

Atrisinājums dzīvokļu īpašnieku rokās

Likums dalītā īpašuma problēmu izbeigšanai gaidīto efektu varētu arī nesasniegt

Ministru kabineta komiteja (MKK) pieņēma lēmumu virzīt tālāk izskatīšanai valdībā likumprojektu *Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšana* un ar to saistītos grozījumus likumā *Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju*. Tomēr pavisam gludi process nevirzās uz priekšu, jo dažādi iebildumi pret likumprojektā ietvertu ir tādiem sociālajiem partneriem kā Latvijas Darba devēju konfederācijai (LDDK), Latvijas pašvaldību savienībai (LPS) un arī Latvijas Komerčbanku asociācijai. Līdz ar to Ministru prezidente Laimdota Straujuma norādīja, ka ir jāpanāk vienošanās strīdīgajos jautājumos. Pats zemes iegādes process varētu sākties 2020. gadā.

Negodīga situācija

Zemes reformas regulējums ļāva bijušajiem zemes īpašniekiem un arī to mantiniekiem atjaunot īpašumtiesības uz zemi, uz kuras līdz neatkarības atjaunošanai bija uzceltas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas. Tā sākās problēmas ar dalīto īpašumu Latvijā. Vienlaikus privatizācijas regulējums ļāva privatizēt uz šādas privātpersonu zemes esošos objektus – daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas. Tieslietu ministrijas (TM) valsts sekretāra vietniece tiesību politikas jautājumos Laila Medina piebilst: «Šie tika pieņemti kā divi dažādi likumi, ne visur saskaņoti. Līdz ar to zemes īpašniekiem tika atjaunotas īpašumtiesības arī uz tādiem īpašumiem, kur atradās daudzdzīvokļu mājās. Savukārt dzīvokļu īpašniekiem nebija tiesību privatizēt dzīvokli kopā ar zemi. Jāmin, ka tāpēc radās negodīga situācija un lielāks finansālais slogs tiem dzīvokļu īpašniekiem, kas nevarēja privatizēt arī zemi. Viņiem arī ir jābūt pasargātiem, jo dažreiz runa ir par vienīgo mājokli.» Likumprojekts piedāvā dzī-



Dalītā īpašuma problēmas gadiem tiek vijātas kā karsts kartupelis, bet atrisinājums būs atkarīgs no pašu dzīvokļu īpašnieku aktivitātes.

vokļu īpašniekiem izpirkt zemi par kadastrālās vērtības cenu, reizinot to ar koeficientu 1,18.

Atteikt nevarēs

Atbilstoši Valsts zemes dienesta datiem Latvijā ir 285,85 tūkst. ēku un būvju, (izņemot inženierbūves), kas atrodas uz citai personai piederošas zemes. Šīs ēkas (būves) atrodas uz 94,25 tūkst. zemes vienībām. Analizējot piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības tieši privatizēto daudzdzīvokļu māju gadījumā, TM ir secinājusi, ka Latvijā piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās ir 3,68 tūkst. daudzdzīvokļu māju (ko kopā veido 110,97 tūkst. dzīvokļi), kuras atrodas uz 7,35 tūkst. citām personām piederošām zemes vienībām. No visām daudzdzīvokļu mājām, kas atrodas uz citai personai piederošas zemes, aptuveni 30% māju atrodas Rīgā, daudz šādu mā-

ju ir arī Jūrmalā, Daugavpilī, Jelgavā un Ogrē. Šādas mājas pamatā atrodas lielajos daudzdzīvokļu namu kvartālos. Rīgā ar šo problēmu visizteiktāk saskaras mikrorajonos Purvciems (ap Ieriķu ielu), Ķengarags, Pļavnieki, Vecmīlgrāvis, Ilģuciems un Ziepiņiekalns. Lai gan no dažādām nevalstiskajām organizācijām TM ir saņēmusi viedokli, ka korektākais risinājums būtu šo zemi, kas atrodas zem ēkām, valstij no zemes īpašniekiem atpirkt un tad attiecīgi apvienot privatizētos dzīvokļus ar katram pienākošos zemes daļu, tomēr ministrija aprēķinājusi, ka kadastrālā vērtība šāda risinājuma gadījumā būtu vien no 130 milj. eiro līdz 180 milj. eiro, savukārt tirgus vērtība varētu sasniegt līdz pat 240 milj. eiro. «Valsts budžetā šādu summu būtu ļoti sarežģīti atrast, tāpēc šāds risinājums netika pieņemts. TM izvēlējās sadalīt finanšu slogu starp iesaistī-

jām personām, kā arī dzīvokļu īpašniekiem ir atstāta iespēja izvēlēties, kā veidot attiecības ar zemes īpašniekiem,» bilst L. Medina. Viņa atzīmē, ka dzīvokļu īpašniekiem jābūt aktīviem, bet valsts un pašvaldība var būt tikai kā palīgs procesā – tās segs izmaksas, kas būs saistītas ar pirkšanas procesu, bet dzīvokļu īpašniekiem būs jāsedz tikai samaksa par zemi tās īpašniekam. Pašvaldība nodrošinās funkcionālā zemes gabala pārskatīšanu kvartāla robežās trīs gadu laikā. Savukārt valsts segs administratīvā procesa izmaksas, kas saistītas ar izpērkamās zemes reģistrāciju kadastrā, izpērkuma cenas noteikšanu, dzīvokļu īpašnieku informēšanu, dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanu, iesaistot zvērinātu tiesu izpildītāju, izpērkamās zemes kadastrālo uzņēmēšanu, dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesību uz izpērkamo zemi nostiprināšanu zemesgrāmatā.

Summa, kas būs nepieciešama no valsts budžeta, lai to izdarītu, aprēķināta 14 milj. eiro sešu gadu laikā. Pēc informācijas saņemšanas dzīvokļu īpašniekiem gada laikā būs jāpieņem lēmums, vai vēlas izpirkt zemi. Ja balsojums būs pozitīvs, tad trīs mēnešu laikā būs jāsavāc puse no nepieciešamās summas. «Maksa par zemi ir vienīgais ieguldījums no dzīvokļu īpašniekiem, pārējo palīdz organizēt valsts un pašvaldība. Būtu risks ir noteikums, ka zemes īpašnieks nevarēs atteikt, ja dzīvokļu īpašnieki būs nobalsojuši pozitīvi. Šis ir svarīgais mirklis, lai vispār varētu īstenot izpērkuma mehānismu. Savukārt, ja zemi nevēlēsies izpirkt, tad dzīvokļu īpašnieki varēs to nomāt parastā kārtībā, kā noteikts Civillikumā,» skaidro L. Medina.

Bažas par kvorumu

Savukārt valdības sociālajiem partneriem ir virkne iebildu-

mu. Piemēram, ministrija ir paredzējusi, ka visiem dzīvokļu īpašniekiem jābūt reģistrētiem zemesgrāmatā, lai fiksētu visas izmaiņas, bet pret to iebilst LDDK. «Ir daudz iebildumu par to, ka mēs nodibinām hipotēku par labu zemes īpašniekam. Gan Latvijas Komerčbanku asociācija, gan LDDK uzskata, ka tādai pirmtiesībai nevajadzētu būt. Vēl ir tāds pieņēmums, ka dzīvokļu īpašniekiem var nebūt līdzekļu, tāpēc viņi varētu dzīvokli zaudēt. Mēs uzskatām, ka desmit gadi ir pietiekami ilgs laiks, lai rastu finansējumu,» norāda L. Medina. Arī eksperti ir izteikušies, ka iespējams, gaidītais efekts no šī likumprojekta varētu izpalikt un varētu rasties kādas citas problēmas. Viens no šķēršļiem varētu būt tas, ka māju iedzīvotājiem ir lielas problēmas savākt kvorumu, lai varētu nobalsot.

«Par zemes nomas maksu un citiem saistītiem jautājumiem t.s. piespiedu nomas sakarā bijušas neskaitāmas tiesvedības un konflikti. Tomēr cilvēki vēlas mieru un paredzamus izdevumus, tāpēc TM ir strādājusi, lai likumu regulējumu uzlabotu. Tomēr praksē ne viss varētu noritēt tik rožaini, kā iecerēts, un veco problēmu vietā varētu nākt jaunas,» norāda jurists Ričards Niedra.

Arī juriste Kristīne Markuse piekrit – nepieciešami vairāki būtiski papildinājumi, lai pieņemtu tiesisku un pamattiesībām atbilstošu likumu, pēc iespējas izvairīties no konstitucionālajām sūdzībām. «Lai gan likumprojekta mērķis ir piespiedu zemes nomas attiecību izbeigšana sabiedrības interesēs un tas paver dzīvokļu īpašniekiem atvieglotas iespējas pieņemt lēmumu, kā arī zemes īpašniekam saņemt garantētu atlīdzību par izpērkamo zemi, trūkumi, kas vērojami likumprojekta pašreizējā redakcijā (piemēram, salīdzinoši īsie termiņi izpērkuma īstenošanai un izpērkuma cenas samaksai, zaudējumus radošais korekcijas koeficients, pārsūdzības iespēju trūkums), var novest pie tā, ka zemes izpērkšanu, līdz ar to arī piespiedu nomas stāvokli, tā arī neizdodas īstenot,» uzsver K. Markus.

Elīna Pankovska

Rīgas Zimogu fabrika

Rīga
Merkela iela 11
Tālr: 67211211
www.rzf.lv

i-veikals



AS "Augstsprieguma tīkls"
IZSLUDINA SARUNU PROCEDŪRU
"110/20 kV apakšstacijas "Stipnieki"
izbūve"
(ID Nr. AST500711S/15-73/1).

Pieteikumu iesniegšanas termiņš: 2015. gada 22. oktobris plkst. 10.00.

Informācija par sarunu procedūru:

http://www.ast.lv/lat/par_ast_iepirkuma_proceduras/.
Ieinteresētie kandidāti sarunu procedūras nolikumu var saņemt, nosūtīt pieprasījumu uz zemāk norādīto e-pasta adresi vai faksu Nr., norādot sarunu procedūras nosaukumu, potenciālā kandidāta nosaukumu, adresi, kontaktpersonu un e-pasta adresi.

Kontaktpersona – Iepirkumu un juridiskā nodrošinājuma daļas Iepirkumu grupas Iepirkuma speciālists Aivis Kapče, tālr. 67725552, fakss 67728858, e-pasts: ast@ast.lv, Dārziema iela 86, Rīga, LV-1073.

FINANSES

Jaunais vecais konkurss NMPD

Neatliekamās medicīniskās palīdzības dienests (NMPD) no jauna izsludinājis konkursu par ātrās palīdzības mašīnu iegādi. Atklāta konkursa rezultātā paredzēts slēgt līgumu par ne mazāk kā 42 jaunu ātrās palīdzības mašīnu iegādi. Maksimālais iegādājamo transportlīdzekļu skaits tiks noteikts pēc konkursa noslēgšanas, ņemot vērā pieejamo finansējumu 3,3 miljonu eiro apmērā bez PVN. Piedāvājumus var iesniegt līdz 21. oktobrim. **LETA**

ĪPAŠUMS

Izsolā Talsu slimnīcas ēku

Vecā Talsu slimnīcas ēka izsolē ir pārdota par 23 500 eiro. Īpašums sastāv no divām būvēm vairāk nekā 5000 kvadrātmetru platībā, savukārt zeme zem ēkām nav īpašuma sastāvā. Pirms gada Talsu slimnīca sāka darbu jaunās telpās. Ziemeļkurzemes reģionālās slimnīcas vadība bija izteikusi piedāvājumu nodot ēku pašvaldībai iedzīvotāju sociālo vajadzību nodrošināšanai, taču Talsu novada dome no šādas iespējas ir atteikusies. **LETA**

RAŽOŠANA

Cīrmas bekons – igauņiem

Cūku audzēšanas komplekss *Cīrmas bekons* nonācis Igaunijas investīciju kompānijas *Velmetek Invest OU* īpašumā. Investori pagaidām atturas komentēt attīstības plānus, informē valdes loceklis Andris Muižnieks. Viņš aturējās komentēt faktu, ka *Cīrmas bekons* 15. septembrī nodibinājis meitasuzņēmumu SIA *Cīrmas agro* ar 1,59 miljonu eiro pamatkapitālu, taču 16. septembrī sākts likvidācijas process. **LETA**