

Ziņojuma izstrāde par Dzīvojamo telpu īres
likuma mērķa īstenošanu un ietekmi uz
mērķa grupām
(Nr. MK VK 2024/12)

Pasūtītājs: Valsts kanceleja

Izpildītājs: nodibinājums "Baltic Institute of Social Sciences"

Rīga, 2025. gada 3. aprīlis

Saturs

Saturs	2
Ievads.....	5
Dzīvojamo telpu īres likuma būtība Latvijas mājokļa politikas ietvarā	7
Izvērtējuma metodes.....	13
Likuma ietekme uz dzīvojamo telpu piedāvājuma izmaiņām īres tirgū	20
Likuma ietekme uz investīcijām īres māju būvniecībā	22
Likuma darbības ietekme uz institucionālo izīrētāju riskiem	25
Īres līgumu nostiprināšanas zemesgrāmatā prakse	28
Saistību attiecībā uz dzīvojamo telpu īri bezstrīdus izskatīšanas prakse	31
Sociālās spriedzes situācija pašvaldībās mājokļa jomā	33
Secinājumi un priekšlikumi.....	39
Izmantotās literatūras un informācijas avotu saraksts	45
Pielikumi	47
1. pielikums. Padziļināto interviju ar mērķa grupu pārstāvjiem vadlīnijas	47
2. pielikums. Padziļināto interviju dalībnieku saraksts	50
3. pielikums. Pašvaldību kvantitatīvās aptaujas anketa	52
4. pielikums. Īrnieku kvantitatīvās aptaujas anketa	56
5. pielikums. Dažādu likuma ietekmētu mērķa grupu padziļināto interviju datu analīze.....	58
Likuma ieviešanas/ izpildes ietekme uz dzīvojamo telpu piedāvājuma izmaiņām īres tirgū	58
Likuma ieviešanas/ izpildes ietekme uz investīciju pieaugumu īres māju būvniecībā.....	60
Dažādu likuma normu piemērošana	61
Likuma ietekmes kopsavilkums	75
6. pielikums. Pašvaldību aptaujas datu analīze.....	79
7. pielikums. Mājokļu īrnieku aptaujas datu analīze	87

Lietoto terminu definīcijas

Mājokļa joma aptver tiesību uz mājokli kopumu, kuru veido septiņi elementi – (1) valdījuma tiesiskā nodrošināšana, (2) pakalpojumu, materiālu un infrastruktūras pieejamība, (3) mājokļa pieejamība no izdevumu viedokļa, (4) mājokļa derīgums dzīvošanai, (5) mājokļa pieejamība, (6) mājokļa novietojums, (7) mājokļa atbilstība kultūrai¹. Novērtējumā likuma ietekmes pēcnovērtējuma ietvaros ir analizēta tā ietekme uz mājokļa jomas (1), (2), (3), (4), (5), (6) elementiem.

Saīsinājumu saraksts

CSP – Centrālā statistikas pārvalde

EDS – elektroniskā deklarēšanās sistēma (uztur Valsts ieņēmumu dienests)

EM – Ekonomikas ministrija

ES – Eiropas Savienība

IIN – iedzīvotāju ienākuma nodoklis

MK – Ministru kabinets

NAP2027 – Nacionālais attīstības plāns 2021.-2027. gads

NĪN – nekustamā īpašuma nodoklis

NVO – nevalstiskās organizācijas

PVN – pievienotās vērtības nodoklis

TS – Tehniskā specifikācija

VID – Valsts ieņēmumu dienests

¹ Pēc: Office of the High Commissioner for Human Rights. Committee on Economic, Social and Cultural Rights, General Comment 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant). Adopted at the Sixth Session of the Committee on Economic, Social and Cultural Rights, on 13 December 1991 (Contained in Document E/1992/23), p. Pieejams: <http://www.refworld.org/pdfid/47a7079a1.pdf> (sk. 31.10.2024.).

Tabulu rādītājs

1. tabula. Pēcpārbaudes (ex-post) novērtējumam saistošie NAP2027 rīcības virziena “Mājoklis” mērķa indikatori	8
2. tabula. Dzīvojamo telpu īres likuma nozīmīgāko aspektu raksturojums.....	10
3. tabula. Dzīvojamo telpu īres likuma pēcnovērtējuma (ex-post) saturs elementi/ izpētes jautājumi un piedāvātās novērtējuma metodes.....	13
4. tabula. Novērtējuma sagatavošanā izmantotie statistikas datu avoti	15
5. tabula. Saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas gadījumu skaits un rezultāti, pirmās instances tiesa, 2018. – 2024. gadā	32
6. tabula. Palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājumu risināšanai reģistrētās personas Rīgā iedalījumā pēc atbalsta grupas uz kārtējā gada 1. janvāri, 2018. - 2025. gads	37

Attēlu rādītājs

1. attēls. Ilgtermiņa īrei piedāvāto mājokļu sludinājumu skaits Latvijā 2018. – 2024. gadā	20
2. attēls. Ilgtermiņa īrei piedāvāto mājokļu skaits dalījumā pēc dzīvojamās ēkas tipa 2018. – 2024. gadā	21
3. attēls. Eksploatācijā pieņemto jauno dzīvokļu skaits dalījumā pēc statistiskajiem reģioniem 2021. – 2024. gadā	23
4. attēls. Zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaits Latvijā 2018. – 2024. gads	29
5. attēls. Palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājumu risināšanai reģistrētās personas Rīgā uz kārtējā gada 1. janvāri, 2018. - 2025. gads	36

Ievads

Šis ziņojums sniedz **Dzīvojamo telpu īres likuma** ietekmes pēcpārbaudes (ex-post) novērtējumu, lai noskaidrotu tajā noteikto mērķu sasniegšanu un ietekmi uz mērķa grupām. Pēcnovērtējuma veikšanas nepieciešamību nosaka Valsts kancelejas veiktais novērtējums par likuma atbilstību kritērijiem ex-post novērtējuma piemērošanai. Šis likums ir atzīts par sabiedriski nozīmīgu (būtisks ietekmes līmenis uz sabiedrību un likumā definētajām mērķa grupām). Tā kā sākotnēji nav plānots veikt šī likuma pēcpārbaudi (ex-post), ņemot vērā tā būtiskumu, pēcpārbaudi rosina Valsts kanceleja, sadarbībā ar Ekonomikas ministriju.

Šis pēcpārbaudes novērtējums sniegs informāciju, kas ļaus noteikt virzību uz **Nacionālā attīstības plānā 2021.-2027. gadam** (NAP2027) noteikto mērķu mājokļa jomā sasniegšanu. NAP2027 mērķi un rīcības virziena “Mājoklis” politikas uzdevumi turpinājumā ir iestrādāti divos citos dokumentos – vidējā termiņa politikas plānošanas dokumentā **Mājokļu pieejamības pamatnostādnes 2023.-2027.gadam** un **Evikas Siliņas vadītā Ministru kabineta deklarācijā**. Šie mērķi, politikas uzdevumi un rezultātīvie rādītāji turpinājumā ir raksturoti nodaļā “Dzīvojamo telpu īres likuma būtība Latvijas mājokļa politikas ietvarā”.

Saskaņā ar likumprojekta anotāciju, Dzīvojamo telpu īres likums tika iecerēts kā viens no tiesību aktiem, kurš novērs iepriekš pastāvējušos šķēršļus mājokļu (dzīvojamo telpu) īres jomā, galvenokārt caur īrnieku un izīrētāju tiesību sabalansēšanu, tādējādi atceļot iepriekš dominējošo īrnieku tiesību aizsardzību. Tiek sagaidīts, ka sabalansētas abu pušu tiesības radīs pievilcīgu vidi mājokļu īres tirgus attīstībai. Tādējādi likuma ieviešanai un darbībai būtu jāveicina īres mājokļu pieejamība kopumā un jaunu īres mājokļu būvniecība.

Tādējādi Dzīvojamo telpu īres likuma pēcnovērtējumā ir jāsniedz atbilde uz šādiem specifiskiem jautājumiem (Tehniskās specifikācijas (TS) 3.3.4. punkts un tā 3.3.4.1.-3.3.4.6. apakšpunkti):

- likuma ieviešanas/ izpildes ietekme uz dzīvojamo telpu piedāvājuma izmaiņām īres tirgū;
- likuma ieviešanas/ izpildes ietekme uz investīciju pieaugumu īres māju būvniecībā;
- likuma darbības ietekme uz riskiem institucionālajiem izīrētājiem;
- zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaita izmaiņas;
- tiesvedību pieteikumu izskatīšanas rezultāti par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu saistībā ar dzīvojamo telpu īri;
- tiesās apmierināto pieteikumu ietekme uz sociālo spriedzi pašvaldībās.

Pētījuma gala rezultāts būs izstrādāts ziņojums, kas raksturo Dzīvojamo telpu īres likuma mērķa īstenošanu un ietekmi uz mērķa grupām. Ziņojums saturiski ietvers iepirkuma TS 3.3. punktā nosauktos satura elementus, kas veido šī ziņojuma nodaļu struktūru.

Šis ir pēcpārbaudes novērtējuma gala ziņojums, kurš saskaņā ar TS ietver: (1) pēcnovērtējumā pielietoto metožu raksturojumu un pamatojumu; (2) Dzīvojamo telpu īres likuma mērķa un būtības īsu izklāstu, pārskatu par likuma mērķa grupām, šī likuma sasaisti ar ES tiesību aktiem un plānošanas dokumentiem un Latvijas plānošanas dokumentos sasniedzamajiem rezultātiem; (3) novērtēšanas metodēm un pielietotajiem instrumentiem (interviju vadlīnijām, aptaujas anketām likuma ietekmes novērtēšanas vajadzībām) un (4) likuma ietekmes novērtēšanas rezultātiem, kuri ietverti secīgās

nodaļās, ļaujot identificēt katru pēcpārbaudes novērtējuma jautājumu: likuma ieviešanas ietekmi uz dzīvojamo telpu piedāvājuma izmaiņām īres tirgū, likuma ieviešanas ietekmi uz investīciju pieaugumu īres māju būvniecībā, likuma darbības ietekme uz institucionālo izīrētāju riskiem, zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaita izmaiņām, galvenās atziņas saistībā ar saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu saistībā ar dzīvojamo telpu īri un tiesās apmierināto pieteikumu ietekme uz sociālo spriedzi pašvaldībās. Ziņojumu noslēdz secinājumi par Dzīvojamo telpu īres likuma ietekmi un priekšlikumi politikas veidotājiem par turpmāko rīcību, lai novērstu pēcpārbaudes novērtējumā konstatētās problēmsituācijas. Ziņojuma pielikumi raksturo pēcpārbaudes novērtējumā lietoto instrumentāriju (1., 3. un 4. pielikums) un padziļināto interviju dalībniekus (2. pielikums), kas ļāva noskaidrot nozīmīgāko mērķa grupu pārstāvju viedokli par Dzīvojamo telpu īres likuma ietekmi un piemērošanas prakses problēmsituācijām. Katras pēcpārbaudes novērtējuma pētnieciskās aktivitātes rezultātu kopsavilkums ir sniegts 5., 6. un 7. ziņojuma pielikumos. Ietekmes novērtēšanas rezultātu apraksts tiks noslēgts, sagatavojot pēcpārbaudes novērtējuma gala ziņojumu.

Ziņojuma autori ir nodibinājuma “Baltic Institute of Social Sciences” pastāvīgie darbinieki un līgumdarbinieki: Oksana Žabko, Inese Šūpule, Pēteris Nalivaiko.

Dzīvojamo telpu īres likuma būtība Latvijas mājokļa politikas ietvarā

Šī nodaļas mērķis ir, pirmkārt, raksturot ES tiesību aktos un plānošanas dokumentos, un Latvijas plānošanas dokumentos noteiktos sasniedzamos rezultātus un to novērtēšanas rādītājus likuma darbības jomā. Otrkārt, sniegt Dzīvojamo telpu īres likuma mērķa un būtības izklāstu un likuma mērķa grupu aprakstu.

Lai gan identificējami dokumenti, kas rāda mājokļa pieejamības jautājumu aktualitātes atzīšanu ES līmenī, šobrīd nav identificējami konkrēti ES līmeņa tiesību akti, kas uzliek dalībvalstīm par pienākumu risināt šo problēmu kādā vienotā noteiktā kārtībā². Par problēmas aktualitātes atzīšanu liecina (1) Eiropas Parlamenta 2013. gada 11. jūnija rezolūcija par sociālajiem mājokļiem Eiropas Savienībā (2012/2293(INI)) (2016/C 065/04)³, kurā norādīts, ka ES līmenī pieaug īres tirgus nespēja nodrošināt pieejamus mājokļus, bet pieaugošās mājokļu izmaksas paaugstina iedzīvotāju nabadzības un sociālās atstumtības riskus, un (2) Eiropas Parlamenta 2021. gada 21. janvāra rezolūcija par pienācīgu un cenu ziņā pieņemamu mājokļu pieejamību visiem (2019/2187(INI)) (2021/C 456/14)⁴, kas norāda, ka mājokļa pieejamības problēma attiecas uz nozīmīgu ES dalībvalstu sabiedrības daļu – kā uz mazaizsargātām, tā arī vidēja ienākuma māsaimniecībām.

Mājokli kā vienu no cilvēka pamatvajadzībām Latvijā definē Sociālo pakalpojumu un sociālās palīdzības likuma 1.panta 11.punkts. To uzsver arī **NAP2027**, vienlaikus nosakot Latvijas valsts mērķi attiecībā uz mājokļa jomas politikas prioritātēm un rīcību vidējā termiņā.

Latvijas Mājokļa politikas uzdevumi ir raksturoti NAP2027 prioritātes “Kvalitatīva dzīves vide un teritoriju attīstība” rīcības virziena “Mājoklis”. Šī pēcnovērtējuma kontekstā būtiski ir četri no septiņiem NAP2027 definētajiem mājokļa politikas uzdevumiem. Tie ir:

- Sociālo mājokļu atjaunošana un skaita palielināšana, vienlaikus izveidojot instrumentu, kas sniedz mājokļu atbalstu maznodrošinātām personām dzīvesvietas maiņai, lai veicinātu iesaistīšanos darba tirgū;
- Atbalsta sniegšana ilgtspējīgu, zemu ekspluatācijas un būvniecības izmaksu mājokļiem primāri teritorijās ar jaunu darba vietu potenciālu, tai skaitā novēršot tirgus nepilnības, kas bremzē resursus maz patērējošu, energoefektīvu modulāro būvniecību, nodrošinot energoefektivitāti, SEG emisiju samazinājumu, inovatīvu tehnoloģiju un gudrās mājas risinājumu un vietējo resursu izmantošanu;
- Mājokļu pieejamības uzlabošana grūtībās nonākušiem un nelabvēlīgā situācijā esošiem iedzīvotājiem, izstrādājot mehānismu finansiāla atbalsta sniegšanai un novēršot faktorus, kas kavē izmantot īres mājokļu piedāvājumu;

² Vincze, E.; Betavatz, E. (2024). *The impact of EU policies on housing and urban development*. Brussels: Rosa-Luxemburg-Stiftung. Pieejams: <https://rosalux.eu/wp-content/uploads/2024/04/IMPACT-EU-HOUSING-ENG.pdf>

³ Pieejams: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/HTML/?uri=CELEX:52013IP0246>

⁴ Pieejams: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/?uri=CELEX:52021IP0020>

- Mājokļu īres tirgus funkcionēšanas uzlabošana, izveidojot efektīvu īres tirgus tiesisko regulējumu un nodokļu/nodevu piemērošanu un aktualizējot dzīvokļu tiesību regulējumu pārvaldīšanas, īpašumtiesību un būvniecības jomā⁵.

Savukārt vidēja termiņa politikas plānošanas dokuments **Mājokļu pieejamības pamatnostādnes 2023.-2027.gadam** nosaka precīzus rīcības virzienus, politikas rādītājus un uzdevumu kopumu, lai veicinātu mājokļu pieejamību un nodrošinātu gan esošā dzīvojamā fonda uzlabošanu, gan jauna dzīvojamā fonda attīstību⁶. Pamatnostādnēs ir definētas četras ar mājokļa pieejamību saistītas problēmas. Tās ir: (1) pastāvoši grūtības mazaizsargātām personām saņemt atbalstu mājokļa pieejamības jautājumu risināšanai kvalitatīvu pašvaldības mājokļu trūkuma dēļ; (2) kvalitatīvu, izmaksu ziņā pieejamu īres mājokļu trūkums kopumā; (3) jaunu mājokļu būvniecības nepietiekamais apmērs iegādei un īrei; (4) nepietiekami ieguldījumi mājokļu uzturēšanai un uzlabošanai. NAP2027 mērķi un rīcības virziena “Mājoklis” politikas uzdevumi kā saistoši ir noteikti arī **Evikas Siliņas vadītā Ministru kabineta deklarācijā**. Tie ietverti šādos deklarācijas uzdevumos: 018. uzdevums “Uzlabosim mājokļu pieejamību, palielinot investīcijas mājokļu, tai skaitā īres mājokļu, būvniecībā un renovācijā dažādos Latvijas reģionos” un **rīcības plāna** 18.1. pasākums “Nodrošinātas īres māju būvniecības programmas, kas paredz ieguldīt finansējuma atkārtoti nākamo zemas īres maksas mājokļu būvniecībā, un sociālo mājokļu būvniecības un atjaunošanas īstenošanu”⁷.

1. tabula. Pēcpārbaudes (ex-post) novērtējumam saistošie NAP2027 rīcības virziena “Mājoklis” mērķa indikatori⁸

Nr.	Progresā rādītājs	Bāzes gads	Bāzes gada vērtība	Mērķa vērtība 2024	Mērķa vērtība 2027	NAP2027 dotais datu avots
1.	Personas, kas reģistrētas pašvaldības palīdzības reģistrā mājokļa jautājuma risināšanai, skaits ⁹	2018	7 215	6 700	5 700	EM apkopotā pašvaldību sniegtā informācija
2.	Atjaunoto mājokļu daudzums no visiem mājokļiem gadā, %	2021	-	2	3	Būvniecības informācijas sistēma
3.	Ekspluatācijā pieņemto jauno dzīvokļu skaits gadā, skaits	2018	2 966	7 000	10 000	Centrālā statistikas pārvalde (CSP)

⁵ NAP2027, 75.-76.lpp. Pieejams: <https://likumi.lv/wwraksti/LIKUMI/NAP/NAP2027.PDF>

⁶ Sk. Mājokļu pieejamības pamatnostādnes 2023.-2027.gadam. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/347211-par-majoklu-pieejamibas-pamatnostadnem-2023-2027-gadam>

⁷ Sk. <https://likumi.lv/ta/id/349266-par-valdibas-ricibas-planu-deklaracijas-par-evikas-silinas-vadita-ministru-kabineta-iecereo-darbibu-istenosani>

⁸ NAP2027, 74.lpp.

⁹ Mājokļu pieejamības pamatnostādnes 2023.-2027.gadam izvirza vēl straujāku šī rādītāja samazināšanās vērtību: 5200 personas 2024. gadā un 3200 personas 2027. gadā.

NAP2027 nosaka arī konkrētus mērķus un to indikatorus, kas mājokļa jomā sasniedzami līdz 2027. gadam. Dzīvojamo telpu īres likuma pēcpārbaudes novērtējumam saistošie NAP2027 noteiktie mājokļa jomas indikatori ir apkopoti 1. tabulā, šie rādītāji vienlaikus ir Mājokļu pieejamības pamatnostādnes 2023.-2027.gadam noteiktie mājokļu politikas rezultatīvie rādītāji. To izpildes vidusposma novērtējums atbilstoši definētajai mērķa vērtībai 2024. gadā ir veikts ar administratīvo un statistikas datu palīdzību, kas iekļauti tematiski atbilstošās pēcpārbaudes novērtējuma nodaļās (sk. nodaļu "Izvērtējuma metodes"). Redzams, ka tiek sagaidīts būtisks ekspluatācijā pieņemto jauno dzīvokļu skaita gadā pieaugums, un noteiktam starprezultātam ir jābūt sasniegtam pēcpārbaudes novērtējuma brīdī (2024. gadā). Tāpat, lai gan NAP2027 izstrādes laikā nebija zināma sākotnējā rādītāja vērtība, tiek sagaidīts, ka likuma darbība varētu veicināt mājokļu atjaunošanu. Savukārt plašāks dzīvojamo telpu piedāvājums mājokļu īres tirgū varētu samazināt personu skaitu, kas reģistrētas pašvaldības palīdzības reģistrā mājokļa jautājuma risināšanai.

Dzīvojamo telpu īres likuma mērķis (likuma 1. pants) ir mājokļa pieejamības veicināšana, nodrošinot taisnīgu līdzsvaru starp dzīvojamās telpas izīrētāja un īrnieka interesēm¹⁰. Likuma pieņemšanas pamatā bija nepieciešamība pilnveidot tobrīd eksistējošās tiesību normas, lai nodrošinātu līdzvērtīgu īrnieku un izīrētāju pienākumu un tiesību apjomu, kā arī risināt citus ar īres tiesībām saistītus jautājumus, kuru piemērošanā bija konstatētas problēmas (piemēram, iepriekšējās normas tika atzītas par šķērsli dzīvojamo īres namu būvniecībai). Iepriekš spēkā esošās normas, kuras noteica likums "Par dzīvojamo telpu īri" (pieņemts 1993. gadā), izteikti aizsargāja īrnieku tiesības, jo tika pieņemts laikā, kad bija uzsākta dzīvojamo māju denacionalizācija vai atdošana likumīgajiem īpašniekiem. Īrnieku tiesību aizsardzību un izīrētāja tiesību ierobežošanu tobrīd prasīja vajadzība izvairīties no sociālās spriedzes, jo vienlaikus notika ekonomikas pāreja no valsts regulētas ekonomikas un tirgus attiecībām, kā arī nebija uzsākta dzīvojamā fonda privatizācija.¹¹ Likumam saglabājot spēku gandrīz trīsdesmit gadus, tā normas, kā norādīts Mājokļu pieejamības pamatnostādnes 2023.-2027.gadam, ir kavējušas īres mājokļu tirgus attīstību, kas vienlaikus ir nepieciešams priekšnoteikums darbaspēka reģionālās mobilitātes veicināšanai, kura savukārt ir viens no priekšnoteikumiem ekonomikas izaugsmei, īpaši, reģionos.

Dzīvojamo telpu īres likums stājās spēkā 2021. gada 1. maijā, un tam ir noteikti divi pārejas perioda termiņi. Pirmkārt, par īres līgumiem, kas noslēgti līdz 2021. gada 30. aprīlim (t.i., līdz likuma spēkā stāšanās datumam), tiesiskās attiecības starp izīrētāju un īrnieku, piemēram, noslēdzams jauns līgums atbilstoši Dzīvojamo telpu īres likuma normām, ir sakārtojamas līdz 2026. gada 31. decembrim. Otrkārt, gadījumā, ja izīrētājs un īrnieks nevar vienoties par turpmāku dzīvojamās telpas īres termiņu, likums kā maksimāli iespējamo tā ilgumu nosaka 2036. gada 31. decembri.

Dzīvojamo telpu īres likums ievieša vairākas jaunas (atšķirīgas) normas. Šīs normas, to ieviešanas iemesli un izmaiņu būtība ir raksturoti 2. tabulā¹².

¹⁰ Dzīvojamo telpu īres likums, pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/322216-dzivojamo-telpu-ires-likums>

¹¹ Likumprojekta "Dzīvojamo telpu īres likums" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija), pieejams: <https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/47BB5FED6BE3D7ABC225835B005293F3?OpenDocument>

¹² Tabula sagatavota, balstoties uz likumprojekta "Dzīvojamo telpu īres likums" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojumu (anotāciju), salīdzinot ar Saeimā pieņemtā likuma redakciju. Anotācija atspoguļo likumprojektā sākotnēji iecerētās normas, no kurām daļa netika pieņemtas.

2. tabula. Dzīvojamo telpu īres likuma nozīmīgāko aspektu raksturojums

Dzīvojamo telpu īres likuma ieviesto izmaiņu aspekts	Normas pamatojums un būtība
Iespēja (līdzējiem dotas tiesības, bet ne obligāts pienākums) nostiprināt īres līgumu zemesgrāmatā	Priekšnoteikums, lai būtu iespējama saistību izpilde bezstrīdus kārtībā, ja īrnieks būtiski pārkāps īres līguma nosacījumus Īrnieka aizsardzība dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā Publiski pieejama un ticama informācija par noslēgtajiem darījumiem, ar mērķi izskaust fiktīvus īres līgumus
Īres līguma termiņa noteikšana uz noteiktu laiku	Izbeigt beztermiņa īres līgumu piemērošanu. Tas nepieciešams, lai būtu iespējams piemērot saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu. Īres līgums tiek noslēgts uz noteiktu termiņu. Pašvaldību telpu īres gadījumā termiņš nedrīkst pārsniegt pašvaldību saistošajos noteikumos noteikto īres līguma maksimālo termiņu, kurš nepārsniedz 10 gadus (32. pants). Tiesās izskatīto strīdu gadījumā tiesas noteikt īres līguma termiņš nedrīkst pārsniegt 10 gadus (pārejas noteikumu 5. punkts). Pašvaldībai piederošu vai tās nomātu dzīvojamo telpu izīrēšanas kārtības (t.sk., īres līgumu termiņu) noteikšana gan gadījumos, kad telpas tiek izīrētas atbilstoši normatīvajiem aktiem par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā, gan pārējos gadījumos. Valstij piederošu dzīvojamo telpu lietošanas termiņa noteikšana.
Īres līguma izbeigšanās kārtība	Precīzs regulējums, kādos gadījumos izīrētājs drīkst lauzt īres līgumu pirms termiņa. Nosacījuma ieviešana, ka īres tiesības nav tiešā veidā mantojamas, taču pēc īrnieka nāves tā ģimenes locekļi noteiktā termiņā ir tiesīgi prasīt jauna īres līguma noslēgšanu. Mainīta kārtība, kādā notiek īres attiecību turpināšana, noslēdzoties īres līguma termiņam. Pusēm vienojoties, iespējams noslēgt jaunu īres līgumu vai grozīt rakstiski esošā līguma redakciju. Notikusi atteikšanās no jēdziena “īres līguma pagarināšana”, kāds tika lietots iepriekšējā likumā “Par dzīvojamo telpu īri” kopā ar ierobežotām izīrētāja tiesībām atteikt.
Īres maksas un tās apmēra grozīšanas kārtība	Noteikt skaidru īres maksas definēšanas, grozīšanas nosacījumus un kārtību, piemēram, sasaistot to ar gada vidējo inflāciju. Atteikšanās no pakalpojumu iedalījuma pamata un papildu pakalpojumos īres tiesiskajās attiecības, no kurām īrnieks varēja atteikties. Likums atļauj pakalpojumos iekļaut maksu par apsaimniekošanu, kā arī izdevumus ēkas, kurā atrodas dzīvojamās telpas, uzturēšanai un atjaunošanai Noteikt drošības maksas lielumu, ko var prasīt no īrnieka, slēdzot dzīvojamās telpas īres līgumu.
Šaurākas īrnieka ģimenes locekļu tiesības	Izslēgts nosacījums, ka ģimenes locekļiem ir patstāvīgas tiesības uz dzīvojamās telpas lietošanu Izslēgts nosacījums, ka ģimenes locekļi ir solidāri atbildīgi par īres līguma saistībām
Saistību bezstrīdus izskatīšana, ja īres līgums ir notariāli apliecināts vai nostiprināts zemesgrāmatā	Paātrināt strīdu izšķiršanu starp izīrētāju un īrnieku, radot iespēju saistību bezstrīdus izskatīšanu. Norma būtiski mazina potenciālo investoru riskus, ieguldot jaunu īres namu būvniecībā.

Jāņem vērā, ka Dzīvojamo telpu īres likuma darbību ietekmē arī Civillikuma normu piemērošana un likums “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”, kad izīrētājs ir pašvaldība.

Iepazīstoties ar likuma sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojumu (anotāciju)¹³, secināms, ka nošķiramas šādas Dzīvojamo telpu īres likuma pēcnovērtējuma mērķa grupas:

- **Tiešās mērķa grupas (likuma noteikto tiesību subjekti):**
 - Dzīvojamo telpu izīrētāji, tostarp institucionālie izīrētāji:
 - pašvaldības;
 - privātie dzīvojamo telpu īpašnieki (privātas un juridiskas personas);
 - Dzīvojamo telpu īrnieki, tostarp šādas apakšgrupas:
 - īrnieki, kuri attiecības ar izīrētāju dibina atbilstoši brīvā tirgus nosacījumiem;
 - īrnieki, kuriem ir tiesības saņemt pašvaldības palīdzību mājokļa jomā neatliekami un pirmām kārtām (saskaņā ar likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 13. un 14. pantu), vai sociālo dzīvokli (III² nodaļa);
 - īrnieki, kuri ir mājokli no pašvaldības vispārējā kārtībā (saskaņā ar likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 15. pantu un pašvaldību saistošajiem noteikumiem).
- **Netiešās mērķa grupas (likuma autori, likuma noteikto tiesību subjektu pārstāvji, netiešie labuma guvēji):**
 - Politikas veidotāji un politikas īstenotāji, nacionāla mēroga politikas veidotāju sadarbības partneri (NVO), kas piedalās tiesību aktu izstrādē;
 - Tiesību jomas eksperti (tiesneši, juristi u.tml. speciālisti, kas piemēro likumu praksē);
 - Citas ieinteresētās puses, kas iesaistītas jaunu īres māju būvniecībā (piemēram, investori, attīstītāji, finanšu institūcijas).

Dzīvojamo telpu īres likuma **tiešās mērķa grupas** ir noteiktas likuma 5. pantā. Saskaņā ar likuma 5. panta 1. daļu **dzīvojamo telpu izīrētāji** ir jebkura fiziskā vai juridiskā persona, kas ir dzīvojamās telpas īpašnieks vai valdītājs, mantojums Civillikuma 382. panta izpratnē, persona, kurai pieder dzīvokļa tiesība, ja ir saņemta dzīvojamās telpas īpašnieka piekrišana, kā arī pašvaldība, ja tā atbilstoši likumam “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” uz likumīga pamata ieguvusi attiecīgo dzīvojamo telpu lietojumā. Juridiskās personas, kas izīrē vairākas dzīvojamās telpas (mājokļus) un norāda to kā vienu no saviem saimnieciskās darbības veidiem, un pašvaldības šī pēcpārbaudes novērtējuma ietvaros tiek saukti arī par institucionālajiem izīrētājiem. Savukārt likuma 5. panta 2. daļa nosaka, ka **dzīvojamās telpas īrnieks** ir fiziskā persona, kas noteiktā laika saņem dzīvojamās telpas lietošanas tiesības par noteiktu samaksu.

Iepriekš definētie izīrētāju tipi paredz nošķirt arī dažādus īrnieku veidus. Tā rezultātā, sasaistot Dzīvojamo telpu īres likumu un likumu “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”, kas papildus regulē pašvaldību kā institucionālo izīrētāju tiesības un pienākumus, īrnieku mērķa grupā var nošķirt trīs apakšgrupas. Pirmkārt, tie ir īrnieki, kuri attiecības ar privāto dzīvojamo telpu izīrētāju dibina atbilstoši brīvā tirgus nosacījumiem, tāpēc atzīstami tikai par Dzīvojamo telpu īres likuma tiesību subjektiem. Savukārt pašvaldību dzīvojamo telpu īrnieku tiesības ietekmē arī likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” normas un tā interpretācija. Šajā kontekstā būtiska īrnieku grupa ir tie

¹³ Likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija).

iedzīvotāji, kurām likums nosaka “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” saņemt palīdzību mājokļa jomā pirmām kārtām, piemēram, bez vecāku gādības palikuši bērni, kuriem pēc pilngadības sasniegšanas ir nepieciešama palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanā, no ieslodzījuma vietas atbrīvotas personas, maznodrošinātas personas u.tml. Savukārt īrnieki, kuri mājokli no pašvaldības īrē vispārējā kārtībā, ir būtiska mērķa grupa tāpēc, ka to starpā ietilpst personas, kas laikā, kad bija iespējama pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu privatizācija, nebija izmantojuši šīs tiesības.

Dzīvojamo telpu īres likuma **netiešās mērķa grupas** tiek definēti kā likuma darbības ietekmēti jeb netieši iesaistītās puses vai labuma guvēji. Pēc pārbaudes novērtējuma ietvaros šīs grupas ir noteiktas, vadoties pēc trīs apsvērumiem. Pirmkārt, par netiešo mērķa grupu ir uzskatāmas tās iestādes, organizācijas u.c. iesaistītās puses, kurām piemīt noteikta kompetence un normatīvo aktu pilnvarojums piedalīties likuma izstrādē, apspriešanā un nostiprināšanā. Šajā grupā ietilpst likuma skarto nozaru politikas veidotāji un to sadarbības partneri, kā arī institūcijas, kas uzrauga normatīvā regulējuma darbības efektivitāti. Latvijā vadošā valsts pārvaldes iestāde mājokļa politikas jomā ir Ekonomikas ministrija¹⁴. Tās sadarbības partneri vērtējamā likumprojekta izstrādē tika noteiktas ar Ekonomikas ministrijas 2016. gada 26. janvāra rīkojumu nr. 12 “Par darba grupas izveidi”. To starpā ir Tieslietu ministrijas, Finanšu ministrijas, Rīgas valstspilsētas pašvaldības, Latvijas Pašvaldību savienības pārstāvji, respektīvi, iestādes un organizācijas, kas pārstāv citas, bet konkrētā Dzīvojamo telpu īres likuma darbības ietekmētas jomas gan politikas veidošanas līmenī, gan organizāciju, kurās apvienojušies tiešo mērķa grupu pārstāvji (piemēram, Latvijas Pašvaldību savienība), līmenī.

Otrkārt, likuma netiešās mērķa grupas ir arī jebkuras citas publiskas vai privātas (fiziskas un juridiskas) personas, kurām ir pienākums vai iespēja savas kompetences robežās piemērot attiecīgo likumu praksē un/vai interpretēt tā normas. Respektīvi, tie ir tiesību jomas eksperti, kuru darba rezultātā veidojas likuma praktiskās piemērošanas pieredze, turklāt sasaistē ar citu tiesību aktu normām. Atbilstoši savai kompetencei un specializācijai par netiešo Dzīvojamo telpu īres likuma mērķa grupu ir uzskatāmi tiesneši, kas piemēro likumu praksē (izskata tiesvedības saistībā ar dzīvojamo telpu īri, veic tiesību nostiprinājuma ierakstus zemesgrāmatā), juristi, kas specializējas dzīvojamo telpu īres tiesību jomā, notāri, kuri darbojas kā neatkarīgi un neitrāli fizisko un juridisko personu civilo tiesību nodrošinātāji un kuriem Dzīvojamo telpu īres likuma darbība uzliek par pienākumu sagatavot noteikta veida notariālus aktus.

Treškārt, netiešā mērķa grupa ir potenciālie dzīvojamo telpu izīrētāji – fiziskas vai juridiskas personas, kuru saimnieciskā darbība atbilst likuma darbības jomai un kuriem ir nepieciešamā kapacitāte kļūt par dzīvojamo telpu izīrētājiem. Latvijas politikas plānošanas dokumentu un Dzīvojamo telpu likuma pārbaudes novērtējuma izpratnē potenciālie dzīvojamo telpu izīrētāji ir investori un attīstītāji, kuri varētu uzsākt jaunu dzīvojamo īres namu būvniecību vai piedāvāt mājokļus jaunbūvēs īres tirgum.

¹⁴ Ekonomikas ministrijas nolikums. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/317511-ekonomikas-ministrijas-nolikums>

Izvērtējuma metodes

Dzīvojamo telpu īres likums stājās spēkā 2021. gada 1. maijā, un tā pārejas periods ietekmes pēcpārbaudes (ex-post) novērtējuma laikā nav noslēdzies (sk. sīkāk nodaļā “Dzīvojamo telpu īres likuma būtība Latvijas mājokļa politikas ietvarā”). Šī pēcpārbaudes novērtējuma ietvaros ir ierobežotas iespējas analizēt likuma ietekmes apjomu, pirmkārt, uz tām izīrētāja un īrnieka attiecībām, kuras tika noslēgtas pirms likuma stāšanās spēkā, un, otrkārt, uz tiem Dzīvojamo telpu īres likuma ietekmes aspektiem, kuri sasniedzami ilgākā termiņā (piemēram, jaunu īres namu būvniecība, saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana saistībā uz dzīvojamo telpu īri), jo nepieciešams laiks, lai ieinteresētās puses reaģētu uz notikušajām izmaiņām.

Pēcpārbaudes novērtējuma uzdevumi paredz izmantot dažādas, savstarpēji papildinošas pētījuma metodes, pielāgojot likuma ietekmēto mērķa grupu specifikai un kompetencei. Balstoties uz Dzīvojamo telpu īres likuma anotāciju, izpildītājs ir identificējis šādas likuma pēcnovērtējuma mērķa grupas:

- Politikas veidotāji un politikas īstenotāji, nacionāla mēroga politikas veidotāju sadarbības partneri (NVO), kas piedalās tiesību aktu izstrādē;
- Tiesību jomas eksperti (tiesneši, juristi u.tml. speciālisti, kas piemēro likumu praksē);
- Institucionālie dzīvojamo telpu izīrētāji, divas lielas grupas: pašvaldības un privātie dzīvojamo telpu īpašnieki (it sevišķi, kuriem pieder vairāki namīpašumi);
- Dzīvojamo telpu īrnieki;
- Citas ieinteresētās puses, kas iesaistītas jaunu īres māju būvniecībā (piemēram, investori, attīstītāji, finanšu institūcijas).

3. tabulā ir sniegts pārskats par Dzīvojamo telpu īres likuma pēcnovērtējuma (ex-post) satura elementiem un izpētes jautājumiem atbilstoši šī pēcpārbaudes novērtējuma tehniskajai specifikācijai un izpildītāja piedāvātajām novērtēšanas metodēm. Pēc tabulas izpildītājs sīkāk raksturo un pamato izvēlētajās novērtējuma metodes un datus, ko iespējams iegūt ar to palīdzību.

3. tabula. Dzīvojamo telpu īres likuma pēcnovērtējuma (ex-post) satura elementi/ izpētes jautājumi un piedāvātās novērtējuma metodes

Ex-post novērtējuma satura elements/ izpētes jautājums	Metodes/ aktivitāte
Likuma pēcnovērtējuma konteksta raksturošana: likuma saturs, ES un Latvijas plānošanas dokumentos noteiktie sasniedzamie rādītāji, mērķa grupas (Tehniskās specifikācijas (TS) 3.3.1. – 3.3.3. punkts)	Dokumentu analīze
Likuma ieviešanas/ izpildes ietekme uz dzīvojamo telpu piedāvājuma izmaiņām īres tirgū (TS 3.3.4.1. punkts)	Administratīvo un statistikas datu analīze Padziļinātās intervijas ar mērķa grupu pārstāvjiem Pašvaldību aptauja
Likuma ieviešanas/ izpildes ietekme uz investīciju pieaugumu īres māju būvniecībā (TS 3.3.4.2. punkts)	Administratīvo un statistikas datu analīze Padziļinātās intervijas ar mērķa grupu pārstāvjiem

Ex-post novērtējuma saturs/ izpētes jautājums	Metodes/ aktivitāte
	Pašvaldību aptauja
Likuma darbības ietekme uz riskiem institucionālajiem izīrētājiem (TS 3.3.4.3. punkts)	Padziļinātās intervijas ar mērķa grupu pārstāvjiem Dokumentu analīze
Zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaita izmaiņas (TS 3.3.4.4. punkts)	Administratīvo un statistikas datu analīze Padziļinātās intervijas ar mērķa grupu pārstāvjiem Dzīvojamo telpu īrnieku aptauja
Tiesvedību pieteikumu izskatīšanas rezultāti par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu saistībā ar dzīvojamo telpu īri (TS 3.3.4.5. punkts)	Dokumentu analīze Administratīvo un statistikas datu analīze Padziļinātās intervijas ar mērķa grupu pārstāvjiem Pašvaldību aptauja
Tiesās apmierināto pieteikumu ietekme uz sociālo spriedzi pašvaldībās (TS 3.3.4.6. punkts)	Padziļinātās intervijas ar mērķa grupu pārstāvjiem Pašvaldību aptauja

Kopumā, kā izriet no 3. tabulas, Dzīvojamo telpu īres likuma pēcnovērtējuma veikšanai tiek piedāvātas šādas (piecas) **datu ieguves metodes**: (1) dokumentu analīze, (2) administratīvo un statistikas datu analīze, (3) padziļinātās intervijas ar mērķa grupu pārstāvjiem, (4) pašvaldību aptauja un (5) dzīvojamo telpu īrnieku aptauja. Piedāvātās pēcpārbaudes novērtējuma metodes ļauj noskaidrot visu Dzīvojamo telpu īres likuma mērķa grupu pieredzi. Turpinājumā secīgi raksturota un pamatota katra no metodēm. **Datu avoti** attiecīgi ir dokumenti (politikas plānošanas dokumenti, normatīvie akti, tiesu nolēmumi, pašvaldību normatīvie akti u.tml.), un likuma mērķa grupu pārstāvji – indivīdi, kuriem ir kompetence un/ vai pieredze saistībā ar likuma normu piemērošanu praksē.

Dokumentu analīze

Dokumentu analīze kā metode nodrošina divu dažādu dokumentu kopumu analīzi. Pirmais kopums ir ES un Latvijas politikas dokumenti un tiesību akti, kuri definē sasniedzamos rezultātus un to novērtēšanas rādītājus likuma darbības (mājokļa) jomā. Šīs dokumentu kopas analīzes rezultāts veido nodaļu “Dzīvojamo telpu īres likuma būtība Latvijas mājokļa politikas ietvarā”), kā arī nosaka pēcpārbaudes novērtējuma saturu un ietvaru. Otrais dokumentu kopums ir Latvijas tiesu nolēmumi likuma darbības jomā, lai veiktu judikatūras izpēti par likuma piemērošanas praksi tiesās, kura ietverta attiecīgi likuma ietekmes pēcpārbaudes novērtējuma rezultātu nodaļās.

Latvijas līmenī galvenie pirmā kopuma dokumenti ir Nacionālais attīstības plāns 2021.-2027. gadam (NAP2027), politikas plānošanas dokuments “Mājokļu pieejamības pamatnostādnes 2023.-2027.gadam” un Dzīvojamo telpu īres likums un tā anotācija, kas raksturo likuma izstrādes mērķi – problēmsituācijas, kuras tika plānots risināt ar tā palīdzību. Dokumentu analīze ir informatīvs pamats citām pētījuma aktivitātēm. Šajos dokumentos minētā informācija ir izmantota, lai izstrādātu pārējos izvērtējuma instrumentus (jautājumus intervijām, atlasīt analizējamās rādītājus un datu analīzes griezumus) dažādu mērķa grupu pieredzes izpētei. Tādējādi izpildītājs nodrošināja, ka citās aktivitātēs

iegūtā informācija spēj raksturot, kādā apjomā likums ir ļāvis risināt iepriekš konstatētās problēmas un vai tā pieņemšana nav radījusi jaunas problēmsituācijas.

Savukārt judikatūras analīzes dokumentu kopumu veido, pirmkārt, Augstākās tiesas Judikatūras nolēmumu arhīvs, kategorija “Dzīvojamo telpu īre”, kurā kopš Dzīvojamo telpu īres likuma stāšanās spēkā ir pieejami kopumā seši nolēmumi, no kuriem četri veido judikatūru. Otrkārt, analizēti Latvijas tiesu nolēmumi, kas ir anonīmi pieejami caur Tiesu administrācijas mājas lapu (elieta.lv), atlasot gadījumus, kas ļauj vērtēt likuma piemērošanas praksi. Lai gan šis ir būtisks tiesību aktu pēcpārbaudes novērtējuma komponents, tā piemērošana šajā pēcpārbaudes novērtējumā ir ierobežota mazā Latvijas tiesās izskatīto lietu skaita dēļ. Tāpēc likuma juridiskās piemērošanas prakses analīze tika nodrošināta caur informācijas iegūšanu ar citu turpinājumā minēto pētījuma metožu palīdzību.

Dokumentu analīzes rezultāti ir integrēti ar padziļināto interviju ar mērķa grupu pārstāvjiem rezultātiem, vienlaikus skaidri norādot, no kura datu avota ir iegūta analizētā informācija.

Administratīvo un statistikas datu analīze

Administratīvo un statistikas datu analīzes mērķis ir noteikt konkrēti izmērāmu likuma ietekmi atbilstoši tehniskajā specifikācijā minētajiem izpētes jautājumiem un NAP2027 mērķa indikatoriem. Lai noteiktu likuma ietekmi, ir nepieciešams salīdzināt laika posmu pirms tā spēkā stāšanās (jeb situāciju pirms likuma pieņemšanas (ex-ante), kas veido salīdzinājuma bāzi) ar situāciju pēc likuma spēkā stāšanās. Šis apsvērums ir ņemts vērā, atlasot pēcpārbaudes novērtējuma izstrādei nepieciešamo statistisko informāciju. Tā kā mājokļa pieejamības veicināšana, it īpaši, jaunu dzīvojamo īres namu būvniecība, ir mērķis, kura pirmie rezultāti ir sasniedzami pēc vairākiem gadiem un pēdējos gados situāciju Latvijā ir ietekmējuši arī dažādi ārēji satricinājumi (piemēram, Covid-19 pandēmijas ierobežošanas pasākumi, dažādu resursu sadārdzinājums 2022. gadā, ko izraisīja Krievijas iebrukums Ukrainā u.tml.), situācijas pēcnovērtējumam izmantojami pēc iespējas jaunāki dati.

Izpildītājs ir apzinājis administratīvo un statistikas datu avotus, kas ļauj izpētīt likuma ietekmi uz noteiktiem izpētes jautājumiem. Pārskats par izpētes jautājumiem un datu avotiem ir sniegts 4. tabulā. Tabulā norādītie datu avoti, ja iespējams, ir izmantoti pēcpārbaudes (ex-post) novērtējuma laikā, taču daļa apzināto datu nav pieejami pilnā apmērā vai būs pieejami vēlāk, piemēram, 2025. gada vidū, respektīvi, pēc šī pēcpārbaudes novērtējuma noslēguma. Tādējādi 4. tabulā ir ietverti arī tādi datu avoti, kas var noderēt likuma ietekmes atkārtotam novērtējumam, bet nav izmantoti šajā ziņojumā. Piezīme, ka dati pieejami “pēc pieprasījuma”, nozīmē, ka to saņemšanai ir jāsazinās ar datu (informācijas sistēmas/ reģistra vai norādītā informācijas avota) turētāju.

4. tabula. Novērtējuma sagatavošanai izmantojamie statistikas datu avoti

Ex-post novērtējuma izpētes jautājums, kuram izpētei tika piemērota izvēlētā pētījuma metode	Administratīvo vai statistikas datu avots
Likuma ieviešanas/ izpildes ietekme uz dzīvojamo telpu piedāvājuma izmaiņām īres tirgū (TS 3.3.4.1. punkts)	Nekustamo īpašumu mākleru uzņēmuma <i>Latio</i> sagatavotais mājokļa tirgus pārskats 2018. – 2024. gadā, kurā apkopoti dati par ilgtermiņa mājokļu īres tirgu “Cenu Banka”, balstoties uz publiski pieejamiem sludinājumiem portālos ss.com un city24.lv, pēc pieprasījuma.

Ex-post novērtējuma izpētes jautājums, kuram izpētei tika piemērota izvēlētā pētījuma metode	Administratīvo vai statistikas datu avots
Likuma ieviešanas/ izpildes ietekme uz investīciju pieaugumu īres māju būvniecībā (TS 3.3.4.2. punkts)	Papildus avots, vispārēji dati par mājokļu būves intensitāti: Oficiālā statistikas datubāze > Uzņēmējdarbības rādītāji > Ieguldījumi > Tabula UFI010. Bruto kapitālieguldījumi pa darbības veidiem (faktiskajās cenās, tūkst. eiro) 2010 – 2022, atlasot ieguldījumus ēku būvniecībā¹⁵. Papildus avots, vispārēji dati par mājokļu būves intensitāti: Oficiālā statistikas datubāze > Būvniecība un nekustamais īpašums > Tabula BUP040. Jaunbūvju skaita indekss (2021=100) 2003 – 2023¹⁶ ar iespēju atlasīt dažāda veida dzīvojamās ēkas. Oficiālā statistikas datubāze > Būvniecība un nekustamais īpašums > Tabula BUE021. Eksploatācijā pieņemto jauno dzīvokļu skaits un platība reģionos, valstspilsētās un novados 2021 – 2023¹⁷ Atjaunoto mājokļu daudzums no visiem mājokļiem gadā, %, Būvniecības informācijas sistēma, pēc pieprasījuma¹⁸
Zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaita izmaiņas (TS 3.3.4.4. punkts)	Oficiālā statistikas datubāze > Būvniecība un nekustamais īpašums > Tabula TSZ020. Zemesgrāmatā iesniegtie nostiprinājuma līgumi pēc veida un pilsētas, novada un pagasta 2021 – 2023¹⁹. Papildus avots: Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas atvērtie dati par nostiprinājuma līgumiem. Iespējams atlasīt nostiprināto īres līgumu skaitu²⁰ (pieejami dati no 2018. gada). Papildus informācija par procedūras ilgumu: Oficiālā statistikas datubāze > Būvniecība un nekustamais īpašums > Tabula TSZ010. Lēmumi par zemesgrāmatā iesniegtajiem nostiprinājuma līgumiem un vidējais līgumu izskatīšanas ilgums pēc līguma veida 2018 - 2023²¹
Tiesvedību pieteikumu izskatīšanas rezultāti par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu saistībā ar dzīvojamo telpu īri (TS 3.3.4.5. punkts)	Dati izgūti no pārskatiem Tiesu darba datu portālā ²² par civillietu skaitu pirmajā instancē, kas ļauj apskatīt civillietas pēc lietas kategorijas atbilstoši civillietu klasifikācijai (piemēram, par izlikšanu no dzīvojamās telpas par īres maksas nemaksāšanu

¹⁵ https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_ENT_UF_UFI/UF010

¹⁶ Pieejams: https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_NOZ_BU_BUE/BUP040

¹⁷ Pieejams: https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_NOZ_BU_BUE/BUE021

¹⁸ Būs pieejams pēc pēcpārbaudes novērtējuma noslēguma

¹⁹ <https://stat.gov.lv/lv/statistikas-temas/noz/buvnieciba>

²⁰ <https://www.zemesgramata.lv/saturs/lv/170-169-1>

²¹ https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_NOZ_BU_TSZ/TSZ010

²² Vispārējā portāla saite: <https://dati.ta.gov.lv> ; pieejamo datu saraksts: <https://dati.ta.gov.lv/MicroStrategy/asp/Main.aspx>

Ex-post novērtējuma izpētes jautājums, kuram izpētei tika piemērota izvēlētā pētījuma metode	Administratīvo vai statistikas datu avots
	un saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu kopā); pieejami dati no 2018. gada ²³
Sociālā spriedze pašvaldībās dzīvojamo telpu īres jomā	Pārskats par palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājumu risināšanai reģistrētajām personām, pēc pieprasījuma (Rīgas pilsēta, EM)

Dažādi 4. tabulā minētie datu avoti ir pieejami ar atšķirīgām iespējām noteikt situāciju pirms likuma pieņemšanas. Datu avotiem ar plašāku laika tvērumu izpildītājs izmanto datus, sākot ar 2018. gadu, kas ļauj pārskatāmāk raksturot situāciju pirms likuma pieņemšanas (vēlamais laika posms, lai vērtētu dinamiku parasti ir trīs gadi) līdz pēdējai novērtējuma sagatavošanas brīdī pieejamajai informācijai (attiecīgi 2023. vai 2024. gads).

Visu statistikas datu analīzei piemēroti šādi principi:

- Noteikts un ar pasūtītāju saskaņots rādītāju kopums, kas raksturo katru izpētes jautājumu;
- Aplūkots katra attiecīgā rādītāja, kas sniedz atbildi uz pēcpārbaudes novērtējuma jautājumu, izmaiņu dinamika norādītajā laika posmā (2018. vai 2020. gads – 2023. (vai 2024.) gads);
- Pārskata sagatavošana grafiku vai tabulu veidā, ietverot rezultātu rakstisku analīzi.

Analizējot rādītāju dinamiku, tiek ņemta vērā likuma piemērošanas prakse un potenciāli konstatētie šķēršļi, kas tiks apzināti padziļinātajās intervijās ar mērķa grupas pārstāvjiem.

Padziļinātās intervijas ar mērķa grupu pārstāvjiem

Padziļināto interviju ar mērķa grupām mērķis ir iegūt informāciju par Dzīvojamo telpu īres likuma praktisko piemērošanu, kas ļaus atbildēt uz tādiem jautājumiem kā likuma ieviešanas ietekme uz dzīvojamo telpu piedāvājuma izmaiņām īres tirgū, investīciju pieaugumu, riskiem institucionālajiem izīrētājiem, tiesvedību izskatīšanas rezultātiem, kā arī noskaidrot, kā likums tiek piemērots praksē. Dzīvojamo telpu īres likums skar daudzveidīgas mērķa grupas (sk. iepriekš), un pēcnovērtējumā tiks noskaidrota visu šo mērķa grupu pieredze.

Izpildītājs ir izvēlējies veikt padziļinātās intervijas ar mērķa grupu pārstāvjiem (pretstatā fokusa grupu diskusijām), jo aplūkojami daudzveidīgi un katras mērķa grupas gadījumā mazliet atšķirīgi likuma ietekmes jautājumi, turklāt mērķa grupu pārstāvju kompetence juridiskajos jautājumos ir sagaidāma atšķirīga. Pēcnovērtējumā ir būtiski detalizēti izprast katra intervijas dalībnieka pieredzi, kura fokusa grupu diskusijās atklājas ievērojami vājāk, turklāt padziļinātās intervijas ļauj pielāgoties katra dalībnieka iespējām gan laika ietvara ziņā, gan izmantojamās terminoloģijas ziņā (piemēram, juridiskās valodas lietojums intervijā). Tāpat kompetentajiem interviju dalībniekiem ir iespējams atsevišķi lūgt komentēt administratīvo un statistikas datu analīzē iegūto informāciju. Pirms intervijas

²³ Atlasot un analizējot datus no Tiesu darba datu portāla, jāņem vērā, ka ilgtermiņa statistika tiek sniegta pēc tiesas darbības reģiona. Lai iegūtu datus par visu Latviju, ir jāsummē dati par katru atsevišķās tiesas darbu. Saskaņā ar Tiesu administrācijas 06.03.2025. izpildītajam sniegto informāciju, datus par bezstrīdus piespiedu izpildīšanu nav iespējams sadalīt sīkāk pēc tēmas, respektīvi, nav iespējams nodalīt tos gadījumus, kas saistīti ar dzīvojamo telpu īri.

pētnieks, kurš veic attiecīgo interviju, sagatavojas, iepazīstoties ar intervijas dalībnieka pārstāvētās institūcijas lomu un kompetenci attiecībā pret pētāmo jautājumu.

Padziļināto interviju veikšanas posmi:

- Padziļināto interviju jautājumu izstrāde atbilstoši pēcnovērtējuma darba uzdevumam (sk. 1. pielikumu);
- Padziļināto interviju dalībnieku rekrutēšana (pēc vadlīniju saskaņošanas ar pasūtītāju);
- Interviju veikšana un interviju ieraksta nodrošināšana;
- Transkriptu sagatavošana;
- Iegūto datu integrēta analīze kopā ar citiem pēcnovērtējuma ietvaros iegūtajiem datiem.

Kopumā pēcpārbaudes (ex-post) novērtējuma vajadzībām ir **veiktas 21 padziļinātās intervijas ar dažādu mērķa grupu pārstāvjiem**. Katrā intervijā varēja piedalīties vairāki attiecīgās institūcijas vai organizācijas pārstāvji, ko plaši izmantoja pašvaldības, jo mājokļa jautājumi un to apsaimniekošana ir sadalīta dažādu pašvaldības struktūrvienību starpā. Tā rezultātā kopējais padziļināto interviju dalībnieku skaits ir 34 speciālisti/ eksperti. Saņemti trīs uzrunāto mērķa grupu pārstāvju organizāciju/ institūciju atteikumi. Interviju skaits tika kontrolēts dažādās apakšgrupās, tās veidojot pēc mazliet atšķirīgiem principiem, nekā sniegts mērķa grupu raksturojums. Tas tāpēc, ka noteiktu mērķa grupu viedoklis, vērtējot no pēcpārbaudes novērtējuma jautājumu viedokļa, ir jānodrošina plašākā pārstāvniecībā, lai izvairītos no pārāk subjektīvu vērtējumu ietekmes uz pēcpārbaudes novērtējuma secinājumiem. Tā rezultātā padziļināto mērķa grupu pārstāvji tika iedalīti šādās apakšgrupās (sk. interviju dalībnieku un atteikumu sarakstu 2. pielikumā):

- Politikas veidotāji, likuma izstrādē iesaistītās un tā darbību uzraugošās puses (5 intervijas);
- Pašvaldības ar augstu mājokļa pieejamības problēmu aktualitāti (7 intervijas);
- Mērķa grupu NVO, t.sk., kas piedalījās likuma izstrādē un sabiedriskajā apspriešanā (3 intervijas);
- Finansējuma sniedzēji un privātie attīstītāji (3 intervijas);
- Citas iesaistītās puses, kas ietver privātos namīpašniekus vai to likumiskos pārstāvjus, praktizējošus juristus, kas specializējas jomā, mācītojus u.tml. speciālistus, kas spēj raksturot izīrētāju un īrnieku attiecību problēmsituācijas (3 intervijas).

Mērķa grupu viedokļu pārskats ir sniegts 5. pielikumā, ziņojuma pamattekstā sniedzot to analīzi sasaistē ar citās pēcpārbaudes novērtējuma pētnieciskajās aktivitātēs iegūto informāciju.

Pašvaldību aptauja

Tā kā padziļināto interviju ietvaros ir noskaidrota septiņu pašvaldību pieredze un viedoklis par likuma ietekmi uz mājokļa pieejamības problēmu risināšanu un īrnieka un izīrētāja tiesību balansu, tad citu Latvijas pašvaldību viedoklis ir noskaidrots ar elektroniskas aptaujas starpniecību. Latvijā ir 42 pašvaldības²⁴, taču mājokļa pieejamības (dzīvojamā fonda nodrošinājuma) problēmas aktualitāte tajās

²⁴ Līdz 2024. gada 30. jūnijam Latvijā bija 43 pašvaldības. Sākot ar 2024. gada 30. jūniju stājās spēkā Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma grozījumi, kas paredz Varakļānu novadu iekļaut Madonas novadā, Varakļānu novads tiks pilnībā apvienots ar Madonas novadu, sākot ar 2025. gada pašvaldības vēlēšanām.

atšķiras²⁵. Tāpēc izpildītājs prognozēja, ka daļa pašvaldību var atteikties no dalības aptaujā, atzīstot likuma risināto jautājumu zemo aktualitāti²⁶. Pēcpārbaudes novērtējuma ietvaros pašvaldību aptaujā piedalījās 28 pašvaldības, par pārējām pašvaldībām fiksējot atteikuma dalībai pētījumā iemeslu. To starpā ir augstā pašvaldības darbinieku noslodze, kuras dēļ aptaujas anketa netika aizpildīta pēc vairākkārtējiem atgādinājumiem, un anketā ietvertu jautājumu sadalījums dažādu pašvaldības struktūrvienību starpā, kas apgrūtina anketas aizpildīšanu. Kopā ar padziļinātajām intervijām pēcpārbaudes novērtējumā tika iegūts 36 pašvaldību viedoklis.

Pašvaldību aptauja organizēta šādi:

- Jautājumu izstrāde, it sevišķi saistībā ar dzīvojamo telpu piedāvājuma izmaiņām īres tirgū, investīciju pieaugumu īres namu būvniecībai, tiesās apmierināto pieteikumu ietekmi uz sociālo spriedzi pašvaldībās (sk. 3. pielikumu);
- Aptaujas organizēšana: komunikācija ar pašvaldību par tās pārstāvi dalībai aptaujā, aptaujas izsūtīšana un atbilžu saņemšana;
- Datu analīze (datu pārskata sagatavošana īsā formā, kas ļauj atbildēt uz pēcnovērtējuma jautājumiem), sk. 6. pielikumu.

Pašvaldību aptaujas rezultātu analīze ir integrēta ziņojumā, atbildot uz pēcpārbaudes novērtējuma jautājumiem.

Dzīvojamo telpu īrnieku aptauja

Tā kā dzīvojamo telpu īrnieki ir nozīmīga likuma mērķa grupa, tad tās pieredzes izpēte kopumā ir plānota divos soļos. Pirmkārt, caur īrniekus pārstāvošo NVO padziļinātajām intervijām (sk. iepriekš) noskaidrots, kā likuma pieņemšana ir ļāvusi risināt likuma anotācijā noteiktās problēmas. Otrkārt, noteiktu jautājumu sīkākai izpētei izpildītājs veiks kvantitatīvu dzīvojamo telpu īrnieku aptauju. Tās mērķis ir noskaidrot īrnieku informētību par savu tiesību izmaiņām, kas stājušās spēkā ar likuma pieņemšanu, un īrnieku rīcību, piemēram, vai viņi ir nostiprinājuši savu īres līgumu zemesgrāmatā (sk. aptaujas jautājumus 4. pielikumā).

Aptaujas mērķa grupa ir personas, kas dzīvo no pašvaldības vai privāta izīrētāja īrētā mājoklī. Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) dati²⁷ rāda, ka aptuveni 17% Latvijas māsaimniecību dzīvo īrētā mājoklī. Izvēlēta aptaujas metode ir **tiešsaistes anketēšana**; sasniegtais aptaujāto skaits ir **403 respondenti**. Sasniedzamais aptaujāto skaits tika aprēķināts, izmantojot izlases lieluma novērtēšanas metodes, kas ņem vērā mērķa grupas lielumu (pēc statistikas datiem), mērķa grupas sasniegšanas iespējas un piemērojamās ticamības intervālus un mērījuma statistiskās kļūdas lielumu.

Dzīvojamo telpu īrnieku aptaujas rezultātu pārskats ir sniegts 7. pielikumā un iegūto datu analīze ir integrēta ziņojumā, atbildot uz pēcpārbaudes novērtējuma jautājumiem, it īpaši, kas attiecas uz zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaitu un tiesvedībām saistībā ar dzīvojamo telpu īri.

²⁵ Sk. pētījumu, 61.lpp: <https://ppdb.mk.gov.lv/datubaze/petijums-pasvaldibu-politikas-instrumenti-aizbraukuso-iedzivotaju-remigracijas-veicinasanai-2/>

²⁶ Izvērtējot šo apstākli, izpildītājs uzskatīja, ka pēcpārbaudes novērtējuma izstrādes vajadzībām ir pietiekami pašvaldību aptaujā saņemt 25-30 pašvaldību viedokli.

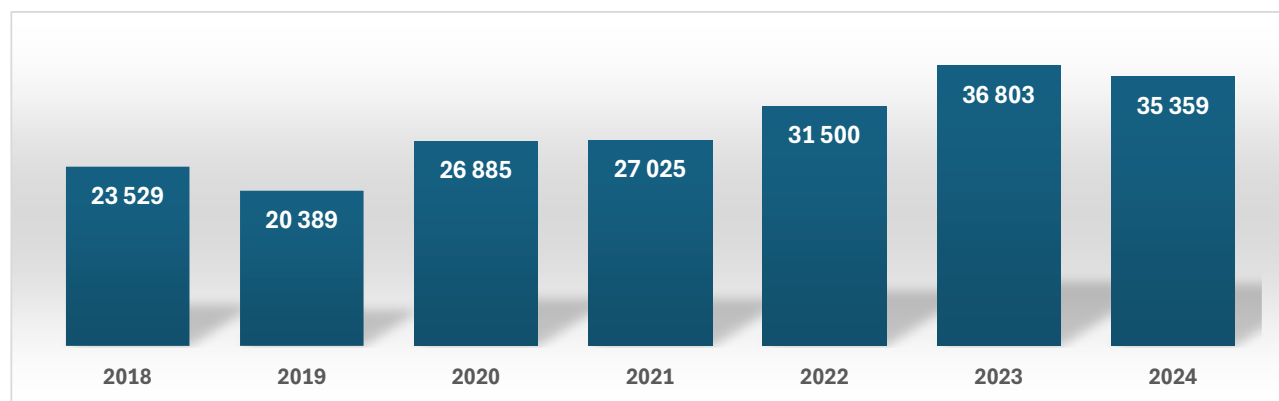
²⁷ MAS060. Privātās māsaimniecības pēc mājokļa īpašumtiesību veida reģionos, republikas pilsētās, novados un apkaimēs 2011 – 2021. Datus skatīt šeit: https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_POP_MA_MAS/MAS060/

Likuma ietekme uz dzīvojamo telpu piedāvājuma izmaiņām īres tirgū

Pirmais pēcpārbaudes novērtējuma uzdevums bija analizēt, vai un kādā mērā ir notikušas dzīvojamo telpu piedāvājuma īres tirgū izmaiņas, un vai tām ir saistība ar Dzīvojamo telpu īres likuma darbību. Šim nolūkam ir izmantoti, pirmkārt, dati par īres sludinājumu skaitu mājokļu ilgtermiņa īrei un, otrkārt, dažādu mērķa grupu viedokļu apkopojums, kas iegūts padziļinātajās intervijās (sk. sīkāk 5. pielikumu) un pašvaldību aptaujā (sk. 6. pielikumu).

Īres sludinājumu skaits mājokļu ilgtermiņa īrei Latvijā (1. attēls) kopš 2021. gada ir pieaudzis. To ir veicinājuši dažādi ekonomiskie faktori, kuru ietekmē, vienlaikus stājoties spēkā Dzīvojamo telpu īres likumam, ir izveidojusies labvēlīga vide mājokļu īres tirgus pozitīvai dinamikai. 1. attēlā redzams, ka 2018. – 2020. gadā, t.i., trīs gadu laikā posmā pirms Dzīvojamo telpu īres likuma stāšanās spēkā, mājokļa īres sludinājumu skaits bija svārstīgs, taču pēc 2021. gada tam ir pieaugoša tendence. Ja 2021. gadā ilgtermiņa īrei visā Latvijā kopā tika piedāvāti 27 025 mājokļi, tad 2023. gadā – 36 803 un 2024. gadā – 35 359 mājokļi, kas ir attiecīgi par 36% un 31% vairāk nekā 2021. gadā.

1. attēls. Ilgtermiņa īrei piedāvāto mājokļu sludinājumu skaits Latvijā 2018. – 2024. gadā



Avots: Latio, Cenu banka, balstoties uz publiski pieejamiem sludinājumiem portālos ss.com un city24.lv.

Visbiežāk ilgtermiņa īrei tiek piedāvāti mājokļi Rīgas statistiskajā reģionā – 82-83% no kopējā skaita laikā posmā 2018. – 2021. gads un aptuveni 79% 2022. – 2024. gadā. Nelielais ilgtermiņa īrei pieejamo mājokļu īpatsvara samazinājums Rīgas statistiskajā reģionā norāda uz mājokļu īres tirgus aktivizēšanos citos reģionos. Tomēr dati rāda, ka aktivizēšanās raksturīga noteiktām ekonomiski aktīvām pašvaldībām, piemēram, ārpus Rīgas statistiskā reģiona – Liepājas un Jelgavas valstspilsētām. Pēcpārbaudes novērtējumā iegūtie dati rāda, ka īres mājokļu tirgus reģionos varētu paplašināties, īstenojot zemas īres maksas namu būvniecības iniciatīvas (gan caur ALTUM programmu (sk. nākamo nodaļu), gan caur pašvaldību pašu tieši piesaistītajiem privātajiem investoriem). Gan pašvaldību pārstāvju intervijas, gan aptaujas dati rāda, ka šādas iniciatīvas īsteno un nākotnē plāno īstenot kopumā vismaz 11 pašvaldības, t.sk., seši projekti ar ALTUM starpniecību (Valmierā, Jelgavā, Bauskā, Tukumā, Ventspilī un Cēsīs)²⁸; un viena pašvaldība norāda, ka tās teritorijā notiek nevis jaunu īres

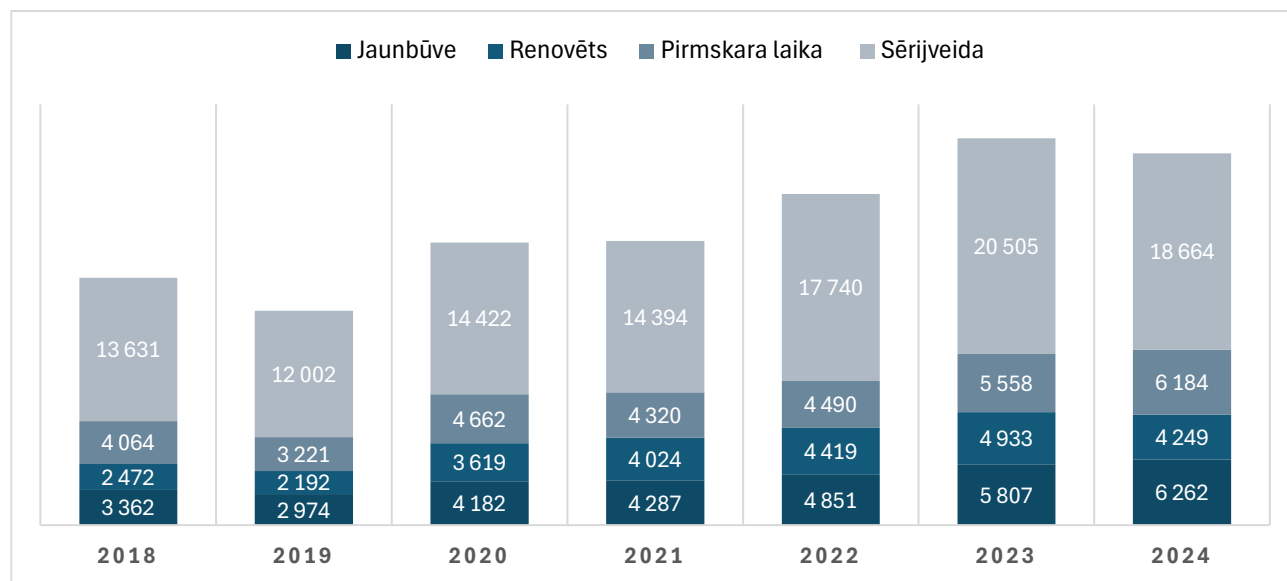
²⁸ Ekonomikas ministrija (10.12.2024.) Ar ALTUM atbalstu Latvijas reģionos tiek būvētas jau sešas zemas īres maksas dzīvojamās mājas. Pieejams: <https://www.em.gov.lv/lv/jaunums/ar-altum-atbalstu-latvijas-regionos-tiek-buvetas-jau-sesas-zemas-ires-maksas-dzivojamas-majas>

namu būvniecība, bet tiek renovēti sociālo dzīvokļu nami vai remontēti atsevišķi pašvaldības dzīvokļu īpašumi. Interese par jaunu īres namu būvniecību ir vēl lielākam pašvaldību skaitam (saskaņā ar aptaujas datiem – vēl sešām pašvaldībām), taču tās norāda, ka pēc pārbaudes novērtējuma īstenošanas laikā nav atrasts nepieciešamais finansējums.

Vērtējot īres mājokļu tirgus datus, jāņem vērā, ka tie atspoguļo publicēto privāto dzīvojamo telpu īpašnieku sludinājumu skaitu. Šis apstāklis ir būtisks nākotnē, sākot ar 2025. gadu, kad būs pieņemti ekspluatācijā pirmie uzbūvētie zemas īres maksas nami statistiskajos reģionos, kuru pieejamība īrei tiek organizēta atšķirīgi, respektīvi, caur reģistrāciju pašvaldībā. Tas nozīmē, ka publiski pieejamo sludinājumu statistikā šie īres mājokļi var netikt ieskaitīti, tāpēc pastāv risks atzīt īres tirgus attīstību par vājāku, nekā būs tā faktiskā dinamika.

Analizējot sludinājumus dalījumā pēc dzīvojamās ēkas tipa, redzams, ka kopš 2021. gada ir pieaudzis ilgtermiņa īrei piedāvāto mājokļu skaits visos segmentos (sk. 2. attēlu). Pēc pārbaudes novērtējuma kontekstā būtiski, ka tas ir audzis arī kvalitatīvu mājokļu (jeb jaunbūvēs un renovētās ēkās izvietoto) segmentos, kuriem līdz šim bija raksturīga mājokļu pārdošana. Turklāt ir mazliet audzis īres tirgum piedāvāto jaunbūvēs un renovētās ēkās izvietotu mājokļu kopējais īpatsvars. Ja 2018. – 2019. gadā ilgtermiņa īrei tika piedāvāti 25% kvalitatīvu mājokļu, tad 2020. gadā – 29% un kopš 2021. gada – aptuveni 30-31%.

2. attēls. Ilgtermiņa īrei piedāvāto mājokļu skaits dalījumā pēc dzīvojamās ēkas tipa 2018. – 2024. gadā



Avots: Latio, Cenu banka, balstoties uz publiski pieejamiem sludinājumiem portālos ss.com un city24.lv.

Saskaņā ar investoru un citu mājokļu jomas speciālistu vērtējumu dzīvojamo telpu piedāvājumu īres tirgum ir veicinājuši vairāki faktori, kuri ir samazinājuši iedzīvotāju pirktspēju un interesi par jaunu mājokļu iegādi, bet ir veicinājusi interesi par mājokļu īri. Šo faktoru starpā ir:

- 2020. – 2021. gadā Covid-19 pandēmijas radītā ekonomiskā stagnācija un pēc 2022. gada Krievijas pilna mēroga iebrukuma Ukrainā piemēroto sankciju ietekmi uz ekonomiskajiem

procesiem, t.sk., kredītprocentu likmju pieaugumu, kas samazinājuši mājokļu iegādes darījumu skaitu;

- Ukrainas civiliedzīvotāju iebraukšanu Latvijā un ārvalstu studentu skaita pieaugums Latvijā, kas veicina īres mājokļu pieprasījumu, ģeogrāfiski mobilu jauno speciālistu segmenta veidošanās, kuri izskata nodarbinātības iespējas dažādās pašvaldībās un ārpus valsts.

Vienlaikus privātie institucionālie izīrētāji norāda, ka viņi pakāpeniski izmēģina jaunu īres namu būvniecību kā atsevišķu savas saimnieciskās darbības segmentu, un norāda, ka Dzīvojamo telpu īres likuma pieņemšana ir veicinājusi viņu interesi tam pievērsties. Intervētie privātie investori atzīst, ka viņi sāk ar viena jauna īres nama būvniecību un dzīvojamo telpu piedāvājumu ilgtermiņa īrei, kas ļauj viņiem izprast Dzīvojamo telpu īres likuma normu praktisko piemērošanu, identificēt šī saimnieciskās darbības veida riskus, kas izriet no citu normatīvo aktu prasībām. Tā rezultātā lēmumi par turpmākajām investīcijām īres mājokļu būvniecībā tiks pieņemti tikai turpmākajos gados.

Tādējādi secināms, ka jauno mājokļu izīrēšana kā būtiska privātā sektora ilgtermiņa saimnieciskā darbība vēl nav nostiprinājusies, par ko liecina gan intervijas ar mērķa grupu pārstāvjiem, gan 1. attēlā dotie dati par ilgtermiņa īrei piedāvāto mājokļu sludinājuma skaita svārstībām. Nozares eksperti šo tendenci skaidro tādējādi, ka 2024. gadā daļa īres dzīvokļu Rīgā nonāca pārdošanā, bet daļa tika izīrēti, nepublicējot sludinājumu augstā īres mājokļu pieprasījuma dēļ.

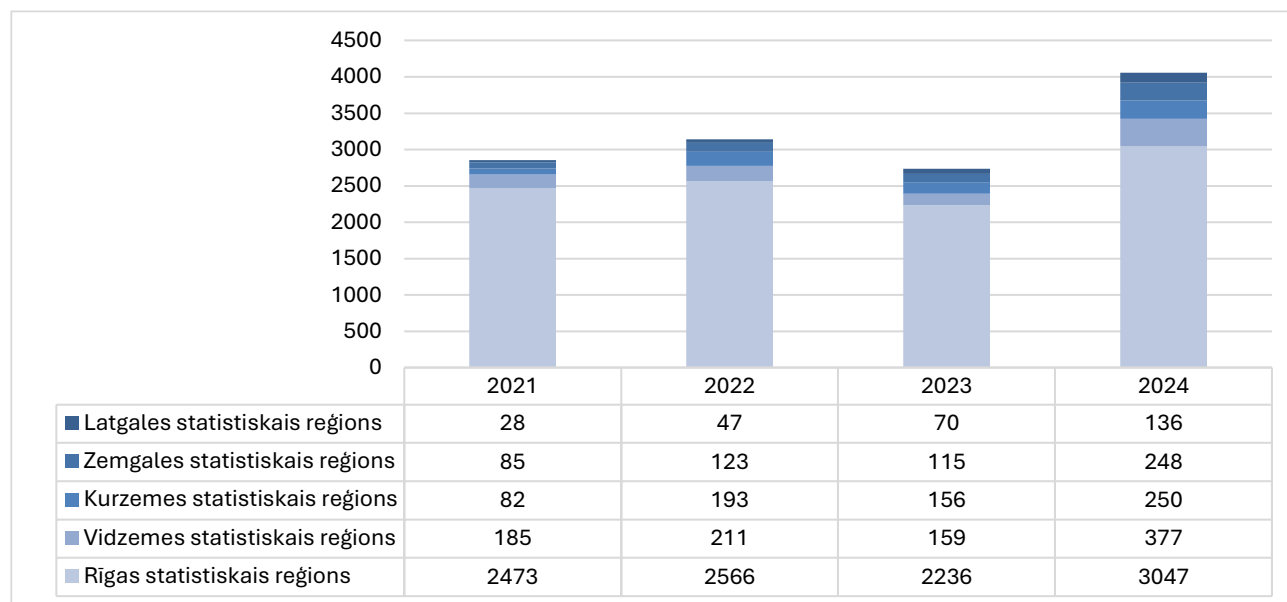
Atbildot uz pēcpārbaudes novērtējuma jautājumu par Dzīvojamo telpu īres likuma ietekmi uz dzīvojamo telpu piedāvājuma izmaiņām īres tirgū, secināms, ka tā darbībai ir potenciāli pozitīva ietekme, kuru sekmējusi likuma pieņemšana apstākļos, kuri veicināja investoru interesi par šī saimnieciskās darbības veida paplašināšanu.

Likuma ietekme uz investīcijām īres māju būvniecībā

Otrais pēcpārbaudes novērtējuma uzdevums bija analizēt likuma ieviešanas/ izpildes ietekmi uz investīciju pieaugumu īres māju būvniecībā. Šim nolūkam ir izmantoti, pirmkārt, vairāki statistikas datu avoti, kas raksturo NAP2027 mērķa rādītāju sasniegšanu un jauno mājokļu skaita izmaiņas, kas raksturo situācijas attīstību, un, otrkārt, dažādu mērķa grupu, it īpaši investoru un pašvaldību, viedokļu apkopojums, kas ļauj secināt par investīciju piesaisti sekmējošiem un kavējošiem faktoriem, t.sk., Dzīvojamo telpu īres likuma lomu šo apstākļu radīšanā.

Investīcijas jaunu mājokļu, t.sk., jaunu īres māju, būvniecībā raksturo vairāki statistikas rādītāji. No pēcpārbaudes novērtējumam saistošajiem NAP2027 rīcības virziena “Mājoklis” mērķa indikatoriem ir apskatāms ekspluatācijā pieņemto jauno dzīvokļu skaits gadā, kura NAP2027 noteiktā mērķa vērtība 2024. gadā bija 7 000. 3. attēlā redzams, ka četru gadu laikā kopš Dzīvojamo telpu īres likuma pieņemšanas, ekspluatācijā pieņemto jauno dzīvokļu skaits sākotnēji bija svārstīgs, un tikai būtisks pieaugums ir vērojams 2024. gadā. 2021. gadā ekspluatācijā tika nodoti 2 853 jauni dzīvokļi, 2022. gadā 3 140, 2023. gadā 2 736 jauni dzīvokļi un 2024. gadā – 4 058 jauni dzīvokļi. Lai gan 2024. gadā rādītājs ir būtiski palielinājies, tas nav sasniedzis šim gadam NAP2027 noteikto mērķa vērtību. Ekspluatācijā pieņemto jauno dzīvokļu skaitu visticamāk ietekmē iepriekšējā nodaļā norādītie ekonomiskie faktori, kuri ir aizkavējuši investīciju mājokļu būvniecībai piesaistes tempu.

3. attēls. Eksploatācijā pieņemto jauno dzīvokļu skaits dalījumā pēc statistiskajiem reģioniem 2021. – 2024. gadā*



Avots: CSP (Oficiālās statistikas datubāze). Tabula BUE021. Eksploatācijā pieņemto jauno dzīvokļu skaits un platība reģionos, valstspilsētās un novados 2021 – 2024. Piezīme: * Dati pieejami no 2021. gada.

Salīdzinot datus Latvijas reģionu griezumā, secināms, ka ir aktivizējusies jaunu mājokļu būvniecība ārpus Rīgas statistiskā reģiona, jo ir pieaudzis eksploatācijā pieņemto jauno dzīvokļu skaita īpatsvars Vidzemes, Kurzemes, Zemgales vai Latgales reģionā. Ja 2021. gadā 13,3% no jaunajiem dzīvokļiem atradās ārpus Rīgas statistiskā reģiona, tad 2022. un 2023. gadā tie bija 18,3%, bet 2024. gadā – 24,9%.

Eksploatācijā pieņemto jauno dzīvokļu skaitam būtu jāpieaug turpmākajos 2-3 gados, ņemot vērā iepriekšējā nodaļā minēto pašvaldību iesaisti ES Atveseļošanas fonda finansējuma caur finanšu institūciju “ALTUM”²⁹ atbalstīto zemes īres mājokļu būvniecības programmā. Tā kā mājokļu būvniecība pēcpārbaudes novērtējuma laikā ir uzsākta, tās rezultātu atspoguļojums statistikā, saskaņā ar ALTUM programmas un pašvaldību sniegto informāciju, ir gaidāms laika posmā no 2025. gada otrā pusgada līdz 2026. vai 2027. gadam. Atsevišķi intervēto mērķa grupu pārstāvji uzskata, ka līdz šim vērojamais investīciju pieaugums īres namu būvniecībai tomēr ir nepietiekams, lai apmierinātu īres mājokļu pieprasījumu reģionos.

Vērtējot Dzīvojamo telpu īres likuma ietekmi uz īres namu būvniecību reģionos, padziļinātās intervijas un pašvaldību aptauja rāda dažādus viedokļus. Daļa pašvaldību uzskata, ka, viņuprāt, būtiskāka loma ir zemo īres maksas daudzdzīvokļu namu programmai, ko izstrādāja EM, un ES Atveseļošanas fonda finansējuma pieejamībai caur ALTUM. Pašvaldības, kuras piedalās īstenotajā programmā, nespēj sasaistīt tās ieguvumus ar Dzīvojamo telpu īres likuma izstrādes mērķiem. Tāpat tās norāda, ka īres līgumu slēgšanu plāno uzticēt attīstītājam/ apsaimniekotājam, respektīvi, pašvaldības neplāno tieši iesaistīties īres attiecību dibināšanā, tāpēc nav iedziļinājušās, kādi apstākļi ir veicinājuši privāto investoru atsaucību iesaistīties attiecīgās programmas realizācijā. Arī citas pašvaldības, lai gan neredz nacionālā līmenī pieejamo programmu saistību ar Dzīvojamo telpu īres likuma nodrošināto izīrētāja

²⁹ Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna 3.1. reformu un investīciju virziena “Reģionālā politika” 3.1.1.4.i. investīcijas “Finansēšanas fonda izveide zemas īres mājokļu būvniecībai”.

risku samazināšanos, sekojot ALTUM programmas radītajam piemēram, ir uzsākušas nepieciešamās darbības, lai nākotnē varētu piesaistīt privāto investoru zemas īres maksas mājokļu būvniecībai (piemēram, rezervējušas zemi īres nama būvniecībai, uzsākušas sarunas ar investoriem u.tml.). Tādējādi, lai gan pašvaldību segmentā Dzīvojamo telpu īres likuma pieņemšanas ietekme uz investīciju pieaugumu īres namu būvniecībai nav apzināta, privāto investoru viedoklis rāda, ka tam ir bijusi ietekme uz viņu pieņemtajiem lēmumiem. Gadījumā, ja EM kā mājokļu politikas veidotāja ir ieinteresēta, lai pašvaldību izpratne par šīm likumsakarībām pieaugtu, tai būtu jāveic atbilstošs skaidrojošais darbs, it īpaši, vidēja līmeņa pašvaldības speciālistu vidū. Blakus tam privātie investori norāda, ka pēc Dzīvojamo telpu īres likuma pārejas perioda noslēguma, kā rezultātā tiks pabeigta attiecību sakārtošana ar denacionalizēto ēku īrniekiem, viņi ir ieinteresēti iegādāties, renovēt un piedāvāt īres tirgū mājokļus Rīgas centra ēkās. Lai gan mājokļu renovācija atbilst NAP2027 rīcības virziena “Mājoklis” mērķiem un mērķa indikatoram “Atjaunoto mājokļu daudzums no visiem mājokļiem gadā, %”, tā vērtības EM plāno aprēķināt, savietojot CSP un Valsts Zemes dienesta rīcībā esošo informāciju, kas tiks veikts 2025. gada pirmajā pusgadā, taču vēlāk par šī pēcpārbaudes novērtējuma sagatavošanas gala termiņu.

Privāto investoru pieredze rāda, ka pastāv tiesiskā regulējuma radīti apgrūtinājumi jaunu īres namu būvniecībai, kurus nav iespējams risināt ar Dzīvojamo telpu īres likuma starpniecību, bet kuri būtiski ietekmē gan NAP2027 rīcības virziena “Mājoklis”, gan likuma mērķu sasniegšanu. Kā būtiskāko apgrūtinājumu privātie attīstītāji min PVN piemērošanas kārtību, kuras radītie šķēršļi no investoru perspektīvas raksturoti turpinājumā. Būtiski ņemt vērā, ka situācijas izklāsts ir sniegts no attīstītāju perspektīvas, kas var atšķirties no likumdevēja un valsts pārvaldes lēmumu un nodokļu politikas veidošanas perspektīvas.

Privātie īres namu būvnieki/ attīstītājs kā juridiskas personas ir PVN maksātāji. Attiecīgi, nodot ekspluatācijā jaunu namu, būvniekam/ attīstītājam ir jāsamaksā PVN. Pārdodot mājokļus jebkurai fiziskai vai juridiskai personai vai izīrējot telpas juridiskajai personai, darījums tiek aplikts ar PVN, tā rezultātā telpu īpašnieks (t.sk., attīstītājs/ būvnieks) atgūst samaksāto PVN, respektīvi, no finanšu ieguldījumu viedokļa, samazina nepieciešamā ieguldījuma apmēru. Vienlaikus mājokļu pārdošana rada iespēju atgūt PVN salīdzinoši īsā laika posmā, kamēr tiek īstenoti visi pārdošanas darījumi. Savukārt izīrējot mājokļus, attīstītājam (dzīvojamo telpu īpašniekam) ir jāmaksā PVN, taču šī ieguldījuma atgūšana ir laikietilpīgāks process, turklāt iespējams tikai gadījumā, ja mājokļi tiek izīrēti juridiskajām personām. Savukārt, izīrējot mājokli fiziskai (privātajai) personai, finanšu ieguldījumu samazinājumu nav iespējams panākt tiešā veidā, jo šis darījums atbilstoši ES regulai un atbilstošajiem nacionālajiem tiesību aktiem ar PVN netiek aplikts. Izīrētājam iekļaujot “domājamo” PVN daļu fiziskas personas mājokļa īres maksā, veidojas nevienlīdzīga situācija attiecībā uz īres maksas apmēru īrniekiem – fiziskajām personām un īrniekiem – juridiskajām personām. Lai mazinātu finanšu ieguldījumu slogu, nododot ekspluatācijā jaunubūvētu īres namu, šobrīd, kā intervijās norāda attīstītāji (īpašnieki), tiek panākta vienošanās ar VID par attiecīgās būves PVN samaksu desmit gadu laikā, kas ļauj izlīdzināt maksājumu ilgākā laika posmā un tā samazināt tā radīto finanšu slogu attīstītājam.

Tādējādi secināms, ka pēcpārbaudes novērtējuma izstrādes laikā investīciju piesaiste īres māju būvniecībai ir tikai uzsākusies. Dzīvojamo telpu īres likuma darbībai šeit ir veicinoša loma, kas izpaužas caur privāto investoru risku samazināšanos, kas izriet no īres tiesību regulējuma, kura ietekmi

pastiprina atbilstoši nacionāla līmeņa investīciju piesaistes atbalsta pasākumi īres namu būvniecībai. Lai gan 2024. gadam NAP2027 definētie mērķa rādītāji nav sasniegti, pieejamie statistikas dati rāda pozitīvu pieaugošu ekspluatācijās pieņemto jauno dzīvokļu skaita pieauguma tendenci reģionos, kas atbilst sasniedzamajam mājokļu politikas ilgtermiņa mērķim.

Atbildot uz pēcpārbaudes novērtējuma jautājumu par Dzīvojamo telpu īres likuma ietekmi uz investīciju pieaugumu īres māju būvniecībā, secināms, ka tā darbībai ir potenciāli pozitīva ietekme, jo likums pieņemts īsi pirms ES atbalstīto un valsts īstenoto atbalsta programmu zemas īres mājokļu būvniecībai īstenošanas uzsākšanas. Tādējādi Dzīvojamo telpu īres likuma pieņemšana, līdzsvarojot izīrētāja un īrnieka tiesības, ir radījusi labvēlīgāku tiesisko regulējumu, kas bija nepieciešams privāto investoru piesaistei gan valsts īstenojamajai atbalsta programmai, gan arī jaunu īres namu būvniecībai kopumā. Likuma darbības ietekmes pilnīgākam novērtējumam nepieciešama investīciju pieauguma rādītāju uzraudzība ilgākā termiņā, jo investīciju piesaiste ir lēmums, kura pieņemšanai un īstenošanai ir nepieciešams laiks, tādējādi sagaidāms, ka precīzāka aina par investīciju pieaugumu tiks gūta turpmākajos 3-5 gados.

Likuma darbības ietekme uz institucionālo izīrētāju riskiem

Trešais pēcpārbaudes novērtējuma uzdevums bija analizēt Dzīvojamo telpu likuma darbības ietekmi uz riskiem institucionālajiem izīrētājiem. Kā nozīmīgāko risku dzīvojamo telpu īres attiecībā likuma autori³⁰ un eksperti ir atzinuši izīrētāja un īrnieka tiesību disbalansu par labu īrniekam, kurš bija nostiprināts iepriekšējā likumā “Par dzīvojamo telpu īri”, un tiesvedību neprognozējamo ilgumu, kuras rodas strīdus gadījumos starp izīrētāju un īrnieku, kad abām pusēm nav izdevies atrast risinājumu un savstarpēji vienoties. Tā kā prasības tiesvedība pieļauj strīda izskatīšanu vairākās secīgās tiesu instancēs, tā procesu intervētie mērķa grupu pārstāvji uzskata par nesamērīgi garu, kura rezultātā rodas neatgūstami materiālie zaudējumi³¹. Tādējādi izīrētāja un īrnieka tiesību sabalansēšana un strīdu izskatīšanas paātrināšana mājokļa īres gadījumā tika uzskatīts par būtisku priekšnoteikumu investoru piesaistei jaunu īres mājokļu būvniecībai³².

Dzīvojamo telpu īres likums prasa pārslēgt īres līgumus, kas noslēgti pirms tā pieņemšanas, nosakot tam piecu gadu pārejas periodu (līdz 2026. gada 31. decembrim). Pēc būtības, līguma pārslēgšana ļauj gan piemērot abām pusēm Dzīvojamo telpu īres likumā noteiktās tiesību aizsardzības normas (piemēram, nostiprinot īres līgumu zemesgrāmatā, sk. attiecīgo nodaļu turpinājumā), gan piemērot adekvātu īres maksu un apsaimniekošanas maksu gadījumos, kad sākotnējais īres līgums to bija noteicis nesamērīgi zemu, piemēram, denacionalizēto namu īrniekiem. Tomēr gadījumā, ja izīrētājs un īrnieks nevar vienoties par turpmāku dzīvojamās telpas īres termiņu un nosacījumiem, Dzīvojamo telpu īres likums kā maksimāli iespējamo pārejas perioda ilgumu nosaka 2036. gada 31. decembri. Lai gan šīs normas likumdevējs bija iecerējis kā īrnieku aizsardzību, ļaujot pielāgoties normatīvo aktu izmaiņām, šādu divu pārejas periodu iekļaušana likumā ir radījusi arī atšķirīgas pārejas perioda interpretācijas, kas kavē likuma darbību un tā nostiprināšanos.

³⁰ Sk. Likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija).

³¹ Ose., D. (2021). Tiesvedības īpatnības dzīvojamo telpu īres lietās. *Jurista Vārds*, 43 (1205). Pieejams: <https://juristavards.lv/doc/279784-tiesvedibas-ipatnibas-dzivojamo-telpu-ires-lietas/>

³² Likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija).

Kopumā pārejas noteikumi ir atšķirīgi ietekmējuši dažādus institucionālos izīrētājus. Pēc būtības, tie attiecas uz tiem izīrētājiem, kuriem iepriekš īres līgumi bija noslēgti uz ilgstošu termiņu vai līgumi bija bez termiņa, un šāda prakse pamatā pastāvēja pašvaldībās, kā arī tās tika piemērotas arī denacionalizēto namu īrniekiem. Savukārt praktiski nemaz pārejas noteikumu ilgums nav ietekmējis tās īres attiecības, kuras dibinājuši institucionālie privātie izīrētāji, iepriekš slēdzot īsa termiņa īres līgumus.

Privātie institucionālie izīrētāji, kurus ietekmējuši pārejas noteikumi norāda, ka pārejas periods ir noteikts pārmērīgi garš, jo īrnieku skaits, uz kuriem attiecināma šī norma, ir mazs, tomēr atlikušie īrnieki vēlas to izmantot pēc pilna termiņa, t.i., noslēgt jauno īres līgumu pārejas perioda beigās. Savukārt pašvaldības atšķirīgi vērtē pārejas perioda garumu, par to uzskatot 2026. gada 31. decembri. Atkarībā no pārslēdzamo līgumu skaita tās norāda gan uz pārejas perioda pārāk garo ilgumu vai otrādi – pieņemamu garumu. Īrnieku aptauja rāda, ka pašvaldības mājokļus īrēja aptuveni 20% no visas mērķa grupas, tātad šo rādītāju var uzskatīt par pārejas noteikumu normas tieši ietekmēto īrnieku īpatsvaru. Savukārt gan intervijas ar pašvaldību pārstāvjiem, gan pašvaldību aptaujas dati rāda, ka jaunu īres līgumu noslēgšanas (iepriekšējo pārskatīšanas un pārslēgšanas) progress ir atšķirīgs. No pašvaldību aptaujā aptvertajām 28 pašvaldībām 12 norāda, ka ir pārslēgta lielākā daļa līgumu, četras – vairāk kā puse līgumu, četras – mazāk par pusi līgumu, bet astoņas norāda, ka ir pārslēgta maza daļa vai atsevišķi līgumi. Atsevišķas pašvaldības uzskata, ka nevarēs paspēt pārslēgt visus līgumus līdz 2026. gada 31. decembrim. Vienlaikus domstarpības ar īrniekiem un atšķirīgas Dzīvojamo telpu īres likuma normu interpretācijas rada apstākļus, ka likuma pārejas noteikumi nosaka divus pārejas posma datumus, proti, ja izīrētājs un īrnieks spēj vienoties, tad īres līgums pārslēdzams līdz 2026. gada 31. decembrim, bet, ja abas puses nespēj vienoties, tad noteiktos apstākļos (vai ar tiesas starpniecību) iespējams uzskatīt, ka vēsturiskā īres līguma termiņš ir 2036. gada 31. decembris. Šī termiņa interpretācijas un ietekmi uz īrniekiem sk. sīkāk nodaļā “Sociālās spriedzes situācija pašvaldībās mājokļa jomā”.

Atsevišķas pašvaldības aktualizē jautājumu, vai īres līgumu pakāpeniskas pārslēgšanas (jaunu noslēgšanas) procesā pašvaldība vienlīdzīgi izturas pret visiem saviem īrniekiem, respektīvi, pastāv šaubas, vai īrnieki, ar kuriem vēl nav noslēgts jauns īres līgums atbilstoši Dzīvojamo telpu īres likuma normām, neatrodas labvēlīgākā situācijā salīdzinot ar tiem, ar kuriem īres līgums ir noslēgts atbilstoši jaunajam likumam. Šādi interpretējot pārejas periodu, pašvaldības atzīst, ka tās izvēlas īres līgumu pārslēgšanu atlikt pēc iespējas tuvāk pārejas perioda beigām (2026. gada 31. decembrim) un no šāda viedokļa tās būtu vēlējušās, lai pārejas periods ir īsāks.

Kopumā privātie institucionālie izīrētāji atzīst, ka Dzīvojamo telpu īres likuma darbība ir mazinājusi viņu riskus, kuri izrietēja no iepriekšējā regulējuma par dzīvojamo telpu īri, jo izlikšanas/ īres līguma pārtraukšanas kārtība ir kļuvusi skaidrāka un paredzamāka, kā arī ir iespējama saistību bezstrīdus izpilde. Tomēr, lai pēdējā minētā iespēja būtu īstenojama, ir jāpiepildās diviem nosacījumiem – pirmkārt, īres līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā, otrkārt, noslēgtajā īres līgumā jābūt iekļautam nosacījumam, ka strīdus gadījumi var tikt izskatīti bezstrīdus kārtībā. Tomēr prakse rāda, ka šo procedūru piemērošana institucionālajiem izīrētājiem nav skaidra (sk. turpinājumā atbilstošās nodaļas).

Savukārt pašvaldību kā publisko institucionālo izīrētāju riski ir diferencējušies. Dzīvojamo telpu īres likuma normu piemērošana, no vienas puses, ir uzlikusi par pienākumu pārslēgt beztermiņa īres līgumus (šo uzdevumu norāda 90% pēcpārbaudes novērtējumā aptaujāto pašvaldību), kam bija

nepieciešama pašvaldību saistošo noteikumu pieņemšana, lai noteiktu maksimālo dzīvojamo telpu īres termiņu (šo uzdevumu norāda vairāk kā puse pašvaldību), taču šīs normas ieviešana ļauj pārskatīt un sakārtot īres attiecības starp pašvaldību kā izīrētāju un īrnieku. Īres attiecību sakārtošana izpaužas vairākos veidos. Pirmkārt, pašvaldības min vairākus piemērus, kad pārliecinoties, vai personas statuss, uz kā pamata ir iegūtas dzīvojamās telpas īres tiesības, joprojām saglabājas, tās ir konstatējušas šī statusa neatbilstību (piemēram, speciālistiem izīrēto mājokļu gadījumā) un vienojušās par dzīvojamās telpas atbrīvošanu. Otrkārt, ir novērots, ka daļā neprivatizēto dzīvokļu gadījumos īres attiecību pārskatīšana (un tam sekojošā īres maksas noteikšana atbilstoši reālajiem apsaimniekošanas izdevumiem) ir mudinājusi iedzīvotājus izpirkt dzīvokļus no pašvaldības. Lai gan pašvaldības kopumā pozitīvi vērtē šos rezultātus, jāņem vērā, ka situācija Latvijas pašvaldībās kopumā atšķiras un nav iespējams runāt par vienādu likuma ietekmi. Tas nozīmē, ka daļā Latvijas pašvaldību Dzīvojamo telpu īres likums ir nesis tikai vajadzību pārskatīt īres līgumus, kas ir radījis administratīvo slogu un vairākas jaunas problēmsituācijas, kas rodas no atšķirīgām Dzīvojamo telpu īres likuma un likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” normu interpretācijām (sk. sīkāk nodaļu “Sociālās spriedzes situācija pašvaldībās mājokļa jomā”).

Intervijas rāda, ka, piemērojot Dzīvojamā telpu īres likuma normas, denacionalizēto māju īpašniekiem un pašvaldībām sākotnēji bija grūtības, kādu īres maksu noteikt, lai tā būtu adekvāta tajos gadījumos, kad tika noslēgti jauni līgumi par mājokļu īri, kuru īres maksa iepriekš daudzus gadus netika pārskatīta.

Intervijās iegūtā informācija par atsevišķu denacionalizēto māju īpašnieku lietoto pieeju rāda, ka adekvātas sākotnējās īres maksas problēma atrisināta, pieaicinot neatkarīgu nekustamo īpašumu vērtētāju, kurš novērtējis mājokli un sagatavojis atzinumu par tirgus situācijai atbilstošu īres maksas apmēru. Šāds, neatkarīgi no namīpašnieka viedokļa, sagatavots novērtējums ir pārliecinājis īrniekus par piemērotās īres maksas adekvātumu, kā arī šāds mehānisms tika atzīts kā atbilstošs gadījumā, ja īrnieks vēlētos apstrīdēt piemēroto īres maksu tiesā.

Vajadzību pārskatīt īres maksas apmēru pašvaldību aptaujā norādīja vairāk kā puse (ap 60%) pašvaldību, bet vēl piecas (aptuveni piektdaļa) norāda uz vajadzību arī pārskatīt īres maksas pozīcijas. Veicot šos uzdevumus, pašvaldības ir pielietājušas dažādas prakses. Kā rāda pašvaldību pieņemto saistošo noteikumu izlases veida apskats, daļa pašvaldību izstrādājušas tādu aprēķina formulu, kur īres maksas aprēķina vienības ietver dzīvojamās ēkas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas izdevumus, dzīvojamās telpas nolietojumu un kopējo kadastrālo vērtību uz kārtējā gada 1. janvāri. Savukārt citās pašvaldībās tiek noteikta īres maksa bez sasaistes ar konkrētiem tirgus datiem vai neprecizējot tās aprēķina formulu.

Gan privāto investoru, gan pašvaldību skatījumā, adekvātas īres maksas piemērošana ļaus nākotnē atgūt attīstītāja vai apsaimniekotāja ieguldījumus, un šī prognoze varētu veicināt interesi atjaunot (renovēt) mājokļus un padarīt tos kvalitatīvus (mūsdienu dzīves standartiem atbilstošus).

Vērtējot institucionālo izīrētāju riskus, intervētie izīrētāji norāda, ka, lai gan Dzīvojamo telpu īres likums nosaka īrnieka pienākumu saudzīgi izturēties pret dzīvojamo telpu vai ievērot normatīvos aktus, kas attiecas uz dzīvojamās telpas lietošanu, tostarp ugunsdrošības, sanitārās un higiēnas prasības (likuma 17. panta 1. daļa), likums neparedz konkrētu administratīvo atbildību vai sankcijas gadījumos, kad īrnieks nepilda šos savus pienākumus. Izīrētāji uzskata, ka šajā ziņā likumā nav sabalansētas izīrētāja un īrnieka attiecības, respektīvi, ir paredzēta aizsardzība īrniekam (Dzīvojamo telpu īres

likuma VIII nodaļa. Administratīvie pārkāpumi dzīvojamo telpu izīrēšanas jomā un kompetence administratīvo pārkāpumu procesā, 42. un 43. pants), bet nav nodrošināta nepieciešamā aizsardzība izīrētājam. Attiecīgi izīrētāji secina, ka šobrīd viņiem ir problemātiski risināt attiecīgās situācijas, un arī šo risku gadījumā kā efektīvākais risinājums tiek atzīts īss pirmo reizi noslēgtā īres līguma termiņš, kas ļauj iepazīt īrnieku un telpu lietošanas noteikumu pārkāpumu gadījumā rada iespēju salīdzinoši ātri pārtraukt īres attiecības. Vienlaikus, tā kā šāda īrnieka rīcība nodara ne tikai kaitējumu izīrētāja mantai, bet var apdraudēt arī citu īrnieku mantu u.tml., institucionālie izīrētāji uzskata, ka izīrētāja un īrnieka tiesību balansam būtu nepieciešams paredzēt arī īrnieka administratīvo atbildību par viņa un viņa ģimenes locekļu veiktu dzīvojamās telpas un koplietošanas telpu lietošanas noteikumu pārkāpumu. Tomēr likuma autoriem ir jāizturas piesardzīgi pret šādu ierosinājumu, jo tiesību jomas speciālisti norāda uz to, ka administratīvās atbildības regulējums nav paredzēts civiltiesisku strīdu, kam atbilst īres attiecības, risināšanai³³.

Tādējādi secināms, ka Dzīvojamo telpu īres likums nodrošina lielāku izīrētāja un īrnieka tiesību balansu, tomēr šī likuma normu pilna spēkā stāšanās ir attiecināma tikai uz tām īres attiecībām, kuras nodibinātas pēc 2021. gada 1. maija, respektīvi, pēc likuma spēkā stāšanās datuma. Iegūtā informācija rāda, ka pēcpārbaudes novērtējuma sagatavošanas brīdī vēl var būt (un faktiski daļā pašvaldību joprojām ir) spēkā īres attiecības, kas nodibinātas pirms Dzīvojamo telpu īres likuma stāšanās spēkā. To nodrošina likumā noteiktais pārejas posms, kuru vairums institucionālo izīrētāju vērtē kā pārāk garu, un kas pēc būtības ir vērsts uz īrnieka aizsardzību. Lai gan šī aizsardzība, kā liecina likuma autoru un tā izstrādē iesaistīto organizāciju pārstāvju pieredze, bija vērsta galvenokārt uz denacionalizēto namu īrniekiem, faktiski šī norma pamatā ietekmē pašvaldības kā institucionālos izīrētājus un viņu īrniekus. Pašvaldību īrniekiem esot satrauktiem par regulējuma maiņu un terminētu līgumu stāšanos spēkā iepriekšējo beztermiņa līgumu vietā, pastāv atšķirīgas interpretācijas par pārejas perioda ilgumu (respektīvi, vai jauns līgums noslēdzams līdz 2026. vai 2036. gada 31. decembrim) un jauna īres līguma noslēgšanas nepieciešamību pirms šī termiņa sasniegšanas. Šobrīd pašvaldību kā institucionālo izīrētāju gadījumā gandrīz, tomēr mazāk kā puse aptaujāto pašvaldību ir pārskatījušas un pārslēgušas lielāko daļu savu īres līgumu.

Atbildot uz pēcpārbaudes novērtējuma jautājumu par Dzīvojamo telpu īres likuma ietekmi uz riskiem institucionālajiem izīrētājiem, secināms, ka tā darbībai ir potenciāli pozitīva ietekme, jo ir nodrošināts labāks izīrētāja un īrnieka tiesību balanss, un jaunā likuma redakcija, lai gan šobrīd lielā mērā vēl teorētiski, jo trūkst praktiskās pieredzes, ir nodrošinājusi iespējas nākotnē izvairīties no ilgstošām tiesvedībām gadījumos, ja izīrētāja un īrnieka starpā pastāv strīds par dzīvojamo telpu īres jautājumiem (sk. sīkāk nodaļu “Saistību attiecībā uz dzīvojamo telpu īri bezstrīdus izskatīšanas prakse”).

Īres līgumu nostiprināšanas zemesgrāmatā prakse

Ceturtais pēcpārbaudes novērtējuma uzdevums bija analizēt, zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaita izmaiņas, ko raksturo attiecīgi statistikas dati. Šī uzdevuma izpildei ir iegūts arī mērķa grupu

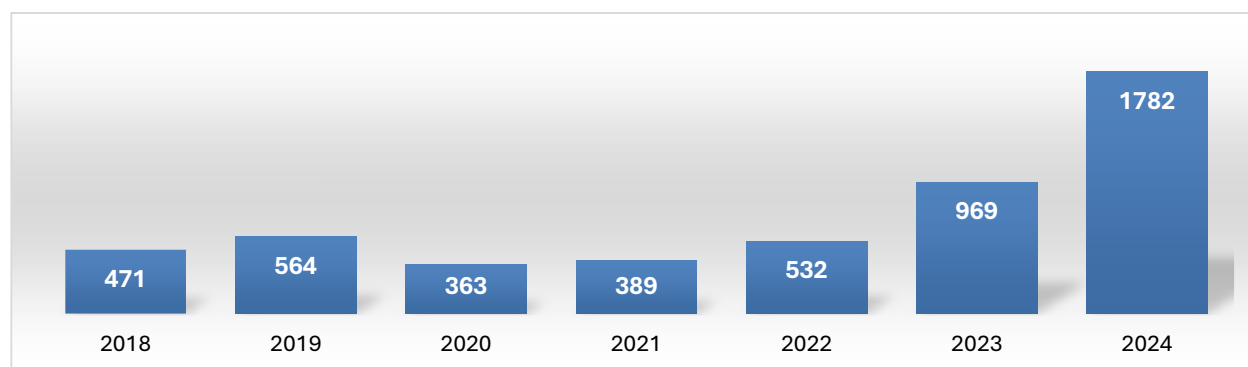
³³ Par šo jautājumu sk. sīkāk: Māliņa, I. (2020). Jaunu administratīvo pārkāpumu sastāvu veidošana. Grām.: *Administratīvo pārkāpumu tiesības. Administratīvās atbildības likuma skaidrojumi*. Sagatavojis autoru kolektīvs. E. Danovska un G. Kūtra zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 56.-57. lpp.; Laveniece-Straupmane, N., Briede, J., Liholaja, V., Judins, A., Ziemane, I. (2020). Ārkārtējā situācija: juristu viedokļi par tiesisko regulējumu un tā piemērošanu. *Jurista Vārds*, 11.

viedoklis par šīs likuma normas nozīmi īres attiecībās, izpratne par ieguvumiem un pieredze ar šķēršļiem, nostiprinot īres līgumus zemesgrāmatā.

Zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaits Latvijā (4. attēls) ir bijis svārstīgs gan pirms, gan pirmajos gados pēc Dzīvojamo telpu īres likuma pieņemšanas (respektīvi, 2018. – 2022. gada periodā). Taču 2023. gadā vērojams nozīmīgs zemesgrāmatā nostiprināto līgumu skaita pieaugums – tika nostiprināti 969 īres līgumi, un vēl izteiktāks pieaugums ir vērojams 2024. gadā – zemesgrāmatā tika nostiprināti 1 782 īres līgumi. Vairāk kā divas trešdaļas īres līgumu ir nostiprināti par dzīvojamām telpām Rīgā (2023. gadā – 70%). Citi novadi, kuros vērojams augsts zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaits 2023. gadā ir Mārupes novads un Saldus novads.

Dažādu Dzīvojamo telpu īres likuma tiešo un netiešo mērķa grupu pieredze rāda, ka īres līgumu nostiprināšanu zemesgrāmatā ir veicinājusi tieši atvieglotā procedūra, kura paredz, ka pieteikumu ir iespējams bez maksas iesniegt elektroniski. Izrietoši, vairums (~90%) nostiprinājuma līgumu tiek iesniegti elektroniskā formā. Šim nolūkam ir nepieciešams, lai abām īres līguma slēdzēja pusēm ir elektroniskais paraksts, turklāt institucionālā izīrētāja gadījumā ir ērti pieejami arī uzņēmuma valdes locekļi, jo šī brīža kārtībā tikai viņiem no izīrētāja puses ir tiesības elektroniski parakstīt elektronisko īres līguma nostiprinājuma zemesgrāmatā iesniegumu. No šī pēdējā aspekta izriet viens no šķēršļiem, kas potenciāli traucē sasniegt augstāku zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaitu (sk. nodaļas turpinājumā zemāk).

4. attēls. Zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaits Latvijā 2018. – 2024. gads



Avots: 2018. – 2020. gads un 2024. gads: zemesgrāmata, sadaļa “Atvērtie dati”, apakšsadaļa “Nostiprinājuma līgumi”, atlasīti tikai īres līgumi (bez grozījumiem); 2021. – 2023. gads: CSP (Oficiālās statistikas datubāze). Tabula TSZ020. Zemesgrāmatā iesniegtie nostiprinājuma līgumi pēc veida un pilsētas, novada un pagasta 2021 – 2023. Piezīme: par 2021. – 2023. gadu Zemesgrāmatā un CSP datus noslēgto īres līgumu skaits mazliet atšķiras.

Vērtējot 4. attēlā dotos datus (it sevišķi salīdzinājumā ar īres tirgū pieejamo mājokļu skaitu, sk. 1. attēlu iepriekš), secināms, ka zemesgrāmatā tiek nostiprināta mazākā daļa nodibināto īres attiecību. Šo secinājumu apstiprina arī institucionālo izīrētāju (gan publisko, gan privāto) pieredze un īrnieku aptauja. Piemēram, saskaņā ar pēcpārbaudes novērtējuma ietvaros veikto īrnieku aptauju (sk. 7. pielikums) tikai 24% īrnieku noslēgtais līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā. Pašvaldību aptauja rāda, ka 24 no 28 pašvaldībām (~85%) norādījušas, ka zemesgrāmatā nostiprināti ir atsevišķi līgumi vai īres līgumu nostiprināšana zemesgrāmatā vispār netiek veikta (sk. 6. pielikumu). Privātie institucionālie izīrētāji katrs piemēro savu praksi, nostiprinot īres līgumus pakāpeniski un veidojot savu individuālo pieredzi.

Kopumā institucionālie izīrētāji (gan pašvaldības, gan privātie) pozitīvi vērtē likumdevēja iejaukšanos, izskatot likumu Saeimā, kas padarīja nostiprināšanu zemesgrāmatā par izvēles lēmumu (pretstatā likumprojektā noteiktajai obligātai prasībai), tādējādi samazinot administratīvo slogu, kas rastos, ja institucionālajiem izīrētājiem būtu jānostiprina zemesgrāmatā visi viņu noslēgtie īres līgumi. Vienlaikus šī likumdevēja iejaukšanās ir atcēlusi arī likuma autoru iecerī, ka gadījumā, ja īres likuma termiņš nepārsniedz vienu gadu, nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatā varēs iesniegt kāda no līguma slēdzēju pusēm (izīrētājs vai īrnieks) vienpusēji, izņemot gadījumos, kad puses vienojušās to nostiprināt uz abpusēji iesniegta nostiprinājuma lūgumu pamata³⁴. Tāpat likumdevēja veiktā normas mīkstināšana nav pilnībā ļāvusi sasniegt likuma autoru iecerēto mērķi izveidot pārskatāmu situāciju par dzīvojamo telpu īres tirgu, nodrošinot publiski ticamu informāciju, kā arī veicināt slēpto (nedeklarēto) izīrēšanas darījumu skaita samazināšanu un IIN no nekustamā īpašuma izīrēšanas ieņēmumu paaugstināšanu.

Tā kā Dzīvojamo telpu īres likuma autoru iecere nostiprināt visus īres līgumus zemesgrāmatā bija jauninājums Latvijas mājokļu regulējumā, likumdevēja veiktā normas mīkstināšana ir vērtējama drīzāk pozitīvi, jo pēc pārbaudes novērtējuma ietvaros institucionālie izīrētāji ir identificējuši vairākus administratīvos šķēršļus un riskus, kas sarežģī nostiprināšanas zemesgrāmatā procesu un daļā gadījumu rada arī papildu izmaksas (sk. sīkāk arī mērķa grupu padziļināto interviju rezultātus 5. pielikumā un pašvaldību aptaujas rezultātus 6. pielikumā). Identificēto šķēršļu samazināšana ir daļēji, taču ne pilnībā iespējama vidējā vai ilgākā termiņā. Identificētie šķēršļi iedalāmi:

- Ar tiesisko regulējumu un administratīvajām procedūrām saistītie šķēršļi:
 - Nav skaidra tiesību dzēšanas no zemesgrāmatas procedūra, ja īres līgums tiek pārtraukts ātrāk un īrnieks nevēlas sadarboties (piemēram, parakstīt pieprasījumu dzēst ierakstu), kā rezultātā īres līguma nostiprinājumu zemesgrāmatā vienpusēji (izīrētājam) iespējams dzēst tikai pēc līguma sākotnēji noteiktā termiņa beigām;
 - Pašvaldību dzīvojamās telpas nav sadalītas un ierakstītas zemesgrāmatā kā atsevišķi dzīvokļi, kā rezultātā šo mājokļu īres līgumus nav iespējams nostiprināt zemesgrāmatā;
- Ar īrnieku saistītie riski un administratīvie šķēršļi:
 - Īrniekam nav elektroniskā paraksta vai īrnieks ir ārvalstu pilsonis, kā rezultātā tiesību nostiprinājuma pieprasījums zemesgrāmatai noformējams pie notāra, kas ir ilgstošāka un komplicētāka, kā arī izmaksu ietilpīgāka procedūra;
 - Īrniekiem ir zema izpratne par ieguvumiem un tiesību aizsardzību, nostiprinot īres līgumu zemesgrāmatā;
- Ar institucionālo izīrētāju saistītie riski un administratīvie šķēršļi:
 - Privāto institucionālo izīrētāju darbiniekiem nav iespējams elektroniski parakstīt pieprasījumus nostiprināt īres līgumus zemesgrāmatā, balstoties uz viņiem izsniegtās notariāli apstiprinātās pilnvaras pamata;

³⁴ Sk. Likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija), pieejams: <https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/47BB5FED6BE3D7ABC225835B005293F3?OpenDocument>

- Cilvēkresursu trūkums nostiprinājuma lūgumu pieteikumu sagatavošanai.

Īrnieku aptaujas dati rāda, ka šī likuma tiešā mērķa grupa pamatā nav informēta par iespēju nostiprināt īres līgumus zemesgrāmatā, bet, ja īres līgums ir nostiprināts, tad informācijas avots un iniciators pamatā bijis izīrētājs (sk. 7. pielikumu).

Tādējādi secināms, ka dzīvojamo telpu īres līgumu nostiprināšanas zemesgrāmatā prakse pēcpārbaudes novērtējuma izstrādes laikā ir veidošanās stadijā. Pašvaldību aptaujas dati ļauj prognozēt, ka pašvaldības visdrīzāk reti nostiprinās īres līgumus zemesgrāmatā, attiecīgi šīs likuma dotās iespējas faktiskā tiešā mērķa grupa būs privātie institucionālie izīrētāji un viņu telpu īrnieki. Sākotnēji likumprojektā plānotās īrnieku kā atsevišķas un neatkarīgas mērķa grupas tiesības vienpersoniski nostiprināt īsa termiņa īres līgumus (līdz vienam gadam) zemesgrāmatā ir atceltas līdz ar likumdevēja iejaukšanos Dzīvojamo telpu īres likuma izskatīšanas gaitā Saeimā, kā rezultātā vienpusēja līguma nostiprināšana vairs nav iespējama. Šīs normas atcelšanas ietekme likuma izskatīšanas gaitā nav pietiekami novērtēta likuma autoru un mērķa grupu vidū, taču atzīstama par būtisku tāpēc, ka terminētie īres līgumi visbiežāk, kā liecina gan īrnieku aptaujas dati, gan institucionālo izīrētāju intervijas, tiek slēgti uz termiņu līdz vienam gadam. Tāpat šobrīd īrnieku mērķa grupas iespējas izmantot savu tiesību aizsardzību prasot īres līguma nostiprināšanu zemesgrāmatā ir ierobežotas, pirmkārt, informācijas trūkuma dēļ. Attiecīgi normas piemērošanas faktiskie iniciatori ir privātie institucionālie izīrētāji.

Atbildot uz pēcpārbaudes novērtējuma jautājumu par Dzīvojamo telpu īres likuma ietekmi uz zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaita izmaiņām, secināms, ka tā darbībai ir potenciāli pozitīva ietekme, jo zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaits 2024. gadā ir būtiski pieaudzis. Tomēr šī prakse pēcpārbaudes novērtējuma izstrādes laikā ir veidošanās stadijā, un nav iespējams prognozēt, cik lielā mērā tā varētu nostiprināties kā, pirmkārt, īrnieku tiesību aizsardzības mehānisms izīrētāja nomaiņas gadījumā un, otrkārt, izīrētāja tiesību aizsardzības instruments attiecībā pret īres maksas parādiem vai atteikumiem atbrīvot dzīvojamās telpas, noslēdzoties īres līgumam. Pēdējais aspekts turklāt ir jāskatās kopsakarībā ar saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas attiecībā uz dzīvojamo telpu īri prakses attīstību (sk. nākamo nodaļu).

Saistību attiecībā uz dzīvojamo telpu īri bezstrīdus izskatīšanas prakse

Piektais pēcpārbaudes novērtējuma uzdevums bija izvērtēt tiesvedību pieteikumu izskatīšanas rezultātus par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu saistībā ar dzīvojamo telpu īri. Saistību bezstrīdus izskatīšana tika plānota kā vienkāršāka strīdu gadījumu starp izīrētāju un īrnieku izskatīšana situācijā, ja īrnieks, beidzoties īres līguma termiņam, atsakās atbrīvot telpas vai īrnieks nav pildījis maksājumu saistības. Attiecīgi, lai novērtētu, vai šis mehānisms ir efektīvs šo strīdus gadījumu izskatīšanā, izmantojama ir tiesu darba statistika no Tiesu darba datu portāla, kas rāda saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas gadījumu skaitu un rezultātus (sk. 5. tabulu). Tomēr šī uzdevuma izpilde pilnībā nav iespējama, jo Tiesu darba datu portālā ir pieejami dati par visiem saistību bezstrīdus izskatīšanas gadījumiem kopā, un nav iespējams atdalīt tikai tos gadījumus, kas ir saistīti ar strīdiem par dzīvojamo telpu īres jautājumiem. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 50. nodaļu saistību bezstrīdus

piespiedu izpildīšana iespējama šādās prasību situācijās: (1) naudas atmaksa (piemēram, saistībā ar aizdevumu, parādu, uzturlīdzekļu samaksu), (2) kustamās mantas atdošanu, vai (3) nekustamā īpašuma atstāšanu vai atdošanu iznomātājam vai izīrētājam. Secināms, ka bezstrīdus izskatīšana saistībā ar dzīvojamo telpu īri ir attiecināma gan uz pirmo situāciju (īres maksas parāda atdošana), gan saistībā ar trešo situāciju (nekustamā īpašuma atstāšana), tomēr, ņemot vērā, ka saistību bezstrīdus izpilde tiek piemērota jebkura parāda gadījumā, t.sk., uzturlīdzekļu parādu gadījumā, balstoties mērķa grupu pieredzes izpētē, var apgalvot, ka uz dzīvojamo telpu īri attiecināms mazs gadījumu skaits.

No pēcpārbaudes novērtējumam pieejamajiem Tiesu darba datiem secināms, ka saņemto lietu skaits attiecībā uz bezstrīdus piespiedu izpildīšanas gadījumiem ir būtiski samazinājies, sākot ar 2021. gadu (sk. 5. tabulu). Ja 2018. – 2020. gadā saņemto lietu skaits gadā pārsniedza 300 lietas, tad, sākot ar 2021. gadu, tās ir mazāk par 200 lietām, un 2022. – 2024. gadā ir aptuveni 150 lietas gadā. Vairums lietu tiek izskatītas konkrētā gada ietvaros, par ko liecina dati, ka nepabeigtas lietas perioda beigās parasti nepārsniedz 10-15 lietas visā Latvijā. Aprēķins rāda, ka no visām saistību bezstrīdus piespiedu izskatīšanas lietām, kurās pieņemts spriedums, vismaz 70% gadījumu tās ir apmierinātas. Vienlaikus apmierināto prasību īpatsvars variē aplūkotajā laika periodā. Viszemākais tas bija 2021. gadā – 71,6%. 2022. gadā – 74,3%, 2023. gadā – 76,6% un 2024. gadā – 81,9%.

5. tabula. Saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas gadījumu skaits un rezultāti, pirmās instances tiesa, 2018. – 2024. gadā

Gads	Saņemto lietu skaits	Pabeigtas lietas*	Pabeigtas ar spriedumu	No tām: prasība apmierināta
2018	428	415	408	320
2019	342	318	316	247
2020	314	319	315	229
2021	183	173	169	121
2022	153	158	152	113
2023	138	143	141	108
2024	146	144	144	118

Avots: Tiesu darba datu portāls, civillietu skaits pirmajā instancē, atlasītas lietas kategorija Nr. 51.1. “Saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana”. Piezīme: * Pabeigto lietu skaits var būt lielāks par saņemto lietu skaitu, ja iepriekšējā gada nogalē perioda beigās bijušas kādas nepabeigtas lietas.

Ar citām pēcpārbaudes novērtējumā izmantotajām metodēm iegūtie dati rāda, ka tā izstrādes laikā ir maz pieteikumu attiecībā uz saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu tieši attiecībā uz dzīvojamo telpu īres jautājumiem. Šī pieredze ir jāskata kopsakarībā ar īres līgumu nostiprinājumu skaitu zemesgrāmatā, jo tikai bezstrīdus piespiedu izpildīšana ir iespējama gadījumā, ja īres līgums ir nostiprināts. Iepriekšējā nodaļā aplūkoti dati rāda, ka nozīmīgs zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaita pieaugums ir vērojams tikai 2023. un 2024. gadā. Attiecīgi tikai šajā laika posmā varētu sākt veidoties bezstrīdus piespiedu izpildīšanas kā strīdu risināšanas metodes pielietojuma pieredze ar nosacījumu, ka strīdus gadījumi vispār ir radušies.

Savukārt padziļinātās intervijas rāda, ka privātajiem institucionālajiem izīrētājiem vēl nav skaidra izpildes procedūra un nav izveidojusies skaidra šīs normas piemērošanas prakse. Rezultātā kā institucionālo izīrētāju risku samazināšanas instruments joprojām privātajā sektorā tiek piemērots īsu īres līgumu termiņu piemērošana (parasti viens gads). Pašvaldību gadījumā no to aptaujas datiem

redzams, ka 4 no 28 pašvaldībām ir pieredze ar bezstrīdus saistību izpildīšanu, no kuriem trīs gadījumos pašvaldības atzinušas, ka šis mehānisms atvieglo īres līguma pārtraukšanas un īrnieka izlikšanas procesu (vēl vienā gadījumā pašvaldībai nebija konkrēta viedokļa).

Pēcpārbaudes novērtējuma veikšanas rezultātā secināms, ka šajā jautājumā vēl nav panākta likuma autoru plānotā ietekme, taču vienlaikus šobrīd ir labvēlīgi apstākļi tam, lai stimulētu efektīvas un likuma iecerei atbilstošas bezstrīdus piespiedu izpildīšanas saistībā ar dzīvojamo telpu īri prakses veidošanos. Lai Dzīvojamo telpu īres likuma normu interpretācija būtu korekta un bezstrīdus piespiedu izskatīšanas efektivitāte atbilstu plānotajam, ieteicams proaktīvi novērst potenciālās problēmsituācijas vai neskaidrības, kuras identificētas šajā pēcpārbaudes novērtējumā. Tāpat gadījumā, ja saglabājas nepieciešamība novērtēt saistību bezstrīdus piespiedu izskatīšanas skaita dinamiku un rezultātus, ieteicams rosināt Tiesu administrācijai paredzēt iespēju atlasīt datus tieši tās lietas, kas attiecas uz dzīvojamo telpu īres jautājumiem.

Pirmā problēmsituācija ir saistīta ar korektu dzīvojamo telpu īres līguma sagatavošanu, lai saistību bezstrīdus izpilde vispār būtu iespējama. Tam ir nepieciešama ne tikai īres līguma nostiprināšana zemesgrāmatā, bet arī noteikta līguma redakcija, proti, tajā ir jābūt arī ietvertam punktam, kas nosaka, ka strīdi var tikt izskatīti saistību bezstrīdus izskatīšanā. Zemesgrāmatas tiesnešu pieredze rāda, ka šo nosacījumu daļu izīrētāju nav ievērojuši un attiecīgā punkta līgumā nav. Tā rezultātā bezstrīdus piespiedu izpildīšana attiecībā uz dzīvojamo telpu īri viņiem nebūs piemērojama, tādējādi secināms, ka tiešo mērķa grupu (izīrētāju un īrnieku) zināšanas par šo nosacījumu ir jāpaaugstina.

Otrā problēmsituācija saistībā ar bezstrīdus piespiedu izpildīšanu ir tāda, ka nav skaidra tās praktiskā piemērošana. Tajā skaitā, nav skaidra procedūra, kas notiek pēc paātrinātajā bezstrīdus kārtībā pieņemtā lēmuma. Teorētiski ar to jādodas pie zvērināta tiesu izpildītāja, bet nav skaidrs, kas notiek turpinājumā, respektīvi, kāda ir izlikšanas praktiskā norise, kad un kā tiek iesaistīta policija, kā iespējams tikt iekšā dzīvoklī u.tml.

Atbildot uz pēcpārbaudes novērtējuma jautājumu par Dzīvojamo telpu īres likuma ietekmi uz saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu, secināms, ka pēcpārbaudes novērtējuma sagatavošanas ietvaros ir ierobežotas iespējas sniegt atbildi uz šo izvērtējuma jautājumu gan tādēļ, ka Tiesu darba datu portāls neļauj atlasīt tos gadījumus, kas attiecas uz dzīvojamo telpu īri, gan tādēļ, ka arī tiešo mērķa grupu praktiskā pieredze šī strīdus izskatīšanas mehānisma pielietošanā ir maza.

Sociālās spriedzes situācija pašvaldībās mājokļa jomā

Sestais pēcpārbaudes novērtējuma uzdevums bija analizēt tiesās apmierināto pieteikumu ietekmi uz sociālo spriedzi pašvaldībās. Pēcpārbaudes novērtējuma ietvaros iegūtie dati rāda, ka tā izstrādes laikā ir maz pieteikumu tiesās saistībā ar jaunu īres līgumu noslēgšanu atbilstoši regulējumam, taču pašvaldību pārstāvji prognozē, ka tiesvedību skaits pieaugs, tuvojoties pārejas perioda beigām (2026. gada 31. decembrim). Attiecīgi pēcpārbaudes novērtējuma sagatavošanas ietvaros ir ierobežotas iespējas sniegt atbildi uz šo izvērtējuma jautājumu. Sagaidāms, ka potenciālie tiesvedību iemesli varētu būt divi: (1) īrnieka nevēlēšanās noslēgt jaunu īres līgumu vai (2) īrnieka nevēlēšanās atbrīvot dzīvojamo telpu sakarā ar to, ka zudis šīs telpas izīrēšanas tiesiskais pamats.

Vienlaikus, skatot sociālās spriedzes situāciju plašākā kontekstā, proti, kā Dzīvojamo telpu īres likuma darbība ir mainījusi pašvaldību kā izīrētāja un īrnieka attiecības, pēcpārbaudes novērtējumā iegūtā informācija ļauj identificēt vairākus ieguvumus un vairākas potenciālās problēmsituācijas, no kurām daļu varētu risināt pasākumi atbalstam mazaizsargātajām iedzīvotāju grupām, kas iekļauti Mājokļu pieejamības pamatnostādņu 2023.–2027. gadam īstenošanas plānā 2024.–2027. gadam, kas pieņemts šī pēcpārbaudes novērtējuma īstenošanas laikā³⁵.

Pirmā, visbūtiskākā, problēmsituācija, kuras risināšana vērtējama kā aktuāla, ir saistīta ar likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” sasaisti ar Dzīvojamo telpu īres likuma 30. un 32. pantu. Šobrīd pašvaldības šīs likuma normas piemēro atšķirīgi, it īpaši (1) gadījumos, kad palīdzība tiek sniegta uz kādas citas iestādes izdotas izziņas pamata, un (2) maldīgi interpretējot likumā noteikto vecuma sliekšni bērnu, kuriem beigusies ārpusģimenes aprūpe, nodrošināšanai ar mājokli, kā arī (3) attiecībā uz personām, kuras nav izmantojušas pašvaldību dzīvojamo telpu privatizācijas tiesības. Attiecīgi, izstrādājot Mājokļu pieejamības pamatnostādņu 2023.–2027. gadam īstenošanas plāna 2024.–2027. gadam 1.1.1. pasākumā plānoto jauno likumu, kas aizstās esošo likumu “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”, ieteicams veidot tādu likuma redakciju, kas palīdz novērst turpinājumā minētās problēmas sasaistē starp Dzīvojamo telpu īres likumu un palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā.

Šobrīd strīdīgi interpretēts tiek Dzīvojamo telpu īres likuma 32. pants par pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas izīrēšanu, kas nosaka: “(1) Pašvaldības dome izdod saistošos noteikumus, kuros nosaka pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas izīrēšanas kārtību un nosacījumus, kā arī termiņu, uz kādu slēdzams dzīvojamās telpas īres līgums, bet ne ilgāku par 10 gadiem. Šis noteikums neattiecas uz pašvaldībai piederošu vai tās nomātu dzīvojamo telpu, kas tiek izīrēta atbilstoši normatīvajiem aktiem par palīdzības sniegšanu dzīvokļa jautājumu risināšanā”. Diskutētais aspekts ir par termiņa ne ilgāka par 10 gadiem piemērošanu dažādām specifiskām mērķa grupām un to, ko nozīmē jauna līguma noslēgšana, beidzoties iepriekšējā līguma, kas noslēgts uz likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” pamata, termiņam. Problēmas aktualizēšanās pēcpārbaudes novērtējuma laikā notikusi tāpēc, ka pašvaldības tiecas noslēgt ar šīm mērķa grupām īres līgumus uz būtiski īsākiem termiņiem (piemēram, uz dažiem mēnešiem, piemērojot šo termiņu kā “pārbaudes laiku”, kurā tiek noteikta personas spēja ievērot maksājumu veikšanas kārtību) Atsevišķu pašvaldību interpretācijā, noslēdzot jaunu īres līgumu ar tādām mērķa grupām kā (1) bez vecāku gādības palikuši bērni, pēc tam, kad bērns sasniedzis pilngadību un beigusies viņa ārpusģimenes aprūpe, un (2) maznodrošinātas personas, kuras pēc soda izciešanas atbrīvotas no ieslodzījuma vietas, attiecībā uz šīm mērķa grupām nav vairs spēkā likumiskā pamata sniegt mājokļa palīdzību, jo nav vairs spēkā paziņojuma dokuments no attiecīgās bērnu aprūpes iestādes vai ieslodzījuma vietas administrācijas. Minētās mērķa grupas ir pakļautas nabadzības un sociālās atstumtības riskam, un šāda pašvaldību piemērota likumu normu interpretācija, kas rada risku, ka tiks nepamatoti ierobežotas tiesības uz īres attiecību nodibināšanu ar pašvaldību, kā rezultātā rodas to tiesību aizskārumi.

Otrā problēmsituācija ir saistīta ar jaunu īres līgumu noslēgšanu ar tiem pašvaldības dzīvojamo telpu īrniekiem, kuri savulaik neizmantoja dzīvokļa privatizācijas iespējas. Šobrīd, pārslēdzot īres līgumus

³⁵ Ministru kabineta 2024. gada 9. decembra rīkojums Nr.1054 “Mājokļu pieejamības pamatnostādņu 2023.–2027. gadam īstenošanas plāns 2024.–2027. gadam”. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/357023-majoklu-pieejamibas-pamatnostadnu-2023-2027-gadam-istenosanas-plans-2024-2027-gadam>

ar šo ģimnieku grupu, pašvaldības parasti (65% aptaujāto pašvaldību) piemēro visgarāko Dzīvojamo telpu īres likumā noteikto termiņu – 10 gadus. Vienlaikus daļā gadījumu pašvaldības Dzīvojamo telpu īres likuma normas interpretē tādējādi, ka tām ir tiesības noslēgt īres līgumu uz 10 gadiem ar šo ģimnieku grupu tikai vienu reizi, un, šim īres termiņam noslēdzoties, Dzīvojamo telpu īres likuma 32. panta normas, pašvaldību interpretācijā, liedz tām noslēgt jaunu īres līgumu, jo zudis īres līguma noslēgšanas tiesiskais pamats. Jānorāda, ka likumā tiešā veidā šāds aizliegums nav nostiprināts. Likuma redakcija ir elastīga un paredz, ka īres līgumu tiek noslēgti atbilstoši likumam “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”. Savukārt tā 15. pants nosaka, ka vispārējā kārtībā pašvaldība “savos saistošajos noteikumos var noteikt arī citas personu kategorijas, kuras nav minētas šā likuma 13. un 14. pantā [piezīme: respektīvi – nekavējoties un pirmām kārtā] un kurām sniedzama palīdzība, izīrējot dzīvojamo telpu”, kas nozīmē, ka pašvaldības drīkst savos saistošajos noteikumos iekļaut tādas iedzīvotāju grupas, kuras vēlas atbalstīt, ņemot vērā savas pašvaldības iedzīvotāju specifisko situāciju. Šī problēmsituācija var kļūt īpaši aktuāla vēlākā laika posmā, noslēdzoties uz 10 gadiem noslēgto līgumu termiņam. Kopsavelkot pirmo divu problēmsituāciju būtību, redzams, ka, lai gan pašvaldības vēlētos lielāku rīcības brīvību atbalsta sniegšanai dažādām maznodrošināto iedzīvotāju grupām, kuras nav tieši minētas likumā “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” (piemēram, personām ar III invaliditātes grupu), daļa intervēto pašvaldību darbinieku neredz pašvaldību saistošos noteikumus kā instrumentu šāda regulējuma ieviešanai.

Trešā problēmsituācija rodas no Dzīvojamo telpu īres likuma 14. panta 1. daļas redakcijas, kas nosaka, ka ģimnieks vēlas iemitināt īres dzīvoklī savus vai laulātā bērnus, taču pašvaldībām nav skaidrs, vai šī norma attiecināma uz ģimnieka pilngadīgajiem bērniem, sevišķi, ja viņu rīcībā ir saskatāmas pašvaldību dzīvojamās telpas potenciāli ļaunprātīgas izmantošanas nolūki. Piemēram, ja 80-gadus veci vecāki iemītina savā no pašvaldības īrētājā dzīvoklī 60-gadus vecu bērnu īsi pirms savas nāves, pašvaldībai nav skaidrs, vai viņš iegūst ģimenes locekļa statusu, un vai viņš kā ģimenes loceklis pēc ģimnieka nāves ir tiesīgs lūgt noslēgt ar viņu īres līgumu saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma 16. panta normām.

Vērtējot Dzīvojamo telpu īres likuma un likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” redakcijas, redzams, ka tās tiešā veidā nerada aizliegumu noslēgt jaunu īres līgumu iepriekš identificētajās situācijās vai atteikt īres līguma noslēgšanu gadījumā, ja identificējamās ļaunprātīgas rīcības iezīmes, kā arī pašvaldību saistošajos noteikumos definēt papildus dzīvokļa jautājumā atbalstāmās mērķa grupas. Vienlaikus secināms, ka pašvaldību pārstāvjiem nav pārliecības par identificēto strīdīgo normu korektu piemērošanu. Norādītie gadījumi par Dzīvojamo telpu īres likuma normu interpretācijas grūtībām pašvaldībās parāda, ka atbildīgajām institūcijām (tiesībsargam, EM), iesaistot atbilstošus partnerus (piemēram, Latvijas Pašvaldību savienību, Latvijas Lielo pilsētu asociāciju) ir jāskaidro pašvaldībām, kā attiecīgās likuma normas būtu interpretējamas atbilstoši likuma autoru iecerei, kā arī, EM, izstrādājot jaunu likumu, kas aizvietos likumu “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”, ieteicams precizēt šobrīd neskaidrās normas attiecībā uz palīdzības sniegšanas ilgumu un īres līgumu pēctecību gadījumos, kad palīdzība mājokļa jautājumā sniedzama pirmām kārtām.

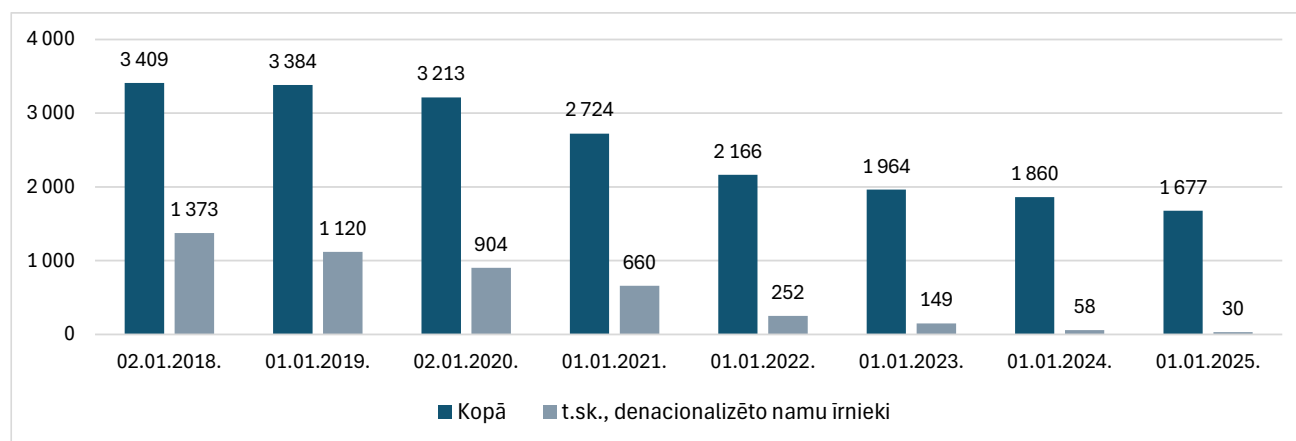
Saistībā ar pašvaldību dzīvojamo telpu īres līgumu pārskatīšanu un attiecību sakārtošanu ar tās ģimniekiem aktualizējas arī jautājums par to, kā atvieglot dzīvojamās telpas atsavināšanas procedūru tādā ēkā, kurā dzīvojamās telpas nav sadalītas dzīvokļu īpašumos. Aktualizējot šo problēmu, pašvaldības ir informētas, ka Ekonomikas ministrija jau iepriekš ir sniegusi skaidrojumu, ka, lai

īrniekam atsavinātu īrēto dzīvojamo telpu, dzīvojamām telpām jābūt sadalītām dzīvokļu īpašumos. Tas paredz vēršanos Valsts zemes dienestā, un noteiktu administratīvo procedūru izpildi. Tā kā pašvaldībām ir pieejami ierobežoti administratīvie resursi šādas procedūras veikšanai, tās norāda, ka atvieglota, specifiska atsavināšanas procedūra šajā situācijā veicinātu pašvaldībām piederošu mājokļu situācijas sakārtošanu.

Sociāli spriedzi pašvaldībās dzīvojamo telpu īres jomā raksturo dati par personu skaitu, kas reģistrētas katras pašvaldības palīdzības reģistrā mājokļa jautājuma risināšanai. Dati interpretējami tādējādi, ka, jo vairāk ir personu, kurām nepieciešama palīdzība mājokļu jautājumā, jo lielāka sociālā spriedze, un gadījumā, ja pieprasījums saglabājas augsts ilgākā laika posmā, pašvaldība nespēj apmierināt iedzīvotāju reālās vajadzības pēc palīdzības mājokļu jomā. Attiecīgi, piemērojot Dzīvojamo telpu īres likuma normas un pašvaldībai sakārtojot īres attiecības ar saviem īrniekiem, potenciāli varētu atbrīvoties īrei pieejamās pašvaldību dzīvojamās telpas, kuras pašvaldība var piedāvāt citiem iedzīvotājiem, kuriem nepieciešama palīdzība likumā “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” un pašvaldību saistošajos noteikumos noteiktajā kārtībā.

Tā kā, datu par personu skaitu, kas reģistrētas katras pašvaldības palīdzības reģistrā mājokļa jautājuma risināšanai, uzkrāšana nav centralizēta un pēcpārbaudes novērtējuma izstrādes gaitā tika prognozēts, ka visbūtiskāk sociālā spriedze varētu izpausties Rīgā (t.sk., denacionalizēto namu īrnieku skaita dēļ), šī pēcpārbaudes novērtējuma vajadzībām nepieciešamā statistika par palīdzības saņemšanai reģistrēto personu skaitu tika iegūta tikai no Rīgas valstspilsētas, vēršoties ar atbilstošu datu pieprasījumu. Attiecīgi sociālās spriedzes pašvaldībās statistiskā raksturošana veikta uz Rīgas valstspilsētas piemēra pamata, un 5. attēlā redzams, kā ir mainījies kopējais palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājumu risināšanai reģistrēto personu skaits (jeb “rinda palīdzības saņemšanai”) Rīgā, atsevišķi nodalot denacionalizēto namu īrniekus.

5. attēls. Palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājumu risināšanai reģistrētās personas Rīgā uz kārtējā gada 1. janvāri, 2018. - 2025. gads



Avots: Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvalde

5. attēlā redzams, ka pirms Dzīvojamo telpu īres likuma pieņemšanas 2018. – 2020. gadā palīdzības saņemšanai reģistrēto personu skaits Rīgā pārsniedza 3 000, tostarp aptuveni trešdaļa šo personu bija denacionalizēto namu īrnieki. Šo trīs gadu laikā palīdzības saņemšanai reģistrēto personu skaits būtiski nemainījās, 2021. gada 1. janvārī, dažus mēnešus pirms Dzīvojamo telpu īres likuma pieņemšanas, palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājumu risināšanai Rīgā bija reģistrētas 2 724 personas. Savukārt

pēc likuma pieņemšanas un stāšanās spēkā redzams, ka palīdzības saņemšanai reģistrēto personu skaits sāka pakāpeniski samazināties, kas nozīmē, sociālā spriedze attiecībā uz mājokļu pieejamību ir samazinājusies. 2025. gada 1. janvārī palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājumu risināšanai Rīgā bija reģistrētas 1 677 personas, no tām 30 personas – denacionalizēto namu īrnieki.

6. tabula. Palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājumu risināšanai reģistrētās personas Rīgā iedalījumā pēc atbalsta grupas uz kārtējā gada 1. janvāri, 2018. - 2025. gads

		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Reģistrētas sociālā dzīvokļa/ dzīvojamās telpas izīrēšanai	Kopā	1269	1329	1349	1050	876	805	789	778
	t.sk., denacionalizēto namu īrnieki	256	228	207	143	89	63	34	25
Reģistrētas dzīvojamās telpas izīrēšanai pirmām kārtām	Kopā	1698	1658	1525	1402	1174	1057	999	825
	t.sk., denacionalizēto namu īrnieki	782	600	456	328	126	59	17	2
Reģistrētas dzīvojamās telpas izīrēšanai [vispārējā kārtībā]	Kopā	442	397	339	272	116	102	72	74
	t.sk., denacionalizēto namu īrnieki dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta saņemšanai	335	292	241	189	37	27	7	3

Avots: Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvalde

Aplūkojot sīkāk palīdzības saņemšanai reģistrēto personu skaitu Rīgā iedalījumā pēc atbalsta grupas (6. tabula), kurā nošķirtas (1) sociālā dzīvokļa saņemšana (likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” III² daļa), (2) dzīvojamās telpas izīrēšanai pirmām kārtām (likuma 14. pants) un (3) vispārējā kārtībā, t.sk. ar iespēju denacionalizēto namu īrniekiem saņemt dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu, redzams, ka visbūtiskāk ir palīdzības saņemšanai reģistrēto personu samazinājums ir noticis personu grupā, kuras reģistrētas dzīvojamās telpas izīrēšanai pirmām kārtām (par aptuveni 50%) un personu grupā, kuras reģistrētas dzīvojamās telpas izīrēšanai vispārējā kārtībā (par vairāk kā 80%). Personu, kuras reģistrētas dzīvojamās telpas izīrēšanai pirmām kārtām, grupā Rīgā visbūtiskāk nav apmierinātas divu mērķa grupu vajadzības – rindā visbiežāk gaida (1) bērni bāreņi un bērni, kuri palikuši bez vecāku gādības un kuriem, sasniedzot pilngadību, ir tiesības uz palīdzību mājokļa jomā, un (2) personas, kuru īrētā dzīvojamā telpa atzīta par pastāvīgai dzīvošanai nederīgu. Dzīvojamo telpu īres likuma pieņemšanas laikā notikušo debašu kontekstā³⁶ būtiski ir tas, ka denacionalizēto namu īrnieki kā pretendenti uz palīdzības saņemšanu ir saglabājušies praktiski tikai specifiskās situācijās, kuru risināšanai (mājokļu pielāgošanai) ir nepieciešams ilgāks laiks, respektīvi tad, ja reģistrētas sociālā dzīvokļa izīrēšanai, t.i., ir pensijas vecumu sasniegušas personas, personas ar I vai II grupas invaliditāti u.c. līdzīgas mērķa grupas (sk. sīkāk likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” III² daļu).

Atbildot uz pēcpārbaudes novērtējuma jautājumu par tiesās apmierināto pieteikumu ietekmi uz sociālo spriedzi pašvaldībās, secināms, ka pieaugums pēc Dzīvojamo telpu īres likuma stāšanās spēkā attiecībā uz tiesvedībām nav pieaudzis, taču potenciāli neliels spriedzes pieaugums šajā aspektā varētu notikt, tuvojoties Dzīvojamo telpu īres likuma pārejas perioda beigām 2026. gada 31. decembrī. Papildus tam

³⁶ Sk. sīkāk “Likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)”.

secināms, ka sociālās spriedzes izmaiņas vērtējamas dažādos aspektos, vienlaikus skatot gan Dzīvojamo telpu īres likuma interpretāciju pašvaldībās, gan tā ietekmi uz pašvaldību dzīvojamo fondu un no tā izrietošajām pašvaldības spējām sniegt palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanai. Attiecībā uz pirmo aspektu, respektīvi, likuma interpretāciju, zināms sociālās spriedzes pieaugums ir radies saistībā ar Dzīvojamo telpu īres likuma normu piemērošanu sasaistē ar likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” normām, kur nepieciešams pašvaldībām sniegt papildu skaidrojumu. Ja likuma normu maldīgo interpretāciju jautājums netiks risināts, var rasties nozīmīgs pašvaldības iedzīvotāju, kuriem mājoklis īrei nodrošināms pirmām kārtām, tiesību aizskārums. Savukārt, balstoties uz Rīgas valstspilsētas piemēru, redzams, ka Dzīvojamo telpu īres likums ir mazinājis to sociālo spriedzi, kas izrietēja no pašvaldības spējām sniegt palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanai – tā kā personu skaits, kas reģistrēts palīdzības saņemšanai, ir samazinājies, sociālā spriedze Rīgas valstspilsētā ir potenciāli samazinājusies.

Pēcpārbaudes novērtējuma veikšanas rezultātā secināms, ka Dzīvojamo telpu īres likuma darbība šobrīd ir radījusi pašvaldībās atšķirīga veida ietekmes, kuru attīstību pēcpārbaudes novērtējuma veikšanas brīdī nav iespējams novērtēt, taču potenciālo negatīvo ietekmi (sociālās spriedzes pieaugumu) ir iespējams samazināt, ja līdz pārejas perioda beigām (2026. gada 31. decembrim) tiks veikta aktīva pašvaldību amatpersonu un citu atbilstošo speciālistu informēšana par korektu likuma normu piemērošanu sasaistē ar likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” normām.

Secinājumi un priekšlikumi

Dzīvojamo telpu īres likums stājās spēkā 2021. gada 1. maijā, atceļot iepriekš spēkā esošo likumu “Par dzīvojamo telpu īri” (pieņemts 1993. gadā), kurš izteikti aizsargāja īrnieku tiesības ar mērķi samazināt sociālo spriedzi, kuru radīja dzīvojamo māju denacionalizācija vai atdošana likumīgajiem īpašniekiem, apstākļos, kad vienlaikus notika Latvijas ekonomikas pāreja no valsts regulētas ekonomikas un tirgus attiecībām, kā arī nebija uzsākta dzīvojamā fonda privatizācija. Pēc tam, kad likums “Par dzīvojamo telpu īri” bija spēkā gandrīz 30 gadu, tā sākotnējais mērķis bija zaudējis aktualitāti, savukārt Latvijas mājokļu tirgus atradās situācijā, kad likuma normu ietekmē nekustamo īpašumu attīstītāji izrādīja mazu interesi par īres mājokļu tirgus attīstību. Tā rezultātā mājokļa pieejamības, t.sk., īres tirgū, veicināšana, Latvijas pašvaldībās visbiežāk tika atzīta par ļoti aktuālu vai drīzāk aktuālu problēmu. Tās risināšanai bija nepieciešams īres attiecību dibināšanai labvēlīgāks tiesiskais regulējums, kas paredz sabalansētu izīrētāja un īrnieka tiesību kopumā. Šim mērķim tika izstrādāts jauns regulējums – Dzīvojamo telpu īres likums, kas tiek atzīts likuma 1. pantā.

Nemot vērā Dzīvojamo telpu īres likuma nozīmīgo ietekmi uz sabiedrību un tā tiešajām mērķa grupām – izīrētājiem un īrniekam, Valsts kanceleja ir rosinājusi veikt likuma pēcpārbaudes novērtējumu. Atbilstoši likuma mērķim šim pēcpārbaudes novērtējumam tika formulēti seši jautājumi. Turpmākais secinājumu izklāsts sniedz secīgas atbildes uz katru no jautājumiem. Īpaša uzmanība pēcpārbaudes novērtējumā ir pievērsta likuma darbības ietekmei uz īres mājokļu pieejamības paplašināšanu, izīrētāju risku samazināšanās apjomu, it īpaši, kas attiecas uz dzīvojamo telpu īres strīdu izskatīšanas kārtību, kā arī likuma darbības ietekmi uz sociālo spriedzi pašvaldībās. Noslēgumā pēcpārbaudes novērtējuma rezultātā ir sniegti kopsavelkoši secinājumi par Dzīvojamo telpu īres likuma ietekmi uz tā mērķa grupām.

Pirmais pēcpārbaudes novērtējuma uzdevums bija analizēt, vai un kādā mērā ir notikušas dzīvojamo telpu piedāvājuma īres tirgū izmaiņas, un vai tām ir saistība ar Dzīvojamo telpu īres likuma darbību. Veiktā datu analīze rāda, ka mājokļu īres tirgus kopumā ir mazliet pieaudzis 2023. un 2024. gadā, tomēr īrei pieejamo mājokļu skaits ir svārstīgs. Tas ļauj secināt, ka izīrēšana kā būtiska privātā sektora ilgtermiņa saimnieciskā darbība vēl nav nostiprinājusies. Jaunā Dzīvojamo telpu īres likuma darbībai šeit ir potenciāli pozitīva ietekme, jo likums tika pieņemts apstākļos, kad bija ekonomiskās stagnācijas dēļ bija mazinājusies iedzīvotāju interese iegādāties jaunus mājokļus īpašumā uz kredīta, kas attiecīgi veicināja investoru interesi izmēģināt jaunu saimnieciskās darbības virzienu – jaunuzbūvētu mājokļu piedāvāšanu ilgtermiņa īrei. Vienlaikus redzams, ka šobrīd mājokļu izīrēšana kā institucionālo izīrētāju saimnieciskās darbības prakse vēl nav nostiprinājusies, un īres tirgus dinamiku ieteicams uzraudzīt arī turpmākos piecus gadus.

Otrais pēcpārbaudes novērtējuma uzdevums bija analizēt likuma ieviešanas/ izpildes ietekmi uz investīciju pieaugumu īres māju būvniecībā. Šeit likuma potenciāli pozitīvā ietekme ir saistāma ar secīgi pēc likuma stāšanās spēkā EM izstrādāto un ar finanšu institūcijas ALTUM īstenoto investīciju programmu zemas īres maksas mājokļu būvniecībai. Pēcpārbaudes novērtējuma izstrādes laikā ar ALTUM programmas atbalstu jauni īres nami tika būvēti sešās Latvijas pašvaldībās, bet kopumā vēl vismaz piecas Latvijas pašvaldības izskata privāta investora piesaistes iespējas īres namu būvniecībai. Tādējādi secināms, ka pēcpārbaudes novērtējuma izstrādes laikā investīciju piesaiste īres namu būvniecībai ir tikai uzsākusies. Dzīvojamo telpu īres likuma darbībai šeit ir veicinoša loma, kas

izpaužas caur privāto izīrētāju risku samazināšanos. Vienlaikus nav skaidrs, cik lielu investīciju pieaugumu īres namu būvniecībai ir iespējams sagaidīt turpmākajos gados, tāpēc likuma ietekmes kontekstā ir ieteicams atkārtot pēcpārbaudes novērtējumu pēc 3-5 gadiem, lai iegūtu precīzāku informāciju par likuma faktisko ietekmi šajā aspektā.

Trešais pēcpārbaudes novērtējuma uzdevums bija analizēt Dzīvojamo telpu likuma darbības ietekmi uz riskiem institucionālajiem izīrētājiem. Kā nozīmīgākais risks dzīvojamo telpu īres attiecībās tika atzīts izīrētāja un īrnieka tiesību disbalanss par labu īrniekam, kurš bija nostiprināts iepriekšējā likumā “Par dzīvojamo telpu īri”, un tiesvedību neprognozējamais ilgums izīrētāja un īrnieka strīdus gadījumos. Lai gan kopumā dažādu mērķa grupu pārstāvji piekrīt, ka likums ir panācis šo mērķi un institucionālo izīrētāju riski ir samazinājušies, pēcpārbaudes novērtējuma veikšanas laikā pietrūkst nepieciešamās informācijas (statistiskās, judikatūras), kas ļautu pārlicināties, vai likuma sniegtais tiesību balanss īstenojas praksē. Šobrīd pastāv vairāki ar likuma spēkā stāšanos un tā normu piemērošanu saistīti aspekti, kas nosaka faktisko institucionālo izīrētāju risku apjomu un iedarbību.

Pirmkārt, institucionālo izīrētāju risku samazināšanās pakāpi ietekmē tas, vai izīrētājam ir saistoši Dzīvojamo telpu īres likuma pārejas noteikumi, kuri nosaka vēsturisko līgumu, kas noslēgti iepriekšējā likuma darbības laikā, pārslēgšanas kārtību. Pēc būtības, pārejas noteikumi attiecas uz tiem izīrētājiem, kuriem iepriekš īres līgumi bija noslēgti uz ilgstošu termiņu vai līgumi bija bez termiņa, un šāda prakse pamatā pastāvēja pašvaldībās, kā arī tā tika piemērota arī denacionalizēto namu īrniekiem. Attiecīgi tie institucionālie izīrētāji, kas savu saimniecisko darbību uzsāk jaunā Dzīvojamo telpu īres likuma normu ietvarā, saskaras ar mazāku risku apjomu nekā tie izīrētāji, kuriem ir liels vēsturisko īrnieku skaits, tomēr pēcpārbaudes novērtējumā iegūtie dati no īrnieku aptaujas ļauj aprēķināt, ka kopumā pārejas noteikumu piemērošana ir attiecināma uz aptuveni 20% šobrīd pastāvošo īres attiecību, kas atbilst no pašvaldībām īrēto mājokļu īpatsvaram. Pēcpārbaudes novērtējumā iegūtā informācija ļauj secināt, ka denacionalizēto namu īpašnieki un viņu īrnieki savas attiecības ir sakārtojuši, un gadījumā, ja pastāv kādas problēmas, tad tās ir individuālas un situatīvas, un nav interpretējamās kā sistemātiskas likuma normu piemērošanas grūtības.

Kopumā jaunais Dzīvojamo telpu īres likums ir mazinājis izīrētāju riskus, padarot skaidrāku gan izlikšanas/ īres līguma pārtraukšanas kārtību, padarījis iespējamu saistību bezstrīdus piespiedu izpildi, ļāvis noteikt adekvātu dzīvojamo telpu īres maksu, vienlaikus piedāvājot arī dažādas iespējas noteiktas īrnieka un izīrētāja saistības regulēt ar īres līguma palīdzību. Tādējādi secināms, ka Dzīvojamo telpu īres likums pieļauj elastīgākus risinājumus, par kuriem savstarpēji vienojas abas līguma slēdzēju puses.

Savukārt izīrētāji, kuriem ir īrnieki, kuru īres līgumi noslēgti iepriekšējā tiesiskajā ietvarā (pamatā – pašvaldības), pēcpārbaudes novērtējuma veikšanas laikā īsteno jaunu īres līgumu noslēgšanu ar saviem īrniekiem, tāpēc šajā procesā saskaras ar īrnieku iebildumiem, kā arī atšķirīgām pārejas noteikumu normu interpretācijām. Potenciālās strīdus situācijas rada norma, ka likums nosaka divus pārejas posma termiņus, proti, ja izīrētājs un īrnieks spēj vienoties, tad īres līgums pārslēdzams līdz 2026. gada 31. decembrim, bet, ja abas puses nespēj vienoties, tad noteiktos apstākļos (vai ar tiesas starpniecību) iespējams uzskatīt, ka vēsturiskā īres līguma termiņš ir 2036. gada 31. decembris. Pašvaldības, pārslēdzot iepriekšējos īres līgumus, kā šī uzdevuma veikšanas termiņu sev noteikušas 2026. gada 31. decembri, savukārt viņu pieredzē ir situācijas, kad īrnieki uzskata, ka īres līgums pārslēdzams līdz 2036. gada 31. decembrim.

Izvērtējot visu institucionālo izīrētāju riskus kopumā, secināms, ka secināms, ka Dzīvojamo telpu īres likuma darbībai ir potenciāli pozitīva ietekme uz risku samazināšanos, jo ir nodrošināts labāks izīrētāja un īrnieka tiesību balanss, un likums ir nodrošinājis iespējas nākotnē izvairīties no ilgstošām tiesvedībām gadījumos, ja izīrētāja un īrnieka starpā pastāv strīds par dzīvojamo telpu īres jautājumiem.

Ceturtais pēcpārbaudes novērtējuma uzdevums bija analizēt, zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaita izmaiņas, jo likuma autoru iecerē īres līguma nostiprināšana zemesgrāmatā ir priekšnoteikums, lai abu pušu strīdus saistībā ar dzīvojamo telpu īri būtu iespējams izskatīt nevis ilgā tiesvedībā, bet nozīmīgi ātrākā saistību bezstrīdus piespiedu izskatīšanas kārtībā. Atbildot uz šo pēcpārbaudes novērtējuma jautājumu, secināms, ka, lai gan likuma darbībai ir potenciāli pozitīva ietekme, jo zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaits ir būtiski pieaudzis 2024. gadā, tomēr dati rāda, ka zemesgrāmatā tiek nostiprināta mazākā daļa nodibināto īres attiecību. Tas nozīmē, ka faktiski īres līgumu nostiprināšanas zemesgrāmatā prakse pēcpārbaudes novērtējuma izstrādes laikā ir veidošanās stadijā. Īres līgumu nostiprināšanu zemesgrāmatā zināmā mērā kavē arī apstākļi, ka nostiprinājuma lūgumam ir jābūt abpusēji parakstītam, respektīvi, abām līguma slēdzēju pusēm ir jāatrod laiks, lai veiktu nepieciešamās procedūras. Šeit jāatzīmē, ka sākotnēji likumprojektā plānotās īrnieku tiesības īsa termiņa īres līgumus (līdz vienam gadam) vienpersoniski nostiprināt zemesgrāmatā atcēla likumdevējs, izskatot Dzīvojamo telpu īres likumu Saeimā, tādējādi samazinot īrnieku iespējas aizsargāt savas tiesības. Vienlaikus īrnieki šobrīd ir maz informēti par īres līgumu nostiprināšanas zemesgrāmatā doto tiesību aizsardzību, attiecīgi ieteicams vairāk skaidrot šī mehānisma būtību.

Pēcpārbaudes novērtējuma veikšanas posmā secināms, ka nozīmīgu lomu īres līgumu nostiprināšanā zemesgrāmatā ir ieņēmusi atvieglotā nostiprinājuma iesniegšanas procedūra, kura paredz, ka pieteikumu var iesniegt elektroniski bez maksas. Attiecīgi šobrīd ieinteresētās puses izmanto tieši šo nostiprināšanas pieteikuma iesniegšanas mehānismu, savukārt gadījumos, kad šo procedūru nav iespējams piemērot, īres līgumu nostiprināšana zemesgrāmatā netiek veikta. Tāpat pēcpārbaudes novērtējuma ietvaros nav iespējams prognozēt, cik lielā mērā tā varētu nostiprināties kā, pirmkārt, īrnieku tiesību aizsardzības mehānisms izīrētāja nomaiņas gadījumā un, otrkārt, izīrētāja tiesību aizsardzības instruments attiecībā pret īres maksas parādiem vai atteikumiem atbrīvot dzīvojamās telpas, noslēdzoties īres līgumam, kuru iespējams iedarbināt, iesniedzot prasību par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu.

Attiecīgi nākamais, piektais, pēcpārbaudes novērtējuma uzdevums bija izvērtēt tiesvedību pieteikumu izskatīšanas rezultātus par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu saistībā ar dzīvojamo telpu īri. Šeit secināms, ka pēcpārbaudes novērtējuma sagatavošanas ietvaros ir ierobežotas iespējas sniegt atbildi uz šo novērtējuma jautājumu gan tādēļ, ka Tiesu darba datu portāls neļauj atlasīt tos gadījumus, kas attiecas uz dzīvojamo telpu īri, gan tādēļ, kā arī tiešo mērķa grupu praktiskā pieredze šī strīdus izskatīšanas mehānisma pielietošanā ir maza. Turklāt nākotnē pastāv risks, ka saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas mehānismu nevarēs pielietot, ja zemesgrāmatā nostiprinātajā līgumā nebūs ietverts punkts par šādu strīdu izskatīšanas iespēju, un zemesgrāmatas tiesnešu pieredze rāda, ka attiecīgais punkts daļā īres līgumu nav ietverts. Tādēļ ieteicams skaidrot, izveidot informatīvos bukletus izīrētājiem un īrniekiem par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas piemērošanas priekšnosacījumiem, kā arī šāda lēmuma praktisko izpildīšanas kārtību. Pēdējās procedūras izskaidrošana nepieciešama tāpēc, ka, kamēr izīrētājiem nav skaidrs pilns mehānisma pielietošanas

cikls (sākot no īres līguma sagatavošanas līdz pilnīgai lēmuma par saistību bezstrīdus piespiedu izpildes praktisko izpildi), tikmēr tiks izmantotas iepriekšējās risku samazināšanas prakses, piemēram, privāto izīrētāju, kuru piedāvātie mājokļi veido aptuveni 80% īres tirgus, samērā īsie piedāvātie īres līgumu termiņi. Lai veicinātu to, ka privātie izīrētāji sāk slēgt īres līgumus uz ilgākiem termiņiem, nepieciešams skaidrot visu strīdus risināšanas mehānismu, kā arī pārliecināties par tā korektu izpildi praksē, kad piedalās tiesu izpildītājam un/vai policijai.

Lai bezstrīdus piespiedu izskatīšanas efektivitāte atbilstu likuma izstrādes gaitā plānotajam, ieteicams proaktīvi novērst iepriekš konstatētās problēmsituācijas vai neskaidrības. Gadījumā, ja saglabājas nepieciešamība novērtēt saistību bezstrīdus piespiedu izskatīšanas skaita dinamiku un rezultātus, ieteicams rosināt Tiesu administrācijai paredzēt iespēju atlasīt datus tieši tās lietās, kas attiecas uz dzīvojamo telpu īres jautājumiem.

Noslēdzotais, sestais, pēcpārbaudes novērtējuma uzdevums bija analizēt tiesās apmierināto pieteikumu ietekmi uz sociālo spriedzi pašvaldībās. Pēcpārbaudes novērtējumā iegūtie dati rāda, ka tā izstrādes laikā ir maz pieteikumu tiesās saistībā ar jaunu īres līgumu noslēgšanu atbilstoši Dzīvojamo telpu īres likumam, taču pašvaldību pārstāvji prognozē, ka tiesvedību skaits varētu pieaugt, tuvojoties pārejas perioda beigām (2026. gada 31. decembrim). Dzīvojamo telpu īres likuma darbības laikā ir daļēji samazinājusies sociālā spriedze Rīgā, ko apliecina palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājumu risināšanai reģistrēto personu skaita pakāpeniska samazināšanās pēc likuma stāšanās spēkā.

Vienlaikus sociālās spriedzes novērtēšanas kontekstā pēcpārbaudes novērtējuma ietvaros tika iegūta informācija, kura rāda, ka pastāv atsevišķas problēmas Dzīvojamo telpu īres likuma normu interpretācijā, it īpaši, sasaistē ar likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” normām. Atšķirīga normu interpretācija novērojama (1) gadījumos, kad palīdzība tiek sniegta uz kādas citas iestādes izdotas izziņas pamata, kuras izsniegšanai ir noteikts kāds termiņš, (2) kad tiek maldīgi interpretēts bērns, kuram beigusies ārpusģimenes aprūpe, vecuma sliekšnis, nodrošinot mājokli, kā arī (3) attiecībā uz personām, kuras nav izmantojušas pašvaldību dzīvojamo telpu privatizācijas tiesības. Visos šajos gadījumos pašvaldības maldīgi pieņem, ka šāds īres līgums ir noslēdzams tikai vienu reizi uz noteiktu termiņu, kas minēto mērķa grupu gadījumā ir atšķirīgs, tomēr ne garāks par Dzīvojamo telpu īres likumā noteikto, bez tiesībām turpināt sniegt personai atbalstu, beidzoties šī noslēgtā līguma termiņam. Šāda maldīga interpretācija izriet no tā, ka likums tiešā veidā neietver normu, kas atļauj īres līgumu “pagarināt”, respektīvi, iztrūkst iepriekš ierasta līguma pagarināšanas jēdziena. Pašvaldību pārstāvji nav pārliecināti, ka risinājums ir īres līguma grozīšana vai jauna īres līguma noslēgšana, pēdējā gadījumā uzskatot, ka sākotnējais tiesiskais pamats palīdzības mājokļa jomā saņemšanai ir zaudēji spēku. Tā kā šāda interpretācija ir maldīga un rada attiecīgo īrnieku grupu tiesību aizskārumu, EM, iesaistoties tiesībsargam un citām ieinteresētajām pusēm (piemēram, Latvijas Pašvaldību savienībai u.tml.), ieteicams skaidrot, kā attiecīgās likuma normas ir korekti piemērojamas un, nepieciešamības gadījumā, īres līguma attiecības ir turpināmas. Tā kā EM plāno izstrādāt jaunu likumu, lai regulētu pašvaldību sniegto palīdzību mājokļa jomā, šī jaunā likuma ietvaros ieteicams ieviest precīzāku normu redakciju, lai novērstu potenciālās problēmas tā sasaistē ar Dzīvojamo telpu īres likumu, t.sk., jaunajā likumā palīdzības jomā precizēt tās normas, kas attiecas uz palīdzības sniegšanu iedzīvotājiem pirmām kārtām.

No pēcpārbaudes novērtējumā iegūtās informācijas secināms, ka Dzīvojamo telpu īres likuma mērķi novērtējuma veikšanas brīdī ir sasniegti daļēji, taču tam ir objektīvi iemesli. Pirmkārt, pēcpārbaudes

novērtējuma izpildes laikā nav noslēdzies Dzīvojamo telpu īres likuma pārejas periods. Tā rezultātā nav iespējams pilnībā pārliecināties, kā likumā dots izīrētāja un īrnieka tiesību balanss realizējas praksē. Otrkārt, vairāki Dzīvojamo telpu īres likuma mērķi ir īstenojami ilgtermiņā (piemēram, jaunu īres namu būvniecība un investīciju piesaiste tieši šim saimnieciskās darbības veidam), un pēcpārbaudes novērtējuma veikšanas brīdī ir iespējams konstatēt tikai sākotnēji, potenciāli pozitīvo likuma ietekmi uz šo mērķu sasniegšanu. Savukārt attiecībā uz Dzīvojamo telpu īres likuma ietekmi uz tā mērķa grupām izriet šādi secinājumi:

1. Likuma darbības ietekmē ir samazinājušies privāto institucionālo izīrētāju riski, kas ir mudinājis viņus pievērsties plašākai mājokļu piedāvāšanai īres tirgū; vienlaikus praksē saglabājas piesardzīga attieksme, jo pietrūkst praktiskās pieredzes jauno likuma normu piemērošanā un saglabājas interese atsevišķus civiltiesiskos strīdus regulēt ar administratīvās atbildības regulējumu;
2. Pašvaldību kā institucionālo izīrētāju situācija ir diferencējusies: ieguvumi ir saistāmi ar likuma rosināto vajadzību pārskatīt pašvaldības noslēgtos īres līgumus, tā ir rosinājusi īres attiecību sakārtošanu ar īrniekiem (piemēram, apsaimniekošanas izdevumiem atbilstošas īres maksas noteikšanu, tiesību saņemt palīdzību mājokļa jomā pārbaudīšanu, neprivatizēto dzīvokļu izpirkšanu no pašvaldības), bet zaudējumi un potenciālie riski ir radušies tāpēc, ka īres līgumu pārskatīšana ir radījusi administratīvo slogu un neskaidrības, kā korekti piemērot Dzīvojamo telpu īres likuma normas attiecībā uz specifiskām pašvaldības īrnieku grupām;
3. Īrniekus, kuri attiecības ar privāto izīrētāju dibina atbilstoši brīvā tirgus nosacījumiem, likuma darbība ir ietekmējusi potenciāli pozitīvi, jo ir pieaudzis kvalitatīvu mājokļu piedāvājums īres tirgū, taču pēcpārbaudes novērtējuma dati rāda, ka liela daļa īrnieku neizmanto visu tiesību kopumu, ko viņiem piedāvā likums, kas visbūtiskāk izpaužas tādejādi, ka īres līguma nostiprināšana zemesgrāmatā vēl nav nostiprinājusies rīcības prakse;
4. Pašvaldību dzīvojamo telpu īrniekus, kuriem ir tiesības saņemt palīdzību pirmām kārtām (saskaņā ar likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 14. pantu) vai sociālo dzīvokli (III² nodaļa), likuma darbība, pašvaldībai kā izīrētājiem maldīgi interpretējot Dzīvojamo telpu īres likuma normas, var potenciāli radīt tiesību aizskārumu tad, kad beigsies īres līguma termiņš, kurš noslēgts, balstoties uz jaunā Dzīvojamo telpu īres likuma normām; šo tiesību aizskārumu iespējams novērst, likuma autoriem savlaicīgi un proaktīvi skaidrojot pašvaldībām likuma piemērošanas kārtību;
5. Īrnieku, kuri ir mājokli no pašvaldības vispārējā kārtībā (saskaņā ar likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 15. pantu un pašvaldību saistošajiem noteikumiem) jeb personu, kas dzīvo neprivatizētos pašvaldības dzīvokļos, situāciju likuma darbība var potenciāli radīt tiesību aizskārumu nākotnē, ja pašvaldība kā izīrētājs maldīgi interpretēs Dzīvojamo telpu īres likuma normas, ka šādas īres attiecības nav turpināmas; šo tiesību aizskārumu iespējams novērst, likuma autoriem skaidrojot pašvaldībām likuma piemērošanas kārtību.

Šis pēcpārbaudes novērtējums ir ļāvis noteikt Dzīvojamo telpu īres likuma sākotnējo ietekmi, tā normām pakāpeniski ieviešoties praksē un kopā ar labvēlīgiem ārējās vides apstākļiem veicinot īres mājokļu tirgus pieaugumu, kā arī konstatēt problēmsituācijas atsevišķu likuma normu interpretācijā.

Problēmsituāciju risināšanai EM ieteicams veikt skaidrojošu darbu, komentējot likuma normas un skaidrojot plānoto piemērošanas praksi. Ņemot vērā, ka noteiktu Dzīvojamo telpu īres likuma izstrādes laikā definēto mērķu sasniegšanai, piemēram, jaunu īres mājokļu būvniecības pieaugumam, objektīvi ir nepieciešamais laiks, kā arī vēl nav izveidojusies jaunā Dzīvojamo telpu īres likuma normu interpretēšanas tiesu prakse, kas var atklāt papildu likuma normu piemērošanas grūtības, likuma pēcpārbaudes novērtējumu vairākos tā aspektos ir ieteicams veikt atkārtoti pēc aptuveni 3-5 gadiem.

Izmantotās literatūras un informācijas avotu saraksts

Bērnu tiesību aizsardzības likums. Pieejams: <https://www.vestnesis.lv/ta/id/49096-bernu-tiesibu-aizsardzibas-likums>

BISS – Baltic Institute of Social Sciences (2017). Pētījums “Pašvaldību politikas instrumenti aizbraukušo iedzīvotāju remigrācijas veicināšanai”. Pieejams: <https://ppdb.mk.gov.lv/datubaze/petijums-pasvaldibu-politikas-instrumenti-aizbraukuso-iedzivotaju-remigracijas-veicinasanai-2/>

Dzīvesvietas deklarēšanas likums. Pieejams: <https://www.vestnesis.lv/ta/id/64328-dzivesvietas-deklaresanas-likums>

Dzīvojamo telpu īres likums. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/322216-dzivojamo-telpu-ires-likums>

Eiropas Parlamenta 2013. gada 11. jūnija rezolūcija par sociālajiem mājokļiem Eiropas Savienībā (2012/2293(INI)) (2016/C 065/04) Pieejams: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/HTML/?uri=CELEX:52013IP0246>

Eiropas Parlamenta 2021. gada 21. janvāra rezolūcija par pienācīgu un cenu ziņā pieņemamu mājokļu pieejamību visiem (2019/2187(INI)) (2021/C 456/14). Pieejams: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/?uri=CELEX:52021IP0020>

Ekonomikas ministrija (2018). Likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija), pieejams: <https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/47BB5FED6BE3D7ABC225835B005293F3?OpenDocument>

Ekonomikas ministrija (10.12.2024.) Ar ALTUM atbalstu Latvijas reģionos tiek būvētas jau sešas zemas īres maksas dzīvojamās mājas. Pieejams: <https://www.em.gov.lv/lv/jaunums/ar-altum-atbalstu-latvijas-regionos-tiek-buvetas-jau-sesas-zemas-ires-maksas-dzivojamas-majas>

Evikas Siliņas vadītā Ministru kabineta deklarācija. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/349266-par-valdibas-ricibas-planu-deklaracijas-par-evikas-silinas-vadita-ministru-kabineta-iecerceto-darbibu-istenosanai>

Laveniece-Straupmane, N., Briede, J., Liholaja, V., Judins, A., Ziemane, I. (2020). Ārkārtējā situācija: juristu viedokļi par tiesisko regulējumu un tā piemērošanu. *Jurista Vārds*, 11.

Likums “Par pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”. Pieejams: <https://www.vestnesis.lv/ta/id/56812>

Mājokļu pieejamības pamatnostādnes 2023.-2027.gadam. . Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/347211-par-majoklu-pieejamibas-pamatnostadnem-2023-2027-gadam>

Māliņa, I. (2020). Jaunu administratīvo pārkāpumu sastāvu veidošana. Grām.: *Administratīvo pārkāpumu tiesības. Administratīvās atbildības likuma skaidrojumi*. Sagatavojis autoru kolektīvs. E. Danovska un G. Kūtra zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra.

Ministru kabineta 2006. gada 31. oktobra noteikumi Nr. 898 “Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām” Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/147523-noteikumi-par-zemesgramatu-nostiprinajuma-luguma-formam>

Ministru kabineta 2022. gada 14. jūlija noteikumi Nr. 459 “Noteikumi par atbalstu dzīvojamo īres māju būvniecībai Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna 3.1. reformu un investīciju virziena “Reģionālā politika” 3.1.1.4.i. investīcijas “Finansēšanas fonda izveide zemas īres mājokļu būvniecībai” ietvaros”. Publicēts oficiālajā izdevumā “Latvijas Vēstnesis”, 19.07.2022., Nr. 137 <https://www.vestnesis.lv/op/2022/137.13>

Ministru kabineta 2024. gada 9. decembra rīkojums Nr.1054 “Mājokļu pieejamības pamatnostādņu 2023.–2027. gadam īstenošanas plāns 2024.–2027. gadam”. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/357023-majoklu-pieejamibas-pamatnostadnu-2023-2027-gadam-istenosanas-plans-2024-2027-gadam>

Nacionālais attīstības plāns 2021.–2027. gadam. Pieejams: <https://likumi.lv/wwwraksti/LIKUMI/NAP/NAP2027.PDF>

Office of the High Commissioner for Human Rights. Committee on Economic, Social and Cultural Rights, General Comment 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant). Adopted at the Sixth Session of the Committee on Economic, Social and Cultural Rights, on 13 December 1991 (Contained in Document E/1992/23), p. Pieejams: <http://www.refworld.org/pdfid/47a7079a1.pdf> (sk. 31.10.2024.).

Ose., D. (2021). Tiesvedības īpatnības dzīvojamo telpu īres lietās. *Jurista Vārds*, 43 (1205). Pieejams: <https://juristavards.lv/doc/279784-tiesvedibas-ipatnibas-dzivojamo-telpu-ires-lietas/>

Valsts ieņēmumu dienests (28.12.2024.) Metodiskais materiāls “Nodokļi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas ienākumiem”. Pieejams: <https://www.vid.gov.lv/lv/media/14739/download?attachment>

Vincze, E.; Betavatzi, E. (2024). *The impact of EU policies on housing and urban development*. Brussels: Rosa-Luxemburg-Stiftung. Pieejams: <https://rosalux.eu/wp-content/uploads/2024/04/IMPACT-EU-HOUSING-ENG.pdf>

Pielikumi

1. pielikums. Padziļināto interviju ar mērķa grupu pārstāvjiem vadlīnijas

Ievads par ietekmes pēcpārbaudes novērtējumu

Ievada daļā katrs eksperts kā Izvērtējuma dalībnieks tiek iepazīstināts ar Izvērtējuma mērķi un galvenajiem uzdevumiem, intervijas norises kārtību, t.sk. audioieraksta veikšanu, intervijas paredzamo ilgumu, intervētāja lomu. Pēc vajadzības intervētājs sniedz atbildes uz eksperta jautājumiem par intervijas norisi un rezultātu izmantošanu.

Intervijas jautājumi tiek pielāgoti atbilstoši piederībai noteiktai likuma mērķa grupai un dalībnieka kompetencei. Tā rezultātā noteiktas jautājumu daļas var tikt izlaistas, ja intervijas dalībnieks norāda, ka viņam nav pietiekami daudz informācijas, lai spētu atbildēt uz jautājumu.

Izvērtējuma mērķis un uzdevumi

Šis ir ietekmes pēcpārbaudes (ex-post) novērtējums, kuru rosinājusi un pasūtījusi Valsts kanceleja, lai noteiktu Dzīvojamo telpu īres likuma mērķu sasniegšanu, kuri bija noteikti tā izstrādes anotācijā, un ietekmi uz mērķa grupām.

Intervijas jautājumi

[Jautājums tiem, kas piedalījās likuma izstrādē. Ja nav zināms, iesākumā uzdot precizējošu jautājumu]
Lūdzu, īsi raksturojiet savu līdzdalību Dzīvojamo telpu īres likuma izstrādē!

Kā Jūs vērtējat šī likuma projekta izstrādes procesu? Kādā mērā likumā tika sabalansētas visu ieinteresēto pušu intereses? Vai bija kādas ieceres/ problēmas mājokļu jomā, kuras bija jārisina šim likumam, bet kuras neizdevās iestrādāt likumā?

Visiem dalībniekiem:

Cik lielā mērā Dzīvojamo telpu īres likuma esošā redakcija atšķiras no likumprojekta (sākotnējās redakcijas, kas tika apstiprināta Ministru kabinetā)? Cik, Jūsaprāt, šīs atkāpes ir būtiskas?

Izvērtēt šādus likuma sākotnējās un pieņemtās redakcijas atšķirības:

Sākotnēji likumprojekts noteica, ka visi īres līgumi ir obligāti nostiprināmi zemesgrāmatā. Pieņemtajā redakcijā (35. pants) tā ir noteikta kā izvēles iespēja. Kāds bija šāda grozījuma iemesls? Kādas, Jūsaprāt, ir šīs normas mīkstinājuma sekas – respektīvi, kā tas ietekmē likuma mērķa sasniegšanu?

Likumprojektā plānotais vispārējais pārejas regulējums bija noteikts divu gadu garumā, kuram izbeidzoties, īrniekam un izīrētājam būs jānoslēdz jauns īres līgums, bet tikai specifiskos gadījumos pārejas periods bija plānots piecu gadu garumā. Esošā likuma redakcija pamatā nosaka, ka pārejas posms noslēgsies 2026. gada 31. decembrī. Kāds bija šāda grozījuma iemesls? Kādas, Jūsaprāt, ir šīs normas mīkstinājuma sekas – respektīvi, kā tas ietekmē likuma mērķa sasniegšanu? Vai tas, Jūsaprāt, traucē izvērtēt likuma darbību kādos aspektos?

Ja intervijas dalībnieks ir nosaucis vēl kādas likuma sākotnējās un noslēguma versijas atšķirības, lūgt noskaidrot: (1) grozījuma iemeslu un (2) sekas – ietekmi uz mērķa grupām.

Likuma ietekmes izvērtējuma aspekti

Turpinājumā jautājumi, lai noskaidrotu Jūsu viedokli par likuma ietekmi uz noteiktiem mājokļa jomas politikas mērķiem, kurus bija plānots sasniegt, pieņemot Dzīvojamo telpu īres likumu.

Likuma ieviešanas/ izpildes ietekme uz dzīvojamo telpu piedāvājuma izmaiņām īres tirgū

Kādas izmaiņas kopš likuma pieņemšanas (2021. gadā) ir notikušas dzīvojamo telpu piedāvājums īres tirgū? (attiecībā uz piedāvājumu skaitu, īres līgumu termiņu garumu, u.tml.)

Vai tās kaut kādā mērā ir saistītas ar likuma stāšanos spēkā? Kuras likuma normas, Jūsaprāt, veicina šīs izmaiņas?

Likuma ieviešanas/ izpildes ietekme uz investīciju pieaugumu īres māju būvniecībā

Vai kopš likuma pieņemšanas iespējams novērot investīciju pieaugumu īres māju būvniecībā?

Vai tas kaut kādā mērā ir saistīts ar likuma stāšanos spēkā? Kuras likuma normas, Jūsaprāt, veicina šīs izmaiņas?

Vai likuma darbība ir mainījusi institucionālo izīrētāju riskus? Paskaidrojiet, lūdzu, savu viedokli.

Dažādu likuma normu piemērošana

Dzīvojamo telpu īres likums būtiski mainīja vairākas izīrētāja un īrnieka attiecību jomas. Turpinājumā sīkāk par šo normu piemērošanas praksi.

Neskaidrās normas un sūdzības

Ar kādiem ar likuma piemērošanu saistītiem jautājumiem visbiežāk pie Jums (Jūsu iestādē/ organizācijā) ir vērsušies dzīvojamo telpu īrnieki vai izīrētāji?

Cik bieži saņemat sūdzības par nesaņemtu un līgumam vai normatīvajam regulējumam neatbilstošu pakalpojumu dzīvojamo telpu īres jomā? Vai šo sūdzību skaits kopš likuma pieņemšanas ir mainījies? Cik pamatotas bijušas sūdzības? Kāds ir administratīvā pārkāpumu procesu par Dzīvojamo telpu īres likuma 42.pantā noteiktajiem pārkāpumiem skaits?

Vai Jūsu praksē ir bijuši gadījumi, kad likuma piemērošanas prakse atšķiras no plānotā (likuma faktiskās redakcijas)? Lūdzu, raksturojiet sīkāk šos gadījumus. Kāpēc radusies šāda interpretācija?

Nostiprināšana zemesgrāmatā

Cik sekmīgs, Jūsaprāt, ir šī brīža regulējums par tiesībām nostiprināt īres līgumus zemesgrāmatā? Kāda tipa īrnieki (vai izīrētāji) parasti izmanto šo likuma noteikto iespēju? Vai Jums ir zināmi šķēršļi, kas attur no īres līgumu nostiprināšanas zemesgrāmatā?

Īpaši pašvaldībām, tincināt: Vai visi pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres līgumi ir nostiprināti zemesgrāmatā? Ja jā: Kas to veic? Kādas bijušas sekmes/ grūtības? Ja nē: Kāpēc? Kādi ir šķēršļi?

Īres līguma termiņš un tā izbeigšana

Dzīvojamo telpu īres likums izbeidza beztermiņa līgumu piemērošanu un noteica, ka īres līgums noslēdzams uz konkrētu termiņu. Kādus īres līgumu termiņus šobrīd piedāvā izīrētāji?

Kā šī jaunā norma ietekmēja tos īrniekus, kuriem līdz tam bija beztermiņa līgumi? Cik daudzi no šiem beztermiņa līguma gadījumiem ir pārslēgti uz terminētiem līgumiem?

Kā īrnieka un izīrētāja attiecības ir ietekmējis regulējums par īres līguma izbeigšanas kārtību (precīzs regulējums, kādos gadījumos izīrētājs drīkst lauzt īres līgumu pirms termiņa, nosacījums, ka īres tiesības nav mantojamas)?

Kā izīrētāji un īrnieki izprot normu, ka, izbeidzoties īres līgumam, tā pagarināšanas vietā ir iespējams noslēgt jaunu īres līgumu?

Īres maksa un tā apmēra grozīšana

Dzīvojamo telpu īres likums nosaka atšķirīgu, vispārīgu īres maksas (un piesaistīto pakalpojumu) noteikšanas kārtību, paredzot, ka par konkrētiem pakalpojumiem vienojas izīrētājs un īrnieks, noslēdzot līgumu. Ir notikusi atteikšanās no pakalpojumu iedalījuma pamata un papildu pakalpojumu. Kā šīs izmaiņas ir ietekmējušas izīrētāja un īrnieka attiecības? Kā šīs normas tiek interpretētas praksē?

Likums regulē arī drošības maksas lielumu, ko var prasīt no īrnieka. Kā šī norma ir ietekmējusi īrnieka uz izīrētāja attiecības?

Īrnieka ģimenes locekļu tiesības

Dzīvojamo telpu īres likums izslēdz nosacījumu, ka ģimenes locekļiem ir patstāvīgas tiesības uz dzīvojamās telpas lietošanu un ka ģimenes locekļi ir solidāri atbildīgi par īres līguma saistībām. Kā šīs izmaiņas ir ietekmējušas izīrētāja un īrnieka attiecības?

Saistību bezstrīdus izskatīšana un tiesvedību skaits

Viens no likuma mērķiem bija arī paātrināt strīdu izšķiršanu starp izīrētāju un īrnieku, radot iespēju saistību bezstrīdus izskatīšanu. Saskaņā ar likumprojekta anotāciju tika plānots, ka norma būtiski mazina potenciālo investoru riskus, ieguldot jaunu īres namu būvniecībā. Vai bezstrīdus izskatīšana saistībā ar dzīvojamo telpu īri tiek pielietota praksē? Cik efektīvi? Vai ir kādi kavējošie faktori?

Kādi ir tiesvedību pieteikumu izskatīšanas rezultāti par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu saistībā ar dzīvojamo telpu īri?

Cik daudz lietu ir izskatītas tiesās saistībā ar jauno dzīvojamo telpu īres regulējumu? Kāds ir tiesās apmierināto pieteikumu skaits? Kā tas ietekmē sociālo spriedzi (pieprasījumu pēc palīdzības dzīvojami telpu īres gadījumā) pašvaldībās?

Likuma ietekmes kopsavilkums

Kopsavelkot, cik efektīva šobrīd ir Dzīvojamo telpu īres likuma praktiskā piemērošana?

Vai pastāv kādas grūtības sasaistīt šo likumu ar citu tiesību aktu prasībām/ noteikto regulējumu?

Vai Dzīvojamo telpu īres likums darbība ir radījusi arī jaunas problēmsituācijas? Lūdzu, raksturojiet, kādas?

2. pielikums. Padziļināto interviju dalībnieku saraksts

Nr.p.k.	Mērķa grupas tips	Institūcija	Persona(s)
1.	Politikas veidotāji, likuma izstrādē iesaistītās un tā darbību uzraugošās puses	Ekonomikas ministrija, Mājokļu politikas departaments	Mārtiņš Auders, departamenta direktors
2.		Tiesībsargs, Sociālo, ekonomisko un kultūras tiesību nodaļa	Ieva Arklone, juridiskā padomniece
3.		Tiesu administrācija (Zemesgrāmata)	Gunārs Siliņš, Latgales rajona tiesas tiesnesis
4.		Tiesu administrācija (Zemesgrāmata)	Dainis Locs, Rīgas pilsētas tiesas tiesnesis
5.		Patērētāju tiesību aizsardzības centrs	Evita Dzene, Una Briede, Inta Bērante-Sukaruka
6.	Pašvaldības ar augstu mājokļa pieejamības problēmu aktualitāti	Rīgas pašvaldības Mājokļu un vides departaments	Sarmīte Ivbulē; Vineta Dārzniece; Ina Peško
7.		Valmieras novads	Deleģēts Guntis Braslis, vecākais nekustamo īpašumu speciālists (dzīvojamo telpu īres jautājumos)
8.		Tukuma novads, Komunālā nodaļa	Deleģēta Ligita Proņina, Galvenais speciālists mājokļu jautājumos
9.		Jelgavas valstspilsēta	Rita Vectirāne, domes priekšsēdētāja vietniece, Dzīvokļu komisijas priekšsēdētāja Sigita Beļaka, pašvaldības īpašumu departamenta vadītāja Edijs Mercs, pašvaldības īpašumu pārvaldes vadītāja vietnieks Iveta Potapova, juridiskās nodaļas vadītāja
10.		Bauskas novads	Edgars Paičs, Bauskas novada administrācijas vadītājs un trīs pieaicinātās personas
11.		Liepājas valstspilsēta, Nekustamā īpašuma pārvalde	Deleģēta Iveta Strautmane, juriste
12.		Ķekavas novads, Īpašuma pārvalde	Andra Vanaga, vadītāja vietniece
13.	Mērķa grupu NVO	Latvijas lielo pilsētu asociācija	Deleģēts Didzis Pūliņš, "Ventspils nekustamie īpašumi" juriskonsults
14.		Latvijas Pašvaldību savienība	Aino Saulītis
15.		Rīgas Namīpašnieku biedrība	Andrejs Spilva, valdes loceklis Ineta Bīlāne, Jānis Kronbergs
16.	Finansējuma sniedzēji un privātie attīstītāji	Bonava Latvija, deleģēts no Nekustamā īpašuma attīstītāju alianses	Lāsma Šimanska, juridiskās nodaļas vadītāja
17.		YIT Latvija, deleģēts no Nekustamā īpašuma attīstītāju alianses	Andris Božē, valdes loceklis
18.		Hansa RE, deleģēts no Nekustamā īpašuma attīstītāju alianses	Daniils Ruļovs, direktors
19.	Citas iesaistītās puses	Latvijas Zvērinātu notāru padome	Deleģēta Sandra Jakušenoka, zvērināta notāre
20.		Rīgas pilsētas īres valde	Kaspars Bergmanis, valdes priekšsēdētājs

Nr.p.k.	Mērķa grupas tips	Institūcija	Persona(s)
			Rita Bednarska, valdes locekle no īpašnieku (izīrētāju) vidus
21.		Jurists, deleģēts no Nekustamā īpašuma attīstītāju alianses	Ivars Pommers, zvērināts advokāts, ZAB Ellex Kļaviņš
Atteikumi/ nav publiskas kontaktinformācijas			
Nr.p.k.	Mērķa grupas tips	Institūcija	Atteikuma iemesls/ paskaidrojošā informācija
22.	Politikas veidotāji	Tieslietu ministrija, Civiltiesību departaments	Vairums pēcpārbaudes novērtējuma jautājumu nav ministrijas kompetencē; uz ministrijas kompetencē esošajiem jautājumiem nepieciešamo informāciju sniedz Tiesu darbības portālā pieejamie statistikas dati
23.		Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija	Pašvaldību departamenta Pašvaldību pārraudzības nodaļa norāda, ka pēcpārbaudes novērtējuma jautājumi nav ministrijas kompetencē un neatbilst ministrijas darbības profilam
24.	Mērķa grupu NVO	Latvijas denacionalizēto un municipālo māju īrnieku un dzīvokļu īpašnieku asociācija	Nav kontaktinformācijas, saziņas iespēju
25.		Denacionalizēto māju īrnieku tiesību biedrība "Ausma"	Nav kontaktinformācijas, saziņas iespēju
26.	Finansējuma sniedzēji	ALTUM	Norāda, ka nav reālas pieredzes, saskarsmes ar likuma darbību

3. pielikums. Pašvaldību kvantitatīvās aptaujas anketa

Lūdzam piedalīties aptaujā, kuru pēc Valsts kancelejas pasūtījuma organizē nodibinājums “Baltic Institute of Social Sciences”. Šī aptauja tiek veikta ietekmes pēcpārbaudes (ex-post) novērtējuma ietvaros, lai novērtētu Dzīvojamo telpu īres likuma mērķu sasniegšanu, kuri bija noteikti tā izstrādes anotācijā, un ietekmi uz likuma mērķa grupām – dzīvojamo telpu izīrētājiem un īrniekiem. Vēršam uzmanību, ka jautājumi attiecas gan uz tiem pašvaldības īrniekiem, kuriem mājokli tiek piešķirti pamatojoties uz likumu “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”, gan tiem īrniekiem, kas nav privatizējuši savu mājokli saskaņā ar likumu “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”.

Visa aptaujā iegūtā informācija tika analizēta tikai apkopotā veidā, nenodalot konkrētu aptaujāto pašvaldību viedokļus. Aptaujas anketas aizpildīšanas ilgums ir 10 minūtes. Būsim ļoti pateicīgi, ja Jūs piedalīsieties aptaujā un līdz 2025. gada... *[datums – iesākumā divas nedēļas kopš palaišanas dienas]* aizpildīsiet aptaujas anketu pēc pievienotās saites!

Jebkuru jautājumu vai neskaidrību gadījumā lūdzam sazināties ar nodibinājuma “Baltic Institute of Social Sciences” *[kontaktpersona]*.

1. Lūdzu, novērtējiet, cik aktuāla ir mājokļa pieejamības problēma (piemēram, jaunu mājokļu būvniecība, mājokļa fonda atjaunošana, pieprasījums pēc sociālajiem mājokļiem) Jūsu pašvaldībā? Vai tas ir...

Ļoti aktuāli	1
Drīzāk aktuāli	2
Drīzāk neaktuāli	3
Pavisam neaktuāli	4
Grūti pateikt	5

Iesākumā jautājumi par dzīvojamo telpu piedāvājuma izmaiņām

2. Vai kopš 2021. gada, kad stājās spēkā Dzīvojamo telpu īres likums, Jūsu pašvaldībā ir uzsākta jebkādu (gan pašvaldības, gan privātu investoru rosināta) jaunu īres māju būvniecība?

Jā	1
Nē	2 → pāriet uz 4. jautājumu

3. Cik lielā mērā uzsākto jaunu īres māju būvniecību ir ietekmējis tas, ka tika pieņemts jaunais Dzīvojamo telpu īres likums?

Nozīmīgi ietekmējis	1
Drīzāk ir ietekmējis	2
Drīzāk nav ietekmējis	3
Pavisam nav ietekmējis	4
Grūti pateikt	5

4. Kāpēc pašvaldībā nav uzsākta jaunu īres māju būvniecība?

Nav pieprasījuma pēc īres mājokļiem kopumā	1
Nav pieprasījuma pēc palīdzības dzīvokļu jautājumu risināšanā	2
Zema iedzīvotāju pirktspēja, īres mājokļu būvniecība neatmaksājas	3
Cits (lūdzu, ierakstīt)	4

5. Salīdzinot ar situāciju 2020. gadā, pirms stājās spēkā Dzīvojamo telpu īres likums, kāds ir īres mājokļu piedāvājums Jūsu pašvaldībā? Vai tas ir ...

Pieaudzis	1
Palicis bez izmaiņām	2
Samazinājies	3
Grūti pateikt	4

Dzīvojamo telpu īres likuma normu ieviešana pašvaldībā**6. Kādi pielāgojumi bija jāveic Jūsu pašvaldībai, lai izpildītu Dzīvojamo telpu īres likuma prasības? Iespējamās vairākas atbildes.**

Terminētu īres līgumu noslēgšana iepriekšējo beztermiņa līgumu vietā	1
Pašvaldību saistošo noteikumu pieņemšana, lai noteiktu maksimālo dzīvojamo telpu īres termiņu	2
Īres maksas apmēra pārskatīšana	3
Īres maksas izdevumu pozīciju pārskatīšana	4
Cits (lūdzu ierakstīt)	5
Nekādi pielāgojumi nebija jāveic	6

Ja pašvaldībai piederošās dzīvojamās telpas bija izīrētas ar beztermiņa līguma pamata:

7. Cik liela daļa pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu beztermiņa īres līgumi ir pārslēgti uz terminētiem līgumiem?

Lielākā daļa līgumu	1
Vairāk par pusi līgumu	2
Mazāk par pusi līgumu	3
Maza daļa līgumu	4
Pārslēgti atsevišķi līgumi/ līgumu pārslēgšana vēl netiek veikta	5

8. Kāds ir pašvaldības saistošajos noteikumos noteiktais maksimālais termiņš, uz kādu iespējams īrēt pašvaldībai piederošās dzīvojamās telpas?

___|___| gadi ___|___| mēneši

Saistošie noteikumi vēl nav izstrādāti – 9999

9. Cik liela daļa pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres līgumi šobrīd ir nostiprināti zemesgrāmatā?

Visi vai lielākā daļa līgumu	1
Vairāk par pusi līgumu	2
Mazāk par pusi līgumu	3
Maza daļa līgumu	4
Atsevišķi līgumi/ līgumu nostiprināšana zemesgrāmatā netiek veikta	5

10. Ar kādām grūtībām ir saskārusies pašvaldība, nostiprinot īres līgumus zemesgrāmatā?

Iespējamās vairākas atbildes.

Iedzīvotājiem nav izpratnes par īres līgumu nostiprināšanas juridiskajām sekām	1
Iedzīvotājiem nav saprotama procedūra, ierakstīšanas zemesgrāmatā kārtība	2
Nostiprināšanas procedūra ir sarežģīta fiziskajai personai (jādodas uz citu pilsētu, fiziskajai personai nepieciešams e-paraksts, nepieciešams vērsties pie notāra u.tml.)	3
Nostiprināšanas procedūra ir sarežģīta pašvaldībai (nostiprinājuma lūguma korekta sagatavošana, pašvaldības pārstāvja deleģēšana, kas iesniedz nostiprinājuma lūgumu u.tml.)	4
Cits (lūdzu, ierakstiet)	5
Nav grūtību	6

11. Kāpēc pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres līgumi nav nostiprināti zemesgrāmatā?

Iespējamās vairākas atbildes.

Veikt īres līgumu nostiprināšanu zemesgrāmatā nav pašvaldības kompetence	1
Pašvaldības dzīvojamo telpu īrnieki nav izteikuši vēlēšanos/ interesi nostiprināt īres līgumu	2
Pašvaldība nav plānojusi atsavināt tai piederošas dzīvojamās telpas	3
Pašvaldība neredz ieguvumus, nostiprinot līgumus zemesgrāmatā	4
Nostiprināšanas procedūra ir laikietilpīga	5
Cits (lūdzu, ierakstīt)	6

12. Vai Jūsu pašvaldībai ir bijušas tiesvedības saistībā ar jaunā Dzīvojamo telpu īres likuma normu ieviešanu?

Jā	1
Nē	2

13. Vai Jūsu pašvaldība ir izmantojusi saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu saistībā ar dzīvojamo telpu īri?

Jā	1
Nē	2 → pāriet uz 15. jautājumu

14. Vai, Jūsaprāt, saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu saistībā ar dzīvojamo telpu īri atvieglo īres līguma pārtraukšanas un īrnieka izlikšanas procesu?

Nozīmīgi atvieglojis	1
Drīzāk ir atvieglojis	2
Drīzāk nav atvieglojis	3
Pavisam nav atvieglojis	4
Grūti pateikt	5

15. Lūdzu, ierakstiet, vai ir kādas ar Dzīvojamo telpu īres likuma ieviešanu saistītās normas, par kuru piemērošanu Jūs vēlētos saņemt papildu skaidrojumu no kompetentām iestādēm (Ekonomikas ministrijas, Zemesgrāmatas u.tml.)?

Lūdzu ierakstīt: _____

4. pielikums. Īrnieku kvantitatīvās aptaujas anketa

[tiks iekļauta Web omnibusā]

Daži jautājumi par mājokli un tā īrēšanu saistītiem jautājumiem

K1. Kam pieder mājoklis, kurā Jūs dzīvojat?

Viena atbilde

Mājoklis pieder Jums vai kādam citam no kopīgās mājāsaimniecības (ģimenes) locekļiem	1	→ beigt aptauju
Mājoklis tiek īrēts no kādas fiziskas vai juridiskas personas	2	→ turpināt aptauju, 400 respondenti

K2. Kādā veidā ir noformēta Jūsu mājokļa īre?

Viena atbilde

Noslēgts īres līgums/ vienošanās ar pašvaldību	1	→ turpināt
Noslēgts īres līgums ar privātu namsaimnieku/ dzīvokļa īpašnieku	2	→ turpināt
Īrēju bez īres līguma, uz mutiskas vienošanās pamata ar namsaimnieku/ dzīvokļa īpašnieku	3	→ beigt šo bloku, pāriet uz demogrāfiju
Grūti pateikt	4	→ beigt aptauju, netiek ieskaitīts

K3. Kāda tipa mājoklī Jūs šobrīd/ pašreiz dzīvojat?

Viena atbilde

Savrupmāja/ viensēta	1
Savrupmājas daļa vai rindu māja	2
Dzīvoklis daudzdzīvokļu mājā līdz 9 dzīvokļiem	3
Dzīvoklis daudzdzīvokļu mājā ar 10 un vairāk dzīvokļiem	4

K4. Cik ilgs ir Jūsu pašreizējā mājokļa īres līguma termiņš?

|_|_| gadi |_|_| mēneši

Nezinu, nav konkrēta termiņa – 9999

K5. Vai Jūsu mājokļa īres līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā?

Jā	1	= > uzdot jautājumus K6 un K7
Nē	2	= > uzdot jautājumus K8 un K9

K6 uzdot, ja K5 = 1 – t.i. īres līgums IR nostiprināts Zemesgrāmatā:

K6. Kādu iemeslu dēļ nostiprinājāt īres līgumu zemesgrāmatā?

Iespējamās vairākas atbildes.

Ieteica namsaimnieks/ dzīvokļa īpašnieks (izīrētājs)	1
Ieteica jurists vai kāds cits ar īpašnieku (izīrētāju) nesaistīts speciālists	2
Vēlējos justies droši, nostiprināt savas īrnieka tiesības	3
Ir cits iemesls Lūdzu, īsi to ierakstiet	4

K7 uzdot, ja $K5 = 1$ – t.i. īres līgums IR nostiprināts Zemesgrāmatā:

K7. Vai, nostiprinot dzīvokļa īres līgumu zemesgrāmatā, sastapāties ar kādām grūtībām?

Iespējamās vairākas atbildes.

Jā, neskaidra procedūra, bija nepieciešama papildu informācija, ko nepieciešams izdarīt	1
Jā, laikietilpīga procedūra (nepieciešamo dokumentu noformēšanas prasības u.tml.)	2
Jā, vāja zemesgrāmatas pieejamība (nepieciešams doties uz citu pilsētu u.tml.)	3
Jā, citas grūtības (ierakstīt)	4
Nē, nekādu grūtību nebija	5
Grūti pateikt	6

K8 uzdot, ja $K5 = 2$ – t.i. īres līgums NAV nostiprināts Zemesgrāmatā:

K8. Vai Jūs esat informēts par iespēju dzīvokļa īres līgumu nostiprināt zemesgrāmatā?

Viena atbilde

Jā, esmu labi informēts	1	
Jā, esmu dzirdējis	2	
Nē	3	→ beigt, uz demogrāfiju

K9 uzdot, ja $K5 = 2$ – t.i. īres līgums NAV nostiprināts Zemesgrāmatā:

K9. Kāpēc Jūsu dzīvokļa īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā?

Iespējamās vairākas atbildes.

Nav skaidra procedūra, ierakstīšanas zemesgrāmatā kārtība	1
Manā gadījumā nostiprināšanas procedūra ir sarežģīta (jādodas uz citu pilsētu, nepieciešams e-paraksts u.tml.)	2
Nav bijis laika, uzskatu, ka tas nav steidzami	3
Neredzu ieguvumus no īres līguma nostiprināšanas/ jutos droši bez līguma nostiprināšanas	4
Mājokļa īpašnieks iebilst/ atrunā/ neiesaka nostiprināt zemesgrāmatā	5
Cits (lūdzu, ierakstiet)	6

Sociāli demogrāfiskie rādītāji [tiek piedāvāts standartizēts jautājumu bloks: dzimums, vecums, tautība, izglītība, nodarbošanās, ienākumi, dzīvesvieta]

5. pielikums. Dažādu likuma ietekmētu mērķa grupu padziļināto interviju datu analīze

Šis pielikums sniedz pārskatu par konkrētas pēcpārbaudes novērtējuma ietvaros veiktās pētnieciskās aktivitātes – padziļināto interviju – rezultātiem, kurās apzināta dažādu Dzīvojamo telpu īres likuma skarto tiešo un netiešo mērķa grupu pieredzes un viedoklis saistībā ar likuma normu piemērošanu praksē. Šajā pielikumā ietvertā informācija kopsavilkuma veidā un integrēti ar citu pētniecisko aktivitāšu rezultātiem ir sniegta pēcpārbaudes ziņojuma pamata teksta daļā. Šajā pielikumā ir iespējams padziļināti iepazīties ar mērķa grupu argumentāciju (sk. intervēto institūciju un personu sarakstu 2. pielikumā). Pielikums strukturēts atbilstoši padziļināto interviju vadlīnijām (sk. 1. pielikumu).

Likuma ieviešanas/ izpildes ietekme uz dzīvojamo telpu piedāvājuma izmaiņām īres tirgū

Nekustamo īpašumu investoru un īpašnieku pārstāvji kopumā uzskata, ka kopš Dzīvojamo telpu īres likuma pieņemšanas 2021. gadā dzīvojamo telpu piedāvājumā īres tirgū ir notikušas zināmas izmaiņas un īres tirgus ir audzis. Investoru pārstāvji norāda, ka dzīvojamo telpu īres tirgū ir ienākuši gan vairāki profesionālie spēlētāji, kas ir uzcēlušī jaunus īres namus, gan arī tādi, kas nebija plānojuši to darīt, bet kuri būvēja dzīvokļus pārdošanai un šobrīd eksperimentē ar īres namiem. Respektīvi, dažas mājas, kuras viņi bija plānojuši iztirgot pa dzīvokļiem, viņi ir paturējuši savā īpašumā un šobrīd izīrē dzīvokļus. Vēl investori ir ievērojuši, ka ir kustība arī vēsturiski mantoto īres namu tirgū, kurus mantinieki ir nolēmuši pārdot profesionāliem apsaimniekotājiem vai attīstītājiem, kuri tos ir sakārtojuši vai plāno sakārtot, lai piedāvātu tos tirgū jau kā pievilcīgākus mājokļus (gan pārdošanai, gan izīrēšanai).

Vienlaikus iepriekš minētie procesi nav tikai jaunā Dzīvojamo telpu īres likuma ietekme, bet vairāku ekonomisko un citu ārēju faktoru kopums. Pirmkārt, noteikts Latvijas iedzīvotāju segments nevar atļauties mājokli iegādāties, bet var atļauties to īrēt. Otrkārt, globālie ekonomiskie un politiskie procesi ir samazinājusi iedzīvotāju pirktspēju, piemēram, karš Ukrainā, ārvalstu studentu skaita pieaugums Latvijā un EURIBOR likmju paaugstināšanās ir veicinājušas interesi par mājokļa īri, nevis pirkšanu.

Jāuzsver, ka starptautiskajiem investoriem, piemēram, no Zviedrijas, lai ienāktu Baltijas valstu tirgū, nozīmīgs faktors lēmuma pieņemšanā ir sakārtots tiesiskais regulējums, un jaunais likums ir radījis labvēlīgākus nosacījumus, jo investori vēlas, lai business viņiem būtu saprotams, caurspīdīgs un viņu investīcijas tiktu aizsargātas.

Lai gan, salīdzinot ar Rietumeiropas valstīm, Latvijā lielākoties cilvēki vēlas dzīvot un dzīvo paši savos mājokļos, vienlaikus arī Latvijā, īpaši Rīgā, īres tirgus potenciāls investoru vērtējumā ir diezgan liels. Kāds no investoru pārstāvjiem raksturo, ka Rīgā ir izveidojies jauns klientu (īrnieku) segments, kas ir gados jauni cilvēki, potenciāli mobili un apsver darba iespējas arī ārzemēs (atvērta plānošana). Vienlaikus, kamēr šie cilvēki strādā Rīgā (Latvijā), viņi ļoti labprāt izvēlas īrēt labas kvalitātes dzīvokļus, jo viņiem ir labi ienākumi. Tādēļ pieprasījums pēc jauniem, moderniem, energoefektīviem īres dzīvokļiem šajā Latvijas (Rīgas) īres tirgū ir pieaudzis.

Vienlaikus arī investoru vidū tiek atzīts, ka kvalitatīvs piedāvājums mājokļu īres tirgus segmentā joprojām ir nepietiekams, un tur ir vieta izaugsmei. Šajā ziņā pozitīvi tiek vērtēta atvieglotā darījuma

deklarēšanas VID un nodokļu samaksas administratīvā procedūra fiziskajām personām, kas izīrē mājokļus, kur viena no iespējām ir deklarēt VID paziņoto saimniecisko darbību bez reģistrēšanās un grāmatvedības vešanas. Šajā gadījumā izīrētājs – fiziska persona maksā tikai iedzīvotāju ienākuma nodokli 10%, neuzskaitot saimnieciskās darbības izdevumus, izņemot NĪN maksājumus par attiecīgo nekustamo īpašumu. Attiecīgi šādu mājokļa izīrēšanu ir ļoti vienkārši deklarēt, nav nepieciešams grāmatvedis izdevumu uzskaitē, darījumu un gūtos ienākumus ir viegli deklarēt EDS³⁷.

Padziļinātajās intervijās ar pašvaldībām iegūtie viedokļi liecina, ka pašvaldības pagaidām saredz mazāku Dzīvojamo telpu īres likuma ietekmi uz dzīvojamo telpu piedāvājumu īres tirgū. Tas tiek skaidrots ar to, ka investīcijas īres namu būvniecībā tikai nesen ir parādījušās (un arī tikai atsevišķās pašvaldībās), līdz ar to jaunie īres nami vēl ir būvniecības stadijā un nav nodoti ekspluatācijā. Piemēram, Jelgavā, izmantojot akciju sabiedrības “Attīstības finanšu institūcija ALTUM” atbalstu un atbilstoši Ministru kabineta 2022. gada 14. jūlija noteikumiem Nr. 459³⁸ paredzēts uzbūvēt divas ēkas ar 116 dzīvokļiem. Vienu no ēkām ar 58 dzīvokļiem, kas būs pieejami pašvaldībai, plānots nodot ekspluatācijā 2025. gada vasarā. Šis piemērs parāda, ka būtiskāka jaunā likuma ietekme uz dzīvojamo telpu piedāvājumu īres tirgū saistībā ar piedāvājumu skaitu sagaidāma tuvākajos gados.

Pašvaldību pārstāvji sniedz atšķirīgus viedokļus jautājumā, vai jaunajam likumam ir ietekme uz dzīvojamo telpu piedāvājumu īres tirgū saistībā ar piedāvājumu skaitu. Piemēram, Rīgas domes pārstāvji norādīja, ka viņiem ir grūti komentēt tieši likuma ieviešanas/ izpildes ietekmi uz dzīvojamo telpu piedāvājuma izmaiņām īres tirgū, bet, viņuprāt, darbspējīgām personām ar ienākumiem Rīgā nav grūtību atrast alternatīvu mītni tai, kuru viņi ir īrējuši no pašvaldības. Viņuprāt, tas liecina par to, ka īres dzīvokļu trūkums Rīgā nav novērojams. Par to, ka ir iespējams atrast īres dzīvokli, viņuprāt, liecina arī tas, ka situācijās, kad cilvēkiem neatliekamās palīdzības ietvarā kā pagaidu dzīvojamās telpas tiek piedāvātas kopmītnu istabas, viņi no tām atsakās. Savukārt, daudzbērnu ģimenes, kas gaida rindā uz pašvaldības dzīvokļiem, spēj atrast īres dzīvokli brīvajā tirgū, ko Sociālais dienests viņiem apmaksā. Agrāk šādus īres dzīvokļus konkrētajās situācijās atrast bijis grūtāk.

Interesants aspekts, kas izskan intervijās ar Rīgas pašvaldības pārstāvjiem, ir tas, ka jaunais īres tirgus, kas ir attīstījies Rīgā, ir faktiski pasliktinājis situācijā vecajā īres tirgū, jo ir salīdzinoši daudz piedāvājumu jaunajos projektos, no kuriem izvēlēties. Tā rezultātā īrniekiem ir mazāka interese par mājokļiem vecajās Rīgas centra ēkās (denacionalizētajos namos), kuru ekspluatācijai ir lielāki apgrūtinājumi kā kultūras pieminekļiem un mazākas iespējas tās pielāgot modernam dzīvesveidam. Ņemot vērā to, cik grūts un sarežģīts ir dzīvojamo māju pārvaldīšanas process gan regulējuma ziņā, gan arī praktiskā pielietojuma ziņā, salīdzinoši vienkāršāk ir nopirkt vai īrēt dzīvokli jaunajā projektā.

Savukārt, Valmieras novadā saskaņā ar intervijās pausto viedokli jaunais likums būtiskas izmaiņas nav nesis. Valmieras novadā jau iepriekšējā regulējuma tika uzbūvētas divas mājas ar zemo cenu īres dzīvokļiem speciālistiem un ģimenēm ar bērniem, un šobrīd tiek būvētas vēl divas šādas mājas.

³⁷ Sk. sīkāk, piemēram, VID sagatavoto metodisko materiālu: Valsts ieņēmumu dienests (28.12.2024.) Metodiskais materiāls “Nodokļi no dzīvokļa izīrēšanas vai iznomāšanas ienākumiem”. Pieejams: <https://www.vid.gov.lv/lv/media/14739/download?attachment>

³⁸ Ministru kabineta 2022. gada 14. jūlija noteikumi Nr. 459 “Noteikumi par atbalstu dzīvojamo īres māju būvniecībai Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna 3.1. reformu un investīciju virziena “Reģionālā politika” 3.1.1.4.i. investīcijas “Finansēšanas fonda izveide zemas īres mājokļu būvniecībai” ietvaros”. Publicēts oficiālajā izdevumā “Latvijas Vēstnesis”, 19.07.2022., Nr. 137 <https://www.vestnesis.lv/op/2022/137.13>.

Arī Bauskas novadā notiek pirmā zemas cenas īres mājas ar 60 dzīvokļiem būvniecība, kas tiks nodota ekspluatācijā 2026. gadā. Pašvaldība šos dzīvokļus plāno izīrēt pašvaldībai nozīmīgiem speciālistiem, lai ar šādu bonusu tos noturētu pašvaldībā. Tāpat Bauskas novadā notiek sociālo māju renovācija, bet šie projekti nav tiešā veidā saistīti ar jaunā likuma ieviešanu. Vienlaikus Bauskas novadā likuma rezultātā veiktās izmaiņas pašvaldības saistošajos noteikumos dzīvokļu izīrēšanai ir veicinājušas dzīvokļu atpirkšanu no pašvaldības. Proti, situācijā, kad īrniekiem ir iespēja izvēlēties, vai īrēt dzīvokli no pašvaldības atbilstoši jaunajiem noteikumiem (šajā gadījumā – ar terminētu īres līgumu uz trīs gadiem), vai izpirkt šo dzīvokli kā likums paredz un kļūt par īpašniekiem, salīdzinoši daudzi izvēlas dzīvokli izpirkt. Pašvaldība to vērtē ļoti pozitīvi un uzskata par lielāko ieguvumu, jo līdz ar to atbildīgie par dzīvokļu apsaimniekošanu ir jaunie dzīvokļu īpašnieki. Jāatzīmē, ka Bauskas novadā pašvaldības dzīvokļu atsavināšanu veicina būtiska īres maksas paaugstināšana (no 0,31 eiro par 1m² līdz 2 eiro par 1m²), un paaugstināšanu tiek plānots turpināt (sk. nodaļā “Īres maksa un tā apmēra grozīšana”). Neskatoties uz īrnieku neapmierinātību un sūdzībām, kā arī īres maksas nemaksātāju skaita pieaugumu, Bauskas pašvaldības pārstāvji īres maksas paaugstināšanu uzskata par pareizu soli, jo tā novērš situāciju, kad īrnieki, kas īrē dzīvokli no pašvaldības, to pēc tam slēpti (nedeklarēti) izīrē kādam citam, gūstot ienākumus no pašvaldības īpašuma, kā arī reālajām tirgus cenām tuvāka īres maksa sekmē to, ka pašvaldība kā izīrētājs var veidot nelielu uzkrājumu nepieciešamajiem ēkas uzturēšanas un remonta darbiem.

Būtiski, ka citās intervētās pašvaldības līdzīgus procesus, piemēram, iedzīvotāju aktivitāti, atpērkot īrētos dzīvokļus no pašvaldības, nav novērojušas, respektīvi, intervijas rāda, ka situācija pašvaldībās ir būtiski atkarīga no īrnieku sociāli demogrāfiskās struktūras, ekonomiskās situācijas un pašvaldības administrācijas lēmumiem un iestāžu rīcības, cik ātri piemērot Dzīvojamo telpu īres likuma normas praksē. Citu pašvaldību pārstāvji norāda, ka likuma normu piemērošanu, piemēram, īres līgumu pārslēgšanu ir atlikušas uz likuma pārejas perioda beigu termiņu, kas ir 2026. gada 31. decembris.

Likuma ieviešanas/ izpildes ietekme uz investīciju pieaugumu īres māju būvniecībā

Nekustamo īpašumu investoru pārstāvji atzīmē un pozitīvi vērtē pakāpenisko investīciju pieaugumu īres māju būvniecībā, un uzskata, ka jaunais likums sekmē šīs investīcijas. Par to liecina arī jaunu starptautisko investoru ienākšana Latvijas īres mājokļu būvniecībā. Investoru vērtējumā Dzīvojamo telpu īres likums piedāvā visām pusēm izdevīgu (“win-win-win”) situāciju, kas ir izdevīga gan investoriem, gan īrniekiem, gan valstij, jo tiek sakārtotas īrnieku un izīrētāju tiesiskās attiecības, līgumu slēgšanas kārtība, kā arī veicināta īres līgumu reģistrēšana zemesgrāmatā, kā rezultātā darījums ir izsekojams, un tiek veikta nodokļu samaksa par šo pakalpojumu.

Diemžēl investīciju pieaugumu īres māju būvniecībā ir būtiski piebremzējusi Eiropas Centrālā banka ar augstajām procentlikmēm (EURIBOR jeb likme, ar kādu bankas aizņemas līdzekļus Eiropas Savienības valstu starpbanku tirgū). Vienlaikus tiek sagaidīts, ka samazinoties EURIBOR likmei, šīs jaunu īres manu būvniecība turpinās attīstīties, jo tirgū, īpaši Rīgā, ir pieprasījums pēc īres mājokļiem, un jaunie izveidoties īres namu projekti ļoti sekmīgi darbojas (tas, kas jau ir uzbūvēts, sekmīgi tiek izīrēts).

Savukārt pašvaldību pārstāvji uzskata, ka jaunajam likumam pašam par sevi nav būtiskas ietekmes uz investīciju pieaugumu īres māju būvniecībā. Būtiskāka ietekme ir citiem faktoriem, piemēram,

pieprasījumam īres tirgū, piemēram, Rīgā, vai Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma atbalstam zemas īres maksas māju būvniecībai. Vienlaikus gandrīz visās intervijās ar pašvaldību pārstāvjiem tika uzsvērts, ka jaunais likums ir labvēlīgāks izīrētājiem un tārad arī investoriem, jo skaidrāk un saprotamāk definē abu pušu (īrnieka un izīrētāja) tiesības atbilstoši aktuālajai situācijai mājokļu īres tirgū. Piemēram, tagad ir likumā noteiktas tiesības prasīt īres drošības naudu jeb pirmo iemaksu, skaidras īres līguma noformēšanas prasības u.c. Atsevišķi eksperti tomēr uzskata, ka šobrīd īres mājokļu būvniecībā novērojama investīciju pieaugums nav pietiekams, kā arī potenciāli mazāks, nekā tika sagaidīts, izstrādājot Dzīvojamo telpu īres likumu. Attiecīgi šajā aspektā likuma ietekmes uzraudzība būtu jāturpina un, iespējams, jāpieslēdz vēl kādi papildu atbalsta mehānismi, lai veicinātu investoru interesi.

Saistībā ar apgrūtinājumiem attiecībā uz investīciju pieaugumu īres māju būvniecībā privātie investori intervijās norāda uz PVN piemērošanas kārtību dzīvokļu īres namu jaunajiem projektiem. Intervijās tiek skaidrots, ka PVN jautājums ir labi atrisināts to jauno dzīvokļu māju gadījumā, kas plānotas jauno dzīvokļu pārdošanai, jo PVN samaksā dzīvokļa pircējs. Savukārt, jaunu dzīvokļu īres namu gadījumā īrnieki (privātpersonas) PVN nemaksā, jo saskaņā ar atbilstošu ES regulu īres līgumi ar PVN neapliekas. Šāda problēma rodas tādēļ, ka, nododot ēku ekspluatācijā, būvniekam ir jāmaksā valstij PVN, bet, kā jau norādīts iepriekš, no privātpersonām, kas īrē dzīvokļus, PVN nevar atgūt. Viens no risinājumiem tad ir iekļaut PVN izmaksas īres izmaksās, bet tas samazina konkurētspēju (privātpersonai īrēt dzīvokli kļūst dārgāk nekā juridiskai personai, kam tā nevajadzētu būt). Tas rada situāciju, kad būvēt dzīvokļu mājas dzīvokļu pārdošanai vai arī īres namus, lai īrētu uzņēmumiem (piemēram, birojus) ir ievērojami izdevīgāk nekā attīstīt īres namus privātpersonām. Viens no daļējiem risinājumiem šai situācijai, kas tiek praktizēts, ir vienoties ar VID par sadalītu PVN samaksu, piemēram, 10 gadu laikā. Cits risinājums, kas reāli praksē tiek īstenots, ir “dubultā izīrēšana”, kas nav nelikumīga, bet ir pietiekami sarežģīta, un izmaiņas PVN likumā varētu novērst nepieciešamību īstenot dubulto izīrēšanu (uzņēmums izīrē dzīvokļus saistītam uzņēmumam, tādējādi nodrošinot PVN apriti, bet tas tālāk izīrē dzīvokļu īrniekiem, kas nemaksā PVN). Vienkāršota procedūra būtu tāda, ka īres nama būvniecības gadījumā nebūtu jāpiemēro izdevumi PVN, bet, ja izīrē juridiskām personām, tad atbilstoši valstij PVN tiek maksāts. Proti, ja īres namu izmanto PVN apliekamai darbībai, tad katru gadu valstij iesniedz deklarāciju un atmaksā PVN. Šie priekšlikumi likumu grozījumiem ir iesniegti Finanšu ministrijā, bet pagaidām tie nav izskatīti.

Jāuzsver, ka šis ir tiesiskā regulējuma un tā piemērošanas prakses radīts apgrūtinājums, kuru nav iespējams risināt ar Dzīvojamo telpu īres likuma starpniecību, bet kas ietekmē likuma mērķu sasniegšanu.

Dažādu likuma normu piemērošana

Dzīvojamo telpu īres likums būtiski mainīja vairākas izīrētāja un īrnieka attiecību jomas. Turpinājumā sīkāk izklāstīts mērķa grupu viedoklis par šo normu piemērošanas praksi, kā arī likuma normu interpretācijas grūtībām saistībā ar citiem tiesību aktiem.

Neskaidrās normas un sūdzības

Jāuzsver, ka kopumā interviju dalībnieki norāda, ka likums ir sasniegjis savu mērķi tajā ziņā, ka ir skaidrāk definētas gan īrnieku, gan izīrētāju tiesības un pienākumi, un likums nodrošina, ka īrnieku un izīrētāju intereses ir lielākā balansā un ir vairāk samērotas. Piemēram, likuma normas skaidrāk nosaka,

kā ir jānoformē īres līgums. Līdz ar to ir samazinājies sūdzību skaits tiesībsargam, jo tādu sūdzību, ka nav skaidrs, ko īres līgums nosaka, vairs nav, un īres līgumā viss tiek atrunāts un ir detalizēti un skaidri aprakstīts. Ir labāk risināta gan situācija ar izīrētāju tiesībām, sastopoties ar negodīgiem īrniekiem, īpaši, ja īres līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā, jo tad var tikt piemērota saistību bezstrīdus izskatīšana. Vienlaikus tiesībsarga pārstāvju vērtējumā Dzīvojamo telpu īres likums nosaka arī labāku risinājumu (skaidras tiesības) īrniekiem, kas novērš beztiesisku izlikšanu no dzīvojamajām telpām, aizliedz traucējumu radīšanu, kas liedz īrniekam lietot īrēto dzīvojamo telpu vai liedz īrētajā dzīvojamā telpā izmantot apkuri, elektroenerģiju, auksto un karsto ūdeni, kanalizāciju, kā arī sadzīves atkritumu izvešanas pakalpojumu.

Gan laika gaitā būtiski samazinoties denacionalizēto namu īrnieku skaitam, gan arī pateicoties jaunajam regulējumam (Dzīvojamo telpu īres likumam), šobrīd tiesībsargam un arī Rīgas domes īres valdē gandrīz vispār vairs nav sūdzību no denacionalizēto namu īrniekiem par viņu tiesību aizskārumu. Gadījumi, kas pēc jaunā likuma pieņemšanas, tikuši skatīti tiesībsarga birojā, attiecas uz jautājumu par īrnieku ģimenes locekļiem un par to, kā viņi tiek iekļauti īres līgumā (detalizētāk apskatīts sadaļā “Īrnieka ģimenes locekļu tiesības”).

Dzīvojamo telpu īres likums arī sakārto jautājumu par dzīvojamo telpu izīrēšanu konkrētām speciālistu grupām. Ja iepriekš tas nebija skaidri regulēts, un beztermiņa līguma gadījumā speciālistiem piešķirtos mājokļos turpināja dzīvot otrā un trešā paaudze (speciālistu bērni un mazbērni), kuri vairs nav sākotnējā mājokļa piešķiruma tiesību subjekti, tagad Dzīvojamo telpu īres likumā ir noteikts, ka speciālistu īres līgums ir uz noteiktu laiku, un tas attiecas uz to laiku, kamēr pastāv darba attiecības, uz kuru pamata speciālists ir saņēmis attiecīgā mājokļa lietošanas tiesības.

Tomēr vairākas neskaidrības ar Dzīvojamo telpu īres likuma piemērošanu joprojām attiecas uz gadījumiem, kad izīrētājs ir pašvaldība. Turpinājumā aplūkoti intervijās iegūtie problēmsituāciju raksturojumi, kuri paplašināmi un papildināmi ar pašvaldību aptaujā iegūtajiem pašvaldību viedokļiem (sk. 6. pielikumu). Kopumā pašvaldībām ir atšķirīgs redzējums un trūkst skaidrības tieši par Dzīvojamo telpu īres likuma 32. panta piemērošanu. Proti, likuma 32. pants par pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas izīrēšanu nosaka, ka “(1) pašvaldības dome izdod saistošos noteikumus, kuros nosaka pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas izīrēšanas kārtību un nosacījumus, kā arī termiņu, uz kādu slēdzams dzīvojamās telpas īres līgums, bet ne ilgāku par 10 gadiem. Šis noteikums neattiecas uz pašvaldībai piederošu vai tās nomātu dzīvojamo telpu, kas tiek izīrēta atbilstoši normatīvajiem aktiem par palīdzības sniegšanu dzīvokļa jautājumu risināšanā”.

Praksē pašvaldības atšķirīgi interpretē piebildi par to, ka 32. pantā ietvertā norma neattiecas uz pašvaldībai piederošu vai tās nomātu dzīvojamo telpu, kas tiek izīrēta atbilstoši normatīvajiem aktiem par palīdzības sniegšanu dzīvokļa jautājumu risināšanā. Te būtiski norādīt, ka pašvaldībām ir dažādi īrnieki. Pirmkārt, ir tie, kas īrē dzīvokli atbilstoši likumam “Par pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”³⁹, tajā skaitā ir gan tie, kam piešķirts īres dzīvoklis kā palīdzība, gan kvalificētie speciālisti (lai ar dzīvojamās telpas nodrošināšanu piesaistītu kvalificētus speciālistus pašvaldībai, kas sekmētu pašvaldības funkciju un uzdevumu veiksmīgu īstenošanu un pašvaldības attīstību). Vēl pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īrnieku vidū ir arī tie iedzīvotāji, kas īrē dzīvokli uz

³⁹ 2001. gada 6. decembra likums “Par pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”. Publicēts oficiālajā laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”, 22.12.2001., Nr. 187 <https://www.vestnesis.lv/ta/id/56812>.

vēsturiskiem pamatiem, un lielākoties tie ir īrnieki, kam bija iespēja privatizēt pašvaldības īpašumā esošo dzīvokli, bet viņi šo iespēju neizmantoja un turpināja īrēt dzīvokli no pašvaldības.

Diskusijas un neskaidrības pašvaldību pārstāvju vidū ir par to, kuras Dzīvojamo telpu īres likuma normas attiecas uz kuru iepriekš minēto iedzīvotāju grupu. Piemēram, vai uz personām, kas īrē dzīvokli, balstoties uz likumu “Par pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” arī attiecas jaunā likuma normas par terminēto līgumu. Interesanti, ka dažas pašvaldības izlasa normu “ne ilgāk par 10 gadiem” kā obligātu prasību par 10 gadiem, citas šo jautājumu skata savādāk. Ir juristi, kas uzskata, ka prasība par terminētu līgumu neattiecas uz pašvaldībai piederošu vai tās nomātu dzīvojamo telpu, kas tiek izīrēta atbilstoši normatīvajiem aktiem par palīdzības sniegšanu dzīvokļa jautājumu risināšanā. Citi uzskata, ka tikai pati norma “ne ilgāk par 10 gadiem” neattiecas uz palīdzības sniegšanu. Neskaidrību vēl pastiprina neskaidri noteiktais likuma pārejas noteikumu 6. punkts, kurā teikts, ka “ja īrnieks lieto pašvaldībai piederošu dzīvojamo telpu uz tāda dzīvojamās telpas īres līguma pamata, kuram nav norādīts termiņš, pašvaldība var prasīt jauna dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanu uz noteiktu termiņu, ievērojot pašvaldības saistošos noteikumus, kas izdoti uz šā likuma 32. panta pamata”. Ņemot vērā to, ka ir izmantots formulējums “pašvaldība var”, īrnieki pašvaldību aicinājumu pārslēgt līgumu uz noteiktu termiņu apstrīd un norāda, ka tas nav obligāti. Jāsecina, ka pašvaldībām tieši šajā jautājumā par terminētajiem līgumiem ir neskaidrības, un tām nepieciešami skaidrojumi. Zināma virzība jautājuma skaidrošanā jau ir notikusi, jo tiesībsargs ir uzdevis Ekonomikas ministrijai skaidrot 32. panta interpretāciju. Pēc skaidrojuma no Ekonomikas ministrijas saņemšanas tiek plānots sagatavot un nosūtīt ziņojumu visām Latvijas pašvaldībām.

Būtiski, ka Dzīvojamo telpu īres likuma 32. pantā ietvertās normas interpretācija ir īpaši jūtīga attiecībā uz divām palīdzības mājokļa jomā saņēmēju grupām: (1) bez vecāku gādības palikuši bērni, pēc tam, kad bērns sasniedzis pilngadību un beigusies viņa ārpusģimenes aprūpe; (2) maznodrošinātas personas, kuras pēc soda izciešanas atbrīvotas no ieslodzījuma vietas, ja tās pirms notiesāšanas dzīvoja attiecīgās pašvaldības administratīvajā teritorijā un tām nav iespējams likumā noteiktajā kārtībā iemītnāties agrāk aizņemtajā dzīvojamā telpā. Abu šo grupu gadījumā ir likumā “Par pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” noteikta procedūra, kā piešķirams mājoklis, bet šīs likuma normas tiek atšķirīgi interpretētas.

Attiecībā uz bāreņiem pēc ārpusģimenes aprūpes likuma “Par pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 14. panta 2. punkts paredz, ka “par to, ka bez vecāku gādības palikušam bērnam, pēc pilngadības sasniegšanas būs nepieciešama palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanā, attiecīgā bērnu aprūpes iestāde, bāriņtiesa, ja bērns atrodas audžuģimenē, vai aizbildnis paziņo pašvaldības sociālajam dienestam. Šis paziņojums nosūtāms ne vēlāk kā sešus mēnešus pirms tam, kad beidzas bērna ārpusģimenes aprūpe”. Intervijas atklāj, ka kādas intervētās pašvaldības interpretācijā šī norma neļauj ar bāreņi noslēgt jaunu līgumu, jo tad, viņuprāt, vairs nav likumīgā pamata to darīt (proti, nav vairs spēkā iepriekšējais paziņojums, kas nosūtīts ne vēlāk kā sešus mēnešus pirms tam, kad beigusies bērna ārpusģimenes aprūpe). Šāda ir konkrētās pašvaldības izpratne par attiecīgo likuma normu, tādēļ viņi kritizē to, ka līgumu nevar pagarināt, bet ir jāslēdz jauns līgums.

Tiesībsarga pieredzē ir arī citas pašvaldības gadījums, kad līdzīgi – nevis pēc likumdevēja ieceres, bet neviennozīmīgās likuma interpretācijas iespējas dēļ, bāreņi tiek izlikti no dzīvokļa 24 gadu vecumā. To radījis pārpratoms par likuma “Par pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 14. panta 4. punktu: “Tiesības uz nodrošinājumu ar pašvaldības dzīvojamo telpu bez vecāku gādības palicis

bērns iegūst, sasniedzot pilngadību. Bez vecāku gādības palikušu bērnu ar dzīvojamo telpu pašvaldība nodrošina, pamatojoties uz personas iesniegumu. Šā likuma 3. panta 1. punktā noteikto palīdzību bez vecāku gādības palicis bērns ir tiesīgs prasīt ne ilgāk kā līdz 24 gadu vecuma sasniegšanai”. Ja likumdevēju iecere tiesībsarga interpretācijā ir bijusi, ka tiesības prasīt dzīvojamo telpu ir līdz 24 gadu vecuma sasniegšanai, tad attiecīgajā gadījumā pašvaldība to interpretēja, ka tiesības saņemt palīdzību ar dzīvojamo telpu ir līdz 24 gadu vecuma sasniegšanai. Par šo gadījumu ir noticis arī tiesas process.

Attiecībā uz personām pēc soda izciešanas likuma “Par pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 14. panta 2.¹ punkts paredz, ka “par to, ka personas, kuras izcieš sodu ieslodzījuma vietā, būs jānodrošina ar dzīvojamo telpu, ieslodzījuma vietas administrācija paziņo attiecīgajām pašvaldībām, kuru pienākums ir sniegt šāda veida palīdzību. Paziņojums nosūtāms ne vēlāk kā sešus mēnešus pirms tam, kad attiecīgā persona tiek atbrīvota no ieslodzījuma vietas”. Arī šajā gadījumā kādas intervētās pašvaldības speciālisti uzskata, ka pārslēdzot līgumu, likumiskais pamats sniegt palīdzību vairs nav spēkā, jo nav spēkā esoša dokumenta no ieslodzījuma vietas administrācijas. Šī prakse un izvirzītā problēma atkal liecina par nepieciešamību par likuma normas skaidrošanu, un to, ka jauna līguma noslēgšana (jeb līguma pārslēgšana) neanulē to, ka konkrētajai personai pienākas palīdzība mājokļa jautājumā.

Pastāv iespēja, ka citas pašvaldības arī minētās normas interpretē līdzīgi, jo intervijās tiek norādīts, ka pastāv grūtības salāgot Dzīvojamo telpu īres likuma normas un likuma “Par pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” normas bez konkrētu piemēru minēšanas. Īpaši izcelt šīs divas iedzīvotāju mērķa grupas ir būtiski, jo tām raksturīga neprognozējama uzvedība, proti, dzīvesvietas atstāšana neinformējot, aizbraukšana uz ārzemēm un atgriešanās pēc kāda laika. Likuma interpretācijai šo divu grupu gadījumā būtu jābūt pietiekami elastīgai, lai nepieciešamības gadījumā atbalsts tomēr tiktu nodrošināts. Jāatzīmē, ka ir pašvaldības, kas radušas risinājumus un nesaskata abu likumu normu salāgošanas un likuma “Par pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” grūtības, taču būtiski ir panākt to, lai visas Latvijas pašvaldības šīs likuma normas izprot un interpretē līdzīgi.

Jāpiebilst, ka no Dzīvojamo telpu īres likuma jaunās redakcijas izrietošais jauna līguma noslēgšanas jautājums (līguma pagarināšanas vietā) tika problematizēts arī plašāk, ne tikai saistībā ar šīm divām sociālās atstumtības riska grupām, norādot, ka tādējādi tiek pasliktināta pašvaldības iedzīvotāju situācija, īpaši gadījumos, kad īrniekam ienākumi tikai nedaudz pārsniedz maznodrošinātas mājsaimniecības statusam noteikto ienākuma sliekšni. Šeit jānorāda, ka likuma “Par pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 15. pants paredz, ka “pašvaldības dome savos saistošajos noteikumos var noteikt arī citas personu kategorijas, kuras nav minētas šā likuma 13. un 14. pantā un kurām sniedzama palīdzība, izīrējot dzīvojamo telpu”. Tātad no nacionālā līmeņa regulējuma viedokļa pašvaldībām ir tiesības noteikt vēl citas atbalsta grupas, un nav taisnība tiem pašvaldību pārstāvjiem, kas norāda, ka nacionālā līmeņa regulējums ir ļoti stingrs un ierobežojošs. Cita lieta, ka pašvaldību domes varbūt nav spējušas vienoties par to, kādām iedzīvotāju grupām vēl nepieciešams atbalsts, un tādēļ nav izstrādāti atbilstoši saistošie noteikumi, kas paplašinātu iespējamo palīdzības saņēmēju loku, tādēļ pašvaldības atbalsts pieejams vien likumā noteiktajām iedzīvotāju grupām.

Neskaidrības jaunajā Dzīvojamo telpu īres likumā ir arī attiecībā uz ģimenes locekļu – bērnu iekļaušanu īres līgumā. Ir pašvaldības, kas pieņem, ka par bērniem uzskatāmi tikai nepilngadīgie īrnieka bērni, proti, bērni līdz 18 gadu vecumam. Vienlaikus, ņemot vērā to, ka likumā tas nav precīzi

noteikts, iedzīvotāji šo aspektu interpretē savādāk, uzsverot, ka arī pieauguši bērni joprojām ir bērni saviem vecākiem. Arī šo likuma normu būtu nepieciešams precizēt.

Situācijas piemērs, kad šāda norma ir radījusi neskaidrību, kā likums ir piemērojams praksē, ir turpinājumā izklāstītā situācija, kad pašvaldībai radusies neskaidrība, kā piemērot likumu situācijā, kad ģimene vēlas iemitināt ģimenes dzīvoklī savus vai laulātā pieaugušos bērnus. Kopumā likums atļauj ģimenei iemitināt savā ģimenes dzīvojamajā platībā savus un laulātā bērnus (par to paziņojot izīrētājam), un nav precizēts, vai tas attiecas uz pilngadīgiem vai nepilngadīgiem bērniem. Kāda pašvaldība ir saskārusies ar situāciju, kad 80-gadīga māte iemītina savā dzīvoklī 60-gadīgo bērnu. Iemitinoties šādā veidā, pieaugušais bērns saņem pašvaldības atļauju dzīvot īpašumā un informāciju, ka viņš vai viņa pastāvīgas lietošanas tiesības uz šo pašvaldības dzīvokli neiegūst, bet mātes aiziešana mūžībā prasa noslēgt ar viņu jaunu ģimenes līgumu, jo likuma 14., 15. un 16. panta 1. un 2. daļa pašvaldības pārstāvja vērtējumā ir diezgan pretrunīga. Proti, nav skaidrs, vai ja iemitinās pilngadīgs bērns, vai viņš iegūst ģimenes locekļa statusu, un vai viņš kā ģimenes loceklis pēc ģimenes nāves ir tiesīgs lūgt noslēgt ar viņu ģimenes līgumu. Šajā situācijā pašvaldībai nav skaidrs, cik pamatoti šādu likuma normu ir attiecināt uz pieaugušu bērnu, kurš jau pieaugušā vecumā, ir iemitinājies šajā dzīvoklī īsi pirms mātes nāves.

Vēl neskaidrs aspekts ir tas, kā interpretēt Dzīvojamo telpu ģimenes līguma 5. panta 1. punktu, kur noteikts, ka “izīrētājs var būt jebkura fiziskā vai juridiskā persona, kas ir dzīvojamās telpas īpašnieks vai valdītājs, mantojums Civillikuma 382. panta izpratnē, persona, kurai pieder dzīvokļa tiesība, ja ir saņemta dzīvojamās telpas īpašnieka piekrišana, kā arī pašvaldība, ja tā atbilstoši likumam “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” uz likumīga pamata ieguvusi attiecīgo dzīvojamo telpu lietojumā”. Tīri teorētiska neskaidrība attiecas uz to aspektu, ko nozīmē “dzīvojamās telpas valdītājs”. Zemesgrāmatas pārstāvji norāda, ka pastāv risks, ka ar šo apzīmējumu “valdītājs” var parādīties kādi krāpniecības gadījumi, viltvārži. Vienlaikus pagaidām tā ir tīri teorētiska diskusija, jo pagaidām tādu sūdzību vai lietu, kur bijis iesaistīts dzīvojamās telpas valdītājs, nav bijis.

Cita problēma, ar ko saskaras pašvaldības, ir saistīta ar ģimenes līguma statusu gadījumos, kad ģimenes līgums noslēgts ar personu, kurai ir termiņuzturēšanās atļauja, kas kādā brīdī ir beigusies. Ja Dzīvesvietas deklarēšanas likumā⁴⁰ ir paredzēts, ka personai, kad beidzas termiņuzturēšanās atļauja, anulējas deklarētā dzīvesvietas adrese, tad uz ģimenes līgumiem tas neattiecas, un pašvaldībām nav skaidrs, kā šādā situācijā būtu jārikojas.

Pašvaldības neapmierina arī jaunā kārtība attiecībā uz situāciju, kad ģimenei nav iespējams sasniegt dzīves vietu vai kā citādi. Iepriekšējais tiesiskais regulējums paredzēja, ka pašvaldībai bija tiesības brīdinājumu ģimenei paust ar “Latvijas Vēstnesis” starpniecību, bet tagad brīdinājums ir jānodod vai nu personiski, vai arī, izmantojot zvērinātu tiesu izpildītāju. Vienlaikus zvērināta tiesu izpildītāja pakalpojumu ir dārgi, tie izmaksā vairāk nekā 70 EUR par vienu šādu brīdinājumu, bet pašvaldībai nav nekādu iespēju iztērētos līdzekļus atgūt atpakaļ, jo likumā tas nav paredzēts. Šī iemesla dēļ izdevumus par tiesu izpildītāju aiznesto brīdinājumu nevar atgūt arī tiesas ceļā. Pašvaldību vērtējumā tādēļ lietderīgi būtu šajā aspektā paredzēt iespēju tāpat kā iepriekš ģimenes, ja nevar sastapt viņus

⁴⁰ 2002. gada 20. jūnija Dzīvesvietas deklarēšanas likums. Publicēts oficiālajā laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”, 10.07.2002., Nr. 104. Pieejams: <https://www.vestnesis.lv/ta/id/64328-dzivesvietas-deklaresanas-likums>.

dzīvesvietās, brīdināt ar “Latvijas Vēstnesis” starpniecību, vai arī paredzēt veidu, kā pašvaldības var atgūt izdevumus par zvērinātu tiesu izpildītāju pakalpojumiem.

Vēl pašvaldībām problēmsituācijas ir saistītas ar norēķināšanos par īrnieka saņemtajiem pakalpojumiem. Ir situācijas, ka par pēdējām piegādēm (par gāzi, par elektrību) norēķināties nākas pašvaldībai, pie tam pašvaldībai ir ierobežotas iespējas atslēgt šos pakalpojumus, jo pašvaldību pārstāvji netiek iekšā dzīvoklī un nav efektīvu piespiedu mehānismu, lai šīs situācijas risinātu. Šādas problēmas ar to, ka pašvaldība nevar tikt iekšā dzīvoklī, ir arī dažādu avārijas situāciju gadījumā.

Pašvaldības ir saskārušās arī ar iedzīvotāju sūdzībām par to, kāpēc beztermiņa līgumi ir jāpārslēdz uz terminētajiem un par īres tiesību mantošanas neiespējamību. Līdz ar to pašvaldībām nākas daudz skaidrot, kā Dzīvojamo telpu īres likums ir mainījis īrnieku situāciju, un ko nozīmē likumā paredzētie pārejas periodi. Vienlaikus jāuzsver, ka kopumā Dzīvojamo telpu īres likums paredz, ka katra pašvaldība savos saistošajos noteikumos izstrādā to savu kārtību, kā vispārīgās likuma normas ir piemērojamas, arī dažādās neskaidrās situācijās.

Nostiprināšana zemesgrāmatā

Lai gan sākotnēji Dzīvojamo telpu īres likuma projekts noteica, ka noslēgtie īres līgumi ir obligāti nostiprināmi zemesgrāmatā, izskatot likumu Saeimā, norma tika mīkstināta un pieņemtajā likuma redakcijā īres līguma nostiprināšana zemesgrāmatā ir noteikta kā izvēles iespēja (35. pants). Intervētie institucionālo izvērtētāju pārstāvji uzskata, ka šāda likumdevēja iejaukšanās ir vērtējama pozitīvi, jo tā ir samazinājusi administratīvo slogu, ko viņi būtu izjutuši, izpildot šīs normas prasības praksē. Tā rezultātā noslēgto īres līgumu nostiprināšana zemesgrāmatā šobrīd notiek pakāpeniski, katram izīrētājam pašam lemjot par ieguvumiem vai zaudējumiem, piemērojot šo procedūru. Savukārt citu, netiešo, likuma skarto mērķa grupu pārstāvji norāda, ka normas mīkstināšana nav pilnībā ļāvusi sasniegt likuma autoru iecerēto mērķi izveidot pārskatāmu situāciju par dzīvojamo telpu īres tirgu, nodrošinot publiski ticamu informāciju, kā arī veicināt slēpto (nedeklarēto) izīrēšanas darījumu skaita samazināšanu un IIN no nekustamā īpašuma izīrēšanas ieņēmumu paaugstināšanu. Līdz ar likumdevēja veikto normas mīkstināšanu bez ievērības ir atstāta likuma autoru iecere, ka gadījumā, ja īres likuma termiņš nepārsniedz vienu gadu, nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatā varēs iesniegt kāda no līguma slēdzēju pusēm (izīrētājs vai īrnieks) vienpusēji, izņemot gadījumos, kad puses vienojušās to nostiprināt uz abpusēji iesniegta nostiprinājuma lūgumu pamata⁴¹. Tādējādi mērķa grupu intervijās tika izskatīta tikai situācija, kāda tā ir pēc Dzīvojamo telpu īres likuma stāšanās spēkā, respektīvi, kad īres tiesības zemesgrāmatā ir nostiprināmas uz divpusēja nostiprinājuma lūguma pamata.

Esošajā situācijā nekustamo īpašumu investoru pārstāvji kopumā pozitīvi vērtē to, ka līgumus ir iespējams nostiprināt zemesgrāmatā, kas nozīmē, ka iespējams piemērot ātrāku strīdu risināšanas kārtību, kā arī ir skaidrāk regulēta telpu atbrīvošana. Ātra strīdu izskatīšana investoriem ir ļoti svarīga ieguldījumu atgriešanas dēļ. Jo ātrāk ir iespēja atbrīvot dzīvokli situācijā, kad īrnieks nav pildījis savas saistības, jo ātrāk var ievākties jaunais īrnieks, un ir iespēja gūt plānotos ienākumus no izīrēšanas. Vienlaikus investoru pārstāvji norāda, ka īres līgumu nostiprināšana atšķiras atkarībā no tā, vai īrnieks ir Latvijas valstspiederīgais (rezidents) vai nav. Ja īrnieks ir Latvijas valstspiederīgais, tad procedūra, kā nostiprināt īres līgumu zemesgrāmatā, ir salīdzinoši vienkārša, bet, ja īrnieks ir ārvalstu pilsonis,

⁴¹ Sk. Likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija), pieejams: <https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/47BB5FED6BE3D7ABC225835B005293F3?OpenDocument>

tad vienīgais veids, kā to nostiprināt zemesgrāmatā ir tikai caur notāru, un tas uzreiz sadārdzina visu izīrēšanu.

Piemēram, viens no investoriem norāda, ka viņa uzņēmuma gadījumā no 95 dzīvokļiem apmēram pusē gadījumu īres līgumi ir nostiprināti zemesgrāmatā. Pārējie nav nostiprināti galvenokārt administratīvā sloga dēļ, jo viņi savā uzņēmumā nav atraduši resursus to izdarīt. Vienlaikus mērķis ir zemesgrāmatā nostiprināt visus īres līgumus, bet tas prasa laiku un cilvēkresursus. Jāpiebilst, ka uzņēmēji pamatā neuzskata, ka tieši līguma nostiprināšana zemesgrāmatā novērsīs visus riskus, kas saistīti ar izīrēšanu. Viņi par savu prioritāti uzskata potenciālā īrnieka maksāspējas pārbaudi pirms īres līguma noslēgšanas: *“Ja tu kārtīgi un ne pavirši izvērtē to īrnieku, tad, protams, tu arī nesaskarsies ar tām nemaksāšanas problēmām, un tad arī nav nepieciešama tā ātrā izlikšana”*.

Vēl viens aspekts, ko uzsver vairāki investori, ir tas, ka, viņuprāt, īres līgumu nostiprināšana zemesgrāmatā ir nozīmīgs pasākums, lai mazinātu ēnu ekonomikas īpatsvaru īres mājokļu biznesā. Atbilstoši tie uzņēmēji, kas paši ir izvirzījuši par mērķi visus līgumus nostiprināt zemesgrāmatā, arī gribētu, lai tas būtu obligāts pasākums visiem: *“Ja būtu uzlikts šis te pienākums visiem reģistrēt, skaidrs, ka no praktiskā viedokļa diez vai uzreiz valsts pārvaldei būtu resursi meklēt katru zemesgrāmatas ierakstu un savilkt kopā ar VID sistēmu, bet es uzskatu, ka tas arī būtu solis uz priekšu izstrādāt programmu – tiklīdz ir ieraksts zemesgrāmatā, pārbaudīt, vai VID tiek maksāts [iedzīvotāju ienākuma] nodoklis. Es domāju, ka tad nodokļu ienākumu šajā jomā noteikti būtu vairāk, jo es domāju, ka visi privātie, kuri izīrē, nemaksā tos 10% no īres ienākuma, kas ir jāmaksā”*.

Īres līgumu nostiprināšanu zemesgrāmatā veicina arī tas, ka šī procedūra noteiktos gadījumos ir padarīta vienkāršāka. Proti, ja iepriekš īres līguma nostiprināšanai zemesgrāmatā noteikti bija nepieciešams notāra apliecināts nostiprinājuma lūgums, pievienojot īres līgumu, tad šobrīd pastāv iespēja nostiprinājuma lūgumus iesniegt elektroniski, to pusēm apliecinot ar elektronisko parakstu, kas vienlaikus ir bezmaksas pakalpojums. Vajadzība vērsties pie notāra un attiecīgi veikt atbilstošos maksājumus saglabājas gadījumos, ja kādai no pusēm nav skaidra procedūra vai ja kādai no pusēm nav elektroniskā paraksta. Gadījumos, ja puses iesniedz nostiprinājuma lūgumus zemesgrāmatā, tad visbiežāk (līdz pat 90% gadījumu) tiek izmantota iespēja to veikt uz elektroniska iesnieguma pamata. Vienlaikus mērķa grupas norāda, ka ar šīs procedūras piemērošanu ir saistītas divas problēmas.

No institucionālo izīrētāju viedokļa raugoties, dokumentu aprītē joprojām ir iespēja pilnveidot un mazināt administratīvo slogu. Nostiprināšanas procedūru šobrīd apgrūtina tas, ka elektronisko nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatā nevar parakstīt pilnvarots uzņēmuma darbinieks, bet tikai augstākais vadības līmenis, konkrētajā piemērā, uzņēmuma valdes loceklis. Lai gan īres līgumu uz notariāli apstiprinātas pilnvaras pamata darbinieks var parakstīt, intervētie izīrētāju pārstāvji norāda, ka elektronisko nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatā nevar parakstīt, norādot, ka to nepieļauj Zemesgrāmatu likuma 60. panta otrā daļa. Uzņēmējiem tas šķiet nepamatots administratīvais slogs un viņi neizprot, kāpēc nostiprinājuma lūgumus caur zemesgrāmatas sistēmu nevarētu parakstīt uz notariālas pilnvaras pamata, jo notārs jau ir pārliecinājies par pilnvaras spēkā esamību (saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 58. pantu). Tomēr atbildīgās amatpersonas norāda, ka šādā gadījumā attiecīgā likuma norma tiek interpretēta tādējādi, ka uz notariāli apstiprinātas pilnvaras pamata ir iespējams sagatavot tikai notariāli apliecinātu nostiprinājumu lūgumu, respektīvi, ka noteiktas Zemesgrāmatu likuma normas ir jāinterpretē kopsakarā. Risks saistībā ar īres līguma nostiprinājuma lūguma iesniegšanu zemesgrāmatā uz juridiskas personas darbiniekam izdotas un notariāli apstiprinātas

pilnvaras pamata ir tāds, ka zemesgrāmatas tiesnesim nav pienākuma pārbaudīt, vai institucionālā izīrētāja darbiniekam iesniegtā pilnvara nav atsaukta, jo tie ir notāra pienākumi, sagatavojot notariālu aktu, un pastāv šaubas, vai šādu pienākumu zemesgrāmatas tiesnešiem būtu jāuzliek. Attiecīgi institucionālie izīrētāji ir sapratuši, ka īres līgumu nostiprinājuma lūgumi ir jāparaksta tā valdes locekļiem, kas ir samērā vienkārši izdarāms, ja valdes locekļi ir Latvijas rezidenti, bet savukārt grūti paveicams, ka īpašnieki vai valde ir ārvalstnieki (un nav pieejami Latvijā).

No zemesgrāmatas tiesnešu pieredzes raugoties, cita problēma izriet no pušu sagatavoto dokumentu kvalitātes, iesniedzot nostiprinājuma lūgumu, un šīs problēmas ir raksturīgas arī institucionālo izīrētāju iesniegtajiem nostiprinājuma lūgumiem. Šis dokuments ir jāaizpilda atbilstoši Ministru kabineta 2006. gada 31. oktobra noteikumos Nr. 898 "Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām"⁴² sniegtajam veidlapas paraugam. Savukārt puses, aizpildot nostiprinājuma lūgumu, mēdz grozīt šo veidlapu, izdzēst, viņuprāt, liekās rindas, kā rezultātā nostiprinājuma lūgums tiek noraidīts, un pusēm, ja tās vēlas nostiprināt īres līgumu, lūgums ir jāiesniedz atkārtoti. Intervētās amatpersonas uzskata, ka atbildīgajām iestādēm ir nepieciešams izstrādāt informatīvo materiālu, lai skaidrotu pareizu veidlapas aizpildīšanas kārtību, lai novērstu administratīvo slogu, kas rodas, pusēm atkārtoti iesniedzot nostiprinājuma lūgumu dokumentus.

Cita problēma, kas, lai gan šobrīd ir sastopama reti, bet nav līdz galam sakārtota, ir īrnieka "izreģistrēšana" no zemesgrāmatas jeb nostiprinājuma dzēšana pirms īres līguma izbeigšanās termiņa. Potenciāli tās nozīme varētu pieaugt, paplašinoties īres līgumu nostiprināšanas zemesgrāmatā praksei. Situācijā, kad īrnieks pirms līgumā paredzētā laika izbeidz īres attiecības, ir sarežģīti nodrošināt to, ka tiesiskā veidā attiecības tiek pilnībā sakārtotas un īrnieks no savas puses paraksta vienošanos par izbeigšanu un iesniedz atbilstošos dokumentus, lai atceltu nostiprinājumu zemesgrāmatā. Ja attiecības tiek izbeigtas pirms laika, bieži vien īrnieks nav sasniedzams un uzskata, ka viņš savas saistības ir izpildījis, atbrīvojot dzīvojamās telpas. Zemesgrāmatu likums paredz tikai to, ka īres līguma nostiprinājumu zemesgrāmatā vienpusēji (no izīrētāja puses) iespējams dzēst tad, ja ir beidzies īres līgumā ierakstītais termiņš, bet automātiski tas notiek pēc sešiem mēnešiem kopš īres līguma termiņa beigām, kad zemesgrāmata automātiski pati pēc savas iniciatīvas ir tiesīga dzēst ierakstu. Šīs normas neatrisina situāciju, kad otra puse īres līguma slēdzēja puse vienkārši pārtrauc sadarbību pirms sākotnēji noslēgtā īres līguma termiņa beigām, faktiski, bet ne pilnībā juridiski nokārtojot attiecības ar izīrētāju. Proti, mājoklis ir atbrīvots, bet nav parakstīta vienošanās par īres līguma izbeigšanu. Šeit būtu nepieciešams regulējums, kā efektīgāk noslēgt juridiskās saistības, turklāt tās varētu arī attiecīgi noformēt zemesgrāmatā, lai tas nebūtu tik sarežģīti, kā šobrīd. Viens no ieteikumiem ir izstrādāt regulējumu, pie kādiem nosacījumiem zemesgrāmata konkrētajā adresē var nostiprināt jaunu īres līgumu. Viens no ieteikumiem – balstoties uz pieņemšanas – nodošanas aktu par iepriekšējā īrnieka atbrīvotajām telpām. Jāatzīmē, ka situācijā, kad ir augsta īrnieku mainība, tas var atturēt izīrētājus no vēlmes nostiprināt īres līgumus zemesgrāmatā, kamēr šis jautājums nav sakārtots.

Vēl viens atsevišķu privāto institucionālo izīrētāju identificēts šķērslis nostiprināt īres līgumus zemesgrāmatā ir tāds, ka bankas atsaka kredītus, ja nekustamajam īpašumam ar izīrētiem dzīvokļiem būs tāds apgrūtinājums kā īres līgumu nostiprinājumi zemesgrāmatā, argumentējot savu viedokli ar to, ka Dzīvojamo telpu īres likums to paredz kā iespēju, nevis kā obligāti pildāmu normu.

⁴² Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/147523-noteikumi-par-zemesgramatu-nostiprinajuma-luguma-formam>

Saistībā ar dzīvojamo telpu īres līgumu nostiprināšanu zemesgrāmatā daļa pašvaldību norāda, ka sākotnējais šķērslis piemērot šo normu ir tas, ka joprojām pastāv situācijas, ka ne visi pašvaldībai piederošie dzīvokļi ir reģistrēti zemesgrāmatā kā atsevišķi dzīvokļu īpašumi. Tas padara neiespējami šīs normas piemērošanu praksē. Gadījumos, kad šāda problēma nepastāv, Latvijas pašvaldības rīkojas dažādi. Piemēram, Rīgas pilsētas pašvaldība (kā arī citas intervētās pašvaldības) nenostiprina īres līgumus zemesgrāmatā, un, piemēram, Rīgā līgumus zemesgrāmatā nostiprina tikai privātie izīrētāji. Savukārt Latvijas otrajā lielākajā pilsētā, kā liecina zemesgrāmatas tiesnešu pieredze, Daugavpilī, ir pretēja situācija, jo tieši pašvaldība ir galvenais tiesību subjekts, kas nostiprina īres līgumus zemesgrāmatā, un ir tikai daži privātie izīrētāji, kas izmantojuši šīs iespējas. Pārskatu par citu pašvaldību īstenoto pieeju skatīt 6. pielikumā – pašvaldību aptaujas datus.

Iemesli, kādēļ pašvaldības neizmanto iespēju nostiprināt īres līgumus zemesgrāmatā, ir tādi, ka, pirmkārt, tā nav noteikta kā obligāta prasība, otrkārt, pašvaldības dome nav lēmusi, kā tāda būtu viņu griba, treškārt, tiek minēts tas, ka īres līgumu nostiprināšana zemesgrāmatā radītu papildu samērā lielas administratīvās izmaksas. Piemēram, Rīgā šobrīd tiek īstenota pieeja, ka jauno īres līgumu termiņš ir divi gadi, un īrnieku mainība ir diezgan augsta, kas tā rezultātā palielina potenciālās nostiprinājuma lūguma sagatavošanas un aprites izmaksas, jo katrs līgums ir jānostiprina atsevišķi, un atsevišķi ir arī jāziņo par saistību pārtraukšanu.

Vienlaikus pašvaldību intervijās tiek arī pieļauts, ka, prognozējot sarežģītu situāciju (iepriekšēja negatīva pieredze ar konkrēto īrnieku), varētu tikt apsvērta iespēja īres līgumu nostiprināt zemesgrāmatā, lai risinātu situācijas ar tiem, kuri ilgstoši neatbrīvo dzīvojamās telpas un turpina lietot tās arī bez īres līguma.

Arī īrniekiem, kas ir mājokli no pašvaldības, nav nepieciešams savu tiesību aizsardzībai nostiprināt īres līgumu zemesgrāmatā. Tas tāpēc, ka tiek uzskatīts, ka pašvaldībai esot izīrētājam pārkāpumu riski ir minimāli, jo nav sagaidāms, ka pašvaldība varētu īrnieku patvaļīgi izlikt no telpām, jo īrniekus pasargā pašvaldības izīrēšanas (mājokļu) komisijas pieņemtais lēmums, un tas ir administratīvais process. Ja īrniekam ir spēkā kritēriji, pie kuriem pienākas palīdzība mājokļa jomā, tad arī bažām nav pamata. Tāpat pašvaldību gadījumā nav tāda riska, ka telpām pēkšņi mainīsies īpašnieks, kā tas var būt privāta izīrētāja gadījumā.

Sarežģītākā situācija Rīgā ir ar apmēram 2 000 īrnieku, kas ir dzīvokļus mājās, kurās dzīvokļu īrniekiem tika piedāvātas privatizācijas tiesības, bet īrnieki tās nav izmantojuši. Pašvaldībai šie gadījumi ir sarežģīti, jo, no vienas puses, tie nav dzīvokļi, kas izīrēti mājokļa palīdzības ietvaros, un pašvaldībai ir ierobežotas iespējas pret šīm telpām izturēties kā pret savām funkcijām nepieciešamo dzīvojamo fondu. Savukārt īrniekiem, kuri tur dzīvo, ir ērti nebūt pilnvērtīgiem īpašniekiem, lai neuzņemtos tos pienākumus, kas ir atbilstīgi mājokļu īpašniekiem, un izturēties pret pašvaldību joprojām kā pret izīrētāju, kuram ir pienākums pret šo īpašumu. Šie īrnieki arī nenostiprina īres līgumu zemesgrāmatā.

Privatizācijas likuma radīts paradokss ir tāds, ka daļā gadījumu, iespējams, šie īrnieki ir paātrināti privatizējuši šos dzīvokļus, un tad viņi ar paātrinātās privatizācijas dokumentu skaitās dzīvokļa īpašnieki, pat ja dzīvokļa īpašums nav reģistrēts zemesgrāmatā. Vienlaikus būtiski, ka šajās situācijās viņi ir tikai dzīvokļa "iekšpuses" īpašnieki, nevis mājas kopīpašuma domājamās daļas īpašnieki. Līdz ar to mājas īpašnieks joprojām ir pašvaldība, un tā ir problēma, kura mājokļu jomā šobrīd nav

atrisināta. Tas nozīmē, ka situācijā, kad ēkā notiek kaut kāds negadījums, tad visi atbildīgie dienesti vēršas pie pašvaldības, jo zemesgrāmatā īpašnieks ir pašvaldība, lai gan pašvaldība nav dzīvokļu īpašnieks.

Arī vairums citu intervēto pašvaldību pārstāvji norāda, ka pašvaldības nenostiprina īres līgumus zemesgrāmatā, uzskatot, ka tas rada lieku administratīvo slogu, it īpaši, ka daļā gadījumu īres līgumi tiek slēgti uz īsu termiņu (piemēram, trīs vai seši mēneši, kas ir piesaistīts trūcīgas vai maznodrošinātas personas statusa piešķiršanas termiņam). Īsi īres līgumu termiņi ir arī ierasta pašvaldību prakse, kā risināt situācijas, ka īrnieks nemaksā īri un/vai komunālos maksājumus. Blakus tam atsevišķas pašvaldības norāda uz līdzīgu problēmu kā privātie institucionālie izīrētāji, proti, ka īrnieki, pārtraucot īres attiecības pirms laika, nav pieejami saistību nokārtošanai zemesgrāmatā. Pašvaldības šeit atzīmē, ka iedzīvotāji mēdz izbaukt no valsts vai attiecīgās pašvaldības, attiecīgi īres līguma izrakstīšana no zemesgrāmatas iespējama tikai pēc tā sākotnēji noteiktā termiņa beigām.

Īres līguma termiņš un tā izbeigšana

Nekustamo īpašumu investoru pārstāvju intervijas liecina, ka kopumā īres līgumi jaunajās vai renovētajās dzīvokļu mājās ir īsi – visbiežāk tiek slēgti uz gadu. Privātie institucionālie izīrētāji norāda, ka, neskatoties uz jauno regulējumu, kurš vairāk aizsargā izīrētāja tiesības, t.sk., radot iespēju strīdus izskatīt arī bezstrīdus saistību izpildes kārtībā, joprojām tiek saglabāta iepriekš ierastā prakse piedāvāt īsus īres līgumu termiņus, it īpaši, slēdzot īres līgumu ar īrnieku pirmo reizi. Vienlaikus, pateicoties jaunajam regulējumam un samērā pozitīvajai pieredzei ar dzīvokļu īrniekiem tieši šajā segmentā – jauni vai atjaunoti īres dzīvokļu nami –, pakāpeniski parādās arī īres līgumi uz nedaudz ilgāku termiņu – diviem vai trijiem gadiem.

Šāda tipa nekustamo īpašumu un īres tirgus attīstītājiem visbiežāk nav pieredzes ar beztermiņa līgumiem, kas bija iepriekš. Vienlaikus nekustamo īpašumu investoru pārstāvji uzsver, ka tieši sakārtotais regulējums īrnieku un izīrētāju attiecībās un līguma slēgšanā šobrīd ir viens no faktoriem, kas ļauj īres tirgum pakāpeniski attīstīties. Intervijās tiek norādīts, ka līdz jaunajam likumam nebija skaidrs, kā rīkoties ar beztermiņa līgumiem, un tas ievērojami apgrūtināja Rīgas vēsturiskā centra restaurāciju un apbūvi, un neveicināja komerciālo attīstību. Īrnieki ar beztermiņa līgumiem bija un daļēji joprojām ir (tur, kur tādi vēl ir) šķērslis, lai šīs dzīvokļu mājas renovētu un savestu kārtībā.

Pašvaldības un denacionalizēto namu īpašnieki ir tie, kurus Dzīvojamo telpu īres likuma normas par konkrēta īres termiņa noteikšanu līgumā ietekmēja būtiskāk. Denacionalizētu namu īpašnieku gadījumā īrnieku, ar kuriem bija noslēgti beztermiņa vai ilgtermiņa līgumi, bija salīdzinoši mazāk, savukārt visbūtiskāk šī norma skāra pašvaldības. Pēcpārbaudes novērtējuma veikšanas laikā lielākā daļa intervēto pašvaldību norādīja, ka tās šobrīd darbojas pārejas noteikumu režīmā, kad pakāpeniski beztermiņa līgumi tiek pārslēgti uz terminētiem līgumiem. Tiem īrniekiem, kuriem bija noslēgti šādi beztermiņa līgumi, savukārt ir satraukumi un neziņa. Lai gan ir dots laiks noslēgt terminētu īres līgumu līdz 2026. gadam, pārejas noteikumu normas ļauj īrniekiem noteiktos gadījumos uzskatīt, ka pārejas periods pilnībā noslēdzas 2036. gada 31. decembrī. Attiecīgi, ja institucionālie izīrētāji tiecas noslēgt jaunus īres līgumus, strādājot tādā tempā, kādā ļauj pašvaldības cilvēkresursu kapacitāte, tad daļa īrnieku cenšas novilcināt šo procesu un noslēgt jaunu īres līgumu tuvāk pārejas noteikumu beigu datumam, daļā gadījumu par to uzskatot 2036., nevis 2026. gada 31. decembri. Šobrīd pārejas periods ir tas posms, kad izīrētāji var prasīt palielināt īres maksu gadījumos, kad īres maksa bija noteikta reālajām apsaimniekošanas izmaksām neatbilstoši, un pārslēgt īres līgumus.

Vairākās intervijās izskan viedoklis, ka paredzētais pilnais pārejas periods līdz 2036. gadam (10 gadi pēc sākotnējā pārejas perioda 2026. gada 31. decembrī noslēguma) ir pārāk ilgs laiks, jo pagarina neziņas periodu: *“Manuprāt, tie 10 gadi ir galīgi nevietā. To visu varēja saīsināt un atrisināt daudz ātrāk, šīs ģimenes un īpašnieku attiecības, un visiem būtu vieglāka dzīve”*. Vienlaikus ir pašvaldības, kuras uzskata, ka 10 gadi ir nepieciešami tādēļ, lai ģimenes, it īpaši tie, kas nebija izmantojuši dzīvokļu privatizācijas iespējas, pierastu pie domas un, iespējams, rastu piespējas, ka šajā laika periodā mājokļa jautājums ir jāatrisina, vai nu pārslēdzot īres līgumu, meklējot citu mājokli vai izpērkot savu mājokli no pašvaldības.

Kā minēts nodaļā “Neskaidrās normas un sūdzības” un norāda tiesībsarga veiktais pašvaldību mājokļu kvalitātes izvērtējums, pašvaldībām nav līdz galam skaidrs, kā būtu jāpiemēro Dzīvojamo telpu īres likuma 30. un 32. pants. Proti, saskaņā ar jaunā likuma regulējumu pašvaldībai visi beztermiņa īres līgumi ir jāpārslēdz terminēti. Ir pašvaldības (piemēram, Rīga), kas ir noteikušas, ka visiem beztermiņa īres līgumiem tagad termiņš ir divi gadi. No vienas puses, tās ir pašvaldības tiesības noteikt šādu pieeju. No otras puses, pašvaldības mājokļu ģimenes tas rada papildu stresu, un cilvēki būtu apmierinātāki, ja līgums būtu uz 10 gadiem. Citu pašvaldību īstenoto pieeju attiecībā par no jauna noslēgto īres līgumu garumu skatīt 6. pielikumā.

Pašvaldību pārstāvji norāda uz atšķirīgām sekmēm attiecībā uz to, cik liela beztermiņa īres līgumu daļa ir pārslēgta uz terminētiem līgumiem. Tāpat pašvaldību pieredze rāda, ka pastāv arī ļoti atšķirīgas pieejas, cik ilgu noteikt jaunā terminētā līguma garumu. Attiecībā uz beztermiņa līguma pārslēgšanu uz terminētiem līgumiem Rīgas pašvaldībā kopumā divas trešdaļas beztermiņa īres līgumu līdz 2024. gada beigām tika pārslēgti uz terminētiem līgumiem (skaitliski tika minēts, ka pārslēgti ir ap 8 000 līgumu, bet vēl jāpārslēdz apmēram 3 000 līgumu), un šī jautājuma sakārtošana līdz 2026. gada beigām ir noteikta kā viens no Rīgas pašvaldības Mājokļu un vides departamenta mērķiem. Vienlaikus Rīgas pašvaldības pieredze parāda, ka ģimenes nespēj pārslēgt beztermiņa līgumus uz terminētiem, un raksta iesniegumus, ka piekrt pārslēgt līgumu 2026. gada beigās (atbilstoši likumā noteiktā pārejas perioda beigās, jo likuma aktuālā redakcija pamatā nosaka, ka pārejas posms noslēgsies 2026. gada 31. decembrī). Tas liecina, ka šiem ģimenes šķiet, kas viņiem izdevīgāk ir nogaidīt līdz pēdējam brīdim un tad atnākt līgumu pārslēgt. Tas savukārt rada potenciāli lielāku slogu pašvaldības darbiniekiem, jo viņiem ir jāreķinās ar lielāku darba apjomu pārejas perioda beigās.

Vairākās pašvaldībās pastāv prakse, ka īres līguma termiņus pašvaldība nosaka atkarībā no konkrētās palīdzības saņēmēju grupas un tā, vai līgums ir pirmreizējs vai tiek pārslēgts jauns līgums. Piemēram, gadījumā, ja pašvaldības mājokļa ģimene ir persona, kura nav izmantojusi dzīvokļa privatizācijas iespējas, tad īres līgumam tiek noteikts pašvaldības saistošajos noteikumos visgarākais noteiktais termiņš (daļā pašvaldību tie ir 10 gadi, citās – īsāki termiņi, piemēram, trīs vai pieci gadi). Citu, aptaujāto pašvaldību, pieredze ir raksturota 6. pielikumā.

Atsevišķas pašvaldības aktualizē jautājumu, vai īres līgumu pakāpeniskas pārslēgšanas (jaunu noslēgšanas) procesā pašvaldība vienlīdzīgi izturas pret visiem saviem ģimenes, respektīvi, pastāv šaubas, vai ģimenes, ar kuriem vēl nav noslēgts jauns īres līgums atbilstoši Dzīvojamo telpu īres likuma normām, neatrodas labvēlīgākā situācijā salīdzinot ar tiem, ar kuriem īres līgums ir noslēgts atbilstoši jaunajam likumam. Šādi interpretējot pārejas periodu, pašvaldības atzīst, ka tās izvēlas īres līgumu pārslēgšanu atlikt pēc iespējas tuvāk pārejas perioda beigām (2026. gada 31. decembrim) un no šāda viedokļa tās būtu vēlējkušās, lai pārejas periods ir īsāks. Šī iemesla dēļ, kā arī cilvēkresursu kapacitātes

dēļ, pārslēdzot īres līgumus uz konkrētu termiņu, vairākās pašvaldībās jaunu īres līgumu noslēgšanu vispirms sāk ar tiem beztermiņa līgumiem, kur īrnieks ir nomiris, un šajos gadījumos jauns līgums ar īrniekiem tiek slēgts terminēts.

Savukārt gadījumos, ja persona saņem pašvaldības mājokli saistībā ar tiesībām uz palīdzību mājokļa jautājumā, dzīvojamo telpu īres līgumu garums ir variabls. Piemēram, pirmreizējie līgumi ar personām pēc ieslodzījuma bieži tiek slēgti uz trīs mēnešiem, jo pašvaldību pieredze liecina, ka šīs mērķa grupas pārstāvji lielākoties nav pastāvīgi īrnieki: daži tikai uzraksta iesniegumu, kurā lūdz piešķirt mājokli, un pazūd; daži trīs mēnešu laikā atkal atgriežas ieslodzījuma vietā, jo izdarījuši kārtējo likumpārkāpumu; daži dzīvo piešķirtajā mājoklī un principā nemaksā īres maksu. Ja īrnieks turpina tur dzīvot un viņam nav parādu, tad līgumu slēdz uz ilgāku laiku.

Lai mazinātu administratīvo slogu, ko rada beztermiņa īres līgumu par terminētajiem līgumiem, pašvaldības mēdz izdot arī tādus saistošos noteikumus, kas nosaka automātisku datumu maiņu. Piemēram, Bauskas novada pašvaldība, pamatojoties uz Dzīvojamo telpu īres likumu, savos saistošos noteikumos, ko pieņēma 2023. gada decembrī, paredz, ka visi agrāk noslēgtie beztermiņa līgumi tiek automātiski noteikti kā terminēti: *“Mums ir iekļauts punkts, ka no saistošo noteikumu spēkā stāšanās brīža 2024. gada 4. janvārī tiek uzskatīts, ka bez termiņa noslēgtie līgumi beidzas pēc trīs kalendārajiem gadiem. Proti, beztermiņa līgumi tiek uzskatīti par terminētajiem līdz 2027. gada 3. janvārim”*. Lai gan automātiski grozītie līgumi vēlāk būs jāizvērtē un jāpārslēdz, šāds regulējums ļauj iegūt laiku un pieredzi, kā attiecīgie jautājumi būtu turpmāk risināmi.

Īres maksa un tā apmēra grozīšana

Nekustamo īpašumu investoru un namu īpašnieku pārstāvji kopumā uzskata, ka īres maksa un tā apmēra grozīšana ir saistīta ar tirgus izmaiņām, un jaunā likuma regulējums šajā jautājumā viņus apmierina (10. pants. Dzīvojamās telpas īres maksa).

Zināmas sākotnējās grūtības saistībā ar īres maksas noteikšanu, piemērojot Dzīvojamā telpu īres likuma normas, ir bijušas denacionalizēto māju īpašniekiem un pašvaldībām. Šajā gadījumā jautājums bija par to, kādu īres maksu noteikt, lai tā būtu adekvāta tajos gadījumos, kad tika noslēgti jauni līgumi par mājokļu īri, kuru īres maksa iepriekš daudzus gadus netika pārskatīta.

Atsevišķi denacionalizēto māju īpašnieki šo problēmu risināja, pieaicinot neatkarīgu nekustamo īpašumu vērtētāju, kurš novērtējis mājokli un sagatavojis atzinumu par tirgus situācijai atbilstošu īres maksas apmēru. Šāds, neatkarīgi no namīpašnieka viedokļa, sagatavots novērtējums ir pārliecinājis īrniekus par piemērotās īres maksas adekvātumu, kā arī šāds mehānisms tika atzīts kā atbilstošs gadījumā, ja īrnieks vēlētos apstrīdēt piemēroto īres maksu tiesā.

Savukārt pašvaldības, komentējot īres maksas noteikšanas kārtību, parasti atsaucas uz saviem saistošajiem noteikumiem, kas atbilst Dzīvojamo telpu īres likuma 31. pants normai, ka “pašvaldībai piederošas vai tās nomātas dzīvojamās telpas īres maksas apmēru nosaka pašvaldība, ņemot vērā tās saistošos noteikumus par īres maksas noteikšanu”, vai norāda, ka saistošie noteikumi vēl nav pieņemti.

Šajā saistībā interesanta ir Bauskas novada pašvaldības pieredze. Stājoties spēkā jaunajam Dzīvojamo telpu īres likumam, Bauskas novada pašvaldībā būtiski mainījās īres maksa. Ja līdz tam īres maksa par vienu m² dzīvoklim Bauskas pilsētā bija ļoti neliela, 0,31 eiro, tad 2025. gadā īres maksa par vienu m² dzīvoklim ir 2 eiro par labiekārtotu dzīvokli, un ir plānots, ka 2027. gadā īres maksa par vienu m²

dzīvoklim būs 5 eiro, kas atbilst maksimālajai īres maksai ar ALTUM programmas palīdzību būvētajos zemas īres maksas mājokļos⁴³, kurā dalību ņem arī Bauskas novada pašvaldība.

Nav pārsteigums, ka pašvaldība saņem iedzīvotāju neapmierinātību ar īres maksas paaugstinājumu. Savukārt pašvaldības pārstāvji uzskata, ka viņi, paaugstinot īres maksu, ir pietuvinājusi to īres mājokļu tirgus cenām, kas nepieciešams, ja tā vēlas nodrošināt īpašuma uzturēšanu kārtībā un veidot uzkrājumus dažādu remontdarbu vajadzībām. Īres maksas paaugstināšana Bauskas novadā ir sekmējusi divas atšķirīgas tendences: ir īrnieki, kas īres maksas paaugstināšanas dēļ apsver iespēju dzīvokļus izpirkt no pašvaldības, un ir īrnieki, kas nespēj vai negrib šo īres maksu nomaksāt, un palielinās nemaksātāju skaits. Vienlaikus ir samazinājies to gadījumu skaits, kad īrnieks īrē no pašvaldības dzīvokli un to tālāk, nemaksājot nodokļus un slēpjot no pašvaldības, izīrē citiem.

Atteikšanās no pakalpojumu iedalījuma pamata un papildu pakalpojumos kopumā nav būtiski ietekmējusi izīrētāja un īrnieka attiecības. Intervijās nebija īpašu komentāru šajā jautājumā.

Drošības maksas pieprasīšana nav aktuāla pašvaldību gadījumā, bet nekustamo īpašumu investoru pārstāvji drīzāk pozitīvi vērtē jauno regulējumu, uzskatot, ka kopumā drošības nauda divu mēnešu īres maksas apmērā (pirmais un pēdējais maksājums) ir saprātīgs regulējums, kas paredzēts Dzīvojamo telpu īres likumā. Viņu vērtējumā tas pozitīvi ietekmē gan vienu, gan otru pusi, un ir labi, ka ir skaidri noteikts, ka tā nevar būt lielāka par šo apjomu.

Vienlaikus vairāki nekustamo īpašumu investoru un namu īpašnieku pārstāvji atzīmē, ka, izvērtējot visus iespējamus izdevumus īres nemaksāšanas gadījumā, drošības nauda nesedz iespējamus zaudējumus, jo, ja īrnieks nemaksā, tad griezties ar pretenziju pret īrnieku var tikai pēc 3 mēnešiem. Savukārt tas nozīmē, ka trešā mēneša īres naudu izīrētājs pazaudē, jo ir tikai divu mēnešu drošības depozīts. Ņemot vērā vēl to, ka vidēji trīs mēneši paies līdz tiesas spriedumam (ar vienkāršoto procedūru), sanāk, ka pusgadu īrnieks var turpināt uzturēties telpās un nemaksāt par tām, bet drošības depozīts ir tikai 2 mēneši. Neskatoties uz minētajiem izdevumiem, nekustamo īpašumu investori un namu īpašnieki kopumā pieņem šo likuma normu kā pamatotu, un atzīst, ka aprakstītā situācija ir viņu biznesa riski, ar kuriem viņi rēķinās.

Tomēr dažkārt iebildumus rada termiņš, kādā izīrētājam ir jāatmaksā drošības nauda. Saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma 12. panta 4. daļu drošības nauda ir “pilnībā vai tās atlikusī daļa atdodama īrniekam ne vēlāk kā dienā, kad dzīvojamā telpa tiek atbrīvota, ja dzīvojamās telpas īres līgumā nav noteikts citādi”. Lai gan izīrētāji atzīst, ka viņi nosaka dažu dienu ilgāku drošības naudas atdošanas termiņu, lai varētu pārliecināties, vai mājoklim nav nodarīts kaitējums, kā dēļ tam nepieciešams remonts vai iekārtu aizvietošana, identificēt visus potenciālos defektus dažu dienu laikā ir grūti, tāpēc uzskata, ka saprātīgi pieļaujama drošības naudas atmaksas termiņš 5-10 dienu garumā būtu nosakāms arī likumā, lai aizsargātu tos izīrētājus, kuri nav ierakstījuši atbilstošo punktu īres līgumā. Vienlaikus jānorāda, ka veiktās intervijas nav devušas pamatu uzskatīt, ka kāds institucionālais izīrētājs nav noregulējis drošības naudas atmaksas kārtību ar īres līguma palīdzību.

⁴³ Ministru kabineta 2022. gada 14. jūlija noteikumi Nr. 459 “Noteikumi par atbalstu dzīvojamo īres māju būvniecībai Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna 3.1. reformu un investīciju virziena “Reģionālā politika” 3.1.1.4.i. investīcijas “Finansēšanas fonda izveide zemas īres mājokļu būvniecībai” ietvaros”, 22.1. punkts. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/334085-noteikumi-par-atbalstu-dzivojamo-ires-maju-buvniecibai-eiropas-savienibas-atveselosanas-un-noturibas-mehanisma-plana-3-1>

Īrnieka ģimenes locekļu tiesības

Lai gan jaunais Dzīvojamo telpu īres likums ievieš būtiskas izmaiņas attiecībā uz īrnieku ģimenes locekļu tiesībām, intervijās netika pausts viennozīmīgi pozitīvs vai viennozīmīgi negatīvs viedoklis par šīm izmaiņām. Gan nekustamo īpašumu attīstītāji, gan pašvaldības bija pieraduši pie iepriekšējām normām, bet tagad ir gatavi strādāt arī ar jauno regulējumu.

Piemēram, lai turpinātu pieeju, ka ir solidāra mantiskā atbildība, vienā no pašvaldībām tika izmēģināts īres līgumus slēgt uzreiz ar diviem ģimenes locekļiem (laulātajiem), bet procesa laikā tika noskaidrots, ka tas ir ļoti sarežģīti, jo tad diviem cilvēkiem vienlaikus ir jānāk uz līguma slēgšanu. Tādēļ pašvaldība palika pie vienkāršākās pieejas, ka īrnieks ir viens atbildīgais, bet pārējie ir iemitinātās personas. Kopumā no iedzīvotāju puses īpašu pretenziju par šo pašvaldību gadījumā nav.

Gan nekustamo īpašumu attīstītāji, gan pašvaldības riskus, kas saistīti ar īres maksājumu nepildīšanu, mazīna nevis ar ģimenes locekļu solidāro atbildību, bet gan ar īsākiem īres līguma termiņiem.

Jāatzīmē, ka strīdīgs aspekts likuma interpretācijā šeit ir par to, vai īres līgumā kā ģimenes locekļus var iekļaut tikai nepilngadīgus īrnieka bērnus, kur saskaņā ar 1998. gada 19. jūnija Bērnu tiesību aizsardzības likumu⁴⁴ bērns ir persona līdz 18 gadiem, vai arī pieaugušus bērnus. Pašvaldības ir saskārušās ar gadījumiem, kad ir bērni, kuri pēc vecāku nāves ir vēlējušies pārslēgt īres līgumus, bet ir pašvaldības, kas uzskata, ka tikai tie, kuri ir saņēmuši palīdzību kopā ar vecākiem, drīkst prasīt pārslēgt līgumus uz savu vārdu. Par šādiem gadījumiem šobrīd notiek arī tiesvedības. Diskusijas ar īrniekiem ir bijušas arī par to, ka likumā ir paredzēts, ka par bērnu iemitināšanos pie vecākiem ir jāprasa izīrētāja rakstveida piekrišana, un tajos gadījumos, kad šī piekrišana nav prasīta, pašvaldība ir atteikusi pārslēgt līgumu, un arī par to notiek tiesvedības.

Jāuzsver, ka saskaņā ar jauno likumu līgumā ir jāiekļauj ziņas par kopā ar īrnieku dzīvojamā telpā iemitinātajām personām (8. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma noteikumi), un īrniekam ir tiesības iemitināt viņa īrētajā dzīvojamā telpā savu laulāto un abu vai katra laulātā bērnus, ja iepriekš par to rakstveidā informēts izīrētājs (14. pants. Īrnieka tiesības iemitināt dzīvojamā telpā savas ģimenes locekļus un citas personas).

Kopumā var secināt, ka strīdīgie aspekti attiecas uz kādiem vēsturiskiem līgumiem, bet, slēdzot jaunu līgumu, nekādām neskaidrībām nevajadzētu būt, jo likumā ir skaidri atrunāta kārtība par īrnieku dzīvojamā telpā iemitinātajām personām.

Saistību bezstrīdus izskatīšana un tiesvedību skaits

Intervētajiem nekustamo īpašumu investoru vai īpašnieku pārstāvjiem pagaidām nav prakses saistībā ar saistību bezstrīdus izskatīšanu tiesā. Iemesls, kādēļ šādas prakses nav, ir tas, ka lielākā daļa īres līgumu joprojām nav nostiprināti zemesgrāmatā (galvenokārt tādēļ, ka īres līgumiem ir salīdzinoši īss termiņš, un tas mazīna motivāciju tērēt laiku un noteiktos gadījumos, piemēram, izīrēšanā ārzemniekiem, arī finanšu resursus īres līguma nostiprināšanai zemesgrāmatā).

Tie, kas ir iedziļinājušies šajā jautājumā, arī norāda, ka likums saistību bezstrīdus izskatīšanu paredz tikai noteiktos gadījumos, un jaunā likuma 8. panta 3. punkts nosaka to šādi: “(3) Ja izīrētājs un īrnieks vienojas par dzīvojamās telpas īres līguma notariālu apliecināšanu (notariālais akts) vai ierakstīšanu

⁴⁴ 1998. gada 19. jūnija Bērnu tiesību aizsardzības likums. Publicēts oficiālajā laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”, 8.07.1998., Nr. 199/200 <https://www.vestnesis.lv/ta/id/49096-bernu-tiesibu-aizsardzibas-likums>.

zemesgrāmatā, dzīvojamās telpas īres līgumā nosaka īrnieka pienākumu termiņa notecējuma dēļ vai tādēļ, ka nav samaksāta īres maksa līgumā noteiktajā apmērā, atbrīvot īrēto dzīvojamo telpu pirms līguma termiņa beigām kopā ar ģimenes locekļiem un citām iemītnātajām personām, ja izīrētājs, izmantojot viņam likumā noteiktās tiesības, vēršas tiesā saistības bezstrīdus piespiedu izpildīšanai Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā”.

Tātad saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana ir iespējama tikai tad, ja īrnieks atsakās izvērties vai nav pildījis maksājumu saistības. Turklāt Dzīvojamo telpu īres likumā paredzēts, ka punktam par saistību bezstrīdus izskatīšanu ir jābūt iekļautam arī īres līgumā. Savukārt zemesgrāmatas tiesneši, nostiprinot īres līgumus zemesgrāmatā, ir novērojuši, kā šāds punkts daļā nostiprināto līgumu nav iekļauts, attiecīgi vajadzības gadījumā bezstrīdus piespiedu izpildīšana attiecībā uz dzīvojamo telpu īri viņiem nebūs piemērojama.

Jāatzīmē, ka arī pilnā tiesvedību pieredze lielākajai daļai intervēto, kam tāda ir bijusi, ir saistīta ar iepriekšējā likumā noteikto regulējumu (ilgstošās tiesvedības).

Līdz ar to, lai gan teorijā šī paātrinātā saistību bezstrīdus izskatīšana tiek vērtēta pozitīvi, praktiskais piemērojums šai normai vairumam institucionālo izīrētāju ir neskaidrs. Tajā skaitā, nav skaidra procedūra, kas notiek pēc paātrinātajā bezstrīdus kārtībā pieņemtā lēmuma. Teorētiski ar to jānodas pie zvērināta tiesu izpildītāja, bet nav skaidrs, kas notiek tālāk, kā tiek iesaistīta policija, kā iespējams tikt iekšā dzīvoklī u.tml.

No izīrētāju viedokļa problemātiski ir tas, ka, ja īrnieks nepilda citas saistības un neievēro iekšējos kārtības noteikumus, nevīžīgi apietas ar dzīvokļa inventāru, neievēro tīrības un higiēnas normas, izīrētājam ir sarežģīti kaut ko pasākt. Šajā ziņā likumā ir paredzēta aizsardzība īrniekam (likuma VIII nodaļa. Administratīvie pārkāpumi dzīvojamo telpu izīrēšanas jomā un kompetence administratīvo pārkāpumu procesā. 42. un 43. pants), bet nav aizsardzība izīrētājam: *“Tie ir pārkāpumi, kas varbūt nav ar maksājumiem saistīti (nemaksā īri vai apsaimniekošanas maksu), bet mums gadās arī tādi, kas regulāri pārkāpj iekšējos kārtības noteikumus (pīpē, traucē citiem, skaļi uzvedas, trokšņus rada, lieli suņi nav pavadā, un vēl kaut ko). Tas, protams, mums līgumā ir atrunāts, ka to nedrīkst un ir jāievēro tas un tas, bet instrumentu jau nav, kā ar viņiem cīnīties. Šeit nestrādā paātrinātā kārtība. Es aizsūtu brīdinājumu, un jau varētu draudēt ar to, ka ir jāsaprot, ka mēs īres līgumu varam izbeigt. Šeit jau būtu garais tiesāšanās process – gads, pusotrs vai varbūt vairāk”.*

Pašvaldību gadījumā īres līgumi netiek nostiprināti zemesgrāmatā, līdz ar to jautājums par saistību bezstrīdus izskatīšanu nav aktuāls. Atsevišķas intervētās pašvaldības pat norādīja, ka viņi cenšas izvairīties no tiesvedībām vispār, jo, ņemot vērā to, ka lielākā daļa īrnieku ir maksātnespējīgi un ir sociālā dienesta klienti, arī izliekot viņus no dzīvokļa, viņiem būs jāierāda cits dzīvoklis. Tādēļ pašvaldība cenšas ar īrniekiem vienoties par noteiktiem maksājumu grafikiem vai līdzīgā veidā risināt grūtības, kas izriet no neregulāras īres maksas samaksas.

Likuma ietekmes kopsavilkums

Likumā noteiktais pārejas periods

Likumā noteiktais pārejas periods ir viens no faktoriem, kas, iespējams, ir mazliet kavējis īres mājokļu renovāciju, jo nosaka ilgstošu laika posmu, kad vēl īrnieki, kuriem ir noslēgti īres līgumi iepriekšējā likuma ietvaros, var uzskatīt sev par saistošiem iepriekš noslēgtos īres līgumus. Īres līgumu

pārslēgšana pēc pārbaudes novērtējuma veikšanas laikā bija procesā, un šī procesa progress pakāpe ir atkarīga no individuāliem institucionāliem izīrētājiem. No otras puses, noteiktais pārejas periods patiešām ir atbalsts īrniekiem, kuriem iepriekš bija noslēgts beztermiņa līgums, sagatavoties risinājumam ar terminētu īres līgumu un atbilstošajai situācijas maiņai.

Nostiprināšana zemesgrāmatā

Regulējums par tiesībām nostiprināt īres līgumus zemesgrāmatā pagaidām strādā tikai daļēji, jo lielākā daļa īres līgumu pagaidām zemesgrāmatā netiek nostiprināti. Pašvaldības īres līgumus nenostiprina zemesgrāmatā, jo uzskata to par pārāk lielu administratīvo slogu, un tas ir apgrūtināši gadījumos, kad tiek piemēroti īsi īres līguma termiņi un augsta īrnieku mainība. Arī privātajā sektorā, lai gan ir uzņēmēji (“profesionālie spēlētāji”), kas cenšas līgumus nostiprināt zemesgrāmatā, tas tiek darīts tikai daļā gadījumu (tad, kad līgumi ir garāki par vienu gadu). Gan pašvaldības, gan privātie investori un uzņēmēji par galveno veidu, kā mazināt strīdus un novērst nemaksāšanas riskus, uzskata potenciālā īrnieka maksātspējas un raksturojuma rūpīgu izvērtēšanu, un situācijās, kas rada iespaidu par augstāku risku, īres līgumu slēgt uz īsu termiņu.

Problēmsituācijas saistībā ar īres līgumu nostiprināšanu zemesgrāmatā:

- Īres līguma nostiprināšana zemesgrāmatā ir sarežģīta un dārgāka tad, ja īrnieks ir ārzemnieks un nav iespējams izmantot elektronisko parakstu, kā arī vispār situācijās, kad personai nav elektroniskā paraksta.
- Elektronisko nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatā nevar parakstīt pilnvarots uzņēmuma darbinieks, bet tikai augstākais vadības līmenis, konkrētajā piemērā, uzņēmuma valdes loceklis. Lai gan īres līgumu uz notariāli apstiprinātas pilnvaras pamata darbinieks var parakstīt, elektronisko nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatā nevar parakstīt. Uzņēmējiem tas šķiet nepamatots administratīvais slogs un viņi neizprot, kāpēc nostiprinājuma lūgumus caur zemesgrāmatas sistēmu nevarētu parakstīt uz notariālas pilnvaras pamata, jo notārs jau ir pārliecinājies par pilnvaras spēkā esamību.
- Izīrētājiem nav līdz galam skaidra procedūra par īrnieka “izreģistrēšanu” no zemesgrāmatas. Situācijā, kad īrnieks pirms līgumā paredzētā laika izbeidz īres attiecības, ir sarežģīti nodrošināt to, ka tiesiskā veidā attiecības tiek sakārtotas līdz galam un īrnieks no savas puses paraksta vienošanos par izbeigšanu un iesniedz nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatā, lai izreģistrētu.

Īres līguma termiņš un tā izbeigšana

Dzīvojamo telpu īres likumā ietvertā atteikšanās no beztermiņa īres līgumiem ir pati būtiskākā izmaiņa izīrētāju un īrnieku attiecībās. Nekustamo īpašumu un īres tirgus attīstītāju skatījumā tieši vēsturiskie beztermiņa līgumi ievērojami apgrūtināja Rīgas vēsturiskā centra restaurāciju un apbūvi, un neveicināja komerciālo attīstību. Īrnieki ar beztermiņa līgumiem bija un daļēji joprojām ir (tur, kur tādi vēl ir) šķērslis, lai vēsturiskās dzīvokļu mājas visā Latvijā renovētu un savestu kārtībā. Tam piekrīt arī pašvaldību pārstāvji, kuri šobrīd pārslēdz līgumus ar visiem tiem iedzīvotājiem, kam bija beztermiņa īres līgumi. Šobrīd pašvaldības vēl nevar izvērtēt, cik sekmīgi tas tiks īstenots. Pašvaldības atzīst, ka šīs īres līgumu attiecības bija jāsakārto, bet arī apzinās, ka tiem īrniekiem, kuriem bija noslēgti šādi beztermiņa līgumi, savukārt ir satraukumi un neziņa.

Problēmsituācijas saistībā ar īres līguma termiņu un tā izbeigšanu

- Pašvaldībām nav līdz galam skaidrs, kā pareizi būtu jāpiemēro likuma 30. un 32. pants. Šobrīd pašvaldības šīs likuma normas piemēro atšķirīgi. Nepieciešams skaidrojums par tiem aspektiem, kur jaunais Dzīvojamo telpu īres likums saskaras ar likumu “Par pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” un pašvaldību izdotajiem saistošajiem noteikumiem. Strīdīgi interpretētā jaunā likuma norma ir 32. pants par pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas izīrēšanu: “(1) Pašvaldības dome izdod saistošos noteikumus, kuros nosaka pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas izīrēšanas kārtību un nosacījumus, kā arī termiņu, uz kādu slēdzams dzīvojamās telpas īres līgums, bet ne ilgāku par 10 gadiem. Šis noteikums neattiecas uz pašvaldībai piederošu vai tās nomātu dzīvojamo telpu, kas tiek izīrēta atbilstoši normatīvajiem aktiem par palīdzības sniegšanu dzīvokļa jautājumu risināšanā”. Diskutētais aspekts ir par termiņa ne ilgāka par 10 gadiem piemērošanu dažādām specifiskām mērķa grupām un to, ko nozīmē līguma pārslēgšana vai līguma pagarināšana. Atsevišķu pašvaldību interpretācijā, pārslēdzot līgumu ar tādām mērķa grupām kā (1) bez vecāku gādības palikuši bērni, pēc tam, kad bērns sasniedzis pilngadību un beigusies viņa ārpusģimenes aprūpe, un (2) maznodrošinātas personas, kuras pēc soda izciešanas atbrīvotas no ieslodzījuma vietas, attiecībā uz šīm mērķa grupām nav vairs spēkā likumiskā pamata sniegt mājokļa palīdzību, jo nav vairs spēkā paziņojuma dokuments no attiecīgās bērnu aprūpes iestāde vai ieslodzījuma vietas administrācijas. Šis ir uzskatāms par pārpratumu, ko atbilstošajām iestādēm (tiesībsargam, Labklājības ministrijai un Ekonomikas ministrijai) ir pašvaldībām jāskaidro, kā šīs likuma normas būtu interpretējamas atbilstoši likumdevēja iecerei.
- Neskaidrības saistībā uz īres līguma izbeigšanu pašvaldībām ir attiecībā uz personām, kurām ir termiņuzturēšanās atļauja, kurai ir beidzies derīguma termiņš. Ja Dzīvesvietas deklarēšanas likumā⁴⁵ ir paredzēts, ka personai, kad beidzas termiņuzturēšanās atļauja, anulējas deklarētā dzīvesvietas adrese, tad uz īres līgumiem tas neattiecas, un pašvaldībām nav skaidrs, kā šādā situācijā būtu jārikojas.
- Pašvaldības neapmierina regulējums, kas paredz, ka brīdinājums par īres līguma pārtraukšanu ir jānodod īrniekam personiski vai arī, izmantojot zvērinātu tiesu izpildītāju. Iepriekšējais regulējums paredzēja, ka pašvaldībai bija tiesības brīdinājumu īrniekam paust ar “Latvijas Vēstnesis” starpniecību, un tas pašvaldībām bija daudz ērtāk un lētāk. Alternatīvi pašvaldības vēlētos, lai ir noteikta kārtība, kā pašvaldības var atgūt izdevumus par zvērinātu tiesu izpildītāju pakalpojumiem.

Īres maksa un tā apmēra grozīšana

Gan pašvaldības, gan nekustāmo īpašumu investoru un namu īpašnieku pārstāvjus kopumā apmierina likuma normas attiecībā uz īres maksas noteikšanas kārtību un tā apmēra grozīšanu. Neapmierinātība šajā jautājumā ir sastopama vēsturisko beztermiņa līguma īrnieku vidū, kas nepiekrīt maksāt vairāk un arī nevēlas pārslēgt jaunus īres līgumus. Noteiktais pārejas periods ir likumā piedāvātais risinājums,

⁴⁵ 2002. gada 20. jūnija Dzīvesvietas deklarēšanas likums. Publicēts oficiālajā laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”, 10.07.2002., Nr. 104 <https://www.vestnesis.lv/ta/id/64328-dzivesvietas-deklaresanas-likums>.

lai šīs īres attiecības sakārtotu abām pusēm (īrniekam un izīrētājam) pieņemamā veidā, novēršot izīrētāja interešu ignorēšanu.

Īrnieka ģimenes locekļu tiesības

Strīdīgie aspekti saistībā ar īrnieku ģimenes locekļiem kopumā attiecas uz vēsturiskajiem līgumiem, īpaši tiem, kas noslēgti kā beztermiņa līgumi, un tagad ir pārejas periods, lai noslēgtu terminētu līgumu. Vēsturiskajās īres attiecībās ir pat gadījumi, kad īres līguma nav vispār, un īres attiecības balstās tikai uz īres maksājumiem. Šajos gadījumos īrnieka ģimenes locekļu tiesības ir ļoti neskaidras. Savukārt, slēdzot jaunu līgumu, lielākoties nekādu neskaidrību vairs nav, jo likumā ir skaidri atrunāta kārtība par īrnieku dzīvojamā telpā iemītnētajām personām.

Saistību bezstrīdus izskatīšana un tiesvedību skaits

Gan intervēto pašvaldību, gan nekustāmo īpašumu investoru un īpašnieku pārstāvjiem pagaidām nav prakses saistībā ar saistību bezstrīdus izskatīšanu tiesā. Iemesls, kādēļ šādas prakses nav, ir tas, ka lielākā daļa īres līgumu joprojām nav nostiprināti zemesgrāmatā.

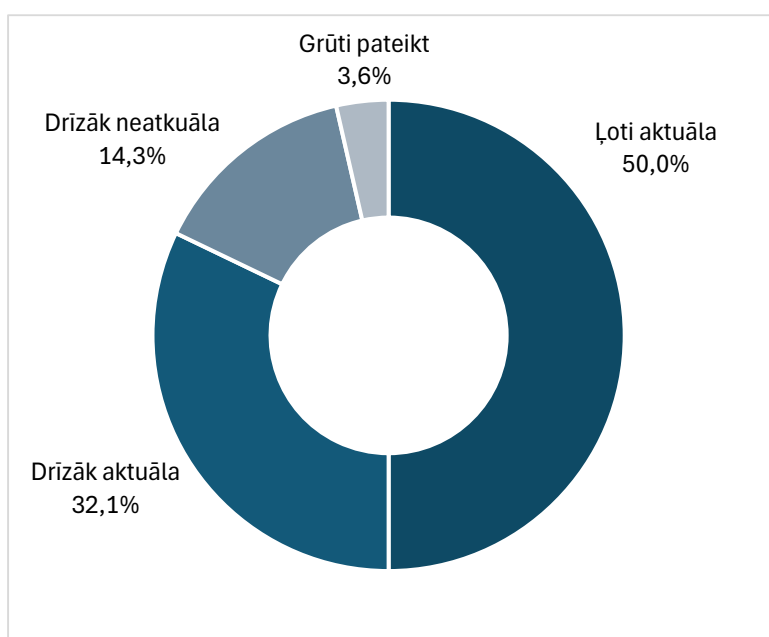
6. pielikums. Pašvaldību aptaujas datu analīze

Šajā pielikumā sniegts pārskats par pašvaldību aptaujas rezultātiem, kuras ietvaros anketas aizpildīja 28 pašvaldības. Pašvaldību aptauja papildina informāciju, kas iegūta mērķa grupu intervijās, parādot citu, intervijās neaptvertu pašvaldību viedokli. Jāņem vērā, ka mērķa grupu intervijās (sk. 5. pielikumu) piedalījās tās Latvijas pašvaldības, kurās mājokļa pieprasījums bijis visaugstākais vai kuras iesaistījušās ir finanšu institūcijas “ALTUM” zemas īres maksas mājokļu būvniecības projektā pašvaldībās. Tas nozīmē, ka šajā, 6. pielikuma pārskatā, atsevišķi ar Dzīvojamo telpu īres likuma ieviešanu saistīti aspekti (piemēram, ietekme uz investīcijām jaunu īres mājokļu būvniecībā) ir novērtēta piesardzīgāk, nekā atklājas, analizējot statistisko informāciju.

Mājokļa pieejamības problēmas aktualitāte un izmaiņas pēc Dzīvojamo telpu īres likuma stāšanās spēkā

Pašvaldību aptauja rāda, ka mājokļa pieejamības problēma (piemēram, jaunu mājokļu būvniecība, mājokļa fonda atjaunošana, pieprasījums pēc sociālajiem mājokļiem) pamatā ir aktuāla problēma (6.1. attēls) – to par ļoti aktuālu problēmu atzina 14 no 28 aptaujātajām pašvaldībām (50%) un drīzāk aktuālu problēmu – deviņas pašvaldības (32,1%).

6.1. attēls. Mājokļa pieejamības problēmas aktualitāte aptaujātajās pašvaldībās



% no visām aptaujātajām pašvaldībām, n=28

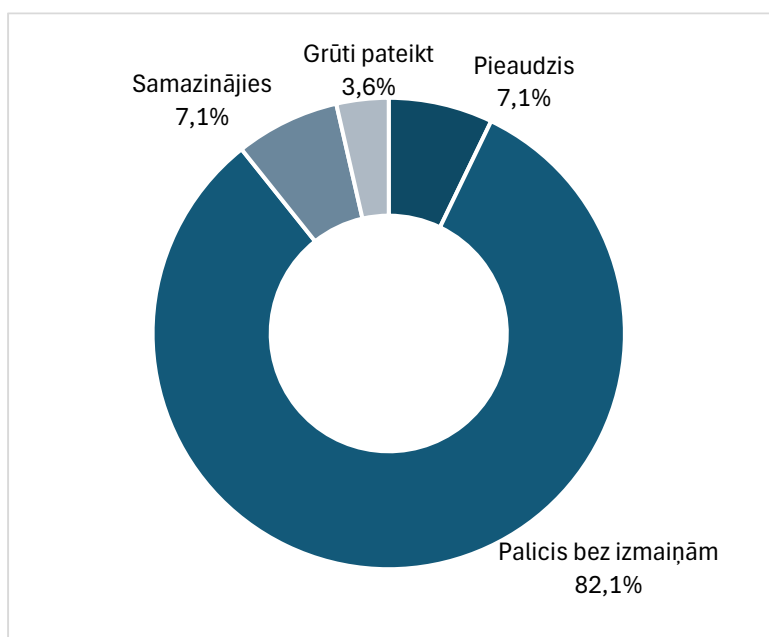
No aptaujāto pašvaldību vidus trīs, kuras nav iesaistītas ALTUM programmā, atzīst, ka kopš 2021. gada, kad stājās spēkā Dzīvojamo telpu īres likums, Jūsu pašvaldībā ir uzsākta jebkādu (gan pašvaldības, gan privātu investoru rosināta) jaunu īres māju būvniecība, savukārt vēl divas pašvaldības norāda, ka ir veikti sagatavošanās darbi, lai šādi īres mājokļi tiktu būvēti, piemēram, pašvaldība ir pieņēmusi konceptuālu domes lēmumu par jauna īres nama būvniecību, nosakot konkrētu vietu un adresi nama būvniecībai, notiek būvprojekta izstrāde u.tml. Vēl viena pašvaldība norāda, ka pašvaldība piedalās projektos, kuros notiek sociālo dzīvokļu mājas renovācija vai tiek remontēti atsevišķi pašvaldības dzīvokļu īpašumi. Vērtējot, cik lielā mērā uzsākto jaunu īres māju būvniecību ir ietekmējis tas, ka tika pieņemts jaunais Dzīvojamo telpu īres likums, aptaujāto pašvaldību, kurās ir uzsākta īres

namu būvniecība, viedoklis vienmērīgi sadalās starp atbildēm “drīzāk ir ietekmējis”, “drīzāk nav ietekmējis”, “pavisam nav ietekmējis” un “grūti pateikt”, respektīvi, vienots vērtējums par likuma ietekmi nav izveidojies.

Pašvaldībām, kurās nav uzsākta jaunu īres namu būvniecība (24 no 28 aptaujātajām pašvaldībām), tika uzdots jautājums par iemesliem. To vidū tika nosaukti šādi: (1) zema iedzīvotāju pirktspēja, īres mājokļu būvniecība neatmaksājas (9 pašvaldības jeb 37,5%), (2) pašvaldības finansējuma trūkums (6 pašvaldības jeb 25%), (3) pašvaldībai ir pietiekams dzīvojamais fonds, lai sniegtu palīdzību mājokļa jautājumā (4 pašvaldības jeb 16,7%), kā arī citi iemesli, piemēram, ka pašvaldībai ir tiekami liels dzīvojamais fonds, taču tam nepieciešams remonts, Latgales pašvaldības atzīmēja, ka investoriem nav intereses par šo reģionu.

Tā kā jaunu īres namu būvniecība pašvaldībās pēcpārbaudes novērtējuma sagatavošanas laikā bija procesā, tad likumsakarīgi, ka, salīdzinot ar situāciju 2020. gadā, pirms stājās spēkā Dzīvojamo telpu īres likums, īres mājokļu piedāvājums pašvaldībās pamatā palicis bez izmaiņām (82,1% jeb 23 pašvaldības, sk. 6.2. attēlu). Pārējo pašvaldību pārstāvju atbildes sadalās vienmērīgi starp īrs mājokļu piedāvājums ir “pieaudzis”, “samazinājies” un “grūti pateikt”.

6.2. attēls. Īres mājokļu piedāvājuma izmaiņas pašvaldībā pēcpārbaudes novērtējuma veikšanas laikā, salīdzinot ar situāciju 2020. gadā



% no visām aptaujātajām pašvaldībām, n=28

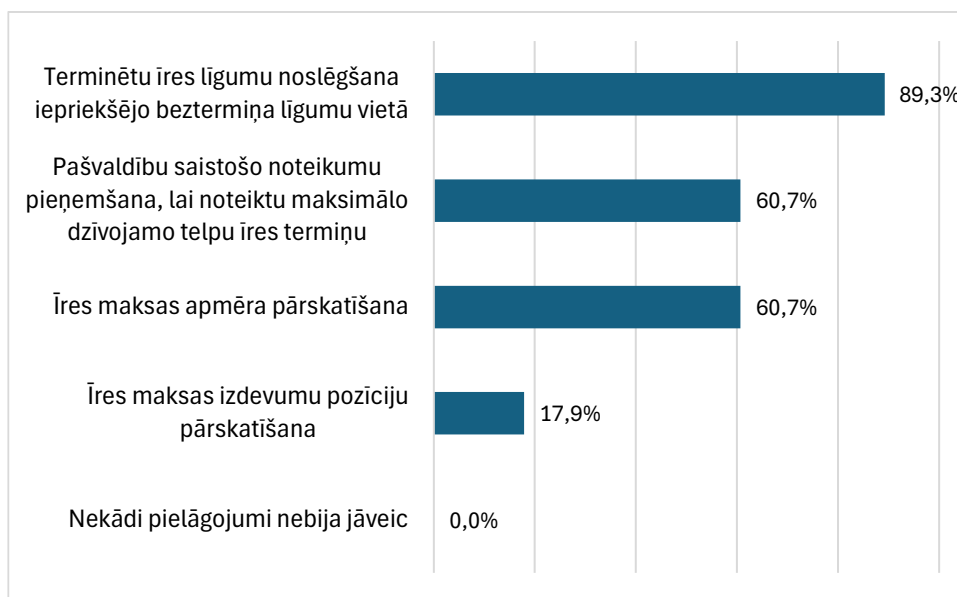
Secināms, ka Dzīvojamo telpu īres likuma ietekme uz īres mājokļu pieejamības pašvaldībās ir potenciāli sagaidāma, taču vēl nav novērojama, kas izriet no objektīviem apstākļiem – šī mērķa sasniegšanai nepieciešams laiks, īres namu būvniecība ir uzsākusies, bet dažos gadījumos ir tikai projekta izstrādes stadijā.

Dzīvojamo telpu īres likuma normu ieviešana pašvaldībā

Dzīvojamo telpu īres likuma normu piemērošana pašvaldībās prasīja veikt noteiktus pielāgojumus (6.3. attēls). Galvenais no tiem bija terminētu īres līgumu noslēgšana iepriekšējo beztermiņa līgumu

vienā (šo uzdevumu minēja 89,3% jeb 25 aptaujāto pašvaldību pārstāvji). Nākamie divi bieži minētie pašvaldību uzdevumi bija pašvaldību saistošo noteikumu pieņemšana, lai noteiktu maksimālo dzīvojamo telpu īres līgumu termiņu, un īres maksas apmēra pārskatīšana (abus uzdevumus minēja 17 jeb 60,7% aptaujāto pašvaldību). 5 pašvaldības norādīja, ka viņām bija nepieciešama arī īres maksas izdevumu pozīciju pārskatīšana, taču šis rādītājs varēja būt augstāks, jo daļā pašvaldību šādus uzdevumus veic pašvaldībai piederošā dzīvojamā apsaimniekotājs, kas var būt gan pašvaldības kapitālsabiedrība, gan cita veida privāts apsaimniekotājs, ja pašvaldībai kādos namos pieder tikai atsevišķi dzīvokļi.

6.3. attēls. Pašvaldību veiktie pielāgojumi Dzīvojamo telpu īres likuma prasību izpildei



% no visām aptaujātajām pašvaldībām, n=28

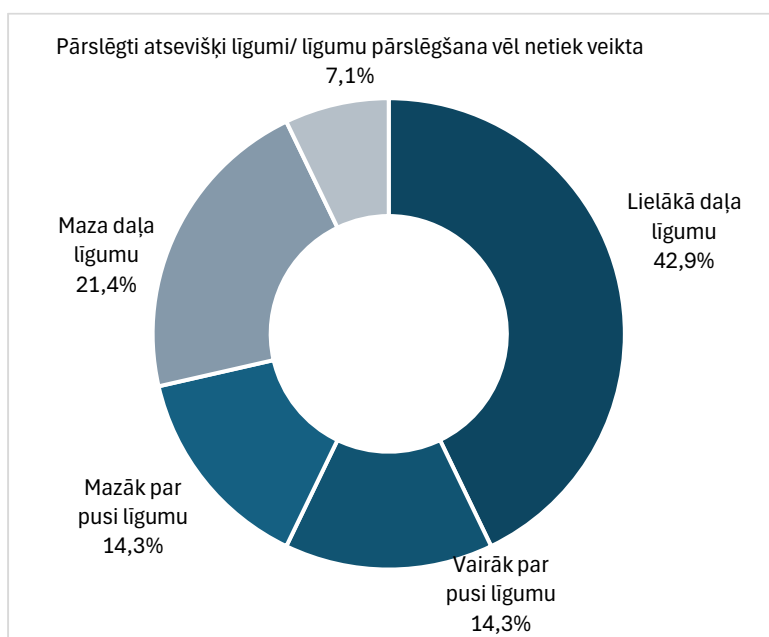
Pēcpārbaudes novērtējuma īstenošanas brīdī 12 no 28 aptaujātajām pašvaldībām (jeb 42,9%) lielāko daļu sev piederošo dzīvojamo telpu beztermiņa īres līgumus bija pārslēgušas uz terminētiem līgumiem (6.4. attēls). Četras jeb 14,3% pašvaldību bija attiecīgi norādījušas, ka ir pārslēgušas vairāk par pusi īres līgumu, un vēl tikpat daudz, ka pārslēgušas mazāk par pusi līgumu. 6 jeb 21,4% pašvaldību norādīja, ka pārslēgušas mazu daļu līgumu un 2 pašvaldības jeb 7,1% norādīja, ka ir pārslēgti atsevišķi līgumi/ līgumu pārslēgšana vēl netiek veikta. Viena no šīm pašvaldībām norādīja, ka vēl nav izstrādāti atbilstoši pašvaldības saistošie noteikumi.

Sistemātiska visu Latvijas pašvaldību saistošo noteikumu analīze rāda, ka saistošos noteikumus atbilstoši Dzīvojamo telpu īres likuma 31.panta 1.daļai (pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšana) ir izstrādājušas 34 pašvaldības (no 43 pašvaldībām, jo Varakļānu novads uzskaitīts atsevišķi), bet atbilstoši Dzīvojamo telpu īres likuma 32. panta 1.daļai (pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas izīrēšanas kārtība un īres līguma termiņš) – 32 pašvaldības (atsevišķi izdalot Varakļānu novadu).

Pašvaldības saistošajos noteikumos noteiktais maksimālais termiņš, uz kādu iespējams īrēt pašvaldībai piederošās dzīvojamās telpas, visbiežāk ir 10 gadi (norādījušas 17 no 26 pašvaldībām, kas sniedza konkrētu atbildi, jeb 65,4%), nākamais biežāk minētais termiņš ir pieci gadi (norādījušas četras pašvaldības jeb 15,4%, 6.4. attēls). Vienlaikus septiņas pašvaldības ir sniegušas papildu komentāru

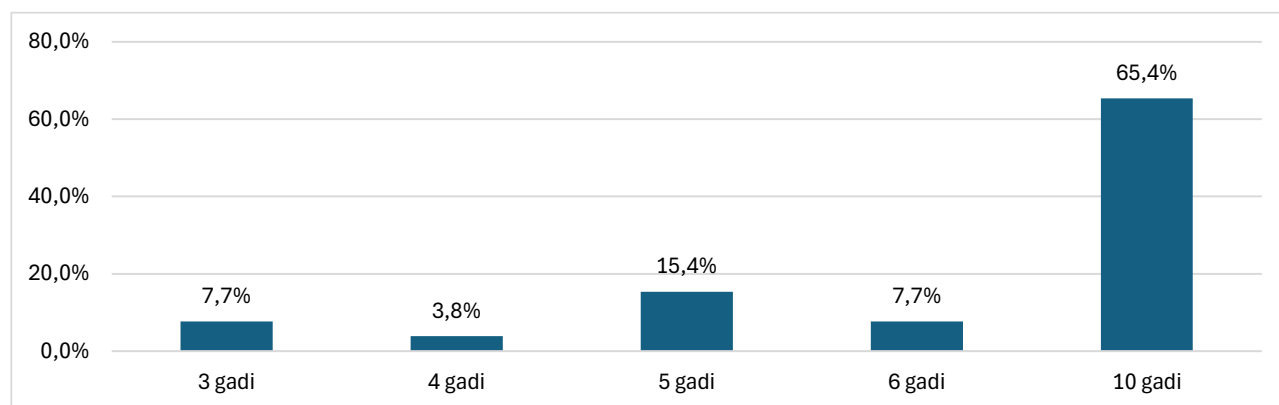
šajā jautājumā, norādot, ka saistošajos noteikumos ir noteikti atšķirīgi maksimālie dzīvojamo telpu īres līgumu termiņi dažādām iedzīvotāju grupām, un 10 gadi ir īres termiņš neprivatizētiem dzīvokļiem, bet citām iedzīvotāju grupām, piemēram, ja tā ir palīdzība dzīvokļa jautājuma risināšanā vai sociālais dzīvoklis, tad īres termiņš parasti ir divi vai trīs gadi. Pašvaldību atbildes arī norāda, ka dažādi interpretējušas Dzīvojamo telpu īres likuma normas par turpmāko rīcību pēc īres līguma termiņa noslēguma, piemēram, īres līgumiem, kas noslēgti kā palīdzība dzīvokļa jautājuma risināšanā, vai sociālo dzīvokļu īres līgumiem parasti tiek norādīts, ka līgumu būs iespējams “pagarināt” (pašvaldību lietots jēdziens), taču neprivatizēto dzīvokļu gadījumā atsevišķas pašvaldības norāda, ka šo īres līgumu gadījumā nebūs iespējams noslēgt jaunus.

6.4. attēls. No beztermiņa uz terminētiem pārslēgto pašvaldības dzīvojamo telpu īres līgumu īpatsvars



% no visām aptaujātajām pašvaldībām, n=28

6.5. attēls. Pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu maksimālais īres termiņš



% no visām aptaujātajām pašvaldībām, kurās ir pieņemti atbilstoši saistošie noteikumi, n=26

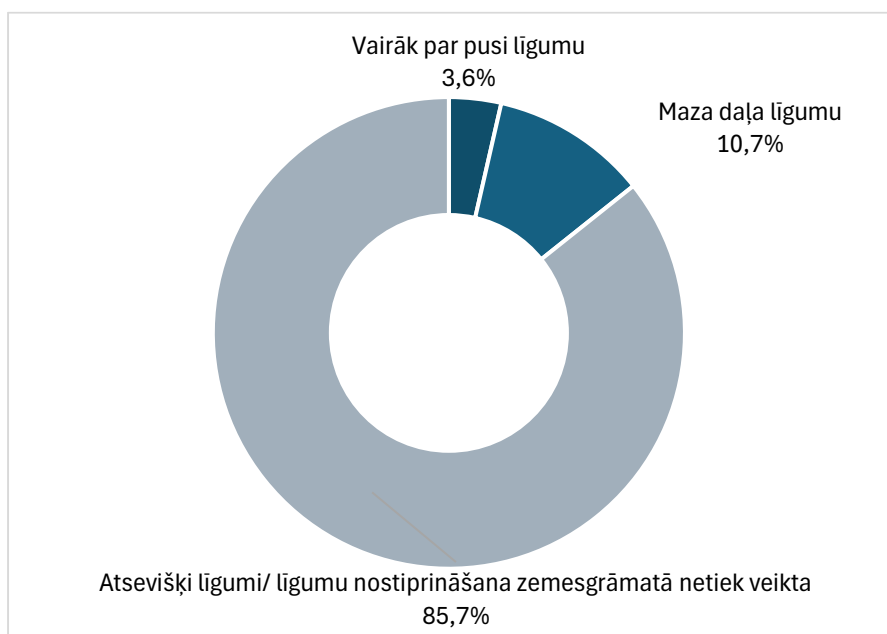
Secināms, ka pašvaldības sasniegušas atšķirīgu progresu Dzīvojamo telpu īres likuma normu piemērošanā, un pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres attiecību sakārtošana turpināsies līdz pat

likuma pārejas perioda beigām 2026. gada 31. decembrī. Viena pašvaldība komentāros norādīja, ka īres līgumu pārslēgšanu līdz šim termiņam visdrīzāk nespēs paveikt.

Pašvaldības īres līgumu nostiprināšanas zemesgrāmatā prakse

Vairums pašvaldību ir izvēlējušās pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres līgumus zemesgrāmatā nenostiprināt – 24 no aptaujātajām 28 pašvaldībām jeb 85,7% norāda, ka zemesgrāmatā pēc pārbaudes novērtējuma veikšanās laikā nostiprināti ir atsevišķi līgumi vai īres līgumu nostiprināšana zemesgrāmatā netiek veikta (6.6. attēls). Tās atsevišķas pašvaldības, kurām ir plašāka pieredze (četras), norāda, ka sastapušās ar līdzīgām grūtībām, kādas padziļinātājās intervijās ar mērķa grupām zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu tā pārtraukšanas gadījumā minēja arī privātie institucionālie izīrētāji. Proti, gadījumā, ja īres līgums tiek pārtraukts, īrnieki, it īpaši tie, kuri to īrē, balstoties uz tiesībām saņemt palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā pirmām kārtām, mēdz nepilnīgi nokārtot savas saistības ar izīrētāju, un šādā gadījumā ir grūti panākt savlaicīgu (īres attiecību pārtraukuma faktiskajam termiņam atbilstošu) īres tiesību ieraksta zemesgrāmatā dzēšanu.

6.6. attēls. Zemesgrāmatā nostiprināto pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres līgumu daļa

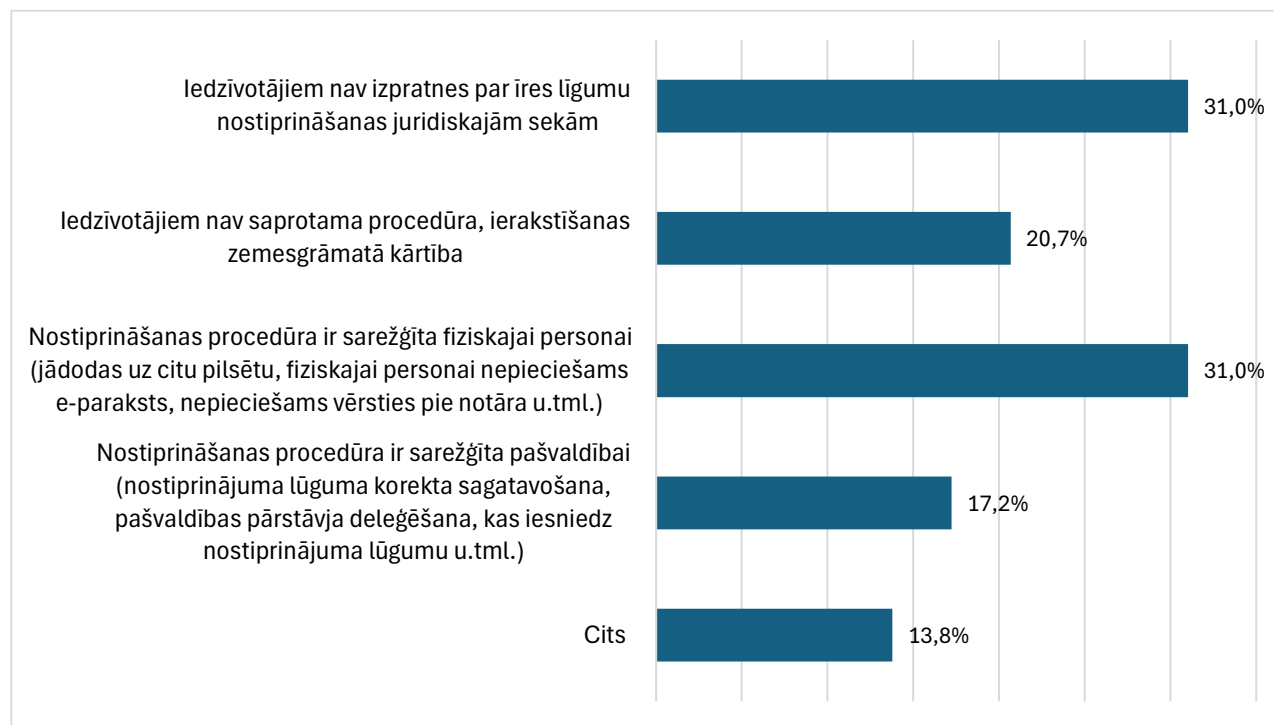


% no visām aptaujātajām pašvaldībām, n=28

Saistībā ar īres līgumu nostiprināšanu zemesgrāmatā, pašvaldībām tika lūgts novērtēt, (1) ar kādām grūtībām tās ir saskārušās, nostiprinot īres līgumus zemesgrāmatā, un gadījumā, ka pašvaldībai visi īres līgumi nav nostiprināti zemesgrāmatā, tika lūgts skaidrot (6.7. attēls), (2) kāpēc tas nav veikts pilnā apmērā (6.8. attēls). Abos jautājumos iegūtās atbildes ir ļoti līdzīgas un savstarpēji papildinošas. Raugoties no īrnieku puses, pašvaldības atzīmē, ka īrnieki nav izrādījuši interesi nostiprināt īres līgumu (57,1%, 6.8. attēls), kas saistāms ar to, ka iedzīvotājiem nav izpratnes par īres līgumu nostiprināšanas juridiskajām sekām (31,0%, 6.7. attēls) un nostiprināšanas procedūra fiziskajai personai ir sarežģīta, ja nav elektroniskā paraksta (31,0%, 6.7. attēls). Komentējos šos jautājumus, pašvaldību pārstāvji norāda, ka noteiktu īrnieku grupu kognitīvās spējas ir zemas, attiecīgi viņiem ir nozīmīgas grūtības saprast īres līguma nostiprināšanas zemesgrāmatā jēgu. Raugoties no pašvaldības kā izīrētāja puses, biežāk minētais šķērslis ir līdzīgs – pašvaldība neredz ieguvumus, nostiprinot noslēgtos īres līgumus

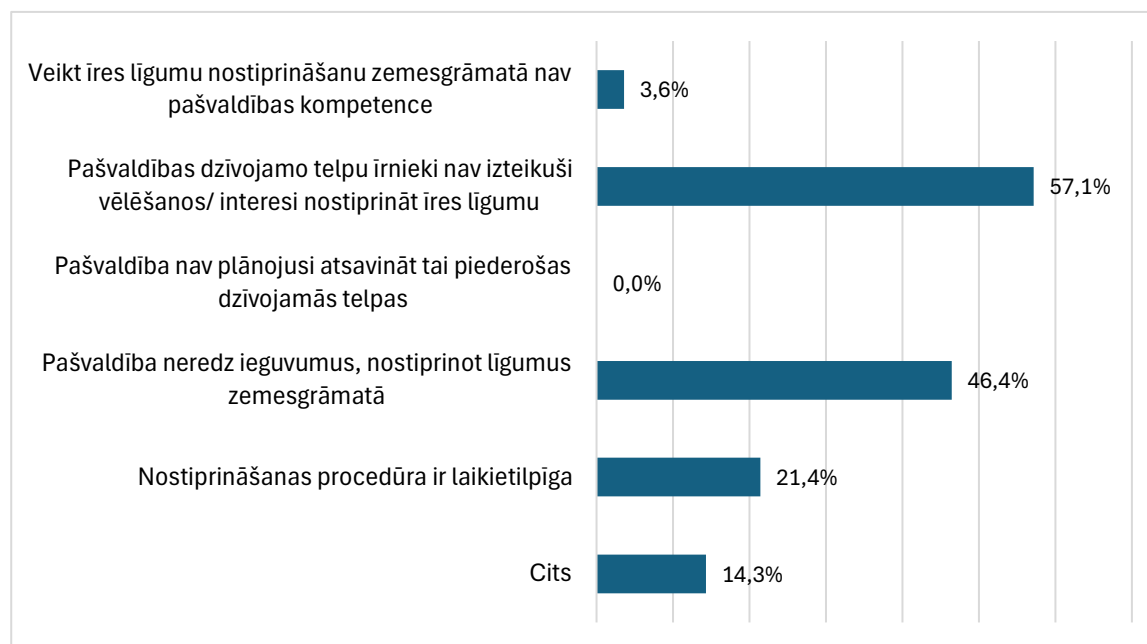
zemesgrāmatā (46,4%, 6.8. attēls). Arī attiecībā uz nostiprināšanas procedūru pašvaldību pārstāvji uzskata, ka tā ir laikietilpīga (21,4%, 6.8. attēls), citu atbilžu starpā minēts, ka nostiprināšana zemesgrāmatā rada pašvaldībām papildu finanšu slogu, ir nepieciešami cilvēkresursi, sarežģīto nostiprināto tiesību dzēšanas procedūru, ja īres līgums pārtraukts pirms sākotnēji noteiktā termiņa.

6.7. attēls. Pašvaldību identificētās grūtības, nostiprinot īres līgumus zemesgrāmatā



% no visām aptaujātajām pašvaldībām, n=28

6.8. attēls. Iemesli, kāpēc pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres līgumi nav nostiprināti zemesgrāmatā



% no visām aptaujātajām pašvaldībām, n=28

Pašvaldību tiesvedību un saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas saistībā ar dzīvojamo telpu īri pieredze

Pēcpārbaudes novērtējuma izstrādes laikā divām no 28 aptaujātajām pašvaldībām ir bijušas tiesvedības saistībā ar jaunā Dzīvojamo telpu īres likuma normu ieviešanu, tomēr vienas pašvaldības pārstāvji norāda, ka tādas varētu rasties, tuvojoties Dzīvojamo telpu īres likuma pārejas perioda beigām (2026. gada 31. decembrim). Savukārt četru pašvaldību pārstāvji norāda, ka pašvaldība ir izmantojusi saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu saistībā ar dzīvojamo telpu īri. Vērtējot, vai saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu saistībā ar dzīvojamo telpu īri atvieglo īres līguma pārtraukšanas un īrnieka izlikšanas procesu, trīs pašvaldības atzīst, ka šī procedūra “drīzāk ir atvieglojis” procesu, bet vienas pašvaldības pārstāvis atzīmēja “grūti pateikt”.

Dzīvojamo telpu īres likuma neskaidrās normas

Pašvaldību pārstāvji, kuri piedalījās aptaujā, tika aicināti aptaujas noslēgumā izteikt komentārus un jautājumus, kādu Dzīvojamo telpu īres normu piemērošanas skaidrojumu tās vēlētos saņemt. Iegūtās atbildes iespējams iedalīt piecās grupās, un trīs no tām atkārtoti padziļinātajās intervijās ar mērķa grupu pārstāvjiem identificētās problēmas, bet divas identificē vēl papildu neskaidros jautājumus.

Pirmā, visbiežāk minētā, problēma ir Dzīvojamo telpu īres likuma normu interpretācija sasaistē ar likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” normām. Vairākas pašvaldības norāda, ka terminēto līgumu gadījumā (sociālās palīdzības sniegšanas jomā) Dzīvojamo telpu īres likuma regulējums apdraud īrnieku tiesības saņemt līguma termiņa pagarinājumu, jo personas, iespējams, zaudē tiesisko pamatu (notecējis izsniegtās izziņas derīguma termiņš, personas vecums u.tml.) un vairs neatbilst kritērijiem, kas noteikti likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”.

Tāpat pašvaldības vēlas noskaidrot, kā rīkoties gadījumā, kad, sakārtojot īres attiecības ar īrniekiem, tiek konstatēts, ka personai nav vairs tiesiskā pamata noslēgt jaunu īres līgumu. Jautājums rodas par telpu atbrīvošanas termiņu, proti, cik ilgs laiks ir jādod īrniekam, lai viņš atbrīvotu dzīvokli un nodotu telpas (ņemot vērā, ka pirms tam tas ir bijis beztermiņa līgums).

Nākamais jautājums ir par pašvaldības kā izīrētāja rīcību gadījumā, ja tā nonāk situācijā, kad īrnieka rīcība atbilst tam, lai piemērotu Dzīvojamo telpu īres likuma 24. panta normas, bet viņa sociālais statuss atbilst tam, lai saņemtu palīdzību atbilstoši likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 14. panta 1. un 2. daļai. Proti, pašvaldība kā izīrētājs nonāk pretrunā, jo īrnieks nemaksā par dzīvojamās telpas īri, tāpēc, no izīrētāja pozīcijas, īres attiecības drīkst pārtraukt, bet, no otras puses, pašvaldībai ir pienākums sniegt attiecīgajai personai palīdzību mājokļa jautājumā.

Pašvaldību pārstāvji arī norāda, ka Dzīvojamo telpu īres likuma 14. pantā ir sašaurināts ģimenes locekļu formulējums, jo iepriekšējā likuma redakcijā bija formulējums “cita persona”, kas jaunā likuma redakcijā vairs neparādās, tomēr pretruna rodas brīdī, kad likuma 16. pantā parādās formulējums “citas viņa īrētajā dzīvojamā telpā iemitinātās personas”. Līdzīgi kā padziļinātajās intervijās pašvaldību pārstāvji vērs uzmanību uz to, ka Dzīvojamo telpu īres likums tagad lieto formulējumu “bērni” (iepriekš tika nošķirti nepilngadīgie un darba nespējīgie pilngadīgie bērni), kas pieļauj atšķirīgas likuma normu interpretācijas, un noteiktās situācijās rada pašvaldībām apgrūtinājumus, kad tiesības uz īri pēc īrnieka nāves vēlas saņemt tā pilngadīgie bērni.

Līdzīgi kā privātos institucionālos izīrētājus pašvaldības interesē precīza īres līguma izbeigšanas un īrnieka izlikšanas bezstrīdu piespiedu izpildē procedūra.

Pašvaldības interesē arī dzīvojamās telpas atsavināšanas procedūras atvieglošanas iespējas īrniekam tādā ēkā, kurā dzīvojamās telpas nav sadalītas dzīvokļu īpašumos. Pašvaldības norāda, ka Ekonomikas ministrija iepriekš ir sniegusi skaidrojumu, ka, lai īrniekam atsavinātu īrēto dzīvojamo telpu, dzīvojamām telpām jābūt sadalītām dzīvokļu īpašumos. Tas paredz vēršanos Valsts zemes dienestā, un noteiktu administratīvo procedūru izpildi. Tā kā pašvaldībām ir pieejami ierobežoti administratīvie resursi šādas procedūras veikšanai, tās norāda, ka atvieglota procedūra šajā situācijā veicinātu pašvaldībām piederošu mājokļu situācijas sakārtošanu.

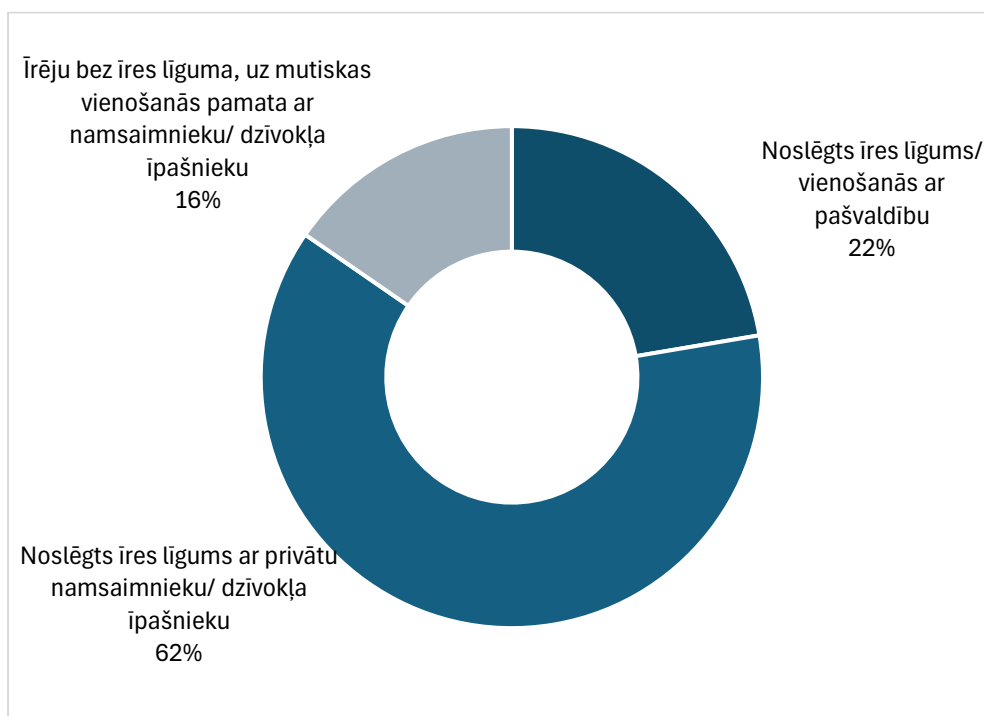
7. pielikums. Mājokļu īrnieku aptaujas datu analīze

Šajā pielikumā sniegts pārskats par īrnieku, kas irē savu mājokli no kādas fiziskas vai juridiskas personas, aptaujas rezultātiem. Kopējais aptaujāto skaits šajā mērķa grupā ir 403 respondenti, tika plānoti 400. Detalizēti jautājumi par mājokļa īres līgumiem tika uzdoti tikai tiem, kam ir īres līgumi, un šo aptaujas dalībnieku skaits ir 341 respondents.

Mājokļa īrnieku aptaujas dalībnieku raksturojums: līgumattiecības un mājokļu tipi

Viens no turpmākajai analīzei būtiskiem jautājumiem šajā aptaujā bija jautājums: “Kādā veidā ir noformēta Jūsu mājokļa īre?”. Aptaujāto mājokļu īrnieku atbildes parāda, ka 62% īrnieku ir noslēgts īres līgums ar privātu namsaimnieku vai dzīvokļa īpašnieku, 22% ir noslēgts īres līgums vai vienošanās ar pašvaldību. Savukārt, 16% irē mājokli bez īres līguma, uz mutiskas vienošanās pamata ar namsaimnieku/ dzīvokļa īpašnieku.

7.1. attēls. Mājokļa īres līgumattiecības

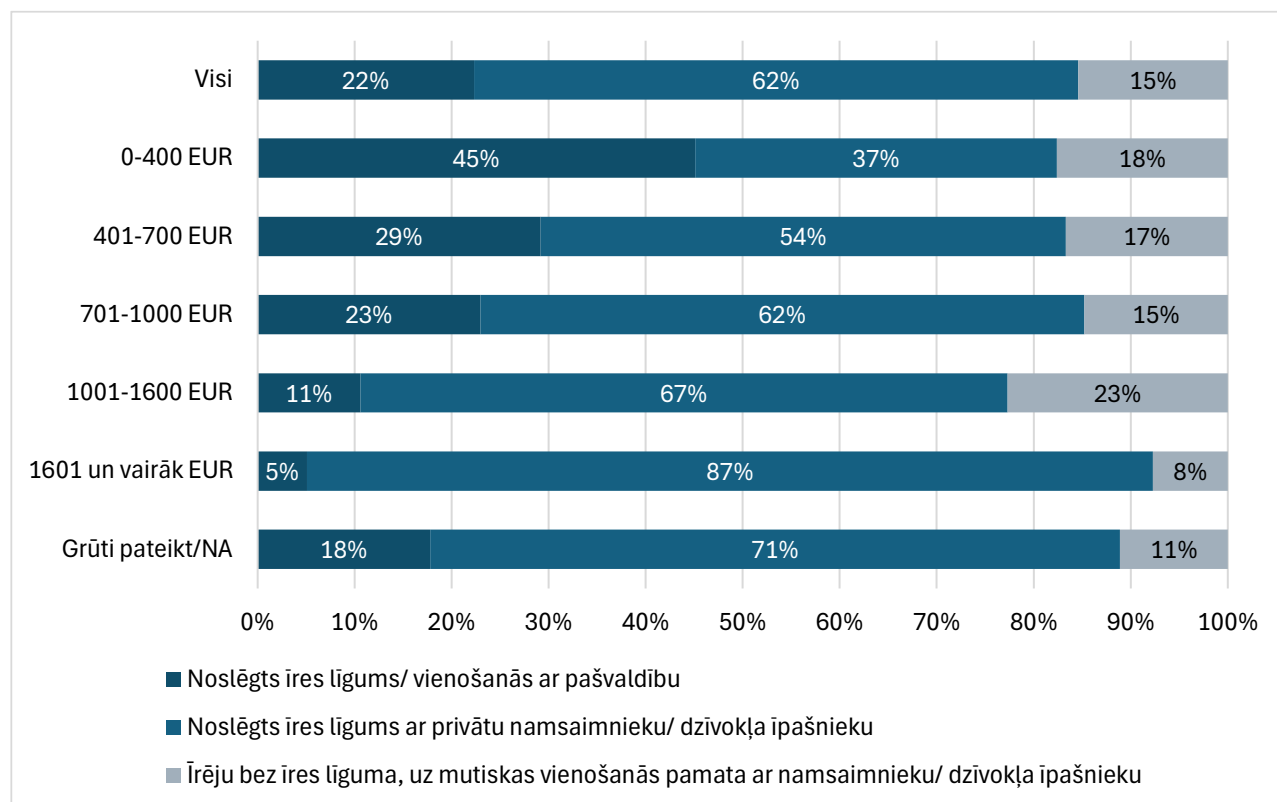


% no visiem mājokļu īrniekiem, n=403

Aptaujas dati parāda, ka mājokļa īres līguma attiecības ir cieši saistītas ar aptaujāto ienākumu līmeni (7.2. attēls). Zemāko ienākumu grupā ir būtiski augstāks īpatsvars to, kam ir noslēgts īres līgums vai vienošanās ar pašvaldību. Piemēram, ienākumu grupā līdz 400 EUR mēnesī (mēneša vidējie ienākumi eiro uz vienu mājāsaimniecības locekli pēdējo sešu mēnešu laikā (pēc nodokļu nomaksas), ņemot vērā visus ienākumus – algas, stipendijas, pabalstus, pensijas utt.), 45% ir noslēgts īres līgums vai vienošanās ar pašvaldību, savukārt ienākumu grupā virs 1600 EUR īres līgums vai vienošanās ar pašvaldību ir tikai 5%. Ienākumu ziņā turīgāko vidū (ienākumi virs 1600 EUR mēnesī uz ģimenes locekli) izteikti redzams, ka raksturīgs noslēgts īres līgums ar privātu namsaimnieku vai dzīvokļa īpašnieku (71%), ievērojami retāk ir noslēgts īres līgums vai vienošanās ar pašvaldību (5%), un tikai 8% (salīdzinājumā ar citām grupām) irē mājokli bez īres līguma, uz mutiskas vienošanās pamata ar namsaimnieku/ dzīvokļa īpašnieku.

Kopumā sakarība saistībā ar ienākumiem vērojama šāda: mazāk turīgie biežāk nav privatizējuši savus mājokļus vai saņem mājokļa atbalstu no pašvaldības, t.sk. sociālos dzīvokļus, līdz ar to viņiem biežāk ir noslēgts īres līgums vai vienošanās ar pašvaldību. Vidējās ienākumu grupās cilvēki biežāk ir noslēguši īres līgumu ar privātu namsaimnieku vai dzīvokļa īpašnieku, vienlaikus ir biežāk vērojama arī stratēģija īrēt mājokli bez īres līguma, uz mutiskas vienošanās pamata ar namsaimnieku/ dzīvokļa īpašnieku. Savukārt, iedzīvotājiem no augstāko ienākumu grupām raksturīgs īres līgums ar privātu namsaimnieku vai dzīvokļa īpašnieku.

7.2. attēls. Mājokļa īres līgumattiecības sadalījumā pa ienākumu grupām



% no visiem mājokļu īrniekiem, n=403

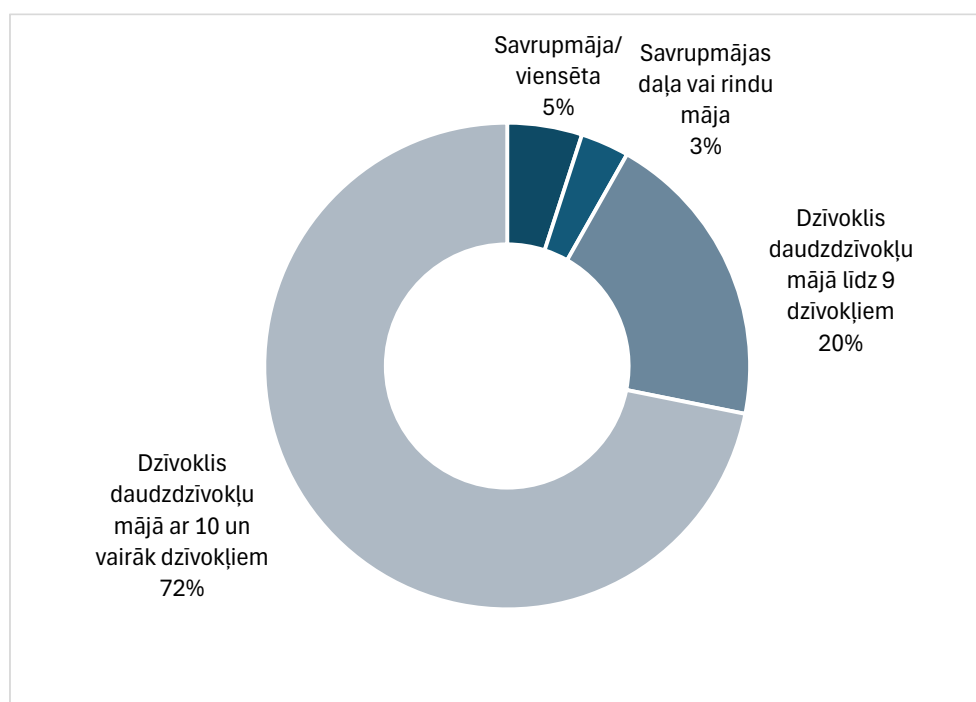
Citu sociāli-demogrāfisko aspektu ietekme uz mājokļa īres līgumattiecībām ir šāda:

- 1) Nav vērojamas būtiskas ietekmes pēc tādas pazīmes kā dzimums.
- 2) Ir vērojama tendence, ka vecāka gada gājuma iedzīvotāji biežāk ir noslēguši īres līgumu vai vienošanos ar pašvaldību. Savukārt, jauniem cilvēkiem (18-24 gadi un 25-34 gadi) raksturīgs īres līgums ar privātu namsaimnieku vai dzīvokļa īpašnieku.
- 3) Vecuma faktoram ir tieša ietekme arī uz citiem sociāli demogrāfiskajiem rādītājiem. Piemēram, aplūkojot sadalījuma pēc ģimenes stāvokļa, redzams, ka šķirteni un atraitņi biežāk ir noslēguši īres līgumu vai vienošanos ar pašvaldību. Arī tie, kas dzīvo vieni paši, biežāk ir noslēguši īres līgumu vai vienošanos ar pašvaldību.
- 4) Tendence, ka ir noslēgts īres līgums vai vienošanās ar pašvaldību, raksturīgāka ir personām, kam izglītības līmenis ir pamatizglītība. Šajā izglītības grupā ir arī nedaudz vairāk to, kas īrē mājokli bez īres līguma, uz mutiskas vienošanās pamata ar namsaimnieku/ dzīvokļa īpašnieku.
- 5) Noslēgts īres līgums vai vienošanās ar pašvaldību, raksturīgāka ir citu tautību pārstāvjiem, retāk sastopama starp latviešiem.

- 6) Noslēgts īres līgums vai vienošanās ar pašvaldību, raksturīgāks ir nestrādājošiem, retāk strādājošo vidū.
- 7) Būtiskas atšķirības vērojamas arī Rīgas reģiona un Rīgas iedzīvotāju vidū, salīdzinot ar pārējo Latviju. Šajās iedzīvotāju grupās izteikti retāk ir to, kam ir noslēgts īres līgums vai vienošanās ar pašvaldību vai kas īrē mājokli bez īres līguma, uz mutiskas vienošanās pamata ar namsaimnieku/ dzīvokļa īpašnieku. Vienlaikus rīdziniekiem (78%) un Rīgas reģiona iedzīvotājiem (74%) tipiski ir noslēgt īres līgums ar privātu namsaimnieku vai dzīvokļa īpašnieku. Savukārt, visaugstākais aptaujāto īpatsvars, kam ir noslēgts īres līgums vai vienošanās ar pašvaldību, ir Latgales reģiona iedzīvotāju vidū (45%).

Aplūkojot mājokļu īrniekiem raksturīgākos mājokļu tipus starp tiem respondentiem, kam ir noslēgts īres līgums, redzams, ka lielākā daļa mājokļu īrnieku jeb 72% dzīvo dzīvokļos daudzdzīvokļu mājā ar 10 un vairāk dzīvokļiem. Būtiski mazāk mājokļu īrnieku jeb 20% dzīvo dzīvokļos daudzdzīvokļu mājā līdz 9 dzīvokļiem. Savrupmāju vai viensētu īrē 5%, savukārt savrupmājas daļu vai rindu māju īrē 3% (7.3. attēls). Interesanti, ka dzīvokļus daudzdzīvokļu mājā līdz 9 dzīvokļiem biežāk īrē īrnieki vecumā no 55-64 gadiem (32%). Savukārt savrupmājas un viensētās īrē biežāk Latvijas iedzīvotāji vecumā no 35-44 gadiem (8%). Savrupmājas un viensētās īrē biežāk tie, kam mājāsaimniecībā ir pieci un vairāk cilvēki.

7.3. attēls. Mājokļa īrniekiem raksturīgākie mājokļu tipi



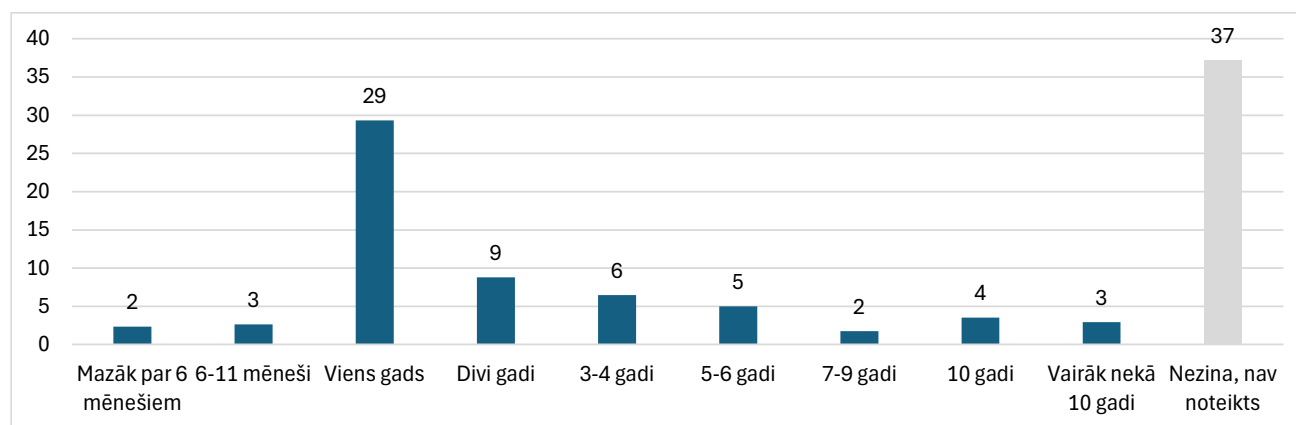
% no visiem mājokļu īrniekiem, kam ir noslēgts īres līgums, n=341

Dzīvokļus daudzdzīvokļu mājā ar 10 un vairāk dzīvokļiem biežāk īrē tie Latvijas iedzīvotāji, kam ir noslēgts īres līgums vai vienošanās ar pašvaldību (78%, salīdzinājumā starp tiem, kam ir noslēgts īres līgums ar privātu namsaimnieku vai dzīvokļa īpašnieku –70%). Dzīvokļus daudzdzīvokļu mājā ar 10 un vairāk dzīvokļiem biežāk īrē tie Latvijas iedzīvotāji, kam ir ienākumi robežās no 701-1000 EUR uz ģimenes locekli (89%), bet mazāk turīgi ar ienākumiem līdz 400 EUR salīdzinoši mazliet biežāk īrē savrupmājas/ viensētas (12%). Tas mazliet biežāk sastopams arī lauku iedzīvotāju vidū (15%).

Īres līguma termiņš

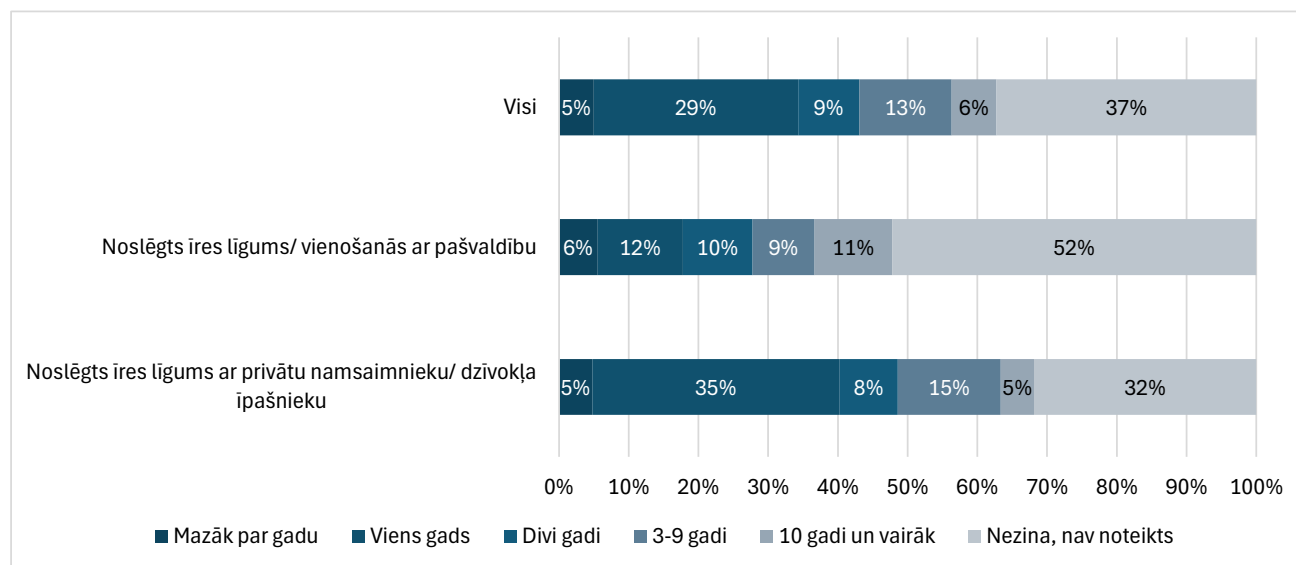
Lielai daļai aptaujāto (37%) nav noteikts mājokļa īres līguma termiņš (beztermiņa līgums), vai arī viņi nezina vai izvairās no atbildes. Otrā biežāk minētā atbilde uz jautājumu “Cik ilgs ir Jūsu pašreizējā mājokļa īres līguma termiņš?” ir viens gads (29%). 5% aptaujāto īres līguma termiņš ir mazāks par gadu (7.4. attēls). Ilgtermiņa īres līgums, kas būtu pieci gadi un ilgāks, ir 14% īrnieku. Redzams, ka nozīmīga daļa (37%) īrnieku norāda, ka sava īres līguma termiņu nezina vai tas nav noteikts (beztermiņa līgumi, kurus vietā saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likumu līdz 2026. gada 31. decembrim ir noslēdzami jauni). Izslēdzot šo mērķa grupu no aprēķiniem, redzams, ka 54,7% īrniekiem īres līguma ilgums nepārsniedz vienu gadu.

7.4. attēls. Īres līguma termiņš



% no visiem mājokļu īrniekiem, kam ir noslēgts īres līgums, n=341

7.5. attēls. Īres līguma termiņš atkarībā no izīrētāja tipa



% no visiem mājokļu īrniekiem, kam ir noslēgts īres līgums, n=341

% no mājokļu īrniekiem, kam ir noslēgts īres līgums/ vienošanās ar pašvaldību, n=90

% no visiem mājokļu īrniekiem, kam ir noslēgts īres līgums ar privātu namsaimnieku/ dzīvokļa īpašnieku, n=251

Aplūkojot mājokļu īrnieku īres līguma termiņu dalījuma pēc izīrētāja tipa (7.5. attēls), redzams, ka no tiem, kam ir noslēgts īres līgums/ vienošanās ar pašvaldību, 52% īres līguma termiņš ir beztermiņa vai

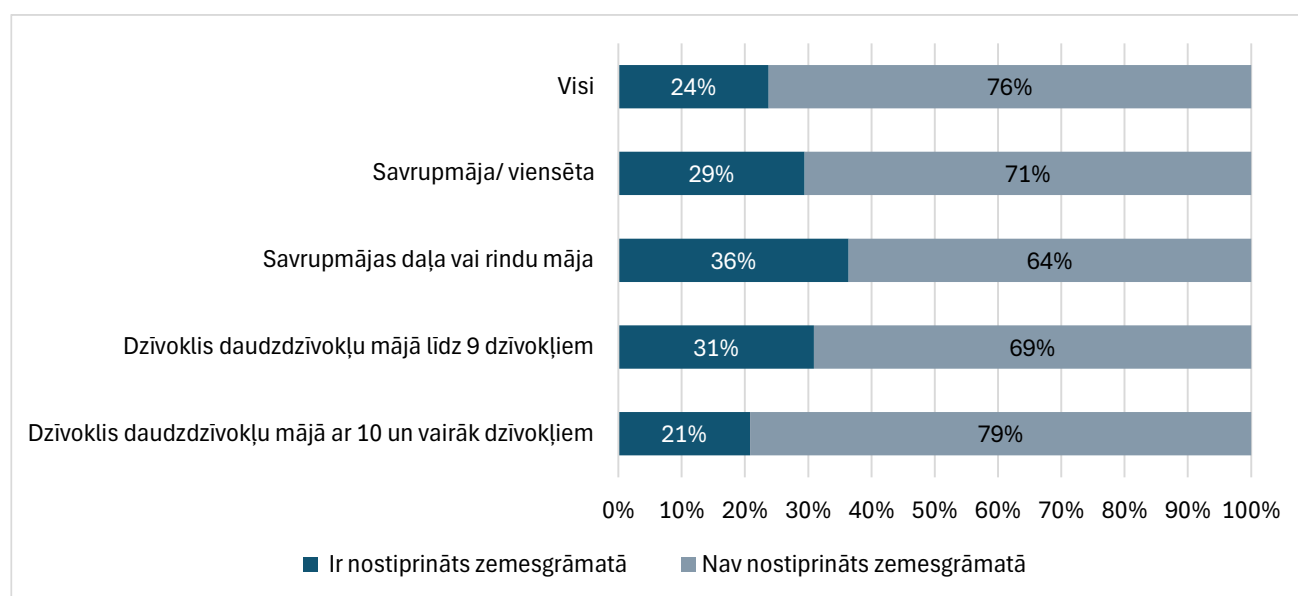
arī termiņš nav zināms. 12% ir īres līgums uz vienu gadu, 10% uz diviem gadiem, bet 11% ir līgums uz 10 un vairāk gadiem.

Savukārt, no tiem, kam ir noslēgts īres līgums ar privātu namsaimnieku/ dzīvokļa īpašnieku, 32% īres līguma termiņš ir beztermiņa vai arī termiņš nav zināms, bet būtiski lielākai grupai – 35% ir īres līgums uz vienu gadu, 8% uz diviem gadiem, un tikai 5% ir līgums uz 10 un vairāk gadiem

Mājokļa īres līguma nostiprināšanas zemesgrāmatā prakse

No visiem aptaujātajiem mājokļu īrniekiem, kam vispār ir noslēgts īres līgums, tikai 24% tas ir nostiprināts zemesgrāmatā. Aplūkojot padziļināti, kādās īrnieku grupās biežāk raksturīgs nostiprināt īres līgumu zemesgrāmatā, redzams, ka salīdzinoši mazliet biežāk īres līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā tiem, kas ir savrupmāju/ viensētu (29%), savrupmājas daļu vai rindu māju (36%), dzīvokli daudzdzīvokļu mājā līdz 9 dzīvokļiem (31%). Retāk to vidū, kas ir dzīvokli daudzdzīvokļu mājā ar 10 un vairāk dzīvokļiem (21%) (7.6. attēls). Dalījumā pēc ienākumiem nav redzama skaidra sakarība, jo gan zemākās ienākumu grupās, gan augstākās ienākumu grupās ir nedaudz vairāk to, kam īres līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā. Vismazākais īpatsvars šādu īrnieku ir ienākumu grupā 701-1000 EUR mēneša vidējie ienākumi uz vienu mājsaimniecības locekli (15%). Salīdzinoši retāk to, kam īres līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā, ir lauku iedzīvotāju vidū (17%) un Vidzemes reģionā (14%).

7.6. attēls. Mājokļa īres līguma nostiprināšana zemesgrāmatā un mājokļa tips

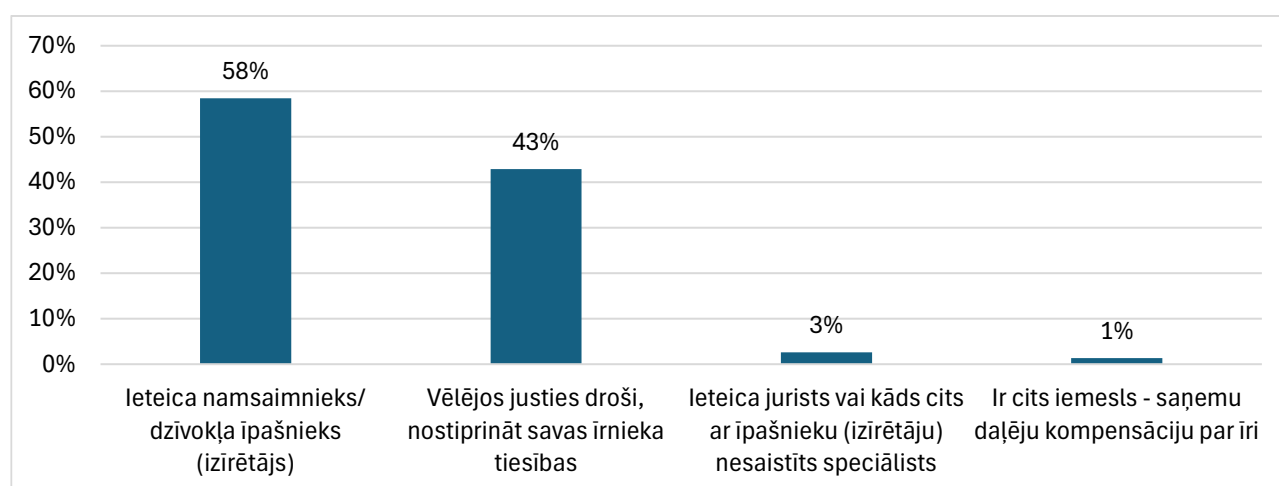


% no visiem mājokļu īrniekiem, kam ir noslēgts īres līgums, n=341

Nav redzamas statistiski būtiskas atšķirības saistībā ar to, vai mājokļu īrniekam ir noslēgts īres līgums ar privātu namsaimnieku vai dzīvokļa īpašnieku, vai arī ir noslēgts īres līgums ar pašvaldību.

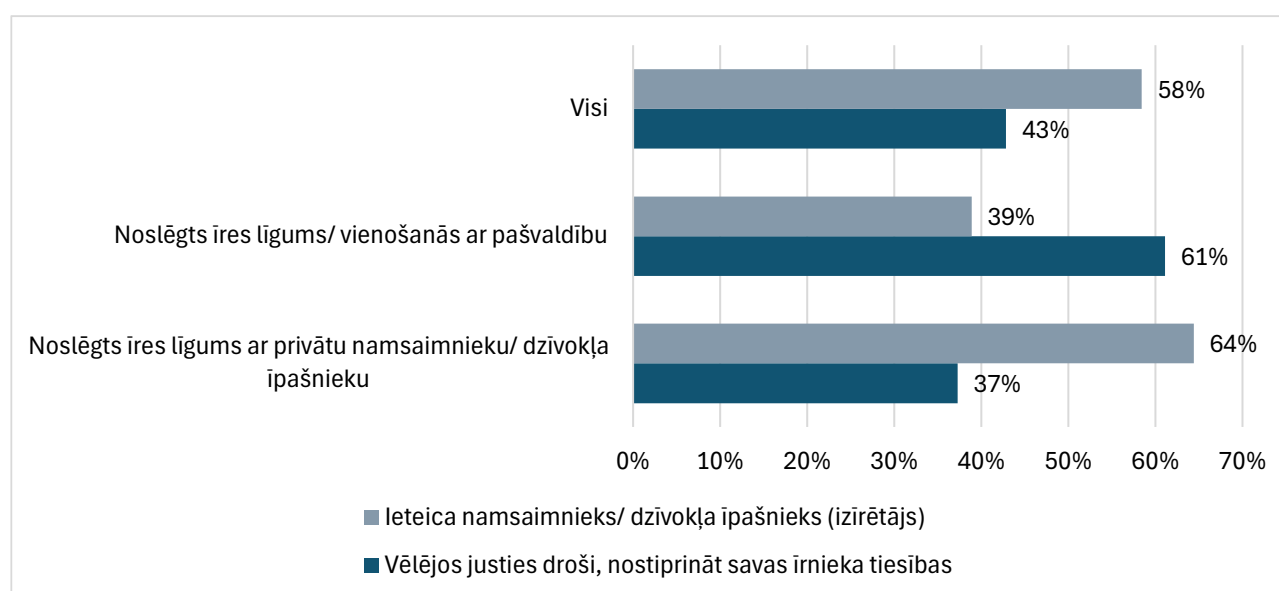
Aptaujāto mājokļu īrnieku, kam īres līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā, atbildes parāda, ka 58% īres līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā, jo tā ieteica namsaimnieks/ dzīvokļa īpašnieks (izīrētājs). Savukārt 43% mājokļu īrnieku īres līgumu nostiprināja zemesgrāmatā, jo vēlējās justies droši, nostiprināt savas īrnieka tiesības (7.7. attēls). Pavisam nelielam skaitam īres līgumu nostiprināt zemesgrāmatā ieteica jurists vai kāds cits ar īpašnieku (izīrētāju) nesaistīts speciālists (3%), bet 1% īrnieku īres līgumu nostiprināja zemesgrāmatā, jo saņem daļēju kompensāciju par īri, un, iespējams, tā ir prasība, lai būtu tiesības saņemt šo īres kompensāciju.

7.7. attēls. Mājokļa īres līguma nostiprināšanas zemesgrāmatā iemesli



Vairāku atbilžu jautājums, atbilžu summa pārsniedz 100%. % no visiem mājokļu īrniekiem, kam īres līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā, n=81

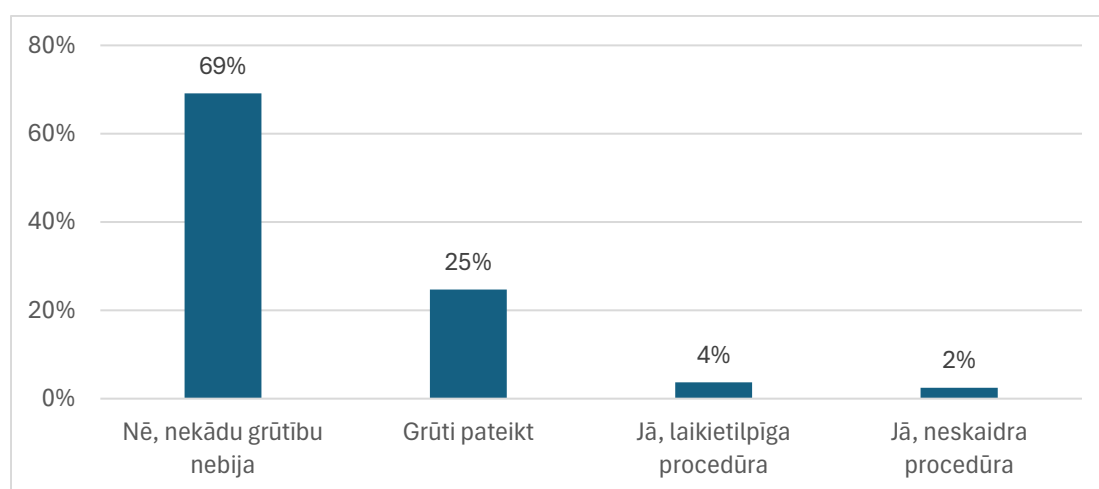
7.8. attēls. Mājokļa īres līguma nostiprināšanas zemesgrāmatā iemesli pēc izīrētāja tipa



Vairāku atbilžu jautājums, atbilžu summa pārsniedz 100%. % no visiem mājokļu īrniekiem, kam īres līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā, n=81

Divu galveno iemeslu izplatības biežums atšķiras pēc izīrētāja tipa (7.8. attēls). Ja to vidū, kam līgums ir noslēgts ar privātu namsaimnieku vai dzīvokļa īpašnieku, visbiežāk minētais iemesls ir “ieteica namsaimnieks/ dzīvokļa īpašnieks (izīrētājs)” (64%), tad mājokļu īrnieki, kam īres līgums ir noslēgts ar pašvaldību, biežāk izvēlas atbildi “vēlējos justies droši, nostiprināt savas īrnieka tiesības” (61%).

7.9. attēls. Grūtības nostiprināt dzīvokļa īres līgumu zemesgrāmatā



Vairāku atbilžu jautājums, atbilžu summa pārsniedz 100%. % no visiem mājokļu īrniekiem, kam īres līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā, n=81

Ar grūtībām nostiprināt dzīvokļa īres līgumu zemesgrāmatā saskārušies tikai pieci aptaujas dalībnieki: trīs aptaujas dalībnieki (4%) ir norādījuši, ka saskārušies ar to, ka bija “neskaidra procedūra, bija nepieciešama papildu informācija, ko nepieciešams izdarīt”. Savukārt, divi īrnieki (2%) uzskata, ka tā bija laikietilpīga procedūra (nepieciešamo dokumentu noformēšanas prasības u.tml.). 69% aptaujāto mājokļu īrnieku, kam īres līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā, uzskata, ka nekādu grūtību nebija, bet 25% izvēlējās atbildi “grūti pateikt” (7.9. attēls).

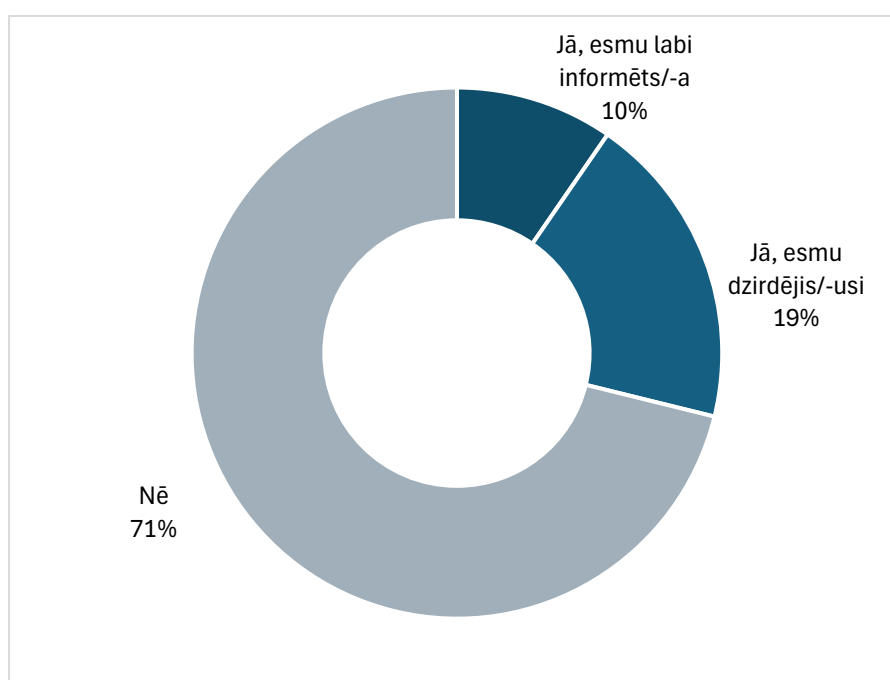
Mājokļa īres līgumu nostiprināšanas zemesgrāmatā šķēršļi

Mājokļu īres līgumu nostiprināšanas zemesgrāmatā šķēršļi tika noteikti divās daļās – pirmkārt, informētība par šādu likuma sniegtu iespēju un, otrkārt, iemeslu noskaidrošana, kāpēc īres līgums nav nostiprināts tajos gadījumos, kad īrnieks ir informēts par šādu iespēju.

No tiem mājokļu īrniekiem, kam īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā, 10% ir labi informēti par iespēju dzīvokļa īres līgumu nostiprināt zemesgrāmatā, 19% par to ir dzirdējuši, bet 71% nav informēti par iespēju dzīvokļa īres līgumu nostiprināt zemesgrāmatā (7.10. attēls).

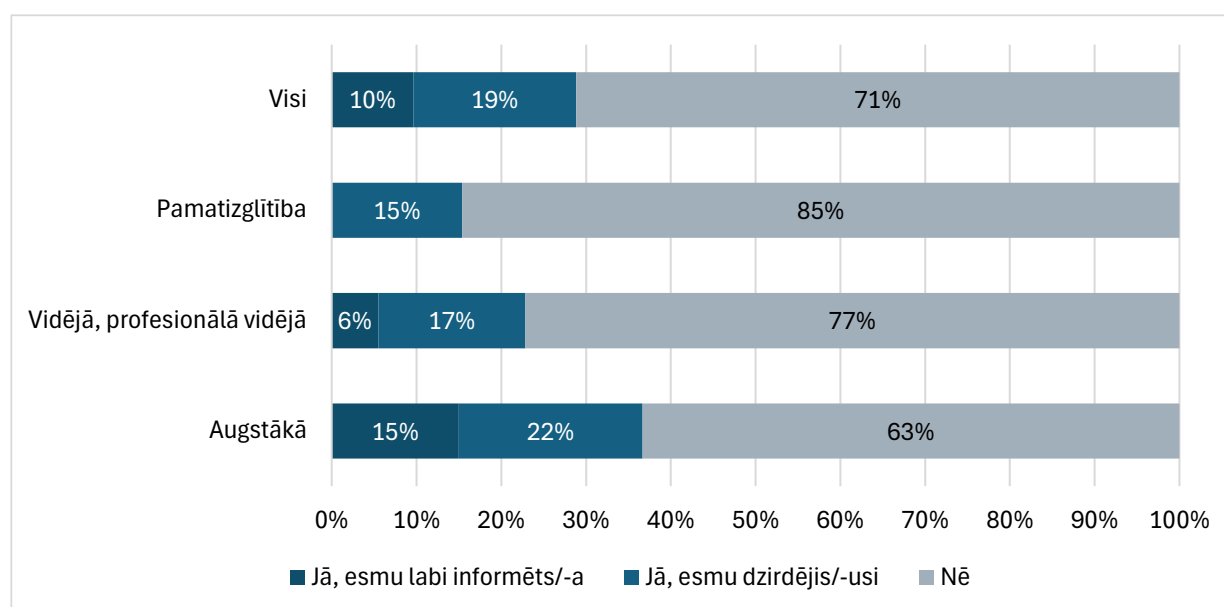
Aptaujas dati parāda, ka labāk informēti par iespēju dzīvokļa īres līgumu nostiprināt zemesgrāmatā, ir šādu sociāli-demogrāfisko grupu pārstāvji: latvieši (apkopotas atbildes: labi informēts un ir dzirdējis: 30%, citu tautību vidū šis rādītājs ir 23%), tie, kam nav bērnu vecumā līdz 18 gadiem, ar kuriem dzīvo kopā (32%, tie, kam ir bērni – 20%), tie, kas ir vecumā no 35 – 44 gadiem (33%), tie, kuriem cilvēku skaits mājās ir divi (38%), tie, kas ir dzīvokļi daudzdzīvokļu mājā līdz 9 dzīvokļiem (36%), tie, kam ienākumi mēnesī uz ģimenes locekli ir 1001-1600 EUR (51%), tie, kam ir augstākā izglītība (37%; 7.11. attēls).

7.10. attēls. Informētība par iespēju dzīvokļa īres līgumu nostiprināt zemesgrāmatā



% no mājokļu īrniekiem, kam īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā, n=260

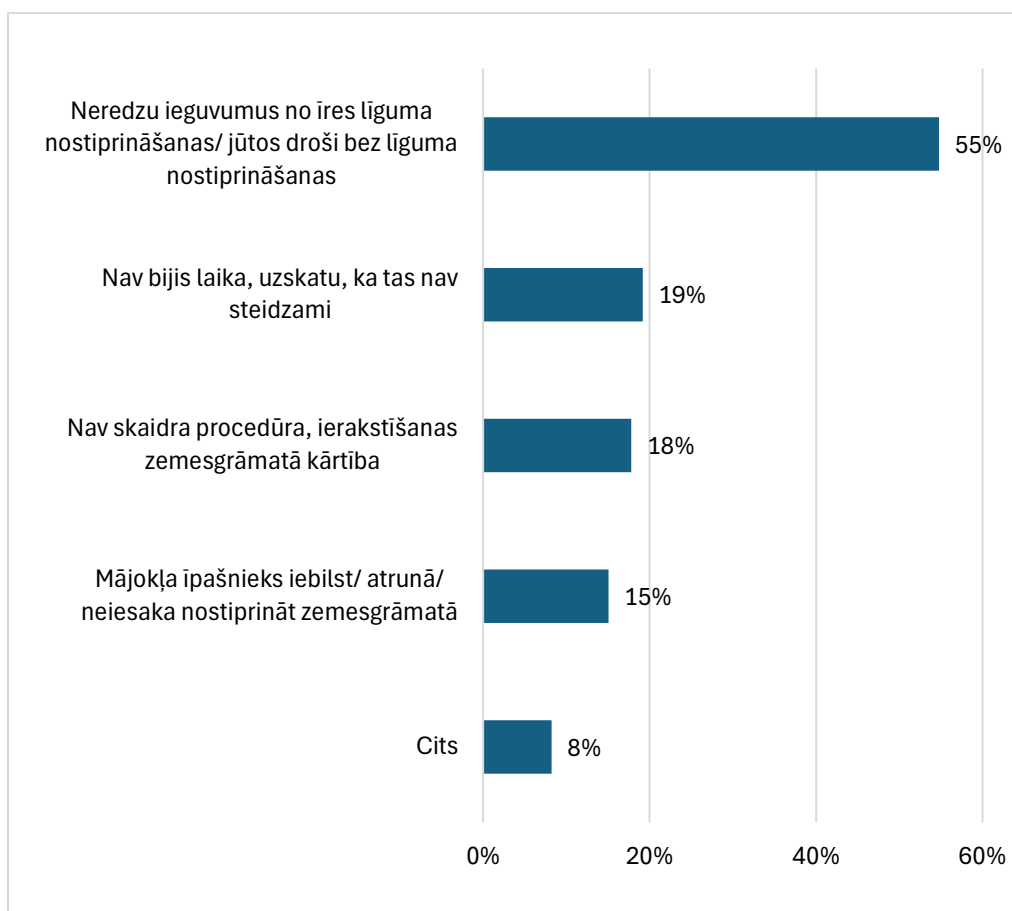
7.11. attēls. Informētība par iespēju dzīvokļa īres līgumu nostiprināt zemesgrāmatā saistībā ar izglītības grupām



% no mājokļu īrniekiem, kam īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā, n=260

Tiem mājokļu īrniekiem, kam īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā, bet kas ir informēti par iespēju dzīvokļa īres līgumu nostiprināt zemesgrāmatā, tika uzdots jautājums: “Kāpēc Jūsu dzīvokļa īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā?”. Sniegtās atbildes uz šo jautājumu liecina, ka visbiežākais iemesls, kāpēc dzīvokļa īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā, ir tas, ka mājokļa īrnieks neredz ieguvumus no īres līguma nostiprināšanas, jo jūtas droši bez līguma nostiprināšanas (55%) (7.12. attēls).

7.12. attēls. Iemesli, kāpēc dzīvokļa īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā



Vairāku atbilžu jautājums, atbilžu summa pārsniedz 100%. % no mājokļu īrniekiem, kam īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā un kas ir informēti par iespēju dzīvokļa īres līgumu nostiprināt zemesgrāmatā, n=75

Ievērojami mazāks īpatsvars aptaujāto īrnieku, kam īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā, bet kas ir informēti par iespēju dzīvokļa īres līgumu nostiprināt zemesgrāmatā, atzīmē, ka viņiem “nav bijis laika, uzskata, ka tas nav steidzami” (19%). 18% šajā grupā “nav skaidra procedūra, ierakstīšanas zemesgrāmatā kārtība”. Savukārt 15% ir norādījuši, ka “mājokļa īpašnieks iebilst/ atrunā/ neiesaka nostiprināt zemesgrāmatā”. 8% jeb 6 īrnieki ir snieguši kādu citu atbildi, un starp tām ir šādi atbilžu varianti: “nav jēgas, ja līgums tikai uz gadu”, “nebiju informēts, noslēdzot līgumu, nezināju priekšrocības”, “nevar to darīt”, kā arī atsaucē uz pašvaldības kā izīrētāja pielietoto praksi, kas pēc būtības atbilst tam, ka īpašnieks neveic nepieciešamās darbības (ietilpst atbildes “pašvaldība šo praksi nepielieto”, “pašvaldības dzīvoklis”, “tas ir sociālais dzīvoklis”).

Kopsavilkums

Pēc mājokļa īres līgumattiecībām mājokļu īrniekus var iedalīt trīs grupās: 62% īrnieku ir noslēgts īres līgums ar privātu namsaimnieku vai dzīvokļa īpašnieku, 22% ir noslēgts īres līgums vai vienošanās ar pašvaldību, un 16% ir mājokli bez īres līguma, uz mutiskas vienošanās pamata ar namsaimnieku/ dzīvokļa īpašnieku. Mazāk turīgajiem īrniekiem biežāk ir noslēgts īres līgums vai vienošanās ar pašvaldību. Vidējās ienākumu grupās cilvēki biežāk ir noslēguši īres līgumu ar privātu namsaimnieku vai dzīvokļa īpašnieku, vienlaikus viņu vidū ir biežāk vērojama arī stratēģija īrēt mājokli bez īres līguma, uz mutiskas vienošanās pamata. Savukārt, iedzīvotājiem no augstāko ienākumu grupām raksturīgs īres līgums ar privātu namsaimnieku vai dzīvokļa īpašnieku.

No tiem mājokļu īrniekiem, kam ir noslēgts īres līgums, 72% dzīvo dzīvokļos daudzdzīvokļu mājā ar 10 un vairāk dzīvokļiem, 20% dzīvo dzīvokļos daudzdzīvokļu mājā līdz 9 dzīvokļiem. Savrupmāju vai viensētu īrē 5%, savukārt savrupmājas daļu vai rindu māju īrē 3%. Tātad 92% mājokļu īrnieku īrē dzīvokļus.

No visiem mājokļu īrniekiem, kam ir noslēgts īres līgums, tikai 24% tas ir nostiprināts zemesgrāmatā. Vairāk nekā puse no viņiem (58%) īres līgumu ir nostiprinājuši zemesgrāmatā, jo tā ieteica namsaimnieks vai dzīvokļa īpašnieks (izīrētājs). Savukārt 43% mājokļu īrnieku īres līgumu nostiprināja zemesgrāmatā, jo vēlējās justies droši, nostiprināt savas īrnieka tiesības. Citi iemesli ir atzīmēti ļoti reti.

Nemot vērā to, ka 69% aptaujāto mājokļu īrnieku, kam īres līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā, uzskata, ka nekādu grūtību īstenot šo procedūru nebija, var secināt, ka procedūra nav sarežģīta, un tās sarežģītība nav galvenais šķērslis, lai īres līgumu nostiprinātu zemesgrāmatā. Jāuzsver, ka ar grūtībām nostiprināt dzīvokļa īres līgumu zemesgrāmatā saskārušies tikai pieci aptaujas dalībnieki: trīs aptaujas dalībnieki norādīja, ka, viņuprāt, bija “neskaidra procedūra, bija nepieciešama papildu informācija, ko nepieciešams izdarīt”. Savukārt, divi īrnieki uzskata, ka tā bija laikietilpīga procedūra (nepieciešamo dokumentu noformēšanas prasības u.tml.).

No tiem mājokļu īrniekiem, kam īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā, 10% ir labi informēti par iespēju dzīvokļa īres līgumu nostiprināt zemesgrāmatā, 19% par to ir dzirdējuši, bet 71% nav informēti par iespēju dzīvokļa īres līgumu nostiprināt zemesgrāmatā. Tas liecina, ka informētības trūkums ir būtisks aspekts, kādēļ īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā.

Starp tiem mājokļu īrniekiem, kam īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā, bet kas ir informēti vai dzirdējuši par tādu iespēju, visbiežāk minētais iemesls, kāpēc dzīvokļa īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā, ir tas, ka mājokļa īrnieks neredz ieguvumus no īres līguma nostiprināšanas, jo jūtas droši bez līguma nostiprināšanas (55%). Tas, iespējams, ir arī raksturīgs tiem, kam īres līgums ir uz nepilnu gadu vai gadu (34% mājokļu īrnieku, kam ir noslēgts īres līgums), jo tik īsa mājokļu īres termiņa gadījumā varbūt arī nav lietderīgi ieguldīt laiku šajā procedūrā. Vēl starp iemesliem jāatzīmē, ka 18% uzskata, ka “nav skaidra procedūra, ierakstīšanas zemesgrāmatā kārtība”. Savukārt 15% atzīmē, ka “mājokļa īpašnieks iebilst/ atrunā/ neiesaka nostiprināt zemesgrāmatā”.