

**LĒMUMS**  
Ādažu novadā

2020. gada 22. decembrī

**Nr.265**

**Par neregistrētu ēku apzināšanu un reģistrēšanu**

2020. gada maijā Ādažu pašvaldības policija veica īpašumu apsekošanu Ādažu un Kadagas ciemos un sastādīja protokolus par vairāk, nekā uz 100 zemes vienībām esošām dzīvojamajām mājām un palīgēkām, kas nav reģistrētas Valsts zemes dienesta (turpmāk – VZD) Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk - Kadastrs). Veicot protokolu datu pārbaudi Ādažu novada būvvalde (turpmāk – būvvalde) konstatēja, ka tās rīcībā nav ēku būvniecības likumību apliecināšu dokumentu, un ēkām nav izsniegtas būvatļaujas.

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma (turpmāk – Likums) 14. panta pirmajā daļā noteikts, ka kadastra subjekts (t.i., ēkas īpašnieks) obligāti ierosina, lai par nekustamā īpašuma objektu tiktu noteikta būve, ko saskaņā ar likumu "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" ieraksta zemesgrāmatā, vai apliek ar nekustamā īpašuma nodokli (turpmāk – NĪN) saskaņā ar likumu "Par nekustamā īpašuma nodokli".

Ēkas īpašniekiem ir pienākums saskaņot būvvaldē jebkāda veida ēku novietošanu vai būvniecību, iesniedzot būvniecības ieceres dokumentus atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 19. augusta noteikumiem Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi".

Vienlaikus, atbilstoši Likuma 20.<sup>1</sup> pantā noteiktajam, ēku īpašniekiem ir tiesības Kadastrā neregistrēt mazēkas ciema teritorijā (t.i. vienkārša ēka, t.sk. nojume un palīgēka, kuras apbūves laukums nav lielāks par 25 m<sup>2</sup>, vai atsevišķa, rūpnieciski izgatavota vienkārša ēka ar apbūves laukumu līdz 60 m<sup>2</sup>, tai skaitā konteinertipa ēka vai būvizstrādājums, izņemot ēkas, kurās izvietotas bīstamās iekārtas).

Saskaņā ar Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumiem Nr.263 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" (turpmāk – Noteikumi) pašvaldībām ir tiesības deklarēt Kadastrā tādas būves, kas nav reģistrētas Likumā noteiktajā kārtībā, un NĪN piemēro tikai Kadastrā reģistrētām ēkām. Pamatojoties uz pašvaldības iesniegto deklarāciju, VZD reģistrē datus par ēkas lietotāju, ēku raksturojošos datus (apbūves laukumu, platību, stāvu skaitu, un ēkas galveno lietošanas veidu, izvietojumu zemes vienībā) un nosaka kadastrālo vērtību (tā kā šādām ēkām tiek norādīti tikai vispārēji dati, ēkai var aprēķināt maksimāli iespējamo kadastrālo vērtību, jo deklarācijā nenorāda parametrus, kas varētu pazemināt kadastrālo vērtību, piemēram, ēkas nolietojums). Deklarāciju datus izmanto tikai nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības aprēķināšanai un NĪN administrēšanai, un tos nevar izmantot īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā.

Vienas deklarācijas reģistrācijas Kadastrā izmaksas ir 30 eiro, un reģistrācija tiek veikta desmit darba dienu laikā. NĪN pārrēķinu veic ar nākamo mēnesi, kad ēka reģistrēta Kadastrā.

Datu sakārtošanai par Kadastrā neregistrētām ēkām novadā (kas nav mazēkas) uz fizisko un juridisko personu zemesgabaliem, kā arī, lai samazinātu tādu nekustamo īpašumu īpašnieku skaitu, kas izvairās no NĪN apmaksas, pašvaldībai ir lietderīgi un samērīgi 2021. gadā patstāvīgi deklarēt ēkas, kas reģistrētas pašvaldības policijas protokolos, kā arī apzināt novadā esošās

pārējās reģistrējamās ēkas. Paredzams, ka minētās ieceres izpildei jāveic gan sabiedrības, gan attiecīgo ēku īpašnieku informēšana, objektu apsekošana dabā (t.sk. fotofiksācija), lietu izveidošana Būvniecības informācijas sistēmā un datu iesniegšana Kadastrā.

Pamatojoties uz likuma "Par pašvaldībām" 21.panta pirmās daļas 23. punktu, Būvniecības likuma 12.panta trešo daļu, Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumu Nr.263 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" 30. punktu, kā arī Finanšu komitejas 15.12.2020. atzinumu, Ādažu novada dome

#### **NOLEMJ:**

1. Noteikt būvvaldei papildu pienākumu līdz 2021. gada 30. novembrim veikt ēku deklarēšanu Kadastrā neregistrētām dzīvojamajām mājām un palīgēkām Ādažu novada administratīvajā teritorijā, ja to reģistrāciju nav veikuši īpašnieki (valdītāji) Likumā un Noteikumos paredzētajā kārtībā.
2. Pirms ēku datu deklarēšanas būvvaldei:
  - 2.1. organizēt sabiedrības informēšanu par šo lēmumu, publicējot skaidrojumu domes tīmekļvietnē [www.adazi.lv](http://www.adazi.lv), informatīvajā izdevumā "Ādažu Vēstis" un domes sociālās saziņas kanālos;
  - 2.2. nosūtīt attiecīgo zemesgabalu īpašniekiem pa pastu vai uz e-pastu paziņojumu un aizpildītu deklarāciju, kā arī informāciju par iespēju mēneša laikā iesniegt būvvaldei dokumentus deklarācijas precizēšanai.
3. Iekļaut Ādažu novada būvvaldes 2021. gada budžeta tāmes projektā finanšu līdzekļus deklarāciju sagatavošanai un iesniegšanai Kadastram 3800 eiro apmērā, un piemaksām darbiniekiem par papildu darbu, kopsummā 8000 eiro apmērā.
4. Būvvaldei līdz 2021. gada 10. jūlijam un līdz 10. decembrim iesniegt domei ziņojumus par šī lēmuma izpildes rezultātiem.
5. Domes izpilddirektoram veikt lēmuma izpildes kontroli.

Domes priekšsēdētājs

M. Sprindžuks