



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

Rīga

21.03.2020. Nr. 202003/SAN1923/NOS201

Uz TAP VSS-202

Tieslietu ministrijai
INFORMĀCIJAI: Finanšu ministrijai

*Par likumprojektu "Grozījumi
Nekustamā īpašuma valsts kadastra
likumā" (VSS-202)*

Latvijas Pašvaldību savienība (LPS) ir izvērtējusi un nesaskaņo Tieslietu ministrijas likumprojektus "Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā" (VSS-202) un "Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli" (VSS-201), LPS iebildumi par abiem likumprojektiem ir skatāmi kopsakarā.

Šajā vēstulē izsakām iebildumus par likumprojektu "Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā" (turpmāk Likumprojekts):

[1] Lūdzam izslēgt Likumprojekta 1.pantu vai to grozīt, jo piedāvātais regulējums paredz, ka speciālā vērtība nodoklim esot nekustamā īpašuma nodokļa vajadzībām aprēķinātā vērtība, tomēr no Likumprojekta un likumprojekta "Grozījumi Likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli" ir noprotams, ka tikai daļai ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamajiem objektiem tiks noteikts speciālā vērtība nodoklim, nevis visiem objektiem, kā noteikts Likumprojekta 1.pantā.

[2] Likumprojekta 2.pantā paredzētā jaunā 72.¹ panta pirmā daļa ir bezjēdzīga, jo Likumprojekts paredz veselu jaunu likuma nodaļu par speciālās vērtības nodoklim aprēķinu. Lūdzam to izslēgt.

[3] Likumprojekta 2.pantā paredzētā jaunā 72.¹ panta otrā daļa nav pietiekama, ja tiek ieviesta 'speciālā vērtība nodoklim'! Turklāt nav skaidrs vai esošajā redakcijā trūkst teikuma priekšmeta, vai arī ir neveiksmīgs divdabja teicienu un kļūdainu galotņu sajaukums.

Nekustamā īpašuma nodoklī tiek veikti pārrēķini taksācijas gada laikā, atbilstoši likumam "Par nekustamā īpašuma nodokli", šobrīd lielākajā daļā šādu gadījumu pašvaldības var izmantot uz pārrēķina brīdi aktuālo kadastrālo vērtību, ja tāda jāpiemēro, tādējādi nekustamā īpašuma nodokļa pārrēķinu ir

iespējams visai lielā mērā automatizēt. Tāpat nav retas situācijas, kad Valsts zemes dienests labo kadastrālās vērtības ar atpakaļejošu juridisko spēku un virknē gadījumu šīs labotās kadastrālās vērtības, atbilstoši likumam “Par nekustamā īpašuma nodokli” izsauc arī nodokļa pārrēķinu. Tādejādi gadījumā, ja tiek ieviesta speciālā vērtība nodoklim, nepietiek tikai to fiksēt tikai uz katra taksācijas gada 1.janvāri vai kadastra reģistrācijas dienā, bet ir nepieciešams visos gadījumos nodrošināt, ka mainoties (t.sk. ar atpakaļejošu datumu) kadastrālajai vērtībai vienlaikus tiek mainīta speciālā vērtība nodoklim turklāt tā tiek paziņota pašvaldībai automātiskajā datu apmaiņā, lai pašvaldības visos gadījumos, kad atbilstoši likumam “Par nekustamā īpašuma nodokli” ir jāveic nodokļa pārrēķins, to varētu darīt maksimāli automatizējot nepieciešamo datu saņemšanu, kā arī pašu pārrēķinu. Lūdzam attiecīgi papildināt visus Nekustamā Īpašuma valsts kadastra likuma (turpmāk- Likums) pantus, kur šobrīd ir minētas kadastrālās vērtības, paredzot, ka paralēli ir arī speciālās vērtības nodoklim: 8.panta 1)punktu; 18.pantu, 44.panta pirmās daļas 1)punktu; 46.pantu; 50.pantu; 54.pantu; 73.panta pirmo daļu;

[4] Lūdzam Likumprojekta 3.pantu izteikt šādā redakcijā: “Izteikt likuma 73.¹ pantu šādā redakcijā:

“Saņemot iesniegumu par kadastrālās vērtības vai speciālās vērtības nodoklim pārskatīšanu, Valsts zemes dienests pārbauda kadastra datu atbilstību dokumentiem šā likuma 93.pantā noteiktajā kārtībā un informē iesniedzēju par kadastrālās vērtības aprēķinā izmantotajiem kadastra datiem, veikto datu aktualizāciju vai nepieciešamību ierosināt datu aktualizāciju atbilstoši šā likuma 13.panta pirmajai daļai. Visos gadījumos, kad grozīta kadastrālā vērtība vai speciālā vērtība nodoklim, Kadastra informācijas sistēmā tās tiek aktualizētas, veicot atzīmi par vērtību aktualizāciju, labošanu, kā arī norādot datumu no kura tās juridiski ir spēkā esošas.”

[5] Lūdzam Likumprojektu papildināt ar jaunu pantu šādā redakcijā: Izteikt likuma 95.pantu šādā redakcijā:

“Ja šā likuma 93.pantā minētajos gadījumos kadastra datu labošanas dēļ mainās kadastra objekta sastāvs un kadastrālā vērtība vai speciālā vērtība nodoklim, Valsts zemes dienests to paziņo kadastra subjektam un vietējai pašvaldībai, kuras administratīvajā teritorijā atrodas nekustamais īpašums. Visos gadījumos, kad grozīta kadastrālā vērtība vai speciālā vērtība nodoklim, Kadastra informācijas sistēmā tās tiek aktualizētas, veicot atzīmi par vērtību aktualizāciju, labošanu, kā arī norādot datumu no kura tās juridiski ir spēkā esošas.”

[6] Likuma 6.panta otrās daļa nosaka: “Kadastra informācijas sistēmas dati par personu, īpašuma sastāvu vai nekustamā īpašuma objektu līdz izmaiņu

ierakstīšanai zemesgrāmatā var atšķirties no zemesgrāmatu datiem, ja tie neietekmē zemesgrāmatā nostiprinātās tiesības uz nekustamo īpašumu. Šajā gadījumā nekustamā īpašuma formēšanai, kadastrālai vērtēšanai un nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai izmanto Kadastra informācijas sistēmas datus.” Tādejādi visos gadījumos, kad Zemesgrāmatu dati atšķiras no Kadastra informācijas sistēmas datiem nebūs iespējams piemērot likumprojektā “Grozījumi likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli”” paredzēto par īres līgumu un īres tiesību nostiprināšanu Zemesgrāmatā. Lūdzam paredzēt jaunu Likuma normu šādā redakcijā:

“(1)Kadastra informācijas sistēmā tiek pārņemti dati par Zemesgrāmatā nostiprinātajiem īres līgumiem un īres tiesībām, visos gadījumos, kad atbilstoši šī likuma 6.panta otrajai daļai Zemesgrāmatā reģistrētie dati atšķiras no Kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem datiem, īres līgumu un īres tiesību dati, kas izmantojami nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinā, tiek precizēti, lai tie atbilstu kadastrā reģistrētajiem datiem.

(2) Pašvaldībām no kadastra informācijas sistēmas tiek nodoti šādi strukturēti datu lauki par īres līgumiem un īres tiesībām, kas precizēti atbilstoši šī panta pirmajai daļai:

1) īres līguma unikālais identifikators;

2) īpašnieka, kas izīrē nekustamo īpašumu vārds, uzvārds vai nosaukums, personas kods, reģistrācijas numurs vai unikālais identifikators Zemesgrāmatā, ja īpašniekam nav Latvijas personas koda vai Latvijas juridiskās personas reģistrācijas numura;

3) īrnieka, kas īrē nekustamo īpašumu vārds, uzvārds vai nosaukums, personas kods, reģistrācijas numurs vai unikālais identifikators Zemesgrāmatā, ja īpašniekam nav Latvijas personas koda vai Latvijas juridiskās personas reģistrācijas numura;

4) izīrētais nekustamais īpašums, t.sk. arī dzīvokļa īpašums (gadījumā ja vienā īres līgumā ir izīrētas vairākas ēkas vai telpu grupas vai vairākas to daļas, informācija tiek sniegta par katru objektu):

4.1) ēkas kadastra numurs, ja ēkā nav telpu grupu vai ir tikai viena telpu grupa;

4.1.1) atzīme, ka izīrēta visa ēka;

4.1.2) atzīme, ka izīrēta ēkas daļa;

4.1.3) izīrētie kvadrātmetri, ja izīrēta ēkas daļa;

4.2) telpu grupas kadastra numurs, ja ēkā ir vairākas telpu grupas:

4.2.1) atzīme, ka izīrēta visa telpu grupa;

4.2.3.) atzīme, ka izīrēta telpu grupas daļa;

4.2.3.) izīrētie kvadrātmetri, ja izīrēta telpu grupas daļa;

4.3) Īres līguma sākums;

4.4) Īres līguma beigas, ja tas ir terminēts;

4.5.) Īres līguma pagarinājums vai atjauninājums līdz konkrētam termiņam;

4.6) atzīme, ka beztermiņa Īres līgums;

4.7) nolīgtā Īres maksa mēnesī, EUR;

4.8) Īres maksā iekļautie izdevumi;

4.7) grozījumi Īres līgumā, secīgi visos iepriekšējos punktos minētie strukturētie datu lauki.”

[7] Likumprojekta 4.pantā par Likuma papildināšanu ar 102.pantu ir sistēmiski sajaukti kadastra objekti ar kadastra īpašumiem. Tā kā kadastrālās vērtības tiek aprēķinātas kadastra objektiem, savukārt īpašumu kadastrālās vērtības tiek iegūtas summējot īpašuma sastāvā esošo kadastra objektu kadastrālās vērtības, sistēmiski ir nepieļaujami speciālās vērtības noteikt daļēji kadastra objektiem, daļēji kadastra īpašumiem. Turklāt likums “Par nekustamā īpašuma nodokli” nosaka ar nodokli apliekamos objektu, nevis ar nodokli apliekamos īpašumus, tādejādi ne juridiski, ne tehniski nav iespējams nekustamā īpašuma nodoklī ieviest vērtības īpašumiem, ja vien netiek uzrakstīts konceptuāli jauns likums par nekustamā īpašuma nodokli, kur definē īpašumus, kurus apliek ar nodokli, nevis objektus, tomēr arī tādā gadījumā sākotnēji nepieciešamas ārkārtīgi būtiskas izmaiņas Likumā, kā arī kadastrālajā vērtēšanā, paredzot, ka vērtē nevis objektus, bet primāri uzreiz vērtē īpašumu kā tādu. Vienlaikus pirms tādu būtisku izmaiņu veikšanas Likumā un likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” ir jānodrošina, ka dati, kas ir gan Zemesgrāmatā, gan Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā ir identiski.

[8] Likumprojekta 4.pantā par Likuma papildināšanu ar 102.pantu tā 1)punkts ir absolūti nekorekts, jo ir nepieļaujami par individuālo dzīvojamo māju nodefinēt divu dzīvokļu māju, kā arī viena dzīvokļa māju, ja ir zināms, ka kadastrā kā viena dzīvokļa mājas tiek klasificētas arī ēkas ar vairāk nekā vienu telpu grupu, ja vien dzīvojamās telpu grupas platības īpatsvars kopējā telpu grupu (kas nav koplietošanas vai garāžas) platībā ir vairāk par 50%.

[9] Tā kā kadastrā kā viena dzīvokļa mājas ir reģistrētas arī ēkas, kurās esošo nedzīvojamo telpu platība un koplietošans telpu platība ir milzīgā īpatsvarā pret ēkas kopējo platību, lūdzam skaidrot vai šādas ēkas atbilst individuālās

dzīvojamās mājas būtībai, kā ir paredzēts Likumprojekta 4.pantā par Likuma papildināšanu ar 102.pantu 1)punktu.

[10] Tā kā kadastrā dzīvokļa īpašuma sastāvā var būt iekļautas vairākas telpu grupas, tai skaitā arī nedzīvojamās, lūdzam skaidrot kā Likumprojekta 4.pantā par Likuma papildināšanu ar 102.pantu 2)punktu paredzētais, ka speciālās vērtība tiksot aprēķināta visam dzīvokļa īpašumam, ja vien tā sastāvā ir vismaz viena dzīvojamo telpu grupa, atbilst Likumprojekta mērķim par primāro mājokli. Kā arī kā šādā gadījumā var ievērot likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” nosacījumus, kas paredz nedzīvojamās telpu grupas aplikt ar 1,5% likmi vai arī likumprojektu autori vēlas noteikt, ka šādos gadījumos arī dzīvokļa īpašuma sastāvā iekļautās nedzīvojamo telpu grupas tiks uzskatītas par primāro mājokli.

[11] Tā kā kadastrā dzīvokļa īpašuma sastāvā var būt iekļautas ne tikai vairākas telpu grupas, tai skaitā arī nedzīvojamās no vienas ēkas, bet arī no citas ēkas, kā arī dzīvokļa īpašuma sastāvā var būt iekļautas domājamās daļas no citas ēkas koplietošanas telpu grupām, kā arī ir gadījumi, kad dzīvokļa īpašuma sastāvā ir gan dzīvojamā telpu grupa vienā ēkā, gan atsevišķa cita ēka, lūdzam skaidrot kā Likumprojekta 4.pantā par Likuma papildināšanu ar 102.pantu 2)punktu paredzētais, ka speciālās vērtība tiksot aprēķināta visam dzīvokļa īpašumam, ja vien tā sastāvā ir vismaz viena dzīvojamo telpu grupa, atbilst Likumprojekta mērķim par primāro mājokli. Kā arī kā šādā gadījumā var ievērot likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” nosacījumus, kas paredz nedzīvojamās telpu grupas un atsevišķas ēkas aplikt ar 1,5% likmi vai arī likumprojektu autori vēlas noteikt, ka šādos gadījumos arī dzīvokļa īpašuma sastāvā iekļautās nedzīvojamo telpu grupas un atsevišķas ēkas tiks uzskatītas par primāro mājokli.

[12] Tā kā kadastrā dzīvokļa īpašuma sastāvā ir visa ēkas īpašuma sastāvā esošā zeme, tai skaitā arī tāda, kas nav dzīvojamās apbūves zeme, lūdzam skaidrot kā Likumprojekta 4.pantā par Likuma papildināšanu ar 102.pantu 2)punktu un 105.pantā paredzētais, ka speciālās vērtība tiksot aprēķināta visam dzīvokļa īpašumam, ja vien tā sastāvā ir vismaz viena dzīvojamo telpu grupa, atbilst vienlīdzīgas attieksmes principam, jo citos gadījumos Likumprojekts paredz speciālo vērtību tikai dzīvojamās apbūves lietošanas mērķim.

[13] Tā kā kadastrā dzīvokļa īpašuma sastāvā bieži nav zemes uz kuras atrodas ēka, lai arī zemes, uz kuras atrodas ēka, īpašuma kopīpašnieku saraksts ir identisks vai ļoti līdzīgs ēkas kopīpašnieku sarakstam, bet šajā gadījumā zemei netiks noteikta speciālā vērtība, lūdzam skaidrot kā Likumprojekta 4.pantā par Likuma papildināšanu ar 102.pantu 2)punktu un 105.pantā paredzētais, ka speciālās vērtība tiksot aprēķināta visam dzīvokļa īpašumam, ja vien tā sastāvā

ir vismaz viena dzīvojamo telpu grupa, atbilst vienlīdzīgas attieksmes principam, jo citos gadījumos zemei būs speciālā vērtība.

[14] Tā kā kadastrā kā dzīvojamās mājas, kurās nav nevienas telpu grupas ir reģistrētas arī ēkas, kuru kopējā platība un/vai milzīgais kopīpašnieku skaits ļauj izdarīt secinājumu, ka tā tomēr ir daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, bet tikai tāpēc, ka tai nav veikta kadastrālā uzmērīšana (iepriekš tehniskā inventarizācija), tad ēkā nav telpu grupu, lūdzam skaidrot vai šādas ēkas pilnā platībā atbilst primārajam mājoklim, kā ir paredzēts Likumprojekta 4.pantā par Likuma papildināšanu ar 102.pantu 3)punktu.

[15] Tā kā kadastrā kā dzīvojamās mājas, kurās nav nevienas telpu grupas ir reģistrētas arī ēkas, kuru kopējā platība ir milzīga, turklāt nedzīvojamo telpu un/vai koplietošanas telpu platības ir milzīgas, lūdzam skaidrot vai šādas ēkas pilnā platībā atbilst primārajam mājoklim, kā ir paredzēts Likumprojekta 4.pantā par Likuma papildināšanu ar 102.pantu 3)punktu.

[16] Tā kā kadastrā kā dzīvojamās mājas, kurās nav nevienas telpu grupas ir reģistrētas arī ēkas, kuru kopējā platība ir lielāka par 1000m², lūdzam skaidrot vai šādas ēkas pilnā platībā atbilst primārajam mājoklim, kā ir paredzēts Likumprojekta 4.pantā par Likuma papildināšanu ar 102.pantu 3)punktu, kā arī likumprojekta mērķim.

[17] Likumprojekta 4.pantā par Likuma papildināšanu ar 102.pantu 4)punktu ir paredzēts, ka speciālo vērtību noteikšot katrai dzīvojamo telpu grupai mājās, kas ir daļēji sadalītas dzīvokļu īpašumos, tādejādi arī tām telpu grupām, kuras šajās mājās ir iekļautas dzīvokļu īpašumu sastāvā. Tādejādi viena un tā pati telpu grupa būs iekļauta gan dzīvokļa īpašuma speciālajā vērtībā, gan telpu grupas speciālajā vērtībā, kas atbilstoši Likumprojekta Likuma jaunajiem 104, un 106.pantam būs dažādas, jo to aprēķins tiek apredzēts citāds. Tādejādi nekustamā īpašuma nodoklis vienam un tam pašam objektam būs jāaprēķina pēc 2 dažādām speciālajām vērtībām, kas ir nepieņemami.

[18] Likumprojekta 4.pantā par Likuma papildināšanu ar 102.pantu 5)punktu un 107.pantu tiek paredzēts, ka speciālo vērtību dzīvojamai apbūves zemei aprēķināšot no lietošanas mērķi noteiktās kadastrālās vērtības. Diemžēl neviens normatīvais akts neparedz, ka kadastrālā vērtība tiktu noteikta nevis zemes vienībai, bet katram no zemes vienības lietošanas mērķiem. Tādejādi šīs ir pilnībā absurdas normas, kuras nav iespējams īstenot, ja vien pirms tam netiek veikti būtiski grozījumi kadastrālās vērtēšanas normatīvajos aktos, kā arī šinī Likumā, paredzot, ka kadastrālo vērtību nosaka nevis kadastra objektam-zemes vienībai, bet gan katram lietošanas mērķim zemes vienībā. Tomēr arī tādā gadījumā nav skaidrs kādā veidā lietošanas mērķa kadastrālajā vērtībā tiks ņemti vērā, piemēram, apgrūtinājumi.

[19] Likumprojekts paredz dažādu attieksmi pret salīdzināmā situācijā esošām personām, zemei zem individuālās dzīvojamās mājas, kas atrodas ciema teritorijā tiks noteikta speciālās vērtība, bet zemei zem individuālās dzīvojamās mājas, kas atrodas viensētā- netiks noteikta. Atgādinām, ka Tieslietu ministrijas sagatavotie Ministru kabineta noteikumi par lietošanas mērķi noteikšanas kārtību aizliedz viensētu gadījumā noteikt lietošanas mērķus no dzīvojamās apbūves mērķu grupas. Viensētu gadījumā arī zem ēkām ir obligāti jānosaka lietošanas veids “Zeme, uz kuras galvenais saimniekošanas veids ir lauksaimniecība”

[20] Prasību īres tiesības nostiprināt zemesgrāmatā nav racionāli attiecināt uz pašvaldības dzīvokļu īrniekiem.

[21] Lūdzam pievienot vienlaikus grozījumus Zemesgrāmatu likumā paredzot, ka īres līgumus un īres tiesības nostiprinot Zemesgrāmatā netiek piemērota ne kancelejas, ne Zemesgrāmatu nodeva, kā arī apliecinot nostiprinājumu lūdzēju parakstus uz nostiprinājuma lūguma, netiek piemērota samaksa, kā arī, ka parakstus uz nostiprinājuma lūguma var apliecināt arī Zemesgrāmatu attiecīgajās tiesu nodaļās tiesu darbinieki. Tāpat lūdzam paredzēt, ka īres līgumus un īres tiesības var lūgt nostiprināt ar drošu elektronisko parakstu, izmantojot Oficiālo elektronisko adresi. Kā arī paredzot, ka lūdzēji var aizpildīt elektroniski strukturētus datu laukus – vismaz tādā apmērā, kā minēts šā atzinuma [6] punktā.

Vienlaikus lūdzam nodrošināt, ka īrnieks var nostiprināt īres līgumu arī gadījumos, kad īpašnieks to nevēlas, kā arī nodrošināt, ka tiesiski lauztu/izbeigtu īres līgumu arī Zemesgrāmatā var lūgt izslēgt īpašnieks arī gadījumos, kad īrnieks nevēlas parakstīt atbilstošu nostiprinājuma lūgumu.

[22] Tā kā anotācijā ir minēts: “Ieviešot jauno kadastrālo vērtību bāzi, ir nepieciešams izstrādāt mehānismu samērīgam nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam”. Lūdzam skaidrot, kāpēc nav iespējams izstrādāt samērīgu jauno kadastrālo vērtību bāzi? Jo nodokļa aprēķins tas ir ar nodokli apliekamā objekta kadastrālās vērtības reizinājums ar nodokļa likmi. Tādejādi primāri ir nepieciešams nodrošināt tieši samērīgas kadastrālās vērtības. Gadījumā, ja tiks nodrošinātas samērīgas kadastrālās vērtības, tad nodokļa normatīvajos aktos var izvērtēt nepieciešamību mainīt likme, mainīt atvieglojumus īpašniekiem vai mainīt apliekamos objektus. Savukārt pie nesamērīgām kadastrālajām vērtībām pat teorijā nav iespējams panākt samērīgu nekustamā īpašuma nodokli visiem nodokļu maksātājiem.

[23] Lūdzam juridiski pamatot Valsts zemes dienesta publiski pausto, ka jaunajām kadastrālajām vērtībām, kas stāsies spēkā 2022.gada 1.janvārī esot jāatbilst 100% apmērā tirgus vērtībām. Informējam, ka Saeima 18.05.2017.

atceļot spēkā nestājušos Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma normu - par kadastrālo vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgus cenām vidēji 85% apmērā, motivēja, ka tā ir pārāk tuva kadastrālo vērtību atbilstība tirgus vērtībām. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums nenosaka pienākumu Ministru kabinetam tuvināt kadastrālās vērtības kādam noteiktam atbilstības līmenim, tāpēc nav saprotami iemesli, kāpēc projektā paredzēts noteikt gandrīz pilnīgu kadastrālo vērtību atbilstību tirgus vērtību līmenim. LPS atgādina, ka kadastrālā vērtība ir vērtība nodokļu un nodevu vajadzībām. Latvijā kadastrālā vērtība ietekmē ne tikai nekustamā īpašuma nodokli, bet arī zemesgrāmatu nodevu (kas atbilstoši Eiropas komisijas klasifikācijai ir klasisks neregulārais nekustamā īpašuma nodoklis), kā arī iedzīvotāju ienākuma nodokli. Turklāt Tieslietu ministrija citos gadījumos, kad ir atceltas normas, kas nav stājušās spēkā, nekad nav interpretējusi, ka šādu normu atcelšanas rezultātā mainītos regulējums.

Citāts no Ministru kabineta noteikumu projekta (VSS-493): “Kadastrālo vērtību bāze ir atbilstoša nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim, ja kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma pirkuma darījuma cenas attiecību centrālās tendences mēri ir robežās no 0,9 līdz 1,1.” Minētais tiek motivēts ar it kā Saeimas uzdotu uzdevumu – nodrošināt kadastrālo vērtību vidējo 100% atbilstību tirgus vērtībām. Valsts zemes dienesta ieskatā šāds uzdevums izrietot no Saeimas lēmuma izslēgt no Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 71.panta otro daļu.

Ar 30.10.2014. pieņemto likumu “Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā” tika pieņemtas cita starpā sekojošas normas:

71.pantā:

papildināt pantu ar otro daļu šādā redakcijā:

“(2) Kadastrālo vērtību aprēķina, nodrošinot kadastrālo vērtību vidējo atbilstību nekustamā īpašuma tirgus cenām, kādas tās bija šā likuma 69.panta trešajā daļā minētajā datumā, vidēji 85 procentu apmērā (koeficients 0,85).”;

Pārejas noteikumus papildināt ar:

“34. Šā likuma 71.panta otro daļu sāk piemērot, aprēķinot kadastrālās vērtības 2017.gada 1.janvārī.”

Savukārt ar 18.05.2017. likumu “Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā” augstāk citētās normas tika izslēgtas no likuma:

“5. Izslēgt 71. panta otro daļu.”

6. Pārejas noteikumos:

“izslēgt 34.punktu;”

Priekšlikumu izslēgt minētās normas iesniedza deputāts Gunārs Kūtris likumprojekta “Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā” (Nr.888/Lp12) otrajā lasījumā. 18.05.2017. plenārsēdē, izskatot šo likumprojektu otrajā un galīgajā lasījumā, 71.panta otrās daļas izslēgšana ir numurēta kā 1.priekšlikums, savukārt Pārejas noteikumu 34.punkta izslēgšana – kā 2.priekšlikums:

[https://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/00ce053056123726c22581230049a570/\\$FILE/888.pdf](https://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/00ce053056123726c22581230049a570/$FILE/888.pdf)

Savukārt sēdes stenogrammā ir lasāms sekojošais:

<https://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/C0DAFD6647C27084C225812A00285F66?OpenDocument>

“...LP0888_2 (Sēde: 18.05.2017)

Darba kārtībā - likumprojekts “Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā”, otrais lasījums. Likumprojekts atzīts par steidzamu.

Juridiskās komisijas vārdā - deputāts Gaidis Bērziņš.

G.Bērziņš (VL-TB/LNNK).

Cienījamā Saeimas priekšsēdētāja! Godātie kolēģi! Strādājam ar likumprojektu “Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā”.

Atgādināšu, ka likumprojekts tika atzīts par steidzamu.

Komisija ir izvērtējusi saņemtos, kā arī sagatavojusi savus priekšlikumus, un kopumā ir 10 priekšlikumi.

Jānorāda, ka komisijā bija visai plašas diskusijas, iesaistot arī Latvijas Pašvaldību savienību. Diskusiju mērķis bija rast risinājumu, kā nepieļaut kadastrālo vērtību pieaugumu. Tajā pašā laikā, protams, tika pārrunāti arī jautājumi, kas skar informācijas apmaiņu starp Valsts zemes dienestu un pašvaldībām. Tika identificētas arī problēmas attiecībā uz situācijām, kurās Valsts zemes dienesta rīcībā nav pietiekamas informācijas. Iespējams, ka ir daudz objektu, kuru kadastrālā vērtība neatbilst patieso situāciju. Arī šajā jautājumā tika meklēti risinājumi.

Tātad, kā jau minēju, komisija ir izskatījusi 10 priekšlikumus.

1. ir deputāta Gunāra Kūtra priekšlikums, kas ir komisijā atbalstīts.

Jānorāda, ka tiešām šī norma, kuru šobrīd ir ierosināts izslēgt, faktiski nav darbojusies, un komisija vienprātīgi piekrita, ka šī norma ir izslēdzama no likuma, nevis nosakāms pārejas periods, kurā šī norma stātos spēkā. Turklāt

nav zināms, vai pēc tam, kad tiks izstrādāta jauna kadastrālā vērtēšanas metodika, tiks piemērots šāds vai cits koeficients.

Tātad, kā jau teicu, komisija 1.priekšlikumu ir atbalstījusi.

Sēdes vadītāja. Deputāti atbalsta.

G.Bērziņš. 2. ir deputāta Gunāra Kūtra priekšlikums, kas ir saistīts ar 1.priekšlikumu. Komisijā ir atbalstīts.

Sēdes vadītāja. Deputāti atbalsta.”

Tādejādi Saeima izslēdzot no Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma normu, kas nebija stājusies spēkā – par kadastrālo vērtību atbilstību vidēji 85% apmērā no tirgus cenām, to neizslēdza ar nolūku, lai kadastrālās vērtības vidēji atbilstu 100% apmēram no tirgus vērtībām, bet gluži pretēji, ar nolūku – nepieļaut kadastrālo vērtību pieaugumu, kāds tas būtu, ja minētā norma stātos spēkā.

[24] Lūdzam pamatot ar normatīvo regulējumu anotācijā minēto, ka it kā 2017.gada maijā esot atcelta kadastrālo vērtību 85% atbilstība. Ja tas atbilst patiesībai, lūdzam sniegt informāciju – vai šobrīd spēkā esošās kadastrālās vērtības, kas noteiktas uz 2012.gada tirgus vērtību bāzes, tiešām visos segmentos atbilst 85% no 2012.gada tirgus vērtībām?

[25] Lūdzam papildināt Likumu ar jaunu 66.¹ pantu šādā redakcijā

“66.¹ Kadastrālo vērtību vidējā atbilstība tirgus vērtībām nav pašmērķis, mērķis ir tirgū dažādi vērtētu īpašumu un to objektu atbilstoši dažādas kadastrālās vērtības, nodrošinot, ka katra īpašuma kadastrālā vērtība ir proporcionāla atbilstoši piederošam labumam. Kadastrālajām vērtībām jānodrošina bāze taisnīgam nodokļu sadalījumam.”

[26] Lūdzam papildināt Likumu ar jaunu 66.² pantu šādā redakcijā

“66.² Kadastrālajā vērtēšanā ir jānodrošina vismaz šādu principu ievērošana:

- 1) Primāri un tuvāk tirgus vērtībām masveidā kadastrāli jānovērtē tirgū absolūtās summās visdārgāk vērtētie īpašumi;
- 2) Ekskluzīva un premium segmenta īpašumu pārdošanas cena nevar ietekmēt kadastrālo vērtību blakus esošajiem īpašumiem, kas nav ekskluzīvi vai premium segmenta;
- 3) Primāri un tuvāk tirgus vērtībām kadastrāli jānovērtē zonas, kas tirgū tiek vērtētas kā pašas dārgākās, ievērojot faktu, ka arī pašas dārgākajās zonās atrodas objekti, kas tirgū tiek vērtēti kā būtiski sliktāki par citiem zonā esošajiem objektiem;

- 4) Zonās, kurās esošā apbūve nav pilnībā homogēna (viendabīga), un jo īpaši tādās, kur blakus ekskluzīviem īpašumiem atrodas vidusmēra vai pat zemas vērtības esošā apbūve, kadastrālās vērtības nedrīkst veicināt esošas dzīvojamās apbūves nojaukšanu tikai tāpēc, ka intensīvākas apbūves gadījumā īpašuma kadastrālā vērtība būtu atbilstošāka tirgus vērtībai, kas tiek vērtēta nevis pēc esošās apbūves, bet intensīvākās nākotnē iespējamās apbūves;
- 5) Diviem blakus esošiem būtiski dažādiem īpašumiem kadastrālajām vērtībām ir jābūt būtiski dažādām, turklāt būtiski labākajam īpašumam ir jābūt būtiski lielākai kadastrālajai vērtībai, salīdzinot ar būtiski sliktāko īpašumu.
- 6) Intensīvās apbūves teritorijās, apbūvētu īpašumu kadastrālajā vērtībā zemes kadastrālās vērtības īpatsvars nevar būtiski atšķirties tikai tāpēc, ka uz zemes atrodas dažādas intensitātes esošā apbūve.
- 7) Kadastrālo vērtību atbilstības procentu vai procentus tirgus vērtībām nosaka Ministru kabinets kopsakarā ar visu nodokļu un nodevu, kurās izmanto kadastrālās vērtības, politiku, kā arī ņemot vērā efektivitātes principu gan nodokļu administrēšanā, gan kadastrālajā vērtēšanā un abām šīm sistēmām nepieciešamo datu pēc iespējas lētākām ieguves metodēm no visas sabiedrības viedokļa. Ja nepieciešams, ir pieļaujama dažādām īpašumu kategorijām vai teritorijām noteikt dažādu vērtību atbilstības procentu.
- 8) Kadastrālo vērtību zonas primāri tiek veidotas atbilstoši esošajai apbūvei, katras zonas robežās iekļaujot homogēnu (viendabīgu) esošo apbūvi. Teritorijas plānojumi un detālplānojumi tiek izmantoti kā papildus apsvērumi, kā arī veidojot zonas neapbūvētās teritorijās vai teritorijās ar īpašām atšķirībām
- 9) Kadastrālo vērtību zonu robežas tāpat kā teritorijas plānojumi tiek nodoti sabiedriskajai apspriešanai.
- 10) Kadastrālajā vērtēšanā tiek respektēts nekustamo īpašumu un jo īpaši ēku atļautais multifunkcionālais lietojums, kadastrālo vērtēšanu nebalstot uz ēkas daļu faktisko lietojumu, kura izmaiņām nav nepieciešama ēku pārbūve ar būvprojektu.
- 11) Kadastrālajā vērtēšanā tiek respektēts teritorijas plānošanā noteiktie jauktas centra apbūves teritorijas zonējumi.”

[27] Tā kā anotācijā tiek uzsvērtā nepieciešamība pēc objektīvām kadastrālajām vērtībām, lai visa sabiedrība varētu vienkārši par to pārliecināties, lūdzam papildināt Likumu ar jaunu 73.panta trešo daļu šādā redakcijā:

“(3) Lai nodrošinātu sabiedrību ar viegli uztveramu informāciju par kadastrālo vērtību objektivitāti, kadastrālās vērtības, kādas tās ir noteiktas uz katra gada

1.janvāri, tiek attēlotas uz Kadastra kartes bāzes kā šādas trīs publiskas tematiskās kartes:

- 1) Katras ēkas viena kvadrātmetra vidējā kadastrālā vērtība (ēkas kadastrālās vērtības dalījums ar ēkas platību);
- 2) Katras zemes vienības viena kvadrātmetra vidējā kadastrālā vērtība (zemes vienības kadastrālās vērtības dalījums ar zemes vienības platību);
- 3) Katra apbūvēta īpašuma (ja īpašuma sastāvā ir gan zeme, gan ēkas) pilsētu un ciemu teritorijās vidējā kadastrālā vērtība kā īpašuma kadastrālās vērtības dalījums ar ēku platību.”

[28] Lūdzam sniegt informāciju, kurās Eiropas Savienības dalībvalstīs regulārie nekustamā īpašuma nodokļi tiek aprēķināti izmantojot vērtību, kas balstīta tirgus vērtībās. Kā arī sniegt informāciju balstoties uz kuru gadu tirgus vērtībām ir noteiktas pašreiz lietotās vērtības nodokļa aprēķinā.

[29] Tā kā speciālā vērtība tiks piemērota tika nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam, bet jaunās paaugstinātās kadastrālās vērtības būs jāpiemēro visos pārējos ar normatīvajiem aktiem noteiktajos gadījumos, piemēram, aprēķinot Zemesgrāmatu nodevu, iedzīvotāju ienākuma nodokli, valsts un pašvaldību mantas nomu, kā arī piespiedu nomas gadījumos, LPS uzskata, ka šāda dalīta regulējuma ieviešana attiecībā uz īpašumu vērtībām, kuras tiek piemērotas normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos, nav atbilstoša tiesību pamatprincipiem un jo īpaši taisnīguma principam attiecībā uz valsts noteiktiem maksājumiem- nodokļiem, nodevām, nomas maksām, jo visos gadījumos netiks ņemta vērā pēc vienotiem principiem noteikta vērtība.

[30] Tā kā anotācijā ir minēts šāds pamatojums speciālo vērtību nekustamā īpašuma nodoklim ieviešanai: “lai ierobežotu kadastrālo vērtību pieauguma ietekmi uz nekustamā īpašuma nodokļu apjomu”, lūdzam sniegt Tieslietu ministrijas viedokli – Vai Tieslietu ministrijas ieskatā kadastrālo vērtību pieaugums nav jāierobežo attiecībā un piespiedu nomu, kapitāla pieauguma nodokli, Zemesgrāmatu nodevu un jo īpaši tiem pašiem iedzīvotājiem par tiem pašiem īpašumiem, kuri klasificēsies kā primārā mājokļa īpašnieki?

[31] Anotācijā ir sniegta Likumprojekta ietekme tikai uz valsts budžetu, bet nav norādīta ietekme uz pašvaldību budžetiem, lūdzam to uzrādīt, kā arī papildināt Likumprojektu ar jaunu Likuma Pārejas noteikumu punktu šādā redakcijā:

“No valsts budžeta tiek segti visu pašvaldību faktiskie izdevumi, kas radīsies pielāgojot elektroniskās informācijas saņemšanas kanālus no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas, atbilstoši šajā likumā ietvertajai speciālajai vērtībai, kā arī faktiskie izdevumi, kas būs nepieciešami atbilstoši

pielāgojumu veikšanai pašvaldību programmatūrās, kurās būs kadastrālās vērtības vietā jāizmanto speciālās vērtības.”

[32] Fakts, ka speciālajās vērtībās dažādi tiks iekļauta zemes vērtība vai pat tā netiks iekļauta vispār, LPS ieskatā nav atbilstoša tiesību pamatprincipiem un nostāda salīdzināmu nekustamā īpašuma objektu īpašniekus nevienlīdzīgā situācijā saistībā ar nekustamā īpašuma nodokļa maksājumiem.

[33] Izstrādājot likumprojektus “Grozījumi likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli”” un “Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā” nav ievēroti likuma ‘Par nekustamā īpašuma nodokli’ 3.¹ pantā noteiktie nekustamā īpašuma nodokļa likmju un nodokļa atvieglojumu noteikšanas principi, kas jāievēro pašvaldībām, pieņemot savus saistošos noteikumus. LPS ieskatā grozījumiem abos likumos ir jāatbilst šiem principiem.

Priekšsēdis

(paraksts*)

Gints Kaminskis

Sanita Šķiltere 26313528
Sanita.Skiltere@lps.lv

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