



Valsts zemes dienests

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS

Dalītais īpašums un piespiedu noma
daudzdzīvokļu mājās Latvijā

VZD 2015/1

Satura rādītājs

1. Problēmas aktualitāte	3
2. Pieņēmumi un ierobežojumi	4
3. Dalīto īpašumu izplatība	5
4. Cenu dinamikas analīze	12
5. Zemes zem daudzdzīvokļu mājām īpašnieki un pircēji dalītā īpašuma gadījumā..	14
6. Secinājumi	17

1. Problēmas aktualitāte

Zemes reformas rezultātā, atjaunojot īpašumtiesības bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem uz zemi, izveidojās daļītie īpašumi – dzīvokļu īpašniekiem nepieder zeme, uz kuras atrodas dzīvojamā māja. Rezultātā dzīvokļu īpašniekiem jārēķinās, ka papildus ikmēneša komunālajiem maksājumiem, jāparedz arī līdzekļi zemes nomai.

Sākotnēji likumdevējs¹ noteica, ka zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt piecus procentus no zemes kadastrālās vērtības. Kamēr kadastrālās vērtības zemei bija salīdzinoši zemas, mazs bija arī zemes nomas apmērs, ko dzīvokļa īpašnieki nesajuta kā papildu slogu. Situācija mainījās 2008. gadā, kad visā valstī būtiski pieauga kadastrālās vērtības. Nekustamā īpašuma nodokļa kāpumu mazināja, ieviešot nodokļa pieauguma ierobežojumu pret iepriekšējo gadu 25% apmērā. No 2008. gada šādu ierobežojumu uz trīs gadiem (2008., 2009., 2010.) noteica² arī zemes nomas maksai. Taču šāda norma bija nepieņemama zemes īpašniekiem, kuri pēc taisnības vērsās Satversmes tiesā. Rezultātā tiesas lēmums bija labvēlīgāks zemes īpašniekiem, jo zemes nomas maksas ierobežošanas nosacījumi tika atzīti³ par neatbilstošiem Latvijas Republikas Satversmei un spēku zaudējušiem no 2009. gada 1. novembra. To vietā pieņēma normas, ka zemes īpašniekam un dzīvokļu īpašniekiem par zemes nomas maksu ir rakstveidā jāvienojas, bet, ja to nevar izdarīt, tad nomas maksa ir 6%, kā arī nomniekam no 2010. gada 1. janvāra papildus jākompensē nekustamā īpašuma nodoklis par zemi. Līdz šādu normu⁴ ieviešanai praktiskajā dzīvē – 2011. gadā, vienlaicīgi paredzēja pārejas periodu ar nomas maksas pieauguma ierobežojumu 2009. un 2010. gadā.

Saprotot, ka daļīto īpašumu problemātika pie šādām normām arvien vairāk saasinājās, ko izjuta arī Valsts zemes dienests (turpmāk – Dienests), saņemot iesniegumus par neadekvātām kadastrālām vērtībām gan no dzīvokļu īpašniekiem, gan zemes īpašniekiem (vieni uzskatīja vērtību par augstu, otri - par zemu), Ministru kabinetam deva uzdevumu izvērtēt piespiedu zemes nomas tiesisko regulējumu un līdz 2012. gada 1. septembrim iesniegt Saeimai nepieciešamos grozījumus attiecīgajos likumos⁵. Tapa informatīvais ziņojums „Par tiesiskā regulējuma izstrādes gaitu, kas paredz atteikšanos no daļītā īpašuma”⁶ un Tieslietu ministrijas vadībā izveidoja darba grupu, lai visaptveroši izvērtētu visu pušu tiesības un rastu risinājumu daļīto īpašumu problēmai. Pagājušā gadā pieņemtās normas likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”⁷ šobrīd dod jau lielāku skaidrību – no šī gada janvāra dzīvokļa īpašniekiem vairs nav jāsedz nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājums, pēc noteiktiem kritērijiem varēs pārskatīt dzīvojamai mājai piesaistītās zemes lielumu u.c. Un būtiskākais – līdz 2015. gada 30. septembrim Ministru kabinetam jāiesniedz Saeimai likumprojekts par daļītā īpašuma izbeigšanu privatizētajās mājās. Likumprojekts Tieslietu

¹ Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās". Latvijas Vēstnesis, 23.05.1997., Nr.126/127

² Grozījumi likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”. Latvijas Vēstnesis, 12.12.2007., Nr.199

³ Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7.punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40.punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam. Satversmes tiesas 15.04.2009. spriedums. Latvijas Vēstnesis, 21.04.2009., Nr.60

⁴ Grozījumi likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”. Latvijas Vēstnesis, 22.10.2009., Nr.171

⁵ Grozījumi likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”. Latvijas Vēstnesis, 05.10.2011., Nr.157

⁶ Izskatīts Ministru kabinetā 2012.gada 12.jūnijā,sēdes protokols Nr.33, 49.§

⁷ Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”. Latvijas Vēstnesis, 08.07.2014., Nr.131

ministrijā ir tapis⁸, taču, vai tajā ietvertais risinājums dalītā īpašuma izbeigšanai būs pieņemams abām pusēm, vispirms vēl tiks vērtēts Saeimā.

Dienests dalītā īpašuma problemātiku iepriekš apskatīja jau 2012. gadā, sagatavojot nekustamā īpašuma tirgus pārskatu par piespiedu nomu daudzdzīvokļu māju gadījumā Rīgas pilsētā. Tā kā zināms laiks jau pagājis, tad Dienests uzskatīja par nepieciešamību, analizējot tā rīcībā esošos datus, sniegt plašāku un aktuālāku informāciju par dalītajiem īpašumiem, tajos iesaistītajiem dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekiem ne tikai Rīgas pilsētā, bet arī citviet Latvijā, tāpat pieskarties dzīvokļu darījumu cenām vienotā un dalītā īpašuma gadījumā.

2. Pieņēmumi un ierobežojumi

Pārskatā analizētais „dalītais īpašums” tiek izmantots, lai apzīmētu situācijas, kad uz zemes atrodas citai personai piederoša būve, un analīze aprobežojas ar lielāko īpašumu segmentu – dzīvokļu īpašniekiem daudzdzīvokļu mājās un zemes īpašniekiem.

Sabiedrības uzmanības centrā dalītais īpašums ir ne juridiskā statusa pēc, bet gan kā riska faktors iespējamiem konfliktiem starp ēkas un zemes īpašniekiem, kad puses labprātīgi nevar vienoties par nomas attiecībām – zemes reformas rezultātā tapušie dalītie īpašumi. Ne visi dalītā īpašuma gadījumi automātiski izsauc piespiedu nomas attiecības. Pastāv arī situācijas, kad valsts nozīmes reģistros ir reģistrēts dalītais īpašums, bet zemes un ēkas īpašnieki ir vienas un tās pašas personas. Atsevišķu jauno projektu gadījumos arī pastāv dalītais īpašums, taču šāda situācija būtiski atšķiras no tās, kas radusies privatizācijas un denacionalizācijas rezultātā, jo jaunā projekta pircējs, veicot pirkumu, tika informēts par zemes nomas attiecībām nākotnē. Tāpēc pārskatā analizēti dalītā īpašuma gadījumi, kas pušu konflikta gadījumā var izsaukt piespiedu nomas attiecības. Dienests Kadastra informācijas sistēmā neregistrē un neuzkrāj informāciju par piespiedu nomu. Tāpēc analīze dod tikai tuvinātu ieskatu iepriekšminētā problēmā, kas nav absolūti precīzi kvantitatīvi interpretējama.

Lai novērtētu potenciāli iespējamās piespiedu nomas attiecībās iesaistītos objektus, datu atlasei no Kadastra informācijas sistēmas tika izmantoti vairāki kritēriji, kurus kombinējot no visiem dalīto īpašumu gadījumiem varētu identificēt iespējamās piespiedu nomas attiecību situācijas:

- ✓ uz zemes vienības atrodas daudzdzīvokļu māja ar galveno lietošanas veidu „*Triju vai vairāk dzīvokļu māja*”;
- ✓ Būves piederības statuss „*Jaukta būves piederība*” vai „*Ietilpst būvju īpašumā*” vai „*Nepieder zemes īpašniekiem*”;
- ✓ zemes vienība pieder fiziskai vai juridiskai personai (izņemot VAS „Privatizācijas aģentūra”) - tiek nodalīti valsts vai pašvaldības zemes gadījumi;
- ✓ pie būvēm ar statusu „*Nepieder zemes īpašniekam*” un „*Ietilpst būvju īpašumā*” eksistē kāds zemes vienības īpašnieks, ja tāda nav – tiesiskais valdītājs, ja tāda nav – lietotājs, kas reģistrēts pie būves – tiek nodalīti gadījumi, kad zeme un būve vai zemes vienības daļa un būves daļa faktiski pieder vienam īpašniekam.

⁸ Dzīvokļa īpašnieks un zemes īpašnieks piespiedu nomas attiecībās. Latvijas Vēstneša portāls, 06.05.2015.

3. Dalīto īpašumu izplatība

a. Dalīto īpašumu skaits

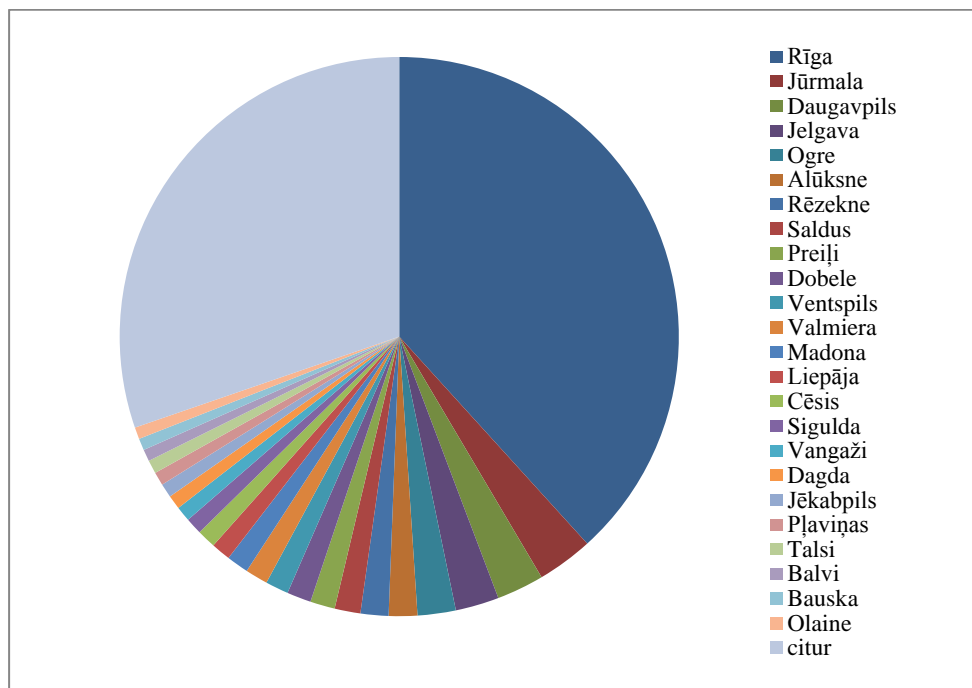
Pēc iepriekš minētiem kritērijiem ir atlasītas aptuveni 3300 daudzdzīvokļu mājas, kurās ir aptuveni 100 000 dzīvokļi. Šīs mājas atrodas uz 3000 zemes vienībām.

Redzams, ka dalītā īpašuma problemātika praktiski ir tikai lielāko pilsētu problēma, jo pārējās pilsētās un lauku teritorijās šādu gadījumu, kad daudzdzīvokļu mājas atrodas un dzīvokļu īpašniekiem nepiederošas zemes, skaits ir nenozīmīgs – pa kādai mājai mazpilsētā vai pagastā. Aktuālākā problēma ir Rīgā. No visām daudzdzīvokļu mājām, kas ir šādā statusā, aptuveni 30% ir Rīgā. Tālāk seko Jūrmala, Daugavpils, Jelgava un Ogre.

Tabula Nr.1. Dalītā īpašumā iesaistīto daudzdzīvokļu māju un dzīvokļu skaita sadalījums Latvijā

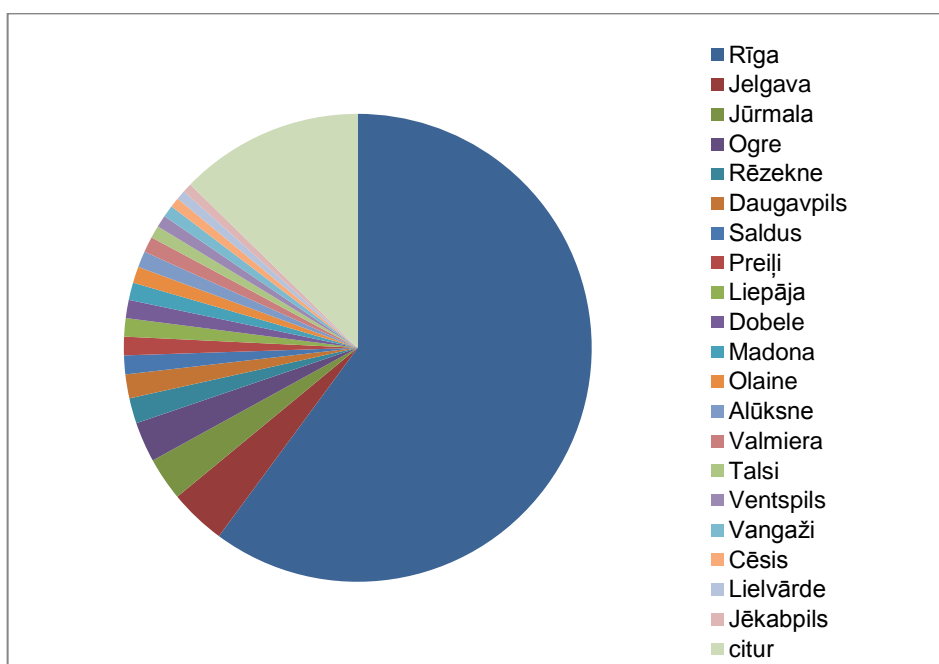
	Vieta no māju skaita	Dzīvojamās mājas	Vieta no dzīvokļu skaita	Dzīvokļu īpašumi
Rīga	1.	1296	1.	64364
Jūrmala	2.	104	3.	2944
Daugavpils	3.	88	6.	1630
Jelgava	4.	81	2.	3856
Ogre	5.	71	4.	2737
Alūksne	6.	53	13.	1100
Rēzekne	7.	52	5.	1729
Saldus	8.	48	7.	1281
Preiļi	9.	46	8.	1265
Dobele	10.	45	10.	1240
Ventspils	11.	43	16.	818
Valmiera	12.	42	14.	1072
Madona	13.	41	11.	1188
Liepāja	14.	36	9.	1250
Cēsis	15.	35	18.	666
Sigulda	16.	31	20.	620
Vangaži	17.	28	17.	810
Dagda	18.	26	23.	301
Jēkabpils	19.	26	19.	631
Pļaviņas	20.	25	22.	317
Talsi	21.	25	15.	849
Balvi	22.	22	24.	266
Bauska	23.	22	21.	472
Olaine	24.	22	12.	1114
<i>Citviet Latvijā</i>		<i>974</i>		<i>11199</i>

Attēls Nr.1. Dalītā īpašumā iesaistīto daudzdzīvokļu māju skaita sadalījums Latvijā



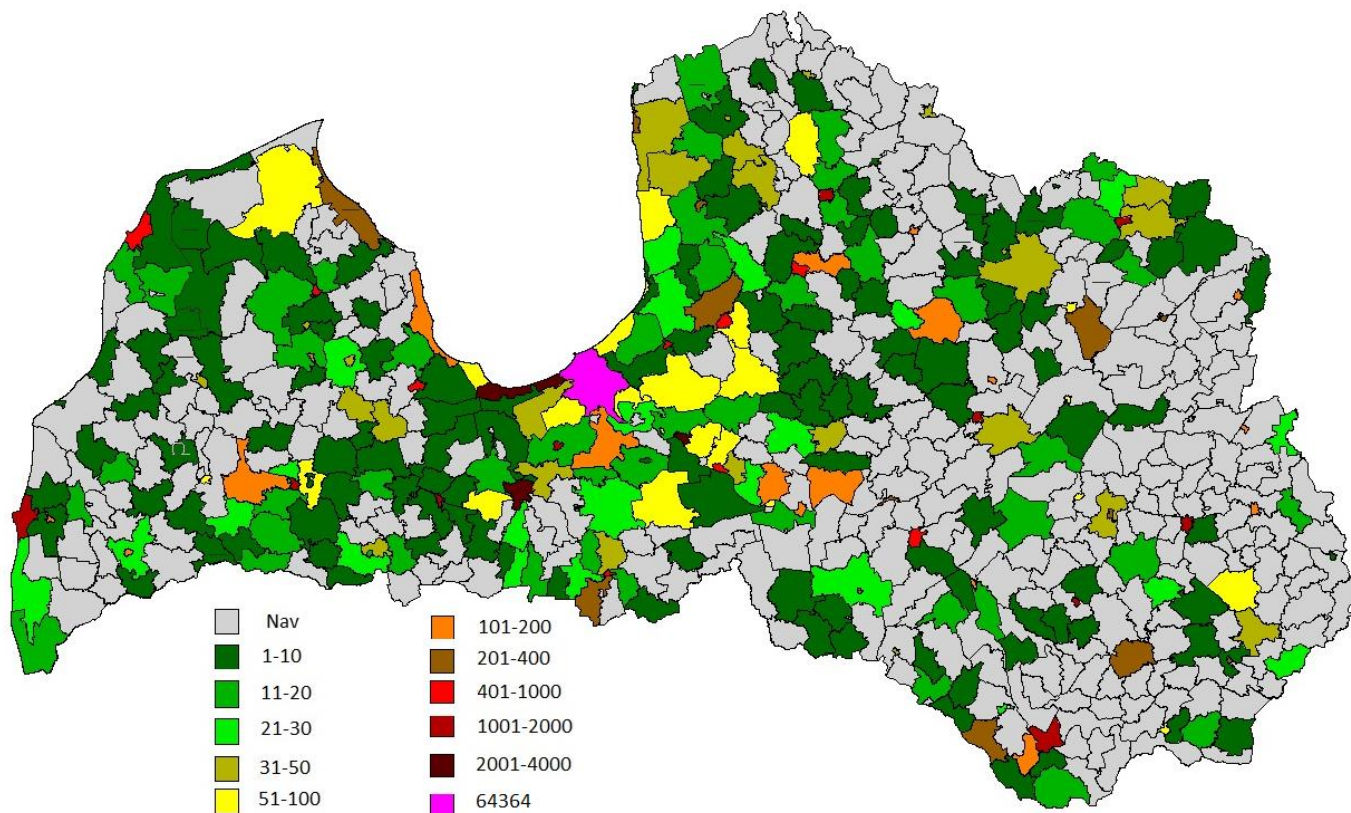
Dalītā īpašumā iesaistīto daudzdzīvokļu māju skaits pilnībā neraksturo to, cik mājsaimniecību skar šī problēma. Vērtējumu, cik mājsaimniecības ir iesaistītas dalītā īpašuma problēmā, vislabāk raksturo dzīvokļu sadalījums pa Latvijas administratīvām teritorijām. Attēls Nr.2. parāda, ka relatīvi visvairāk dzīvokļu (aptuveni 2/3 no visa dzīvokļu skaita), kas atrodas ēkās ar dalīto īpašumu, arī ir Rīgā. Tas vēl jo vairāk ilustrē to, ka dalītā īpašuma problēma pirmkārt ir Rīgas problēma. Aiz Rīgas nākamais lielākais dzīvokļu skaits dalītajos īpašumos ir Jelgavā, Jūrmalā, Ogrē, Rēzeknē.

Attēls Nr.2. Daudzdzīvokļu māju dalītā īpašumā esošo dzīvokļu skaita sadalījums Latvijā



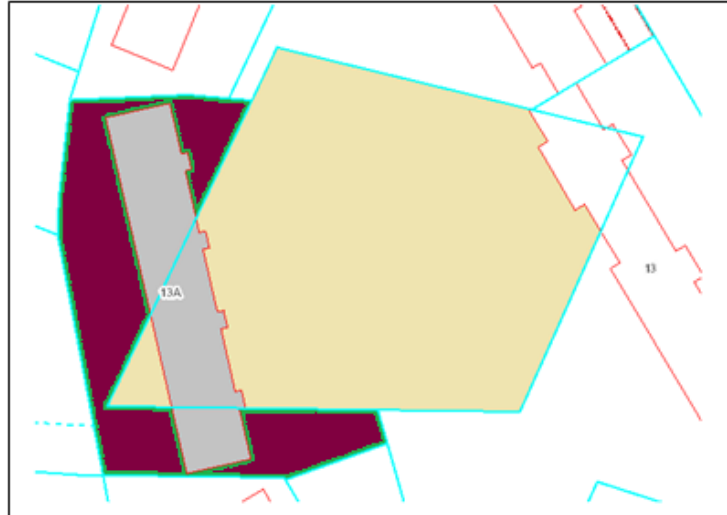
Jāmin, ka nepastāv tieša sakarība starp dzīvokļu skaitu un daudzdzīvokļu māju skaitu. Atšķirības skaidrojamas ar to, ka pilsētās vidēji uz vienu māju ir vairāk dzīvokļu, ar lielāku īpatsvaru (dominē arī mājas virs 5 stāviem) nekā laukos, kur pārsvarā ir 3-stāvu dzīvojamās mājas. Piemēram, Daugavpils ir trešā lielākā pilsēta pēc dalītajā īpašumā iesaistīto māju skaita (88), bet pēc dzīvokļu skaita (1630) tikai sestā, savukārt Olaine ir 24. vietā pēc māju skaita (22), taču ar 1114 dzīvokļiem, kas no dalītajā īpašumā iesaistīto dzīvokļu puses to ierindo 12. vietā (Tabula Nr.1.).

Attēls Nr.3. Piespiedu nomā iesaistīto dzīvokļu skaits Latvijā

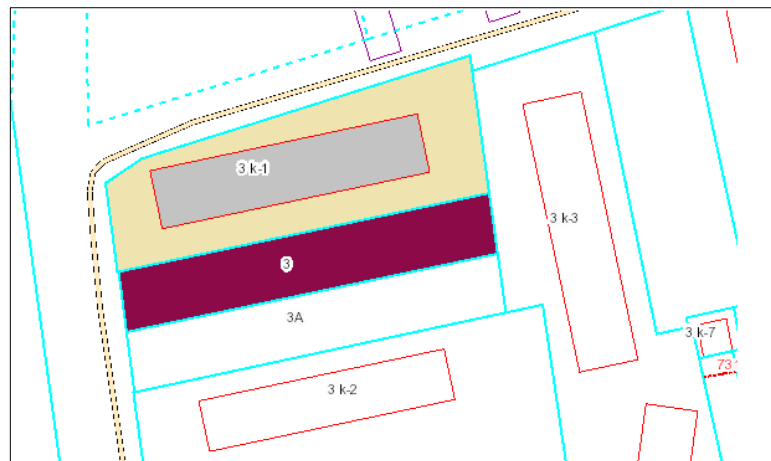


b. Dzīvojamā ēka un tai piesaistītā zeme

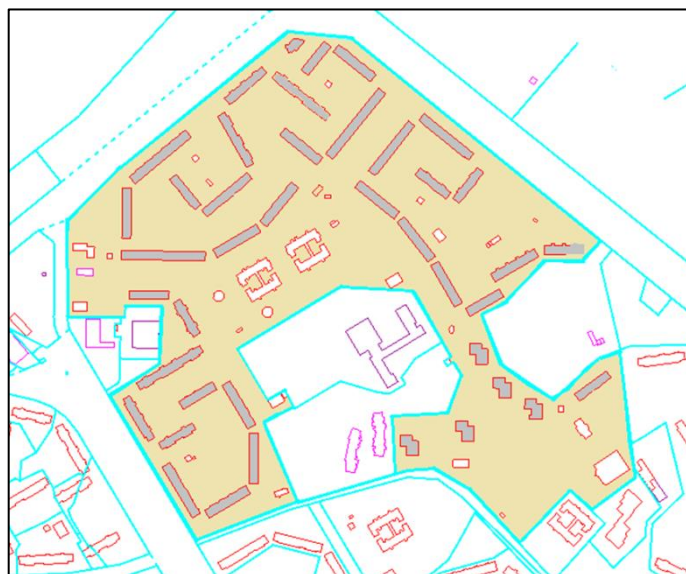
Padomju laikā, attīstot teritorijas, tajā skaitā daudzdzīvokļu māju apbūvei, netika respektētas zemes bijušās robežas. Tāpēc tajā laikā būvētās ēkas var atrasties uz vienas vai vairākām zemes vienībām. Atsevišķos gadījumos dalītā īpašuma konstrukcijas var būt sarežģītas. Zemāk esošos attēlos redzami daži gadījumi ēku un zemes izvietojumam, kas ir izveidojusies, realizējot pašvaldībām zemes reformu savās teritorijās.



a) Dzīvokļu īpašniekiem daļa zemes īpašumā (sarkans), daļa - piespiedu nomā (gaiši brūns)



b) Dzīvokļu īpašniekiem zeme piespiedu nomā (gaiši brūns), blakus zeme īpašumā (sarkans)



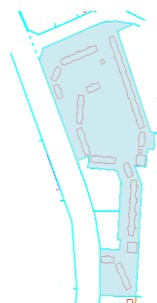
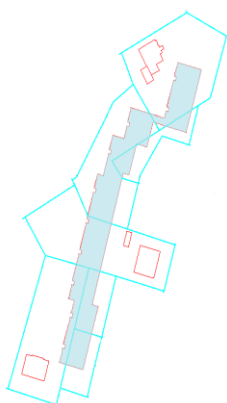
c) Dzīvokļu īpašniekiem zeme piespiedu nomā (gaiši brūns). Zemes vienības platība 26.2417 ha, uz tās atrodas 41 daudzdzīvokļu māja, ir bērnu dārzs, veikali, autoserviss, palīgēkas

Analizējot dalīto īpašumu grafisko izvietojumu, secināms, ka vairums gadījumu ir tādi, kad viena ēka atrodas uz vienas zemes vienības, taču tas neizslēdz gadījumus, kad uz zemes vienības ir vairākas ēkas (skatīt iepriekšējā lapā c) gadījumu). Līdz ar to, pārejot uz vienotu īpašumu, galvenais jautājums ir identificēt funkcionāli nepieciešamo zemes platību. Citos gadījumos dalītajā īpašumā ir iesaistītas vairākas zemes vienības, vairākas ēkas un attiecīgi arī vairāki īpašnieki, kas situāciju rada komplicētāku un sarežģītāku.

Tabula Nr. 2. Piespiedu nomas attiecībās iesaistīto dzīvojamo māju un zemes vienību kombinācijas

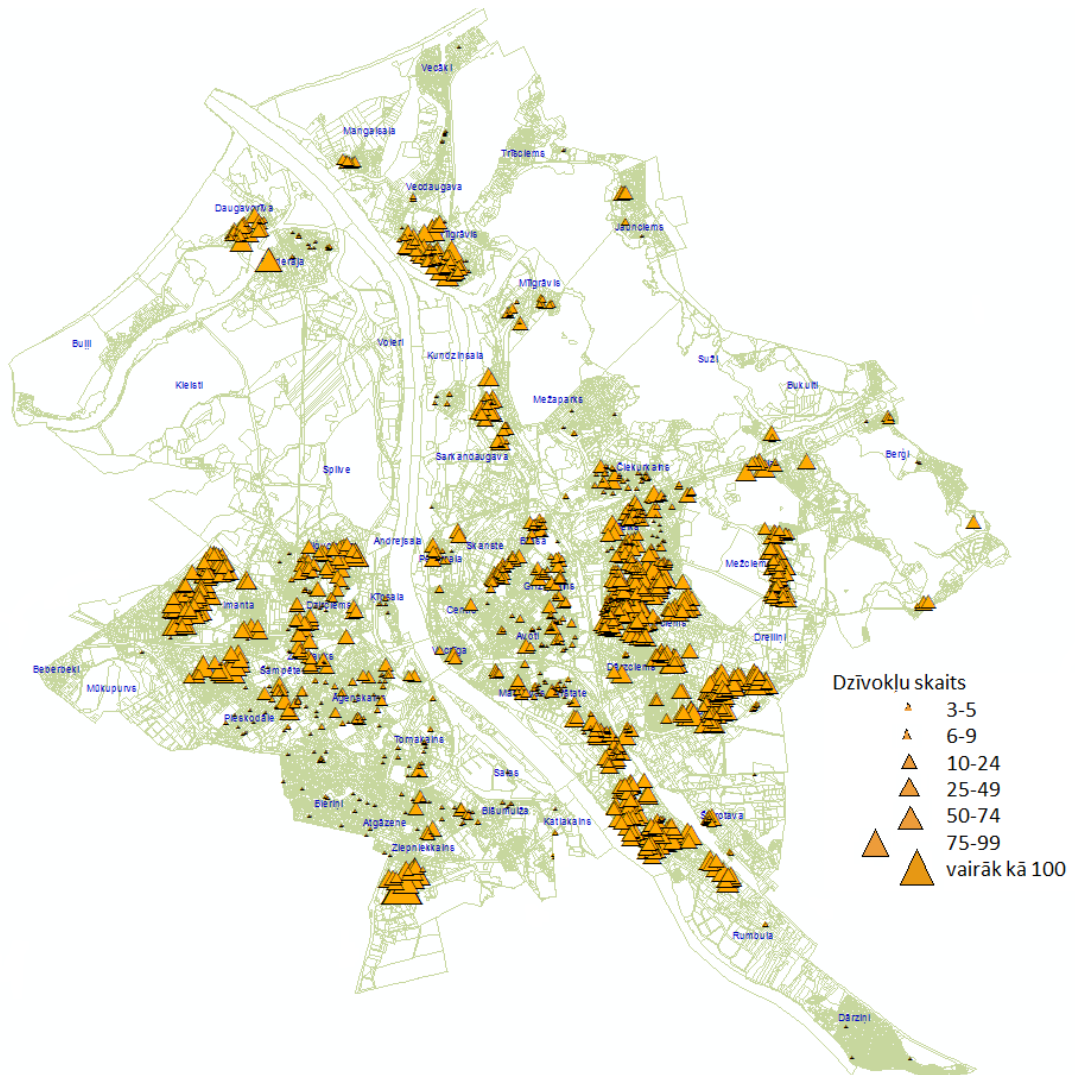
1.griezums - viena māja, vairākas zemes	
Vienas mājas skarto zemes vienību skaits	Gadījumi
1	2675
2	365
3	124
4	34
5	11
6	4
7	2
8	1
9	1
<p><i>Skaidrojums: maksimālajā gadījumā viena daudzdzīvokļu māja atrodas uz deviņām zemes vienībām, 11 gadījumos viena māja atrodas uz piecām zemes vienībām utml.</i></p>	

2.griezums - viena zeme, vairākas mājas	
Māju skaits uz vienas zemes vienības	Gadījumi
1	2492
2	313
3	93
4	33
5	17
6	24
7	7
8	4
9	5
10	7
11	2
13	1
15	1
16	1
24	1
41	1
<p><i>Skaidrojums: maksimālajā gadījumā 41 dzīvojamā māja vienā gadījumā atrodas uz vienas zemes vienība, piecas mājas 17 gadījumos atrodas uz vienas zemes vienības utml.</i></p>	



Zemāk esošie attēli ilustrē dalītā īpašuma teritoriālo izvietojumu Rīgā (Attēls Nr.4.), Jūrmalā (Attēls Nr.5.), Jelgavā (Attēls Nr.6.) un Ogrē (Attēls Nr.7.). Redzams, ka „problemātiskās” mājas pamatā atrodas padomju laika apbūves teritorijās. Rīgā tie ir mikrorajoni Purvciemā (ap Ieriķu ielu), Ķengaragā, Pļavniekos, Vecmīlgrāvī, Ilģuciemā un Ziepniekkalnā. Piemēram, pēc dzīvokļu skaita lielākā dalītajā īpašumā iesaistītā māja atrodas Ziepniekkalnā, tautā sauktajā „Ķīnas mūrī”, kurā ir gandrīz 400 dzīvokļu.

Attēls Nr.4. Piespiedu nomā iesaistītās dzīvojamās mājas un tajās esošie dzīvokļi Rīgā



Piezīme: kartē attēlotā trijstūra novietojums raksturo mājas novietojumu. Trijstūra ģeometriskie izmēri raksturo dzīvokļu skaitu attiecīgā mājā



Daudzdzīvokļu māja Ziepniekkalnā „Ķīnas mūris”.

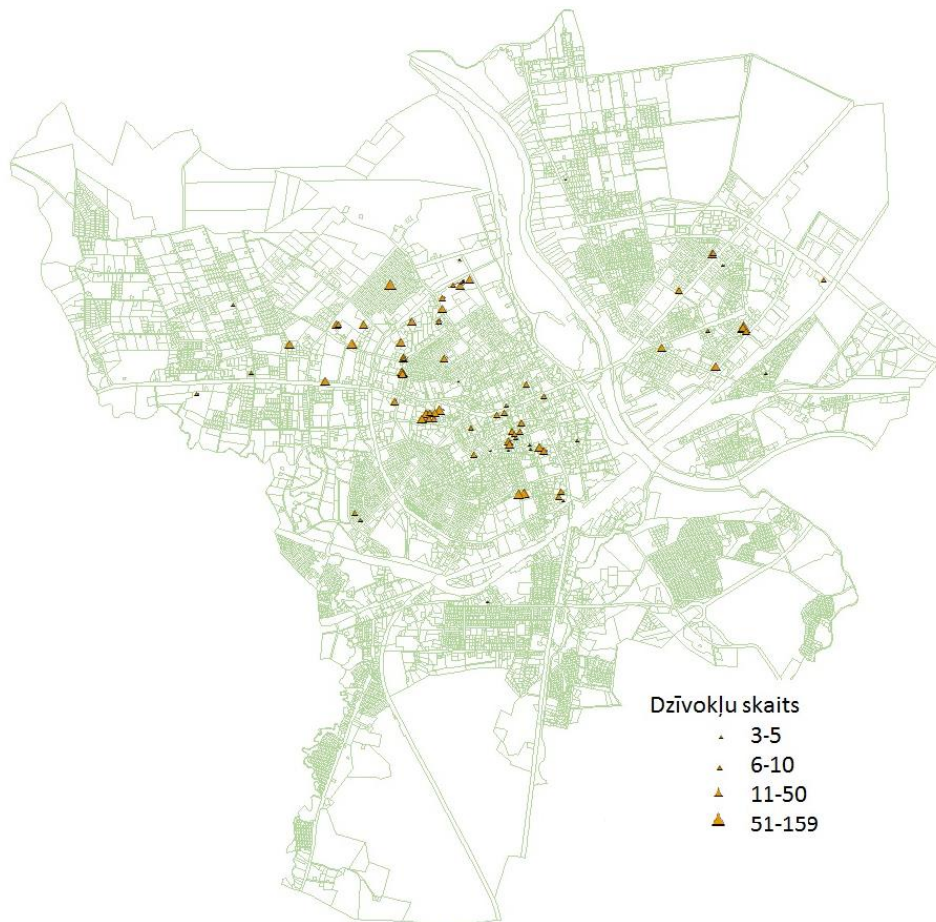
Attēls Nr.5. Piespiedu nomā iesaistītās dzīvojamās mājas un tajās esošie dzīvokļi Jūrmalā



Piezīme: kartē attēlotā trijstūra novietojums raksturo mājas novietojumu. Trijstūra ģeometriskie izmēri raksturo dzīvokļu skaitu attiecīgā mājā

Jūrmalā dalīto īpašumu daudzdzīvokļu mājas visvairāk koncentrējušās Dubultos un Kauguros, bet Jelgavā tās izvietojušās izkliedēti – atrodas Māras, Asteru, Pētera, Raiņa u.c. ielās, dažas mājas Pārlielupē.

Attēls Nr.6. Piespiedu nomā iesaistītās dzīvojamās mājas un tajās esošie dzīvokļi Jelgavā



Piezīme: kartē attēlotā trijstūra novietojums raksturo mājas novietojumu. Trijstūra ģeometriskie izmēri raksturo dzīvokļu skaitu attiecīgā mājā

Attēls Nr.7. Piespiedu nomā iesaistītās dzīvojamās mājas un tajās esošie dzīvokļi Ogrē



Piezīme: kartē attēlotā trijstūra novietojums raksturo mājas novietojumu. Trijstūra ģeometriskie izmēri raksturo dzīvokļu skaitu attiecīgā mājā

Ogrē līdzīgi kā Jūrmalā dalīto īpašumu mājas izvietojušās noteiktās vietās, pamatā Mārkalnes prospektā un Skolas, Pirts, Robežu ielu rajonā.

4. Cenu dinamikas analīze

No dzīvokļa īpašnieka viedokļa raugoties, dzīvoklis dalītā vai vienotā īpašumā ir atšķirīgi, neskatoties, ka tie pat atrodas līdzīgās teritorijās. Būtiskā atšķirība ir apstākļi, ka dalītā īpašuma gadījumā dzīvokļa īpašniekam bez maksas par komunāliem pakalpojumiem un apsaimniekošanas maksas, papildus ir jāmaksā zemes noma, kas daudzos gadījumos ir piespiedu noma, kuras apmērs ir noteikts tiesā.

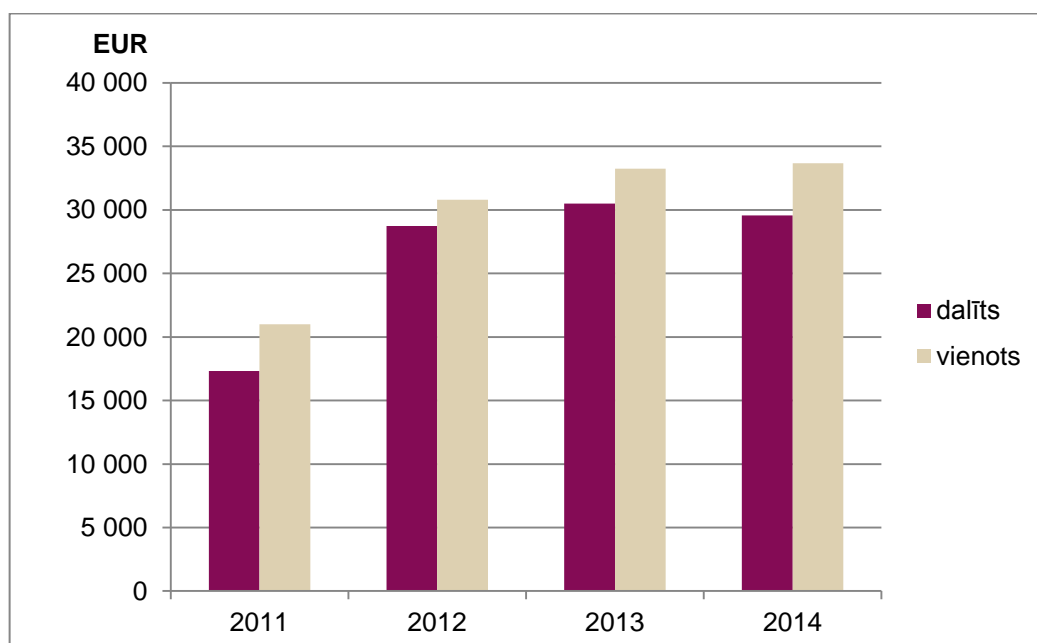
Attēls Nr.8 un Attēls Nr.9 ilustrē, kā tirgus reaģē uz dalīto vai vienoto īpašumu, kas atspoguļojas darījumu vidējās cenās. Rīgas pilsētā viens no rajoniem, kurā ir koncentrējies lielākais dalīto īpašumu skaits, ir Purvciema mikrorajons. No darījumu cenu viedokļa sīkāk tiek analizētas dzīvokļu cenas 2-istabu dzīvokļiem 5-stāvu mājās un 2-istabu dzīvokļiem 9-stāvu mājās dzīvojamo māju apbūves zonējuma 22. vērtību zonā.

No attēliem redzams, ka nekustamo īpašumu tirgus uzrāda zemākas vidējās darījumu cenas dalītā īpašuma gadījumā. Tas apstiprinās pietiekami ilgā laika periodā – pēdējos četros gados. Salīdzinot darījumus ar dalīto un vienoto dzīvokļa īpašumu, secināms, ka atšķirību veido atbilstošās zemes platības vērtība.

Attēls Nr.8. 5-stāvu mājas (Hruščova laika māja) 2-istabu dzīvokļa darījumu cenas vienotā un dalītā īpašumā Purvciemā (22 vērtību zona)



Attēls Nr.9. 9-stāvu mājas (119 sērija) 2-istabu dzīvokļa darījumu cenas vienotā un dalītā īpašumā Purvciemā (22 vērtību zona)



5. Zemes zem daudzdzīvokļu mājām īpašnieki un pircēji dalītā īpašuma gadījumā

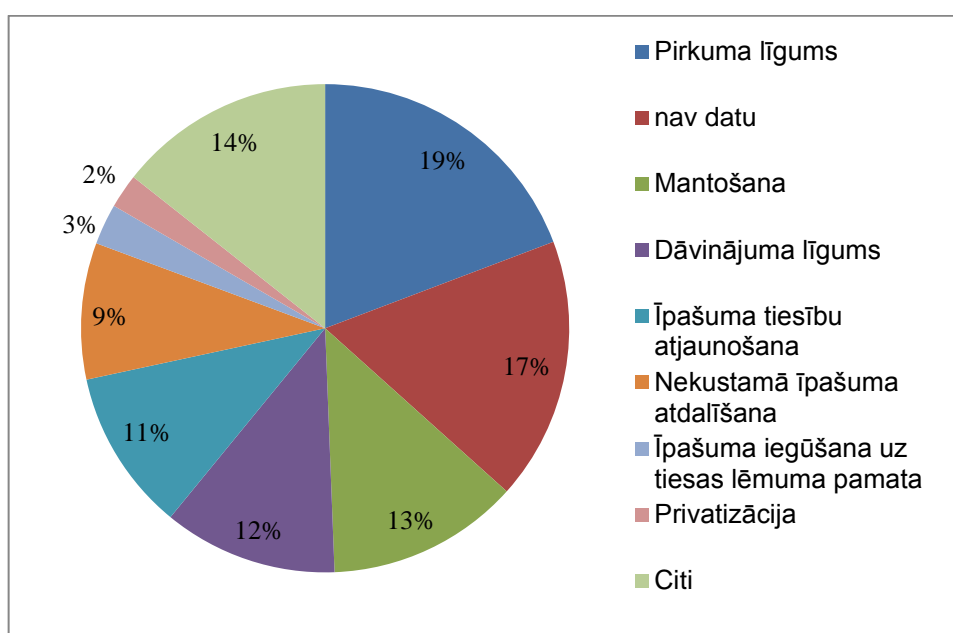
Kā iepriekš minēts, zemi zem daudzdzīvokļu mājām ieguva bijušie zemes īpašnieki vai to mantinieki. Atjaunojot īpašumu, tika respektētas vēsturiskās zemes vienību robežas. No zemes īpašnieku viedokļa ēka, kas bija uzbūvēta uz viņu zemes, ir apgrūtinājums – viņš nevar realizēt visas tiesības, kas būtu viņam, ja zeme būtu brīva. Šo argumentu iespaidā radās konstitucionālās tiesas lēmums par piespiedu nomu un fiksētiem nomas procentiem, ja puses nevar vienoties. Neskatoties uz apgrūtinājumiem, tiek veikti arī tirgus darījumi ar zemi zem daudzdzīvokļu mājām dalītā īpašuma gadījumā (sevišķi pēc 2011. gada, kad stājās spēkā norma par nomas maksu 6% apmērā).

Tabula Nr.3. un Attēls Nr.10. ilustrē, kādā veidā zeme zem daudzdzīvokļu mājām ir iegūta.

Tabula Nr.3. Zemes zem daudzdzīvokļu mājām iegūšanas veids

Pirkuma līgums	577
Nav informācijas	522
Mantošana	382
Dāvinājuma līgums	346
Īpašuma tiesību atjaunošana	321
Nekustamā īpašuma atdalīšana	271
Īpašuma iegūšana uz tiesas lēmuma pamata	81
Privatizācija	68
Citi (valsts/pašvaldību īpašuma tiesību nostiprināšana, laulāto mantas līgums, maiņas līgums, uztura līgums, kopīpašuma sadale, nekustamo īpašumu savienošana u.c.)	431

Attēls Nr.10. Zemes zem daudzdzīvokļu mājām iegūšanas veids

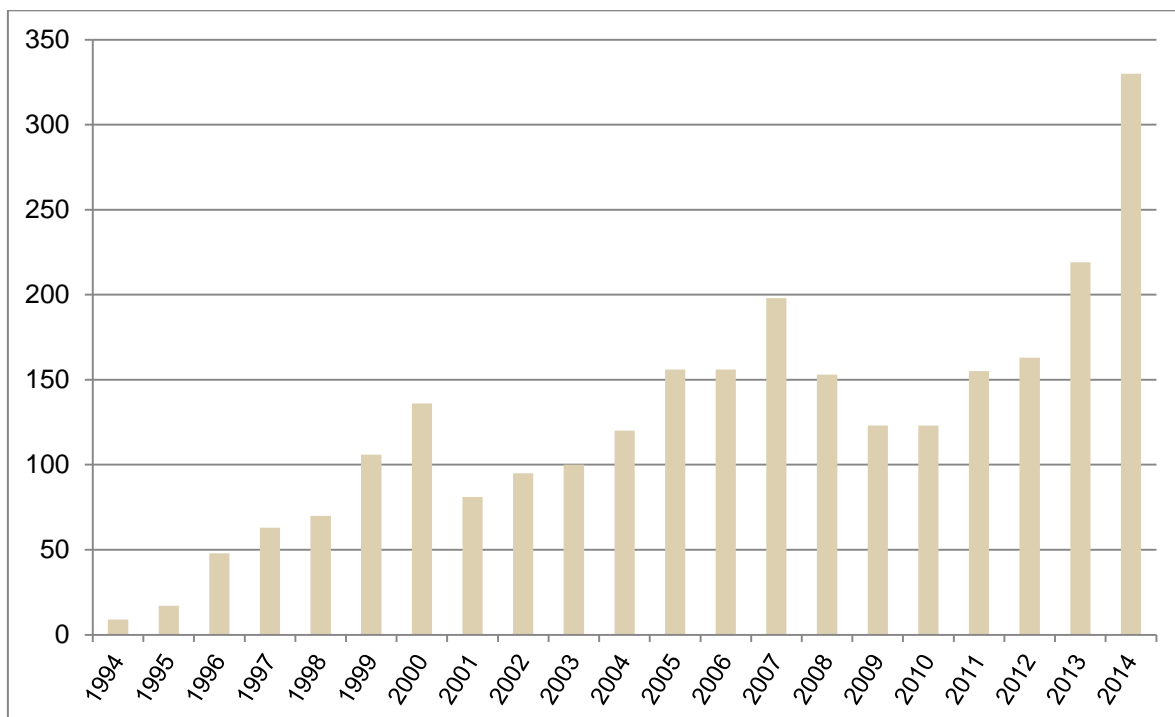


Uz 2015. gadu kā zemes iegūšanas veids dominē pirkums, tālāk mantošana, dāvinājums, bet īpašuma tiesību atjaunošana tikai ceturtajā vietā jeb tie ir 10% gadījumu. Tas nozīmē, ka tikai 10% gadījumos zemes īpašniekam dalītā īpašuma situācija radās no viņa neatkarīgu apstākļu dēļ. Pārējos gadījumos pircēji, dāvinājuma pieņēmēji un citi dalītā īpašuma situāciju pieņēma brīvprātīgi un apzināti.

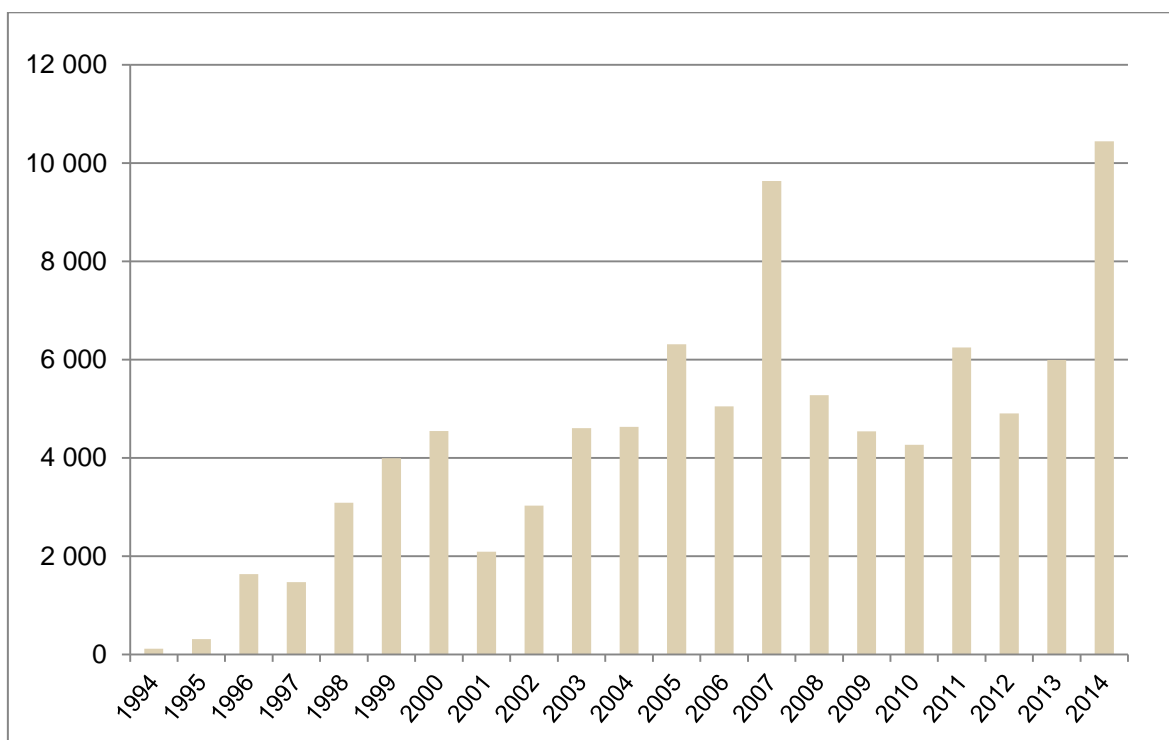
No investīciju viedokļa raugoties, zeme, kas tiek iznomāta un par ko tiek saņemta nomas maksa, ir naudas plūsmu ģenerējošs investīciju objekts, kura vērtību nosaka naudas plūsmas lielums neatkarīgi no tā, vai noma ir brīvprātīga vai piespiedu.

Attēls Nr.11 parāda, ka īpašumu tiesības uz šādiem zemes gabaliem maksimumu veidoja 2007. gadā, kam sekoja kritums, bet, sākot ar 2011. gadu, ir būtisks pieaugums, kas joprojām turpinās. Ja 2007. gada situāciju var skaidrot ar bijušo nekustamā īpašuma burbuli – iracionālu darījuma skaita un cenu pieaugumu, kas bija visos nekustamā īpašuma segmentos, tad īpašumtiesību maiņas pieaugums kopš 2011. gada ar šo faktoru nav skaidrojams. Visdrīzāk no 2011. gada strādā racionāli šādas zemes iegūšanas faktori, jo ar 2011. gada 1. janvāri stājās spēkā norma par zemes nomas maksas lielumu 6% apmērā.

*Attēls Nr.11. Zemes zem daudzdzīvokļu mājām (dalītā īpašumā)
īpašumtiesību maiņas dinamika*



Attēls Nr.12. Dzīvokļu skaits, kuri atrodas daudzdzīvokļu mājās (daļtā īpašumā), mainoties zemes īpašniekiem



Tabula Nr.4. Ietekmīgākie zemes īpašnieki

Īpašnieka nosaukums	Dzīvokļu skaits daudzdzīvokļu mājā, kas atrodas uz zemes īpašnieka zemes
„LIELDAMME” SIA	3150
RĪGAS GREBENŠČIKOVA VECTICĪBNIKU DRAUDZE	3104
Akciju sabiedrība "Pilsētas zemes dienests"	2175
	1903
Akciju sabiedrība "REVERSED"	862
	540
Akciju sabiedrība "ZEMES ĪPAŠNIEKU ĢILDE"	538

Starp lielākajiem zemes īpašniekiem, uz kuru zemes atrodas cita īpašumā esošas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, vienīgais īpašnieks, kas zemi ir saņēmis, atjaunojot īpašuma tiesības, ir Grebenščikova vecticībnieku draudze (Tabula Nr.4.). Pārējās personas zemi ieguvušas citos dažādos veidos – dāvinājuma ceļā, pērkot, apvienojoties, ieguldot pamatkapitālā utt.

Akciju sabiedrība "Pilsētas zemes dienests", akciju sabiedrība "REVERSED", akciju sabiedrība "ZEMES ĪPAŠNIEKU ĢILDE" ir mērķtiecīgi ieguvušas zemi zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, un tas raksturo to, ka nomas maksas saņemšana no mājas iedzīvotājiem ir mērķtiecīgs bizness.

Tāpēc visai grūti pievienoties dažkārt izskanējušam viedoklim, ka zemes īpašnieki ir „apdalīti” ar apgrūtinājumu – svešu māju uz viņu zemes. Jāatzīmē, ka „godīgu” nomas maksu var noteikt tikai nekustamā īpašuma tirgus, ne likumā administratīvi regulēti procenti. Šodienas situācijā, salīdzinājumā ar naudas noguldījumiem (depozīta procentiem), piespiedu nomas maksas procenti ir augsti, pat arī tad, ja zemes īpašniekam jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis par zemi.

6. Secinājumi

Piespiedu noma skar aptuveni 3300 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kurās ir aptuveni 100 000 dzīvokļu.

Piespiedu noma, uz kurām atrodas daudzdzīvokļu mājas, skar aptuveni 3000 zemes vienību.

Aktuālākā piespiedu nomas problēma ir Rīgā. No visām mājā, kas ir šādā statusā, aptuveni 30% atrodas Rīgā. Tālāk seko Jūrmala, Daugavpils, Jelgava un Ogre.

Piespiedu nomas attiecības veidojas pilsētu rajonos, kas tika attīstīti padomju laikā, nerespektējot vēsturiskās zemes robežas.

Nekustamā īpašuma tirgus uzrāda, ka dzīvokļu darījumu cenas ir zemākas dalītā īpašuma gadījumā, tas ir aptuveni par atbilstošu zemes platības vērtību.

Neskatoties uz to, ka uz zemes atrodas zemes īpašniekam nepiederoša māja, zemes īpašuma tiesību maiņa aktivizējusies pēc grozījumiem likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”⁹, kas paredz piespiedu nomas attiecības par administratīvi noteikto nomas maksu – 6% no kadastrālās vērtības. Tas raksturo, ka pašreizējos apstākļos šāda zeme ir pievilcīgs investīciju objekts, īpaši jau Rīgā.

⁹ Grozījumi likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”. Latvijas Vēstnesis, 22.10.2009., Nr.171