turpinājumā.

Īpašumtiesības pāriet pircējam, kad izmaksāta noteikta summa. "Piekrītu pārdevējam tajā aspektā, ka viņš par pircēju vēlas būt drošs. Nav arī pareizi, ja pircējs nav samaksājis vispār neko vai tikai dažus mēnešus – pāris simtu eiro – un iegūst īpašumu," savu viedokli skaidro notāre Metuzāle. Viņa abām pusēm pirms darījuma slēgšanas iesaka apdomāt noteiktu naudas summu (10, 20 vai 30 procenti no kopējās summas), pie kuras notiek īpašumtiesību pāreja. Citiem vārdiem sakot – pirms īpašumtiesību iegūšanas nodrošināt pārdevējam "pirmo iemaksu" par īpašumu. "Kamēr noteiktā summa nav samaksāta, lai pircējs maksā ikmēneša nomaksu bez stingra nodrošinājuma savām interesēm, – pircējam vispirms ir jāparāda gan sava labā griba, gan maksātspēja, jo pretējā gadījumā diezgan riskantā situācijā var nonākt pārdevējs."

Līgumā jāiekļauj visi sīkumi

"Reti kuri darījumi ir bez riska," norāda Inita Jurka. Arī pērkot īpašumu uz nomaksu, svarīgi saprast, ka riski iespējami – neatkarīgi no tā, kad notiek īpašumtiesību pārreģistrēšana. Lai šos riskus mazinātu, līgumā sīki un smalki jāatrunā visas iespējamās nianse, par kurām līguma atcelšanas gadījumā var rasties strīdi un nesaprašanās.

Ekspertes norāda, ka šādos darījumos nekas nevar palikt kā mutiska vienošanās, turklāt būtu neprāta darbs līgumu sagatavot paša spēkiem. "Šie pārsvarā ir ļoti ilgstoši darījumi, kuros jāmēģina iedomāties gandrīz visas iespējamās situācijas, un bieži vien iepazīšanās ar šādām situācijām nāk ar negatīvu pieredzi," stāsta Ilze Metuzāle, piebilstot, ka visprātīgāk līguma sagatavošanu uzticēt notāram, advokātam vai juristam un drošības pēc to pēcāk vēl parādīt citam ekspertam.

"Ir tāds teiciens: "Līgums no atvilktnes tiek izvilktis tikai tad, kad ir problēmas,"" tā Inita Jurka. Taču, lai problēmsituācijās patiesi līgums dotu drošības spilvenu, tajā iepriekš jāatrunā visas nianse – sākot ar to, kurā brīdī notiek īpašumtiesību pāreja, kāds būs samaksas grafiks, beidzot ar to, kurš atbild par nekustamā īpašuma nodokli un rēķiniem darījuma laikā. Ja īpašumtiesības jau darījuma sākumā pāriet pircējam, taču pārdevēja labā tiek reģistrēta hipotēka, līgumā sīki un smalki jāatrunā samaksa un tas, kā attiecīgi rīkosies pircēja maksātspējas gadījumā vai līguma atcelšanas gadījumā. Savukārt, ja īpašumtiesības pircējam pāriet tikai brīdī, kad veikta visa samaksa par īpašumu, uzmanība jāpievērš arī citām praktiskām niansēm.

Nianse, kurām pievērst uzmanību

"Tā kā pašlaik mājas ir ļoti dārgas, ar vīru meklējam mājiņu, kuru varētu iegādāties ar īres izpirkuma tiesībām," savā stāstā dalās Everita. "Šādu piedāvājumu meklēšana nebija diez ko ātra – pagāja gandrīz pieci gadi, līdz atradām savu mazo vasarnīcu/māju. Zvanot mājas saimniekiem, viņiem nebija nedz pārlicības, nedz vēlēšanās, jo naudu vēlējās uzreiz.

Līgumu veidojām tā, lai viss mājā paveiktais tur arī paliktu un īpašniekam par to nekas nebūtu jāatmaksā, ja mēs par īpašuma pirkšanu pārdomājam. Savukārt, ja līgumu vēlas lauzt īpašnieks, viņam jāatmaksā 80 procenti no samaksātās summas un ieguldītais mājā, tāpēc vienmēr iesaku saglabāt visus čekus." Nu jau gadu māja ir Everitas ģimenes īpašumā, un apmierinātas ir abas puses, taču vienlaikus Everita norāda, ka būtu bijis labi, ja līguma saturā iekļautu arī punktu ar sarakstu, kas nomaksas laikā atrodas īpašumā, norādot, vai ar to jaunais īpašnieks var rīkoties pēc saviem ieskatiem.

Citāda pieredze ir Zanei (vārds mainīts): "Īpašumu iegādājāmies no personas X, kurai īpašums bija kredītā no bijušās "ABLV Bank". Persona X vairs nespēja maksāt kredītu, līdz ar to izteica piedāvājumu par nomaksas pirkumu, kuram es un bijušais vīrs piekritām, jo pašiem vēlmes līst kredītu cilpā nebija. Īpašums aizvien ir uz personas X vārda, ar zemesgrāmatas atzīmi, kur kreditors ir banka, savukārt mēs ar personu X slēdzām savstarpēju vienošanos – pirmpirkuma tiesību līgumu. Katru mēnesi maksājam noteiktu summu, savukārt persona X šo summu pati pārskaita bankai, lai nebūtu pārkreditācija. Līgumā abas puses ir stingri aizsargātas – ja mūsu vainas dēļ kaut kas mainās (piemēram, iestājas maksātnespēja), mēs zaudējam ieguldīto naudu un atstājam dzīvokli ar visiem ieguldījumiem tajā. Savukārt, ja dzīvoklis tiktu zaudēts pretējās puses dēļ, mums tiktu atmaksāta visa no mūsu puses iemaksātā summa un papildus vēl seši procenti no summas kā kompensācija." Zane teic, ka vēl nav zināms, kā darījums noslēgsies, taču pašlaik viss risinās veiksmīgi – katru ceturksni dzīvokļa tagadējais īpašnieks uzrāda bankas atskaites par to, ka apmaksā aizņēmumu no bankas. Tomēr arī Zanei ir kāds šķietams sīkums, kuru būtu vajadzējis iekļaut līgumā:

"Dzīvokļa pārņemšanas brīdī bija izveidojies elektrības parāds, un, lai es līgumu ar "Elektrum" slēgtu uz sevi, man bija jāsedz šis parāds (pirms mums bija cita persona, kas dzīvokli arī vēlējās iegādāties ar izpirkuma tiesībām, bet trīs mēnešus vēlāk pārdomāja). Būtu gribējusi, lai šos parādus sedz iepriekšējais vai pats "pagaidu" īpašnieks, ar kuru tika slēgts pirkuma tiesību līgums."

Kā redzam, gan Zanes, gan Everitas gadījumā liela nozīme ir arī sīkākām niansēm.

Turpinājumā zvērinātas notāres un zvērinātas advokātes ieteikumi, kā sevi pasargāt, ja īpašumtiesības tiek pārrakstītas tikai darījuma beigās.

Ieguldījums mājokļa uzlabošanā. Domājot par mājokli kā par savu nākotnes īpašumu, vēlme tajā veikt sev tīkamus uzlabojumus ir visnotaļ vilinoša. Tomēr, pirms ķeries klāt jumta vai logu nomainīšanai, līgumā atrunā arī to, kas notiks ar ieguldītajiem naudas līdzekļiem, ja līgums dažādu iemeslu dēļ tiks atcelts. Iespējams, abpusēji var vienoties par to, ka ieguldītie līdzekļi samazina nepieciešamo samaksu par īpašumu. Tāpat svarīgi vienoties, vai līguma atcelšanas gadījumā ieguldītā summa tiek atmaksāta. Tāpat abpusēji iespējams vienoties par konkrētu naudas summu, līdz kurai ieguldījums tiks atmaksāts, piemēram, 10 tūkstošu apmērā. "Ja līgumā šī nianse nav atrunāta, lielus ieguldījumus mājoklī labāk nemazo neveikt. Protams, var mēģināt pierādīt veiktos darbus caur tiesu, uzrādot čekus un fotogrāfijas, lai pārdevējs pēc līguma laušanas zaudējumus kompensē, tomēr tiesvedība var prasīt vairākus gadus, tādēļ vienkāršāk to ir paredzēt jau līgumā. Jāpiemin: ja šis punkts ir ierakstīts līgumā, bet netiek pildīts, tiesu darbi nav izslēdzami, taču atkrīt pierādīšanas nasta," paskaidro advokāte.

Mājokļa sabojāšana. Diemžēl īpašumu iespējams ne vien uzlabot, bet arī sabojāt. "Reiz bija darījums, kur mājoklī bija vajadzīgi ļoti nopietni ieguldījumi, kurus pircēji arī sāka veikt. Viņi bija sākuši uzlauzt dzīvokļa grīdas, īpašumtiesības vēl nebija pārrakstītas, un pircēji saprata, ka tomēr šis nebūs viņu risinājums. Tā īpašnieks tika pie sabojāta īpašuma," stāsta zvērināta notāre. Lai nerastos šādi gadījumi, līgumā vērts atrunāt, vai tiks atmaksāta kāda noteikta summa īpašuma sabojāšanas gadījumā.

Mājokļa apdrošināšana. Ekspertes norāda, ka ilgtermiņa darījumos svarīgi vienoties arī par apdrošināšanas jautājumu – kas nosegs mājokļa apdrošināšanas izmaksas un kurš nelaimes gadījumā būs apdrošināšanas atlīdzības saņēmējs. Lai arī mājokli nelaimes gadījuma laikā lieto pircējs, lielākais zaudētājs situācijā būs tā brīža mājokļa īpašnieks.

Īpašuma nodokļa, komunālo maksājumu un apsaimniekošanas maksas nosegšana. Līgumā jāatrunā, kurš nomaksas periodā atbild par nekustamā īpašuma nodokli, komunālajiem maksājumiem un apsaimniekošanas maksu. "Pēc nekustamā īpašuma nodokļa un apsaimniekošanas maksas parāda vienmēr vērsīsies pret īpašnieku. Ja īpašumtiesības pircējam pāriet uzreiz, ir skaidrs, ka par šo pienākumu izpildi atbildīgs kļūst pircējs. Taču, ja tās pāriet tikai darījuma beigās, tad īpašniekam rūpīgi jāseko, vai pircējs maksājumus maksā. Protams, ja līgumā atrunāts, ka par rēķiniem un nodokli atbild pircējs, īpašnieks varēs vērsties pret pircēju, lai zaudējumus kompensētu, tomēr jebkādi šādi strīdi un tiesvedības prasa papildu laiku un resursus," norāda zvērināta advokāte.

Lietošanas jeb "īres" maksa. Svarīgi līgumā noteikt arī to, kāda būs nosacītā lietošanas jeb "īres" maksa, ja līgums tiek atcelts. Ikmēneša maksājums var būt vienlīdzīgs ar ikmēneša īres maksu, bet ekspertes norāda, ka visbiežāk ikmēneša maksājums ir lielāks nekā klasiskā īres maksa. Šādos gadījumos nepieciešams atrunāt – ja notiek atkāpšanās no līguma, tad maksa par mājokļa lietošanu ir nevis visi samaksāti 500 eiro mēnesī, bet gan 250 eiro un pārējā summa tiek atmaksāta pircējam.

Nodokļi un citas negaidītas situācijas

Zvērināta advokāte vērs uzmanību arī uz niansēm saistībā ar kapitāla pieauguma nodokli. Lai arī nekustamā īpašuma pārdošanas laikā līgumā var vienoties par samaksas saņemšanu pakāpeniski, pēc likuma tiek uzskatīts, ka pārdevējs visu summu par īpašumu saņēmis pirmo trīs taksācijas periodu laikā – tāpat trešajā taksācijas periodā ar nodokli apliekamajā ienākumā iekļauj atlikušo līgumā noteikto, bet vēl līdz šim nesaņemto summu. "Ja pēcāk ir problēmas, piemēram, līgums tiek atcelts un summa netiek saņemta, jāvēršas pie Valsts ieņēmumu dienesta," skaidro Inita Jurka.

Nelaime vienmēr piezogas nesaukta. Ja kaut kas atgadās ar pārdevēju, viņa vietā stājas mantinieki, un tālākās darbības, iespējams, būs jāpārrunā ne tikai ar vienu pārdevēju, bet diviem, trīs vai pat vairāk. Šādos gadījumos risinājumi ir dažādi – īpašums paliek mantiniekiem un daļa no samaksātās summas tiek atmaksāta pircējam, vai arī darījums turpinās. Skarbāka situācija var piemēklēt, ja īpašnieks negaidīti aizgājis mūžībā, taču viņam palikušas neizpildītas kredītsaistības – pat ja mantinieki labprāt turpinātu darījumu, tiesu

izpildītājam ir tiesības uz ģpašumu.

Dažkārt līgumā vērts iekļaut arī punktu par tirgus cenas svārstībām. Piemēram, periodiski pasūtīt ģpašuma novērtējumu un attiecīgi tam pielāgot samaksu par ģpašumu. Kā norāda zvērināta advokāte, praksē līdz šim nav bieži redzēti darījumi, kuros tiktu iekļauts arī šāds aspekts, taču pēdējo gadu laikā redzams, cik strauji mainījušās cenas dažādos nekustamo ģpašumu segmentos. Ievērojamu vērtības pieaugumu, piemēram, piedzīvojuši ģpašumi lauku reģionos. Ja ģpašums tika pirkt pirms Covid-19 uzliesmojuma, kad pēc ģpašumiem lauku reģionos vēl nebija tik liela pieprasījuma, pircējs pašlaik ir liels ieguvējs. Mainoties iedzīvotāju paradumiem un populārākai kļūstot attālināta darba iespējai, pieprasījums pēc dzīves privātmājās vai lauku viensētās visdrīzāk arī saglabāsies. Līdz ar to aizvien aktuāli būs iepriekš aplūkoti jautājumi par ģpašuma iegādi un alternatīviem samaksas risinājumiem.