LIKUMI

Izdevējs: Saeima
Veids: likums
Pieņemts: 17.03.2021.
Stājas spēkā: 01.05.2021.

Publicēts:
Latvijas Vēstnesis, 65A, 06.04.2021.
OP numurs: 2021/65A.1

Attēlotā redakcija: 01.07.2026. - ...

Grozījumi:

18.06.2026. likums / LV, 122A, 30.06.2026. / Stājas spēkā 01.07.2026.

Saeima ir pieņēmusi un Valsts prezidents izsludina šādu likumu:

Dzīvojamo telpu īres likums

I nodaļa
Vispārīgie noteikumi

1. pants. Likuma mērķis

Šā likuma mērķis ir mājokļa pieejamības veicināšana, nodrošinot taisnīgu līdzsvaru starp dzīvojamās telpas izīrētāja un īrnieka interesēm.

2. pants. Likuma darbības joma

(1) Šis likums reglamentē tiesiskās attiecības starp dzīvojamās telpas izīrētāju un īrnieku, nosakot viņu vispārējās tiesības, pienākumus un atbildību, tiesisko attiecību izbeigšanas pamatus, kā arī dzīvojamo telpu īres līguma pamatnoteikumus.

(2) Dzīvojamo telpu īres tiesiskajām attiecībām, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojams Civillikums un citi normatīvie akti.

(3) Šis likums neattiecas uz:

1) publiskai personai vai tās kapitālsabiedrībai piederošu nedzīvojamās ēkās esošu dzīvojamo telpu lietošanu;

2) dienesta viesnīcās esošu dzīvojamo telpu un dienesta dzīvojamo telpu lietošanu, izņemot valstij piederošu dienesta dzīvojamo telpu lietošanu;

3) valstij piederošām dienesta dzīvojamām telpām, kas tiek nodotas lietošanā profesionālā militārā dienesta

karavīriem vai Iekšlietu ministrijas sistēmas iestādes amatpersonām ar speciālo dienesta pakāpi;

4) dzīvojamo telpu īslaicīgu (sezonālu) lietošanu atpūtas un tūrisma vajadzībām.

II nodaļa
Dzīvojamās telpas īres līgums

3. pants. Dzīvojamās telpas īre

Dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu.

4. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets

Dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets ir dzīvoklis (dzīvojamā māja), kurā ir vismaz viena dzīvojamā telpa, kā arī palīgtelpas — virtuve vai virtuves niša un sanitārtehniskā telpa. Dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets var būt arī atsevišķa dzīvojamā telpa, ja dzīvoklī nav palīgtelpu, vai arī dzīvojamā telpa dzīvoklī, ja tā nav caurstaigājama (turpmāk — dzīvojamā telpa).

5. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma subjekti

(1) 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.

(2) Dzīvojamās telpas īrnieks (turpmāk — īrnieks) ir fiziskā persona.

(3) Dzīvojamās telpas īres līgumu vienlaikus var slēgt ar vairākiem īrniekiem, nododot dzīvojamo telpu tiem kopīgā lietošanā.

6. pants. Dzīvojamās telpas lietošanas pamats

Dzīvojamās telpas vienīgais lietošanas pamats īrniekam ir rakstveidā noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, bet apakšīrniekam — rakstveidā noslēgts dzīvojamās telpas apakšīres līgums.

7. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma slēgšana

Dzīvojamās telpas īres līgumu rakstveidā slēdz izīrētājs un īrnieks.

8. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma noteikumi

(1) Dzīvojamās telpas īres līgumā iekļaujami šādi noteikumi:

1) lietošanā nododamās dzīvojamās telpas adrese, platība un raksturojums;

2) dzīvojamās telpas īres līguma termiņš;

3) dzīvojamās telpas īres maksas apmērs, tās maksāšanas kārtība un termiņi, īres maksas grozīšanas nosacījumi un kārtība;

4) ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītie pakalpojumi, kurus saņem īrnieks, šo pakalpojumu maksas apmērs, apmaksas kārtība un termiņi;

5) ziņas par kopā ar īrnieku dzīvojamā telpā iemitinātajām personām.

(2) Dzīvojamās telpas īres līgumā var ietvert arī citus noteikumus, par kuriem izīrētājs un īrnieks vienojušies, tostarp noteikumus par:

1) dzīvojamās telpas (iekārtu, palīgēku, arī mājai, kurā atrodas dzīvojamā telpa, piesaistītās zemes) lietošanu;

2) dzīvojamās telpas apakšīri;

3) personu iemitināšanu īrnieka īrētajā dzīvojamā telpā;

4) uzlabojumu, tai skaitā remontdarbu, veikšanu dzīvojamā telpā.

(3) Ja izīrētājs un īrnieks vienojas par dzīvojamās telpas īres līguma notariālu apliecināšanu (notariālais akts) vai ierakstīšanu 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 iemitinātajām personām, ja izīrētājs, izmantojot viņam likumā noteiktās tiesības, vēršas tiesā saistības bezstrīdus piespiedu izpildīšanai Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā.

(4) Noslēdzot un izbeidzot dzīvojamās telpas īres līgumu, izīrētājs un īrnieks var sastādīt nodošanas un pieņemšanas aktu.

(5) Dzīvojamās telpas īres līguma noteikumus var grozīt, izīrētājam un īrniekam rakstveidā vienojoties.

9. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma termiņš

Dzīvojamās telpas īres līgumu slēdz uz noteiktu termiņu.

10. pants. Dzīvojamās telpas īres maksa

(1) Dzīvojamās telpas īres maksu nosaka, izīrētājam un īrniekam rakstveidā vienojoties.

(2) Izīrētājam un īrniekam rakstveidā vienojoties, īres maksā var iekļaut arī ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītus maksājumus.

(3) Dzīvojamās telpas īres līguma darbības laikā īres maksu var grozīt tad, ja šajā līgumā ir paredzēti īres maksas grozīšanas nosacījumi un kārtība.

11. pants. Ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītie maksājumi

Ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto maksājumu veikšanas kārtību nosaka dzīvojamās telpas īres līgumā.

12. pants. Drošības nauda

(1) Izīrētājs, slēdzot dzīvojamās telpas īres līgumu, ir tiesīgs dzīvojamās telpas īres līguma saistību izpildes nodrošināšanai prasīt no īrnieka drošības naudas iemaksu, kas nepārsniedz divu mēnešu īres maksu. Drošības nauda ir samaksājama dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajā kārtībā un termiņos.

(2) Ja īrnieks, dzīvojamās telpas īres līgumam izbeidzoties, ir parādā izīrētājam jebkādus dzīvojamās telpas īres līgumā paredzētos maksājumus, parāds tiek dzēsts no drošības naudas un izīrētājs par to nekavējoties paziņo īrniekam.

(3) Dzīvojamās telpas īres līgumā var paredzēt, ka izīrētājam ir tiesības izlietot drošības naudu kavētu līgumā paredzētu maksājumu segšanai arī dzīvojamās telpas īres līguma darbības laikā, kā arī paredzēt īrnieka pienākumu no jauna iemaksāt izlietoto drošības naudu.

(4) Ja, dzīvojamās telpas īres līgumam izbeidzoties, drošības nauda līguma saistību izpildes nodrošināšanai nav izmantota vai ir izmantota daļēji, tā pilnībā vai tās atlikusī daļa atdodama īrniekam ne vēlāk kā dienā, kad dzīvojamā telpa tiek atbrīvota, ja dzīvojamās telpas īres līgumā nav noteikts citādi.

(5) Dzīvojamās telpas īres līgumā var paredzēt citus īrnieka saistību pastiprinājumus.

III nodaļa
Izīrētāja, īrnieka un dzīvojamā telpā iemitināto personu tiesības un pienākumi

13. pants. Īrnieka tiesības lietot dzīvojamo telpu

Īrniekam ir tiesības netraucēti lietot dzīvojamo telpu, ievērojot dzīvojamās telpas īres līguma noteikumus.

14. pants. Īrnieka tiesības iemitināt dzīvojamā telpā savas ģimenes locekļus un citas personas

(1) Īrniekam ir tiesības iemitināt viņa īrētajā dzīvojamā telpā savu laulāto un abu vai katra laulātā bērnus, ja iepriekš par to rakstveidā informēts izīrētājs.

(2) Persona, kas saskaņā ar šā panta pirmo daļu iemitināta īrnieka īrētajā dzīvojamā telpā, atzīstama par īrnieka ģimenes locekli.

(3) Šā panta pirmajā daļā neminētas personas īrnieks var iemitināt viņa īrētajā dzīvojamā telpā tikai pēc izīrētāja rakstveida piekrišanas.

(4) Dzīvojamās telpas īres līgumā norādāmas ziņas par ikvienu personu, kas iemitināta īrnieka īrētajā dzīvojamā telpā šā panta pirmajā un trešajā daļā noteiktajā kārtībā.

15. pants. Tiesības deklarēt dzīvesvietu

Izīrētājs nedrīkst liegt īrniekam viņa īrēto dzīvojamo telpu deklarēt kā savu dzīvesvietu. Šis noteikums attiecas arī uz tām personām, kas īrnieka īrētajā dzīvojamā telpā iemitinātas, ievērojot šā likuma 14. panta noteikumus.

16. pants. Īrnieka ģimenes locekļu un citu iemitināto personu tiesības un pienākumi

(1) Personai ir tiesības lietot īrnieka īrēto dzīvojamo telpu tikai tad, ja tā ir iemitināta attiecīgajā dzīvojamā telpā šā likuma 14. pantā noteiktajā kārtībā.

(2) Īrnieka ģimenes locekļi un citas viņa īrētajā dzīvojamā telpā iemitinātās personas patstāvīgas tiesības uz šīs dzīvojamās telpas lietošanu neiegūst. Izbeidzoties īrnieka tiesībām lietot dzīvojamo telpu, izbeidzas arī viņa ģimenes locekļu un citu iemitināto personu tiesības lietot šo dzīvojamo telpu.

(3) Īrnieka nāves gadījumā īrnieka ģimenes loceklim, kurš saskaņā ar šā likuma 14. panta noteikumiem ir iemitināts dzīvojamā telpā, triju mēnešu laikā ir tiesības prasīt dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanu ar viņu iepriekšējā īrnieka vietā, nemainot iepriekšējā īres līguma nosacījumus, izņemot īres līguma termiņu, kuru nosaka ne ilgāku par 10 gadiem.

(4) Īrnieka ģimenes loceklim, kurš ir noslēdzis īres līgumu saskaņā ar šā panta trešās daļas noteikumiem, ir pienākums segt iepriekšējā īrnieka nesamaksāto īres maksu un citus ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus.

17. pants. Īrnieka pienākumi

(1) Īrnieka pienākumi ir šādi:

1) ievērot dzīvojamās telpas īres līguma noteikumus;

2) izmantot dzīvojamo telpu dzīvošanai un arī citiem papildu mērķiem, ja tādi ietverti dzīvojamās telpas īres līgumā;

3) maksāt īres maksu dzīvojamās telpas līgumā noteiktajā apmērā un kārtībā;

4) veikt ar dzīvojamās telpas īres lietošanu saistītos maksājumus, ievērojot dzīvojamās telpas īres līguma noteikumus;

5) saudzīgi izturēties pret dzīvojamo telpu, nepasliktināt tās stāvokli, nebojāt to un neveikt tajā neatļautu pārbūvi vai neatļautus remontdarbus;

6) ievērot normatīvos aktus, kas attiecas uz dzīvojamās telpas lietošanu, tostarp ugunsdrošības, sanitārās un higiēnas prasības;

7) nekavējoties informēt izīrētāju par tādiem dzīvojamās telpas bojājumiem vai trūkumiem, kas ietekmē vai var ietekmēt personas veselību, dzīvību, mantu;

8) atbrīvot īrēto dzīvojamo telpu, dzīvojamās telpas īres līgumam izbeidzoties, izņemot gadījumu, kad īrnieks par šīs telpas turpmāku lietošanu noslēdzis jaunu dzīvojamās telpas īres līgumu vai tiesa ir apmierinājusi īrnieka pieteikumu par bezstrīdus piespiedu izpildīšanas apturēšanu;

9) nodrošināt, ka īrnieka īrētajā dzīvojamā telpā iemitinātās personas ievēro dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktos dzīvojamās telpas lietošanas noteikumus un, izbeidzoties dzīvojamās telpas īres līguma termiņam, kopā ar viņu atbrīvo dzīvojamo telpu;

10) citi dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktie īrnieka pienākumi.

(2) Ja dzīvojamās telpas īres līgums vienlaikus ir noslēgts ar vairākiem īrniekiem, nododot dzīvojamo telpu tiem kopīgā lietošanā, īrnieki ir solidāri atbildīgi par dzīvojamās telpas īres līguma saistībām.

18. pants. Izīrētāja pienākumi

(1) Izīrētājam ir pienākums nodot dzīvojamo telpu īrnieka lietošanā un nodrošināt īrniekam iespēju to netraucēti

lietot visu dzīvojamās telpas īres līgumā noteikto laiku.

(2) Izīrētājam ir pienākums nekavējoties informēt īrnieku par:

1) savu adresi un sniegt īrniekam citu savstarpējai saziņai nepieciešamo kontaktinformāciju;

2) dzīvojamās telpas atsavināšanu.

(3) Izīrētājam, ciktāl tas ir no viņa atkarīgs, ir pienākums uzturēt dzīvojamo māju, kurā izīrēta dzīvojamā telpa, un nodrošināt tās ekspluatāciju (fizisku saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām, lai īrnieks varētu dzīvojamo telpu izmantot dzīvošanai un gūt no tās visu to labumu, ko viņam ir tiesības saņemt saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu.

(4) Izīrētājam ir pienākums īrnieka nāves gadījumā noslēgt dzīvojamās telpas īres līgumu ar īrnieka ģimenes locekli, nemainot ar iepriekšējo īrnieku noslēgtā īres līguma nosacījumus.

IV nodaļa
Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanās

19. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanās

(1) Dzīvojamās telpas īres līgums izbeidzas:

1) līdz ar tā termiņa izbeigšanos;

2) kad izīrētā dzīvojamā telpa ir gājusi bojā;

3) ar īrnieka nāvi;

4) kad īrnieks viņa īrēto dzīvojamo telpu iegūst īpašumā.

(2) Ja dzīvojamās telpas īres līgums ir izbeidzies ar īrnieka nāvi, īres tiesības nav mantojamas.

20. pants. Īrnieka tiesības vienpusēji atkāpties no dzīvojamās telpas īres līguma

Īrniekam ir tiesības vienpusēji atkāpties no dzīvojamās telpas īres līguma.

21. pants. Izīrētāja tiesības izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu vai vienpusēji atkāpties no dzīvojamās telpas īres līguma

Izīrētājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no dzīvojamās telpas īres līguma, ievērojot šā likuma 26. pantā noteikto, vai to izbeigt, ievērojot šā likuma 22., 23., 24. un 25. panta noteikumus.

22. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšana, ja tiek bojāta dzīvojamā telpa vai māja vai citādi pārkāpti dzīvojamās telpas lietošanas noteikumi

Izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, ja:

1) īrnieks, viņa ģimenes locekļi vai citas iemitinātās personas bojā dzīvojamo telpu (arī tās iekārtu), citas būves un telpas, kas īrniekam nodotas lietošanā saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu, vai arī dzīvojamās mājas koplietošanas telpas, komunikācijas un iekārtas, pārkāpj līgumā paredzēto uzlabojumu, tai skaitā remontdarbu, veikšanas noteikumus, degradē vidi;

2) īrnieks, viņa ģimenes locekļi vai citas iemitinātās personas izmanto dzīvojamo telpu, dzīvojamo māju, citas būves un telpas, kas īrniekam nodotas lietošanā, dzīvojamās telpas īres līgumā neparedzētiem mērķiem;

3) īrnieks, viņa ģimenes locekļi vai citas iemitinātās personas citādi pārkāpj dzīvojamās telpas īres līgumā ietvertos dzīvojamās telpas lietošanas noteikumus vai arī padara pārējām personām dzīvošanu ar tām dzīvojamā telpā vai dzīvojamā mājā neiespējamu vai būtiski apgrūtinātu.

23. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšana saistībā ar nelikumīgu dzīvošanu dzīvojamā telpā

Izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, ja bez viņa piekrišanas dzīvojamo telpu lieto šajā līgumā neparedzētas personas.

24. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšana dzīvojamās telpas īres maksas un citu ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto maksājumu nesamaksas dēļ

(1) Izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, ja:

1) īrnieks nemaksā īres maksu, lai gan viņam ir nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu, un kavēto maksājumu apmērs pārsniedz divu mēnešu īres maksu, ja vien dzīvojamās telpas īres līgumā nav noteikts lielāks pieļaujamais kavēto maksājumu apmērs;

2) īrnieks neveic ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus atbilstoši dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajai kārtībai un maksājumu kavējums pārsniedz divus mēnešus, ja vien dzīvojamās telpas īres līgumā nav noteikts garāks maksājumu kavējuma termiņš.

(2) Ja tiesa, izskatot izīrētāja pieteikumu, pieņēmusi lēmumu par dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktā īrnieka pienākuma īres maksas nesamaksas gadījumā atbrīvot īrēto dzīvojamo telpu kopā ar ģimenes locekļiem un citām iemitinātajām personām bezstrīdus piespiedu izpildi, ar šā tiesas nolēmuma stāšanos spēkā dzīvojamās telpas īres līgums uzskatāms par izbeigtu. Ja īrnieks likumā noteiktā termiņā un kārtībā vēršas tiesā ar prasību, apstrīdot īres maksas parādu, vienlaikus viņam ir tiesības prasīt dzīvojamās telpas īres līguma atjaunošanu uz šā līguma atlikušo termiņu.

25. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšana saistībā ar mājas nojaukšanu vai pārbūvi

(1) Izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, ja:

1) dzīvojamās mājas pārbūve vai atjaunošana nav tehniski iespējama vai finansiāli pamatota un tādēļ dzīvojamās mājas īpašnieks ir pieņēmis lēmumu dzīvojamo māju nojaukt;

2) dzīvojamās mājas turpmākai ekspluatācijai ir nepieciešama tās pārbūve vai atjaunošana un saskaņā ar darbu organizēšanas projektu to nevar veikt, kamēr īrnieks lieto mājā esošo dzīvojamo telpu.

(2) Prasot dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu šā panta pirmajā daļā minētajos gadījumos, izīrētājam ir pienākums atlīdzināt īrniekam pārcelšanās izdevumus, atbilstoši līgumam dzīvojamā telpā veiktos ieguldījumus, kā arī atlīdzināt zaudējumus, ja tādi ir nodarīti.

26. pants. Atkāpšanās no dzīvojamās telpas īres līguma saistībā ar ekspluatācijas aizliegumu

(1) Izīrētājs var atkāpties no dzīvojamās telpas īres līguma, ja būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ir pieņemts lēmums, ar kuru aizliegta dzīvojamās mājas ekspluatācija.

(2) Atkāpjoties no dzīvojamās telpas īres līguma šā panta pirmajā daļā minētajā gadījumā, izīrētājam ir pienākums atlīdzināt īrniekam pārcelšanās izdevumus, atbilstoši līgumam dzīvojamā telpā veiktos ieguldījumus, kā arī atlīdzināt zaudējumus, ja tādi ir nodarīti.

27. pants. Brīdinājums par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu vai atkāpšanos no dzīvojamās telpas īres līguma

(1) Īrnieks par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu rakstveidā brīdina izīrētāju vismaz vienu mēnesi iepriekš, ja dzīvojamās telpas īres līguma termiņš nepārsniedz 10 gadus. Īrnieks un izīrētājs var vienoties par garāku brīdināšanas termiņu, ja dzīvojamās telpas īres līguma termiņš pārsniedz 10 gadus.

(2) Īrnieks var nekavējoties atkāpties no dzīvojamās telpas īres līguma, rakstveidā par to brīdinot izīrētāju, ja izīrētājs nepilda šā likuma 18. panta pirmajā vai trešajā daļā paredzētos pienākumus.

(3) Izīrētājs par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu rakstveidā brīdina īrnieku:

1) vismaz vienu mēnesi iepriekš — šā likuma 23. vai 24. pantā minētajā gadījumā, kā arī 25. panta pirmajā daļā minētajos gadījumos, ja dzīvojamās telpas īres līgums ir noslēgts uz laiku līdz vienam gadam;

2) vismaz trīs mēnešus iepriekš — šā likuma 25. panta pirmajā daļā minētajos gadījumos, ja dzīvojamās telpas īres līgums ir noslēgts uz laiku no viena gada līdz trim gadiem.

(4) Šā likuma 26. pantā paredzētajā gadījumā izīrētājs var nekavējoties atkāpties no dzīvojamās telpas īres līguma, rakstveidā par to brīdinot īrnieku.

(5) Brīdinājums par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu vai par atkāpšanos no tā ir nosūtāms uz līgumā norādīto adresi, tai skaitā elektroniskā pasta adresi. Brīdinājumu par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu vai par atkāpšanos no dzīvojamās telpas īres līguma var izsniegt arī ar zvērināta tiesu izpildītāja starpniecību. Ja brīdinājums par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu vai par atkāpšanos no dzīvojamās telpas īres līguma izsniegts ar zvērināta tiesu izpildītāja starpniecību, izīrētājs vai īrnieks ir uzskatāms par brīdinātu dienā, kas zvērināta tiesu izpildītāja sastādītā aktā norādīta kā diena, kad brīdinājums adresātam izsniegts vai adresāts atteicies saņemt brīdinājumu.

(6) Brīdinot īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu vai par atkāpšanos no dzīvojamās telpas īres līguma pirms vēršanās tiesā, izīrētājs brīdinājumā obligāti norāda neizpildīto saistību, tās izpildes kavējuma periodu, kavēto maksājumu apmēru un saistības neizpildes sekas.

28. pants. Dzīvojamās telpas īres līgums dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā

(1) Ja dzīvojamās telpas īres līguma darbības laikā izīrēto dzīvojamo telpu atsavina, tās ieguvējam ar iepriekšējo izīrētāju noslēgtais dzīvojamās telpas īres līgums ir saistošs tikai tad, ja īres līgums ir ierakstīts zemesgrāmatā. Ja dzīvojamās telpas īres līgums nav ierakstīts zemesgrāmatā, tas izbeidzas līdz ar ieguvēja īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

(2) Ja dzīvojamās telpas īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā, bet ieguvējam kļuvis zināms, ka dzīvojamā telpa bijusi izīrēta, un ieguvējs nevēlas noslēgt ar īrnieku jaunu īres līgumu, viņš paziņojumā informē īrnieku, ka dzīvojamā telpa ir atbrīvojama divu mēnešu laikā. Īrnieka, īrnieka ģimenes locekļu un citu iemitināto personu, kā arī

apakšīrnieka, viņa ģimenes locekļu un citu viņa iemitināto personu, ja dzīvojamā telpa nodota apakšīrē, pienākums ir atbrīvot dzīvojamo telpu līdz paziņojumā noteiktajam termiņam.

(3) Ja zemesgrāmatā nav ieraksta par dzīvojamās telpas īres līgumu un ieguvējam nav ziņu par to, vai par dzīvojamās telpas lietošanu ir bijis noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, vai par to, kas ir bijis tās īrnieks, un rezultātā ieguvējs nevar lietot dzīvojamo telpu, zvērināts notārs pēc ieguvēja rakstveida lūguma publicē oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis" paziņojumu par īpašuma tiesību uz dzīvojamo telpu maiņu. Paziņojumā norāda dzīvojamās telpas adresi un uzaicina personas, kuras bija noslēgušas dzīvojamās telpas īres līgumu ar izīrētāju, viena mēneša laikā paziņot par to un iesniegt dzīvojamās telpas īres līgumu attiecīgajam zvērinātam notāram.

(4) Pēc šā panta trešajā daļā minētā uzaicinājuma termiņa izbeigšanās zvērināts notārs pēc ieguvēja lūguma izdod apliecību, norādot, ka uzaicinājuma termiņā neviena persona, kurai ir tiesības īrēt dzīvojamo telpu, nepieteicās, vai norādot personu, kura ir iesniegusi paziņojumu par dzīvojamās telpas īres līgumu, un tai pievieno saņemtā dzīvojamās telpas īres līguma atvasinājumu. Dzīvojamās telpas ieguvējam, ja viņš nevēlas noslēgt ar īrnieku īres līgumu, ir pienākums rakstveidā paziņot īrniekam par to, ka dzīvojamā telpa ir atbrīvojama viena mēneša laikā.

(5) Ja šā panta trešajā daļā noteiktajā termiņā un kārtībā neviena persona nav pieteikusies, uzskatāms, ka ar ieguvēja īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā ir izbeigušās jebkādas šajā likumā minētās tiesības lietot dzīvojamo telpu uz izīrētāja noslēgtā īres līguma pamata.

29. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanās sekas

(1) Īrniekam, viņa ģimenes locekļiem un citām iemitinātajām personām, kā arī apakšīrniekam, viņa ģimenes locekļiem un citām viņa iemitinātajām personām, ja dzīvojamā telpa nodota apakšīrē, ir pienākums atbrīvot dzīvojamo telpu līdz dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanās brīdim, izņemot šā panta otrajā daļā minēto gadījumu.

(2) Šā panta pirmās daļas noteikumus nepiemēro šā likuma 28. pantā minētajā dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā.

(3) Ja īrnieks, viņa ģimenes locekļi un citas iemitinātās personas, kā arī apakšīrnieks, viņa ģimenes locekļi un citas viņa iemitinātās personas, ja dzīvojamā telpa nodota apakšīrē, līdz dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanās brīdim vai šā likuma 28. panta otrajā vai ceturtajā daļā minētajā gadījumā — pēc ieguvēja paziņojumā norādītā termiņa neatbrīvo dzīvojamo telpu, īrnieks atlīdzina izīrētājam vai ieguvējam zaudējumus, kā arī maksā kompensāciju par dzīvojamās telpas lietošanu.

V nodaļa
Pašvaldībai piederošu vai tās nomātu dzīvojamo telpu izīrēšana

30. pants. Pašvaldībai piederošas vai tās nomātas dzīvojamās telpas izīrēšana

Pašvaldībai piederošu vai tās nomātu neizīrētu dzīvojamo telpu var izīrēt personai, kas atzīta par tiesīgu saņemt palīdzību atbilstoši normatīvajam aktam par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā.

31. pants. Pašvaldībai piederošas vai tās nomātas dzīvojamās telpas īres maksa

(1) Pašvaldībai piederošas vai tās nomātas dzīvojamās telpas īres maksas apmēru nosaka pašvaldība, ņemot vērā tās saistošos noteikumus par īres maksas noteikšanu.

(2) Par īres maksas noteikšanu izīrētājs rakstveidā paziņo īrniekam, un tā stājas spēkā vienu mēnesi pēc paziņošanas dienas.

32. pants. Pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas izīrēšana

(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.

(2) Pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas īrnieka nāves gadījumā vai dzīvesvietas maiņas gadījumā pilngadīga persona, kura kopā ar īrnieku saņēmusi palīdzību atbilstoši normatīvajam aktam par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, ir tiesīga prasīt, lai ar to tiek noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums iepriekšējā īrnieka vietā, ievērojot pašvaldības saistošos noteikumus.

VI nodaļa
Valstij piederošu dienesta dzīvojamo telpu izīrēšana

33. pants. Valstij piederošu dienesta dzīvojamo telpu īres noteikumi

(1) Valstij piederošas dienesta dzīvojamās telpas izīrē tikai saistībā ar darba (dienesta) attiecībām, lai nodrošinātu valsts pārvaldes funkciju veikšanu.

(2) Valstij piederošu dienesta dzīvojamo telpu izīrē iestāde, kura saņēmusi attiecīgu pilnvarojumu vai kurai šādas tiesības ir piešķirtas ar normatīvo aktu.

(3) Valstij piederošas dienesta dzīvojamās telpas īres līgumu slēdz uz darba (dienesta) laiku.

34. pants. Valstij piederošas dienesta dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanās

Valstij piederošas dienesta dzīvojamās telpas īres līgums izbeidzas vienlaikus ar darba (dienesta) attiecību izbeigšanos.

VII nodaļa
Īres tiesību nostiprināšana

35. pants. Īres tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā

Īres tiesības var nostiprināt zemesgrāmatā.

36. pants. Tiesiskais regulējums īres tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā

Īres tiesību nostiprināšanai Zemesgrāmatu likuma noteikumi piemērojami tiktāl, ciktāl šajā likumā nav noteikts citādi.

37. pants. Atbrīvojums no zemesgrāmatas kancelejas nodevām

Nostiprinājuma lūdzēji ir atbrīvoti no kancelejas nodevas par īres tiesību nostiprināšanu un grozīšanu zemesgrāmatā.

38. pants. Prasības attiecībā uz nostiprinājuma lūgumu

Privātpersonas parakstu uz šajā likumā noteiktajā kārtībā iesniegta nostiprinājuma lūguma apliecina zvērināts notārs vai tiesa, ja nostiprinājuma lūdzējs nostiprinājuma lūgumu iesniedz personīgi, izņemot gadījumu, kad nostiprinājuma lūgums ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektroniskajiem dokumentiem. Ja nostiprinājuma lūgums parakstīts ar drošu elektronisko parakstu, personas rīcībspēju pārbauda rajona (pilsētas) tiesa, pamatojoties uz Iedzīvotāju reģistra datiem.

39. pants. Nostiprinājuma lūdzēji

(1) Īres tiesību nostiprināšanu var lūgt:

1) izīrētājs un īrnieks;

2) izīrētājs vai īrnieks, ja izīrētājs vai īrnieks ir Zemesgrāmatu likuma 58. pantā noteiktajā kārtībā pilnvarojis otru dzīvojamās telpas īres līguma pusi iesniegt vienpusēju nostiprinājuma lūgumu.

(2) Privātpersona, ievērojot šā panta nosacījumus, var pilnvarot zvērinātu notāru caur datu apmaiņas informācijas sistēmām iesniegt elektronisku nostiprinājuma lūgumu.

(3) Izīrētājs var lūgt īres tiesību dzēšanu:

1) pirms dzīvojamās telpas īres līguma termiņa izbeigšanās pēc tam, kad izbeidzies šajā likumā vai dzīvojamās telpas īres līgumā minētais brīdināšanas termiņš, pamatojoties uz īrniekam šajā likumā noteiktajā kārtībā izsniegtu brīdinājumu par atkāpšanos no dzīvojamās telpas īres līguma;

2) pēc tam, kad izbeidzies dzīvojamās telpas īres līguma termiņš.

40. pants. Paziņojums par īres tiesību nostiprinājumu vai dzēšanu

Zemesgrāmatu nodaļa nosūta paziņojumu par īres tiesību nostiprinājumu vai dzēšanu uz dzīvojamās telpas īres līgumā norādīto līdzēju elektroniskā pasta adresi.

41. pants. Ieraksta par īres tiesību nostiprinājumu dzēšana

Tiesnesis bez īpaši izteikta lūguma pieņem lēmumu par īres tiesību nostiprinājuma dzēšanu:

1) ja pagājuši seši mēneši kopš dzīvojamās telpas īres līguma termiņa izbeigšanās;

2) īrnieka nāves gadījumā, pamatojoties uz tiešsaistes sistēmā saņemtu Iedzīvotāju reģistra paziņojumu;

3) ja pieņemts lēmums par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā personai, kuras labā veikts ieraksts par īres tiesību nostiprināšanu;

4) ja saņemta informācija, ka ieraksts par būvi dzēsts Zemesgrāmatu likuma 56.^{4} pantā noteiktajā kārtībā.

VIII nodaļa
Administratīvie pārkāpumi dzīvojamo telpu izīrēšanas jomā un kompetence administratīvo pārkāpumu procesā

42. pants. Traucējumu radīšana īrētās dzīvojamās telpas lietošanā

(1) Par tādu traucējumu radīšanu, kas liedz īrniekam lietot īrēto dzīvojamo telpu, piemēro naudas sodu dzīvojamās telpas izīrētājam — fiziskajai personai — līdz divsimt astoņdesmit naudas soda vienībām, bet juridiskajai personai — līdz divtūkstoš astoņsimt naudas soda vienībām.

(2) Par tādu traucējumu radīšanu, kas liedz īrniekam īrētajā dzīvojamā telpā izmantot apkuri, elektroenerģiju, auksto un karsto ūdeni, kanalizāciju, kā arī sadzīves atkritumu izvešanas pakalpojumu, piemēro naudas sodu dzīvojamās telpas izīrētājam — fiziskajai personai — līdz divsimt astoņdesmit naudas soda vienībām, bet juridiskajai personai — līdz divtūkstoš astoņsimt naudas soda vienībām.

43. pants. Kompetence administratīvo pārkāpumu procesā

Administratīvā pārkāpuma procesu par šā likuma 42. pantā minētajiem pārkāpumiem līdz administratīvā pārkāpuma lietas izskatīšanai veic Valsts policija vai pašvaldības policija, vai pašvaldības īres valde. Administratīvā pārkāpuma lietu izskata pašvaldības administratīvā komisija vai apakškomisija.

Pārejas noteikumi

1. Ar šā likuma spēkā stāšanos spēku zaudē likums "Par dzīvojamo telpu īri" (Latvijas Republikas Augstākās Padomes un Valdības Ziņotājs, 1993, 7. nr.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru Kabineta Ziņotājs, 1997, 4., 20. nr.; 1998, 15., 23. nr.; 2001, 16. nr.; 2005, 2. nr.; 2007, 3. nr.; 2009, 6. nr.; Latvijas Vēstnesis, 2010, 124. nr.; 2020, 117.A, 240.A nr.).

2. Ja pēc šā likuma spēkā stāšanās dzīvojamai telpai, par kuras lietošanu līdz 2021. gada 30. aprīlim ir noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, kas nav ierakstīts zemesgrāmatā, mainās īpašnieks, dzīvojamās telpas ieguvējam šis līgums ir saistošs līdz 2026. gada 31. decembrim, bet gadījumā, ja noslēgtā dzīvojamās telpas īres līguma termiņš beidzas laikā līdz 2026. gada 31. decembrim, — līdz līgumā noteiktā termiņa beigām. Ja ir celta šo pārejas noteikumu 3. punktā minētā prasība, dzīvojamās telpas īres līgums ieguvējam ir saistošs līdz šā tiesas nolēmuma spēkā stāšanās dienai, līdz līgumā noteiktajam termiņam vai līdz tiesas nolēmumā noteiktajam līguma beigu termiņam, bet ne ilgāk kā līdz 2036. gada 31. decembrim.

3. Dzīvojamās telpas īres līgumus, kas noslēgti līdz 2021. gada 30. aprīlim ieraksta zemesgrāmatā šā likuma VII nodaļā noteiktajā kārtībā. Ja īrnieks un izīrētājs vai īrnieks un ieguvējs nevar vienoties, prasība par dzīvojamās telpas īres līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā ceļama līdz 2026. gada 31. decembrim. Ja dzīvojamās telpas īres līgumā nav norādīts termiņš, uz kādu dzīvojamā telpa izīrēta, īres līgums tiek ierakstīts zemesgrāmatā līdz 2036. gada 31.

decembrim.

4. Dzīvojamās telpas īres līgumi, kuri noslēgti līdz 2021. gada 30. aprīlim un kuru darbība turpinās pēc šā likuma spēkā stāšanās, izīrētājam un īrniekam vienojoties, grozāmi atbilstoši šā likuma 8. panta pirmās daļas noteikumiem ne vēlāk kā līdz 2026. gada 31. decembrim. Ja izīrētājs un īrnieks nevar vienoties par šiem noteikumiem, strīdu izšķir tiesa un šāda prasība ir ceļama ne vēlāk kā līdz 2026. gada 31. decembrim.

5. Ja dzīvojamās telpas īres līgums ir noslēgts līdz 2021. gada 30. aprīlim, tā darbība turpinās pēc šā likuma spēkā stāšanās, šajā līgumā nav norādīts termiņš, uz kādu dzīvojamā telpa izīrēta, un izīrētājs un īrnieks nevar vienoties par turpmāku dzīvojamās telpas īres līguma termiņu, tiesa to nosaka pēc sava ieskata uz laiku, kas nepārsniedz 10 gadus, bet ne ilgāku kā līdz 2036. gada 31. decembrim. Tādu dzīvojamās telpas īres līgumu termiņš, kuri līdz 2026. gada 31. decembrim nav grozīti vai par kuriem līdz 2026. gada 31. decembrim nav celta prasība tiesā, ir 2036. gada 31. decembris.

6. Ja īrnieks 2026. gada 1. jūlijā lieto pašvaldībai piederošu dzīvojamo telpu uz tāda dzīvojamās telpas īres līguma pamata, kurš nav noslēgts uz noteiktu laiku, pašvaldība nosūta īrniekam paziņojumu par viņa dzīvojamās telpas īres līguma turpmāko termiņu, ievērojot pašvaldības saistošajos noteikumos noteikto dzīvojamo telpu īres līguma termiņu. Šā likuma pārejas noteikumu 5. punktu ar 2026. gada 1. jūliju nepiemēro gadījumos, kad dzīvojamo telpu izīrētājs ir pašvaldība. Lietas, kurās tiesvedība ir ierosināta līdz 2026. gada 30. jūnijam par dzīvojamo telpu īres līgumu termiņu, ievērojot pašvaldību saistošos noteikumus, tiesa turpina izskatīt atbilstoši celtajām prasībām.

(18.06.2026. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 01.07.2026.)

7. Ja izīrētājs un īrnieks, kurš īrē dzīvojamo telpu denacionalizētā vai likumīgajam īpašniekam atdotā mājā un ir to lietojis līdz īpašuma tiesību atjaunošanai, nevar vienoties par šo pārejas noteikumu 4. vai 5. punktā minēto, strīdu izšķir tiesa un šāda prasība ir ceļama ne ātrāk kā 2023. gada 31. decembrī, bet ne vēlāk kā līdz 2026. gada 31. decembrim.

8. Pēc 2021. gada 1. maija pašvaldību īres valdes, kuras izveidotas saskaņā ar likumu "Par dzīvojamo telpu īri", turpina savu darbību, lai pabeigtu ierosināto lietu izskatīšanu. Pašvaldības, kuras izveidojušas īres valdes, lemj par īres valdes funkciju pārskatīšanu, pamatojoties uz pašvaldību darbību regulējošiem normatīvajiem aktiem, vai par tās likvidāciju.

Likums stājas spēkā 2021. gada 1. maijā.

Likums Saeimā pieņemts 2021. gada 17. martā.

Valsts prezidents *E. Levits*

Rīgā 2021. gada 6. aprīlī

© Oficiālais izdevējs "Latvijas Vēstnesis"