



LATVIJAS PAŠVALDĪBU SAVIENĪBA

Mazā Pils iela 1, Rīga, LV-1050
Tālr. 67226536, fakss 67212241
e-pasts: lps@lps.lv
www.lps.lv

Nod. maks. kods: LV40008020804
Nor. konts LV53UNLA0001001700906
AS "SEB banka"
kods UNLALV2X

Rīga

29.04.2013. Nr. 0420130916/A668

Uz TAP VSS-356

Tieslietu ministrijai

*Par Ministru kabineta noteikumu
projektu „Noteikumi par
kadastrālo vērtību bāzi
2014. gadam”*

Latvijas Pašvaldību savienība (LPS) ir izvērtējusi Ministru kabineta noteikumu projektu „Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2014. gadam” un izsaka šādus iebildumus:

1. Vairākas pašvaldības ir norādījušas, ka projektu nav saskaņojušas ar Valsts zemes dienestu un neatbalsta krasu kadastrālo vērtību celšanos (pat vairāk nekā 20% apmērā) lauksaimniecībā izmantojamajai zemei. Lūdzam pamatot vērtības pieaugumus lauksaimniecībā izmantojamajai zemei teritorijās, kur pieaugums pārsniedz 5%.
2. Lūdzam pamatot izmaiņas kadastrālajās vērtībās tajās īpašumu grupās un teritorijās, kurās minētās izmaiņas ir ļoti būtiskas, piemēram, pat 37%, kā arī informēt, vai šāds vērtību pieaugums ir plānots atbilstošajā īpašumu grupā visā attiecīgās pašvaldības teritorijā tajās pašvaldībās, kurās ir tikai viena attiecīgā vērtību zona.
3. Nepiekrītam anotācijas sadaļā „Iemesli, kādēļ netika nodrošināta sabiedrības līdzdalība” norādītajam, ka „Projekts šo jomu neskar”. Projektam ir tieša ietekme uz lielāko sabiedrības daļu.
4. Iebilstam pret anotācijā minēto: „Tomēr kadastrālo vērtību izmaiņas nav viennozīmīgi saistāmas ar nodokļa maksājumiem, jo pašvaldībām ir tiesības diferencēt nekustamā īpašuma nodokļa likmi valsts noteiktajā likmju koridorā – atbilstoši likumam „Par nekustama īpašuma nodokli” – 0,2 līdz 3 procentiem no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības.” Tā kā visi nekustamā īpašuma nodokļa objekti atbilstoši likumam „Par nekustamā īpašuma nodokli” šobrīd tiek aplikti ar likmi 1,5%, izņemot vienīgi mājokļu ēku daļas, kā arī ņemot vērā, ka Ministru kabinets

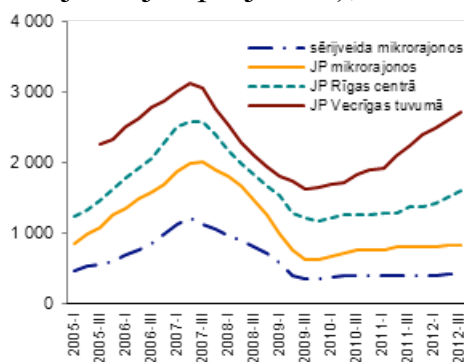
ir paaugstinājis pašvaldībām nekustamā īpašuma nodokļa iekasējamības koeficientu, lūdzam precizēt noteikumu projekta anotācijā minēto – kā tieši pašvaldībām it kā esot iespējas diferencēt šo nodokli, lai kadastrālo vērtību izmaiņas nebūtu tieši saistāmas ar nodokļa maksājumiem.

5. Anotācijas sadaļā „Sabiedrības līdzdalība projekta izstrādē” tiek norādīts, ka „Dienests sadarbojās ar visu pašvaldību norīkotiem atbildīgajiem pārstāvjiem”, tomēr pašvaldību iebildumi par minēto projektu to neapstiprina, turklāt šajā anotācijas sadaļā ir jāatspoguļo sadarbība nevis ar pašvaldībām, bet gan ar sabiedrību. Lūdzam informēt, kādā veidā sabiedrība varēja piedalīties projekta izstrādē un kādā veidā tā ir informēta par šo projektu, kā arī precīzi norādīt sabiedrības līdzdalības rezultātus.
6. Lūdzam pievienot projektam Ministru kabineta protokollēmuma projektu šādā redakcijā:

„Valsts zemes dienestam nodrošināt pašvaldībām un nekustamā īpašuma īpašniekiem iespēju iepazīties ar projekta izstrādē izmantoto tirgus informāciju un tās analīzi, kā arī nodrošināt brīvu pieeju šādai informācijai arī turpmāk.”
7. Tā kā likumā „Par nekustamā īpašuma nodokli” ir noteikts, ka pašvaldībām nosakot nodokļa likmes, jāievēro prognozējamības un stabilitātes princips, kam pašvaldības piekrita tikai tādā gadījumā, ja VZD garantēs šī principa izpildes iespējas, atbilstoši nodrošinot šo principu ievērošanu kadastrālo vērtību bāzi noteicošajos normatīvajos aktos, lūdzam ievērot panākto norunu.
8. Jūrmalas pilsētas dome uzskata, ka jādod tiesības īpašniekiem un pašvaldībām apstrīdēt kadastrālo vērtību bāzi un īpašumam noteikto kadastrālo vērtību.
9. Jūrmalas pilsētas dome uzskata, ka tās teritorijā nedrīkst paaugstināt kadastrālo vērtību 2014. gadam.
10. Anotācijā tiek norādīts, ka „Kadastrālo vērtību bāze 2014. gadam ir izstrādāta, pamatojoties uz 2011. un 2012. gada nekustamā īpašuma tirgus informāciju. Nekustamā īpašuma tirgū šajā periodā atsevišķos segmentos vērojams cenu pieaugums, piemēram, cenas pieaugušas dārgajiem dzīvojamajiem īpašumiem Jūrmalā, Rīgas centrā un vēl atsevišķās teritorijās citur valstī.” Tomēr ne kadastrālo vērtību bāzē, ne kadastrālo vērtību noteikšanu reglamentējošos normatīvajos aktos nav paredzēts, ka būtiski dārgāk vērtētiem īpašumiem vienas zonas ietvaros tiktu noteiktas atbilstoši atšķirīgas kadastrālās vērtības. Gluži pretēji – piemēram, pirms Latvijas neatkarības atjaunošanas celtajām daudzdzīvokļu dzīvojamām ēkām 1 kvadrātmetra vidējā kadastrālā vērtība ir ļoti tuva (vai pat lielāka) blakusesošai pēdējā gadu desmitā celtai ēkai ar zināmām ekskluzivitātes iezīmēm (noteikti būtiski augstāk vērtētām tirgū, ko apliecina pat tirgus

darījumi krīzes periodā). Ekonomikas ministrija savā 28.11.2012. ziņojumā Saeimai par Imigrācijas likuma 23. panta pirmās daļas 3., 28., 29. un 30. punktā paredzēto noteikumu praktiskās īstenošanas ietekmi uz tautsaimniecību cita starpā, atsaucoties uz kompānijas Latio datiem, norāda:

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā
(t. sk. jaunajos projektos), Ls/m²



Savukārt kadastrālajās vērtībās šādas vērtību atšķirības vienas zonas ietvaros jaunajiem un sērijveida projektiem netiek nodrošinātas. Tā kā Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 67. pantā noteikts: „Kadastrālo vērtību bāze ir kadastrālās vērtības aprēķinam nepieciešamo vērtību raksturojošo datu kopums — bāzes vērtības un korekcijas koeficienti, kas, pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus datu analīzi, noteikts kadastra objektu grupai vērtību ziņā nosacīti viendabīgā teritorijā — zonā.» Lūdzam uzdot Valsts zemes dienestam nodrošināt līdz 2013. gada 1. decembrim tādu objektu atbilstošu kadastrālo novērtējumu, kuru tirgus darījumi ļoti būtiski atšķiras no citiem tajā pašā zonā esošiem objektiem un kuriem ir lielāka ekskluzivitāte nekā citiem tai pašā zonā esošiem objektiem. Pielikumā pievienojam dažus ilustratīvos piemērus.

11. Lūdzam publiskot tirgus darījumus un to analīzi, kā arī konkrēto darījumu cenu attiecības pret 2013. gada kadastrālajām vērtībām dārgajiem dzīvojamajiem īpašumiem un to prognozētās kadastrālās vērtības 2014. gadam, jo anotācijā tiek norādīts: „Nekustamā īpašuma tirgū šajā periodā atsevišķos segmentos vērojams cenu pieaugums, piemēram, cenas pieaugušas dārgajiem dzīvojamajiem īpašumiem Jūrmalā, Rīgas centrā un vēl atsevišķās teritorijās citur valstī”, tomēr kadastrālo vērtību bāzē netiek izdalītas bāzes vērtības ‘dārgajiem dzīvojamajiem īpašumiem’, tāda dalījuma nav arī pārējos kadastrālās vērtības noteikšanas normatīvajos dokumentos.
12. Lūdzam publiskot arī pārējo tirgus darījumu analīzi, uz kuras pamata ir sagatavotas kadastrālo vērtību bāzes vērtības.

Pielikumā daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku kadastrālo vērtību salīdzinājumu piemēri uz 6 lapām.

Priekšsēdis

Andris Jaunsleinis

29.04.2013. 9:21
830
Sanita Šķiltere 67326633, 26313528
sanita.skiltere@lps.lv

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.