



Laidiens: **17.10.2013., Nr. 203**

Oficiālās publikācijas Nr.: **2013/203.10**

Ministru kabineta noteikumi Nr.1106

Rīgā 2013.gada 15.oktobrī (prot. Nr.54 11.§)

Zemes izpirkuma (pirkuma) līguma noslēgšanas kārtība

*Izdoti saskaņā ar Valsts un pašvaldību īpašuma
privatizācijas un privatizācijas sertifikātu
izmantošanas pabeigšanas likuma 32.panta astoto daļu*

I. Vispārīgie jautājumi

1. Noteikumi nosaka zemes izpiršanas (piršanas) līguma noslēgšanas kārtību, līguma būtiskos noteikumus, ar līguma slēgšanu saistīto izdevumu samaksas kārtību un apmēru, kā arī apstiprina zemes izpirkuma (pirkuma) tipveida līgumu.
2. Šajos noteikumos noteiktajā kārtībā iegūt zemi īpašumā var persona, kurai šādas tiesības ir noteiktas likumā "Par zemes privatizāciju lauku apvidos", likumā "Par zemes reformas pabeigšanu lauku apvidos", likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" un likumā "Par zemes reformas pabeigšanu pilsētās" (turpmāk – zemes izpircējs (pircējs)).
3. Valsts akciju sabiedrības "Latvijas Hipotēku un zemes banka" (turpmāk – banka) faktisko rīcību un pieņemto lēmumu var pārsūdzēt administratīvajā tiesā Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā un termiņā.

II. Zemes izpirkuma (pirkuma) tipveida līguma noslēgšana

4. Banka ar zemes izpircēju (pircēju) noslēdz vienu no šādiem tipveida līgumiem:
 - 4.1. zemes izpirkuma līgumu – ar Latvijas Republikas pilsoni attiecībā uz lauku apvidus zemi (1.pielikums) vai attiecībā uz pilsētu zemi (2.pielikums), ja ir izpildīti šādi nosacījumi:
 - 4.1.1. zeme ir kadastrāli uzmērīta;
 - 4.1.2. ir saņemts Valsts zemes dienesta attiecīgās reģionālās nodaļas (attiecībā uz lauku apvidu zemi) vai pilsētas zemes komisijas (attiecībā uz pilsētas zemi) lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu;
 - 4.1.3. zemes izpiršanas maksājums ir veikts pilnā apmērā vai pirms zemes kadastrālās uzmērīšanas ir veikta priekšapmaksa privatizācijas sertifikātos par visu izpērkamo zemi;

4.2. zemes pirkuma līgumu – ar Latvijas Republikas pastāvīgo iedzīvotāju, ja viņam ir tiesības saņemt Latvijas Republikas izdotu nepilsoņa pasi (turpmāk – Latvijas Republikas pastāvīgais iedzīvotājs) (3.pielikums) vai ar juridisko personu (4.pielikums) – attiecībā uz lauku apvidu zemi, ja ir izpildīti šādi nosacījumi:

4.2.1. zeme ir kadastrāli uzmērīta;

4.2.2. ir saņemts Valsts zemes dienesta attiecīgās reģionālās nodaļas lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu;

4.2.3. zemes pirkšanas maksājums ir veikts pilnā apmērā vai pirms zemes kadastrālās uzmērīšanas ir veikta priekšapmaksa privatizācijas sertifikātos par visu izpērkamo zemi;

4.3. zemes pirkuma līgumu – ar Latvijas Republikas pastāvīgo iedzīvotāju vai fizisko personu, kas nav Latvijas Republikas pilsonis saskaņā ar likuma "Par zemes reformas pabeigšanu pilsētās" 9.pantu, – attiecībā uz pilsētu zemi (5.pielikums), ja ir izpildīti šādi nosacījumi:

4.3.1. zeme ir kadastrāli uzmērīta;

4.3.2. īpašuma tiesības ir nostiprinātas zemesgrāmatā uz valsts vārda bankas personā;

4.3.3. zemes pirkšanas maksājums ir veikts pilnā apmērā.

5. Pirms zemes pirkuma līguma noslēgšanas banka šo noteikumu 4.3.apakšpunktā minētās zemes īpašuma tiesības nostiprina zemesgrāmatā uz valsts vārda bankas personā.

6. Lai zemesgabalu ierakstītu zemesgrāmatā, šo noteikumu 4.3.apakšpunktā minētā zemesgabala lietotājs iesniedz bankā šādu dokumentu oriģinālus:

6.1. iesniegumu par zemesgabala iegūšanu īpašumā (6.pielikums);

6.2. Valsts vēstures arhīva izziņu par zemesgabala piederību 1940.gada 21.jūlijā;

6.3. pilsētas zemes komisijas lēmumu par dzīvojamās ēkas būvei vai augļu dārza ar apbūves tiesībām ierīkošanai lietošanā nodotā zemesgabala robežu, platības un kadastrālā novērtējuma apstiprināšanu, kā arī servitūtu un apgrūtinājumu noteikšanu;

6.4. kadastra izziņu par zemesgabalu;

6.5. zemes robežu plānu divos eksemplāros.

7. Lai zemes īpašuma tiesības nostiprinātu zemesgrāmatā uz valsts vārda bankas personā, banka veic šādas darbības:

7.1. sagatavo un paraksta uzziņu par zemesgabalu saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 10.pantu, kā arī notariāli apliecinātu nostiprinājuma lūgumu iesniegšanai zemesgrāmatu nodaļā;

7.2. iesniedz zemesgrāmatu nodaļā dokumentus, kas nepieciešami īpašuma tiesību nostiprināšanai, un saņem zemesgrāmatas tiesneša apliecinātu datorizdruku.

8. Šo noteikumu 4.punktā minētais zemes izpircējs (pircējs), izņemot šo noteikumu 4.3.apakšpunktā minēto zemesgabala lietotāju, var ar banku noslēgt zemes nomaksas izpirkuma (pirkuma) līgumu attiecībā uz lauku apvidus zemi (7.pielikums) vai attiecībā uz pilsētu zemi (8.pielikums). Šāda līguma neatņemama sastāvdaļa ir tā pielikums – zemes izpirkšanas (pirkšanas) maksājumu kalendāra plāns (9.pielikums).

9. Ja izpērkamais (pērkamais) zemesgabals sastāv no vairākām zemes vienībām, par tām noslēdz vienu zemes izpirkuma (pirkuma) līgumu.

10. Ja zemes vienībai ir vairāki zemes koplietotāji, zemes izpirkuma (pirkuma) līgumu noslēdz, piedaloties visiem zemes koplietotājiem, vai līgumu visu zemes koplietotāju vārdā noslēdz viņu pilnvarotais pārstāvis.

11. Zemes izpircējs (pircējs) pirms šo noteikumu 4.1. vai 4.2.apakšpunktā minētā līguma noslēgšanas bankas attiecīgajā filiālē uzrāda šādus dokumentus:

11.1. attiecīgās institūcijas lēmumu par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu vai tā apliecinātu atvasinājumu;

11.2. zemes robežu plānu vai tā apliecinātu atvasinājumu.

12. Iesniedzot iesniegumu šo noteikumu 6.1.apakšpunktā minētajā gadījumā vai slēdzot zemes izpirkuma (pirkuma) līgumu, persona bankai uzrāda personu apliecinošu dokumentu. Zemes izpircēja (pircēja) pilnvarotā persona uzrāda arī notariāli apliecinātu pilnvaru vai tās apliecinātu atvasinājumu. Juridiskā persona uzrāda pārstāvības tiesības apliecinošu dokumentu vai tā apliecinātu atvasinājumu.

III. Zemes izpirkuma (pirkuma) tipveida līguma būtiskie noteikumi

13. Ja zemes izpirkšanas (pirkšanas) maksājumu veic pilnā apmērā, zemes izpirkuma (pirkuma) līguma būtiskie noteikumi ir šādi:

13.1. zemes izpircējs (pircējs) izpērk (pērk) zemi atbilstoši līgumā noteiktajai summai. Ja zemes izpircējs (pircējs) ir veicis priekšapmaksu par visu izpērkamo (pērkamo) zemi, to norāda līgumā, par mežaudzi maksā papildus – pirms līguma noslēgšanas;

13.2. līgumā norāda visus īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus un apgrūtinājumus, kas minēti attiecīgās institūcijas lēmumā par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu;

13.3. ar līguma slēgšanu saistītos izdevumus sedz zemes izpircējs (pircējs);

13.4. pušu strīdus izskata, pusēm savstarpēji vienojoties, bet, ja puses nevar vienoties, – normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

14. Ja zeme tiek izpirkta (pirkta) uz nomaksu, zemes izpirkuma (pirkuma) līguma būtiskie noteikumi ir šādi:

14.1. pirmā iemaksa maksājumam par izpērkamo (pērkamo) zemi ir ne mazāka par 25 % no zemes izpirkuma (pirkuma) maksas;

14.2. maksimālais zemes izpirkuma laiks ir pieci gadi. Maksa par atlikto maksājumu ir seši procenti gadā no vēl nesamaksātās privatizācijas sertifikātu un *euro* daļas, procentu samaksu veicot *euro*;

14.3. zemes izpircējs (pircējs) līdz īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā nenodod zemesgabalu lietošanā trešajām personām vai neapgrūtina ar citām lietu tiesībām, nedala un neapvieno to ar citu īpašumu un bez bankas rakstiskas piekrišanas neveic uz zemesgabala jaunu būvniecību;

14.4. banka ir tiesīga vienpusēji atkāpties no līguma, ja zemes izpircējs (pircējs) nav izpildījis savas saistības līgumā noteiktajā termiņā pilnā apmērā. Rakstisku paziņojumu par līguma izbeigšanu banka zemes izpircējam (pircējam) nosūta pēc līgumā noteiktā samaksas termiņa iestāšanās. Pamatojoties uz rakstisku pieprasījumu, banka zemes izpircējam (pircējam) atmaksā *euro* iemaksātos naudas līdzekļus, ieturot šo noteikumu 14.2.apakšpunktā minētos

procentus un citus maksājumus saskaņā ar bankas cenrādi (10.pielikums). Iemaksātos sertifikātus atpakaļ neatdod – tos dzēš normatīvajos aktos par privatizācijas sertifikātiem noteiktajā kārtībā;

14.5. zemes izpircējs (pircējs) ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no līguma, iesniedzot vai nosūtot paziņojumu bankai. Pamatojoties uz zemes izpircēja (pircēja) rakstisku lūgumu, *euro* iemaksātos naudas līdzekļus banka atdod atpakaļ zemes izpircējam (pircējam), ieturot šo noteikumu 14.2.apakšpunktā minētos procentus un citus maksājumus saskaņā ar bankas cenrādi (10.pielikums). Iemaksātos sertifikātus atpakaļ neatdod – tos dzēš normatīvajos aktos par privatizācijas sertifikātiem noteiktajā kārtībā;

14.6. zemes izpircēja (pircēja) īpašuma tiesības nostiprina zemesgrāmatā pēc pilnīgas līgumā noteikto saistību izpildes;

14.7. līgumā norāda šo noteikumu 13.2., 13.3. un 13.4.apakšpunktā minētos noteikumus.

15. Ja slēdz zemes nomaksas izpirkuma (pirkuma) līgumu, zemes izpircēja (pircēja) īpašuma tiesības un ar to saistītos īpašuma tiesību aprobežojumus vai apgrūtinājumus nostiprina zemesgrāmatā pēc zemes izpirkšanas (pirkšanas) maksājuma veikšanas pilnā apmērā un citu līgumā paredzēto saistību izpildes, ko apliecina bankas izsniegta izziņa par līgumā minēto saistību pilnīgu izpildi.

IV. Samaksas kārtība un apmērs

16. Pirms sagatavotā zemes izpirkuma (pirkuma) līguma noslēgšanas (parakstīšanas) zemes izpircējs (pircējs) samaksā bankai:

16.1. ar līguma slēgšanu saistītos izdevumus saskaņā ar bankas cenrādi (10.pielikums);

16.2. zemes izpirkšanas (pirkšanas) maksājumu (pilnā apmērā vai tā daļu), par ko līgumā izdara attiecīgu ierakstu.

17. Zemes izpirkšanas (pirkšanas) maksājumu pēc izpircēja (pircēja) izvēles var veikt:

17.1. naudā, veicot maksājumu bankas norādītajā kontā Valsts kasē vai Latvijas Republikā reģistrētā kredītiestādē;

17.2. privatizācijas sertifikātos, veicot pārskaitījumu uz bankas kontu.

18. Veicot zemes izpirkšanas (pirkšanas) maksājumu, ievēro normatīvajos aktos par valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanu noteiktās prasības par maksāšanas līdzekļu proporciju un izmantošanu (privatizācijas sertifikātu un *euro* proporciju).

19. Ja tiek mainīti bankas konti, banka vismaz mēnesi iepriekš rakstiski paziņo zemes izpircējam (pircējam), kurš zemi izpērk (pērk) uz nomaksu, jaunos konta rekvizītus, kur turpmāk veicami maksājumi. Zemes izpircējs (pircējs) pēc minētā paziņojuma saņemšanas maksājumus par izpērkamo (pērkamo) zemi veic uz paziņojumā norādīto kontu.

20. Banka maksāšanas līdzekļus *euro*, kuri iegūti no zemes izpirkuma (pirkuma) līgumiem, par kuriem samaksa ir veikta pilnā apmērā (izņemot ar šo līgumu slēgšanu saistītos ieņēmumus), katru mēnesi līdz divdesmitajam datumam ieskaita Valsts īpašuma privatizācijas fondā 90 % apmērā un attiecīgajai pašvaldībai – 10 % apmērā.

21. Banka maksāšanas līdzekļus *euro*, kuri iegūti no nomaksas izpirkuma (pirkuma) līgumiem, tai skaitā šo noteikumu 14.2.apakšpunktā minētos procentus (izņemot ar šo līgumu slēgšanu saistītos ieņēmumus), ieskaita šo noteikumu 20.punktā minēto institūciju fondos pēc tam, kad zemes izpirkuma (pirkuma) maksa ir samaksāta pilnā

apmērā. Ja līgums izbeigts šo noteikumu 14.4. vai 14.5.apakšpunktā minētajā kārtībā, 14.2.apakšpunktā minētos procentus ieskaita šo noteikumu 20.punktā minēto institūciju fondos.

V. Noslēguma jautājumi

22. Atzīt par spēku zaudējušiem Ministru kabineta 2008.gada 25.augusta noteikumus Nr.686 "Zemes izpirkuma (pirkuma) līguma noslēgšanas kārtība" (Latvijas Vēstnesis, 2008, 137.nr.).

23. Šo noteikumu 5., 6. un 7.punktā minētās prasības piemērojamas, ciktāl tās nav pretrunā ar likumu "Par zemes reformas pabeigšanu pilsētās".

24. Skaidras naudas maksājumiem, kurus *Euro* ieviešanas kārtības likumā noteiktajā vienlaicīgas apgrozības periodā veic latos, piemēro Ministru kabineta 2008.gada 25.augusta noteikumus Nr.686 "Zemes izpirkuma (pirkuma) līguma noslēgšanas kārtība".

25. Noteikumi stājas spēkā 2014.gada 1.janvārī.

Ministru prezidents *Valdis Dombrovskis*

Tieslietu ministrs,
kultūras ministra pienākumu izpildītājs *Jānis Bordāns*

1.pielikums

Ministru kabineta
2013.gada 15.oktobra
noteikumiem Nr.1106

Valsts akciju sabiedrība "Latvijas Hipotēku un zemes banka"

ZEMES IZPIRKUMA LĪGUMS Nr.____

(noslēgšanas vieta)

20__gada __._____

Valsts akciju sabiedrība "Latvijas Hipotēku un zemes banka", vienotais reģ. Nr._____, juridiskā adrese _____ (turpmāk – Hipotēku banka), kā valsts pilnvarotā persona, no vienas puses, un Latvijas Republikas pilsonis(-e) _____ (vārds, uzvārds), personas kods _____, adrese _____ (turpmāk – Zemes izpircējs), no otras puses (turpmāk – Puses), noslēdz šādu līgumu.

1. Līguma priekšmets un cena

1.1. Saskaņā ar šo līgumu Zemes izpircējs izpērk zemesgabalu, kuru ir tiesīgs iegūt īpašumā par samaksu atbilstoši zemes reformas jomu regulējošajiem normatīvajiem aktiem:

zemesgabala adrese (nosaukums) _____, kadastra apzīmējums _____, zemes kopplatība ____ ha, t.sk. ____ ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme, ____ ha meža zeme.