

Valdība atbalsta izmaiņas zemes likumiskās lietošanas regulējumā

Publicēts: 06.10.2026. Tieslietu ministrija mājas lapā:

<https://www.tm.gov.lv/lv/jaunums/valdiba-atbalsta-izmainas-zemes-likumiskas-lietosanas-regulejuma>

Lai izpildītu Satversmes tiesas spriedumu un pilnveidotu regulējumu piespiedu dalītā īpašuma attiecībās, Ministru kabinets 6. oktobrī atbalstīja Tieslietu ministrijas izstrādātos grozījumus, kas paredz izmaiņas zemes likumiskās lietošanas maksas regulējumā, nodrošinot samērīgu līdzsvaru starp zemes un būvju īpašnieku interesēm un vienlaikus virzoties prom no modeļa, kur valsts arī nākotnē turpinās regulēt maksu par zemes lietošanu šajās attiecībās.

Likumprojekts paredz noteikt minimālo zemes likumiskās lietošanas maksu 4% apmērā no lietošanā esošās zemes universālās kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāku par 50 eiro gadā. Zemes un būves īpašnieki varēs vienoties par augstāku lietošanas maksu. Ja vienoties neizdosies, zemes īpašnieks varēs prasīt tiesai noteikt augstāku maksu. Savukārt būves īpašniekam papildus lietošanas maksai būs jākompensē nekustamā īpašuma nodoklis par lietošanā esošo zemi.

Šāds risinājums izstrādāts, lai novērstu Satversmes tiesas konstatēto zemes īpašnieku tiesību aizskārumu un nodrošinātu, ka zemes likumiskās lietošanas maksa pilda atlīdzības funkciju.

Likumprojektā paredzēts pārejas periods līdz 2031. gada 31. decembrim, lai zemes un būvju īpašnieki varētu pakāpeniski pielāgoties jaunajai kārtībai. Šajā laikā minimālā lietošanas maksa vēl būs noteikta likumā.

Pēc pārejas perioda beigām likums vairs nenoteiks maksas apmēru. Par to būs jāvienojas zemes un būves īpašniekiem, bet strīda gadījumā maksu noteiks tiesa.

Likumprojekts tālāk tiks virzīts izskatīšanai Saeimā. Paredzēts, ka jaunais regulējums stāsies spēkā 2027. gada 1. janvārī.

Izmaiņas zemes likumiskās lietošanas maksas regulējumā



Tieslietu ministrija

Zemes likumiskās lietošanas maksa šobrīd

4%

no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā

Ko paredz izmaiņas?

≥4%

no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā (kā minimālā maksa)

+

NĪN

būves īpašniekam jākompensē nekustamā īpašuma nodoklis par šo zemi



Pārskatīta atlīdzība

4 % kļūst par minimālo atlīdzības līmeni, NĪN jākompensē papildu



Iespēja vienoties

Zemes un būves īpašnieki var rakstveidā vienoties par citu maksas apmēru un maksāšanas kārtību



Elastīgāks regulējums

Lielāka iespēja pielāgot nosacījumus katra īpašuma situācijai

Pakāpeniska pāreja uz mazāku valsts iesaisti (5 gadu pārejas periods)

Līdz 2031. gada 31. decembrim

Pēc 2031. gada 31. decembra

Spēkā minimālā 4% zemes lietošanas maksa + NĪN kompensācija

Likumā vairs nebūs noteikta minimālā maksa – tās apmērs atbilstošs pušu panāktajai vienošanai vai tiesas noteikts



Ilgtērmiņa mērķis - mazāk piespiedu dalītā īpašuma

Līdz 2025. gadam piespiedu dalītā īpašuma attiecības jau izbeigtas 75 daudzdzīvokļu mājās jeb 1789 dzīvokļu īpašumiem. Plašāk par dalītā īpašuma izbeigšanu www.tm.gov.lv