



ESI SAIMNIEKS SAVĀ SĒTĀ

**Informatīvais materiāls
par valsts zemes nomas līguma
nepieciešamību un noslēgšanas nosacījumiem**



Kāpēc jāslēdz nomas līgums?

Gadījumā, ja Jūsu īpašumā, valdījumā vai lietošanā esoša ēka (būve) atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes, Jūsu pienākums ir vienoties ar zemes īpašnieku par tās lietošanas nosacījumiem, t.i. slēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku. Ar likumu* noteikts, ka **valstij piederošu zemesgabalu ir aizliegts lietot bez atlīdzības.**

Kas ir tiesīgas slēgt zemes nomas līgumu?

No valsts puses zemes atsavināšanu (pārdošanu) un iznomāšanu, pārstāvot valsts intereses, veic valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi” (VNĪ). Savukārt, par apbūvēta valsts zemes gabala lietošanu zemes nomas līgums var tikt noslēgts tikai ar attiecīgo ēku (būvju) īpašnieku, tiesisko valdītāju vai lietotāju, kura piederošās ēkas vai to daļas (būves) atrodas uz šī zemes gabala vai ir saistītas ar šo zemesgabalu.

Gadījumos, kad Jūsu īpašums ir saistīts ar zemesgabalu, kurā ir vairāk kā viens īpašnieks un viens no tiem ir valsts, Jūsu pienākums ir vienoties par nomas attiecībām proporcionāli domājamām daļām, pat ja Jūsu ēka (būve) pēc plāna atrodas uz citam īpašniekam piederošās domājamās daļas. Šajos gadījumos, ja nav noteikta koplietošanas kārtība, nomas līgumi par zemesgabala lietošanu ir slēdzami ar katru no zemesgabala īpašniekiem.



Kas jādara, lai noslēgtu nomas līgumu?

Pastāv vairākas iespējas, kā sakārtot nomas attiecības par valsts zemes lietošanu:

1. Jūs varat vērsties klātienē jebkurā VNĪ klientu apkalpošanas reģionālajā centrā (Rīgā, Liepājā vai Daugavpilī), kur klientu apkalpošanas speciālisti Jums sniegs konsultāciju;
2. Jūs varat nosūtīt iesniegumu brīvā formā (noformēts latviešu valodā) ar lūgumu noslēgt zemes nomas līgumu arī pa pastu, adresējot to VNĪ – Valņu iela 28, Rīga, LV-1980.

Iesniegumā norādiet zemākminēto informāciju:

- Jūsu vārds, uzvārds/juridiskās personas nosaukums;
- Jūsu personas kods/ reģistrācijas numurs;
- Jūsu dzīvesvietas/ juridiskā adrese;
- informāciju par zemesgabalu, ko vēlaties nomāt (adrese, platība, kadastra apzīmējums (ja ir zināms) un zemes lietošanas mērķi.

Lūdzam iesniegumam pievienot īpašuma tiesību uz ēku (būvi) apliecinošus dokumentus, kā arī ēku (būvju) kadastrālās uzmērīšanas lietu, ja tāda Jums ir. Pat ja Jūsu rīcībā nav visu dokumentu, Jūs droši variet vērsties VNĪ, lai saņemtu konsultāciju. Speciālisti izvērtēs Jūsu situāciju un sniegs Jums rekomendācijas.

Gadījumā, ja Jūs savlaicīgi nevērsīsieties VNĪ ar lūgumu noslēgt nomas līgumu, VNĪ sagatavos nomas līguma projektu un nosūtīs Jums parakstīšanai. Šajos gadījumos Jums tiks aprēķināta maksa par faktisko lietošanu.

Uz cik ilgu laiku tiek slēgts nomas līgums?

Zemes nomas līgumu par apbūvētu valsts zemesgabalu var slēgt uz neierobežotu termiņu, kamēr vien nomniekam pastāv īpašuma, valdījuma vai lietojuma tiesības uz ēkām. VNĪ piedāvā slēgt nomas līgumu maksimāli uz 10 gadiem.

Kāda ir nomas maksa par apbūvētu valsts zemi? Kā tā tiek noteikta?

Nomas maksu nosaka Ministru kabineta noteikumi **, kas paredz, ka, ja Jūsu īpašuma tiesības uz ēku (būvi) ir nostiprinātas zemesgrāmatā, tad nomas maksa ir 1,5% gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa.

Gadījumā, ja īpašuma tiesības uz ēku (būvi) nav nostiprinātas zemesgrāmatā, tad nomas maksa tiek aprēķināta 1,5% gadā no Zemesgabala vai tā daļas kadastrālās vērtības, papildus piemērojot koeficientu 1,5, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa.

Apbūvēta zemesgabala minimālā nomas maksa ir 28 euro gadā.

Nomas maksa var tikt mainīta, ņemot vērā zemesgabala kadastrālās vērtības izmaiņas. Šajos gadījumos, kad nomas maksa tiek pārskatīta, Jūs saņemsiet no VNĪ paziņojumu par nomas maksas izmaiņām.

Nomas maksai tiek piemērots Pievienotās vērtības nodoklis 21% apmērā.

Piemēram: Zemesgabala kadastrālā vērtība ir 5000 euro

- Nomas maksa 75 euro gadā, ja Jūsu īpašumtiesības uz ēku ir nostiprinātas zemesgrāmatā;
- Nomas maksa 112,50 euro gadā, ja Jūsu īpašumtiesības uz ēku nav nostiprinātas zemesgrāmatā;

Tajos gadījumos, kad uz viena valsts zemesgabala atrodas vairākiem īpašniekiem piederošas ēkas vai būves, tad nomas maksa tiek noteikta atbilstoši katra ēku (būvju) īpašnieka, valditāja, lietotāja domājamām daļām, aprēķina kārtībai paliekot nemainīgai.

Kāpēc Jums jāmaksā maksa par zemes faktisko lietošanu?

Likums* nosaka, ka **valsts zemesgabalu ir aizliegts lietot bez atlīdzības** un, ņemot vērā, ka Jūs zemesgabalu savas būves uzturēšanai esat lietojis jau pirms nomas līguma noslēgšanas, tad maksa par faktisko Zemesgabala lietošanu tiek noteikta Ministru kabineta noteiktajā kārtībā **.

Maksa par zemes faktisko lietošanu tiek aprēķināta no brīža, kad zemesgabals ar Ministru kabineta lēmumu tiek nodots valsts īpašumā, līdz nomas līguma spēkā stāšanās dienai.





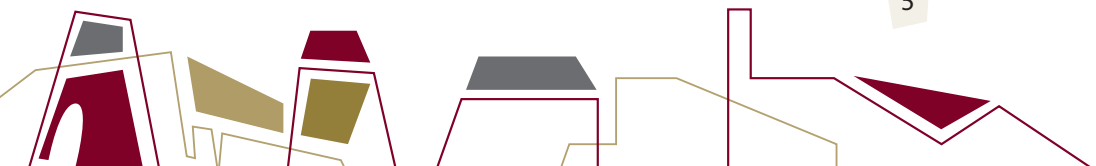
Gadījumos, kad Jūs kā ēkas vai būves īpašnieks, valdītājs vai lietotājs neesat savlaicīgi vērsies VNĪ, lai noslēgtu nomas līgumu par valsts zemes izmantošanu un lietošanu, maksa par zemes faktisko lietošanu var izrādīties pietiekami apjomīga, lai to nomaksātu pirmajā rēķinā. Šajos gadījumos aicinam Jūs vērsties VNĪ reģionālajos klientu apkalpošanas centros, lai vienotos par savstarpēji samērojamu termiņu aprēķinātās maksas par faktisko lietošanu segšanai.

Iemesli, kas kavē nomas līguma noslēgšanu nekavējoties pēc zemes nodošanas valsts īpašumā

Visbiežākais kavēšanās iemesls ir zemes faktisko lietotāju nezināšana par savām tiesībām un pienākumiem.

Ja Jūs kā nomnieks izmantojiet zemi, kas Jums nepieder un nevēršaties VNĪ ar līgumu sakārtot zemes lietošanas nosacījumus, VNĪ patērē daudz laika un resursu, lai Jūs kā nomnieku atrastu, uzrunātu, apzinātu visu nepieciešamo informāciju un sagatavotu līgumslēgšanai nepieciešamo dokumentāciju.

Tāpēc VNĪ aicina būt godprātīgiem un apzinīgiem saimniekiem savā un valsts īpašumā, jo maksa par faktisko lietošanu tiks aprēķināta tik un tā!





Vai var tikt piemērota atlaide nomas maksai?

Ministru kabineta noteikumos** noteikti atvieglojumi nomas maksai:

1. ja personai piešķirts maznodrošinātās personas statuss, uz zemes gabala esošā ēka (būve) ir deklarēta kā īpašnieka dzīvesvieta vismaz 12 mēnešus un personai nav nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu parādu, tad nomas maksu var samazināt par 50 procentiem, bet tā nedrīkst būt mazāka kā 28 euro gadā.
2. ja personai piešķirts trūcīgās personas statuss, uz zemes gabala esošā ēka (būve) ir deklarēta kā īpašnieka dzīvesvieta vismaz 12 mēnešus un personai nav nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu parādu, tad nomas maksu var samazināt par 90 procentiem, bet tā nedrīkst būt mazāka kā 28 euro gadā.

Kādi vēl maksājumi jāveic papildus nomas maksai?

Papildus nomas maksai nomniekam jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis par nomājamo zemi un aprēķinātais pievienotās vērtības nodoklis zemesgabala vai tā domājamo daļu nomas maksai.

Kādas ir iespējas dalīt nomas maksu gada ietvaros? Cik ilgi jāmaksā nomas maksa?

Nomas maksa tiek noteikta kalendārajam gadam. Pamatā VNĪ līgumi paredz veikt nomas maksas maksājumus vienu reizi gadā, t.i. pirmajā ceturksnī. Tomēr pastāv iespēja pēc nomnieka rakstiski izteikta lūguma dalīt maksājumus pa ceturkšņiem. Šajos gadījumos tiek veikti līguma grozījumi.



Nomas maksa jāmaksā saskaņā ar VNĪ izrakstītajiem rēķiniem nomas līguma darbības laikā, bet ne ilgāk kā līdz īpašuma tiesību uz zemes gabalu nostiprināšanas zemesgrāmatā uz nomnieka vārda.

Nomnieka tiesības

Jums kā zemes nomniekam nomas līgums paredz šādas tiesības:

- netraucēti lietot valsts zemi, atbilstoši līgumā paredzētajam mērķim;
- likumā garantētas nomas tiesības un tiesības iegūt zemi īpašumā saskaņā ar normatīvajiem aktiem;
- nodot zemesgabala lietošanas tiesības trešajai personai (tikai ar VNĪ rakstisku atļauju).

Nomnieka pienākumi

Jums kā zemes nomniekam nomas līgums uzliek šādus pienākumus:

- apsaimniekot nomāto zemesgabalu un uzturēt to labā kārtībā;
- ievērot un pildīt normatīvos aktus par zemes lietošanu, aizsardzību, sakopšanu un uzturēšanu kārtībā;
- maksāt iznomātajam nomas maksu un normatīvajos aktos paredzētos nodokļus;
- ar savu darbību neaizskart citu zemes lietotāju (tanī skaitā kopīpašnieku) un iedzīvotāju likumiskās intereses;
- pirms jebkādas būvniecības uzsākšanas saskaņot to ar zemes īpašnieku;
- pārdodot savu būvju īpašumu, informēt VNĪ un jauno īpašnieku par jauna nomas līguma noslēgšanu;
- jāievēro zemesgabala lietošanas apgrūtinājumi, ja tādi noteikti.

Kādas ir sekas, ja nomas līgums netiek noslēgts?

VNĪ vērš uzmanību, ka nomas līguma nenoslēgšanas gadījumā, zemes īpašniekam (valstij) ir tiesības vērsties tiesā un prasīt piespiedu nomas līguma noslēgšanu, vienlaikus lūdzot tiesu no personas, kura atsakās slēgt zemes nomas līgumu, piedzīt visus valstij radītos zaudējumus un tiesas izdevumus. Turklāt persona, kura nav noslēgusi zemes nomas līgumu, neiegūst tiesības nomāto zemesgabalu izpirkt.

Kādi ir Jūsu ieguvumi, nomājot apbūvētu valsts zemi?

Noslēdzot nomas līgumu par apbūvētas zemes nomu, Jums ir likumā garantētas nomas tiesības, kā arī tiesības iegūt zemi īpašumā saskaņā ar normatīvajiem aktiem.

Jūs drīkstat netraucēti lietot nomāto valsts zemi.

Nomas maksa apbūvētai valsts zemei ir salīdzinoši izdevīgāka, nekā tad, ja Jūs šo zemi nomātu no privātajiem tiesību subjektiem, kur nomas maksa var tikt noteikta līdz pat 6% gadā no kadastrālās vērtības.

Vai nomāto valsts zemi var atsavināt (izpirkt)?

Jūs varat izpirkt nomāto valsts zemi tajos gadījumos, kad Jūsu īpašumtiesības uz ēkām, būvēm, kas atrodas uz valsts zemes ir reģistrētas zemesgrāmatā, ir noslēgts zemes nomas līgums, kā arī ir segti visi līgumā noteiktie maksājumi, ja vien nav nekādi citi normatīvajos aktos noteiktie šķēršļi.

Gadījumā, ja Jums ir interese un vēlme izpirkt nomāto valsts zemi, Jums ir jāvēršas VNĪ klientu apkalpošanas reģionālajā centrā (Rīgā, Liepājā vai Daugavpilī) un jāiesniedz/jāaizpilda zemesgabala atsavināšanas ierosinājums, norādot šādu informāciju:

- iesniedzēja vārds, uzvārds/juridiskās personas nosaukums;
- personas kods/reģistrācijas numurs;
- dzīvesvietas/juridiskā adrese;
- informācija par nomājamo zemesgabalu (adrese, platība, kadastra apzīmējums (ja ir zināms)).

Atsavināšanas ierosinājuma forma ir pieejama elektroniski www.vni.lv. To var iesniegt klātienē VNĪ klientu apkalpošanas reģionālajā centrā (Rīgā, Liepājā vai Daugavpilī) vai arī nosūtīt VNĪ pa pastu uz adresi – Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980.

VNĪ vērs uzmanību, ka atsavināšanas (izpirkuma) iesnieguma izskatīšana, tirgus vērtības noteikšana ir bezmaksas pakalpojums, ar kuru Jūs neuzņematies pienākumu izmantot pirkuma tiesības.

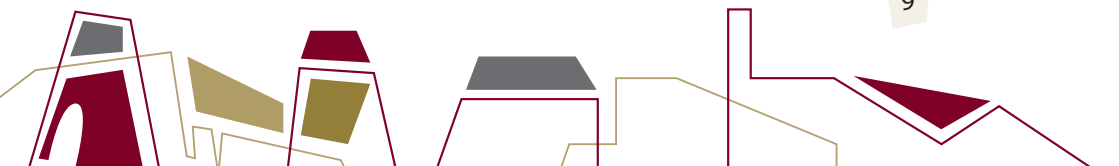
VNĪ Jums noteikti iesaka izvērtēt iespēju izpirkt nomāto zemesgabalu, ja Jūs maksājat minimālo nomas maksu gadā.





Kādi dokumenti jāpievieno atsavināšanas ierosinājumam?

1. Zemesgrāmatu apliecības (akta) par būvju īpašuma tiesību nostiprināšanu kopija;
2. būvju kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija, ja tāda ir;
3. zemesgabala nomas līguma, ja tas nav noslēgts ar valsts akciju sabiedrību „Valsts nekustamie īpašumi”, kopija;
4. (tikai kapitālsabiedrībām) izziņa par tās dalībnieku (akcionāru) sastāvu, norādot dalībnieku daļu (akciju) skaitu un dalībnieku pilsonību;
5. pilnvarotās personas pilnvaras kopija;
6. ja uz zemesgabala ir divi vai vairāki patstāvīgi būvju īpašumi, kas pieder dažādiem īpašniekiem, tad tiek iesniegts atbilstoši zemāk minētais dokuments:
 - ja visi īpašnieki savas īpašuma tiesības ir nostiprinājuši zemesgrāmatā, – notariāli apliecināta vienošanās par to, kādās domājamās daļās katrs īpašnieks iegūst zemesgabalu, vai Valsts zemes dienesta atzinums par zemes vienības sadali domājamās daļās kopā ar notariāli apliecinātu atteikumu slēgt šādu vienošanos, ja kāds no ēku īpašniekiem atteicies to slēgt;
 - ja tikai viens savas īpašuma tiesības ir nostiprinājis zemesgrāmatā un iesniedzis atsavināšanas ierosinājumu, – Valsts zemes dienesta atzinums par zemes vienības sadali domājamās daļās;
 - ja daži ēku īpašnieki savas īpašuma tiesības ir nostiprinājuši zemesgrāmatā, – notariāli apliecināta vienošanās par to, kādās domājamās daļās katrs īpašnieks iegūst zemesgabalu, paredzot, ka zemesgrāmatā neierakstītajām ēkām tiek rezervēta tām piekriroša, proporcionāla zemesgabala domājamā daļa, pamatojoties uz



Valsts zemes dienesta atzinumu par zemes vienības sadali domājamās daļās vai Valsts zemes dienesta atzinums par zemes vienības sadali domājamās daļās kopā ar notariāli apliecinātu atteikumu slēgt šādu vienošanos, ja kāds no ēku īpašniekiem, kurš savas īpašuma tiesības ir nostiprinājis zemesgrāmatā, atteicies to slēgt.

- ja Valsts zemes dienesta atzinumu par zemes vienības sadali domājamās daļās kopā ar notariāli apliecinātu atteikumu slēgt šādu vienošanos, par atsavināmo zemesgabalu ir jau iesniedzis cits patstāvīgo būvju īpašuma īpašnieks – atsavināšanas ierosinātāja piekrišana iegādāties zemesgabalu atbilstoši jau iesniegtajam Valsts zemes dienesta atzinumam.

Kā tiek noteikta pirkuma maksa zemes izpirkšanai?

Atsavināmajam zemesgabalam tiek noteikta nosacītā cena (tirgus vērtība), kuru atbilstoši apstiprinātajiem Latvijas īpašuma vērtēšanas standartiem nosaka sertificēti vērtētāji. Pirkuma maksa tiek apstiprināta VNĪ valdē.

Maksāšanas līdzekļi par atsavināmo zemesgabalu ir euro.

Par zemesgabalu var maksāt pēc savas izvēles šādā kārtībā:

- iemaksāt visu pirkuma maksu VNĪ kontā un noslēgt pirkuma līgumu;
- iemaksāt avansu 10 % no pirkuma maksas un noslēgt nomaksas pirkuma līgumu uz maks. 5 gadiem. Šajā gadījumā maksa par atlikto maksājumu ir 6% gadā no vēl nesamaksātās pirkuma maksas. Kā arī papildus līdz nomaksas brīdim tiek segti nomas maksājumi.

VNĪ iesaka – izdevīgāk ir izpirkt uzreiz!

Cik ilgā laikā iespējams iegūt zemesgabalu īpašumā?

Ievērojot likumā noteiktos termiņus atsavināšanas process kopumā var aizņemt laiku no pusgada līdz gadam, ja zemesgabals ir ierakstīts Zemesgrāmatā. Minētajā termiņā tiek veiktas šādas darbības:

- iesniegto dokumentu pārbaude;
- VNĪ valdes lēmuma pieņemšana par atsavināšanu;



- iepirkuma organizēšana zemesgabala novērtēšanai un tā novērtēšana;
- nosacītās cenas apstiprināšana;
- paziņojuma par atsavināšanu nosūtīšana;
- pirkuma vai nomaksas pirkuma līguma sagatavošana un parakstīšana;
- abu pušu nostiprinājuma lūgumu sagatavošana;
- īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā.

Gadījumā, ja zemesgabals vēl nav ierakstīts Zemesgrāmatā, tad jāreķinās, ka atsavināšanas process var ieilgt par laiku, kas nepieciešams, lai ierakstītu to Zemesgrāmatā.

Kādi ir Jūsu ieguvumi no zemes izpirkšanas?

- Ēkas (būves) īpašuma un zemes īpašuma apvienošana vienotā īpašumā.
- Īpašuma vērtības pieaugums, ņemot vērā tā nedalīto sastāvu.
- Iespējas brīvi rīkoties ar savu īpašumu (atsavināt, veikt būvniecību bez saskaņošanas ar VNĪ utt.)
- Nav jāveic nomas maksājumi, kas ilgtermiņā ir svārstīgi un kuru apmērs nav prognozējams ilgtermiņā.

Apsveicam, Jūs kļūstat par saimnieku savā sētā un esat brīvs lietot savu īpašumu pēc saviem ieskatiem!

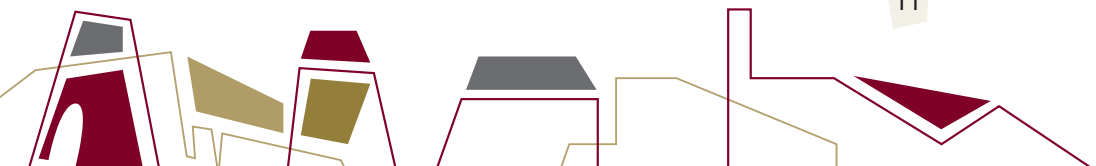
* Kādi normatīvie akti regulē šo jomu?

- *¹ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums;
- *² MK 2007. gada 30. oktobra noteikumi Nr. 735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu”;
- *³ Publiskas personas mantas atsavināšanas likums;
- *⁴ Likums „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā”.

Kur vērsties, lai saņemtu papildus informāciju?

Aicinām:

- zvanīt uz VNĪ bezmaksas informatīvo tālruni 80002000;
- vērsties klientu apkalpošanas reģionālajā centrā (Rīgā, Liepājā vai Daugavpilī);
- sūtīt jautājumus uz vni@vni.lv.





VALSTS AKCIJU SABIEDRĪBA
**VALSTS NEKUSTAMIE
ĪPAŠUMI**

Kontaktinformācija

Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980, Latvija

Bezmaksas tālrunis: 80002000

E-pasts: vni@vni.lv

www.vni.lv