



RĪGAS PILSĒTAS ĪRES VALDE

Raiņa bulvāris 23 k-2, Rīga, LV-1050, tālrunis 67012095, e-pasts: vi@riga.lv

PĀRSKATS

Rīgā

22.01.2026.

Nr. DMVI-26-1-pa

Pārskats par Rīgas pilsētas Īres valdes darbu 2025.gadā

Pārskata periodā Rīgas pilsētas Īres valdes (turpmāk – Valde) organizatoriskā darbība tika nodrošināta, ievērojot Dzīvojamo telpu īres likuma, Rīgas domes 2021.gada 21.jūlija lēmuma Nr.781 “Par Rīgas pilsētas Īres valdi”, Rīgas domes 2021.gada 21.jūlija nolikuma Nr.101 „Rīgas pilsētas Īres valdes nolikums” (turpmāk – Nolikums), Valdes iekšējo normatīvo aktu un citu spēkā esošo normatīvo aktu prasības.

Atbilstoši Nolikuma 2.punktam Valde ir uz Rīgas domes pilnvaru laiku izveidota Rīgas pašvaldības institūcija, kuras darbību kontrolē Rīgas domes Mājokļu un vides komiteja.

Pārskats sagatavots atbilstoši Nolikuma 23.punktam.

Rīgas dome ar 2021.gada 10.marta lēmumu Nr.440 (prot.Nr.13, 21.§) „Par Rīgas pilsētas Īres valdes atcelšanu un Rīgas pilsētas Īres valdes priekšsēdētāja un valdes locekļu ievēlēšanu amatā” ir apstiprinājusi Valdes pašreizējo sastāvu.

Ar 2021.gada 19.martu Valde uzsāka darbu šādā sastāvā: Valdes priekšsēdētājs Kaspars Bergmanis un četri Valdes locekļi no īrnieku vidus un īpašnieku (izīrētāju) vidus. No 2023.gadā notika izmaiņas Valdes locekļu sastāvā, jo divi no Valdes locekļiem pārtrauca darba tiesiskās attiecības ar Rīgas valstspilsētas pašvaldību.

Neskatoties uz pieaugošo iesniegumu un administratīvo pārkāpumu procesu skaitu, esošais Valdes sastāvs (Kaspars Bergmanis, Rita Bednarska un Jānis Feldmanis) veic visas Nolikumā un normatīvajos aktos noteiktās Valdes funkcijas un uzdevumus.

Saskaņā ar Nolikumu Valdei ir sekojošas funkcijas:

- administratīvā pārkāpuma procesa veikšana atbilstoši Dzīvojamo telpu īres likumā un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktajai kompetencei;
- jautājumu, kas saistīti ar dzīvojamo telpu īres tiesiskajām attiecībām, ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto pakalpojumu nodrošināšanu un dzīvojamo māju pārvaldīšanu, izskatīšana.

Saskaņā ar Nolikumu Valdei ir šādi uzdevumi:

- izskatīt iesniegumus par jautājumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu īres tiesiskajām attiecībām, ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto pakalpojumu nodrošināšanu un dzīvojamo māju pārvaldīšanu;
- sniegt konsultācijas Rīgas pilsētas pašvaldības iedzīvotājiem jautājumos par:
 - īres tiesiskajām attiecībām;
 - īrnieka un izīrētāja tiesībām un pienākumiem;
 - dzīvojamo telpu un dzīvojamo māju pārvaldīšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
 - administratīvo atbildību saistībā ar pārkāpumiem dzīvojamo telpu izīrēšanas un dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā;
- izskatīt citus jautājumus, kas saskaņā ar normatīvajiem aktiem ietilpst Valdes kompetencē;
- administratīvā pārkāpuma procesa veikšanā atbilstoši Dzīvojamo telpu īres likumā un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktajai kompetencei līdz administratīvā pārkāpuma lietas izskatīšanai Rīgas domes Administratīvajā komisijā:
 - pieņemt lēmumu par administratīvā pārkāpuma procesa uzsākšanu;
 - pieņemt lēmumus administratīvā pārkāpuma procesā;
 - veikt vietas apskati administratīvā pārkāpuma procesā;
 - iepazīties ar fizisko un juridisko personu rīcībā esošajiem dokumentiem un pieprasīt no tām nepieciešamo informāciju administratīvā pārkāpuma procesā;
 - veikt citas Administratīvās atbildības likumā noteiktās darbības uzsāktā administratīvā pārkāpuma procesa ietvaros.

Valde 2025.gadā ir realizējusi visas Nolikumā noteiktās funkcijas un sniegusi sekojošus pakalpojumus:

Valdē 2025.gadā ir uzsākti 156 administratīvā pārkāpuma procesi, un Valdē kopumā ir pieņemti 424 lēmumi uzsāktā administratīvā pārkāpuma procesu sakarā.

Nemot vērā iedzīvotāju iesniegumos paustās sūdzības par dzīvojamo māju īpašnieku (izīrētāju) radītiem traucējumiem saņemt tādus pakalpojumus kā aukstais ūdens, kanalizācija, apkure, sadzīves atkritumu izvešana un elektroenerģija, kā arī tādu traucējumu radīšanu, kas īrniekam liedz lietot dzīvojamās telpas, Valde, realizējot Nolikumā noteikto kompetenci, ir uzsākusi 6 administratīvā pārkāpuma procesus.

Savukārt pamatojoties uz iedzīvotāju iesniegumos paustajām sūdzībām par dzīvojamo māju pārvaldnieku bezdarbību, izvairoties no obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību nepildīšanas, 2025.gadā ir uzsākti 150 administratīvā pārkāpuma procesi.

2025.gadā pieaudzis iesniegumu skaits par dzīvojamo māju pārvaldnieku rīcību, nenodrošinot obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības. Visbiežāk pausta neapmierinātība par sanitārās apkopes neveikšanu un dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju

apsekošanas, tehniskās apkopes un kārtējā remonta neveikšanu, kā arī dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nenodrošināšanu.

Administratīvo pārkāpumu procesu ietvaros Valde ir veikusi 109 vietas apskates un ir notikušas 36 Valdes sēdes, kurās izskatīti administratīvie pārkāpumu procesi.

Nemainīga Rīgas iedzīvotāju iesniegumos atspoguļotā problemātika – dzīvojamo māju pārvaldīšana neatbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normām, pušu pienākumi un tiesības īres tiesiskajās attiecībās, ņemot vērā noslēgtos dzīvojamo telpu īres līgumus, izīrētāju nekorekti izsniegtiem rēķiniem vai nepamatotu maksājuma pozīciju iekļaušanu izsniegtajos rēķinos, pārvaldnieka veikto darbu neatspoguļošana un informācijas ievietošana Būvniecības informācijas sistēmā, kā arī izīrētāja atteikšanos nodrošināt īrētājās telpās likumā noteiktos pakalpojumus.

2025.gadā Valde ir sniegusi 225 konsultācijas. Konsultācijas iedzīvotājiem tiek sniegtas klātienē un attālināti – pa tālruni, kā arī MS Team.

Attiecībā par Valdes sniegtajām konsultācijām – Valde, saskaņā ar Nolikumu, konsultācijas sniedz jautājumos par īres tiesiskajām attiecībām, īrnieka un izīrētāja tiesībām un pienākumiem, dzīvojamo telpu un dzīvojamo māju pārvaldīšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām, administratīvo atbildību saistībā ar pārkāpumiem dzīvojamo telpu izīrēšanas un dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā, citiem jautājumiem, kas saskaņā ar normatīvajiem aktiem ietilpst Valdes kompetencē.

2025.gadā aktuālākie Valdes konsultēto iedzīvotāju jautājumi ir bijuši:

- dzīvokļu īpašnieku tiesības un pienākumi;
- īrnieku beztermiņa īres līguma pārslēgšana;
- dzīvojamo telpu īres līguma nosacījumu, it sevišķi īres maksas un īres līguma termiņa, grozīšana;
- jautājumi par dzīvojamo māju pārvaldnieka pienākumu nepildīšanu (tajā skaitā, pārvaldnieka atteikumu izsniegt dzīvokļa īpašniekam informāciju par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesu, iztērētajiem finanšu līdzekļiem atsevišķu darbu veikšanai) un iespēju mainīt dzīvojamās mājas pārvaldnieku.

Sadarbība ar citām institūcijām

Valde, realizējot Nolikumā noteiktos uzdevumus, kā līdz šim pārskata periodā sadarbojās ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestādēm – Rīgas valstspilsētas pašvaldības Administratīvo komisiju, Rīgas valstspilsētas pašvaldības policiju, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentu, Rīgas Sociālo dienestu, gan ar Latvijas Republikas Ekonomikas ministriju, Valsts ieņēmumu dienestu, Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienestu (turpmāk – VUGD), Patērētāju tiesību aizsardzības centru, Veselības inspekciju.

Uzsākto administratīvo pārkāpumu procesu ietvaros Valde arī 2025.gadā ir pieprasījusi informāciju no sekojošām iestādēm: SIA “Rīgas ūdens”, AS “Latvenergo”, AS “Rīgas Siltums”, AS “Sadales tīkls”, SIA “Clean R”, SIA “Eco Baltia vide” un citiem pakalpojumu sniedzējiem.

Reaģējot uz vietas apskatēs konstatētajiem apstākļiem, Valde ir vērsusies VUGD, AS "GASO", Rīgas valstspilsētas pašvaldības policijā, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentā, lai minētās iestādes savas kompetences ietvaros rīkotos, tādējādi novēršot iespējamus nelaimes gadījumus.

Tendences

2025.gadā Valdes konsultācijas arvien vairāk izmanto dzīvokļu īpašnieki, kurus neapmierina komunikācija ar dzīvojamās mājas pārvaldnieku un ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītiem jautājumiem, proti, par kārtību, kā dibināt dzīvokļu īpašnieku biedrību, ar nepamatotiem rēķiniem, nekvalitatīvi veiktiem remonta darbiem, obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību neveikšanu. Šo iedzīvotāju jautājumu īpatsvars ir 37%.

Īrnieku jautājumu īpatsvars Valdes sniegtajās konsultācijās ir 35%. Jautājumi galvenokārt saistīti ar izīrētāja izvirzītām prasībām, nesniegtiem vai nekvalitatīvi sniegtiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, neatgrieztu drošības naudu.

2021.gadā, stājoties spēkā jaunām Dzīvojamo telpu īres likuma normām, palielinās īpašnieku un īrnieku interese par savām tiesībām. Īrniekus satrauc beztermiņa īres līguma izbeigšana un kārtība, kā mainās norēķinu apmēri par dzīvokļa īri, bet izīrētājus interesē īres maksas paaugstināšanas kārtība. Šie jautājumi sastāda 18%.

Izīrētāju jautājumu par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu īpatsvars Valdes sniegtajās konsultācijās ir 10%.

Valdes sniegto konsultāciju apmeklētāji par konsultācijā saņemto informāciju 90% gadījumos izsakās pozitīvi. Konsultāciju apmeklētāju aptauja liecina, ka 41% informāciju par Valdi ir ieguvuši, zvanot vai apmeklējot pašvaldības iestādes, pārējā informācija tika iegūta internetā un plašsaziņas informācijas līdzekļos.

Valdes izvirzīto mērķu izpilde un 2026.gada uzdevumi

2025.gadā izvirzītais mērķis pastiprināt Valdes uzraudzību dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā un palielināt Valdes uzsākto administratīvo pārkāpumu procesu skaitu ir īstenots, jo 2025.gadā ir palielinājies Valdes uzsākto administratīvo pārkāpumu procesu skaits par 107%. Savukārt atbilžu sniegšana personām palielinājusies par 60%.

2026.gadā Valde izvirza šādus mērķus:

- 1) pastiprināt sadarbību ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentu, konstatējot, ka, dzīvojamo māju īpašniekiem vai pārvaldniekiem ilgstoši izvairoties no obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību veikšanas, izveidojas situācija, kad nekustamais īpašums vai tā konstrukcijas rada bīstamību ne tikai nekustamajā īpašumā dzīvojošajiem, bet arī apkārtējiem;
- 2) palielināt sniegto konsultāciju skaitu, ņemot vērā Dzīvojamo telpu īres likuma Pārejas noteikumos noteiktā pārejas perioda termiņu;

- 3) vērst dzīvokļu īpašnieku uzmanību uz Dzīvokļa īpašuma likumā un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktajiem dzīvokļu īpašnieku pienākumiem un tiesībām.

Valdes darba statistika skaitļos 2025.gadā

Saņemtie dokumenti	580	+ 23%
Sniegtās atbildes	648	
Dienesta vēstules	26	
Akti	109	+ 60%
Sarunu protokoli	225	
APP lēmumi	424	+107%
Valdes sēdes	36	

Valdes konsultācijas apmeklē:

Īrnieks	47%
Izīrētājs/ dzīvokļa īpašnieks	45%
Pārvaldnieks	8%

Valdes dokumentu salīdzinošā aprīte:

Kalendārais gads	2022.gads	2023.gads	2024.gads	2025.gads
Personas iesniegums	202	210	264	285
Saņemtais dokuments	43	82	206	295
Atbilde personai	269	339	552	486
Nosūtāmais dokuments	65	84	125	162
Dienesta vēstule	41	24	35	26
Akts	20	45	68	109
Sarunu protokols (konsultācijas lapa)	277	263	230	225
APP lēmumi	38	83	205	424
Valdes sēdes	13	19	36	36

Rīgas domes Rīgas pilsētas Īres valdes priekšsēdētājs.

K.Bergmanis

Bergmanis