



Tieslietu ministrija

Dalītā īpašuma izbeigšana un funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšana

2016. gada novembris



Tieslietu ministrija

Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšana daudzdzīvokļu mājās

Likumprojekts **«Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās izbeigšanas likums»** (Nr. 395/Lp12) (turpmāk – Izbeigšanas likumprojekts).

Likumprojekts **«Grozījumi likumā «Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju»»** (Nr. 394/Lp12) (turpmāk – Grozījumi Privatizācijas likumā).

Likumprojekti iesniegti Saeimā 2015.gada 1.oktobrī, pieņemti 1.lasījumā 2016.gada 17.martā.

Saskaņā ar Tieslietu ministrijas datiem Izbeigšanas likums attieksies uz **3 677 privatizētām daudzdzīvokļu mājām** (ko kopā veido 110 970 dzīvokļi), kuras atrodas uz **7 354 citām personām piederošām zemes vienībām**.

Valstij un pašvaldībai piederošu vai piekrītošu zemi, uz kuras atrodas citai personai piederoša ēka arī turpmāk atsavinās Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā vai likumā «Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju» noteiktajā kārtībā.



Tieslietu ministrija

Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas galvenie principi

Izbeigšanas likumprojekts paredz:

1. iespēja izbeigt dzīvokļu īpašniekiem (kopībai) dalīto īpašumu ar vienpusēju izpirkuma tiesību un izveidot vienotu īpašumu

- izpirkuma tiesības neizmantošana ļauj saglabāt līdzšinējās piespiedu nomas attiecības
- likumprojekti neliedz zemes un dzīvokļu īpašniekiem vienoties par dalītā īpašuma izbeigšanu/piespiedu nomas attiecībām uz citiem nosacījumiem

2. maksimāli vienkāršots mehānisms dzīvokļu īpašniekiem

- jāpieņem kopības lēmums, (50+1)% balsojot «par»
- jāveic savas izpirkuma cenas daļas samaksa
 - izpirkuma cena = zemes kadastrālā vērtība x 1,18



Tieslietu ministrija

Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas galvenie principi

3. Izpirkuma tiesība attiecas uz izpērkamo zemi

- zeme, uz kuru atjaunotas īpašuma tiesības bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem, vai kura iegūta darījuma rezultātā;
- uz tās atrodas privatizēta daudzdzīvokļu māja;
- daļā, kas sakrīt ar daudzdzīvokļu mājai noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (FNZG).
- izpērkamajā zemē neietilpst zeme, uz kuras atrodas māja, kas jau pieder tās dzīvokļu īpašniekiem



Tieslietu ministrija

Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas galvenie principi

4. solidāra atbildība un ieguldījums no valsts un pašvaldību puses

- **valsts budžeta līdzekļu atbalsts** 2020.-2026. periodā – 14 miljoni euro (prognozējot, ka izbeigšana notiek 35% gadījumos)
 - ✓ Valsts zemes dienesta darbībām izpērkamās zemes noteikšanai, izpirkuma paziņojumu sagatavošanai, nosūtīšanai, zemes kadastrālajai uzmērīšanai
 - ✓ zvērinātu tiesu izpildītāju darbībām
 - ✓ īpašumtiesību reģistrēšanas procesam zemesgrāmatās
- **pašvaldību atbalsts** FNZG pārskatīšanā/noteikšanā
 - ✓ pašvaldību līdzekļi izpērkamo zemju sakārtošanā administratīvā kārtībā



Tieslietu ministrija

Grozījumi Privatizācijas likumā

Likumprojekts par grozījumiem Privatizācijas likumā izstrādāts ņemot vērā šādus apsvērumus:

- Ir nepieciešama **kompleksa pieeja** FNZG pārskatīšanas procesā, jo viena FNZG pārskatīšana var ietekmēt citu FNZG robežas, kā arī ir jānodrošina, ka zemes īpašniekam ir iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši tā lietošanas mērķim.
- Nepieciešams **prekluzīvs termiņš**, līdz kuram var ierosināt FNZG pārskatīšanu, jo izpirkuma tiesības izmantošanas iespēja ir terminēta. Pastāvot strīdam par izpērkamo zemi, izpirkuma tiesības izmantošana nebūs iespējama.



Tieslietu ministrija

Grozījumi Privatizācijas likumā

- **Likumprojekta regulējums par FNZG pārskatīšanu kvartāla ietvaros:**
 - ja ir saņemts kaut viens ierosinājums par FNZG pārskatīšanu dzīvojamai mājai, kas atrodas vairāku māju kvartālā, pašvaldība lemj par visu dzīvojamo māju FNZG pārskatīšanas uzsākšanu kvartāla ietvaros
 - ja pārskatīšana tiek veikta kvartāla ietvaros, pašvaldībai lēmums jāpieņem 1 gada laikā no dienas, kad saņemts iesniegums par pārskatīšanas ierosināšanu
 - lēmums par visu FNZG pārskatīšanu kvartāla ietvaros tiek ietverts vienā administratīvajā aktā
 - ja tiek veikta FNZG pārskatīšana kvartāla ietvaros, šī procesa izdevumus sedz pašvaldība



Tieslietu ministrija

Grozījumi Privatizācijas likumā

- **Deleģējums pašvaldībai noteikt kārtību**
 - kādā tiek informēti zemes un dzīvojamo māju īpašnieki par FNZG pārskatīšanu kvartāla ietvaros
 - kādā tiek noskaidroti un izvērtēti zemes īpašnieku un dzīvojamo māju īpašnieku viedokļi
 - kādā tiek pieņemts lēmums par FNZG pārskatīšanas kvartāla ietvaros uzsākšanu un lēmums par minēto zemesgabalu pārskatīšanu



Tieslietu ministrija

PALDIES PAR UZMANĪBU