



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

21.09.2020. Nr. 202009/SAN2589/NOS630

Uz TAP VSS-750

Tieslietu ministrijai

*Par Ministru kabineta noteikumu
projektu "Būvju klasifikācijas
noteikumi"*

Latvijas Pašvaldību savienība (LPS) ir izvērtējusi un **nesaskāņo** Ministru kabineta noteikumu projektu "Būvju klasifikācijas noteikumi" un neatbalsta tā tālāku virzību, jo ir sekojoši iebildumi.

1. LPS uzskata, ka jebkuras klasifikācijas izmantošanai ir jābūt pamatotam mērķim, jo īpaši, ja klasifikācijas piemērošana uzliek papildus administratīvo slogu iedzīvotājiem un uzņēmumiem. Tā kā Būvniecības likumā tiek lietoti termini "būves lietošanas veids", "būves galvenais lietošanas veids", "būves daļas lietošanas veids" un Būvniecības likums neparedz izdot atsevišķu tikai Būvniecības likuma izpratnē lietojamu lietošanas veidu klasifikāciju, tad jāsecina, ka Projektā esošā klasifikācija būs tieši piemērojama Būvniecības un ēku ekspluatācijas procesā. Tomēr Būvniecības likums nenosaka jēdzienu - "telpu grupa", kā arī nenosaka, ka būves daļām, kas nav sadalītas "telpu grupās", nevarētu būt dažādi lietošanas veidi. Pašlaik neviens normatīvais akts nenosaka pie kādiem nosacījumiem obligāti būve būtu jāsadala telpu grupās. Tādējādi, ja būvju klasifikāciju tiks balstīta uz telpu grupām kā Projektā, nevis būves daļām, tad pirms būvju klasifikācijas Noteikumu izstrādes ir jābūt skaidram priekšstatam par regulējumu - kādos gadījumos būve ir jāsadala telpu grupās, kādas ir prasības telpu grupas izveidei.

2. Tā kā Būvniecības likumu piemēro arī būves vai tās daļas lietošanas veida maiņai, tad Projektā jālieto tādi lietošanas veidi, kas atbilst būvniecības jomu reglamentējošo normatīvo dokumentu prasībām un novērš interpretācijas par būves vai tās daļas atbilstību tādām vai citām lietošanas veidam. Tādējādi būvju un to daļu lietošanas veidu klasifikācija ir jābalsta uz būvnormatīvu būtiskajām prasībām, kas atšķirīgas dažādiem ēku lietojumiem ekspluatācijā, vēl jo vairāk tāpēc, ka Būvniecības likums paredz administratīvos sodus.

3. Tā kā Būvniecības likums nosaka, ka patvaļīga būvniecība ir arī būves vai tās daļas ekspluatācija neatbilstoši projektētajam lietošanas veidam, bet lielākā daļa būvju, kas šobrīd ir Latvijas Republikā ir projektētas laikā, kad

Projektā paredzētā lietošanas veidu klasifikācija nebija spēkā, kā arī lielākā daļa būvju kopš to uzbūvēšanas nav pārbūvētas, Projektā ir jāparedz kārtība kādā būvēm konstatē projektēto izmantošanu un kādā to reģistrē valsts uzturētajos reģistros. Piemēram, nav pieņemama situācija, kāda ir konstatēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā, kad ēkai Vecrīgā, balstoties uz PSRS laiku dokumentos veikto ierakstu, ka ēka ir “modes ateljē”, tika administratīvi noteikts lietošanas veids “rūpnieciskās ražošanas ēka”, lai arī Valsts zemes dienesta rīcībā nebija neviena būvniecības vai projekta dokumenta, kas būtu paredzējis minētās ēkas būvniecību kā rūpnieciskās ražošanas ēku.

4. Tā kā Būvniecības likums nosaka, ka ekspluatācijā pieņemto būvi izmanto tikai atbilstoši projektētajam lietošanas veidam, tad lietošanas veidu klasifikācijai ir precīzi jāatbilst projektēšanā izvirzītajiem būtiskajiem nosacījumiem, kas vienu lietošanas veidu nošķir no cita, neradot neskaidrības to piemērošanā.

5. Noteikumu projektā piedāvātais regulējums neatbilst spēkā esošajam likumam “Par nekustamā īpašuma nodokli” un tajā lietotajiem ēku un inženierbūvju iedalījumiem. Tā kā Projekta autori nav pievienojuši attiecīgus grozījumus šinī likumā, tad attiecīgi jāprecizē Noteikumu projekts, minimāli nodrošinot sekojošo:

5.1. Ir precīzi jānosaka no būvniecības normām izrietoši kritēriji, kas dzīvojamās telpu grupas atšķir no nedzīvojamām, piemēram, biroja un dzīvojamās telpas, jo nodokļa likumdošana paredz šādiem objektiem dažādas likmes. Īpaši būtiski tas ir arī tādēļ, ka likumdošana ir noteikusi dzīvojamajām telpām īpašus pārvaldīšanas un izīrēšanas nosacījumus, tādejādi jābūt arī precīziem kritērijiem, kas definē telpu iedalījumu dzīvojamās un nedzīvojamās.

5.2. Nekustamā īpašuma nodoklis tiek dažādi piemērots dzīvojamo māju palīgēkām atšķirībā no nedzīvojamo māju palīgēkām, klasifikācijai ir jānodrošina šāds dalījums.

5.3. Tā kā praksē ir secināts, ka Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā kā palīgēkas ir reģistrētas ēkas, kas šim iedalījumam neatbilst, ir jāparedz precīzi nosacījumi pie kādiem ēka var būt palīgēka, pie kādiem patstāvīga būve.

5.6. Klasifikācijā nav paredzēts identificēt sēru ceremoniju ēkas un krematorijas, tādejādi vai nu precizējams Projekts vai arī Projekta autoriem ir jāpievieno grozījumu projekts likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli”.

5.7. Klasifikācijā nav paredzēts identificēt inženierbūves – laukumus, kas tiek izmantoti kā transportlīdzekļu maksas stāvlaukumi, tādejādi vai nu precizējams Projekts vai arī Projekta autoriem ir jāpievieno grozījumu projekts likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli”.

5.8. Lūdzam atsevišķi klasifikācijā paredzēt objektu tipu - telpu grupas, kas atrodas inženierbūvēs, pielīdzinot tās ēkām, vai arī Projekta autoriem ir jāpievieno grozījumu projekts likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli”.

5.9. Lūdzam Projektā precīzi paredzēt dalījumu, kā arī kritērijus kā šo dalījumu piemēro, lai atsevišķi identificētu telpu grupas, kas saistītas ar dzīvošanu: garāžas, autostāvvietas, pagrabi, noliktavas, un saimniecības telpas, vai arī Projekta autoriem ir jāpievieno grozījumu projekts likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli”.

5.10. Lūdzam Projektā precīzi paredzēt dalījumu starp smagās tehnikas un lauksaimniecības tehnikas garāžām un garāžu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību, garāžu īpašnieku biedrību un fizisko personu garāžām, vai arī Projekta autoriem ir jāpievieno grozījumu projekts likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli”.

6. Projekta 3.punkts nosaka, ka lietošanas veidu nosaka atbilstoši būvniecības procesā un būvniecības dokumentos noteiktajam, bet tā kā nevienam normatīvajam aktam nav atpakaļejoša spēka, tad Projektā jāparedz precīza kārtība kādā veidā, izmantojot kādus dokumentus vai datu iegūšanas veidus un kura institūcija kādā veidā katrai ēkai un katrai telpu grupai lietošanas veidu, kas ir izbūvēta līdz šo noteikumu pieņemšanai. Kategoriski iebilstam pret Projekta 3. pielikumu un lūdzam to svītrot, jo Nosaukumi kopš Latvijas Republikas neatkarības atgūšanas nav tikuši aktualizēti pat tām būvēm, kas ir tikušas pārbūvētas neatkarības laikā, kā arī tā kā Projekts kā arī spēkā esošā Būvju klasifikācija ir būvēta kā telpu grupu klasifikācija, kad ēkām ar ļoti raibu telpu grupu lietošanas veidu kopu ir iespējams gandrīz jebkurš ēkas galvenais lietošanas veids, ir pilnīgi nepieņemami automatizēti pārlīkt ēku galvenos lietošanas veidus. Tā kā lielākajai daļai telpu grupu šobrīd Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēti lietošanas veidi, neizmantojot būvniecības procesā noteikto un būvniecības dokumentos noteikto, jo vai nu tādu dokumentu vairs nav, vai arī tajos minētais ir radies pirms Būvju klasifikācijas spēkā stāšanās un neatbilst šāda tipa klasifikācijai, tad šāda pārņemšana, ja vien mērķis ir pēc būtības sakārtot būvju datus, ir nepieņemama.

7. Būvniecības likums neparedz ne terminu “telpu grupa”, ne to, ka “telpu grupai” varētu būt tikai viens “lietošanas veids”, tāpēc lūdzam svītrot 7. punktu, to aizstājot ar šādu: Klasificējot lietojumu tiek nodrošināts skaidrs un nepārprotams dalījums starp dzīvojamām telpām un nedzīvojamām telpām.

8. Lūdzam Noteikumu projektā definēt precīzu sasaisti ar būvniecību reglamentējošajām normām, kas nosaka koplietošanas telpu grupas, kā arī palīgēkas telpu grupas (ja pati ēka nav būvēta kā palīgēka) izveides nosacījumus vai arī pievienot tādu projektu.

9. Lūdzam skaidrot kādā veidā Noteikumu projekta 9. punkts ietekmēs Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normu piemērošanu ēkās ar dzīvokļiem, kas atbilstoši šim punktam tiks uzskatītas par nedzīvojamām ēkām, kā arī pievienot grozījumus šai likumā, lai nodrošinātu visu dzīvokļu vienādas pārvaldīšanas normas.

10. Projekta 9. punkts ir pretrunā ar projekta 3. punktu un Būvniecības likumu gadījumos, kad atsevišķai telpu grupai mainot lietošanas veidu, mainīsies ēkas galvenais lietošanas veids, kas tāds nebūs noteikts ēkas būvniecības projektā.

11. Lūdzam skaidrot 9.2. punkta jēgu, jo multifunkcionālās ēkām, kurās gandrīz katru no telpu grupām bez pārbūves var izmantot vairākiem lietošanas veidiem Projekta izpratnē, un telpu grupu projekts un izbūve arī atļauj tās bez pārbūves lietot vairākos veidos, šādas ēkas galvenais lietošanas veids var mainīties atkarībā no telpu grupas aktuālā nomnieku sastāva, tādejādi bez pārbūvēm ēkas galvenais lietošanas veids var mainīties vairākkārtīgi. Tā kā Būvniecības likums ne tikai uzliek pienākumu lietot ēku atbilstoši lietošanas veidam, bet paredz arī sodus, ja tas netiek lietots atbilstoši lietošanas veidam, tad jābūt vismaz saprātīgam regulējumam neprasot īpašniekam tikai papīros mainīt lietošanas veidu, ja nav nepieciešama pārbūve. Piemēram, ja šobrīd telpu grupu lieto pieaugušo valodu mācību firma, tad bez pārbūves šī telpu grupa ir lietojama gan kā birojs, gan kā ārsta psihoterapeita prakses vieta, gan kā notāra birojs, Bet Projekts šādos gadījumos paredz nesamērīgu birokrātisko slogu, jo katram ir paredzēts cits lietojuma veids. Piemēram, ēkai Elizabetes ielā 65 ēkas galvenais lietošanas veids ir mainījies šādi: daudzdzīvokļu māja, biroju ēka, atkal daudzdzīvokļu māja, tad Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēka, lai arī tajā joprojām ir dzīvokļi. Ja šāds pienākums tiek uzlikts privātpersonām ir jābūt precīzam šāda pienākuma mērķim, kas, diemžēl, Projektā un tā anotācijā nav norādīts.

12. Valstī ir nesamērīgi daudz valsts reģistru, kuros ēku vai uzņēmumu īpašniekiem jau ir jāreģistrē savas saimnieciskās darbības atrašanās vieta, tad lūdzam paredzēt, pievienojot arī attiecīgu grozījumu Būvniecības likumā, ka visos gadījumos, kad ēkas vai telpu grupas lietošanas veida maiņai nav nepieciešama fiziska pārbūve, kuras nepieciešamību reglamentē Būvniecības normatīvie akti, lietošanas veida maiņu valsts informācijas sistēmās reģistrē automatizēti, atbilstoši datiem, kas ir reģistrēti citos valsts reģistros. Piemēram Pārtikas un veterinārais dienests liek ļoti detalizēti reģistrēt pārtikas apritē un lauksaimnieciskajā ražošanā iesaistīto fiziskās darbības vietas. Savukārt Valsts ieņēmumu dienestā ir jāreģistrē jebkura struktūrvienība, ja juridiskā persona saimniecisko darbību veic ārpus juridiskās adreses. Tāpat stingri reglamentēta nozares kārtība, kas iekļauj telpu fizisko atrašanās vietu reģistrāciju, ir veselības aprūpē, izglītībā un citās. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums jau šobrīd nosaka, ka kadastra reģistrā reģistrētās ziņas nedrīkst būt pretrunā citos valsts reģistros fiksētajam ziņām, bet piemēram:

- ēka Maskavas 357, ko ikdienā pazīstam kā tirdzniecības centru Dole, Kadastrā ir reģistrēta ar galveno lietošanas veidu 1252 "Noliktavas, rezervuāri, bunkuri, silosi", bet šajā ēkā ir reģistrētas 2 juridiskās adrese un 64 firmu struktūrvienības. Šķiet no dabā redzamā visas struktūrvienības diez vai nodarbojas tikai ar noliktavu saimniecisko darbību.

- ēka Lielirbes 27, ko ikdienā pazīstam ar nosaukumu “Bolero”, Kadastrā ir reģistrēta ar GLV 1265 “Sporta ēka”, bet tajā ir 24 firmu juridiskās adreses un 11 firmu struktūrvienību atrašanās vietas un no dabā redzamā, sakars ar sportu ir tikai dažām.

- ēka Marijas 2, Kadastra ir reģistrēta ar tipu 12510101 “Rūpnieciskās ražošanas ēkas”, bet tajā ir 9 firmu juridiskās adrese un 11 firmu struktūrvienību atrašanās vieta, atbilstoši fiziski redzamajam, ēkā atrodies arī LETA centrālais birojs.

- ēka Raiņa 25, līdz 23.11.2017. bija ar GLV 1230 “Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēka”, bet šobrīd 12610102 “Teātri, kinoteātri, cirka ēkas, mūzikas, deju un citu plašizklaides pasākumu ēka”, bet tajā atrodas 13 firmu juridiskās adreses un 13 firmu struktūrvienību atrašanās vietas un nav saprotams kurā vietā ēkā atrodas teātri, kinoteātri, cirka ēkas, mūzikas, deju vai citu plašizklaides pasākumu vietas.

- ēka Kalnciem 40, Kadastrā GLV 12510101 “Rūpnieciskās ražošanas ēka”, bet atrodas 16 firmu juridiskās adreses un 22 firmu struktūrvienību atrašanās vietas, atbilstoši publiski redzamajam ēkā noteikti ir biroju telpas.

13. Konceptuāli iebilstam pret Projekta 1. pielikuma tabulas kolonnu “Skaidrojums”, lūdzam aizstāt to ar precīzām norādēm uz būvnormatīviem vai citiem normatīvajiem aktiem, kas nosaka ēkas un/vai telpu grupas atbilstību attiecīgajam kodam.

14. Konceptuāli iebilstam pret Projekta 1. pielikumā paredzēto, kad n-tos ēku veidus, kas paredzēti Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumos Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” attiecina pret vienu ēku lietošanas veida kodu, turklāt absurdi, jo rindu mājas noteikti nav viena dzīvokļa ēka, utt. Turklāt vēl absurdāku padara fakts, ka 240 noteikumu ēku klasifikators Projektā tiek iegrupēts telpu grupu klasifikatorā, kas vispār ir nepieņemami. Ja jau tiek veidota vienota Būvju klasifikācija, tad tai ir jābūt identiskai Projektā un 240 noteikumos, ja nepieciešamas atšķirības, tādas ir jāpamato, kas nav veikts. Ja 240 noteikumu klasifikācija ir jāgroza, tad Projektam jāpievieno grozījumi arī 240. noteikumos.

15. Nav pamatoti dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas noteikt kā sociālās aprūpes iestāžu apbūvi, kas ir daudz plašāks termins, Koplietošanas telpu grupas sasaiste ar teritorijas izmantošanas veidu kodiem ir kurioza! Kuriozi ir arī pārējo kodu sasaistē, tāpēc lūdzam izstrādāt vienotu būvju klasifikāciju, pievienojot grozījumus arī Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumos Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”.

16. Lūdzam pamatot nepieciešamību īpaši izdalīt kazino un citu azartspēļu telpu grupas, ja par to atrašanās vietu ir precīza informācija citos valsts reģistros.

17. Lūdzam pamatot kāpēc degvielas uzpildes stacijas klasifikācijā tiek klasificētas tikai pie ēkām, ja to galvenā funkcija ir inženierbūve, savukārt

tirdzniecības telpas neatšķiras no citām tirdzniecības vai sabiedriskās ēdināšanas telpām.

18. Lūdzam pamatot nepieciešamību īpaši izdalīt stacijas, termināļus, kā arī aviācijas, kuģniecības un dzelzceļa apkopes ēkas, ņemot vērā šādu ēkuniecīgo skaitu un informācijas esību citos valsts reģistros. Vēl jo vairāk lūdzam pamatot datu centru īpašo klasifikāciju.

19. Lūdzam pamatot, kāpēc dažāda veida garāžas tiek piedāvāts klasificēt vienā pozīcijā.

20. Lūdzam pamatot servisa un apkopes ēku izdalīšanas pamatojumu, neizdalot cita veida ēkas, bet šajā klasificējumā iekļaujot ķīmiskās tīrītavas.

21. Lūdzam klasifikācijā paredzēt sasaisti ar publisko ēku definīciju, nodrošinot, ka visiem ir vienāda informācija, kas reģistrēta valsts reģistros.

22. Tā kā Projekta autori anotācijā norāda, ka šī klasifikācija netiks izmantota kadastrālajā vērtēšanā, lai arī spēkā esošā vērtēšana balstās ļoti līdzīgās, spēkā esošas būvju klasifikācijās, tad lūdzam pievienot MK protokollēmuma projekta uzdevumu, kas paredzētu pienākumu ne vēlāk kā 3 gadus pirms Projekta spēkā stāšanās iesniegt jaunu kadastrālās vērtēšanas metodiku.

Priekšsēdis

(paraksts*)

Gints Kaminskis

Sanita Šķiltere26313528
sanita.skiltere@lps.lv

Aino Salmiņš 29166924
aino.salmins@lps.lv

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