



# Apbūves tiesība

jeb ēku un zemes dalīta īpašuma jaunais regulējums

**Ellex<sup>®</sup>**  
**Klavins**

Inīta Jurka  
Zvērināta advokāte  
Ellex Klavins partnerē  
Inita.jurka@ellex.lv

Nekustamais īpašums un būvniecība Baltijā 2017  
Rīgā, 2017.gada 10. martā



Ellex<sup>®</sup>  
Raidla

Ellex<sup>®</sup>  
Kļavins

Ellex<sup>®</sup>  
Valiunas

- ⇒ Ellex Kļaviņš ir daļa no Baltijas valstu vadošo advokātu apvienības Ellex.
- ⇒ Esam viens no vadošajiem advokātu birojiem Latvijā ar daudzveidīgu specializāciju un gadiem uzkrātu profesionālo pieredzi.
- ⇒ Mūsu biroja 25 gadu darbības praksē ir nozīmīgi starptautiskie projekti un arī ievērojami vietējie darījumi.
- ⇒ Pateicoties plašajai specializācijai dažādās tiesību jomās, Ellex Kļaviņš spēj nodrošināt katram klientam izcilu ekspertīzi un padziļināti specializētus juridiskos pakalpojumus gan vietējā, gan visas Baltijas reģiona mērogā.
- ⇒ 2017. gads ir nozīmīgs posms biroja izaugsmē, jo Ellex Kļaviņš apvienojās zvērinātu advokātu biroju Glimstedt & Partneri. Šī apvienošanās sniedz iespēju klientiem nodrošinot papildus kompetenci un profesionālo pieredzi, kas saistīta ar katra biroja īpašo darbības profilu.

## Nomas tiesība vs. apbūves tiesība

---

- Vispārējs vienota īpašuma princips - uz zemes gabala uzcelta ēka ir atzīstama par tā daļu
- BET vēsturiski radusies realitāte - zeme pieder vienam īpašniekam, uz tā uz nomas līguma pamata uzceltā ēka - citam vai pat vairākiem īpašniekiem (t.s. dalītais īpašums)
- **Apbūves tiesība - personas tiesība uz svešas zemes celt nedzīvojamo ēku vai inženierbūvi**



- Līdz šim dzīvojamās un nedzīvojamās ēkas/būves kā patstāvīgu īpašuma tiesību varēja būvēt uz nomas līguma pamata, kas slēgts starp zemes īpašnieku un nākamo ēkas/būves īpašnieku. Pēc nomas līguma beigām – ēka kļūst par zemes daļu
- No 01.01.2017. jauns regulējums – apbūves tiesība – uz līguma pamata nodibināta un zemesgrāmatā reģistrēta tiesība celt uz svešas zemes nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi

- No 01.01.2017. jaunus zemes nomas līgumus par dzīvojamo māju būvniecību uz citai personai piederošas zemes slēgt likums vairs nepieļauj
- Apbūves tiesība iespējama tikai nedzīvojamām ēkām un inženierbūvēm
- Likumdevēja mērķis – nepieļaut jaunu dzīvojamo māju projektu īstenošanu ‘dalīta īpašuma’ veidā



- Apbūves tiesība ir komercdarījumu priekšmets – tā ir pārdodama brīvā tirgū, izsolēs, dāvināma, ieķīlājama, mantojama
- Šis ‘kvazi - īpašums’ spēj dzīvot patstāvīgu dzīvi, neatkarīgi no apbūves tiesīgā maksātspējas
- Nav attiecināma pirmpirkuma tiesība
- Precizētais noregulējums šajā ziņā sekmēs kreditēšanu un investīciju vides attīstību kopumā

- Līdzšinējā likumā jautājums par nomas līguma izbeigšanās sekām attiecībā uz atlīdzību praktiski netika regulēts
- Apbūves tiesības izbeigšanās gadījumā skaidri noteikts - ja vien līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu nav atrunāts atlīdzības apmērs un tā samaksas kārtība, tad zemes īpašnieks iegūst ēku īpašumā bez atlīdzības
- Atlīdzība naudā par apbūves tiesību, tās samaksas termiņi, kā arī apbūves tiesības termiņš nosakāms līgumā

- Ja zemes nomas līgums ar tiesību celt uz nomātās zemes ēku/būvi kā patstāvīgu īpašuma objektu noslēgts līdz 01.01.2017., un jau ir saņemta būvatļauja, tad nomas līgums joprojām spēkā
- Ja zemes nomas līgums noslēgts līdz 01.01.2017., un būvatļauja nav saņemta, tad problēma – principā jāpanāk nomas līguma grozīšana vai pārjaunojums, pretējā gadījumā, ja investīcijas jau veiktas, vai nu vienošanās par kompensēšanu vai apbūves tiesības nodibināšanu. Ja vienošanās nav panākama - paredzami tiesu darbi



- Apbūves tiesība nodibināma tikai uz nedzīvojamām ēkām un inženierbūvēm.
- Uz jaunām dzīvojamām mājām apbūves tiesības nodibināšana nav iespējama. Līdz šim lietots risinājums – dzīvojamo māju būvniecība pa kārtām vairs nebūs iespējama. Trūkums attīstītājiem.
- Labs risinājums projektiem, kur zemes iegūšana īpašumā nav iespējama (piem., ostu teritorijās), kur nepieciešama investīciju nodalīšana starp zemes un būves īpašnieku (piem., infrastruktūras objekti), PPP projektos un tml.
- Dalītā īpašuma problemātika pilnībā atrisināta netiek.
- Īpaši liela uzmanība jāpievērš risinājumam līdz 01.01.2017. noslēgtajiem zemes nomas līgumiem, kur būvatļauja nav saņemta.
- Zemes īpašnieka un apbūves tiesīgā tiesības un pienākumi nosakāmi, savstarpēji vienojoties rakstveida līgumā (t.sk. maksa, termiņi, izbeigšana, izbeigšanas sekas).
- Tiesiskā bāze vēl laika gaitā un balstoties uz praksi un atklātajiem problēmjasautājumiem vēl attīstāma.

Paldies par uzmanību!

---

Ellex<sup>®</sup> Klavins