



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

03.10.2016. Nr. 0920162533/A1600

Uz TAP

Finanšu ministrija

Atzinums par Ministru kabineta noteikumu projektu "Grozījumi Ministru kabineta 2007. gada 30. oktobra noteikumos nr. 735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu"" (VSS-870)

Latvijas Pašvaldību savienība (LPS) ir izvērtējusi un nesaskaņo Ministru kabineta noteikumu projektu "Grozījumi Ministru kabineta 2007. gada 30. oktobra noteikumos nr. 735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu"" (turpmāk – noteikumu projekts) (VSS-870) un tā sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojumu (anotāciju), jo ir šādi iebildumi:

1. Par noteikumu projekta 5. punktu:

1.1. Ņemot vērā 2.4. apakšpunktā noteikto un to, ka paredzēts izslēgt Ministru kabineta 2007. gada 30. oktobra noteikumos nr. 735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" (turpmāk – noteikumi) 5. punktu, **nepieciešams papildu skaidrojums** par publiskas personas zemes iznomāšanu, ja uz tās atrodas publiskas personas būve. Publiskas personas mantas (t. sk. būvju) iznomāšanas nomāšanas kārtība noteikta Ministru kabineta 2010. gada 8. jūnija noteikumos nr. 515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksa noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" (turpmāk – Ministru kabineta noteikumi nr. 515). Saskaņā ar šo noteikumu 2.1. apakšpunktu tie neattiecas uz publisku personu zemes nomu (regulē normatīvie akti privatizācijas jomā). Paskaidrojam, ka noteikumu papildināšana ar 2.4. apakšpunktu radīs nepieciešamību pašvaldībās noteikt pašvaldībai piederošo un piekrītošo zemesgabalu un ēku iznomāšanas kārtību, būs nepieciešami iekšējo noteikumu, līgumu grozījumi, tādēļ šādam papildinājumam varētu piekrist, ja attiecīgi tiks grozīti Ministru kabineta noteikumi nr. 515.

1.2. Lūdzam papildināt noteikumu projekta 5. punktu ar jaunu apakšpunktu šādā redakcijā:

LPSatz_031016_0920162533_Atzinums par Ministru kabineta noteikumu projektu "Grozījumi Ministru kabineta 2007. gada 30. oktobra noteikumos nr. 735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu"" (VSS-870)

“Papildināt 2. punktu ar 2.5. apakšpunktu šādā redakcijā:

“2.5. valsts un pašvaldību zemi, kas nodota ostas pārvaldes valdījumā, kā arī uz ostas pārvaldei piederošu zemi.””

Pamatojums: noteikumu projekts jāpapildina, lai Ministru kabineta noteikumi nebūtu pretrunā ar augstāka juridiska spēka tiesību normu, proti, Likumu par ostām (*Likuma par ostām 4. panta sestajā daļā noteikts, ka zemes nomas maksas apmēru katrā ostā nosaka ostas valde*). Šāds normatīvais regulējums jau ir ietverts Ministru kabineta 2010. gada 8. jūnija noteikumos nr. 515 “Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksa noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”.

2. Par noteikumu projekta 7. punktu: nepiekrītam piedāvātajai redakcijai un ierosinām paredzēt, ka atbalstu samazinātas nomas maksas veidā šajos noteikumos aplūkotajos neapbūvēta zemesgabala iznomāšanas gadījumos ir tiesības sniegt, nevis pienākums, tāpat kā tas ir noteikts Ministru kabineta noteikumos nr. 515. Nepiekrītam, ka *de minimis* atbalsts piemērojams piespiedu zemes nomas gadījumos, jo apbūvēta zemesgabala lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no zemes un būves īpašnieku gribas un neatkarīgi no tā, kāda persona ir būves īpašnieks. Saskaņā ar normatīvajiem aktiem zeme ir iznomājama un atsavināma tikai apbūves īpašniekam. Šādos gadījumos netiek dota priekšroka konkrētiem uzņēmumiem vai konkrētu preču ražošanai, tādēļ tie neatbilst Līguma par Eiropas Savienības darbību 107. panta 1. punkta kritērijiem (citās Eiropas Savienības valstīs nepastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības). Arī gadījumos, ja neapbūvēts zemesgabals tiek iznomāts kā papildu teritorija vai starpgabals (zeme, kas iznomājama bez izsoles), netiek dota priekšroka konkrētam uzņēmumam, bet īpašumam un nav piemērojami *de minimis* atbalsta noteikumi.

3. Par noteikumu projekta 8. punktu: kopumā Latvijas Pašvaldību savienība atbalsta ierosinājumu noteikt, ka publiskas personas zemes piespiedu nomas gadījumos zemes nomas līgums atsevišķi netiek slēgts un publiska persona izraksta rēķinu par publiskas personas zemes piespiedu nomu. Tomēr 8. punktā piedāvātās redakcijas pēdējais teikums kopsakarā ar noteikumu projekta 24. punktu, kas izsaka noteikumu 14. punktu šādā redakcijā: “14. Ja ir noslēdzams nomas līgums, iznomātājs rakstiski uzaicina apbūves īpašnieku noslēgt nomas līgumu”, izraisa jautājumu, kas notiek, ja apbūves īpašnieks ierosina, bet nenoslēdz zemes nomas līgumu. Nav skaidri noteikts, vai iznomātājam arī šādā gadījumā ir tiesības nosūtīt maksājumu paziņojumus par nomas maksu par faktisko lietošanu. Ņemot vērā noteikumu 4. punktu jaunajā redakcijā, nepieciešami attiecīgi grozījumi Ministru kabineta 01.02.2011. noteikumos nr. 109 “Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta”, svītrojot no tiem 9.1. punktu.

4. Par noteikumu projekta 9. punktu: noteikumu 5. punkta svītrotšana radīs nepieciešamību pašvaldībā noteikt citu pašvaldībai piederošo un piekrītošo zemesgabalu un ēku iznomāšanas kārtību, būs vajadzīgi iekšējo noteikumu, līgumu grozījumi, tādēļ šādam papildinājumam varētu piekrist, ja attiecīgi tiek grozīti Ministru kabineta noteikumi nr. 515.

5. Par noteikumu projekta 12. punktu: svītrot šo noteikumu projekta punktu, jo piespiedu nomas gadījumos nav piemērojams *de minimis* atbalsts.

6. Par noteikumu projekta 14. punktu:

6.1. ierosinām izteikt noteikumu projekta 14. punktu šādā redakcijā:

“14. Papildināt noteikumu 7. punktu ar 7.3., 7.4. un 7.5. apakšpunktu šādā redakcijā:

“7.3. no 2017. gada 1. janvāra: 2,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības;

7.4. no 2018. gada 1. janvāra: 3,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības;

7.5. no 2019. gada 1. janvāra: 4,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības.””

Pamatojums: nepiekrītam, ka būtisks nomas maksas pieaugums tiek noteikts jau no 2017. gada 1. janvāra. Šādā situācijā prognozējam, ka 2017. gada sākumā būtiski pieaugs debitoru parādi, jo pašvaldības zemes nomnieki nebūs gatavi šādam straujam nomas maksas pieaugumam. Ierosinām nomas maksas palielinājumu noteikt, sākot, piemēram, ar 2018. gada 1. janvāri. Valsts pārvalde darbojas sabiedrības interesēs. Pie sabiedrības interesēm pieder arī samērīga privātpersonas tiesību un tiesisko interešu ievērošana. Turklāt valsts pārvaldei ir jāievēro labas pārvaldības princips, kas ietver taisnīgu procedūru īstenošanu saprātīgā laikā un citus noteikumus, kuru mērķis ir panākt, lai valsts pārvalde ievērotu privātpersonas tiesības un tiesiskās intereses. Jāizvērtē nomas maksas pieauguma samērīgums arī attiecībā uz zemes gabaliem un to daļām, kas iznomāti saimnieciskai darbībai, jo saskaņā ar piedāvāto redakciju nomas maksas pieaugums 2017. gadā pret 2016. gadu ir trīs reizes. Mūsu skatījumā tik straujš nomas maksas pieauguma temps saimnieciskajā darbībā iznomātajām zemēm nav atbalstāms – tas atstās negatīvu ietekmi uz komercdarbības vidi.

6.2. Ierosinām arī papildināt noteikumu projekta 14. punktu ar jaunu apakšpunktu, kas apredzētu svītrot noteikumu 7.1. apakšpunktu, kurš nosaka, ka līdz 2009. gada 31. decembrim apbūvēta zemesgabala nomas maksu nosaka 1,5% apmērā no Valsts zemes dienesta noteiktās apbūvēta zemesgabala vērtības privatizācijas vajadzībām. Vēršam uzmanību, ka normatīvie akti vairs neparedz nomnieka pienākumu segt pašvaldības izdevumus par Valsts zemes dienesta noteikto apbūvēta zemesgabala vērtības

privatizācijas vajadzībām. Turklāt nav saprotams, kādēļ šie Ministru kabineta noteikumi veido atšķirīgu attieksmi nomas maksas noteikšanā par zemes faktisko lietošanu salīdzinājumā ar V. nodaļu, kur netiek paredzēts, ka nomas maksa par apbūvēta zemesgabala zemes faktisko lietošanu tiek aprēķināta, ievērojot Valsts zemes dienesta noteikto apbūvēta zemesgabala vērtības privatizācijas vajadzībām.

6.3. Kopumā Latvijas Pašvaldību savienības ieskatā publiskas personas zemes nomas maksa var tikt izteikta procentuāli no kadastrālās vērtības tikai kā viens no variantiem publiskas personas zemes iznomāšanas procesā, piemēram, zemes piespiedu nomas gadījumos, kad nav iespējams panākt vienošanos. Vēršam uzmanību uz to, ka kadastrālo vērtību atšķirības joprojām ir pietiekami lielas, kas nozīmē, ka vienā teritorijā nomnieks par publiskas personas zemes nomu nesamaksā patieso cenu, savukārt citā pašvaldībā nomnieks par nomu pārmaksā. Tāpat Latvijas Pašvaldību savienības ieskatā pašreizējais mehānisms publiskas personas zemes nomas maksas noteikšanā neatbilst Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. pantam, kas runā par pienākumu lietderīgi rīkoties ar finanšu līdzekļiem un mantu. Ņemot vērā minēto, ierosinām noteikumus paredzēt, ka iznomātājs brīvi izvēlas atbilstošāko sākotnējās nomas maksas aprēķina modeli (procenti no kadastrālās vērtības, sertificēta vērtētāja noteikta nomas maksa) vai nosaka to pats.

7. Par noteikumu projekta 16. punktu: ierosinām papildināt noteikumu projektu un noteikt minimālo zemes nomas maksu 28 *euro* gadā arī neapbūvētiem zemesgabaliem. Šāda minimālā zemes nomas maksa šobrīd paredzēta vienīgi apbūvētiem zemesgabaliem.

8. Ierosinām papildināt noteikumu projektu ar jaunu punktu šādā redakcijā:

“Papildināt noteikumus ar 7.³ punktu šādā redakcijā:

“7.³ Pašvaldībai ir tiesības izdot saistošos noteikumus un noteikt atšķirīgu nomas maksas apmēru, nekā paredzēts šo noteikumu 7. punktā.”

Pamatojums: tas dotu tiesības pašvaldībām izdot saistošos noteikumus par atšķirīgu nomas maksas aprēķināšanas kārtību. Šāds regulējums veicinās pašvaldību stratēģiskajos plānošanas dokumentos nosprausto mērķu un uzdevumu sasniegšanu.

9. Par noteikumu projekta 18. punktu:

9.1. No piedāvātās 9.¹² punkta redakcijas svītrot vārdus “vai apbūves īpašnieka aprūpē ir bērns ar invaliditāti, vai apbūves īpašniekam ir I invaliditātes grupa, vai apbūves īpašnieka aprūpē ir vismaz trīs nepilngadīgi

bērni vai pilngadīgas personas, kas nav sasniegušas 24 gadu vecumu, ja tās iegūst vispārīgo, profesionālo vai augstāko izglītību, nav darba tiesiskajās attiecībās un uz zemesgabala esošā būve ir deklarēta kā to dzīvesvieta;”.

9.2. Papildināt noteikumus ar 9.³ punktu šādā redakcijā:

“9.³ Pašvaldības var izdot saistošos noteikumus, kuros paredz iedzīvotāju papildu kategorijas, kurām ir tiesības saņemt šo noteikumu 9.¹ punktā noteikto nomas maksas samazinājumu.”

Pamatojums: nav skaidra vajadzība likumā iekļaut jaunas kategorijas, turklāt nav viennozīmīgi saprotams, kā šajos noteikumos interpretējami vārdi “apbūves īpašnieka aprūpē”. Saskaņā ar Civillikuma 177. panta ceturto daļu bērna aprūpe nozīmē viņa uzturēšanu, t. i., ēdiena, apģērba, mājokļa un veselības aprūpes nodrošināšanu, bērna kopšanu un viņa izglītošanu un audzināšanu (garīgās un fiziskās attīstības nodrošināšana, pēc iespējas ievērojot viņa individualitāti, spējas un intereses un sagatavojot bērnu sabiedriski derīgam darbam).

No minētā secināms, ka “bērna aprūpe” attiecas ne tikai uz īpašnieka paša bērniem un bērniem, kas dzīvo kopā ar apbūves īpašnieku. Tādējādi praksē varētu rasties ļoti daudz neskaidrību par personu loku, kas ir tiesīgas saņemt minēto nomas maksas samazinājumu.

Piemēram, likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 5. panta 12. daļa paredz, ka nekustamā īpašuma nodokļa summa ir samazināma par 50% no aprēķinātās nodokļa summas, bet ne vairāk par 427 *euro*, par šā likuma 3. panta pirmās daļas 2. punktā minētajiem nekustamā īpašuma nodokļa objektiem – dzīvojamām mājām neatkarīgi no tā, vai tās ir vai nav sadalītas dzīvokļu īpašumos, dzīvojamo māju daļām, telpu grupām nedzīvojamās ēkās, kuru lietošanas veids ir dzīvošana, un tām piekritīgo zemi personai, ja tai (pašai vai kopā ar laulāto) vai tās laulātajam taksācijas gada 1. janvārī ir trīs vai vairāk bērnu vecumā līdz 18 gadiem (arī aizbildnībā esoši vai audžuģimenē ievietoti bērni) un ja personai vai tās laulātajam šajā objektā ir deklarētā dzīvesvieta kopā ar vismaz trim no minētajiem bērniem. Minēto atvieglojumu piemēro arī gadījumā, ja nekustamā īpašuma īpašnieks vai tiesiskais valdītājs ir kāds no šajā panta daļā minētajiem bērniem.

Praksē ir bieži gadījumi, kad persona nespēj samaksāt nekustamā īpašuma nodokli vai nomas maksu, it īpaši, ja personai ir piešķirts trūcīgās vai maznodrošinātās personas statuss. Ņemot vērā, ka situācijas dažādās pašvaldībās var atšķirties, rosinām likumā noteikt, ka pašvaldībām ir tiesības saistošajos noteikumos piešķirt nomas maksas samazinājumu arī citām iedzīvotāju kategorijām, arī gadījumos, kad personai ir nomas maksas vai nekustamā īpašuma nodokļa parāds, par kura atmaksas kārtību ir sastādīts grafiks.

10. Par noteikumu projekta 19. punktu: svītrot šo noteikumu projekta punktu, jo piespiedu nomas gadījumos nomnieks ir būves īpašnieks un piespiedu nomas gadījumos nav piemērojams *de minimis* atbalsts.

Par noteikumu projekta 20. punktu: lūdzam precizēt piedāvāto redakciju, jo šajā punktā nav pateikts, no kura brīža maksājama nomas maksa par zemes faktisko lietošanu, kas savukārt apgrūtinās šīs tiesību nomas piemērošanu praksē, un šāds neskaidrs regulējums nesamazinās strīdu skaitu un neatvieglēs tiesu darbu. Iznomājot zemesgabalu, nomas maksa tiek aprēķināta no Kadastra informācijas sistēmā reģistrēta kadastra objekta kadastrālās vērtības. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1. panta 8) punktu kadastrālā vērtība ir atbilstoši kadastra datiem noteikta kadastra objekta vērtība naudas izteiksmē. Ja no Kadastra informācijas sistēmā reģistrētas zemes vienības ir atdalīta zemes vienība kā patstāvīgs īpašuma objekts, veidojot jaunu kadastra objektu, vai kā kadastra objekts nomas vajadzībām reģistrēta zemes vienības daļa, kas nav patstāvīgs nekustamā īpašuma objekts, nereti ir gadījumi, kad iznomājamās zemes kā kadastra objekta dati laika gaitā ir mainījušies vai Kadastra informācijas sistēmā vispār neparādās vēsturiskie dati. Pamatojoties uz Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 5. panta pirmo daļu, kadastra dokuments zaudē spēku, ja kadastra dati ir aktualizēti. Tādēļ nav pamata aprēķināt nomas maksu, pamatojoties uz vēsturisko apbūvēta zemesgabala vērtību privatizācijas vajadzībām un vēsturisko kadastrālo vērtību (tā ir arī nelietderīga rīcība, kurai nepieciešami papildu resursi), bet tā būtu aprēķināma, ņemot vērā Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto aktuālo iznomājamās zemes plānu un aktuālo zemes kadastrālo vērtību nomas līguma noslēgšanas vai paziņojuma nosūtīšanas brīdī un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanas laiku konkrētai personai.

Ierosinām 10. punktā noteikt maksas par faktisko zemes lietošanu aprēķina periodu no iznomājamā zemesgabala reģistrēšanas dienas kadastra informācijas sistēmā (bet ne agrāk kā no 09.11.2007.) un principu, ka nomas maksa par faktisko zemes lietošanu līdz 2017. gada 31. decembrim tiek aprēķināta, par pamatu ņemot 1,5% apmēru no zemes kadastrālās vērtības nomas līguma noslēgšanas vai paziņojuma nosūtīšanas brīdī. Ierosinām noteikt tiesības nosūtīt maksājuma paziņojumu par nomas maksu par faktisko zemes lietošanu arī personām (tai skaitā šo personu mantiniekiem), kuras ir zaudējušas īpašuma tiesības, par laika periodu, kad būvju īpašuma tiesības bija nostiprinātas zemesgrāmatā.

11. Par noteikumu projekta 22. punktu:

11.1. Nav skaidrs, kāpēc noteikumu projekta 13. punkta otrajā teikumā ir izdalīts, ka par trūcīgās personas statusu iesniedz sociālā dienesta izziņu, bet par atzīšanu par maznodrošināto – pašvaldības lēmumu. Parasti gan par trūcīgo, gan par maznodrošināto personu atzīst pašvaldības sociālais dienests.

11.2. Ierosinām noteikumu 13. punktu izteikt šādā redakcijā:

“13. Maksāšanas paziņojuma vai nomas līguma sagatavošanai nepieciešamās ziņas iznomātājs elektroniskā formā saņem no attiecīgajiem

valsts reģistriem. Apbūves īpašnieks iznomātājam iesniedz pašvaldības sociālā dienesta izziņu par atbilstību trūcīgas ģimenes (personas) vai maznodrošinātas ģimenes (personas) statusam vai dokumentu, kas apliecina, ka apbūves īpašnieka aprūpē ir bērns ar invaliditāti vai apbūves īpašniekam ir I invaliditātes grupa, vai apbūves īpašnieka aprūpē ir vismaz trīs nepilngadīgi bērni vai pilngadīgas personas, kas nav sasniegušas 24 gadu vecumu, ja tās iegūst vispārīgo, profesionālo vai augstāko izglītību, un apliecinājumu, ka tās nav darba tiesiskajās attiecībās, kā arī apliecinājumu, ka nomājamais apbūvētais publiskas personas zemesgabals netiek izmantots saimnieciskajai darbībai, vai gadījumā, ja fiziskā persona ir saimnieciskās darbības veicējs un pretendē saņemt atbalstu samazinātas nomas maksas veidā, kas kvalificējas kā komercdarbības atbalsts, – veidlapu ar šo noteikumu 3.¹5. apakšpunktā noteikto informāciju un apliecinājumu par neatbilstību šo noteikumu 3.¹1. apakšpunktā noteiktajiem kritērijiem. Ja uz zemesgabala esošā apbūve nav ierakstīta zemesgrāmatā, ziņas par apbūvi (šo noteikumu 6.3. apakšpunktā minētos dokumentus) iznomātājam iesniedz apbūves īpašnieks. Ja uz zemesgabala atrodas vairāki patstāvīgi būvju īpašumi **vai kopīpašumā esoša būve**, īpašnieki (**kopīpašnieki**) – vai, ja tādu nav, tiesiskie valdītāji – var iesniegt notariāli apliecinātu vienošanos par zemes lietošanas kārtību nomas maksas aprēķināšanai atbilstoši tajā noteiktajam. Ja uz zemesgabala bez privātpersonas būves atrodas arī publiskas personas būve, tad savstarpējā zemes lietošanas kārtība starp privātpersonu un publisku personu var nebūt notariāli apliecināta.”

Pamatojums: būves, kas atrodas uz pašvaldības zemesgabala, kopīpašnieku pienākums ir nomāt zemi proporcionāli ēku (būvju) īpašumā esošajām daļām un ar citiem kopīpašniekiem kā zemesgabala lietotājiem uz likuma pamata vienoties par zemesgabala lietošanas kārtību. Piespiedu nomas gadījumos zemesgabala īpašniekam nav lietojuma tiesības, viņam jāpacieš, ka zemesgabalu lieto būvju īpašnieki (kopīpašnieki). Līdz vienošanās par zemesgabala lietošanas kārtību noslēgšanai būvju kopīpašniekiem ir nedalīti jānomā zemesgabals, maksājot proporcionāli būves īpašuma daļām.

12. Par noteikumu projekta 23. punktu: ierosinām to izteikt jaunā redakcijā:

“23. papildināt noteikumus ar 13.¹ un 13.² punktu šādā redakcijā:

“13.¹ Ja patstāvīgo būvju īpašnieki (**kopīpašnieki**) vai, ja tādu nav, tad tiesiskie valdītāji šo noteikumu 13. punktā minēto vienošanos par zemes lietošanas kārtību neiesniedz, nomas maksu aprēķina atbilstoši Valsts zemes dienesta atzinumā par zemes vienības sadali domājamās daļās noteiktajai katrai būvei piekrītošajai zemesgabala domājamai daļai.

13.² Ja patstāvīgo būvju īpašnieki (**kopīpašnieki**) vai, ja tādu nav, tad tiesiskie valdītāji šo noteikumu 13. punktā minēto vienošanos par zemes lietošanas kārtību neiesniedz un apbūves īpašnieki nav iesnieguši Valsts

zemes dienestam būvju kadastrālās uzmērīšanas dokumentus, kā rezultātā Valsts zemes dienests nevar sagatavot faktiskajai situācijai atbilstošu šo noteikumu 13.¹ punktā minēto Valsts zemes dienesta atzinumu par zemes vienības sadali domājamās daļās, iznomātājs nomas maksas aprēķināšanai ir tiesīgs pats noteikt katrai būvei piekrītošās zemesgabala domājamās daļas apmēru.””.

13. Par noteikumu projekta 26. un 27. punktu:

13.1. Ierosinām 16.3. apakšpunktā svītrot vārdu “pilsētās”;

13.2. ierosinām papildināt noteikumus ar 16.4. un 16.5. apakšpunktu šādā redakcijā:

“16.4. zemesgabali pagaidu būvju izvietojšanai;

16.5. zemesgabali, kas tiek iznomāti uz laiku līdz 1 gadam, bez tiesībām uz tiem būvēt būves.”

Pamatojums: nepiekrītam, ka visi neapbūvētu pašvaldības zemesgabalu nomnieki jānoskaidro rakstiskā vai mutiskā izsolē. Arī MK noteikumi nr. 515 **paredz izņēmuma gadījumus, kad nekustamā īpašuma objektu var iznomāt bez izsoles**, piemēram, ja tiek slēgts nomas līgums par nomas objektu sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta vai veselības aprūpes funkciju nodrošināšanai un nomas līguma termiņš vai vairākas reizes pēc kārtas ar vienu personu noslēgto līgumu kopējais termiņš piecu gadu laikā nepārsniedz vienu gadu, ja iznomā nomas objekta daļu reklāmu, izkārtņu, bankomātu, pārtikas automātu vai tehnisko iekārtu izvietojšanai, iznomā valsts autoceļu kompleksā ietilpstošas autostāvvietas vai pasažieru atpūtas laukumus, nodrošinot iznomāto inženierbūvju bezmaksas publisku pieejamību, un citus gadījumus.

Arī šajos noteikumos jāpaplašina izņēmumu gadījumu loks, kad zemesgabals var tikt nodots nomā, nerīkojot izsoli. Vairākās pašvaldībās, ievērojot ilggadēju pieredzi nomas procesa organizēšanā un izvērtējot faktisko situāciju un ekonomiskos apstākļus valstī, ir izveidojusies prakse, ka vairākos pēc noteiktām pazīmēm identificējamos gadījumos zemesgabalus iznomā bez nomas tiesību izsoles, bet pašvaldības noteiktajā kārtībā (kas noteikta ar iekšējo normatīvo aktu), pieņemot attiecīgu lēmumu, un informāciju par iznomāšanu publisko normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Lielāko šo gadījumu skaitu veido zemesgabali, kas ir starpgabali vai zeme ielu sarkano līniju robežās daļā, kur nav izbūvēta iela, un kas tiek iznomāti blakus esošo apbūves gabalu īpašniekiem vai lietotājiem kā papildu zemesgabali pie viņiem piederošā nekustamā īpašuma teritorijas uzturēšanai vai piekļuves nodrošināšanai. Lielā skaitā gadījumu minētā papildu teritorija ir nožogota un kopā ar blakus esošo nekustamo īpašumu veido vienotu lietojuma teritoriju, turklāt pamatā esošie žogi uzbūvēti jau pirms Latvijas neatkarības atjaunošanas un to izbūves likumība, ievērojot pastāvošo

administratīvo tiesu praksi, šobrīd vairs netiek apšaubīta. Tāpat pie šiem gadījumiem var pieskaitīt arī mazdārziņus.

Tādējādi Latvijas Pašvaldību savienība atbalsta, ka noteikumu 16. punktā tiek saglabāti izņēmuma gadījumi, kad nomas tiesību izsoles rīkošana nav obligāta, tomēr norāda, ka 16. punkta apakšpunktos uzskaitītais izņēmuma gadījumu skaits nav izsmeļošs, lai nodrošinātu pamatotu un lietderīgu iznomāšanas procesu. Ierosinām papildināt 16.1. apakšpunktu aiz vārda “starpgabali” ar vārdiem “vai citi zemesgabali (*cita starpā zemesgabali ielu sarkano līniju robežās daļā, kur nav izbūvēta iela*), kuri nav iznomājami kā patstāvīgas izmantošanas zemesgabali, bet tiek iznomāti tikai piegulošo nekustamo īpašumu īpašniekiem vai lietotājiem”.

14. Par noteikumu projekta 29. punktu: neatbalstām piedāvātos grozījumus 18. punktā, **svītrojot 18. punkta piekto teikumu**. Līdz ar šiem grozījumiem tiek izslēgtas līdzšinējās tiesības pašvaldībām izdot saistošos noteikumus un noteikt atšķirīgu (augstāku) nomas maksu, nomājot neapbūvētus zemes gabalu (bez apbūves tiesībām). Piedāvājam šo normu saglabāt. Saskaņā ar spēkā esošo noteikumu redakciju atbalstu samazinātas nomas maksas veidā publiskas personas tiesīgas sniegt tikai gadījumos, ja neapbūvēts zemes gabals tiek iznomāts ražošanas objekta būvniecībai.

Lai nodrošinātu pašvaldību attīstības stratēģijās un plānošanas dokumentos noteikto mērķu un uzdevumu sasniegšanu, priekšlikums – papildināt noteikumu projektu ar normām, kas dotu tiesības pašvaldībām izdot saistošos noteikumus par atbalsta piešķiršanu samazinātas nomas maksas veidā arī citām komersantu kategorijām.

Piemēram, Ventspils pilsētas pašvaldībā – atbalsts vajadzīgs komersantiem, kas darbojas Informācijas un komunikāciju pakalpojumu jomā, kuru attīstība ir veicināma saskaņā ar pilsētas IKT attīstības stratēģiju. Savukārt Rīgas pilsētā uz noteikumu 18. punkta pamata ir izdoti saistošie noteikumi, piemēram, [Rīgas pilsētas pašvaldībai – 07.09.2010. nr. 93 “Par neapbūvēta zemesgabala nomas maksas aprēķināšanas kārtību Rīgas pilsētā”](#), Jēkabpils pašvaldībai – 08.11.2012. nr. 34 “Par neapbūvētu zemesgabalu nomas maksas aprēķināšanas kārtību Jēkabpils pilsētā”, Rēzeknes pašvaldībai – 25.10.2013. nr. 59 “Par Rēzeknes pilsētas pašvaldībai piederošu vai piekrītošu zemesgabalu nomu”. Saskaņā ar Eiropas Savienības “Ražošanas pamatgrupējumu klasifikāciju” ražošanā ietilpst tikai “Saimniecisko darbību statistisko klasifikāciju NACE 2. red.. B, C, D un E sadaļas, bet neietilpst, piemēram, NACE J sadaļa “Informācijas un komunikāciju pakalpojumi”.

15. Par noteikumu projekta 31. punktu: ierosinām papildināt ar izņēmuma gadījumiem, kad nav rīkojama izsole, jo grozījumi 19. punktā paredz deleģējumu šajos gadījumos pašvaldībai pašai noteikt nomas maksu ar saistošajiem noteikumiem.

16. Par noteikumu projekta 32. punktu: iebilstam pret 19.¹3. apakšpunktu (skatīt 6. punkta pamatojumu).

17. Par noteikumu projekta 34. punktu: ierosinām 21.² punkta pēdējo teikumu izteikt šādā redakcijā:

“Iznomātājam, izvērtējot sabiedrības intereses, lietderības apsvērumus un personas līgumu saistību izpildi pret iznomātāju, ir tiesības neslēgt un nepagarināt nomas līgumu.”

Pamatojums: iznomātājam, ievērojot sabiedrības intereses un lietderības apsvērumus, jābūt tiesībām neslēgt un nepagarināt nomas līgumu arī gadījumā, ja personai nav parādsaistību.

18. Par noteikumu projekta 36. punktu: lūdzam skatīt šā atzinuma 11. iebildumu.

19. Par noteikumu projekta 37. punktu: iebilstam pret šā punkta redakciju. Pamatojumu lūdzam skatīt pie šā atzinuma 6. iebilduma.

20. Par noteikumu projekta 40. punktu: lūdzam skatīt šā atzinuma 9. iebildumu.

21. Par noteikumu projekta 44. punktu: ierosinām noteikumu projekta 44. punktu izteikt šādā redakcijā:

“44. Papildināt noteikumus ar 48. un 49. punktu šādā redakcijā:

“48. Ja līdz 2016. gada 31. decembrim ir noslēgts līgums par valsts vai pašvaldības neapbūvētas zemes nomu, kurā ir paredzēta nomnieka tiesība celt uz iznomātās zemes būvi (būves) kā patstāvīgu īpašuma objektu un īpašuma tiesības uz būvi (būvēm) ir nostiprinātas zemesgrāmatā, nomas maksu pārskata saskaņā ar šo noteikumu II nodaļas noteikumiem no dienas, kad būve (būves) ir ierakstīta zemesgrāmatā, ja nomas līgumā ir paredzēta iznomātāja tiesība pārskatīt maksājumus gadījumos, ja normatīvie akti paredz citu zemes nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību, vai puses par to vienojas. Līdz būves (būvju) ierakstīšanai zemesgrāmatā nomas maksa pārskatāma atbilstoši normatīvajiem aktiem par neapbūvētas zemes nomu (pašvaldības zemes iznomāšanas gadījumā pašvaldības saistošajiem noteikumiem par neapbūvētas pašvaldības zemes nomu) un līguma noteikumiem. Ja zeme ir iznomāta, rīkojot nomas tiesību izsoli, nomas maksa nevar būt zemāka par nosolīto.

49. Ja līdz 2016. gada 31. decembrim ir noslēgts līgums par valsts vai pašvaldības neapbūvētas zemes nomu bez tiesībām celt uz iznomātās zemes būvi (būves) kā patstāvīgu īpašuma objektu un nomas līgumā ir paredzēta iznomātāja tiesība vienpusēji pārskatīt maksājumus gadījumos, ja normatīvie

akti paredz citu zemes nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību, vai puses par to vienojas, nomas maksu pārskata reizi sešos gados atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktajai zemesgabala tirgus nomas maksai (nomnieks papildus nomas maksai kompensē iznomātājam sertificēta vērtētāja atlīdzības summu), izņemot gadījumus, ja zeme iznomāta, nerīkojot nomas tiesību izsoli. Ja zeme iznomāta, nerīkojot nomas tiesību izsoli, pašvaldības zemes nomas maksu pārskata atbilstoši pašvaldības saistošajiem noteikumiem par neapbūvētas pašvaldības zemes nomas maksas aprēķināšanas kārtību. Ja zeme ir iznomāta, rīkojot nomas tiesību izsoli, nomas maksa nevar būt zemāka par nosolīto.””

Pamatojums: nepiekrītam zemes nomas maksas noteikšanai atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktajai nekustamā īpašuma tirgus nomas maksai. Ņemot vērā Civillikuma 1129.⁹ pantu, kas stāsies spēkā 2017. gada 1. janvārī un nosaka, ka būve (būves) pēc līguma izbeigšanās kļūst par zemesgabala būtisku daļu un zemes īpašnieks iegūst būvi īpašumā bez atlīdzības, uzskatām, ka zemes nomas maksa nebūtu pārskatāma atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktajai zemesgabala tirgus nomas maksai gadījumos, kad zemesgabals iznomāts ar tiesībām celt uz tā būvi (būves) kā patstāvīgu īpašuma objektu.

22. Daudzas pašvaldības ir izteikušas vēlmi, lai tiek dots skaidrojums vai tiek paredzēts attiecīgs tiesiskais regulējums noteikumu piemērošanai īslaicīgas nomas gadījumos, piemēram, zeme iznomāta vasaras sezonā (uz tās izvietojot komerciāla rakstura īslaicīgas izmantošanas būves) vai zeme iznomāta uz dažām dienām vai nedēļām komerciāla rakstura un izklaides pasākumiem (tai skaitā komersantu reklāmas pasākumi, atrakciju parka darbība, ceļojošā cirka izrāde, suņu izstādes, sacensības u. c.).

Priekšsēdis

03.10.2016 17:30

17

Kristīne Kinča, padomniece juridiskajos jautājumos
67508526, 26818781, kristine.kinca@lps.lv

Andris Jaunsleinis