



LATVIJAS PAŠVALDĪBU SAVIENĪBA

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

Nod. maks. kods: 40008020804
Nor. konts LV53UNLA0001001700906
AS "SEB banka"
kods UNLALV2X

Rīga

05.04.2017. Nr. 0420161122/A533

Uz 04.04.2017. Nr. 1-9.3/409

Tieslietu ministrijai

Par likumprojektu

“Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā”

Latvijas Pašvaldību savienība (LPS) ir izvērtējusi un **nesaskaņo** likumprojektu “Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā”, kas tika saņemts ar 04/04/2017 e-pastu plkst. 12:52 no elektroniskā pasta adreses TM.KANCELEJA@TM.GOV.LV, jo ir šādi iebildumi.

1. Lūdzam papildināt likumprojektu ar jaunu normu šādā redakcijā:
“Papildināt 24. pantu ar jaunām daļām šādā redakcijā:
“(8) Valsts zemes dienests patstāvīgi reģistrē vai aktualizē kadastra datus, balstoties uz informāciju, kas tam kļuvusi zināma no valsts un pašvaldību institūcijām vai to informācijas sistēmām vai reģistriem, vai iegūta Valsts zemes dienesta apsekojuma rezultātā vai attālināti.
(9) Visi valsts informācijas sistēmās esošie dati, kas pēc būtības raksturo kadastra objektus, Valsts zemes dienestam tiek nodoti automatiski. Valsts zemes dienests atbild par automatizēti iegūto datu salāgošanu ar datiem kadastra informācijas sistēmā, novēršot datu savstarpējās neatbilstības un pretrunas ar citā valsts informācijas sistēmā esošajiem datiem.”
2. Lūdzam 68. panta 1. daļā noteikt, ka kadastrālo vērtību bāzi apstiprina Ministru kabinets līdz attiecīgā gada 15. maijam.
3. Lūdzam nevis pārejas noteikumu 34. punktā grozīt gadu, kad stājas spēkā 71. panta otrajā daļā noteiktā kadastrālo vērtību vidējā atbilstību nekustamā īpašuma tirgus cenām vidēji 85 procentu apmērā (koeficients 0,85), bet gan svītrot šo normu. Minēto normu Tieslietu ministrija iesniedza Kadastra likumā tikai uz 2. lasījumu, to iepriekš neizdiskutējot pat Ministru kabinetā. Prakse ir pierādījusi, ka šādai normai ir vajadzīga ne tikai diskusija, bet arī pamatojums. LPS ieskatā noteikti ir jāpamato šāda koeficienta lielums dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu objektiem. Tā kā Ministru kabinets ir nolēmis uzdot pēc būtības pārskatīt visu kadastrālās vērtēšanas metodiku, tad tikai pēc diskusijas par

metodiku ir iespējams noteikt, vai šāda norma likumā ir vai nav nepieciešama. Turklāt minētās normas tekstā tiek lietots termins “tirgus cenas”, tādējādi it kā ierobežojot likuma 69. panta pirmajā daļā noteikto – ienākumu kapitalizācijas metodes un izmaksu metodes pielietojumu kadastrālo bāzes vērtību noteikšanā, it kā koncentrējoties tikai uz darījumu salīdzināšanas metodi. Tādējādi rosinām svītrot 71. panta otro daļu, jo, lai arī tā tika pieņemta ar 2014. gada 30. oktobra likumu, tā nevienu brīdi nav bijusi spēkā. Vēršam uzmanību, ka kadastrālo vērtību bāzēšana tirgus vērtībās ir bijusi arī bez šīs normas, turklāt likumā joprojām ir spēkā 69. pants:

“69. pants. (1) Kadastrālo vērtību bāzes izstrādē ievēro valstī atzītās nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos noteiktās vērtēšanas metodes – darījumu salīdzināšanas metodi, ienākumu kapitalizācijas metodi un izmaksu metodi.

(2) Informāciju par nekustamā īpašuma tirgus darījumiem izmanto vismaz par diviem pēdējiem gadiem.

(3) Kadastrālo vērtību bāzi izstrādā atbilstoši situācijai nekustamā īpašuma tirgū, kāda tā bija pusotru gadu pirms kadastrālo vērtību bāzes piemērošanas kadastrālo vērtību aprēķinam (situācija attiecīgā gada 1. jūlijā).

4. Lūdzam likumu papildināt ar jaunu normu, kas stātos spēkā pēc 2020. gada (pēc tam, kad ir jau stājušās spēkā pēc jaunās metodikas aprēķinātās bāzes vērtības), šādā redakcijā:

“Kadastrālo bāzes vērtību izmaiņas nevar pārsniegt _____ procentus no iepriekš spēkā esošajām.”

LPS rosina apsvērt 10% izmaiņu noteikšanu vismaz dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu objektiem.

5. Iebilstam pret jauno pārejas noteikumu 38. apakšpunktiem, lūdzam tos svītrot, izsakot 38. punktu šādā redakcijā:

“38. 2017. gadā spēkā esošā kadastrālo vērtību bāze lietojama arī 2018. un 2019. gada kadastrālo vērtību aprēķinam, vienlaikus no 2018. gada pieļaujot izņēmumus attiecībā uz pašām vērtīgākajām kadastrālo vērtību zonām, atsevišķiem ēku tipiem, telpu grupu lietošanas veidiem un apgrūtinājumu piemērošanu. Ministru kabinets līdz 2017. gada 1. septembrim izdara grozījumus Ministru kabineta 2014. gada 23. decembra noteikumos nr. 838 “Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2016. un 2017. gadam” un Ministru kabineta 2006. gada 18. aprīļa noteikumos nr. 305 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi”, kas ietekmēs kadastrālās vērtības no 2018. gada.

6. Iebilstam pret pārejas noteikumu 39. punkta redakciju, bet ne pret būtību, tomēr jautājumi – kādi dati ir primāri nepieciešami, kāds ir lētākais un efektīvākais to iegūšanas veids – ir jāizdiskutē atbilstoši

jaunās kadastrālās vērtēšanas metodikas uzstādījumiem, tāpēc lūdzam izteikt 39. punktu šādā redakcijā:

“39. Ministru kabinets līdz 2018. gada 1. martam izdara grozījumus vai pieņem attiecīgus normatīvus, lai nodrošinātu datu saņemšanu kadastrā, kas būs nepieciešami masveida kadastrālajā vērtēšanā, atbilstoši jaunajai kadastrālās vērtēšanas metodikai.”.

7. Pārejas noteikumu 39. punkts paredz, ka dati jāiesniedz arī privātpersonām vai juridiskajām personām; lai Ministru kabinets varētu pieņemt attiecīgus noteikumus par datu sniegšanas pienākumu, mūsaprāt, ir nepieciešama jauna norma likuma pamattekstā, kas dotu deleģējumu Ministru kabinetam noteikt pienākumus un datu apjomu, kas jāsniedz par komercobjektu nekustamo īpašumu iznomāšanas ienākumiem, tirgus vērtētāju veiktajiem tirgus vērtējumiem, komercbanku rīcībā esošajiem nekustamo īpašumu vērtējumiem, tiesu izpildītāju, maksātnespējas administratoru un citu privāttiesisko subjektu rīcībā esošajiem datiem. LPS ieskatā minēto datu sniegšana būtu jāorganizē elektroniski. Uzņēmējiem ērtākais formāts būtu attiecīga sadaļa Valsts elektroniskās deklarēšanas sistēmā. Vienlaikus vēršam uzmanību, ka jau šobrīd Valsts ieņēmumu dienesta rīcībā ir dati par dzīvokļu izīrēšanu, nedzīvojamo telpu iznomāšanu, ko veic fiziskās personas. Vēršam uzmanību uz to, ka, iespējams, datu avoti varētu būt arī citi.
8. Kategoriski iebilstam pret pārejas noteikumu 40. punktu, jo lielākā daļa ēku, kurām kadastrā nav fiksēts pirmreizējais ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads, ir celtas pirms Latvijas valstiskās neatkarības atjaunošanas. Par minētajām ēkām visa PSRS laikos uzkrātā informācija atradās toreizējos Tehniskās inventarizācijas birojos, kurus no rajonu pilsētām pārņēma Valsts zemes dienests, tādējādi visa informācija, kas vispār ir pieejama, jau atrodas VZD rīcībā. Vēršam uzmanību, ka joprojām ekspluatācijā ir ēkas, kas ir celtas ne tikai iepriekšējā gadsimtā, bet pat vēl senākā vēsturē, šādu ēku pirmreizējā ekspluatācijā pieņemšanas gada noskaidrošana, protams, būtu interesanta no vēsturisko faktu noskaidrošanas viedokļa, tomēr neizprotam šādu datu nepieciešamību saistībā ar kadastrālo vērtēšanu. Savukārt pēc Latvijas valstiskās neatkarības atjaunošanas celtās ēkas ir jāieraksta zemesgrāmatās kā jaunbūves vai kā jaunas ēkas. Zemesgrāmatas ierakstu “jaunbūve” groza uz “būve” vai “ēka” tikai pēc tam, kad ir saņemts akts par ēkas nodošanu ekspluatācijā. Savukārt no jauna uzbūvētas ēkas, kas iepriekš zemesgrāmatā nav bijusi ierakstīta kā jaunbūve, ierakstīšanai zemesgrāmatā arī obligāti iesniedzams ēkas ekspluatācijā pieņemšanas akts, tādējādi punktā minētā informācija jau ir valsts institūciju rīcībā.

9. Pastāv liels skaits daudzdzīvokļu ēku, kuras uzceltas ilgi pirms Latvijas valstiskās neatkarības atjaunošanas un par kurām nav saglabājušās tehniskās inventarizācijas lietas, tādējādi kadastrā nav informācijas ne par dzīvokļu skaitu ēkā, ne katra dzīvokļu platību, utt. Tā kā minētie dati ir nepieciešami kadastrālajā vērtēšanā, lūdzam likumprojektu papildināt ar jaunu normu šādā redakcijā:
“No valsts budžeta līdzekļiem tiek apmaksātā pirmreizējā kadastrālā uzmērīšana (tehniskā inventarizācija) daudzdzīvokļu ēkām, kas uzceltas pirms Latvijas valstiskās neatkarības atjaunošanas. Valsts zemes dienests izstrādā atvieglotu un izmaksu ziņā lētāku šo ēku kadastrālās uzmērīšanas metodiku, kā arī uzmēra un datus reģistrē kadastrā.”.

Priekšsēdis

Andris Jaunsleinis

05.04.2017. 17:25

1076

Sanita Šķiltere, padomniece finanšu un ekonomikas jautājumos

67326633, 26313528, sanita.skiltere@lps.lv

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