



# Kāpēc ēka jānodod ekspluatācijā?

2018-01-16

Nils Fogels, ZAB "LEADELL Fogels, Vītols un Paipa", zvērināts advokāts,

**Cik ilgi nekustamo īpašumu drīkst nenodot ekspluatācijā? Kad tas jādara obligāti? Zinu daudzus, kas uzbūvē un dzīvo ekspluatācijā nenodotās ēkās, jo procedūra ir pārāk sarežģīta. Kā to izdarīt iespējami vienkāršāk?**

Sniedzot atbildi, pieņemts, ka jautājums uzdots saistībā ar 2.grupas 1 vai 2 dzīvokļu dzīvojamām mājām.

Par būves izmantošanu pirms tās nodošanas ekspluatācijā var tikt piemērots administratīvais sods no 70 EUR līdz 1400 EUR fiziskajām personām vai no 700 EUR līdz 7100 EUR juridiskajām personām. Tomēr jānorāda, ka administratīvo sodu var piemērot, ja būvinspektors apsekojis objektu un konstatējis, ka būve tiek lietota pirms tās nodošanas ekspluatācijā.

Pašlaik [Ministru kabineta noteikumos Nr.500](#) "Vispārīgie būvnoteikumi" paredzēts, ka maksimālais būvdarbu veikšanas ilgums līdz dzīvojamās mājas nodošanai ekspluatācijā ir 8 gadi. Tādējādi dzīvojamā māja jāuzbūvē un jānodod ekspluatācijā 8 gadu laikā. Svarīgi atcerēties, ka maksimālā būvdarbu termiņa neievērošana var ietekmēt arī nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) apmēru.

Vispārīgā kārtībā NĪN jāmaksā arī par ekspluatācijā nenodotām dzīvojamām mājām, kas reģistrētas kadastra informācijas sistēmā. Savukārt par dzīvojamo māju, kuras būvdarbu termiņš pārsniedz iepriekš minētos 8 gadus, var būt jāmaksā paaugstināta NĪN likme 3% apmērā, ja to saistošajos noteikumos paredzējusi pašvaldība. Šādu paaugstinātu nodokļa likmi piemēro no nākamā mēneša pēc būvdarbu veikšanas termiņa (t.i., 8 gadi) beigām līdz mēnesim, kad parakstīts akts par dzīvojamās mājas pieņemšanu ekspluatācijā. Ar NĪN likmi 3% apmērā apliek lielāko no 2 kadastrālajām vērtībām – būvei piekritīgās zemes kadastrālā vērtība vai būves kadastrālā vērtība.

Lai uzsāktu procesu būves pieņemšanai ekspluatācijā, būvvaldē jāiesniedz apliecinājums par ēkas gatavību ekspluatācijai. Attiecīgās pašvaldības, kuras teritorijā atrodas nekustamais īpašums, būvvalde nosaka, kādus tieši dokumentus jāpievieno apliecinājumam. Līdz ar to ieteicams vērsties konkrētajā būvvaldē, lai noskaidrotu, kādi dokumenti nepieciešami šajā gadījumā.

Lai vienkāršotu dzīvojamās mājas pieņemšanu ekspluatācijā, jābūt izpildītam minimālajam būvdarbu apjomam, kas ir pietiekams dzīvojamās mājas pieņemšanai ekspluatācijā. 2.grupas 1 vai 2 dzīvokļu dzīvojamām mājām minimālais būvdarbu apjoms ietver šādas prasības:

- pilnīgi pabeigti vispārējie būvdarbi un inženiertīklu izbūve;
- veikta fasādes apdare;
- labiekārtota teritorija ielas pusē;
- iekārtota vismaz 1 dzīvojamā telpa, virtuve un sanitārais mezgls;
- sanitārās iekārtas pievienotas inženiertīkliem.

Turklāt pieļaujama arī dzīvojamās mājas pieņemšana ekspluatācijā kārtās, ja būvprojekts ir sadalīts šādās kārtās. Tādējādi ir iespējams, piemēram, sākotnēji uzbūvēt, pabeigt un pieņemt ekspluatācijā tikai 1.stāvu, bet 2.stāva būvdarbus un to pieņemšanu ekspluatācijā veikt nedaudz vēlāk.

© 2009 - 2018 SIA "Izdevniecība iŽurnāli"