



Latvijas Republikas tiesībsargs

Baznīcas iela 25, Rīga, LV-1010, tālr.: 67686768, e-pasts: tiesibsargs@tiesibsargs.lv, www.tiesibsargs.lv

ATZINUMS
pārbaudes lietā Nr. 2025-31-18CE
Rīgā

07.07.2025.

Nr. 6-6/32

Rīgas valstspilsētas pašvaldībai
Zināšanai: **Viedās administrācijas un**
reģionālās attīstības ministrijai

Par pašvaldības rīcību dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanā

Tiesībsargs ir izskatījis pārbaudes lietu Nr.2025-31-18CE, kas ierosināta pēc dzīvokļu īrnieku (turpmāk – iesniedzēji) iesnieguma par SIA “Rīgas nami” rīcību, paaugstinot īres maksu Rīgas valstspilsētas pašvaldības namu īrniekiem. Lietas ietvaros tiek vērtēta Rīgas pašvaldībā īstenotā prakse dzīvojamo telpu īres maksu noteikt, piemērojot Rīgas domes 29.03.2011. lēmumu Nr.2850 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanas kārtību” (turpmāk – Lēmums), kas pieņemts saskaņā ar likumiem, kas šobrīd ir zaudējuši spēku.

Pārbaudes lietas ietvaros pieprasīta informācija Rīgas valstspilsētas pašvaldībai (turpmāk arī – pašvaldība) un Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrijai (turpmāk – Ministrija).

1. Tiesiskie un faktiskie apstākļi

[1.1] Pašvaldības kapitālsabiedrība SIA “Rīgas nami”, kas nodrošina daļu pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu pārvaldīšanu un izīrēšanu, 2024. gada 29. novembrī paaugstināja konkrētas dzīvojamās mājas dzīvokļu īres maksu 2025. gadam, pamatojoties uz Lēmuma 1.punktu un 1.1. apakšpunktu, kas nosaka, ka dzīvojamo telpu īres maksu veido dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai un kuru kalendārajam gadam nosaka attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldnieks.

Iesniedzējiem pastāv šaubas par Lēmuma piemērošanas likumību un pamatotību. Tie iebilst šādai īres maksas paaugstināšanai, jo SIA "Rīgas nami" piemēro Lēmumu, kas izdots uz tādu likumu pamata, kas šobrīd jau zaudējuši spēku. Proti, likums "Par pašvaldībām" zaudēja spēku 2023.gada 1.janvārī un likums "Par dzīvojamo telpu īri" zaudēja spēku 2021.gada 1.maijā.

[1.2] SIA "Rīgas nami" iesniedzējiem skaidro, ka sabiedrība ir tiesiski lēmusi par dzīvojamās ēkas īres maksas noteikšanu atbilstoši dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbu plānoto izdevumu tāmēm 2025. gadam, izmaiņām normatīvajos aktos un sadārdzinājumam, kas radies publisko iepirkumu rezultātā. Ņemot vērā minēto, pamatojoties uz spēkā esošā Lēmuma (07.06.2016. redakcijā) 1.punktu un 1.1.apakšpunktu, SIA "Rīgas nami" ieskatā, tās valdes 29.11.2024. lēmuma (par SIA "Rīgas nami" 2025. gada dzīvojamo māju īres maksu) atcelšanai nav tiesiska pamata.

[1.3] Saskaņā ar Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma 9.panta piekto daļu, ja spēku zaudē normatīvā akta izdošanas tiesiskais pamats (augstāka juridiska spēka tiesību norma, uz kuras pamata izdots cits normatīvais akts), tad spēku zaudē arī uz šā pamata izdots normatīvais akts vai tā daļa.

No publiski pieejamās informācijas izriet, ka pretēji citām pašvaldībām, Rīgas valstspilsētas pašvaldība ne iepriekš, ne arī šī atzinuma sniegšanas brīdī nav izstrādājusi saistošos noteikumus par pašvaldībai piederošas vai tās nomātas dzīvojamās telpas īres maksas noteikšanu, kā to šobrīd nosaka Dzīvojamo telpu īres likuma 31.panta pirmā daļa (spēkā kopš **2021. gada 1. maija**), uz ko norāda arī iesniedzēji.

2. Pašvaldības skaidrojums

[2.1] Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļu un vides departaments (turpmāk – Departaments) sniedzis skaidrojumu, norādot, ka pašvaldībā nav tikuši izdoti (un attiecīgi – nav zaudējuši spēku) saistošie noteikumi, pamatojoties uz spēku zaudējušā likuma "Par pašvaldībām" 21.panta pirmās daļas 14.punkta b) apakšpunktu un spēku zaudējušā likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11., 11.¹ un 13.pantu. Uz minēto likumu normu pamata izdotā Lēmuma normu formāla piemērošana arī pēc izdošanas pamata tiesiskā spēka zaudēšanas objektīvi nerada pašvaldības dzīvojamo telpu īrniekiem nelabvēlīgas vai netaisnīgas tiesiskās sekas.

Atbilstoši Lēmumam īrniekiem ir jāsedz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu proporcionālā daļa, maksa par mājai piesaistītā zemes gabala lietošanu, ja izīrētā dzīvojamā telpa ir mājā, kas atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes, nodokļu maksājumi, kā arī normatīvajos aktos

noteiktajā kārtībā jāsedz izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu. Savukārt sociālo dzīvojamo telpu īrniekiem, ievērojot tiesiskās palāvības principu, joprojām tiek saglabāti iepriekš noteiktie atvieglojumi: pašvaldība sedz 50% no maksas par sociālo dzīvojamo telpu ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem un 25% no maksas par siltumenerģiju sociālo dzīvojamo telpu apsildei (apkurei). Tādējādi secināms, ka līdz attiecīgo saistošo noteikumu pieņemšanai no pašvaldības dzīvojamo telpu īrniekiem tiek iekasēti izdevumi tikai tādā minimālā iespējamā apmērā, kādu pašvaldība kā publiska persona ir tiesīga pieļaut.

[2.2] Departaments norāda, ka šobrīd spēkā esošā Dzīvojamo telpu īres likuma 31. un 32. pants uzdod pašvaldībām izdot saistošos noteikumus par pašvaldībai piederošas vai tās nomātas dzīvojamās telpas īres maksu un par pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas izīrēšanu (ārpus palīdzības sniegšanas dzīvokļa jautājumu risināšanā ietvara). Vienlaikus minētās likuma normas nenosaka termiņus šo saistošo noteikumu izdošanai. Pašvaldībā jau kopš Dzīvojamo telpu īres likuma pieņemšanas noris darbs pie likuma 31. un 32.pantā minēto saistošo noteikumu izstrādes. Ņemot vērā, ka ārējie normatīvie akti nesatur konkrētus nosacījumus neprivatizēto pašvaldības dzīvokļu īres līgumu slēgšanai ar personām, kuras nav palīdzības dzīvokļa jautājumu risināšanā saņēmēji, kā arī nenosaka kritērijus pašvaldības dzīvojamo telpu īres maksas apmēra un pozīciju noteikšanai, pašvaldība attiecīgos saistošos noteikumus ir tiesīga izdot gan ar mērķi no īres gūt pēc iespējas lielākus ienākumus, gan noteikt sociāli saudzīgu regulējumu attiecībā uz dažādām īrnieku grupām. Gatavojot saistošo noteikumu projektus, Departaments uzklauzīja dažādus, arī savstarpēji pretrunīgus, pašvaldības institūciju un deputātu viedokļus un strādāja pie dažādām regulējuma versijām. Darba gaitā tika secināts, ka, lai izšķirtos par kādu no iespējamajiem variantiem, ir nepieciešams deputātu politisks lēmums. Ņemot vērā minēto, Departamenta sagatavotie saistošo noteikumu projekti "Pašvaldības dzīvojamo telpu īres līgumu slēgšanas saistošie noteikumi" un "Par pašvaldības dzīvojamo telpu īres maksu" konceptuāli tikuši izskatīti Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo telpu izīrēšanas komisijas (turpmāk – Komisija) sēdē. Departaments šobrīd apkopo pieprasīto informāciju un to kopā ar iegūto datu analīzi iesniegs izskatīšanai Rīgas domes Mājokļu un vides komitejā (turpmāk – Komiteja). Pēc pozitīva Komitejas lēmuma pieņemšanas saistošo noteikumu projekti atbilstoši Pašvaldību likumā noteiktajai kārtībai tiks publicēti sabiedrības viedokļa noskaidrošanai un tālāk virzīti izskatīšanai Komitejā un Rīgas domē.

3. Ministrijas viedoklis

[3.1] Ministrija veica pārbaudi un konstatēja, ka pašvaldība var noteikt tai piederošas vai tās nomātas dzīvojamās telpas īres maksas apmēru, piemērojot Lēmumu, kas izdots uz spēku

zaudējušu likuma “Par pašvaldībām” un likuma “Par dzīvojamo telpu īri” pamata. Vienlaikus Ministrija nav konstatējusi citus normatīvos aktus, kuros būtu noteikta pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas izīrēšanas kārtība, īres maksa un nosacījumi, kā arī termiņš, uz kādu slēdzams dzīvojamās telpas īres līgums.

[3.2] Saistošie noteikumi, kas izdoti uz Dzīvojamo telpu īres likuma 31. panta pirmās daļas pamata, neatbilst nevienam no Pašvaldību likuma 47. panta otrajā daļā minētajiem gadījumiem, kad saistošie noteikumi ir nosūtāmi ministrijai atzinuma sniegšanai, Ministrija šo saistošo noteikumu tiesiskumu Pašvaldību likuma 47. panta otrās daļas kārtībā nevērtē. Vienlaikus Ministrija ir sniegusi informāciju iesniedzējiem par iespēju izmantot iespēju izteikt savu viedokli par pašvaldības saistošo noteikumu projektu par pašvaldībai piederošas vai tās nomātas dzīvojamās telpas īres maksas apmēru, kad saistošo noteikumu projekts un tiem pievienotā paskaidrojuma raksta projekts būs publicēts pašvaldības oficiālajā tīmekļvietnē.

4. Tiesībsarga vērtējums un ieteikumi

Visupirms jānorāda, ka tiesībsargs neapšaubu faktu, ka īrniekiem ir jāsedz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu proporcionālā daļa, maksa par mājai piesaistītā zemes gabala lietošanu, ja izīrētā dzīvojamā telpa ir mājā, kas atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes, nodokļu maksājumi, kā arī normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā jāsedz izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu.

Tiesībsargs konstatē, ka pārbaudes lietā būtisks ir jautājums, vai Lēmums ir vērtējams kā pašvaldības izdots ārējs normatīvais akts un uz to būtu attiecināma Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma 9.panta piektā daļa, proti, “ja spēku zaudē normatīvā akta izdošanas tiesiskais pamats (augstāka juridiska spēka tiesību norma, uz kuras pamata izdots cits normatīvais akts), tad spēku zaudē arī uz šā pamata izdots normatīvais akts vai tā daļa.”

[4.1] Tiesībsargs vērš uzmanību, ka zināmā mērā līdzīgā situācijā Satversmes tiesa lietā Nr. 201807-05¹, vērtējot, vai Rēzeknes pilsētas domes 2016.gada 22.decembrī pieņemtais lēmums Nr.1872 „Par ēdināšanas izmaksu noteikšanu Rēzeknes pilsētas izglītības iestādēs un uzcenojuma apstiprināšanu” (turpmāk – domes lēmums) ir ārējs normatīvais akts, norādīja, ka normatīvs akts ir tiesību akts, kas satur tiesību normas – abstraktus vispārēji saistošus uzvedības priekšrakstus, kas attiecas uz nenoteiktu personu loku un ir piemērojami vairākkārt.

¹ Pieejams: https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=https://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2018/02/2018-07-05_Spriedums.pdf#search=;

Iekšējos normatīvos aktus publisko tiesību subjekts izdod, lai noteiktu savas vai sev padotas institūcijas iekšējās darbības kārtību vai izskaidrotu kāda ārēja normatīva akta piemērošanas kārtību, un šādi akti ir saistoši tikai pašam izdevējam, tā struktūrvienībām un darbiniekiem. Turpretim ārējie normatīvie akti ir saistoši abstraktam personu lokam, ar tiem tiek regulētas tiesiskās attiecības, piemēram, starp publisko tiesību subjektu no vienas puses un privātpersonu no otras puses vai arī privātpersonu savstarpējās tiesiskās attiecības.² Ņemot vērā augstāk minēto, apturētie domes lēmuma punkti ir vispārsaistošas (ārējas) tiesību normas.³

[4.2] Konstatējams, ka Lēmumā, lai nodrošinātu Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo māju pienācīgu uzturēšanu, noregulēta vienota īres maksas noteikšanas kārtība. Tātad tas ir attiecināms uz abstraktu personu loku, privātpersonām, kas īrē dzīvojamās telpas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošajās dzīvojamās mājās. Tādējādi Lēmums ir atzīstams par vispārsaistošu (ārēju) tiesību normu, uz ko ir attiecināms Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma 9.panta piektajā daļā noteiktais, proti, “ja spēku zaudē normatīvā akta izdošanas tiesiskais pamats (augstāka juridiska spēka tiesību norma, uz kuras pamata izdots cits normatīvais akts), tad spēku zaudē arī uz šā pamata izdots normatīvais akts vai tā daļa.”

Tomēr tiesībsarga ieskatā par pareizu nebūtu atzīstama situācija, kurā veidojas tiesiskais vakuums un kāda tiesiska attiecība publisko tiesību jomā noteiktu laika periodu netiek normatīvi regulēta vispār, tādējādi līdz jaunas tiesību normas izdošanai, būtu piemērojama iepriekšējā kārtība. Vienlaikus šāda kārtība nevar pastāvēt nesamērīgi ilgi.

[4.3] Būtiski, ka jau kopš 2021. gada 1. maija (vairāk kā četrus gadus) ir spēkā Dzīvojamo telpu īres likums, kura 31. pants nosaka pašvaldībai pienākumu izstrādāt saistošos noteikumus par īres maksas noteikšanu. Tiesībsargs piekrīt Departamenta norādītajam, ka minētā likuma normas nenosaka termiņus šo saistošo noteikumu izdošanai.

Tomēr Satversmes tiesa ir atzinusi, ka valsts pārvaldes darbībai visupirms ir jāatbilst vispārējiem tiesību principiem. No tiesiskas valsts principa pašvaldībai izriet pienākums savā darbībā ievērot padotību likumam un tiesībām, bet valstij – pienākums pārraudzīt, kā pašvaldība šo padotību ievēro, un, ja nepieciešams, panākt, lai tā tiktu ievērota. Pašvaldības padotība likumam un tiesībām atbilstoši tiesiskas valsts principam ir noteikta arī likumos. Valsts pārvaldes iekārtas

² Satversmes tiesas 1999. gada 9. jūlija sprieduma lietā Nr. 04-03(99) secinājumu daļas 3. punkts un 2018. gada 29. jūnija sprieduma lietā Nr. 2017-32-05 15. punkts;

³ Sprieduma 15.3. punkts;

likuma 10. panta pirmā daļa noteic, ka valsts pārvalde, tātad attiecīgi arī pašvaldība, ir padota likumam un tiesībām.⁴

Tāpat likumdevējs ir noteicis pienākumu valsts pārvaldei, tai skaitā, pašvaldībām savā darbībā ievēro labas pārvaldības principu, kas ietver taisnīgu procedūru īstenošanu saprātīgā laikā.

Tiesībsarga skatījumā fakts, ka pašvaldība četrus gadus laikā kopš Dzīvojamo telpu īres likuma spēkā stāšanās nav spējusi izpildīt likumā noteikto pienākumu izdot saistošos noteikumus, kas regulētu īres maksas noteikšanas kārtību, neatbilst labai pārvaldībai.

[5] Tiesībsarga likuma 25.panta pirmā daļa paredz, ka tiesībsargs pārbaudes lietu pabeidz ar lietā iesaistīto personu izlīgumu vai tiesībsarga atzinumu. Tā kā no pārbaudes lietas apstākļiem izriet, ka izlīgums lietā nav iespējams, tiesībsargs pārbaudes lietu pabeidz ar ieteikumu.

Ņemot vērā minēto, **tiesībsargs iesaka Rīgas valstspilsētas pašvaldībai nekavējoties izdot saistošos noteikumus par pašvaldībai piederošas vai tās nomātas dzīvojamās telpas īres maksas noteikšanu, kā to nosaka Dzīvojamo telpu īres likuma 31.panta pirmā daļa.**

Ieteikuma ieviešanas termiņš tiek noteikts **līdz 2025.gada 31.augustam**. Tas ir termiņš, līdz kuram pašvaldība tiek aicināta izpildīt tiesībsarga atzinumā iekļauto ieteikumu, par tā izpildi informējot tiesībsargu.

Saskaņā ar Tiesībsarga likuma 25. panta ceturto daļu atzinumam ir rekomendējošs raksturs.

Ar cieņu

tiesībsarga vietniece

Ineta Pilāne

⁴ Satversmes tiesas 2018. gada 29. jūnija sprieduma lietā Nr. 2017-32-05 14. punkts;