

Plānotie grozījumi likumā: pircēja atbildība par dzīvokļa parādiem – iespējamās sekas un risinājumi

Līdz šim, iegādājoties dzīvokļa īpašumu, jaunajam dzīvokļa īpašniekam nebija jāatbild par iepriekšējā īpašnieka parādiem par saņemto pakalpojumu, taču šobrīd ar jaunu regulējumu Dzīvokļa īpašuma likumā un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā paredzēts, ka var būt situācijas, kad dzīvokļa īpašuma ieguvējs atbild par parādiem, kas radušies saistībā ar dzīvokļa īpašumu pirms dzīvokļa īpašuma pārgājis viņa īpašumā.

Proti, likumdevējs ir iecerējis paplašināt likumā ietvertās reālnastas institūtu, ieviest uz dzīvokļa īpašumu gulošas likumiskas reālnastas, kas darbosies pēc principa “parāds seko dzīvoklim”. Saeima šos likuma grozījumus 1.lasījumā apstiprināja 2024.gada 19.decembrī, un plānotais priekšlikumu termiņš 2.lasījumam ir 2025.gada 14.februāris.

Kas paredzēts grozījumos?

Jaunais regulējums paredz, ka dzīvokļa īpašnieks būs atbildīgs par reālnastas parādiem, kas radušies ne agrāk kā gadu pirms dzīvokļa iegādes. Šī norma attieksies tikai uz labprātīgu īpašuma atsavināšanu, ja tas ir apgrūtināts ar parādiem. Likumprojektā noteiktais reālnastas regulējums tiks nodibināts uz likuma pamata un būs saistošs jaunajam dzīvokļa īpašuma ieguvējam bez papildus nostiprināšanas zemesgrāmatā.

Parādi, uz kuriem attieksies šis regulējums, ietver:

pārvaldīšanas izdevumus;

maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem (siltumenerģijas piegādi, ūdensapgādi un kanalizāciju, sadzīves atkritumu izvēšanu, elektroenerģijas nodrošināšanu dzīvojamās mājas kopīpašumā esošajai daļai);

iemaksas uzkrājumu fondā.

Tas nozīmē, ka dzīvokļa īpašuma ieguvējs uzņemsies saistības, kas izriet no iepriekšējā īpašnieka nenokārtotajiem maksājumiem.

Vienlaikus jaunais regulējums nosaka, ka puses pašas var brīvi vienoties par to, kura no pusēm samaksās parādu. Ja vienošanās nepastāv, primāri parādus jāsedz jaunajam dzīvokļa īpašuma ieguvējam, saglabājot regresu prasījuma tiesību pret personu, kura atsavinājusi dzīvokļa īpašumu.

Iespējamās sekas

Šāda pieeja varētu radīt vairākus sarežģījumus un izaicinājumus:

Riska pārcelšana uz pircēju: pircējs kļūst par juridiski atbildīgu personu par iepriekšējo parādu, kas var samazināt interesi iegādāties īpašumu ar parādiem.

Negotprātīga pārdevēju rīcība: pārdevēji var apzināti uzkrāt parādus pirms īpašuma pārdošanas, tādējādi apgrūtinot kopējo daudzdzīvokļu mājas situāciju.

Ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu: Kredītiestādes var palielināt līdzmaksājumus vai noteikt stingrākus nosacījumus aizdevumu piešķiršanai šādiem īpašumiem, negatīvi ietekmējot tirgu.

4. Tirgus situācijas manipulācija: Darījuma summa var tikt norādīta zemāka par tirgus cenu, ņemot vērā parāda summu. Rezultātā arī valsts nodeva, kas jāmaksā valstij, varētu būt mazāka, jo tā tiek aprēķināta no darījuma vērtības.

Risinājumi un rekomendācijas

Lai veiksmīgi īstenotu paredzētos grozījumus, ir nepieciešama vairāku pasākumu ieviešana:

- Efektīva apsaimniekotāju kontrole: Apsaimniekotājiem jānodrošina precīza un pārbaudāma informācija par parādiem. Ir svarīgi, lai procesi būtu caurspīdīgi un nodrošinātu, ka informācija ir pieejama gan pārdevējiem, gan pircējiem, kā arī balstīta uz pietiekamiem pierādījumiem;
- Parādu pārbaudes mehānisms: Nepieciešams izveidot sistēmu, kas ļauj izlietot ierunas pret nepamatotiem rēķiniem;
- Pircēju aizsardzības sistēmas: Lai arī grozījumi paredz dzīvokļa īpašuma ieguvējam tiesības izlietot visas ierunas pret reālnastas tiesīgo personu, ir nepieciešami papildu pasākumi, kas vairotu kontroli un uzticību apsaimniekošanas procesam.

Noslēgumā

Plānotais jaunais regulējums ir solis uz priekšu, lai risinātu problēmas ar dzīvokļu parādiem, taču tiem nepieciešama rūpīga analīze un pārdomāta ieviešana. Galvenais uzdevums ir panākt līdzsvaru starp pircēja aizsardzību, pārdevēja atbildību un taisnīgu attieksmi pret apsaimniekotājiem. Bez atbilstošas uzraudzības un mehānismiem, kas nodrošina pārredzamību un taisnīgumu, šie grozījumi var radīt vairāk problēmu nekā risinājumu.