

# Būvniecības regulējums- divgadnieka krīze

Lelde Laviņa

2017. gada 10. marts

Rīga



[www.sorainen.com](http://www.sorainen.com)



# Sorainen konsultācijas nekustamā īpašuma jautājumos

**Prakses grupa – palīgs dažādu nozaru uzņēmumiem:**

Pārdošana un iegāde

Komerccnoma

Attīstīšana

Projektēšana un būvniecība

Plānošana un zonēšana

PPP

**Sektora grupa – palīgs nekustamā īpašuma un būvniecības uzņēmumiem:**

Investīcijas un atsavināšana

Nodrošinājums un finansēšana

Darba tiesību jautājumi

Nodokļi

Apdrošināšana

Strīdi



**Ātri un vienkārši  
Šeit un tagad  
Lai var strādāt!**



## Būvprojekts minimālā sastāvā (MBS)

**Nesasniedz mērķi –**  
ātri un nedārgi  
novērtēt savas būvniecības  
pieļaujamību un  
dzīvotspēju







## BMS optimālais tvērums

- Lietošanas veids
- Būvapjoms un novietojums
- Ietekme uz 3. personām
- Inženierkomunikāciju pieslēgumi





## BMS Pagaidu risinājums

Atcelt vai sašaurināt ĒBN prasību pēc stāvu  
plāniem un telpu eksplikācijas

~~28.3. ēkas stāvu un jumta plāniem ar telpu vai telpu grupu eksplikāciju~~



# Izmaiņas būvprojektā

- Nesamērīgi sasaistīti ar sākotnējiem BMS risinājumiem
- Jāpaplašina izmaiņu pieļaujamība

(2<sup>2</sup>) Persona, kurai ir izdota būvatļauja, var lūgt atļaut veikt izmaiņas būvprojektā attiecībā uz:

- 1) būves novietojumu, ja tās ~~pamatotas saskaņotas~~ ar ~~institūciju izdotajiem tehniskajiem o~~ vai ~~īpašajiem īpašo~~ noteikumu ~~izdevējiem~~ un neskar trešo personu tiesības;
- 2) ēkas būvapjomu, ja netiek skartas trešo personu tiesības un ~~netiek ietekmēti publiskās apspriešanas rezultāti izmaiņas ir saistītas ar būvizstrādājumu specifikāciju būvprojektā, ēkas konstrukciju, izolācijas un apdares materiāliem vai inženiertehniskiem risinājumiem un nerada smaku, troksni, vibrāciju vai cita veida piesārņojumu;~~
- 3) ēkas fasādes risinājumu, ja izmaiņas neskar trešo personu tiesības.



## Trešo personu saskaņojumi

Kurā brīdī?

Nepārprotamama piekrišana konkrētam  
risinājumam







## Zemes īpašnieku piekrišana

- BL izņēmumi, kad to nevajag
- Papildināt ar nojaukšanu

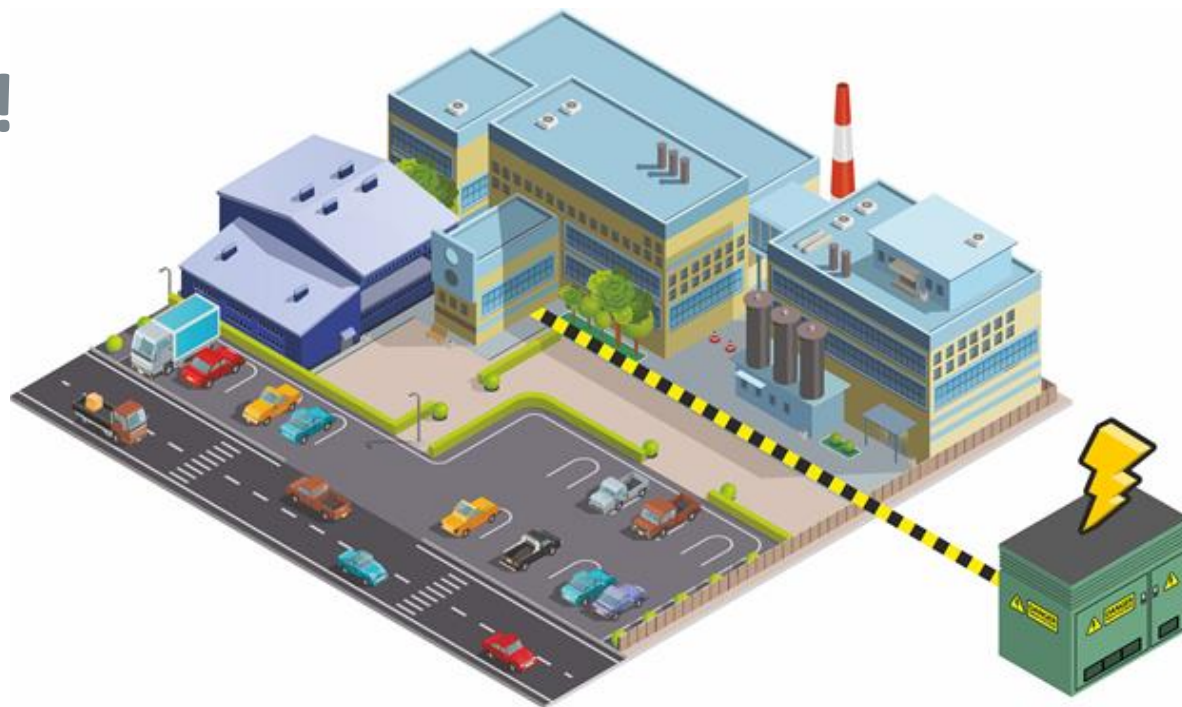
10. Plānotajai būvniecības iecerei nav nepieciešams saskaņojums ar zemes īpašnieku, ja ēka/būve pieder citai personai un ir veicama ēkas/būves nojaukšana, ēkas vai telpu grupas restaurācija, atjaunošana, pārbūve, neveicot apjoma izmaiņas vai lietošanas veida maiņu, vienkāršotās fasādes atjaunošana, atjaunošana vai vienkāršota atjaunošana bez lietošanas veida maiņas.



# Pieslēgumi citā īpašumā

## Vienošanās!

- LDD
- TDD





# Būvvaldes kompetence I

Robežas neskaidras, pat bezgalīgas

Vieglāk izpildīt nepamatotas

prasības, nekā tiesāties

Pilnībā jānošķir civiltiesiskie

jautājumi:

- servitūta lietotāja saskaņojums
- projektētāja maiņa





## Būvvaldes kompetence II

~~75. Ja būvvalde, pārbaudot projektēšanas nosacījumu izpildi, konstatē acīmredzamas neatbilstības normatīvo aktu vai tehnisko noteikumu prasībām, tā ir tiesīga lūgt speciālajos būvnoteikumos noteiktajā kārtībā precizēt būvprojektu un neizdarīt atzīmi par projektēšanas nosacījumu izpildi.~~

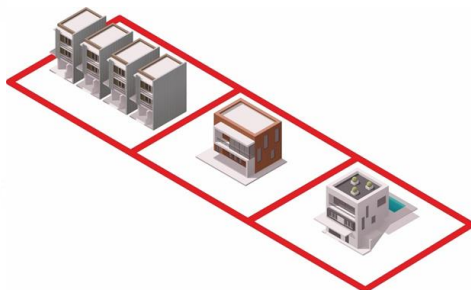
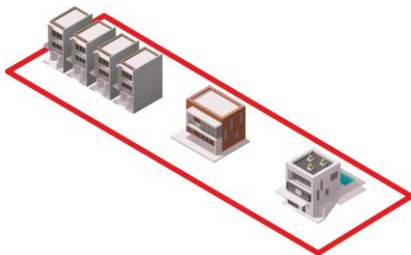


# Dzīvojamā fonda attīstības ierobežojumi

1 daudzdzīvokļu ēka

1 zemes vienība

Tieslietu ministrija: visu var sadalīt







## Dzīvojamā fonda attīstības ierobežojumi II

Nav uzklusīta nozare un  
nav ņemti vērā:

- Esošie detālplānojumi
- Esošās būvatļaujas



Mērķis atvieglot apsaimniekošanu nav sasniegts!



# Dzīvojamā fonda attīstības ierobežojumi III

## Risinājumi:

- Atcelt ierobežojumus
- Pārejas noteikumi
- Jauns regulējums – divi  
nošķirti kopīpašumi

## Zemesgrāmata

Dzīvokļa īpašums	1
Zeme	11/180
Ēka	5/90





## Vai stāvvietā ir un paliks jūsējā?

Jauns  $\frac{3}{4}$  **kvorums** lietošanas kārtībai par dzīvokļa īpašumam piekrītošo zemi un ēkas daļu





# Paldies

Lelde Laviņa

Partnere, zvērināta advokāte

+371 29 296 744

lelde.lavina@sorainen.com

## LATVIJA

Kr. Valdemāra iela 21  
LV-1010 Rīga  
tel. +371 67 365 000  
latvia@sorainen.com

## IGAUNIJA

Pärnu mnt 15  
10141 Tallina  
tel. +372 6 400 900  
estonia@sorainen.com

## LIETUVA

Jogailos 4  
LT-01116 Viļņa  
tel. +370 52 685 040  
lithuania@sorainen.com

## BALTKRIEVIJA

ul Internatsionalnaya 36-1  
Minska 220030  
tel. +375 17 306 2102  
belarus@sorainen.com

[www.sorainen.com](http://www.sorainen.com)

