

PUBLISKAS PERSONAS ZEMES NOMAS UN APBŪVES TIESĪBAS

Mg.iur. Kristīne Kinča

2019.

NOMAS TIESĪBAS

- Noma vai īre ir kādas lietas **lietošanas tiesību** piešķiršana **par maksu**
- CL 2112.p. 1.teikums “Noma vai īre ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu”.

GALVENIE TIESĪBU AKTI, KAS REGULĒ

- **Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums**
- **Civillikums**
- **Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumi Nr. 350 «Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi»**

NOMAS NOTEIKUMI ATTIECAS UZ:

- publiskai personai piederoša vai piekrītoša zemesgabala vai tā daļas (turpmāk – zemesgabals) iznomāšanas kārtību un tās izņēmumus, nomas maksas aprēķināšanas kārtību, kā arī atsevišķus nomas līgumā ietveramos tipveida nosacījumus;
- nomas maksas aprēķināšanas kārtību, ja publiska persona iznomā zemesgabalu zemes dziļi izmantošanai;
- neizpirktās pilsētu zemes nomas līguma noslēgšanas kārtību, nomas maksas aprēķināšanas kārtību, nomas līguma būtiskos noteikumus, kā arī pilsētu zemes nomas tipveida līgumu (pielikums);
- publiskas personas neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanas kārtību, maksas par apbūves tiesības piešķiršanu noteikšanas metodiku, apbūves tiesības piešķiršanas izņēmumus, kā arī atsevišķus apbūves tiesības piešķiršanas līgumā ietveramos tipveida nosacījumus.

NOMAS NOTEIKUMI NEATTIECAS UZ:

- ūdenstilpju un zvejas tiesību iznomāšanu, kā arī medību tiesību piešķiršanu;
- zemesgabala iznomāšanu, kas tiek privatizēts atbilstoši likumam "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju";
- pašvaldībai piederoša neapbūvēta lauksaimniecības zemesgabala iznomāšanu ar izpirkuma tiesībām;
- valsts zemesgabala iznomāšanu pakalpojumu sniegšanai muitas kontroles punkta teritorijā, izņemot zemesgabala nomas maksas aprēķināšanas kārtību;
- ostas pārvaldes vai speciālās ekonomiskās zonas pārvaldes valdījumā nodota zemesgabala vai īpašumā esoša zemesgabala vai tā daļas iznomāšanu vai apbūves tiesību piešķiršanu;

NOMAS NOTEIKUMI NEATTIECAS UZ:

- zemesgabala iznomāšanu publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā, ja publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslas lietošanas noteikumi paredz citu kārtību;
- valsts zemesgabala iznomāšanu valsts iestādei vai atvasinātas publiskas personas zemesgabala iznomāšanu attiecīgās atvasinātās publiskās personas iestādei valsts pārvaldes funkciju vai deleģēto valsts pārvaldes uzdevumu veikšanai;
- neapbūvēta zemesgabala iznomāšanu vai neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesību piešķiršanu citas publiskas personas iestādei vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, izņemot nomas maksas vai apbūves tiesību maksas aprēķināšanas kārtību;
- apbūvēta zemesgabala iznomāšanu kopā ar publiskas personas būvi, izņemot nomas maksas aprēķināšanas kārtību.

DAŽAS PAMATLIETAS

- Neatkarīgs vērtētājs - šo noteikumu izpratnē neatkarīgs vērtētājs ir persona:
 - ar labu reputāciju, kura ieguvusi augstākās izglītības piektā līmeņa profesionālo kvalifikāciju nekustamā īpašuma vērtēšanas jomā vai radniecīgā jomā,
 - kas ir saistīta ar nekustamo īpašumu, kura ir apguvusi nekustamā īpašuma vērtētāja profesijai nepieciešamās zināšanas akreditētā profesionālās tālākizglītības programmā,
 - kā arī ieguvusi atbilstošu pieredzi un ir kompetenta attiecīgu aktīvu kategorijā un lokalizācijā esošas zemes un būvju novērtēšanā,
 - vai persona, kurai ir derīgs profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nekustamā īpašuma novērtēšanai (sertificēts vērtētājs).
- Novērtēšanas biroji, amatpersonas vai darbinieki tiek uzskatīti par neatkarīgiem, ja netiek pieļauta nepamatota ietekme uz viņu atzinumiem.

DAŽAS PAMATLIETAS

- Iznomātāja vadītājs (lēmēj institūcija), iznomātāja izveidotas komisijas locekļi, kas pieņem lēmumus vai veic citas šajos noteikumos minētās darbības zemesgabala iznomāšanas vai apbūves tiesību piešķiršanas procesā, nedrīkst būt nomas tiesību vai apbūves tiesību pretendenti, kā arī tieši vai netieši ieinteresēti attiecīgā procesa iznākumā.

DAŽAS PAMATLIETAS

- Zemesgabala minimālā nomas maksa vai neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības minimālā maksa gadā ir 28 *euro*.

DAŽAS PAMATLIETAS

- Nomnieks papildus nomas maksai maksā iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabalu. Apbūves tiesīgais papildus apbūves tiesības maksai maksā apbūves tiesības piešķirējam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz apbūvei nodoto zemesgabalu.
 - Jautājums – Kā Jums šķiet, par kādiem nodokļiem vai to kompensāciju MK noteikumi runā?

APBŪVĒTA ZEMESGABALA IZNOMĀŠANA

- Apbūvētu zemesgabalu iznomā tikai uz tā esošās būves īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam (turpmāk arī – nomnieks), ja citos normatīvajos aktos nav noteikts citādi.
- Par apbūvēta zemesgabala nomu var slēgt nomas līgumu. Nomas līgumu slēdz, ja iznomātājs ir pieņēmis lēmumu slēgt nomas līgumu vai to ir ierosinājis attiecīgās būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs, vai tā noslēgšanu nosaka citi normatīvie akti.

APBŪVĒTA ZEMESGABALA IZNOMĀŠANA

- Kas noteikumu izpratnē ir būves tiesiskais valdītājs?
 - *valdītājs* ir persona, kuras pilnīgā varā atrodas lieta un kura izrāda gribu rīkoties ar lietu līdzīgi īpašniekam.
- Kādi dokumenti to apliecina?
 - Piemēram, padomju laikā slēgts pirkuma līgums, mantojumu apliecinoši dokumenti
- Kas noteikumu izpratnē ir būves lietotājs?
 - uz zemesgabala esošās publiskai personai nepiederošās un zemesgrāmatā neregistrētās būves lietotājs
- Kādi dokumenti to apliecina?
 - Līgums - Personālservitūts (CL 1190 – 1230), noma, īre

APBŪVĒTA ZEMESGABALA IZNOMĀŠANA

- Maksāšanas paziņojuma, rēķina vai nomas līguma sastādīšanai persona iesniedz publiskas personas institūcijā, kuras valdījumā atrodas attiecīgais apbūvētais zemesgabals, šādus dokumentus:
 - fiziskā persona – pieteikumu, kurā norādīts vārds, uzvārds, personas kods, deklarētās dzīvesvietas adrese un cita adrese, kurā persona ir sasniedzama, oficiālā elektroniskā adrese (ja ir aktivizēts tās konts) vai elektroniskā pasta adrese (ja ir), nomājamā apbūvētā zemesgabala adrese, kadastra apzīmējums (ja tāds ir zināms);
 - juridiskā persona – pieteikumu, kurā norādīts juridiskās personas nosaukums (firma), juridiskā adrese, oficiālā elektroniskā adrese (ja ir aktivizēts tās konts) vai elektroniskā pasta adrese (ja ir), reģistrācijas numurs, nomājamā apbūvētā zemesgabala adrese, kadastra apzīmējums (ja tāds ir zināms);
 - ja uz apbūvētā zemesgabala atrodas tiesiskā valdītāja būve, kura nav ierakstīta zemesgrāmatā, – likumā "[Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās](#)" noteikto dokumentu, kas apliecina attiecīgās būves tiesisku iegūšanu līdz īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, vai dokumentu, kas apliecina personas lietojuma tiesības uz attiecīgo būvi, vai pašvaldības izziņu par to, ka būve atrodas personas lietošanā un piekrīt šīs personas mājstādniecībai (lauku apvidos);
 - ja uz apbūvētā zemesgabala atrodas vairāki patstāvīgi būvju īpašumi, to īpašnieki, tiesiskie valdītāji vai lietotāji iesniedz notariāli apliecinātu vienošanos par zemesgabala lietošanas kārtību nomas maksas aprēķināšanai, ja tāda ir noslēgta. Ja uz apbūvētā zemesgabala bez privātpersonas būves atrodas arī publiskas personas būve, notariāls apliecinājums savstarpējai zemesgabala lietošanas kārtībai nav nepieciešams.

APBŪVĒTA ZEMESGABALA IZNOMĀŠANA

- Kas ir pašvaldības izziņa par to, ka būve atrodas personas lietošanā un piekrīt šīs personas mājsaimniecībai (lauku apvidos)
 - Šīs ir izziņas, kuras pašvaldība sniedz uz padomju laikā radīto dokumentu pamata par kolhoznieku sētām

APBŪVĒTA ZEMESGABALA IZNOMĀŠANA

- Nomas maksa 1,5% no kadastrālās vērtības
- Nokavējuma procenti 0,1% no kavētās summas par katru kavējuma dienu
- Nomas maksas palielinājums, piemērojot 1,5
- Nomas maksas samazinājums 50% vai 90%, bet jebkurā gadījumā ne mazāk par 28 EUR

NEAPBŪVĒTA ZEMESGABALA IZNOMĀŠANA

- Lēmumu par neapbūvēta zemesgabala iznomāšanu pieņem iznomātājs.
- Paredz izņēmumus, kad nepiemēro noteikumos noteikto kārtību:
 - neapbūvēts zemesgabals, kas ir starpgabals, vai neapbūvēts zemesgabals (tostarp zemesgabals ielu sarkanajās līnijās), kas **nav iznomājams patstāvīgai izmantošanai** un tiek iznomāts tikai piegulošā nekustamā īpašuma īpašniekam vai lietotājam ar nosacījumu, ka nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts;

NEAPBŪVĒTA ZEMESGABALA IZNOMĀŠANA

- Jautājums – ko nozīmē *nav izmantojams patstāvīgai izmantošanai*?
- Jautājums – kas ir starpgabals?
 - Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1.panta 11.punkts - **zemes starpgabals** — valstij vai pašvaldībai piederošs zemesgabals, kuram nav robežu ar citu valsts vai attiecīgās pašvaldības zemesgabalu un kura platība pilsētā ir mazāka par pašvaldības izdotajos saistošajos noteikumos paredzēto minimālo apbūves gabala platību, bet lauku apvidos — mazāka par 0,5 hektāriem.
 - Zemes ierīcības likuma 1.panta 4.punkts - **starpgabals** — atsevišķi izvietota zemes vienība, kas atdalīta no pamatgabala ar citas personas īpašumā esošu zemi;

NEAPBŪVĒTA ZEMESGABALA IZNOMĀŠANA

- neapbūvēts zemesgabals, kas tiek izmantots personisko palīgsaimniecību vajadzībām atbilstoši likuma "[Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos](#)" [7. pantam](#) ar nosacījumu, ka nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts;
- neapbūvēts zemesgabals, kas pilsētā nodots pagaidu lietošanā sakņu (ģimenes) dārza ierīkošanai ar nosacījumu, ka nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts;

NEAPBŪVĒTA ZEMESGABALA IZNOMĀŠANA

- neapbūvēts zemesgabals, kas tiek iznomāts biedrībām vai nodibinājumiem, kuru darbība sniedz nozīmīgu labumu sabiedrībai vai kādai tās daļai, it sevišķi, ja tā vērsta uz labdarību, cilvēktiesību un indivīda tiesību aizsardzību, pilsoniskas sabiedrības attīstību, izglītības, zinātnes, kultūras un veselības veicināšanu un slimību profilaksi, sporta atbalstīšanu, vides aizsardzību, palīdzības sniegšanu katastrofās un ārkārtas situācijās, sabiedrības, it īpaši trūcīgo un sociāli mazaizsargāto personu grupu, sociālās labklājības celšanu, kā arī starptautiskajām organizācijām ar nosacījumu, ka nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts;

NEAPBŪVĒTA ZEMESGABALA IZNOMĀŠANA

- Kas ir nozīmīgs labums?
 - Ekvivalents terminam «Sabiedrības labums»

NEAPBŪVĒTA ZEMESGABALA IZNOMĀŠANA

- neapbūvēts zemesgabals, kas tiek izmantots sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta, vides un dzīvnieku aizsardzības vai veselības aprūpes funkcijas nodrošināšanai;
- neapbūvēts zemesgabals, kas tiek izmantots ielu (tās daļu) transporta būvju un inženiertīklu būvdarbiem, kuru laikā tiek veikta ielas seguma uzlaušana, zemes darbi un ielas konstrukcijas atjaunošana, vai kas tiek izmantots nožogojumu, sastatņu, konteineru, estakāžu, būvmateriālu un dažādu mehānismu, kā arī citu pagaidu konstrukciju novietošanai, kuras saistītas ar minētajiem būvdarbiem;
- neapbūvēts zemesgabals vienai personai īslaicīgi – ne ilgāk par 10 dienām gadā – un iznomāšana nav pretēja sabiedrības interesēm;

NEAPBŪVĒTA ZEMESGABALA IZNOMĀŠANA

- neapbūvēts zemesgabals līdz 10 ha lauku teritorijā, kas tiek izmantots lauksaimniecībā, mežsaimniecībā vai ūdenssaimniecībā, uz termiņu ne ilgāk par sešiem gadiem, ja šo noteikumu 33.6. apakšpunktā noteiktajā termiņā pieteicies tikai viens pretendents;
- neapbūvēts zemesgabals, kas tiek izmantots nomnieka informācijas objekta izvietošanai gar ceļiem vai izkārtnes izvietošanai;
- neapbūvēts zemesgabals, kas tiek izmantots tāda reklāmas objekta izvietošanai, kas nav minēts šo noteikumu 29.9. apakšpunktā, ja šo noteikumu 33.6. apakšpunktā noteiktajā termiņā pieteicies tikai viens pretendents;

NEAPBŪVĒTA ZEMESGABALA IZNOMĀŠANA

- Neapbūvēta zemesgabala nomnieku noskaidro rakstiskā vai mutiskā izsolē. Iznomātājs pieņem lēmumu par piemērojamo izsoles veidu, nodrošina izsoles atklātumu un dokumentē izsoles procedūru;
- Informāciju par atvasinātas publiskas personas neapbūvētu zemesgabalu publicē attiecīgās atvasinātās publiskās personas tīmekļvietnē. Iznomātājs papildus var izmantot arī citus informācijas paziņošanas veidus, lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku nomas tiesību pretendentu loku.
- Jebkurai personai ir tiesības iepazīties ar informāciju par iznomājamā neapbūvētā zemesgabala stāvokli, kā arī saņemt citu iznomātāja rīcībā esošu informāciju par neapbūvēto zemesgabalu un apskatīt to dabā.

NEAPBŪVĒTA ZEMESGABALA IZNOMĀŠANA

- Nomas maksu nosaka izsolē, izsoli sāk no iznomātāja noteiktās izsoles sākuma nomas maksas, bet tā nedrīkst būt mazāka par 28 euro
- Izsoles sākuma nomas maksu var pazemināt par 20%, šādā gadījumā nomas līgumu slēdz līdz 1 gadam
- Līgumu slēdz ar augstāko nosolītāju
- Iznomātājs 10 darbdienu laikā pēc nomas līguma spēkā stāšanās publicē vai nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu šo noteikumu [34.](#) vai [35. punktā](#) minētajā tīmekļvietnē.

NEAPBŪVĒTA ZEMESGABALA IZNOMĀŠANA

- Vērtē labticību
- Nomās maksai var piemērot palielinājumu ar koeficientu 1,5
- Nomās maksai var piemērot atlaides 50% un 90%, saistošajos noteikumos izstrādā kritērijus samazinājuma gradācijai un piemērošanai
- Nomās maksas aprēķins ir 1.ceturksnis
- Nokavējuma procenti 0,1% apmērā no kavētās maksājuma summas par katru dienu

NEAPBŪVĒTA ZEMESGABALA IZNOMĀŠANA

- Nomas līguma maksimālais termiņš 30 gadi (ar visiem pagarinājumiem)
- Iespējams pagarināt, bez izsoles, ja labticīgi pildīti līguma noteikumi

NEAPBŪVĒTA ZEMESGABALA IZNOMĀŠANA

- Iznomātājs 10 darbdienu laikā pēc nomas līguma spēkā stāšanās publicē vai nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu šo noteikumu 34. vai 35. punktā minētajā tīmekļvietnē.
 - https://pasvaldiba.riga.lv/LV/Channels/Riga_Municipality/auc/saktas-ziedu-tirgus-tirdzniecibas-vietas-23-liguma-slegsana.htm
 - <http://rezeknesnovads.lv/pazinojums-par-zemes-vienibas-ar-kadastra-apzimejumu-7888-014-0263-izsoles-rezultatiem-silmalas-pagasta/>

APBŪVES TIESĪBAS RAŠANĀS

- No 01.01.2017.g. Latvijas tiesību sistēmā tiek ieviests **apbūves tiesības institūts**, kas aizstāj līdz šim pastāvējušās brīvprātīgā dalītā īpašuma tiesiskās attiecības.
- Brīvprātīgu dalīto īpašumu regulēja likums «Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību», bet nepilnīgi.

GALVENIE TIESĪBU AKTI, KAS REGULĒ:

- **Civillikums – lietu tiesību daļas trešā A nodaļa «Apbūves tiesība»**
- **Zemesgrāmatu likums**
- **Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums**
- **Likums «Par nekustamā īpašuma nodokli»**
- **Ministru kabineta 2006.gada 31.oktobra noteikumi Nr.898 «Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām»**
- **Civilprocesa likums**
- **Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums**
- **Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumi Nr. 350 «Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi»**

APBŪVES TIESĪBAS JĒDZIENS UN PRINCIPI

- **JĒDZIENS** - Apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā.
- **PRINCIPI** –
 - Ar līgumu piešķirta **lietu tiesība** (spēkā no brīža, kad apbūves tiesība ierakstīta zemesgrāmatā);
 - Tiesība **lietot** apbūvei nodoto zemes gabalu un **celt** uz tā **nedzīvojamo ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam**;
 - Tai piemērojami noteikumi **par nekustamām lietām** (izņemot pirmpirkuma un izpirkuma tiesību);
 - Nedzīvojamā ēka vai inženierbūve ir **apbūves tiesības būtiska daļa** (CL854.p.) un neklūst par patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu.

APBŪVES TIESĪBAS JĒDZIENS UN PRINCIPI

- **PRINCIPI** –
 - Uz apbūves tiesības pamata pieļaujams celt **tikai nedzīvojamās ēkas vai inženierbūves**. Atšķirībā no brīvprātīgā dalītā īpašuma tiesiskajām attiecībām dzīvojamā ēka nevar tikt celta uz apbūves tiesības pamata.
 - Apbūves tiesība ir **civiltiesiskās apgrozības objekts** (var tikt atsavināta, apgrūtināta ar lietu tiesībām)–nedzīvojamā ēkā vai inženierbūve tikai kopā ar galveno lietu–apbūves tiesību.
 - **Subrogācija** (CL 1129.⁵p. Otrā daļa) atsavinot apbūves tiesību, tā pāriet jaunajam ieguvējam tādā apjomā, kādā piešķirta ar līgumu.
 - Apbūves tiesīgais nes gan uz zemes gabalu, gan apbūves tiesību **gulošās nastas, apgrūtinājumus**, kā arī **sedz** uzturēšanai nepieciešamos **izdevumus**.

APBŪVES TIESĪBAS JĒDZIENS UN PRINCIPI

- PRINCIPI –

- Nedzīvojamā ēka vai inženierbūve pēc apbūves tiesības izbeigšanās kļūst par **zemes gabala būtisku daļu**.
- Zemes gabala īpašnieks to iegūst īpašumā **bez atlīdzības** (ja vien līdzēji nav pielīguši pretējo)

!!! Zemes īpašnieks un apbūves tiesīgais apbūves tiesības līgumā var vienoties, ka apbūves tiesīgajam ir **pienākums pirms apbūves tiesības termiņa notecējuma atbrīvot** zemes gabalu no nedzīvojamās ēkas vai inženierbūves.

APBŪVES TIESĪBAS MĒRĶI UN BŪTĪBA

- Ar likumu regulēt tiesības būvēt uz svešas zemes, nosakot skaidrus spēles noteikumus;
- Veicināt zemes izmantošanu ekonomiskajā apgrozībā;
- Veicināt uzņēmējdarbības (ražošanas un tirdzniecības) attīstību.

APBŪVES TIESĪGĀ TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- Tiesības –
 - Netraucēti lietot apbūvei nodoto zemes gabalu, ciktāl tas nepieciešams apbūves tiesības izlietošanai;
 - Būvēt nedzīvojamās ēkas vai inženierbūves;
 - Apgrūtināt apbūves tiesību ar lietu tiesībām.
- Pienākumi –
 - Maksāt atlīdzību par apbūves tiesību, ja tāda ir noteikta;
 - kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par apbūvei nodoto zemes gabalu un atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām;
 - Nest visas uz apbūvei nodoto zemes gabalu un uz apbūves tiesību gulošās nastas, apgrūtinājumus un tā uzturēšanai vajadzīgos izdevumus, tajā skaitā maksāt nodokļus;
 - Atlīdzināt nodarītos zaudējumus.

ZEMES ĪPAŠNIEKA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- Pienākums –
 - atļaut apbūves tiesīgajam **netraucēti lietot** apbūvei nodoto zemesgabalu.
- Tiesības –
 - Uz **zaudējumu atlīdzību**, ko apbūves tiesīgais tam nodarījis, lietojot apbūvei nodoto zemesgabalu;
 - **Prasīt apbūves tiesības izbeigšanu vai pārdošanu piespiestā izsolē** (saskaņā ar CPL noteikumiem), ja:
 - apbūves tiesīgais būtiski pārkāpj līgumā paredzētos ierobežojumus apbūvei vai pasliktina zemesgabala stāvokli;
 - citos līgumā noteiktos gadījumos.

PUBLISKAS PERSONAS TIESĪBA PIEŠKIRT APBŪVES TIESĪBU

- Lēmumu par neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanu pieņem publiskas personas institūcija, kuras valdījumā ir attiecīgais neapbūvētais zemesgabals. Lēmumā par neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanu var noteikt, ka neapbūvētā zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanas procedūru veic attiecīgā neapbūvētā zemesgabala pārvaldītājs
- Apbūves tiesīgo noskaidro mutiskā vai rakstiskā izsolē
- Apbūves tiesības piešķirējs pieņem lēmumu par piemērojamo izsoles veidu, apstiprina publicējamo informāciju par apbūves tiesības objektu, nodrošina izsoles atklātumu un dokumentē izsoles procedūru.

APBŪVES TIESĪBAS LĪGUMA BŪTISKĀS SASTĀVDAĻAS (CL I 129.2PANTS)

- **Līgumā jānosaka:**
 - **zemesgabals**, uz ko attiecas apbūves tiesība;
 - apbūves tiesības **termiņš** (ne mazāk kā 10 gadi);
 - **Maksa** par apbūves tiesību (tai piemērojami CL noteikumi par nomas līgumu, ja līdzēji nav vienojušies citādi) un maksāšanas termiņi.
- Maksa par apbūves tiesību noteicama tikai naudā.
- Apbūves tiesību var piešķirt arī bez atlīdzības, ja tāda ir līdzēju griba.
- Pārējie apbūves tiesības līgumā ietveramie noteikumi ir atstājami līdzēju ziņā.

APBŪVES TIESĪBAS MAKSA PUBLISKU PERSONU GADĪJUMĀ

- Maksu nosaka atbilstoši nomas maksas noteikšanas kārtībai. Uz apbūves tiesību neattiecas izņēmumi nomas maksas noteikšanai un izsoles organizēšanai
- Atšķirīgi noteikumi apbūves tiesības maksas palielināšanai, piemērojot koeficientu 1,5.

ZEMESGABALA NOTEIKŠANA

- Pirms apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā ir **jābūt noteiktam zemes gabalam**, uz ko attiecas apbūves tiesība.
- Apbūves tiesību var nodibināt:
 - Uz visu zemes īpašniekam piederošo zemes nekustamo īpašumu;
 - Uz reālu neatdalītu daļu – zemes vienību vai zemes vienības daļu, kas reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.
- Izņēmums no vispārīgā principa - lai zemesgrāmatā ierakstītu apbūves tiesību, nav obligāta prasība pievienot zemes robežu plānu pieļaujams nodibināt apbūves tiesību uz tādu zemes vienības daļu, kas Kadastra informācijas sistēmā reģistrēta, pamatojoties uz grafisko pielikumu (ZGL 62.panta ceturtnā daļa). Tomēr grafiskajam pielikumam būs jābūt gatavotam pie mērnika un tajā zemes vienības daļas robežām būs jābūt noteiktām ar koordinātēm

APBŪVES TIESĪBAS IZBEIGŠANĀS (CL I 129.7P.)



Ar termiņa notecējumu

- Apbūves tiesība izbeidzas pati no sevis.
- Izbeidzas trešo personu lietu tiesības uz apbūves tiesību.



Pirms termiņa notecējuma, ja:

- tiesību sakritums vienā personā;
- tiesas spriedums;
- savstarpēja vienošanās.

Vajadzīga trešās personas, kurai par labu nostiprināta lietu tiesība, piekrišana.

APBŪVES TIESĪBAS IERAKSTĪŠANA ZEMESGRĀMATĀ

- Apbūves tiesībai atklāj atsevišķu **nodalījumu** (zemes nekustamā īpašuma nodalījumā apbūves tiesība tiek ierakstīta III daļas 1. iedaļā).
- Apbūves tiesības nodalījumā ziņas ieraksta saskaņā ar vispārīgajiem ZGL noteikumiem, vienlaikus nodalījuma I daļas 1. iedaļā **noteikti jānorāda**:
 - Apbūves tiesības **termiņš**;
 - **Zemes gabals**, uz kuru attiecināma apbūves tiesība – kadastra apz. un platība;
 - Nedzīvojamās ēkas vai inženierbūves kadastra apz.;
 - Apgrūtinātā zemes gabala **īpašnieks**.
- Apbūves tiesības ierakstīšanai ir būtiski, lai apbūves tiesības līgumā un nostiprinājuma līgumā būtu norādīts konkrēts apbūves tiesības termiņš, konkrēts zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība (platība, kadastra apz.), turklāt nedrīkstētu pastāvēt atšķirības starp līgumā un nostiprinājuma līgumā ietverto informāciju.
- Kancelejas nodevas aprēķināšanai apbūves tiesības gadījumā piemērojami ZGL 107. panta noteikumi.

APBŪVES TIESĪBAS IERAKSTĪŠANA ZEMESGRĀMATĀ

- Sevišķas prasības attiecībā uz apbūves tiesību:
 - ZGL 55.³ pants (spēkā no 01.01.2017.) un grozījumi **Ministru kabineta 2006.gada 31.oktobra noteikumu Nr. 898 «Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām»**
 - paredz, ka nostiprinājuma lūgumā apbūves tiesības ierakstīšanai **vienlaicīgi ir jāizsaka** arī nostiprinājuma lūdzēju lūgums, notekot apbūves tiesības termiņam, **dzēst** apbūves tiesību, uz tās pamata uzcelto ēku **pievienot** apgrūtinātajam zemes gabalam un **slēgt** apbūves tiesības nodalījumu.
- ZGL 55.¹ un ZGL 55.².paredz, ka, mainoties apbūves tiesīgajam vai zemes īpašniekam, zemes gabala vai apbūves tiesības nodalījumā **ir izdarāmi attiecīgi grozījumi.**
- Apbūves tiesības nodalījuma I daļas 1. iedaļā **nav tiesiska pamata** kā apbūves tiesības būtisku daļu ierakstīt dzīvojamo ēku, jo Civillikums (1129.¹ p.) tieši aizliedz uz apbūves tiesības pamata uz svešas zemes celt dzīvojamās ēkas.

NOSTIPRINĀJUMA LŪGUMU FORMAS

- **Nostiprinājuma lūgums apbūves tiesības ierakstīšanai, pārgrozīšanai un dzēšanai (Ministru kabineta 2006.gada 31.oktobra noteikumu Nr. 898 «Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām» 9.pielikums)**
 - Apbūves tiesības ierakstīšana
 - Apgrūtinātās zemes vienības platības grozīšana
 - Apbūves tiesības termiņa grozīšana
 - Būves ierakstīšanai apbūves tiesības nodalījumā
- **Nostiprinājuma lūgums tiesības nostiprināšanai, pārgrozīšanai vai dzēšanai apbūves tiesības nodalījumā (Ministru kabineta 2006.gada 31.oktobra noteikumu Nr. 898 «Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām» 10.pielikums)**
 - Apbūves tiesīgā maiņa
 - Hipotēkas nostiprināšana un pārgrozīšana
 - Nomas/ īres tiesības
 - Citas lietu tiesības

ZEMES NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODALĪJUMS

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļa

Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000520407

Kadastra numurs: 80480080186

Lūku iela 3, Vīkuļi, Babītes pag., Babītes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1 Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80480080186).		1370 m ²
1.2 Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 552. <i>Žurn. Nr. 300003420439, lēmums 22.04.2013, tiesnese Mairita Zadiņa</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1 Īpašnieks: JĀNIS PARAUDZIŅŠ, personas kods 101080-12000.	1	
1.2 Pamats: 2013.gada 9.aprīļa pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003420439, lēmums 22.04.2013, tiesnese Mairita Zadiņa</i>		15000.00 LVL
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1 Atzīme - aizsargjosla gar Lūku ielu - būvlaide.		0.0204 ha
1.2 Pamats: Agra Dūšeļa un Jura Krolla 2013.gada 9.aprīļa nostiprinājuma līgums, zemes robežu plāns. <i>Žurn. Nr. 300003420439, lēmums 22.04.2013, tiesnese Mairita Zadiņa</i>		
2.1 Apbūves tiesība uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80480080186 līdz 2030.gada 1.septembrim.		1370 m ²
2.2 Apbūves tiesīgais: SIA "ALFA", reģistrācijas numurs 40001000001.		
2.3 Atzīme – apbūves tiesībai atvērt Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000520407-AT001.		
2.4 Pamats: 2016.gada 1.septembra līgums par apbūves tiesības nodibināšanu. <i>Žurn. Nr. 300003530016, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>		

APBŪVES TIESĪBAS NODALĪJUMS

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļa

Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000520407 - AT001

Kadastra numurs:

Lūku iela 3, Vīkuļi, Babītes pag., Babītes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1 Apbūves tiesība. 1.2 Apbūves tiesībai noteiktā zemes vienība (kadastra apzīmējums 80480080186). 1.3 Apbūves tiesības termiņš - 2030.gada 1.septembris. 1.4 Atzīme - apgrūtinātā zemes nekustamā īpašuma īpašnieks: JĀNIS PARAUDZIŅŠ, personas kods 101080-12000. <i>Zurn. Nr. 300003530016, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>		1370 m ²
2.1 Apbūves tiesības būtiskā daļa - būve ar kadastra apzīmējumu 80480080186001. <i>Zurn. Nr. 300003530017, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1 Apbūves tiesīgais: SIA "ALFA", reģistrācijas numurs 40001000001. 1.2 Pamats: 2016.gada 1.septembra līgums par apbūves tiesības nodibināšanu. <i>Zurn. Nr. 300003530016, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>	1	
2.1 Pamats būves pievienošanai: 2016.gada 10.oktobra akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā. <i>Zurn. Nr. 300003530017, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>		

AT nodalījumā ieraksta:
Apbūves tiesīgo maiņu
Hipotēkas
Aizliegumus
Nomas tiesības uz būvi
Citas tiesības

ZEMES UN APBŪVES TIESĪBAS NODALĪJUMU SAISTĪTIE IERAKSTI – APBŪVES TIESĪGAIS UN ZEMES ĪPAŠNIEKS

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļa

Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000520407

Kadastra numurs: 80480080186

Lūku iela 3, Vīkuļi, Babītes pag., Babītes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālāstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1 Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80480080186). 1.2 Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 552. <i>Zurn. Nr. 300003420439, lēmums 22.04.2013, tiesnese Mairīa Zadiņa</i>		1370 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1 Īpašnieks: JĀNIS PARAUDZIŅŠ, personas kods 101080-12000.	1	
1.2 Pamats: 2013.gada 9.aprīļa pirkuma līgums. <i>Zurn. Nr. 300003420439, lēmums 22.04.2013, tiesnese Mairīa Zadiņa</i>		15000.00 LVL
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1 Atzīme - aizsargjosla gar Lūku ielu - būvlaide.		0.0204 ha
1.2 Pamats: Agra Dūšeļa un Jura Krolla 2013.gada 9.aprīļa nostiprinājuma līgums, zemes robežu plāns. <i>Zurn. Nr. 300003420439, lēmums 22.04.2013, tiesnese Mairīa Zadiņa</i>		
2.1 Apbūves tiesība uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80480080186 līdz 2030.gada 1.septembrim.		1370 m ²
2.2 Apbūves tiesīgais: SIA "ALFA", reģistrācijas numurs 40001000001.		
2.3 Atzīme – apbūves tiesībai atvērt Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000520407-AT001.		
2.4 Pamats: 2016.gada 1.septembra līgums par apbūves tiesības nodibināšanu. <i>Zurn. Nr. 300003530018, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>		

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļa

Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000520407 - AT001

Kadastra numurs:

Lūku iela 3, Vīkuļi, Babītes pag., Babītes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālāstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1 Apbūves tiesība. 1.2 Apbūves tiesībai noteiktā zemes vienība (kadastra apzīmējums 80480080186). 1.3 Apbūves tiesības termiņš: 2030.gada 1.septembris.		1370 m ²
1.4 Atzīme - apgrūtinātā zemes nekustamā īpašuma īpašnieks: JĀNIS PARAUDZIŅŠ, personas kods 101080-12000. <i>Zurn. Nr. 300003420439, lēmums 22.04.2013, tiesnese Mairīa Zadiņa</i>		
2.1 Apbūves tiesības būtiskā daļa - būve ar kadastra apzīmējumu 80480080186001. <i>Zurn. Nr. 300003530017, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1 Apbūves tiesīgais: SIA "ALFA", reģistrācijas numurs 40001000001.	1	
1.2 Pamats: 2016.gada 1.septembra līgums par apbūves tiesības nodibināšanu. <i>Zurn. Nr. 300003530016, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>		
2.1 Pamats būves pievienošanai: 2016.gada 10.oktobra akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā. <i>Zurn. Nr. 300003530017, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>		

ZEMES UN APBŪVES TIESĪBAS NODALĪJUMU SAISTĪTIE IERAKSTI – APBŪVES TIESĪBAS TERMIŅŠ

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļa

Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000520407

Kadastra numurs: 80480080186

Lūku iela 3, Vīkuļi, Babītes pag., Babītes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1 Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80480080186). 1.2 Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 552. <i>Zurn. Nr. 300003420439, lēmums 22.04.2013, tiesnese Mairīa Zadiņa</i>		1370 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1 Īpašnieks: JĀNIS PARAUDZIŅŠ, personas kods 101080-12000. 1.2 Pamats: 2013.gada 9.aprīļa pirkuma līgums. <i>Zurn. Nr. 300003420439, lēmums 22.04.2013, tiesnese Mairīa Zadiņa</i>	1	15000.00 LVL
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1 Atzīme - aizsargjosla gar Lūku ielu - būvlaide. 1.2 Pamats: Agra Dūšeļa un Jura Krolla 2013.gada 9.aprīļa nostiprinājuma lūgums, zemes robežu plāns. <i>Zurn. Nr. 300003420439, lēmums 22.04.2013, tiesnese Mairīa Zadiņa</i>		0.0204 ha
2.1 Apbūves tiesība uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80480080186 līdz 2030.gada 1.septembrim. 2.2 Apbūves tiesīgais: SIA "ALFA", reģistrācijas numurs 40001000001. 2.3 Atzīme – apbūves tiesībai atvērt Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000520407-AT001. 2.4 Pamats: 2016.gada 1.septembra līgums par apbūves tiesības nodibināšanu. <i>Zurn. Nr. 300003530016, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>		1370 m ²

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļa

Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000520407 - AT001

Kadastra numurs:

Lūku iela 3, Vīkuļi, Babītes pag., Babītes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1 Apbūves tiesība. 1.2 Apbūves tiesībai noteiktā zemes vienība (kadastra apzīmējums 80480080186). 1.3 Apbūves tiesības termiņš - 2030.gada 1.septembris. 1.4 Atzīme - apgrūtināta zemes nekustama īpašuma īpašnieks: JĀNIS PARAUDZIŅŠ, personas kods 101080-12000. <i>Zurn. Nr. 300003530016, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>		1370 m ²
2.1 Apbūves tiesības būtiskā daļa - būve ar kadastra apzīmējumu 80480080186001. <i>Zurn. Nr. 300003530017, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1 Apbūves tiesīgais: SIA "ALFA", reģistrācijas numurs 40001000001. 1.2 Pamats: 2016.gada 1.septembra līgums par apbūves tiesības nodibināšanu. <i>Zurn. Nr. 300003530016, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>	1	
2.1 Pamats būves pievienošanai: 2016.gada 10.oktobra akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā. <i>Zurn. Nr. 300003530017, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>		

APBŪVES TIESĪBU IZBEIGŠANĀS

Apbūves tiesības
nodalījumu slēdz

Būvi pievieno
zemes
nodalījumam

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļa
Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000520407
Kadastra numurs: 80480080186

Lūku iela 3, Vīkuļi, Babītes pag., Babītes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1 Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80480080186).		1370 m ²
1.2 Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 552. <i>Zurn. Nr. 300003420439, lēmums 22.04.2013, tiesnese Mairīta Zadiņa</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1 Īpašnieks: JĀNIS PARAUDZIŅŠ, personas kods 101080-12000.	1	
1.2 Pamats: 2013.gada 9.apriļa pirkuma līgums. <i>Zurn. Nr. 300003420439, lēmums 22.04.2013, tiesnese Mairīta Zadiņa</i>		15000.00 LVL
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1 Atzīme - aizsargjosla gar Lūku ielu - būvlaide.	0.0204 ha	
1.2 Pamats: Agra Dūšeļa un Jura Krolla 2013.gada 9.apriļa nostiprinājuma līgums, zemes robežu plāns. <i>Zurn. Nr. 300003420439, lēmums 22.04.2013, tiesnese Mairīta Zadiņa</i>		
2.1 Apbūves tiesība uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80480080186 līdz 2030.gada 1.septembrim.	1370 m ²	
2.2 Apbūves tiesīgais: SIA "ALFA", reģistrācijas numurs 40001000001.		
2.3 Atzīme – apbūves tiesībai atvērt Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000520407-AT001.		
2.4 Pamats: 2016.gada 1.septembra līgums par apbūves tiesības nodibināšanu. <i>Zurn. Nr. 300003530016, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>		

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļa
Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000520407 - AT001
Kadastra numurs:

Lūku iela 3, Vīkuļi, Babītes pag., Babītes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1 Apbūves tiesība.		1370 m ²
1.2 Apbūves tiesībai noteiktā zemes vienība (kadastra apzīmējums 80480080186).		
1.3 Apbūves tiesības termiņš - 2030.gada 1.septembris.		
1.4 Atzīme - apgrūtinātā zemes nekustamā īpašuma īpašnieks: JĀNIS PARAUDZIŅŠ, personas kods 101080-12000. <i>Zurn. Nr. 300003530016, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>		
2.1 Apbūves tiesības būtiskā daļa - būve ar kadastra apzīmējumu 80480080186001 <i>Zurn. Nr. 300003530017, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1 Apbūves tiesīgais: SIA "ALFA", reģistrācijas numurs 40001000001.	1	
1.2 Pamats: 2016.gada 1.septembra līgums par apbūves tiesības nodibināšanu. <i>Zurn. Nr. 300003530016, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>		
2.1 Pamats būves pievienošanai: 2016.gada 10.oktobra akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā. <i>Zurn. Nr. 300003530017, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>		

APBŪVES TIESĪBA PUBLISKO TIESĪBU JOMĀ

- Publiska persona drīkst iznomāt neapbūvētu zemes gabalu ar apbūves tiesībām:
- Iespējama normu kolīzija
 - Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 22.pants
 - Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumi Nr. 350 «Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi»

!!! no 01.01.2017 apbūves tiesības tiesīgajam nav pirkuma tiesību uz zemi ne likumisku, ne līgumisku.

Administratīvā procesa likuma 15.panta devītā daļa - Ja konstatē pretrunu starp vienāda juridiskā spēka jaunāku vispārējo un vecāku speciālo tiesību normu, vecāko speciālo tiesību normu piemēro tiktāl, ciktāl tās mērķis nav pretrunā ar jaunākās vispārējās tiesību normas (normatīvā akta) mērķi.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKĻA REGULĒJUMS

- Likums «Grozījumi likumā «Par nekustamā īpašuma nodokli»» (pieņemts 22.12.2016)
 - 2.panta 2¹. daļa - par nekustamā īpašuma īpašnieku šā likuma izpratnē uzskatāms apbūves tiesīgais, ja Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā uz zemesgrāmatā ierakstītas apbūves tiesības pamata reģistrēta ēka vai inženierbūve.
 - 2.panta vienpadsmitā daļa - Nekustamā īpašuma nodokli par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētu un uz apbūves tiesības pamata uzceltu ēku vai inženierbūvi maksā apbūves tiesīgais.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKĻA REGULĒJUMS

- Likums «Grozījumi likumā «Par nekustamā īpašuma nodokli»» (pieņemts 22.12.2016)
 - 7.panta pirmās daļas 7.punkts - ja taksācijas gadā apbūves tiesība izbeidzas līdz ar zemesgrāmatā reģistrētās apbūves tiesības termiņa notecējumu, tad par ēku vai inženierbūvi, kas uzcelta uz apbūves tiesības pamata, nekustamā īpašuma nodokli maksā apbūvei nodotā zemes gabala īpašnieks, sākot ar nākamo mēnesi pēc apbūves tiesības termiņa notecējuma.
 - 7.panta trešās daļas 6.punkts - nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas pienākums apbūves tiesīgajam izbeidzas ar nākamo mēnesi pēc zemesgrāmatā reģistrētās apbūves tiesības termiņa notecējuma

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKĻA REGULĒJUMS

- Likums «Grozījumi likumā «Par nekustamā īpašuma nodokli»» (pieņemts 22.12.2016)
 - 9.panta 3¹. daļa - ja zemesgrāmatā ierakstītu apbūves tiesību atsavina vai dāvina vai apbūves tiesība izbeidzas ar apbūvei nodotā zemes gabala īpašnieka un apbūves tiesīgā savstarpēju vienošanos, zemesgrāmatā apbūves tiesīgā maiņu vai apbūves tiesības izbeigšanos var reģistrēt pēc tam, kad ir nomaksāts nodokļa pamatparāds, soda nauda un nokavējuma nauda, kā arī veikts nodokļa maksājums par taksācijas gadu, kurā apbūves tiesību atsavina vai dāvina, vai apbūves tiesība izbeidzas ar savstarpēju vienošanos, un zemesgrāmatu nodaļa par to ir pārliecinājusies tiešsaistes datu pārraides režīmā.
 - 9.panta ceturta daļa - Šā panta trešo daļu nepiemēro:
 - 1) ja īpašums tiek atsavināts, veicot maksātnespējas procesu;
 - 2) gadījumos, kad nodokļa administrācija veic bezstrīda piedziņu, vēršot to uz parādnieka mantu atbilstoši likumam "[Par nodokļiem un nodevām](#)«;
 - 3) ja apbūves tiesība izbeidzas līdz ar zemesgrāmatās reģistrētās apbūves tiesības termiņa notecējumu.

ATSEVIŠĶI PAŠVALDĪBU RĪCĪBAS ASPEKTI SAISTĪBĀ AR APBŪVES TIESĪBU UN TĀS IEVIEŠANU PĀREJAS PERIODĀ

- Līdz 2017.gada 1.janvārim noslēgtie līgumi par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma objektu un uz kuru pamata **ir saņemta** būvatļauja būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ir spēkā un ir apspriežami saskaņā ar noteikumiem, kas bija spēkā līdz 2017.gada 1.janvārim.
- Ja līdz 2017.gada 1.janvārim noslēgtajos līgumos par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus, nav ietverts noteikums par ēkas (būves) piederību pēc nomas līguma termiņa notecējuma, piemērojams [Civillikuma](#) 1129.⁹ pants - ēka (būve) nonāk zemes īpašnieka īpašumā bez atlīdzības.
- Minētie noteikumi attiecas arī uz patapinājuma līgumiem.

GROZĪJUMI CIVILPROCESA LIKUMĀ

- Jauns piespiedu izpildes līdzeklis - piedziņas vēršana uz parādnieka apbūves tiesību, to pārdodot (CPL 557.pants)
- Paziņojumu par piedziņas vēršanu uz nekustamo īpašumu nosūta arī apbūves tiesīgajam, ja viņš nav parādnieks (CPL 600.pants)
- Nenotikušas izsoles gadījumā zvērināts tiesu izpildītājs nosūtīs aicinājumu paturēt nekustamo īpašumu par izsoles sākumcenu arī apbūves tiesīgajam (CPL 615.pants) – par šo vēl domājams Saeimā būs diskusijas

GROZĪJUMI CIVILPROCESA LIKUMĀ

- Jauna nodaļa - **73.¹ nodaļa Piedziņas vēršana uz apbūves tiesību**
- Ja piedzinējs lūdzis vērst piedziņu uz apbūves tiesību, tiesu izpildītājs nosūta ierakstītā sūtījumā parādniekam paziņojumu un uzaicina viņu nokārtot parādu, kā arī sniegt informāciju par to, vai parādnieks ir reģistrēts pievienotās vērtības nodokļa maksātājs un vai, pārdodot izsolē viņa apbūves tiesību, izsoles cena apliekama ar pievienotās vērtības nodokli un kāda ir šīs cenas apliekamā vērtība. Izpildot tādus nolēmumus, kas paredz apbūves tiesības labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā vai apbūves tiesības pārdošanu piespiestā izsolē, paziņojumā uzaicinājumu parādniekam nokārtot parādu nenorāda.
- Tiesu izpildītājs iesniedz zemesgrāmatu nodaļai nostiprinājuma lūgumu par piedziņas atzīmes ierakstīšanu. Šīs atzīmes sekas norādītas Civillikuma 1077. panta pirmajā daļā, 1081. un 1305. pantā, kā arī Zemesgrāmatu likuma 46. pantā. Piedziņas atzīme ierakstāma arī, izpildot tādus nolēmumus, kas paredz apbūves tiesības labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā vai apbūves tiesības pārdošanu piespiestā izsolē.

GROZĪJUMI CIVILPROCESA LIKUMĀ

- Tiesu izpildītājs atbilstoši attiecīgā zemesgrāmatas nodalījuma norakstam ierakstītā sūtījumā nosūta paziņojumu zemes gabala īpašniekam, apbūves tiesīgajiem, kuriem pieder apbūves tiesības domājamā daļa, kā arī visiem hipotekārajiem kreditoriem, tajā skaitā personām, kuru labā uz apbūves tiesību ierakstīta ķīlas tiesības vai aizlieguma atzīme, norādot:
 - 1) kuras personas prasījuma apmierināšanai tiek vērsta piedziņa uz apbūves tiesību;
 - 2) cik liela ir parāda summa un vai parāds nodrošināts ar hipotēku uz attiecīgo apbūves tiesību.
- Šā panta trešajā daļā minētajā paziņojumā tiesu izpildītājs pieprasa, lai hipotekārie kreditori tiesu izpildītāja noteiktajā termiņā, kas nav mazāks par 10 dienām, iesniedz ziņas par atlikušā hipotekārā parāda apmēru.

GROZĪJUMI CIVILPROCESA LIKUMĀ

- Tiesu izpildītājs pieprasa no pašvaldības ziņas par nekustamā īpašuma nodokļu parādu un uzaicina pašvaldību iesniegt lēmumu par nodokļu parāda piedziņu, ja tāds ir.
- Ja nepieciešamā informācija apbūves tiesību novērtēšanai uz apbūves tiesību pamata uzsāktajam būvniecības procesam nav iegūstama valsts informācijas sistēmu datu bāzēs, tiesu izpildītājs, konkrēti norādot nepieciešamos dokumentus, tos pieprasa no pašvaldības – būvvaldes vai institūcijas, kura pilda būvvaldes funkcijas – ja vien nepieciešamā informācija vai dokumenta oriģināls nav pieejams valsts iestādē. Nekustamā īpašuma sertificēts vērtētājs tiesu izpildītāja uzdevumā ir tiesīgs iepazīties ar valsts vai pašvaldības iestādēs rīcībā esošo informāciju apbūves tiesību novērtēšanai.
- Ja parādnieks ne vēlāk kā septiņas dienas pirms izsoles sludinājumā norādītā izsoles noslēguma datuma pilnībā samaksājis parādu un sprieduma izpildes izdevumus tiesu izpildītājam, apbūves tiesības pārdošana tiek atcelta, bet jau uzsāktā izsole – pārtraukta.

GROZĪJUMI CIVILPROCESA LIKUMĀ

- **Parādnieka pienākumi**

- No tiesu izpildītāja paziņojuma saņemšanas dienas parādniekam ir aizliegts:

- 1) atsavināt apbūves tiesību vai ieķīlāt to;

- 2) atsavināt vai bojāt uz apbūves tiesības pamata uzcelto nedzīvojamo ēku (inženierbūvi) vai tās piederumus;

- 3) slēgt nomas un citus līgumus, kas samazina vai var samazināt apbūves tiesības vai uz tās pamata uzceltās nedzīvojamās ēkas (inženierbūves) vērtību.

- Līgumi, kurus pretēji šā panta pirmajā daļā noteiktajiem aizliegumiem parādnieks noslēdzis pēc tam, kad zemesgrāmatā izdarīta piedziņas atzīme, nav spēkā attiecībā uz piedzinēju un apbūves tiesības pircēju izsolē.

GROZĪJUMI CIVILPROCESA LIKUMĀ

- **Parādnieka pienākumi**

- Parādniekam ir pienākums tiesu izpildītāja noteiktajā termiņā paziņot par uz apbūves tiesības pamata uzceltās nedzīvojamās ēkas (inženierbūves) faktisko valdītāju vai pārvaldnieku, ja tāds ir, kā arī par visiem attiecībā uz apbūves tiesību vai uz tās pamata uzcelto nedzīvojamo ēku (inženierbūvi) noslēgtajiem nomas un citiem līgumiem, iesniedzot minēto līgumu kopijas, vienlaikus uzrādot to oriģinālus.
- Parādniekam ir pienākums tiesu izpildītājam paziņot, vai viņš ir reģistrēts pievienotās vērtības nodokļa maksātājs un vai, pārdodot izsolē viņa apbūves tiesību, izsoles cena apliekama ar pievienotās vērtības nodokli. Ja izsoles cena saskaņā ar pievienotās vērtības nodokli regulējošiem normatīvajiem aktiem apliekama ar pievienotās vērtības nodokli, minētajā informācijā parādnieks norāda šīs cenas apliekamo vērtību.

GROZĪJUMI CIVILPROCESA LIKUMĀ

- **Uz apbūves tiesības pamata uzceltās nedzīvojamās ēkas (inženierbūves) aprakste un pārvaldīšana**
- Uz apbūves tiesības pamata uzcelto nedzīvojamo ēku (inženierbūvi) tiesu izpildītājs apraksta pēc piedzinēja lūguma šā likuma 603. pantā noteiktajā kārtībā. Aprakstītās nedzīvojamās ēkas (inženierbūves) pārvaldīšanu nodrošina saskaņā ar šā likuma 605. pantu.

GROZĪJUMI CIVILPROCESA LIKUMĀ

- **Apbūves tiesības novērtēšana**
- Apbūves tiesību uz parādnieka rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot apbūves tiesības piespiedu pārdošanas vērtību. Novērtējuma paziņošana, kā arī tiesības un kārtība, kādā var lūgt un tiek veikta atkārtota novērtēšana, nosakāma pēc šā likuma 604. panta noteikumiem.

GROZĪJUMI CIVILPROCESA LIKUMĀ

- **Apbūves tiesības pārdošana**
- Apbūves tiesības izsole, izsoles akta apstiprināšana un apbūves tiesības nostiprināšana uz ieguvēja vārda notiek pēc noteikumiem, kādi paredzēti nekustamā īpašuma izsolei. Paziņojumu par izsoli tiesu izpildītājs ierakstītā sūtījumā nosūta arī zemes gabala īpašniekam.
- Nenotikušas izsoles gadījumā līdz ar šā likuma 615. pantā minētajām personām, tiesības paturēt apbūves tiesību ir arī zemes gabala īpašniekam."

Paldies par uzmanību!

Mg.iur. Kristīne Kinča

26818781, kristine.kinca@lps.lv