



Tieslietu ministrija

Dalītā īpašuma izbeigšana

2019.gada marts

Kas ir dalītais īpašums un kā tas ir izveidojies?



Tieslietu ministrija

Dalītajā īpašumā **ēkas uz zemes pieder vienai personai** (personām), bet **zeme pieder citai personai** (personām).

Dalītais īpašums ir izņēmums no Civillikuma ēkas un zemes vienotības principa.

Dalītais īpašums ir **izveidojies:**

brīvprātīgi (līdz 01.01.2017) – zemes īpašnieks uz nomas līguma pamata nodevis tiesības būvēt uz viņam piederošās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus.

piespiedu kārtā – īpašuma tiesības uz zemi atjaunoja bijušie īpašnieki (mantinieki), savukārt būves uz zemes privatizēja citas personas. Savstarpēji nesaskaņots zemes reformas un privatizācijas process.



Tieslietu ministrija

Statistika par dalītā īpašuma gadījumiem

Latvijā **KOPĀ** ir **206 600 ēku** un būvju, izņemot inženierbūves, kuras atrodas uz citai personai piederošas zemes. Tās atrodas **uz 68 900** citām personām piederošām **zemes vienībām**.

Piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās ir **3 677 daudzdzīvokļu mājas** (ko kopā veido **110 970 dzīvokļi**)

Tās atrodas **uz 7 354** citām personām piederošām **zemes vienībām**

Rīgā 30% daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem minēto 7354 zemes vienību **kadastrālā vērtība 2015. gadā** varētu būt no **130 000 000 līdz 180 000 000 euro**, savukārt **tirgus vērtība – no 173 000 000 līdz 240 000 000 euro**.



Tieslietu ministrija

Problēmas piespiedu dalītā īpašuma attiecībās

Nomas maksa daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām

Nr.	Laiks	Būtība
Sākotnējā redakcija	25.07.1995-31.12.1999.	Nosaka MK, ne vairāk kā 5% no kadastrālās vērtības.
Grozījumi likumā	01.01.2000.-26.03.2008.	Nedrīkst pārsniegt 5%
Grozījumi likumā	27.03.2008.-31.10.2009.	Pieaugums nedrīkst pārsniegt 25%
Satversmes tiesas spriedums	15.04.2009.	Regulējums neatbilst Satversmei
Grozījumi likumā	01.11.2009.-31.09.2014.	6% + NĪN kompensācija. 25% ierobežojums.
Satversmes tiesas spriedums	27.01.2011.	Ierobežojums neatbilst Satversmei
Grozījumi likumā	01.10.2014.-26.06.2017	6%, nomā FNZG.
Grozījumi likumā	27.06.2017.	Ne vairāk kā 5%>4%>3%
Satversmes tiesas spriedums	12.04.2018.	Regulējums neatbilst Satversmei



Tieslietu ministrija

Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas risināšana

Likumprojekts «Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums» (Izbeigšanas likumprojekts)

Likumprojekts «Grozījumi likumā «Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju»» (Nr. 84/Lp13)

- ✓ Pieņemti pirmajā lasījumā 2018. gada 13. decembrī
- ✓ Izbeigšanas likumprojekts izstrādāts uz 2015. gada likumprojekta «Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums» (Nr. 395/Lp12) bāzes



Tieslietu ministrija

Izbeigšanas likumprojekts

Galvenie principi

- paredzēt faktiski īstenojamu tiesību dzīvojamās mājas īpašniekiem atpirkt tiem nepieciešamo zemi;
- tiesību var izmantot, kad atpērkamā zeme ir noteikta;
- atpirkuma cena ir zemes kadastrālā vērtība;
- tiesību var izmantot tad, kad ēkas īpašnieki ir tam gatavi;
- valsts atbalsts visu administratīvo darbību izpildē (nodevas, process, uzmērīšana, dokumentu iesniegšana zemesgrāmatās);
- iespēja valstij sniegt papildu atbalstu dalītā īpašumā iesaistītām personām vai noteiktām to grupām;
- procesa noslēgumā nekustamie īpašumi ir apvienoti, problēma ir atrisināta.



Tieslietu ministrija

Izbeigšanas likumprojekts

1. Vienpusēja atpirkuma tiesība par taisnīgu atlīdzību

- ✓ atpirkuma tiesības neizmantošana ļauj saglabāt līdzšinējās piespiedu nomas attiecības
- ✓ likumprojekts neliedz zemes un dzīvokļu īpašniekiem vienoties par dalītā īpašuma izbeigšanu uz citiem nosacījumiem

2. Maksimāli vienkāršots mehānisms dzīvokļu īpašniekiem

- ✓ jāpieņem kopības lēmums, (50+1)% balsojot «par»
- ✓ jāsamaksā atpirkuma cena



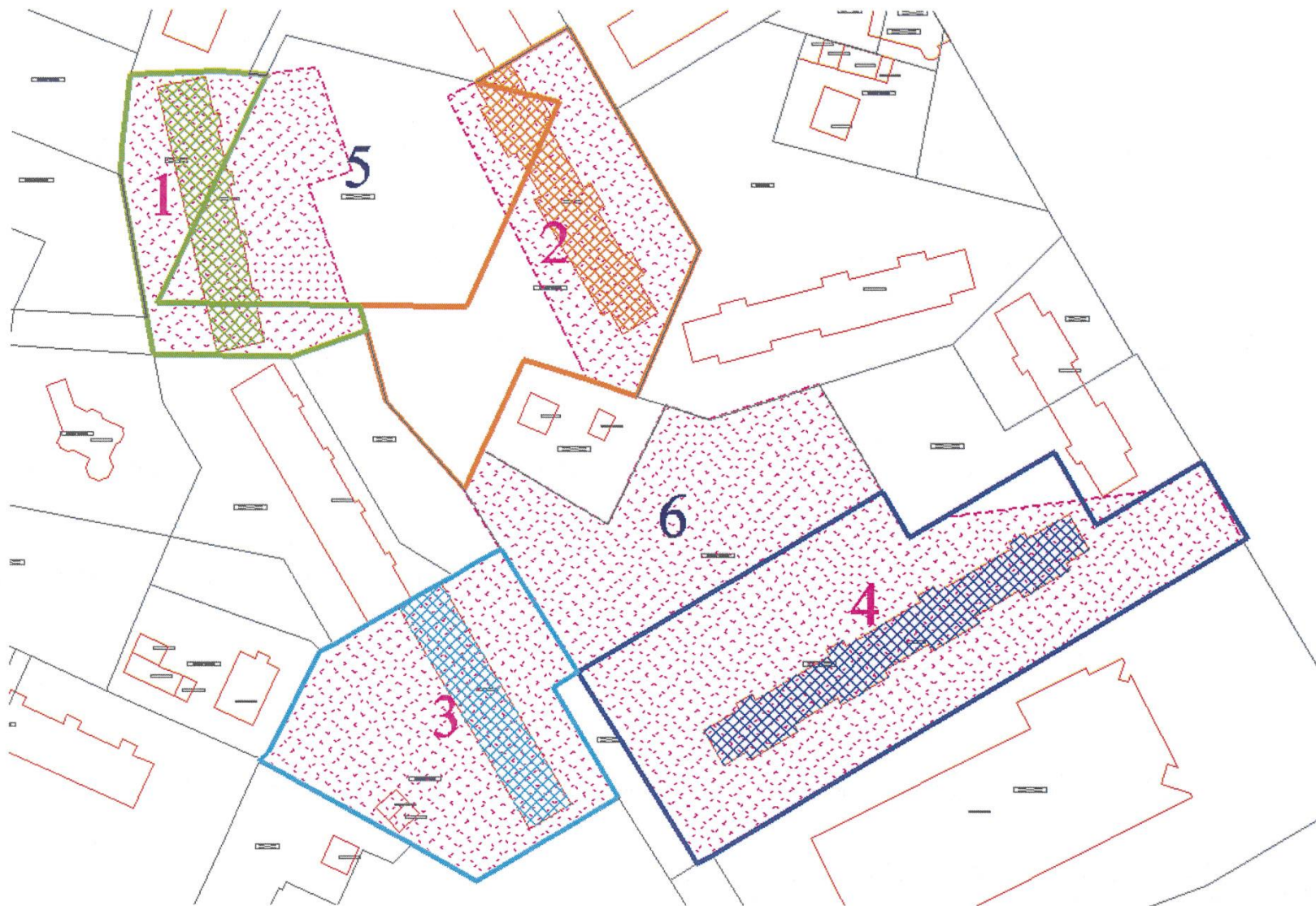
Tieslietu ministrija

Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas galvenie principi

3. solidāra atbildība un ieguldījums no valsts un pašvaldību puses

- ✓ **valsts atbalsts kopumā 38 miljonu euro apmērā**
 - ✓ *Valsts zemes dienesta darbībām izpērkamās zemes noteikšanai, izpirkuma paziņojumu sagatavošanai, nosūtīšanai, zemes kadastrālajai uzmērīšanai*
 - ✓ *zvērinātu tiesu izpildītāju darbībām*
 - ✓ *īpašumtiesību reģistrēšanas procesam zemesgrāmatās*
- ✓ **pašvaldību atbalsts funkcionāli nepieciešamo (atpērkamo) zemju pārskatīšanā/noteikšanā**
 - ✓ *pašvaldību līdzekļi atpērkamo zemju sakārtošanā administratīvā kārtībā*

Būvju uzturēšanai piešķirtā zeme (rozā iepunktētais laukums)





Tieslietu ministrija

Iespējamais atpirkuma cenas daļas apmērs vienam dzīvoklim

Atpirkuma cenas daļa konkrētam dzīvoklim ir atkarīga no:

- ✓ zemes kadastrālās vērtības
- ✓ atpērkamās zemes platības
- ✓ dzīvojamās mājas lieluma (cik dzīvokļu ir mājā)
- ✓ konkrētā dzīvokļa platības

Atpērkamās zemes platība ~ 500 m²

Izpirkuma cena vienam dzīvoklim (daudzdzīvokļu mājā ar 45- 90 dzīvokļiem) vidēji no 200 EUR – 800 EUR

Atpērkamās zemes platība ~ 1000 m²

Izpirkuma cena vienam dzīvoklim (daudzdzīvokļu mājā ar 45- 90 dzīvokļiem) vidēji no 400 EUR -1600 EUR

Vidējā atpirkuma cena reģionos (trīs istabu dzīvoklis 65 m² platībā):

Jelgavā - 396 EUR

Liepājā – 820 EUR

Daugavpilī – 270 EUR

Jūrmalā – 2574 EUR



Tieslietu ministrija

Konceptuālie problēmjaucējumi

1. Zemes cena - kadastrālā vērtība.
2. Nepieciešamais kvorums – 50% +1.
3. Vienpusēja tiesība bez zemes īpašnieka piekrišanas.
4. Zvērināta tiesu izpildītāja iesaiste procesā.
5. Valsts atbalsts:
 - procedūras, nodevas, uzmērīšana;
 - zemes cenas iegūšanai.
6. 14% no dzīvokļiem nav ierakstīti zemesgrāmatā.



Tieslietu ministrija

Jautājumi diskusijai

- Kā no terminoloģijas viedokļa definēt tiesību vienpusēji iegūt īpašumā citas personas nekustamo īpašumu – izpirkums, atpirkums, atsavināšanas tiesība?
- Kā būtu jāpieņem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums atpirkuma tiesības izmantošanai, vai šajā procesā ir jāiesaistās zvērinātam tiesu izpildītājam?
- Kāds kvorums ir nepieciešams lēmuma par atpirkuma tiesības izmantošanu pieņemšanai?
- Vai jau šobrīd nebūtu grozāms Dzīvokļa īpašuma likuma regulējums attiecībā uz nepieciešamību saņemt visu dzīvokļu īpašnieku piekrišanu lēmumiem, kas pārgroza kopīpašumā esošās domājamās daļas apmēru?



Tieslietu ministrija

PALDIES PAR UZMANĪBU