



#1/2022

**AUTORI: JĀNIS MEIJA, PAULA PAIDERE,
HENDRIK RĀTSEP, MARKO PILV, TADAS
PUZINAS**

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU PROJEKTU ATTĪSTĪBA UZ VALSTIJ PIEDEROŠAS ZEMES BALTIJAS VALSTĪS

1. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS BALTIJAS VALSTĪS

Viens no būtiskākajiem veiksmīga nekustamā īpašuma tirgus priekšnosacījumiem ir tiesiskais regulējums, kas nosaka valstij piederošas zemes apbūves kārtību.

Lietuvā, atbilstoši spēkā esošajam tiesiskajam regulējumam, par iespēju būvēt ēkas uz zemes, kas tiek nomāta no valsts, papildus maksa nav nepieciešama. Valstij piederošās zemes iznomātājam ir jāmaksā tikai fiksēta valsts zemes nomas maksa, līdz ar ko nekustamo īpašumu projektu attīstībai uz valstij piederošās zemes nav paaugstinātu izmaksu. Tomēr, ar 2022. gada 1. martu, pastāvošā likumdošana būtiski mainīsies.

Pēc iepriekš minētā datuma, Lietuvā nodevu par valstij piederošās zemes apbūvi plānots piemērot visos gadījumos, kad valsts zeme tiek iznomāta ēku ekspluatācijai. Izņēmums, kad par valstij piederošās zemes apbūvi nebūs jāmaksā nodeva, tiks piemērots tad, ja valsts zeme tiks iznomāta valsts vai reģionālas nozīmes projektiem, brīvajām ekonomiskajām zonām, koncedentiem vai privāto publisko partnerību projektiem, ostu vai lidostu darbībām.

Šīs izmaiņas ne tikai sadārdzinās nekustamo īpašumu projektu attīstību uz valsts zemes, bet arī mudinās potenciālos zemes apbūvētājus apsvērt iespēju iegādāties valsts zemi.

Līdzīga pieeja ir arī Latvijā, veicinot zemes iegādi ilgtermiņa nekustamo īpašumu projektu attīstībai. Ar zemes un ēkas vienotības principa īstenošanu normatīvo aktu regulējumā, Latvijā uz apbūves tiesību pamata ir atļauta tikai nedzīvojamo ēku (inženierbūvju) būvniecība.

Šajā LEADELL informatīvajā izdevumā mēs sniedzam īsu pārskatu par likumdošanu par nekustamo īpašumu projektu attīstību uz valstij piederošas zemes katrā no Baltijas valstīm: Lietuvā, Latvijā un Igaunijā.

2. VEIDI KĀ IZNOMĀT VALSTIJ PIEDEROŠU ZEMI

Lietuvā valstij piederošo zemi var iznomāt izsolē vai bez izsoles. Valstij piederošu zemi bez izsoles var iznomāt subjektiem, kuriem pieder īpašumtiesības vai nomas tiesības uz būvēm vai objektiem, kas atrodas uz valsts zemes (izņemot pagaidu būves). Personai, kura vēlas iznomāt valsts zemesgabalu, kurā tai nepieder būves, ir jāiesniedz pieteikums un jāpiedalās izsolē.

Latvijā var iznomāt divu veidu valstij piederošus zemesgabalus: apbūvētu un neapbūvētu zemesgabalu. Apbūvētu zemesgabalu var iznomāt uz tā esošās būves īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam ar maksu 1,5% apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības (nosaka pēc vienotiem kadastrālās vērtēšanas principiem). Neapbūvētu zemesgabalu var iznomāt jebkura fiziska vai juridiska persona, ja vien tā kvalificējas izsolei. Nomnieku noskaidro rakstiskā vai mutiskā izsolē – lēmumu par izsoles veidu pieņem iznomātājs. Persona, kura vēlas nomāt neapbūvētu zemesgabalu, iesniedz iznomātājam pieteikumu. Pēc izsoles iznomātājs slēdz nomas līgumu ar pretendentu, kurš atbilst iznomātāja prasībām un piedāvājis augstāko nomas cenu. Maksimālais nomas termiņš ir 30 gadi (ieskaitot visus pagarinājumus).

Igaunijā valsts īpašumus var iznomāt lietošanai saskaņā ar aktīvu pārvaldnieka lēmumu trīs veidos: atklātā izsolē, atlases kārtībā vai alternatīvi ar diskrecionāru lēmumu, kas pieņemts, nerīkojot atklātu izsoli vai atlasi.

3. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PROJEKTU ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UZ VALSTS ZEMES

Lietuvā no 2022.gada 1.marta stāsies spēkā jauns valsts zemes nomas regulējums. Jaunais likums paredz, ka būvniecību uz valsts zemes varēs veikt

tikai tie nomnieki, kuru nomas termiņš saskaņā ar līgumu ir ilgāks par trim gadiem.

Īstermiņa nomas līgumi nedos iespēju veikt valsts zemes apbūvi. Papildus nosacījums, kas paredzēs iespēju būvēt ēkas uz nomātās zemes, ir spēkā esošie teritorijas plānošanas dokumenti.

Lai varētu sākt nekustamā īpašuma apbūvi Latvijā, nepieciešams saņemt apbūves tiesību. Lēmumu par neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanu pieņem publiskas personas institūcija, kurai pieder attiecīgais neapbūvētais zemesgabals. Apbūves tiesīgo noskaidro rakstiskā vai mutiskā izsolē. Pamatojoties uz apbūves tiesībām, drīkst celt tikai nedzīvojamās ēkas vai inženierbūves.

Igaunijā, lai attīstītu nekustamo īpašumu projektus uz valstij piederošās zemes, īpašumu pārvaldītājam ir jāpiešķir apbūves tiesības. Apbūves tiesību saturs ir atkarīgs no īpašuma pārvaldītāja gribas, bet nedrīkst būt pretrunā ar spēkā esošajiem tiesību aktiem un lēmumu apgrūtināt īpašumus ar lietu tiesībām.

4. MAKSA PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PROJEKTA ATTĪSTĪBU

Lietuvā maksa par iespēju apbūvēt valsts zemi ir plānots piemērot visos gadījumos, kad valsts zeme tiek iznomāta ēku ekspluatācijai no 2022.gada 1.marta. Citos gadījumos, kad valsts zeme tiek iznomāta valsts vai reģionālas nozīmes projektiem, brīvajām ekonomiskajām zonām, koncedentiem vai privāto publisko partnerību projektiem, ostu vai lidostu darbībām, maksa par apbūves tiesībām netiks paredzēta.

Maksa par nekustamā īpašuma attīstību būs atkarīga no būvniecības apjoma (apbūvētā zemesgabala vai apbūves kopplatības). Maksājums tiks piemērots par ēkām un dažādām inženierbūvēm, piemēram, ielām, autostāvvietām, uzkopšanas iekārtām, u.c. Iepriekš minētās situācijas un tas, kā tās ietekmē maksu par nekustamā īpašuma apbūvi, ir apkopotas zemāk esošajā tabulā.

A p b ū v e s p l a t ī b a s p a l i e l i n ā j u m s	B ū v j u k o p ē j ā s p l a t ī b a s p a l i e l i n ā j u m s	M a k s a s l i k m e n o z e m e s g a b a l a v i d ē j ā s t i r g u s v ē r t ī b a s
Nav pieauguma	Nav pieauguma	5%
Līdz 10%	Līdz 10%	10%
No 10% līdz 20%	No 10% līdz 20%	20%
No 20% līdz 30%	No 20% līdz 30%	30%
No 30% līdz 40%	No 30% līdz 40%	40%
Vairāk par 40%	Vairāk par 40%	50%

Latvijā maksu piemēro visos gadījumos, kad tiek piešķirta apbūves tiesība fiziskai vai juridiskai personai, izņemot gadījumus, kad tā skar valstij būtiskas intereses - muitas kontroli, ostas pārvaldi, dzelzceļa infrastruktūru, valsts iestāžu, atvasinātu publisku personu vai privātpersonu, kas pilda publiskas vai valsts pārvaldes funkcijas, sabiedriskā labuma organizāciju vai sociālo uzņēmumu. Pārējos gadījumos apbūves tiesīgais maksā par apbūves tiesībām. Apbūves tiesīgais papildus apbūves tiesības maksai arī maksā apbūves tiesību piešķirējam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz apbūvei nodoto zemesgabalu.

Neapbūvēta zemesgabala nomas vai apbūves tiesību maksas apmērs tiek noteikts izsolē. Minimālā gada maksa ir 1,5% no zemes kadastrālās vērtības, bet ne mazāka kā 28 eiro. Atlikušais maksas apmērs ir pušu ziņā, ievērojot izsolē solītās summas. Papildus pastāv arī situācijas, kad nomas maksa var tikt samazināta vai palielināta. Šīs situācijas ir apkopotas zemāk esošajā tabulā.

M a k s a s palielināšana par 50%	Ja uzceltā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) divu mēnešu laikā pēc nodošanas ekspluatācijā nav ierakstīta zemesgrāmatā; Ja apbūves tiesīgais uz apbūvei nodotā zemesgabala ir veicis nelikumīgu būvniecību; Kad apbūves tiesīgais nav nojaucis uz apbūves tiesību pamata uzceltās nedzīvojamās ēkas (inženierbūves) apbūves tiesības līgumā noteiktajā termiņā.
M a k s a s samazināšana līdz 50%	Ja nomnieks apņemas radīt jaunas darba vietas; Ja nomnieks apņemas veikt nozīmīgus finansiālos ieguldījumus, kas nodrošinās saimnieciskās darbības paplašināšanu vai dažādošanu; Ja nomnieks apņemas veikt finansiālos ieguldījumus, kas sekmēs inovāciju vai jaundibinātu ražošanas uzņēmumu veidošanos; Ja nomnieks apņemas veikt ieguldījumus apbūvētā zemesgabala infrastruktūras attīstībā; Ja nomnieks apņemas apbūvēto zemesgabalu izmantot sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta, vides un dzīvnieku aizsardzības vai veselības aprūpes funkciju nodrošināšanai.
M a k s a s samazināšana līdz 90%	Ja zemesgabals atrodas degradētā teritorijā un nomnieks apņemas veikt kādu no iepriekšējā ailē minētajām darbībām.

Igaunijā maksa tiek piemērota valstij piederošo aktīvu iznomāšanai. Šajā gadījumā nomniekam tiek piemērota vismaz uz tirgus vērtību balstīta maksa, kas atbilst līgumiem par līdzīgu aktīvu iznomāšanu ar līdzīgiem nosacījumiem konkrētajā tirgū noteiktajām lietošanas maksām. Attiecībā uz nekustamā īpašuma attīstību, maksa netiek piemērota izņēmuma apstākļos, piemēram, maksa par nekustamā īpašuma apgrūtināšanu ar apbūves tiesībām var tikt samazināta pat līdz nullei, ja tai ir mērķis attīstīt uzņēmējdarbības vidi. Lietošanas

maksas pazemināšanas gadījumā nomniekam ir jāuzliek atbildība par aktīvu saimniecisku saglabāšanu vai arī lietošanas maksai jānodrošina vismaz aktīvu ekonomiska saglabāšana.

Igaunijā maksu nosaka katrā gadījumā atsevišķi saskaņā ar novērtējuma ziņojumu. Visās Baltijas valstīs, izņemot administratīvās izmaksas, zemes statusa maiņa ir bezmaksas. Piemēram, mainot apbūves zemes lietošanas mērķi no "Komerccarbības objektu apbūves zeme" uz "Inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu apbūves zeme", nebūs jāmaksā nekāda papildus summa par šīm izmaiņām.

5. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA OBJEKTI, PAR KURIEM PIEMĒRO MAKSU

Lietuvā nodeva attieksies ne tikai uz ēkām, bet arī uz inženierbūvēm – laukumiem, ielām, atbalsta sienām, attīrīšanas iekārtām un citām būvēm –, ja tādējādi tiks mainīts apbūvējamais zemesgabals. Apbūves maksa netiks piemērota ēku nojaukšanai, vienkāršam vai kapitālajam remontam un modernizācijai, ja ēka tiks remontēta vai rekonstruēta, ievērojot Vides ministrijas vai tās pilnvarotās institūcijas apstiprinātos tipveida būvprojektus.

Latvijā maksa attiecas uz jebkurām nedzīvojamām ēkām vai inženierbūvēm: viesnīcām un līdzīgām ēkām; restorāniem, kafejnīcām un citām ēdināšanas ēkām; atpūtas un izklaides ēkām; biroju ēkām; tirdzniecības ēkām; satiksmes un sakaru ēkām; garāžu ēkām; ražošanas un noliktavu ēkām; ūdens, gāzes un elektrības apgādes ēkām; izglītības un medicīnas ēkām; nedzīvojamās lauksaimniecības ēkām; nojumēm; transporta būvēm; cauruļvadiem, sakaru un elektropārvades līnijām; sporta laukumiem; torņiem.

Igaunijā valsts īpašumus var iznomāt par maksu, kas ir zemāka par tirgū noteikto nomas maksu, vai arī var iznomāt lietošanai bez atlīdzības, ja šie īpašumi ir nepieciešami bezpeļņas organizācijai vai nodibinājumam, kā noteikts statūtos tā funkciju veikšanai, ir saistīti ar glābšanu, izglītību, pētniecību, kultūru, valodu vai jaunatnes darbu, ir nepieciešami veselības aprūpes, sociālo pakalpojumu sniegšanai vai citiem publiskiem mērķiem.