



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

# ĪSI PAR BŪTISKO ZEMES NOMA

AKTUĀLĀ  
INFORMĀCIJA  
RNP KLIENTIEM

## Kā veidojas zemes nomas maksa



### SITUĀCIJA

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” (turpmāk – RNP) pārvaldīšanā ir vairāk kā 4300 dzīvojamās mājas. Katrai dzīvojamajai mājai noteikta funkcionāli

nepieciešamā (piesaistītā) zemesgabala platība. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo (piesaistīto) zemesgabalu var veidot viens vai vairāki atsevišķi zemesgabali, kas pieder vienam vai vairākiem zemes īpašniekiem – dzīvojamās mājas



dzīvokļu īpašniekiem, Rīgas pilsētas pašvaldībai un/vai citām personām. No RNP pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām ~ 1200 pilnībā vai daļēji atrodas uz zemesgabaliem, kas nepieder dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem un/vai Rīgas pilsētas pašvaldībai. Eiropas valstīs nav sastopama situācija, ka ēka un zeme, uz kuras tā atrodas, pieder dažādiem īpašniekiem (dalītais īpašums), tomēr Latvijā privatizācijas laikā ir izveidojies dalītais īpašums, kas radījis negatīvas sekas – rezultātā dzīvokļu/neapdzīvojamo telpu īpašnieki (turpmāk – dzīvokļu īpašnieki) ar zemes īpašniekiem nonākuši piespiedu zemes nomas attiecībās. Zemes nomas maksa aprūrina dzīvokļu īpašniekus, palielinot veicamo maksājumu slogu. RNP ir aptuveni 80 000 klientu, kuriem jāveic šādi zemes nomas maksājumi.

Par citām personām piederoša zemesgabala/zemesgabala daļas lietošanu dzīvokļu īpašniekiem normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ir pienākums slēgt zemes nomas līgumu.

Zemes nomas maksa katrai dzīvojamai mājai tiek noteikta, ņemot vērā:

- zemes kadastrālo vērtību, ko nosaka Valsts zemes dienests;
- zemes nomas procentu likmi no zemes kadastrālās vērtības;
- dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā (piesaistītā) zemesgabala platību.

RNP, pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku intereses, vienmēr cenšas panākt maksimāli izdevīgus zemes nomas līgumu noteikumus.

## Par normatīvajiem aktiem, kas regulē zemes nomas līgumu slēgšanu un zemes nomas maksas apmēru

Spēkā esošie normatīvie akti, kuri regulē zemes nomas attiecības starp dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem un funkcionāli nepieciešamo (piesaistīto) zemesgabalu īpašniekiem:

### Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"

50. panta pirmās daļas trešais punkts nosaka, ka privatizētā objekta īpašniekam ir pienākums slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemesgabala īpašnieku — fizisko vai juridisko personu —, uz kura atrodas privatizētais objekts;

54. panta pirmā un otrā daļa par zemesgabala īpašnieka pienākumiem un tiesībām nosaka, ka zemesgabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. Zemes nomas līgumu slēdz par tā zemesgabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra" noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu. Zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienojties, zemesgabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

## Likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”

12. panta 2<sup>1</sup>. punkts nosaka, ja uz (...) zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

## Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums

6. panta otrās daļas 4. punkts paredz dzīvojamās mājas pārvaldnieka pienākumu slēgt līgumu par piesaistītā zemesgabala lietošanu ar zemesgabala īpašnieku.

## Dzīvokļa īpašuma likums

10. panta 5. punkts paredz dzīvokļu īpašnieku pienākumu maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Papildus minētajam jānorāda, ka no 2015. gada 1. jūlija grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", noteiks kārtību, kādā varēs ierosināt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā (piesaistītā) zemesgabala pārskatīšanu.



## Biežāk uzdotie jautājumi

### Kā tiek noteikta zemes nomas maksa?

Zemes nomas maksu, kas tiek aprēķināta katram dzīvokļa īpašniekam, veido:

- zemes kadastrālā vērtība attiecīgajā kalendārajā gadā (nosaka Valsts zemes dienests);
- līgumā/likumā/tiesas nolēmumā noteiktā zemes nomas maksas procentu likme (saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem tā var sasniegt 6% no kadastrālās vērtības);

- mājai funkcionāli nepieciešamā (piesaistītā) zemesgabala platība (zemesgabala platība katrai konkrētai dzīvojamai mājai ir atšķirīga). Gadījumā, ja zemes īpašnieks ir reģistrējies pievienotās vērtības nodokļa maksātāju reģistrā, zemes nomas maksai papildus tiek piemērots pievienotās vērtības nodoklis atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai likmei. Mainoties kādam no iepriekš minētajiem lielumiem, mainās zemes nomas maksas apmērs.



## Kāpēc par zemes nomu jāmaksā vienu reizi ceturksnī nevis katru mēnesi?

Iepriekš RNP saviem klientiem sagatavoja vienotu ikmēneša rēķinu, kurā tika iekļauta pārvaldīšanas maksa un maksa par saņemtajiem pakalpojumiem. Katrā trešajā ikmēneša rēķinā (reizi ceturksnī) dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem, kuru dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamā (piesaistītā) zemesgabala sastāvā ir citai personai piederošs zemesgabals, bija papildus iekļauta maksa par zemes nomu. Lai padarītu rēķinus vieglāk pārskatāmus, uzglabājamus un saprotamus, 2012. gadā uzņēmums šiem klientiem atdalīja zemes nomas maksājumu rēķinus no komunālo pakalpojumu rēķiniem, t.i., reizi mēnesī sagatavo rēķinu par pārvaldīšanu un saņemtajiem pakalpojumiem, savukārt reizi ceturksnī – par zemes nomas maksu.

## Kāpēc tik daudz jāmaksā?

Normatīvajos aktos noteikts, ka zemes nomas maksa tiek noteikta pusēm rakstiski vienoties (līdz 6% no kadastrālās vērtības). Ņemot vērā, ka zemes nomas maksa attiecas tikai uz tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuru dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamā (piesaistītā) zemesgabala sastāvā ir citai personai piederošs zemesgabals, radot papildus maksājumu slogu, RNP, aizstāvot šo

dzīvokļu īpašnieku intereses, pārrunās ar katru no zemes īpašniekiem par zemes nomas maksas apmēra noteikšanu, cenšas panākt pēc iespējas zemāku nomas maksas procenta likmi, nesasniedzot normatīvajos aktos noteiktās zemes nomas likmes 6% robežu.

## Kas notiek, ja netiek panākta vienošanās ar zemes īpašnieku par zemes nomas līguma noslēgšanu?

Gadījumā, ja vienošanās par zemes nomas līguma noslēgšanu netiek panākta, zemes īpašniekam normatīvajos aktos ir noteiktas tiesības celt prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu. Pašreizējā tiesu prakse rāda, ka tiesas spriedumi lielākoties ir negatīvi dzīvokļu īpašniekiem, kas nākotnē ievērojami palielina dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas maksājumus, jo tiek noteikta maksimālā zemes nomas maksas procentu likme 6% uz nenoteiktu laiku un papildus jākompensē visi tiesas spriedumā noteiktie izdevumi.

## Kas nosaka zemes kadastrālo vērtību un kāpēc tā ir tik augsta?

Valsts zemes dienests katra kalendārā gada 1.janvārī izsludina nekustamā īpašuma (zemesgabala) kadastrālo vērtību. Katru gadu zemes kadastrālā vērtība atsevišķos Rīgas pilsētas rajonos var mainīties. RNP nevar ietekmēt kadastrālās vērtības apmēru.

# ZEMES NOMA

## Vai dzīvokļu īpašnieki ir jāaicina uz sarunām ar zemes īpašnieku?

Ja dzīvokļu īpašnieki izsaka vēlmi piedalīties pārrunās ar zemes īpašniekiem par zemes nomas maksas apmēra vai nomājāmās platības noteikšanu un pieņem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu (50%+1 balss „par”), RNP uzaicina dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvaroto pārstāvi.

## Vai var mainīt mājai piesaistītā zemesgabala lielumu?

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā (piesaistītā) zemesgabala platību ir iespējams grozīt pēc abpusējas dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieka vienošanās. Lai sagatavotu piedāvājumu, nepieciešams sagatavot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā (piesaistītā) zemesgabala korekcijas projektu, kuru pasūta un apmaksā grozījumu ierosinātājs.

## Vai dzīvokļu īpašnieki var izpirkt zem dzīvojamās mājas esošo zemi?

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo (piesaistīto) zemesgabalu iespējams izpirkt, vienojoties ar zemes īpašnieku. Ja zemes īpašnieks piekrīt pārdot zemesgabalu un zemes īpašnieka noteiktā pirkuma maksa apmierina dzīvokļu

īpašniekus, tiem jāpieņem kopības lēmums par zemesgabala izpirkšanu, to pieņemot ar visu dzīvokļu īpašnieku piekrišanu (100% balss „par”).

## Kāpēc dzīvokļa īpašnieks saņem rēķinus par nekustamā īpašuma nodokli no Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes un RNP?

Dzīvojamai mājai var būt piesaistīti vairāki zemesgabali. Tie var būt privatizēti kopā ar dzīvokļa īpašumu, Rīgas pilsētas pašvaldības īpašums un/vai trešās personas īpašums. Dzīvokļa īpašniekiem par savā īpašumā esošu nekustamo īpašumu (par mājokli un atbilstoši kopīpašuma domājama daļai privatizēto zemesgabalu) ir pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli tieši Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldei, savukārt RNP – zemes nomu un nekustamā īpašuma nodokli par periodu no 2010. gada 1. janvāra līdz 2014. gada 31. decembrim ieskaitot, par pārējiem zemesgabaliem, kas nav dzīvokļa īpašnieka īpašumā.

## Kā RNP noskaidro zemes īpašnieku, ar kuru slēgt zemes nomas līgumu?

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā (piesaistītā) zemesgabala zemes īpašnieka īpašuma tiesības tiek pārbaudītas zemesgrāmatā. Zemes nomas līgums tiek slēgts tikai ar zemes īpašnieku vai īpašnieka pilnvaroto pārstāvi.



## SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" klientu apkalpošanas centri:

### KLIENTU APKALPOŠANAS CENTRS „AUSTRUMI”

„Rīgas klientu centrs”

Brīvības iela 49/53, Rīga, 1.stāvs

Darba laiks:

Pirmdien: 8.00–19.00

Otrdien: 8.00–19.00

Trešdien: 8.00–19.00

Ceturtdien: 8.00–19.00

Piektdien: 8.00–19.00

Sestdien: 10.00–15.00

Svētdien: slēgts

Mārtiņa iela 7, Rīga

Gobas iela 6A, Rīga

E. Smilģa iela 46, Rīga

Aglonas iela 39, Rīga, 2.stāvs

Maskavas iela 168, Rīga

Darba laiks:

Pirmdien: 10.00–19.00

Otrdien: 8.00–16.00

Trešdien: 8.30–17.00

Ceturtdien: 10.00–18.00

Piektdien: 8.30–16.00

Sestdien, svētdien: slēgts

### KLIENTU APKALPOŠANAS CENTRS „RIETUMI”

Tilta iela 11 k-1, Rīga

Baltāsbaznīcas iela 52, Rīga

Brīvības gatve 430A, Rīga

Dzelzavas iela 17, Rīga, 2.stāvs

A. Deglava iela 106 k-4, Rīga

Darba laiks:

Pirmdien: 10.00–19.00

Otrdien: 8.00–16.00

Trešdien: 8.30–17.00

Ceturtdien: 10.00–18.00

Piektdien: 8.30–16.00

Sestdien, svētdien: slēgts

### Rīgas domes Apmeklētāju pieņemšanas centrs

Kungu iela 7/9, Rīga

Darba laiks:

Pirmdien: 8.30–18.00

Otrdien: 8.15–17.00

Trešdien: 8.15–17.00

Ceturtdien: 8.15–18.00

Piektdien: 8.15–16.00

Sestdien, svētdien: slēgts



**8900**

Vienotais informatīvais un avārijas dienesta tālrunis



**www.e-parvaldnieks.lv**

Bezmaksas pašapkalpošanās vortāls



**www.rnparvaldnieks.lv**

Mājas lapa



**rnparvaldnieks@rnparvaldnieks.lv**

e-pasta adrese kontaktiem, iesniegumiem



**info@rnparvaldnieks.lv**

lerosinājumiem un sūdzībām



**www.twitter.com/rnparvaldnieks**

Aktivitātes sociālajā tīklā Twitter

Avārijas  
dienests: **8900**

Papildus informācija:

**Rīgas ūdens** 80002122, [www.rigasudens.lv](http://www.rigasudens.lv)

**Rīgas siltums** 80000090, [www.rs.lv](http://www.rs.lv)