



Aktualitātes nekustamā īpašuma jomā

LPS padomniece juridiskajos jautājumos **Kristīne Kinča**



2019.gada 1.marts, Skrunda



Grozījumi Zemes pārvaldības likumā

(pieņemti 2018.gada 27.setembrī, izsludināti 2018.gada 11.otobrī, spēkā no 2018.gada 25.oktobra)

➤ Četri būtiski grozījumi:

- Zeme tehniskās publiskās infrastruktūras nodrošināšanai (ZPL 5.pants)
- Ceļu uzturēšanai nepieciešamās zemes izmantošana un atsavināšana (ZPL 8.pants)
- Pašvaldības nozīmes ceļš vai iela (ZPL 8. prim pants)
- Rezerves zemes fonda piekritība pašvaldībai (ZPL 17.panta sestā daļa)



Zeme tehniskās publiskās infrastruktūras nodrošināšanai (ZPL 5.pants)

- Teritorijas nepieciešamību nosaka MK vai pašvaldība neatkarīgi no zemes piederības
- Nosaka ierobežojumus zemes izmantošanai MK noteikumos vai saistošajos noteikumos
- Pārsūdzams
- Zemes īpašnieks darbību var veikt tikai saskaņojot, uzsāktu darbību var ierobežot
- Ierobežojumus paredz uz laiku līdz 7 gadiem. Var pagarināt max līdz 14 gadiem



Ceļu uzturēšanai nepieciešamās zemes izmantošana un atsavināšana (ZPL 8.pants)

- Attiecas uz zemes reformas laikā radītajiem dalītā īpašuma gadījumiem
- Jābūt pašvaldības bilancē un reģistrētam pašvaldības ceļu un ielu reģistrā
- Jāiezīmē teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā kopā ar nodalījuma joslām vai sarkanajām līnijām, jāreģistrē kadastrā
- Tas ir koplietošanas ceļš vai iela, kas ir zemes apgrūtinājums un tas var būt par pamatu lai iepriekš noformēto ceļa servitūtu dzēstu
- Zemes atpirkšana īstenojama budžeta ietvaros saskaņā ar normatīvajiem aktiem par sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanu



Pašvaldības nozīmes ceļš vai iela (ZPL 8. prim pants)

- Attieksies uz gadījumiem, kad ceļš un zeme ir privātīpašumā
- Divi varianti kā noformēt:
 - Saistošie noteikumi (teritorijas plānojums vai lokālplānojums)
 - Administratīvai akts (grafiskais pielikums)
- Ceļš ar šādu statusu ir publiski pieejams
- Pašvaldībai saistošajos noteikumos jānosaka kārtībā, kādā tā piedalīsies šādu ceļu un ielu būvniecībā un uzturēšanā
- !!! Nav plānošanas instruments. Šos ceļus neplāno, bet iekļauj vienotajā cēlu tīklā.



Rezerves zemes fonda piekritība pašvaldībai (ZPL 17.panta sestā daļa)

- zemes gabali, par kuriem pašvaldības un ministrijas Valsts zemes dienesta publicētajos rezerves zemes fondā ieskaitītās un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantotās zemes izvērtēšanas sarakstos nav izdarījušas atzīmi par zemes gabala piederību vai piekritību pašvaldībai vai valstij, piekrīt vietējai pašvaldībai tās administratīvajā teritorijā. Lēmumu par šo zemes gabalu ierakstīšanu zemesgrāmatās pieņem pašvaldība



LIZ noma ar izpirkuma tiesībām

➤ **Grozījumi likumā «Par zemes privatizāciju lauku apvidos»**

(pieņemti 2017.gada 18.maijā, izsludināti 2017.gada 31.maijā, spēkā no 2017.gada 1.jūlija)



LIZ noma ar izpirkuma tiesībām

Mērķis:

- 1) dot iespēju jauniem cilvēkiem uzsākt lauksaimniecisko darbību;
- 2) Instruments pašvaldībai, lai noturētu vai piesaistītu iedzīvotājus savai teritorijai, atbalstītu vietējo uzņēmējdarbību, palīdzētu radīt jaunas darba vietas

Šis pasākums pašvaldībai nav obligāts. Katra pašvaldība izvērtē savus LIZ resursus, ņem vērā savas stratēģijas un attīstības plānošanas dokumentus.



LIZ noma ar izpirkuma tiesībām

Jauns cilvēks – jebkura vecuma cilvēks, kurš vēlas pievērsties lauksaimnieciskajai ražošanai, piemēram, esošu zemnieku bērni, kuri vēlas uzsākt jaunu ideju īstenošanu un darbību jaunā lauksaimniecības nozarē (slaucamās aitas, kvinojas audzēšana utt), bet vecāki neatbalsta un neatvēr tam zemi, vai cilvēki, kas vēlas no pilsētas pārcelties uz dzīvi laukos, lai uzsāktu saimniekošanu.



LIZ noma ar izpirkuma tiesībām

Ministru kabineta 2017.gada 12.decembra noteikumi Nr. 741 «Noteikumi par lauksaimniecības zemes nomu ar izpirkuma tiesībām» nosaka:

- 1) iesniedzamos dokumentus neapbūvētas lauksaimniecības zemes nomai ar izpirkuma tiesībām,
- 2) nomas līguma ar izpirkuma tiesībām (turpmāk – nomas līgums) nosacījumus un tā noslēgšanas un izbeigšanas kārtību.



LIZ noma ar izpirkuma tiesībām

Pašvaldība savā tīmekļvietnē publicē šādu informāciju par nomā ar izpirkuma tiesībām nododamo neapbūvēto lauksaimniecības zemi :

1. zemes vienības kadastra apzīmējums;
2. zemes vienības platības sadalījums atbilstoši zemes lietošanas veidam, nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi un lauksaimniecības zemes kvalitātes novērtējums ballēs;
3. iznomājamā platība un iznomāšanas termiņš;
4. lauksaimniecības zemes izpirkuma cena;
5. nomas tiesību pretendentu pieteikšanās termiņš, kas nav īsāks par 15 darbdienām no paziņojuma publicēšanas dienas;
6. nomas līguma projekts.

Persona raksta iesniegumu pašvaldībai.

Pašvaldība izvērtē un piešķir zemi nomā. Ja pieteikušās vairākas personas uz vienu un to pašu zemesgabalu, pašvaldība rīko izlozi. Ja izlozētais atsakās, rīko atkārtotu izlozi



LIZ noma ar izpirkuma tiesībām

Nomas līgumā norāda:

- 8.1. zemes vienības kadastra apzīmējumu, iznomājamo platību un zemesgrāmatu nodaļējuma numuru;
- 8.2. iznomātāju un nomnieku ar tos identificējošiem datiem;
- 8.3. nomājamās lauksaimniecības zemes izmantošanas mērķi – lauksaimnieciskā darbība;
- 8.4. nomas līguma termiņu;
- 8.5. lauksaimniecības zemes izpirkuma cenu, izpirkšanas kārtību un nosacījumus;
- 8.6. nomas maksas apmēru un maksāšanas kārtību, paredzot nomniekam pienākumu reizi ceturksnī samaksāt nomas maksu;
- 8.7. nomnieka atbildību par maksājuma kavējumu 0,1 procenta apmērā no kavētās maksājuma summas par katru kavējuma dienu;
- 8.8. nomnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli;



LIZ noma ar izpirkuma tiesībām

Nomas līgumā norāda:

8.9. strīdu izšķiršanas kārtību;

8.10. pušu atbildību par saistību nepildīšanu;

8.11. aizliegumu nodot nomājamo lauksaimniecības zemi apakšnomā;

8.12. nomas līguma izbeigšanas pamatus, nosakot, ka nomas līgums izbeidzas, ja:

8.12.1. nomnieks nomas līguma darbības termiņā izmanto izpirkuma tiesības;

8.12.2. nomnieks nomas līguma darbības termiņā neizlieto izpirkuma tiesības;

8.12.3. gada laikā pēc nomas līguma noslēgšanas nomnieks neuzsāk lauksaimniecības zemi izmantot lauksaimnieciskajā darbībā vai pārtrauc to izmantot lauksaimnieciskajā darbībā nomas līguma darbības laikā;

8.12.4. nomnieks veic vai ir veicis neatļautu būvniecību uz nomājamās lauksaimniecības zemes;

8.12.5. nomnieks nomāto lauksaimniecības zemi ir nodevis apakšnomā;

8.12.6. pēc nomas līguma noslēgšanas atklājas, ka nomniekam pieder lauksaimniecības zeme.



LIZ noma ar izpirkuma tiesībām

Lauksaimniecības zemes nomniekam nomas laikā ar attiecīgās pašvaldības rakstisku piekrišanu ir tiesības uzlabot nomas objektu, palielinot tā vērtību un ražošanas atdevi.

Pašvaldība 10 darbdienu laikā pēc nomas līguma noslēgšanas publicē savā tīmekļvietnē un publiski pieejamā vietā attiecīgās pašvaldības telpās izvieto šādu informāciju par iznomāto lauksaimniecības zemi:

1. zemes vienības kadastra apzīmējums;
2. iznomātā platība;
3. lauksaimniecības zemes nomnieks;
4. nomas maksas apmērs gadam un zemes izpirkuma cena;
5. nomas līguma darbības termiņš.



Paldies par uzmanību!

LPS padomniece

Kristīne Kinča

kristine.kinca@lps.lv