



2023. gada 23. marts

Atsavināšanas tiesības izmantošana un piespiedu dalītā īpašuma izbeigšana

Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma mērķis



Dot iespēju privatizēto daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem **vienpusēju tiesību** izpirkt mājai piesaistīto zemi par tās kadastrālo vērtību **vienkāršotā kārtībā** un **izbeigt piespiedu dalītā īpašuma attiecības, izveidojot vienotu nekustamo īpašumu** Civillikuma 968. panta izpratnē

LIKUMA TVĒRUMS

- Piespiedu dalītā īpašuma ēka:
 - daudzdzīvokļu māja (vismaz no 2 dzīvokļa īpašumiem)
 - privatizēta saskaņā ar Privatizācijas likumu, likumu „Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju”, likumu „Par kooperatīvo dzīvokļu privatizāciju”
 - sadalīta dzīvokļu īpašumos
 - patstāvīgs īpašuma objekts saskaņā ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta pirmās daļas 1.-4. punktu



LIKUMA TVĒRUMS

- Piespiedu dalītā īpašuma zemesgabals:

- pieder privātpersonai
- uz to zemes reformas laikā tika atjaunotas īpašuma tiesības bijušajiem īpašniekiem un to mantiniekiem **vai**, ko bijušie īpašnieki vai to mantinieki atsavinājuši citām personām vai tā ir mantota
- zemes īpašnieka īpašuma tiesībām uz šādu zemi ir jābūt nostiprinātām zemesgrāmatā
- pilnībā vai daļēji sakrīt ar daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (FNZG)



LIKUMA TVĒRUMS

(PUBLISKAS PERSONAS ZEME)

Ja valstij vai pašvaldībai piederoša vai piekrītoša zeme sakrīt vai daļā sakrīt ar daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai atbilstoši privatizāciju regulējošiem normatīvajiem aktiem noteikto FNZG, piespiedu dalīto īpašumu šajā daļā izbeidz atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā vai likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" noteiktajai kārtībai.





ATSAVINĀŠANAS TIESĪBAS IZMANTOŠANAS UZSĀKŠANA

PROCESA 1. SOLIS

- **Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanu** (“par” vairāk kā $\frac{1}{2}$ dzīvokļu īpašnieki).
- Dzīvokļa īpašuma likuma 18. pants:
 - - Dzīvokļu īpašnieku kopība par savā kompetencē esošajiem jautājumiem lēmumus var pieņemt:
 - 1) dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē;
 - 2) nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci — aptaujas veidā;
 - 3) citādi savstarpēji vienojoties.
 - Visi dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi noformējami rakstveidā.

PAŠVALDĪBAS KOMPETENCE DALĪTĀ ĪPAŠUMA IZBEIGŠANAS PROCESĀ I

- → Dzīvokļu īpašnieki ar pieņemto kopības lēmumu vēršas pašvaldībā, kuras administratīvajā teritorijā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, lai tā pieņemtu lēmumu par FNZG.
- → Sešu mēnešu laikā no iesnieguma saņemšanas dienas pašvaldība konstatē, vai FNZG ir/nav nepieciešams pārskatīt un attiecīgi rīkojas divos iespējamajos veidos:
 - 1) ja tiek konstatēts, ka noteiktais FNZG ir korekts un to nav nepieciešams pārskatīt, šo sešu mēnešu laikā pieņem lēmumu par FNZG
 - 2) ja tiek konstatēts, ka noteiktais FNZG ir pārskatāms, šo sešu mēnešu laikā pieņem lēmumu par dzīvojamās mājas FNZG pārskatīšanas uzsākšanu.
- **! FNZG noteikšana un pārskatīšana** nav Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma priekšmets.





FNZG PĀRSKATĪŠANA

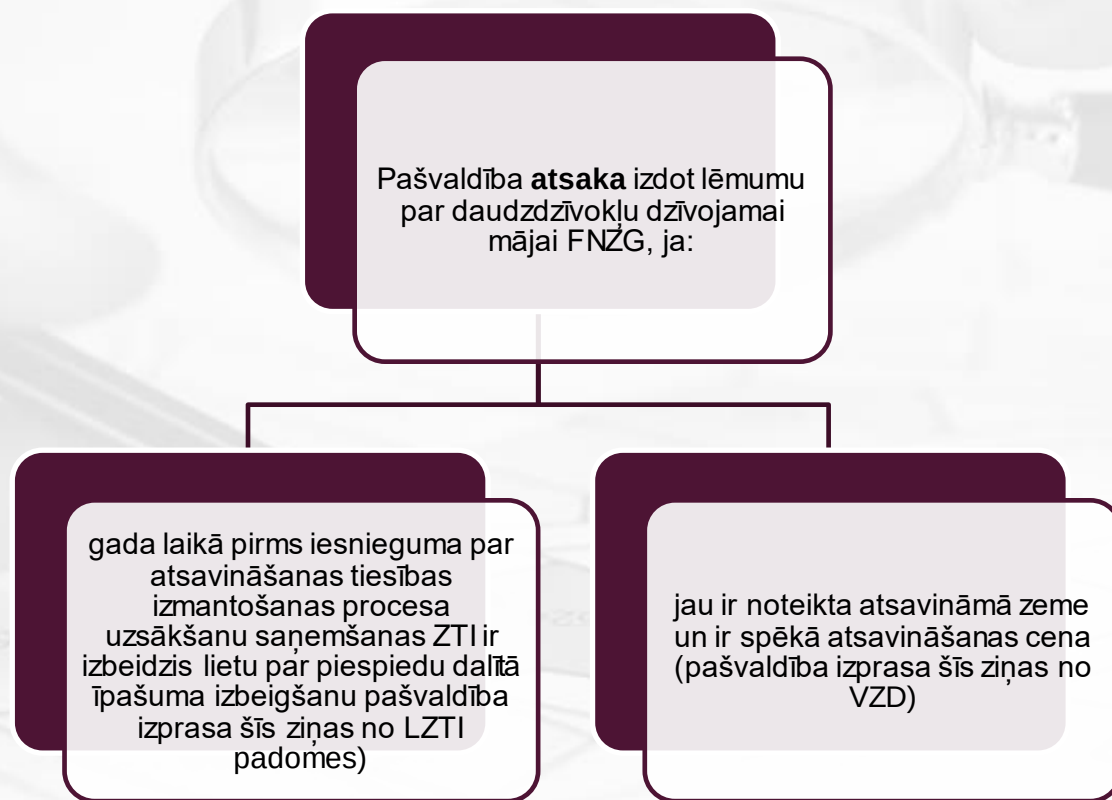
- FNZG noteikšanu un pārskatīšanu regulējošās tiesību normas:
- likuma «Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju» 28.pants, 85.-86.pants;
- Ministru kabineta 2015.gada 8. septembra noteikumi Nr.522 «Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība»
- pašvaldību saistošie noteikumi.
- Privatizācijas procesa laikā sākotnējo FNZG ir noteikusi dzīvojamās mājas privatizāciju veicošā institūcija (valsts vai pašvaldība), bet FNZG pārskatīšana ir pašvaldības kompetencē

FNZG PĀRSKATĪŠANA

- Lēmums par dzīvojamai mājai FNZG pārskatīšanu – 2,5 gadu laikā no dienas, kad lēmums par dzīvojamai mājai FNZG pārskatīšanas uzsākšanu kļuvis neapstrīdams
- Pašvaldības lēmumi (lēmums par FNZG; lēmums par FNZG pārskatīšanas uzsākšanu un lēmums par FNZG pārskatīšanu) ir pārsūdzami Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.



PAŠVALDĪBAS KOMPETENCE DALĪTĀ ĪPAŠUMA IZBEIGŠANAS PROCESĀ II



PAŠVALDĪBAS KOMPETENCE DALĪTĀ ĪPAŠUMA IZBEIGŠANAS PROCESĀ III



- Kad pašvaldības gala lēmums kļuvis neapstrīdams, tā vēršas VZD, kas:
 - nosaka un reģistrē atsavināmo zemi;
 - aprēķina atsavināšanas cenu;
 - nosūta paziņojumu dzīvokļu un zemesgabala īpašniekiem.
- No VZD paziņojuma par atsavināmo zemi un atsavināšanas cenu izdošanas dienas sāk tecēt atsavināšanas cenas spēkā esības termiņš – 2 gadi

ZVĒRINĀTS TIESU IZPILDĪTĀJS

- Dzīvokļu īpašnieki vēršas pie ZTI un sasauc kopsapulci, lai pieņemtu lēmumu par atsavināšanas tiesību izmantošanu
- **ZTI dalība dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē ir obligāta!**
- Dzīvokļu īpašnieki var balsot:
 - 1) piedaloties un balsojot dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē
 - 2) paziņojot savu balsojumu ZTI pirms kopsapulces norises dienas
- Lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanu ir pieņemts, ja **“par” nobalso vairāk kā ½ dzīvokļu īpašnieki**



ATSAVINĀŠANAS TIESĪBAS IZMANTOŠANA I

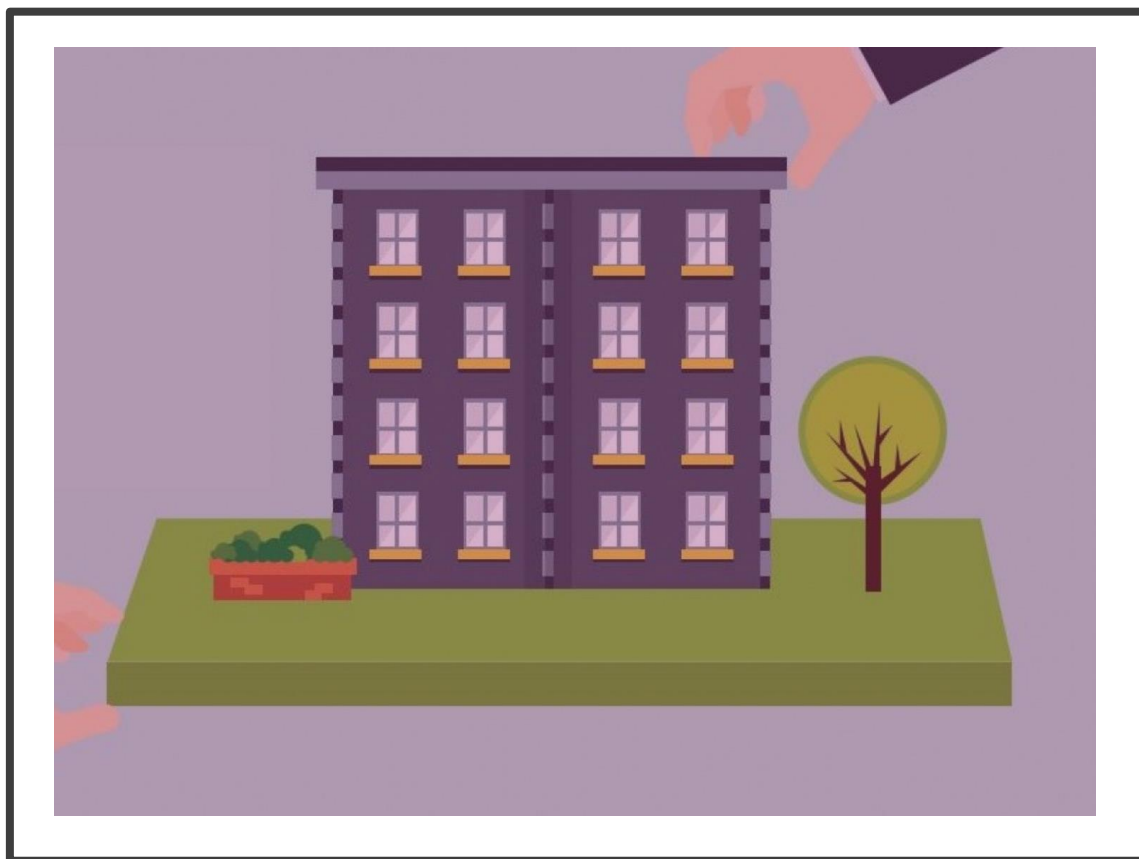


- Dzīvokļu īpašniekiem ZTI depozīta kontā jāiemaksā atsavināšanas cena (pa daļām vai vienā maksājumā)

Atsavināšanas tiesība ir izmantota, ja:

- 1) dzīvokļu īpašnieki pieņēmuši lēmumu par atsavināšanas tiesības izmantošanu **un**
 - 2) termiņā iemaksājuši atsavināšanas cenu ZTI depozīta kontā
- ZTI par atsavināšanas tiesības izmantošanu paziņo VZD un personai, kurai par labu attiecībā uz zemesgabalu ir nostiprināta ķīlas tiesība (ja tāda ir).

ATSAVINĀŠANAS TIESĪBAS IZMANTOŠANA II



- VZD veic zemes kadastrālo uzmērīšanu
- ZTI vēršas zemesgrāmatā atsavināmās zemes pievienošanai dzīvokļu īpašumiem
- **Atsavināmā zeme dzīvokļu īpašnieku īpašumā pāriet brīva no visiem apgrūtinājumiem**
- ZTI izmaksā atsavināšanas cenu bijušajam zemesgabala īpašniekam (t.sk., norēķinās ar kreditoriem)



Tieslietu ministrija

Paldies par uzmanību!