



## No 2024. gada 1. janvāra laicīgi ekspluatācijā nenodotām būvēm tiks piemērota paaugstināta nekustamā īpašuma nodokļa likme – 3% apmērā

Publicēts: 14.03.2023.

Būvvalde



Būvatļaujas derīguma termiņš ierobežo būvdarbu ilgumu, un nosaka datumu, līdz kuram ēka (vai inženierbūve) jānodod ekspluatācijā. Šis ierobežojums ieviests, lai izvairītos no nepabeigto būvju prakses, kad būvdarbi ievelkas un ēkas stāv nepabeigtas desmitgadēm un degradē vidi. Šis termiņš stimulē būvniecības ierosinātāju pirms sākt būvdarbus izvērtēt, vai viņš spēs paveikt visu 8 gadu laikā, un ja nē – tad pagaidīt, sagatavoties un sakrāt resursus tam, lai varētu paspēt.

Lai vēl vairāk stimulētu cilvēkus atbildīgi izturēties pret būvdarbiem, kā arī apkārtējo vidi, tika grozīti Ludzas novada pašvaldības domes 2021. gada 28. oktobra saistošie noteikumi Nr. 12/2021 „[Par nekustamā īpašuma nodokli un nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu piemērošanu Ludzas novadā](#)”. Grozījumi paredz, ka būvi, kuras būvniecības ilgums pārsniedz normatīvajos aktos vai būvatļaujā noteikto kopējo būvdarbu veikšanas ilgumu, tātad tā netiek nodota ekspluatācijā paredzētajā laikā, apliek ar NĪN 3 % likmi.

2014. gada 1. oktobrī stājās spēkā jaunais Būvniecības likums, kas izbeidz līdz šim spēkā bijušu praksi attiecībā uz beztermiņa būvatļaujām. Līdz ar to, pirms 2014. gada 1. oktobra izsniegtām beztermiņa būvatļaujām tika noteikts derīguma termiņš – 8 gadi, kas ir beidzies 2022. gada 1. oktobrī. Uz 2024. gada 1. janvāri iztecēs termiņš arī daļai no jaunajām būvatļaujām, kurām jau tika noteikts 8 gadu derīguma termiņš.

Pēc 8 gadiem, būvatļaujas termiņu var pagarināt uz būvniecības ierosinātāja pieprasīto laiku, ja institūcijai, kura pilda būvvaldes funkcijas, būvniecības informācijas sistēmā ir pieejama aktuālā ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta, ēkas novietne un tai izbūvēto

ārējo inženiertīklu izpildmērījuma plāns, kā arī uz pieprasīto pagarinājuma termiņu izsniegta būvdarbu veicēja civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polises kopija. (Ministru kabineta noteikumu Nr.529 "Ēku būvnoteikumi" (turpmāk – ĒBN), p.97.).

Ēkas nodošanai ekspluatācijā nepieciešams sagatavot diezgan lielu dokumentu sarakstu, par ko vajadzētu padomāt laicīgi, neatliekot to uz pēdējo brīdi. Saskaņā ar ĒBN p.167. punkta nosacījumiem, nododot 2. grupas ēku (tai skaitā privātmāju) būvvaldē iesniedz tehnisko noteikumu izsniedzēju atzinumus par inženiertīklu gatavību ekspluatācijai, izpildmērījumu plānu, tai skaitā vertikālo uzmērījumu, būvuzrauga pārskatu par būvuzraudzības plāna izpildi (ja tika piesaistīts būvuzraugs), ēkas vai telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu, ēkas energoefektivitātes pagaidu sertifikātu, kas izdots saskaņā ar normatīvajiem aktiem ēku energoefektivitātes jomā, jo to paredzēja normatīvi uz būvatļaujas izsniegšanas brīdi.

Gadījumos, kad būvniecības ierosinātais būvē ēku publiskām vajadzībām vai ēku savām vajadzībām, kas ir lielāka par 400m<sup>2</sup>, iesniegumam par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā pievieno arī būvdarbu žurnālu kopā ar būvdarbu izpildes dokumentāciju un būvuzrauga pārskatu par būvuzraudzības plāna izpildi, būvprojektā paredzēto tehnoloģisko iekārtu, speciālo sistēmu un iekārtu pārbaudes protokolus un pieņemšanas aktus, kā arī atbilstības apliecinājumus, ja to nepieciešamību nosaka normatīvie akti par iekārtu drošību un tie nav pievienoti būvdarbu žurnālam.

Ja būvdarbu laikā tika veiktas izmaiņas akceptētā projekta risinājumos, un ēka vai inženierbūve, būvvaldē jāiesniedz būvprojekta izmainītās daļas, ja attiecīgās izmaiņas būvdarbu veikšanas laikā pieļaujams veikt saskaņā ar vispārīgajiem būvnoteikumiem. Ir izmaiņas (izmaiņas būves novietojumā, būvapjomā un fasādes risinājumā vai būvprojektā neparedzētas pirmās vai otrās grupas inženierbūvju, pirmās grupas ēkas vai otrās grupas palīgēkas būvdarbi), kas jāsaskaņo ar būvvaldi pirms to veikšanas. Citos gadījumos par izmaiņām būvvalde tikai jāinformē, pievienojot arhīva dokumentācijai izmaiņu lapas. Savukārt, ir darbības, kas netiek uzskatīta par izmaiņām, ko var veikt būvdarbu laikā, un tādu izmaiņu realizācijai projekts ir jāpārstrādā no jauna, saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, saņemot jaunu būvatļauju – tādas ir izmaiņas, kas būtiski skar būves arhitektonisko veidolu vai neatbilst normatīvo aktu prasībām, ciktāl šo prasību kontrole ir būvvaldes vai institūcijas, kura pilda būvvaldes funkcijas, kompetencē, kā arī ja paredzēts mainīt būves galveno lietošanas veidu. Mainot lietošanas veidu, būvvalde vai institūcija, kura pilda būvvaldes funkcijas, saskaņā ar Būvlikuma 14.panta piekto daļu var lemt par izmaiņu publiskas apspriešanas nepieciešamību.

Ir situācija, kad ēkas konstrukcijās pa tiem 20-30 būvniecības gadiem parādās plaisas vai citi bojājumi, tad būvvaldes inspektors ir tiesīgs pieprasīt arī sertificētā būvinženiera (konstruktora) slēdzienu par konstrukciju apsekošanu, kas apliecina to stabilitātes atbilstību normām. Ja tiks konstatētas nepieļaujamas stabilitātes atkāpes, būs jāveic konstrukciju stabilizācija vai pastiprināšana un tikai tad varēs nodot ēku.

Jāatzīmē, ka mazēkas (ēkas, kas mazākas par 25m<sup>2</sup>) pilsētā vai vienkārtu lauku nedzīvojamās ēkas, kas mazāk par 60m<sup>2</sup>, saskaņā ar 2014.gada Būvlikuma 1.pielikumu, pieder pie 1.grupas, kurai paredzēta atvieglota nodošana (ĒBN p.157) – piemēram mazākām netiek prasīta inventarizācija.

Būvvalde aicina ļoti atbildīgi pienākt šim jautājumam, jo bieži cilvēki nesaprot cik ļoti paši ir ieinteresēti tajā. Dažreiz cilvēkus nebiežē nesakārtotu dokumentu situācija, tomēr viss mainās, kad rodas nepieciešamība to pārdot vai stāties mantojumā, jo nenodotas ēkas netiek reģistrētas zemesgrāmatā, līdz ar ko netiek uzskatītas par konkrētas personas īpašumu. Būvvaldē ļoti bieži vērsas cilvēki, kas nevar tikt pie vecāku īpašuma savā laikā nesakārtotu dokumentu dēļ, pat, ja būvdarbi ir pabeigti, bet būves nav oficiāli nodotas ekspluatācijā. Ņemot vērā, ka padomju laikā bija ļoti izplatīta dalītā īpašuma situācija, kad ēka pieder vienai, bet zeme citai personai, zemes īpašuma tiesības nepierāda īpašuma tiesības uz ēku. Gadījumos, kad ēka nav nodota ekspluatācijā, tai nav noteiktas īpašuma tiesības un tā skaitās par "nenoskaidrotas piederības ēku" un parādās jautājums par īpašuma tiesību apliecinājumu, ko parasti turpmāk personas risina tiesā. Ja būvniecības ierosinātais ir miris un ir vairāki mantinieki, tad situācija paliek vēl sarežģītāka, jo arī mantot var tikai to, kas ir zemesgrāmatā. Tāpēc būvniecības ierosinātajam, kas ir minēts projektā, kā pasūtītājs, ir daudz vieglāk nodot ēku ekspluatācijā.

Nodošana ekspluatācijā ir saistīta ar vairākiem izdevumiem – kadastrālās uzmērīšanas lieta, izpildmērījumi, atzinumi u.c., ar ko cilvēkiem ir jārēķinās. Ir gadījumi, kad dokumentācijas un dažreiz arī pašas ēkas sakārtošanas izmaksas ir nesamērīgi lielas attiecībā pret ēkas reālo vērtību. Tad īpašnieks var izlemt nojaukt nenodoto būvi kopā ar pamatiem. Gadījumā, ja ēka vai tās daļa jau ir reģistrēta kadastra sistēmā, kā jaunbūve, pēc nojaukšanas ēka jādzēš no kadastra, saņemot būvvaldē izziņu par ēkas neesamību dabā, kas turpmāk jāiesniedz zemes dienestam, tad vairs netiks uzskaitīts nodoklis.

Atgādinām, ka neskatoties uz to, ka projektēšana notika papīra formātā, ēkas nodošana ekspluatācijā šobrīd notiek tikai elektroniskajā sistēmā BIS (Būvniecības informācijas sistēma), kas dažreiz arī prasa laiku, lai noorientētos tajā, līdz ar to, vēlreiz gribētos aicināt laicīgi domāt par objekta nodošanu. Jautājumu gadījumā aicinām konsultēties ar būvvaldi, rakstot uz [buvalde@ludzasnovads.lv](mailto:buvalde@ludzasnovads.lv) vai zvanot uz [+371 65707126](tel:+37165707126).

*Informāciju sagatavoja Ludzas novada Būvvaldes arhitekte Darja Ostapceva*

<https://www.ludzasnovads.lv/lv/jaunums/no-2024-gada-1-janvara-laicigi-ekspluatacija-nenodotam-buvem-tiks-piemerota-paaugstinata-nekustama-ipasuma-nodokla-likme-3-apmera>