



Laidiens: 29.06.2018., Nr. 129

Oficiālās publikācijas Nr.: 2018/129.2

Ministru kabineta noteikumi Nr. 350

Rīgā 2018. gada 19. jūnijā (prot. Nr. 29 19. §)

Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi

Izdoti saskaņā ar Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 9. panta septīto daļu, 16. panta piekto daļu, 20. panta deviņto daļu un 26. panta ceturto daļu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44. panta piekto daļu, likuma "Par zemes dzīlēm" 8. panta otrās daļas 4. punktu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.¹ panta 1.¹ un trešo daļu un 6.⁵ panta trešo daļu

1. Vispārīgie jautājumi

1. Noteikumi nosaka:

- 1.1. publiskai personai piederoša vai piekrītoša zemesgabala vai tā daļas (turpmāk – zemesgabals) iznomāšanas kārtību un tās izņēmumus, nomas maksas aprēķināšanas kārtību, kā arī atsevišķus nomas līgumā ietveramos tipveida nosacījumus;
- 1.2. nomas maksas aprēķināšanas kārtību, ja publiska persona iznomā zemesgabalu zemes dziļu izmantošanai;
- 1.3. neizpirktās pilsētu zemes nomas līguma noslēgšanas kārtību, nomas maksas aprēķināšanas kārtību, nomas līguma būtiskos noteikumus, kā arī pilsētu zemes nomas tipveida līgumu (pielikums);
- 1.4. publiskas personas neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanas kārtību, maksas par apbūves tiesības piešķiršanu noteikšanas metodiku, apbūves tiesības piešķiršanas izņēmumus, kā arī atsevišķus apbūves tiesības piešķiršanas līgumā ietveramos tipveida nosacījumus.

2. Noteikumi neattiecas uz:

- 2.1. ūdenstilpju un zvejas tiesību iznomāšanu, kā arī medību tiesību piešķiršanu;
- 2.2. zemesgabala iznomāšanu, kas tiek privatizēts atbilstoši likumam "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju";
- 2.3. pašvaldībai piederoša neapbūvēta lauksaimniecības zemesgabala iznomāšanu ar izpirkuma tiesībām;

- 2.4. valsts zemesgabala iznomāšanu pakalpojumu sniegšanai muitas kontroles punkta teritorijā, izņemot zemesgabala nomas maksas aprēķināšanas kārtību;
- 2.5. ostas pārvaldes vai speciālās ekonomiskās zonas pārvaldes valdījumā nodota zemesgabala vai īpašumā esoša zemesgabala vai tā daļas iznomāšanu vai apbūves tiesību piešķiršanu;
- 2.6. zemesgabala iznomāšanu publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā, ja publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslas lietošanas noteikumi paredz citu kārtību;
- 2.7. valsts zemesgabala iznomāšanu valsts iestādei vai atvasinātas publiskas personas zemesgabala iznomāšanu attiecīgās atvasinātās publiskās personas iestādei valsts pārvaldes funkciju vai deleģēto valsts pārvaldes uzdevumu veikšanai;
- 2.8. neapbūvēta zemesgabala iznomāšanu vai neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesību piešķiršanu citas publiskas personas iestādei vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, izņemot nomas maksas vai apbūves tiesību maksas aprēķināšanas kārtību;
- 2.9. apbūvēta zemesgabala iznomāšanu kopā ar publiskas personas būvi, izņemot nomas maksas aprēķināšanas kārtību.
3. Šo noteikumu izpratnē neatkarīgs vērtētājs ir persona ar labu reputāciju, kura ieguvusi augstākās izglītības piektā līmeņa profesionālo kvalifikāciju nekustamā īpašuma vērtēšanas jomā vai radniecīgā jomā, kas ir saistīta ar nekustamo īpašumu, kura ir apguvusi nekustamā īpašuma vērtētāja profesijai nepieciešamās zināšanas akreditētā profesionālās tālākizglītības programmā, kā arī ieguvusi atbilstošu pieredzi un ir kompetenta attiecīgu aktīvu kategorijā un lokalizācijā esošas zemes un būvju novērtēšanā, vai persona, kurai ir derīgs profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nekustamā īpašuma novērtēšanai (sertificēts vērtētājs). Novērtēšanas biroji, amatpersonas vai darbinieki tiek uzskatīti par neatkarīgiem, ja netiek pieļauta nepamatota ietekme uz viņu atzinumiem.
4. Iznomātāja vadītājs (lēmēj institūcija), iznomātāja izveidotas komisijas locekļi, kas pieņem lēmumus vai veic citas šajos noteikumos minētās darbības zemesgabala iznomāšanas vai apbūves tiesību piešķiršanas procesā, nedrīkst būt nomas tiesību vai apbūves tiesību pretendenti, kā arī tieši vai netieši ieinteresēti attiecīgā procesa iznākumā.
5. Zemesgabala minimālā nomas maksa vai neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības minimālā maksa gadā ir 28 *euro*.
6. Nomnieks papildus nomas maksai maksā iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabalu. Apbūves tiesīgais papildus apbūves tiesības maksai maksā apbūves tiesības piešķirējam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz apbūvei nodoto zemesgabalu.

2. Apbūvēta zemesgabala iznomāšana

7. Apbūvētu zemesgabalu iznomā tikai uz tā esošās būves īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam (turpmāk arī – nomnieks), ja citos normatīvajos aktos nav noteikts citādi.
8. Par apbūvēta zemesgabala nomu var slēgt nomas līgumu. Nomas līgumu slēdz, ja iznomātājs ir pieņēmis lēmumu slēgt nomas līgumu vai to ir ierosinājis attiecīgās būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs, vai tā noslēgšanu nosaka citi normatīvie akti.

9. Ja par apbūvēta zemesgabala nomu neslēdz nomas līgumu, iznomātājs būves īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam nosūta maksāšanas paziņojumu vai rēķinu, kurā par iznomāto zemesgabalu norāda šādu informāciju:

- 9.1. iznomātā zemesgabala platība;
- 9.2. nomas maksas un citu saistīto maksājumu apmērs;
- 9.3. samaksas termiņš un kārtība, tai skaitā nokavējuma procenti;
- 9.4. cita pēc iznomātāja ieskatiem nepieciešamā informācija.

10. Ja par apbūvēta zemesgabala nomu slēdz nomas līgumu, iznomātājs būves īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam nosūta uzaicinājumu noslēgt nomas līgumu. Ja attiecīgās būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs atsakās noslēgt nomas līgumu, iznomātājam ir tiesības prasīt tiesai noteikt piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru.

11. Maksāšanas paziņojuma, rēķina vai nomas līguma sastādīšanai persona iesniedz publiskas personas institūcijā, kuras valdījumā atrodas attiecīgais apbūvētais zemesgabals, šādus dokumentus:

11.1. fiziskā persona – pieteikumu, kurā norādīts vārds, uzvārds, personas kods, deklarētās dzīvesvietas adrese un cita adrese, kurā persona ir sasniedzama, oficiālā elektroniskā adrese (ja ir aktivizēts tās konts) vai elektroniskā pasta adrese (ja ir), nomājamā apbūvētā zemesgabala adrese, kadastra apzīmējums (ja tāds ir zināms);

11.2. juridiskā persona – pieteikumu, kurā norādīts juridiskās personas nosaukums (firma), juridiskā adrese, oficiālā elektroniskā adrese (ja ir aktivizēts tās konts) vai elektroniskā pasta adrese (ja ir), reģistrācijas numurs, nomājamā apbūvētā zemesgabala adrese, kadastra apzīmējums (ja tāds ir zināms);

11.3. ja uz apbūvētā zemesgabala atrodas tiesiskā valdītāja būve, kura nav ierakstīta zemesgrāmatā, – likumā "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" noteikto dokumentu, kas apliecina attiecīgās būves tiesisku iegūšanu līdz īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, vai dokumentu, kas apliecina personas lietojuma tiesības uz attiecīgo būvi, vai pašvaldības izziņu par to, ka būve atrodas personas lietošanā un piekrīt šīs personas mājsaimniecībai (lauku apvidos);

11.4. ja uz apbūvētā zemesgabala atrodas vairāki patstāvīgi būvju īpašumi, to īpašnieki, tiesiskie valdītāji vai lietotāji iesniedz notariāli apliecinātu vienošanos par zemesgabala lietošanas kārtību nomas maksas aprēķināšanai, ja tāda ir noslēgta. Ja uz apbūvēta zemesgabala bez privātpersonas būves atrodas arī publiskas personas būve, notariāls apliecinājums savstarpējai zemesgabala lietošanas kārtībai nav nepieciešams.

12. Ja uz apbūvēta zemesgabala atrodas vairāki patstāvīgi būvju īpašumi, bet to īpašnieki, tiesiskie valdītāji vai lietotāji nav iesnieguši notariāli apliecinātu vienošanos par zemesgabala lietošanas kārtību nomas maksas aprēķināšanai, iznomātājs maksāšanas paziņojuma, rēķina vai nomas līguma sastādīšanai izmanto Valsts zemes dienesta atzinumā par apbūvētā zemesgabala sadali domājamās daļās noteikto vai iznomātāja paša aprēķināto katrai būvei piekritīgo zemesgabala domājamās daļas apmēru.

13. Maksāšanas paziņojuma, rēķina vai nomas līguma sastādīšanai iznomātājs nepieciešamo informāciju iegūst no atbilstoši šo noteikumu 11. punktam iesniegtās informācijas un attiecīgajiem valsts reģistriem. Ja uz apbūvēta zemesgabala esoša apbūve nav ierakstīta zemesgrāmatā likumā noteikto ierobežojumu dēļ, informāciju par būvi iznomātājam iesniedz tās īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs.

14. Būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs maksā iznomātājam nomas maksu un citus saistītos maksājumus:

14.1. atbilstoši iznomātāja nosūtītajam maksāšanas paziņojumam vai rēķinam;

14.2. nomas līgumā noteiktajā kārtībā.

15. Apbūvēta zemesgabala nomas maksu sāk aprēķināt ar maksāšanas paziņojuma vai rēķina nosūtīšanas dienu vai nomas līguma noslēgšanas dienu. Maksa par faktisko apbūvēta zemesgabala lietošanu līdz maksāšanas paziņojuma vai rēķina nosūtīšanas dienai vai nomas līguma noslēgšanas dienai tiek noteikta saskaņā ar šīs nodaļas prasībām, nepiemērojot šo noteikumu 5. un 22. punktu.

16. Nomas maksas aprēķina periods ir viens ceturksnis. Nomas maksu samaksā ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturkšņa pirmā mēneša beigām, ja puses nav vienojušās par citu norēķinu kārtību. Par maksāšanas paziņojumā, rēķinā vai nomas līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumiem iznomātājs aprēķina nokavējuma procentus 0,1 % apmērā no kavētās maksājuma summas par katru kavējuma dienu.

17. Apbūvēta zemesgabala nomas maksa gadā ir 1,5 % no zemesgabala kadastrālās vērtības (bet ne mazāka par šo noteikumu 5. punktā minēto).

18. Ja iznomā apbūvētu zemesgabalu kopā ar publiskas personas būvi un nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju, nomas maksu nosaka visam nomas objektam kopā atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai.

19. Iznomātājs nomas maksu pārskata un maina, ja attiecīgajam apbūvētajam zemesgabalam tiek mainīta tā kadastrālā vērtība.

20. Ja par apbūvēta zemesgabala nomu tiek slēgts nomas līgums, nomas līgumā paredz, ka iznomātājam šo noteikumu 19. punktā minētajā gadījumā, nosūtot nomniekam rakstisku paziņojumu vai rēķinu, ir tiesības vienpusēji mainīt nomas maksu bez grozījumu izdarīšanas līgumā.

21. Iznomātājam ir tiesības nemainīt nomas maksu šo noteikumu 19. punktā minētajā gadījumā, ja nomas maksas palielinājums ir mazāks nekā attiecīgā paziņojuma vai rēķina sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas.

22. Nomas maksu palielina, piemērojot koeficientu 1,5, uz laiku līdz šajā punktā norādīto apstākļu novēršanai, ja:

22.1. uz zemesgabala atrodas tiesiskā valdītāja būves, kuras saskaņā ar likumu "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" ir ierakstāmas kā patstāvīgi īpašumu objekti, bet nav ierakstītas zemesgrāmatā;

22.2. būves ir ierakstītas zemesgrāmatā, bet pēc īpašnieka maiņas tiesiskais valdītājs trīs mēnešu laikā nav nostiprinājis zemesgrāmatā savas īpašumtiesības (izņemot gadījumu, ja tiesību nostiprināšanu kavē tiesas noteikts aizliegums), ja nomas līgums tiek slēgts ar attiecīgo tiesisko valdītāju;

22.3. persona uz tās lietošanā vai nomā esošā zemesgabala ir veikusi nelikumīgu būvniecību.

23. Nomas maksu var samazināt par 50 % (bet tā nedrīkst būt mazāka par šo noteikumu 5. punktā minēto), ja ir izpildīti visi minētie nosacījumi:

23.1. uz apbūvētā zemesgabala esošā būve ir deklarēta kā nomnieka dzīvesvieta vismaz 12 mēnešus;

23.2. nomniekam ir piešķirts maznodrošinātās personas statuss vai I invaliditātes grupa vai viņa aprūpē ir bērns ar invaliditāti vai vismaz trīs nepilngadīgi bērni, vai pilngadīgas personas, kas nav sasniegušas 24 gadu vecumu, ja viņas iegūst vispārējo, profesionālo vai augstāko izglītību un nav darba tiesiskajās attiecībās, un uz zemesgabala esošā būve ir deklarēta kā viņu dzīvesvieta;

23.3. nomnieka nomas maksas un citu saistīto maksājumu parāds par attiecīgo apbūvēto zemesgabalu nav lielāks par 50 *euro*.

24. Nomas maksu var samazināt par 90 % (bet tā nedrīkst būt mazāka par šo noteikumu 5. punktā minēto), ja nomniekam ir piešķirts trūcīgās personas statuss un papildus ir izpildīti šo noteikumu 23.1. un 23.3. apakšpunktā minētie nosacījumi.

25. Lai saņemtu šo noteikumu 23. vai 24. punktā minēto nomas maksas samazinājumu, nomnieks iesniedz iznomātājam dokumentus, kas apliecina apstākļu atbilstību šo noteikumu 23. vai 24. punktā minētajiem nosacījumiem. Nomnieks nekavējoties informē iznomātāju, ja tā sniegtā informācija neatbilst faktiskajai situācijai.

26. Ja par apbūvēta zemesgabala nomu tiek slēgts nomas līgums, nomas līgumā paredz, ka iznomātājam ir tiesības, nosūtot nomniekam rakstisku paziņojumu vai rēķinu, vienpusēji mainīt nomas maksu vai citu saistīto maksājumu apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā, ja:

26.1. normatīvie akti paredz citu apbūvēta zemesgabala nomas maksas aprēķināšanas kārtību;

26.2. ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti uz apbūvētu zemesgabalu attiecināmi nodokļi un nodevas vai mainīts ar nodokli apliekamais objekts.

27. Nomas līgumā paredz, ka šo noteikumu 26. punktā minētajos gadījumos nomas maksa vai citu saistīto maksājumu apmērs tiek mainīts ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos.

3. Neapbūvēta zemesgabala iznomāšana

3.1. Neapbūvēta zemesgabala nomas līguma noslēgšanas kārtība

28. Lēmumu par neapbūvēta zemesgabala iznomāšanu pieņem iznomātājs.

29. Šo noteikumu 32., 40., 41., 42., 43., 44., 45. un 46. punktu var nepiemērot, ja tiek iznomāts:

29.1. neapbūvēts zemesgabals, kas ir starpgabals, vai neapbūvēts zemesgabals (tostarp zemesgabals ielu sarkanajās līnijās), kas nav iznomājams patstāvīgai izmantošanai un tiek iznomāts tikai piegulošā nekustamā īpašuma īpašniekam vai lietotājam ar nosacījumu, ka nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts;

29.2. neapbūvēts zemesgabals, kas tiek izmantots personisko palīgsaimniecību vajadzībām atbilstoši likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos" 7. pantam ar nosacījumu, ka nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts;

29.3. neapbūvēts zemesgabals, kas pilsētā nodots pagaidu lietošanā sakņu (ģimenes) dārza ierīkošanai ar nosacījumu, ka nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts;

29.4. neapbūvēts zemesgabals, kas tiek iznomāts biedrībām vai nodibinājumiem, kuru darbība sniedz nozīmīgu labumu sabiedrībai vai kādai tās daļai, it sevišķi, ja tā vērsta uz labdarību, cilvēktiesību un indivīda tiesību aizsardzību, pilsoniskas sabiedrības attīstību, izglītības, zinātnes, kultūras un veselības veicināšanu un slimību profilaksi, sporta atbalstišanu, vides aizsardzību, palīdzības sniegšanu katastrofās un ārkārtas situācijās,