

2012. gada 12. janvārī  
Rīga

Cienījamie lasītāji!

Šajā zvērinātu advokātu biroja RAIDLA LEJIŅŠ & NORCOUS sagatavotajā Nekustamā īpašuma un būvniecības likumdošanas jaunumu apskatā atradīsiet informāciju par nozares aktualitātēm.

Labprāt atbildēsim uz konkrētiem jautājumiem vai analizēsim kādu jums aktuālu tēmu.

Ar cieņu –

[Toms Šulmanis](#),  
Zvērināts advokāts

[Sandija Novicka](#),  
Zvērināta advokāte

[Elīna Bedānova](#),  
Zvērināta advokāte



## Nekustamā īpašuma un būvniecības likumdošanas jaunumi

Šajā numurā:

- [Jaunais Teritorijas attīstības plānošanas likums](#)
- [Grozījumi likumā "Par pievienotās vērtības nodokli"](#)
- [Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli"](#)

### Jaunais Teritorijas attīstības plānošanas likums

[www.likumi.lv](http://www.likumi.lv)

2011. gada 1. decembrī spēkā stājās jaunais Teritorijas attīstības plānošanas likums, kas aizstāja pirms tam vairāk nekā deviņus gadus spēkā esošo Teritorijas plānošanas likumu. Jaunais likums paredz vairākas novitātes.

Likumā noteikts jauns teritorijas attīstības plānošanas dokumenta veids – **lokālpilnošums**. Saskaņā ar iepriekšējo likumu vietējās pašvaldības līmenī bija paredzēti divi plānošanas dokumentu veidi – teritorijas plānojums un detālpilnošums. Savukārt saskaņā ar jauno likumu lokālpilnošums plānošanas dokumentu hierarhijā ir ierindots starp teritorijas plānojumu un detālpilnošumu. Lokālpilnošums ir vietējās pašvaldības līmenī izstrādājams ilgtermiņa attīstības plānošanas dokuments, kas attiecas uz kādu administratīvās teritorijas daļu un ir paredzēts kāda plānošanas uzdevuma risināšanai vai teritorijas plānojuma detalizēšanai vai grozīšanai (ciktāl tas nenonāk pretrunā ar vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģiju). Ar šī jaunā plānošanas dokumenta ieviešanu ir paredzēts izslēgt situācijas, kad kādu īstermiņa interešu vārdā ar detālpilnošumiem tika grozītas un apietas teritorijas plānojumos noteiktās prasības.

Līdz šim likums nenoteica konkrētu termiņu, kādā Vides aizsardzības un reģionālās attīstības **ministrs ir tiesīgs apturēt** pašvaldības izdotos saistošos noteikumus ar kuriem tika apstiprināts teritorijas plānojums. Tas, Satversmes tiesas ieskatā, varēja nonākt pretrunā ar tiesiskās stabilitātes principu. Jaunais likums paredz, ka šādu rīkojumu ministrs var izdot ne vēlāk kā **6 mēnešu laikā** pēc teritorijas plānojuma vai lokālpilnošuma stāšanās spēkā. Fiziskas vai juridiskas personas var iesniegt ministram iesniegumu par teritorijas plānojuma vai lokālpilnošuma **apstrīdēšanu 2 mēnešu laikā** pēc tam, kad stājušies spēkā saistošie noteikumi. Konstitucionālās sūdzības Satversmes tiesai varēs iesniegt tikai tās personas, kas pirms tam iesniegušas iesniegumu ministram.

Detālpilnošumi vairs netiks apstiprināti ar pašvaldības saistošajiem noteikumiem, bet gan

tiks izdoti kā vispārīgie administratīvie akti, kas attieksies uz konkrēto zemes vienību. **Detālplānojumu varēs pārsūdzēt administratīvajā tiesā viena mēneša laikā** pēc tam, kad tiks publicēts paziņojums par detālplānojuma apstiprināšanu. Detālplānojumus vairs nevarēs apstrīdēt Satversmes tiesā. Līdz ar to tiek izbeigta līdz šim esošā zemes gabalu īpašniekiem un attīstītājiem nelabvēlīgā kārtība, ka detālplānojumu varēja neierobežoti ilgā termiņā apturēt ar ministra rīkojumu un tā likumību vērtēja Satversmes tiesa.

Pašvaldības detālplānojumos varēs noteikt **termiņu, kādā uzsākama detālplānojuma īstenošana**. Ja šāds termiņš tiks noteikts, tad detālplānojums zaudē spēku tad, ja ir izbeidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija kā par teritorijas attīstības plānošanu atbildīgā ministrija izveidos un pārzinās **teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmu** (TAPIS), kurā tiks uzkrāti un darīti publiski pieejami visu līmeņu teritorijas attīstības plānošanas dokumenti un ar teritorijas plānošanu saistītā informācija. Pašvaldībām līdz 2014. gada 31. decembrim būs jāievieto TAPIS spēkā esošie teritorijas attīstības plānošanas dokumenti. Lai uzlabotu attīstības plānošanas dokumentu izstrādes kvalitāti vietējās pašvaldības līmenī un palielinātu šī procesa caurspīdīgumu, ir paredzēts, ka Ministru kabinets izdos noteikumus, kas noteikts konkrētas prasības teritorijas attīstības plānošanas dokumentu izstrādātājiem, konkretizēs katrā no vietējās pašvaldības plānošanas dokumentu veidiem iekļaujamo saturu, kā arī noteikts līgumā par lokālplānojuma vai detālplānojuma izstrādi un finansējumu iekļaujamos nosacījumus. Ministru kabinetam šie noteikumi ir jāizdod līdz 2012. gada 31. maijam.

Detālplānojumi, kuru izstrāde uzsākta pirms jaunā likuma spēkā stāšanās, pabeidzami atbilstoši to normatīvo aktu prasībām, kas bija spēkā to izstrādes uzsākšanas dienā, bet ne vēlāk kā līdz 2012. gada 31. decembrim.

[Atpakaļ uz sākumu](#)

## **Grozījumi likumā „Par pievienotās vērtības nodokli”**

[www.likumi.lv](http://www.likumi.lv)

2011. gada nogalē steidzamības kārtībā kārtējo reizi tika grozīts likums „Par pievienotās vērtības nodokli”. Grozījumi pārsvarā ir saistīti ar reversā pievienotās vērtības nodokļa („PVN”) piemērošanu būvniecības pakalpojumiem un PVN piemērošanu nekustamā īpašuma pārdošanai.

Saskaņā ar grozījumiem reversā PVN piemērošana būvniecības pakalpojumiem ir attiecināma uz būvniecības pakalpojumu līgumiem, kas noslēgti pēc 2012. gada 1. janvāra, kā arī uz būvniecības pakalpojumiem, kas tiks sniegti pēc 2013. gada 1. janvāra saskaņā ar līgumiem, kas noslēgti līdz 2011. gada 31. decembrim. Reversā PVN piemērošana ļauj būvniecības pakalpojumu sniedzējam izrakstīt rēķinu par būvniecības pakalpojumiem bez PVN. Par PVN iemaksu budžetā par šiem pakalpojumiem atbildīgs būs būvniecības pakalpojumu saņēmējs.

Grozījumiem uzmanība jāpievērš arī tiem nekustamā īpašuma pārdevējiem, kas nekustamo īpašumi ir iegādājušies līdz 2011. gada 27. jūlijam, ja šāds nekustamais īpašums tiks pārdots 2012. gada laikā. Ar grozījumiem ir noteikts, ka uz šādu nekustamo īpašumu pārdošanu tiks attiecināti likuma noteikumi, kas bija spēkā pirms 2011. gada 1. oktobrī stājās spēkā 2011. gada 21. jūlija grozījumi. Tas nozīmē, ka PVN būtu jāpiemēro tikai pirmajai nepabeigta celtniecības objekta pārdošanai un ar PVN aplikama būs tikai starpība starp objekta pārdošanas vērtību un tā iegādes vērtību. Jāņem gan vērā, ka VID jau iepriekš ir skaidrojis, ka pretēji likumā noteiktajam, nepabeigtu celtniecības objektu pārdošana ir aplikama ar PVN neatkarīgi no tā vai objekts tiek pārdots pirmo reizi vai arī pārdošana notiek jau atkārtoti. Pašlaik gan nav skaidrs, vai šāda likuma tekstam pretēja interpretācija tiks atzīta par pamatotu, tādēļ konkrētos gadījumos ieteicams saņemt VID skaidrojumu uzziņas formā.

[Atpakaļ uz sākumu](#)

## **Grozījumi likumā „Par nekustamā īpašuma nodokli”**

[www.likumi.lv](http://www.likumi.lv)

Grozījumi likumā „Par nekustamā īpašuma nodokli precizē ar nekustamā īpašuma nodokli

(„NĪN”) neapliekamo nekustamo īpašumu objektu saraktu. Proti, netiek apliktas sociālās dzīvojamās mājas un dzīvokļi. Ar 2012. gadu ar NĪN būs **apliekamas dzīvojamo māju palīgēkas** (garāžas, pagrabi, šķūnīši u.c.), kas pārsniedz 25m<sup>2</sup>, kā arī inženierbūves – laukumi, kas tiek izmantoti kā transportlīdzekļu maksas stāvlaukumi, ja pašvaldība to ir noteikusi savos saistošajos noteikumos, kas izdoti līdz pirmstaksācijas gada 1. oktobrim.

Sākot ar 2013. gada 1. janvāri pašvaldībām būs iespēja noteikt **NĪN likmi no 0,2% līdz 3%** no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības, ietverot to savos saistošajos noteikumos ne vēlāk kā līdz pirmstaksācijas gada 1. oktobrim. Ja pašvaldība šo iespēju neizmantos, tiks piemērotas likumā noteiktās likmes, proti 1,5% no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības zemei, inženierbūvēm un ēkām vai to daļām, izņemot dzīvojamās mājas, kurām, atkarībā no to kadastrālās vērtības, piemērojamās NĪN likmes ir no 0,2% līdz 0,6% no kadastrālās vērtības.

Saskaņā ar jaunajiem grozījumiem, ja nodokļa maksātājs nav deklarējis dzīvesvietu likumā noteiktajā kārtībā un nav paziņojis nodokļu administrācijai adresi, kurā viņš ir sasniedzams un likumā noteiktajā termiņā nav paziņojis par to, ka nav saņēmis maksāšanas paziņojumu, nodokļa maksāšanas paziņojums sūtīts netiek, bet nodokļa aprēķins stājas spēkā kārtējā taksācijas gada 22. martā.

### [Atpakaļ uz sākumu](#)

- Ja Jums ir kolēģi, kuri arī vēlas saņemt Tiesu prakses jaunumus, atbildiet uz šo e-pastu, priekšmeta ailē pēc nosaukuma „Nekustamā īpašuma un būvniecības likumdošanas jaunumi” ierakstot vārdu „**KOLEGIS**”, kā arī norādot viņa/viņas kontaktinformāciju (vārdu un e-pasta adresi).
- Ja turpmāk nevēlaties saņemt Tiesu prakses jaunumus, atbildiet uz šo e-pastu, priekšmeta ailē pēc nosaukuma „Nekustamā īpašuma un būvniecības likumdošanas jaunumi” ierakstot „**ATTEIKTIES**”.

### **ZAB RAIDLA LEJIŅŠ & NORCOUS**

Kr. Valdemāra iela 20, Rīga, LV 1010

Tel: +371 67240 689

[www.rln.lv](http://www.rln.lv)



Šī ziņu vēstule ir ZAB RAIDLA LEJIŅŠ & NORCOUS publikācija un nav uzskatāma par juridisku padomu vai juridisku atzinumu parjebkādiem tajā minētiem faktiem vai apstākļiem. Mēs esam pielikuši pūles, lai apkopotu un sagatavotu ziņu vēstulē pieejamoinformāciju, taču mēs negarantējam informācijas pareizību, pilnību vai aktualitāti. Ziņu vēstules saturs paredzēts vispārīgai informācijai, un mēs iesakām konsultēties ar juristu par Jums aktuālu konkrētu situāciju, precizējot Jūs interesējošos juridiskos jautājumus.