



Piespiedu nomas attiecību reforma ierobežos piespiedu nomas maksājumu apmēru

Publicēts: 17.11.2020.

[Informācija preseī](#)

[Jaunumi](#)



Otrdien, 17. novembrī, Saeimas Juridiskā komisija uz pirmo lasījumu vienbalsīgi atbalstīja Tieslietu ministrijas izstrādāto likumprojektu, kas paredz radīt vienotu regulējumu attiecībām dalītajā īpašumā. Izvēlētais risinājums paredz esošo nomas regulējumu aizstāt ar likumiskām zemes lietošanas tiesībām par maksu, padarīt skaidrākas un vienkāršākas pušu starpā esošās tiesiskās attiecības, kas mazinātu strīdu un tiesvedību skaitu dalītā īpašumā. Likumprojekts paredz arī ierobežot piespiedu nomas maksājumu apmēru, nosakot, ka gadā tas nedrīkst pārsniegt 4% no zemes kadastrālās vērtības. Šobrīd zemes nomas maksājumi gadā var pārsniegt pat 9% no zemes kadastrālās vērtības.

Dalītā īpašumā kopumā atrodas 206 600 būves, kas atrodas uz 68 900 citām personām piederošām zemes vienībām. No tām 3677 ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kurās atrodas 110 970 dzīvokļu. Esošais regulējums būtībā prasa pusēm regulāri tiesāties par piespiedu nomas tiesisko attiecību noregulējumu, kas šādā skaitā gadījumā nav lietderīgs tiesisko attiecību risinājuma modelis.

Jautājums par taisnīgas nomas maksas apmēru dalītā īpašumā tiek risināts jau 13 gadus. Vairākas reizes ir grozīti likumi, 3 Satversmes tiesas spriedumos piespiedu nomu regulējošās tiesību normas ir atzītas par neatbilstošām Satversmei.

Ministru prezidenta biedrs, tieslietu ministrs Jānis Bordāns:

Likums novērsīs neskaidrās attiecības starp mājokļu un zemes īpašniekiem, kuri atrodas dalītā īpašuma attiecībās. Samazināsies tiesvedības procesu skaits un zemes īpašniekiem nebūs iespēju nesamērīgi paaugstināt nomas maksājumus. Patiesībā valdībai ir

visas iespējas iet vēl tālāk un atvieglot mājokļu īpašnieku situāciju, ja tā būtu gatava atbalstīt arī Tieslietu ministrijas piedāvājumu attiecībā uz nekustamā īpašuma nodokļa samazinājumu dzīvojamās apbūves zemei no 1,5% uz 0,3%.”

Šobrīd likumprojekts ir izstrādāts ar pieņēmumu, ka zemes īpašnieks maksā standarta nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) likmi (1,5% no kadastrālās vērtības) par dalītā īpašumā esošu zemi. Atbilstoši tam, kādas izmaiņas notiks NĪN likmēs, tiks gatavoti grozījumi likumprojektam. Proti, gadījumā, ja valdība un Saeima atbalstīs Tieslietu ministrijas piedāvājumu noteikt NĪN likmi dzīvojamās apbūves zemei 0,3% apmērā, likumprojektā paredzēto piespiedu nomas maksimālo maksu būtu iespējams samazināt līdz 2,8% (4%-1,2%).

Likumprojektā piedāvātā vienotā regulējuma būtiskākas iezīmes:

- likumā noteikts fiksēts zemes lietošanas maksas apmērs 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības visiem piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem;
- likumā regulētas attiecības, lai izslēgtu nepieciešamību pusēm slēgt līgumus par zemes lietošanu un maksu vai meklēt vienošanos tiesas ceļā;
- 3 gadu noilgums jebkuriem prasījumiem no zemes lietošanas attiecībām;
- esošo attiecību, tai skaitā ar tiesas spriedumu regulēto pāreja uz jauno regulējumu, novēršot ka identiskos gadījumos, attiecības tiek regulētas dažādi.

<https://www.tm.gov.lv/lv/jaunums/piespiedu-nomas-attiecibu-reforma-ierobezos-piespiedu-nomas-maksajumu-apmeru-0>