



Aptiprināts LVA valdes sēdē  
13.03.2014

Valdes priekšsēdētājs  
Vilis Žuromskis

# **Metodiskās rekomendācijas nomas maksas noteikšanai telpām, kurās vēsturiski izvietotas elektroenerģijas sadales iekārtas**

**Satura rādītājs**

1. Normatīvā bāze	3
2. Metodisko rekomendāciju mērķis	8
3. Metodisko rekomendāciju mērķa sasniegšanai veicamie pasākumi	8
4. Vēsturiskie aspekti	8
5. Elektronergijas sadales lekārtu izvietošana ēkās un būvēs vēsturisko aspektu kontekstā	8
6. Galvenās pamatnostādnes telpu normas maksas noteikšanai	12
7. Citi nosacījumi	14

### **1. Normatīvā bāze**

#### **Civillikums**

1036. Īpašums dod īpašniekam vienam pašam pilnīgas varas tiesību par lietu, ciktāl šī tiesība nav pakauta sevišķi noteiktaiem aprobežojumiem.

1038. Īpašnieks var viņam piederošo lietu valdīt, iegūt tās augus, izlietot to pēc sava ieskata savas mantas pavairošanai un vispār to lietot visādā kārtā, kaut arī no tam rastos zaudējums citai personai.

1039. Īpašnieks var aizliegt visiem citiem ietekmēt viņa lietu, kā arī to lietot vai izmantot, kaut arī viņam pašam no tam nerastos nekāds zaudējums.

1076. Īpašnieka atsavināšanas tiesību var aprobežot ar aizliegumiem, kas noteikti vai nu ar likumu, vai tiesas lēmumu, vai testamentu, vai līgumu.

1082. Īpašuma lietošanas tiesības aprobežojumu noteic vai nu likums, vai tiesas lēmums, vai arī privāta griba ar testamentu vai līgumu, un šis aprobežojums var attiekties kā uz dažu lietu tiesību piešķiršanu citām personām, tā arī uz to, ka īpašiekam jāatturas no zināmām lietošanas tiesībām, vai arī jāpacieš, ka tās izlieto citi.

1130. Servitūts ir tāda tiesība uz svešu lietu, ar kuru īpašuma tiesība uz to ir lietošanas ziņā aprobežota kādai noteiktai personai vai noteiktam zemes gabalam par labu.

1131. Servitūts, kas nodibināts par labu noteiktai fiziskai vai juridiskai personali, ir personālservitūts; servitūts, kas nodibināts par labu kādam noteiktam nekustamam īpašumam, tā ka to izlieto katrreizējais tā īpašnieks, ir reālservitūts.

1132. Ja rodas šaubas par servitūta apmēru, tas arvien pienemams vismazākā apmērā.

1133. Kalpojošā nekustamā īpašuma īpašniekam jāatvēl servitūta izlietotajam arī visas tās blakus tiesības, bez kurām nav iespējams izlietot galveno tiesību, kaut arī no šim blakus tiesībām izrietētu atkal sevišķs servitūta veids. Šis blakus tiesības izceļas kopā ar galveno un kopā ar to arī izbeidzas.

1134. Servitūts arvien apgrūtina tikai pašu lietu, bet ne tās īpašnieku, kādēj arī par servitūtu nevar būt lietas īpašnieka personisks pienākums.

1135. Servitūtam jādod labums tā izlietotajam.

1136. Servitūti ir, izņemot lieojuma tiesību, nedalāmas tiesības.

1137. Servitūta faktiska izlietotā var būt aprobežota kā laika, tā arī vietas vai izlietotās veida ziņā, tā tad var attiekties arī tikai uz kādu nekustamā īpašuma daju.

1138. Servitūtu var valdīt servitūta tiesību izlietot.

1139. Katram, kam pieder servitūta tiesība, jāizlieto tā taisnprātīgi, saudzot pie tam pēc iespējas cita īpašuma tiesību.

1140. Kalpojošās lietas īpašnieks savukārt nedrikst servitūta izlietotajam likt ceļā nekādus šķēršļus: viņam jālauj tam darīt visu, bez kā servitūta tiesību nebūtu iespējams sekਮgi izlietot, kaut arī tās nebūtu istais servitūta priekšmets.

#### **Enerģētikas likums**

##### **18.pants**

Siltumenerģijas un gāzes apgādes iekārtas, kā arī elektroenerģijas apgādes instalācijas, kuras atrodas ēku un būvju iekšienē un kuras izmanto vienīgi šo ēku un būvju apgādei ar siltumenerģiju, gāzi vai elektroenerģiju, izņemot energoapgādes komersantu uzstādītus kontroles aparātus un mēraparātus, ir galveno lietu — šo ēku un būvju — blakus lietas, un visi ar tām saistītie izdevumi ir jāsedz un nastas ir jānes galvenās lietas īpašniekam vai valdītājam.

##### **19.pants**

(1) Jaunu energoapgādes komersantu objektu ierīkošanai energoapgādes komersantam ir tiesības izmantot jebkuru zemi par vienreizēju samaksu tās īpašiekam saskaņā ar šā likuma

##### **24.pantu.**

(11) Energoapgādes komersantam ir pienākums saskaņot ar zemes īpašnieku jaunu energoapgādes objektu ierīkošanas nosacījumus, kā arī tiesības saskaņošanas procedūru aizstāt ar zemes īpašnieka informēšanu gadījumos, ja zeme tiek izmantota jaunu energoapgādes komersanta objektu — iekārtu, ierīcu, ietaisu, tīklu, līniju un to piederumu ierīkošanai, ja ir iestājies vismaz viens no šādiem nosacījumiem:

- 1) energoapgādes komersanta objekta ierīkošana paredzēta vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā vai detālplānojumā;
  - 2) energoapgādes komersanta objekts tiek ierikots sarkanu līniju, publiski lietojamās ielas, tāda ceļa robežas, kam nav noteiktas sarkanās līnijas, vai esošās aizsargjoslas robežas;
  - 3) vietējā pašvaldība atzinusi, ka sabledribas interesēs jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošana vai esošā objekta vai tā daļas izmantošana nav iespējama bez šīs zemes izmantošanas;
- 31) energoapgādes komersanta objekts tiek ierikots esošajā energoapgādes komersanta objekta aizsargoslā un pēc tā ierīkošanas aizsargjoslas platums palielinās ne vairāk kā par 10 procentiem, ievērojot, ka šajā punktā noteiktajā kārtībā aizsargjoslu var palielināt ne vairāk kā vienu reizi;
- 4) citos likumos noteiktajos gadījumos.

(12) Energoapgādes komersantam ir tiesības veikt jebkura sava objekta rekonstrukciju vai modernizāciju, savlaicīgi par to informējot zemes īpašnieku. Zemes īpašniekiem pienākas vienreizēja samaksa saskaņā ar šā likuma 24.pantu, ja rekonstruktijas rezultātā palielinās energoapgādes komersanta objekta vai aizsargjoslas ap vai gar šo objektu aizņemtā zemes platība. Zemes īpašnieks nevar liegt energoapgādes komersantam šajā daļā un šā likuma 19.panta 1.1 daļā noteikto darbu veikšanu. Ja puses nevar vienoties par zemes īpašniekiem izmaksājamo vienreizējo samaksu, jautājums par šo samaksu risināšās tiesas celā Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā darbu veikšanas laikā vai pēc to pabeigšanas.

(2) Namīpašnieks nevar liegt kabeli, armatūras, līniju un citu iekārtu un ietaisu uzstādišanai, ierīkošanai, ekspluatācijai un attīstībai izmantot sava nama fasādi, zem nama esošo pagrabu un nama bēniņu telpas.

(3) Energoapgādes komersants par jauna objekta ierīkošanu vai esošā objekta paplašināšanu brīdina nekustamā īpašuma īpašnieku vismaz 30 dienas pirms darbu uzsākšanas.

(4) Energoapgādes komersantu objektu — ēku un būvju ceļniecībai, kā arī norobežotu teritoriju ierīkošanai nepieciešamo nekustamo īpašumu var atsavināt kārtībā, kādu nosaka likums "Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām".

(5) Energoapgādes komersantu objektu ierīkošana aizsargājamās dabas teritorijas saskanojama ar valsts vides aizsardzības institūcijām un aizsargājamās dabas teritorijas pārvaldes institūciju, bet kultūras pieminekļos, to aizsardzības zonās vai kultūrvēsturiskās teritorijās — ar Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekciju.

(6) Ja tiek ierikoti jauni vai paplašināti esošie energoapgādes objekti uz zemes val dzīvojamā mājā, kas ir daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopipašums, šāda ierīkošana vai paplašināšana saskanojama ar daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem, kuri pārstāv vairāk nekā pusē no visiem dzīvokļu īpašumiem.

#### 19.1pants

(1) Energoapgādes komersantu objektu (izņemot ēkas) ierīkošanai, rekonstruktīvai, renovācijai un ekspluatācijai nosākāmi nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumi.

(2) Nekustamo īpašumu īpašnieku lietošanas tiesību aprobežojumu apjoms un izmantošanas kārtība noteikta šajā likumā un Aizsargjoslu likumā. Šie aprobežojumi jauniem energoapgādes komersantu objektiem ir spēkā no dienas, kad tie ierikoti, ievērojot šā likuma 19.1. pantā noteikto kārtību. Ja zemes īpašnieks nesaskano jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanu, aprobežojumus nosaka ar tiesas sprudumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

#### 21.pants

Ekspluatācijas un drošības aizsargjoslas ap un gar energoapgādes komersantu objektiem tiek noteiktas Aizsargjoslu likumā. Jaunu energoapgādes komersantu objektu ierīkošana, kā arī to renovācija un rekonstrukcija veicama, pēc iespējas izmantojot ceļa zemes nodalījuma joslas atbilstoši likuma "Par autoceliem" 18.panta nosacījumiem.

22.pants

Energoapgādes komersantiem ir pirmsirkuma un izpirkuma tiesības uz energoapgādes veikšanai nepieciešamajiem objektiem, to skaitā ēkām, būvēm, sistēmām, ierīcēm, iekārtām, tīkliem, caurulvadiem vai citiem objektiem, kuri nav energoapgādes komersanta īpašums, bet atrodas energoapgādes komersanta bilancē vai ir izvietoti attiecīgā energoapgādes komersanta licences darbības zonā.

23.pants

(1) Nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs nedrīkst bojāt vai pārvēidot energoapgādes komersanta objektus, kas izvietoti viņa nekustamajā īpašumā, vai veikt darbības, kas kavētu citu energēģijas lietotāju apgādi.

(1<sup>1</sup>) Nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs nedrīkst veikt darbības, kas varētu kavēt energoapgādes komersantu veikt nekustamajā īpašumā esošo objektu rekonstrukciju, renovāciju vai ekspluatāciju.

(2) Esošo energoapgādes komersantu objektu pārvietošanu pēc pamatotas nekustamā īpašuma īpašnieka prasības veic par nekustamā īpašuma īpašnieka līdzekļiem.

(3) Nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs nodrošina lespēju energoapgādes komersanta personālam pieejūt pie attiecīgajā īpašumā, arī liegumzona, slēgtā teritorijā vai ēkā esošajiem energoapgādes komersanta objektiem, lai veiktu šo objektu rekonstrukciju, renovāciju vai ar to ekspluatāciju saistītus darbus. Par remonta vai citu darbu nepieciešamību īpašnieku brīdinā vismaz trīs dienas pirms šo darbu uzsākšanas, bet avarijs gadījumā tās sekū novēršanu pieļaujams uzsākt bez īpašnieka iepriekšējas brīdināšanas, ja to nav iespējams izdarīt.

24.pants

(1) Energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam zaudejumus, kas tieši saistīti ar jaunu energoapgādes komersanta objektu ierīkošanu vai esošo objektu ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu.

(1<sup>1</sup>) Energoapgādes komersants atlīdzina nekustamā īpašuma īpašniekam par zemes lietošanas tiesību ierobežošanu, ja:

- 1) īpašumu izmanto jauna energoapgādes komersanta objekta ierīkošanai;
- 2) veicot objekta rekonstrukciju, palielinās zemes platība, ko aizņem energoapgādes komersanta objekts vai aizsargjosla gar vai ap šo objektu.

(1<sup>2</sup>) Atlīdzības aprēķināšanas un izmaksāšanas kārtību nosaka Ministru kabinets.

(2) Ja energoapgādes komersanta objekts tiek likvidēts vai pārvietots, komersants sakārt nekustamo īpašumu atbilstoši tā agrākajam stavoklim, vai arī apmaksā tā sakārtosanai nepieciešamos darbus.

### Aizsargjoslu likums

16. pants. Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem

(1) Aizsargjoslas gar visu viedu un jebkuras piedeības elektriskajiem tīkliem, to iekārtām un būvēm tiek noteiktas, lai nodrošinātu elektrisko tīklu, to iekārtu un būvju ekspluatāciju un drošību.

(2) Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem veido:

5) ap elektrisko tīklu sadales iekārtām, fideru punktiem un transformatoru apakšstacijām — zemes gabals un gaisa telpa, ko norobežo nosacīta vertikāla virsma 1 metra attālumā ārpus šo iekārtu nožogojuma vai to vistālāk izvirzīto daļu projekcijas uz zemes vai citas virsmas.

(3) Metodikas projektu, pēc kurās nosaka aizsargjoslu gar elektriskajiem tīkliem, izstrādā Ekonomikas ministrija.

35.pants. Vispārīgie aprobezojumi aizsargjoslās

- (1) Visparigos aprobežojumus aizsargjoslās nosaka likumi un Ministru kabineta noteikumi, tos var noteikt arī ar pašvaldību saistošajiem noteikumiem, kas izdoti to kompetences ietvaros.
- (2) Ja objektam ir noteikta aizsargjosla, tā īpašniekam vai valdītājam ir atļauts aizsargjosla veikt attiecīgā objekta ekspluatāciju, remontu, renovāciju, rekonstrukciju nepieciešamos darbus. Par to rakstveidā brīdināms zemes īpašnieks vai tiesiskais valdītājs vismaz divas nedēļas pirms darbu uzsākšanas, izņemot avāriju novēršanas vai to seku likvidēšanas darbus, kurus vār veikt jebkurā laikā bez brīdinājuma.
- (3) Aizsargjoslās, kas ir lauksaimniecības zemēs, plānotie ekspluatācijas, remonta, renovācijas un rekonstrukcijas darbi veicami laikposmā, kad šīs platības neaiņem lauksaimniecības kultūras vai, kad ir iespējama lauksaimniecības kultūru saglabāšana, izņemot avāriju novēršanas vai to seku likvidācijas darbus, kurus vār veikt jebkurā laikā.
- (4) Pēc darbu veikšanas objekta īpašnieks vai valdītājs sakārtā zemes platības, lai tās būtu derīgas izmantošanai paredzētajām vajadzībām, kā arī atlīdzina zemes īpašniekam vai tiesiskajam valdītājam darbu izpildes gaitā nodarītos zaudējumus. Zaudējumu apmēru nosaka un zaudējumus atlīdzina likumos noteiktajā kārtībā val pēc savstarpējas vienošanās.
- (5) Ja aizsargjoslas sakrīt vai krustojas, ar attiecīgo objektu ekspluatāciju un remontu saistītos darbus kopīgajos aizsargjoslu iecirknos veic attiecīgo objektu īpašnieki vai valdītāji pēc savstarpējas vienošanās.
- (6) Juridiskās un fiziskās personas, veicot aizsargjoslās darbus, kuru dēļ ir nepieciešams objektus aizsargāt no bojājumiem, pārbuvēt vai pārvietot, aizsardzības, pārbuves vai pārvietošanas darbus veic pēc saskanošanas ar attiecīgā objekta īpašnieku vai valdītāju. Ar minētajām darbibām saistītās izmaksas sedz attiecīgā juridiskā vai fiziskā persona vai — pēc savstarpējas vienošanās — objekta īpašnieks vai valdītājs.
- (7) Juridiskajām un fiziskajām personām aizsargjoslās jāizpilda attiecīgā objekta īpašnieka vai valdītāja likumīgās prasības.
- (8) Pašvaldību un atbildīgo valsts institūciju dienestiem kontroles un uzraudzības nolūkos atļauts apmeklēt aizsargjoslu teritorijas jebkurā laikā saskaņā ar normatīvajos aktos noteikto kontroles veikšanas kārtību. Objektu īpašnieku vai valdītāju dienestiem kontroles un uzraudzības nolūkos atļauts apmeklēt aizsargjoslu teritorijas jebkurā laikā, leprieķ par to brīdinot zemes īpašnieku, bet, ja tiesības lietot zemi nodotas citai personai, — zemes lietotāju.
- (9) Tāda objekta īpašnieks vai valdītājs, kuram noteikta aizsargjosla, izmanto šo aizsargjoslu, nemaksājot atlīdzību par nekustamo īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumu. Šis nosacījums neierobežo nekustamu īpašuma īpašnieka, valdītāja vai lietotāja tiesības prasīvinām radīto tiešo zaudējumu atlīdzību.

#### **Latvijas nacionālais standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013**

**5.4.5.3.** Lai aprakstītu šos ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību veidus dažādās valstis tiek izmantoti atšķirīgi vārdi un jēdzieni, tomēr vairumam jurisdikciju ir kopīgi neierobežotu absolūtu īpašumtiesību (valdījuma tiesību), ekskluzīvu lietošanas tiesību, vai lietošanas tiesību konkrētam mērķim bez ekskluzīvu tiesību nodošanas, jēdzieni. Zemes un ēku nepārvietojamība nozīmē to, ka darījumos tiek nodotas tieši kādai personai piederošas tiesības, nevis fiziski zemes un ēku īpašumi kā tādi. Tādēļ vērtība tiek noteikta ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām, nevis fiziskam zemes gabalam vai tā užlabojumiem.

**5.4.6.1.** Ar nekustamo īpašumu saistītām dažādu veidu tiesības nav savstarpēji izslēdzošas. Īpašuma (valdījuma) tiesība var būt ierobežota ar vienu vai vairākām piešķirtām lietošanas tiesībām. Īpašuma tiesības īpašnieks var piešķirt lietošanas tiesības uz daļu vai visu viņam piederošo nekustamo īpašumu. Tāds lietošanas piešķiruma līgums, ar ko lietošanas tiesības īpašnieks ir piešķirts vai apsolījis otrai pusē par zināmu nomas vai ires maksu kādas lietas lietošanu, tiek sauulta par nomas (ires) tiesību. Ja vien tas nav aizliegts ar nomas līguma noteikumiem, nomas tiesības īpašnieks var nodot daļu vai visu sev piederošo nomas tiesību

trešajai personal, kuras tiesība šavukārt tiek sauktā par apakšnomas tiesību. Apakšnomas tiesības termins vienmēr būs īsaks nekā tās pamatā esošajai nomai, pat ja šis atšķirības būs tikai viena diena.

5.4.6.2. Katrāj ar nekustamo īpašumu saistītai tiesībai ir savas īpašības, kas ir aplūkotas tālākajos piemēros:

a) Lai gan īpašuma tiesība nodrošina pilnas varas tiesības pār nekustamo īpašumu nepārtrauktību, tā var būt pakļauta citu tiesību ietekmei. Šīs tiesības varētu būt gan nomas (ires) tiesības, gan arī leprieķējā īpašnieka, vai arī ar likumu vai tiesas lēmumu nodibināti aprobežojumi.

b) Nomas (ires) tiesība tiek piešķirta uz noteiktu laika periodu, pēc kura beigam nekustamais īpašums tiek atdots tā īpašniekam. Nomas līgums parasti uziek nomniekam dažādus pienākumus, piemēram, maksāt nomu un segt citus izdevumus. Tas var arī paredzēt nosacijumus vai ierobežojumus, piemēram, kādā veidā atjauts izmantot nekustamo īpašumu vai arī regulēt nomas tiesības nodošanu trešajai personali.

c) Reālservitūta tiesības var tikt nodibinātas uz nenoteiktu vai arī uz noteiktu laika periodu. Šīs tiesības var paredzēt tā īpašnieka pienākumu veikt maksājumus vai nodrošināt atbilstību kādiem citiem nosacijumiem.

5.4.6.3. Tādēj, lai veiktu ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības vērtējumu, ir nepieciešams identificēt šīs tiesības tās īpašniekam sniegtā iespēju raksturu un atspogulot jebkādus no citu tiesību esamības šajā īpašumā izrietošus aprobežojumus un apgrūtinājumus. Atsevišķu dažādu tiesību vienā un tajā pašā īpašumā vērtību summa bieži vien būs atšķirīga no neaprobežotu īpašuma tiesību vērtības.

5.4.6.4. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības ir definētas Civillikumā un tiek regulētas arī ar citiem valsts vai pašvaldību tiesību aktemi. Pirms ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības vērtējuma uzsākšanas ir būtiski izprast vērtējamajai tiesībai atbilstošo juridisko regulējumu.

5.4.7.1. Gan nosakot ar nomas (ires) tiesībām aprobežota īpašuma tiesību vērtību, gan nomnieka nodibinātu apakšnomas tiesību vērtību, ir nepieciešams izvērtēt līguma nomas maksu, un gadijumos, kad tā ir neatbilstoša vērtēšanas brīža situācijai, tirgus nomas maksu.

5.4.7.2. Tirgus nomas maksi ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacijumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrā no pusēm rikojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

5.4.7.3. Lai palīdzētu interpretēt tirgus nomas maksu, ir iespējams izmantot 3. sadajā „Standartu ietvars” sniegtos komentārus par tai līdzīgo tirgus vērtības definīciju. Ir noteikti jaņem vērā, ka aprēķināto naudas summu nedrīkst ietekmēt īpaši noteikumi, apsvērumi, vai koncesijas, kas paaugstina vai pazemina nomas maksu. „Atbilstoši nomas nosacijumi” paredz tādus nosacijumus, par kādiem novērtēšanas datumā tirgū starp tirgus dalībniekiem parasti tiek panākta vienošanās par šāda veida īpašumu nomu. Tirgus nomas maksas vērtējums ir veicams tikai kopā ar atsauci uz tā pamatā izmantotajiem būtiskajiem nomas līguma noteikumiem.

5.4.7.4. Līgumā noteiktā nomas maksi ir saskaņā ar faktiskajiem nomas nosacijumiem maksājamā nomas maksu. Tā var būt noteikta nemainīga uz visu nomas termīnu, vai mainīga. Lai noteiktu kopējos iznomātāja ieguvumus un nomnieka atbilstību, ir jāidentificē un jāizprot nomas maksas izmaiņu biežums un to aprēķinu bāze.

## **2. Metodisko rekomendāciju mērķis**

Nodrošināt vienotu pieju un kritērijus Telpu nomas maksu novērtējumos, kā arī konsekventu tiesību normām atbilstošu un līdzvērtīgu attieksmi pret visiem Telpu īpašniekiem, tostarp izslēdot subjektīvu attieksmi uz vērtējuma rezultātu.

## **3. Metodisko rekomendāciju mērķa sasniegšanai veicamie pasākumi**

Izstrādāt rekomendācijas, kas izmantojamās nomas maskas noteikšanai citām juridiskām un fiziskām personām piederošām telpām, kurās vēsturiski izvietotas elektroenerģijas sadales iekārtas.

## **4. Vēsturiskie aspekti**

Latvijas Republikai atgūstot valstisko neatkarību, tās tautsaimniecības interesēs būtiski bija pāriet no komandekonomikas un tirgus ekonomiku, kuras pamatā būtu privatipašums un privātā iniciatīva. Šī mērķa sasniegšanai tika uzsākta īpašuma tiesību atjaunošana (denacionalizācija) un valsts un pašvaldību īpašuma masveida privatizācija, kas radīja un veicināja privāto iniciatīvu. Tāpat laiku apvīdos un pilsētās tika uzsākta zemes reforma (<http://www.em.gov.lv/>)

## **5. Elektroenerģijas sadales iekārtu izvietošana ēkās un būvēs vēsturisko aspektu kontekstā**

- a. Latvenergo koncerns, sākot ar tā vēsturisko dibināšanas datumu 1939. gada nogalē, kā valsts elektrības uzņēmums „Kegums” nodrošina elektrības ražošanu un pārvadi, pakāpeniski paplašinot savas darbības sfēras. Pašlaik Latvenergo koncerns ir Baltijas mēroga energouzņemums, kas nodarbojas ar elektroenerģijas un siltumenerģijas ražošanu un pārdošanu, elektroenerģijas sadales pakalpojuma nodrošināšanu un pārvades aktīvu pārvaldību. Pēc 2. pasaules kara beigām Latvijā notiek mājsaimniecību un uzņēmumu masveida elektroenerģijas, izbūvējot un ierīkojot elektroenerģijas ražošanas un pārvades infrastruktūru. Šo darbību rezultātā, nemot vērā to, ka laika posmā 1944. gada līdz 1990. gadam Latvijas tautsaimniecība darbojas pēc komandekonomiskas principiem, privatipašumi bija nacionālizēti, elektroenerģijas pārvades infrastruktura tika radīta no jauna, vai arī izmantojot jau pieejamos resursus, tas ir dažadas telpas jau esošajās ēkās, palīgēkās. Pēc 1990. gada, denacionalizācijas procesu rezultātā nekustamie īpašumi tika atdoti bijusajiem īpašniekiem vai to mantiniekiem. Kā atsevišķu telpu vai telpu grupu apgrūtinājums denacionalizētajos īpašumos bija tajās izbūvētie elektroenerģijas sadales infrastruktūras objekti.
- b. Līdzīga situācija ir laika posmā no 1944. Līdz 1990. gadam būvētajās ēkās, kuru funkcijas sevi ietver komunālo pakalpojumu sniegšanas procesa nodrošināšanu, tai skaitā elektroapgāde, ūdens apgāde, kanalizācija, siltumapgāde, sākumi un cīti. Ne reti tika celtas būves, kuru primārā funkcija bija iepriekš minēto komunālo pakalpojumu nodrošināšana, atvēlot konkrētas ēku daļas konkrētu komunālo pakalpojumu funkciju nodrošināšanai. Tehniskā progresā un jaunu tehnoloģisko risinājumu ietekmē uzbūvētas infrastruktūras ēkas un būves daļēji vai pilnībā zaudē savu sākotnējo funkcionālo nozīmi. Ēkas daļēji vai pilnībā tikušas piemērotas citiem izmantošanas mērķiem. Šajā gadījumā vēsturiskā situācija norāda uz to, ka sādas ēkas elektroenerģijas sadales infrastruktūras esamība jau sākotnēji ir paredzēta un elektroapgādes infrastruktūra ir konkrētu telpu primārais funkcionalais izmantošanas veids.
- c. Laika posmā pēc 1990. gada, būvējot jaunas ēkas, kā arī renovējot vēsturisko aplūvi, kā arī veicot jaunu attīstības projektu realizāciju, tiek rekonstruēta

esošā elektroenerģijas sadales infrastruktūra, kā arī izbūvēta jauna infrastruktūra. Notikuši denacionalizācijas procesi, kā arī valsts un pašvaldību īpašuma masveida privatizācijas procesi. Nekustamo īpašumu īpašnieki ir fiziskas un juridiskas personas, tai skaitā Valsts un pašvaldību uzņēmumi (iestādes), kurām delegetēta nekustamo īpašumu pārvaldes un apsaimniekošanas funkcijas. Veicot elektroenerģijas sadales infrastruktūras izbūvi, projektēšanu, tai skaitā elektroenerģijas jaudas palielināšanu, tie tiek saskanoti attiecīgajās valsts un pašvaldības institūcijās, kā arī ar privātpašniekiem. Ēku un būvju rekonstrukcijas gadījumos, ja iniciatori ir ēku vai būvju īpašnieki, tie var norādīt elektroapgādes infrastruktūras iekārtu atrašanās vietu ēkā, tās daļā, pie ēkas, vai atsevišķi stāvošā būvapjomā vai akceptēt faktisko elektroenerģijas sadales iekārtas izvietojumu ēkā - attiecīgo telpu vai telpu grupu, vai telpu daļu paredzot elektroapgādes sadales objekta izvietošanai, tas ir - tiek fiksētā tās faktiskā izmantošana.

Tādejādi tiek identificēta bāzes situācija - dažādos laika posmos, atbilstoši konkrētā laika posmā administratīvajiem aktiem, ēkās izbūvēto elektroenerģijas sadales iekārtu aizņemto telpu noma (nomas bāze – tirgus noma pie pašreizējā telpu izmantošanas veida).

Iepriekš minēto apstākļu dēļ telpu pašreizējā (faktiskā) izmantošana varētu atšķirties no to labākā un efektivākā izmantošanas veida, un to statuss ir analogisks zemes gabalu neatbilstošas izmantošanas gadījumiem (konkrētas pašvaldības teritorijas plānojuma kontekstā):

Ja kāda zemesgabala izmantojums likumīgi jēsakts, pirms pienemti ir apbūves noteikumi vai detalplānojums, kas nosaka tam citu izmantošanas veidu, tad šim zemesgabalam ir neatbilstoša izmantojuma statuss. Neatbilstoša izmantojuma statusa zemesgabala īpašnieks ir tiesīgs turpināt likumīgi jēsakto izmantojumu, bet jebkuru jaunu apbūvi, piebūvi, esošo ēku pārbūvi, restaurāciju un nojaukšanu javeic atbilstoši šo apbūves noteikumu un detalplānojuma prasībām.

Telpām, telpu grupām, telpu daļām, kas ir apgrūtinātas ar elektroenerģijas sadales iekārtām, šis apgrūtinājums nosaka to lietošanas veidu, un ir saistāms ar ilgtermiņa piespedu nomas attiecībām.

Minēto iemeslu dēļ, ja tiek konstatēti apgrūtinājumi, kas reģistrēti zemesgrāmatā, valsts zemes dienesta informācijas sistēmā, kadastrs.lv datu bāzē, kadastrālās uzmērišanas lietas, kā arī citos dokumentos, kā arī konstatējot šī apgrūtinājuma esamību nekustamā īpašumu apsēkošanas laikā, šādu nekustamo īpašumu tirgus vērtība ir zemāka kā neapgrūtinātam īpašumam. Tajā pašā laikā ir jāņem vērā, ka dažādu iemeslu dēļ ne vienmēr ar elektroapgādes nodrošināšanu saistīti apgrūtinājumi ir reģistrēti zemesgrāmatā, kadastrs.lv datu bāzē, vai citos reģistros. Nemot vērā situāciju daudzveidību, par ar elektroapgādes nodrošināšanu saistīta apgrūtinājuma rašanās bridi ir uzskatāms energoobjekta faktiskās izbūves brīdis (konkrētās elektrosadales iekārtas pienemšanas ekspluatācijā brīdis).

Ārvalstu pieredze norāda, ka ar līdz ar ekspluatācijas un drošības aizsargojas ap un gar energoapgādes komersantu objektiem nodibināšanu, šādi apgrūtinātu zemes gabalu tirgus vērtības samazinās par 30% līdz 70% no šo zemes gabalu tirgus vērtības pie to labākā un efektivākā izmantošanas veida. Līdzigu pieejumu varam rekomendēt ar elektrosadales iekārtu apgrūtinātu telpu nomai, ja par bāzes nomas maksu tiek izmantota tirgus noma pie labākā

un efektīvākā izmantošanas veida. (Project website: pacificpower.net/transmission Information for this project can be found by clicking on "Vantage to Pomona Heights").

Gadījumos, ja, jau sākotnēji, vēsturiskās situācijas dēļ, nomas maksas nav noteiktas atbilstoši tirgus normai (Tirgus norma (ire) – aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesalīstītu pušu darījumā starp labprātigu iznomātāju un labprātigu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rikojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401,2013, p.2.1.12)) jāņem vērā apsvērumi, ka apgrūtinājums radies pirms pašreizējā īpašnieka īpašuma tiesību rašanās vai atjaunošanas brīža.

Šajā gadījumā iespējams vilkt paralēles ar zemes gabalu dajām ielu sarkanajās līnijās. Latvijas Republikas Satversmes 105.pantā aizsargātās tiesības lietot īpašumu var ierobežot Civillikuma 1082.pantā paredzētos gadījumos – īpašuma lietošanas tiesības aprobežojumu noteic vai nu likums, vai tiesas lēmums, vai arī privāta griba ar testamentu vai līgumu. Savukārt, saskaņā ar Civillikuma 1036.pantu īpašums dod īpašniekam vienam pilnigas varas tiesību par ielētu, ciktāl šī tiesība nav pakļauta seviški noteiktiem aprobežojumiem.

Ari ar Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011.gada 24.maija spriedumu lietā Nr.SKA-47/2011 tiek atzīts, ka zemes gabalam var noteikt aprobežojumu – sarkanās līnijas, kuras norobežo to zemes gabala daju, kura nepieciešama ielai un gār to izvietojamo inženierkomunikāciju būvniecībai. Aprobežojuma saturs nosaka zemesgabala īpašniekam pienākumu atturēties no šīs teritorijas apbūves tā iemesla dēļ, ka teritorija paredzēta konkrētu objektu būvniecībai sabiedrības interesēs. Pat ja iela vēl nav uzbūvēta, šī teritorija ir ieplānotā un rezervēta ielai un arī inženierkomunikāciju būvniecībai. Minētās normas sasaucas gan vispārigā līmenī ar Civillikuma 1036.panta palīgtiekumā ietverto atrunu un Latvijas Republikas Satversmes 105.panta trešo teikumu (abus normas paredz īpašuma tiesību ierobežošanas iespēju ar likumu), gan ar Būvniecības likuma 3.panta otro daju, kura paredz, ka būvniecības ierobežojumus atsevišķos zemesgabaloš reglamentē likumi, Ministru kabineta noteikumi, vietējās pašvaldības teritorijas plānojums un detalplānojums.

Informācija par teritorijas atjauto izmantošanu, teritorijas plānojuma spēkā stāšanās laikiem un aizsargoslu apgrūtinājuma noteikšanas brīdi ir publiski pieejama gan pašvaldībā, gan Valsts kadastra informatīvajā sistēmā, tādejādi persona, kas iegādājusies vai citādi ieguvusi šādu īpašumu, nevar atsaukties uz likumu nezināšanu vai informācijas par apgrūtinājumu neesamību. Līdzīgi persona nevar eizbūdināties ar nezināšanu par Enerģētikas un Aizsargoslu likumos paredzētajām energoapgādes komersantu tiesībām noteikt nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumus objektu ierīkosanai, rekonstrukcijai, renovācijai un ekspluatācijai.

Līdz ar to ir uzskatāms, ka persona, kura ir ieguvusi īpašumtiesības uz apgrūtinātu nekustamo īpašumu, iau īpašumtiesīhu nodibināšanas brīdi ir bijusi informēta par apgrūtinājumu un rekinājusies ar tā izmantošanas iespēju aprobežojumiem un to ieteikmi uz īpašuma vērtību.

Šis nosacījums attiecīnāms gan uz jau apgrūtinātu īpašumtiesību ieguvējiem civiltiesiska līguma rezultātā, gan uz personām, kas to ieguvušas īpašuma tiesību atjaunošanas rezultātā, jo likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 3.punkts paredz bijušajiem zemes īpašniekiem vai viru mantiniekiem tiesības atteikties no īpašuma tiesību atjaunošanas, un tā vietā saņemot kompensāciju vai līdzvērtīgu zemi. Turklāt, saskaņā ar šī likuma 10. pantu, pieprasījumā par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu, zemes nodošanu īpašumā un piešķiršanu lietošanā zemes pieprasītājiem jāuzņemas saistības pildīt pilsētas apbūves noteikumus. Līdz ar to denacionalizācijas, vai citos likumā „Par zemes reformu

Latvijas Republikas pilsētās” paredzētajos gadījumos iegūtās tiesības tiek definētas kā iegūtas brīvprātīgi un zinot īpašuma un tā apgrūtinājumu sastāvu tiesību iegūšanas brīdi. Šis piemērs ir precedents, kas norāda īpašnieka rīcību ar apgrūtinātu īpašumu vai īpašuma daļu.

Samazinajuma korekcijas par nomas objekta – telpu piespiedu nomas maksas lieluma noteikšanas pamatā ir apsvērumi, kas izriet no analogijas ar apgrūtinājumu ielu sarkanu līniju ietekmes izvērtēšanā uz zemes gabalu, turklāt nemot vērā to, ka īpašumos var nebūt reģistrēti ar elektroapgādes nodrošināšanu saistītie apgrūtinājumi.

Vaists zemes dienesta (VZD) izmantotā, un normatīvajos aktos apstiprinātā metodika kadastrālās vērtības aprēķinam, Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” VZD izstrādātie kadastrālās vērtības aprēķināšanas modeļi jeb formulas ir veidotas, lai katras īpašuma kadastrālā vērtība maksimāli tuvinātos tā tirgus vērtībai, nevērtējot katru īpašumu individuāli. Nosakot apbūves zemes kadastrālo vērtību, VZD nem vērā to ietekmējošos apgrūtinājumus, kuru izvērtējums ir noteikts Ministru kabineta noteikumu Nr.305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” 4.pielikumā, saskaņā ar kuriem zemes gabala apgrūtinājums ar ielu sarkanajām līnijām samazina tā kadastrālo vērtību par 45%. Šāds korekcijas lielums vaists institūciju uzkata atspoguļo īpašuma atrašanās dažāda veida komunikāciju (ūdensvada, gāzes, elektrības) aizsargjoslās, t.sk. sarkanajās līnijās, ietekmī uz ar nodokļiem apliekamo īpašuma vērtību.

To parāda tirgus datu analīzes rezultāti. 2009.gadā Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas eksperti veica darījumu ar zemes gabaļiem ielu sarkanajās līnijās un ar nepagrūtinātiem zemes gabaļiem, analīzi, kuras rezultātā ir secināts, ka šī apgrūtinājuma ietekmē darījuma cenas pazeminājuma mediāna ir 48,5% līmeni.

Attiecībā uz nekustamo īpašumu, tai skaitā apbūvi, nav noteikts konkrēts apgrūtinājuma koeficients, kuru varētu pielietot, vai būtu jāpielieto, veicot samazinošu korekciju. Apgrūtinājuma korekcija jāveic izvērtējot neapgrūtinātu īpašuma tirgus vērtību un šī pasa īpašuma vērtību ievērtējot apgrūtinājumu. Nemot vērā to, ka ar elektrosadales iekārtām saistīti apgrūtinājumi var nebūt reģistrēti informācijas sistēmās un īpašuma tiesību apgrūtinājumu reģistros, kā arī šādā griezumā līdz šim nav veikta tirgus izpēte, ir apgrūtinoši rekomendēti konkrētas korekcijas pielietošanu.

Telpu, kuras apgrūtinātas ar elektrosadales iekārtām, papildus izmantošana, velkot paralēles ar ielu sarkanajās līnijās apgrūtinātu zemes gabalu izmantošanas iespējām, praktiski nav iespējams elektrodrošības apsvērumu dēļ, līdz ar to telpu apgrūtinājums rada priekšnosacījumus apgrūtinātās telpas pilnīgai izmantošanai sadales iekārtas darbības nodrošināšanai. Tādejādi, iespējamā kompensācija nomas maksas veidā par telpu izmantošanu jāsaista ar telpas faktisko izmantošanas veidu vai tam nosacīti pielīdzināto alternatīvo izmantošanas veidu (nosacīti pienemot, ka telpas nav apgrūtinātas ar elektrosadales iekārtām), vai arī, ja nav pieejami dati par telpu nomas maksām alternatīvam izmantošanas veidam, telpu labāko un efektivāko izmantošanas veidu, to attiecīgi koriģējot ar korekcijas koeficientu, kas izriet saīdzinot nomas maksu attiecību telpu alternatīvam izmantošanas veidam un labākajam un efektivākajam izmantošanas veidam saīdzināmā reģionā.

## 6. Galvenās pamatnostādnes telpu nomas maksas noteikšanai:

Telpu, kurās vēsturiski atrodas elektrosadales iekārtas, nomas maksi ir aprēķināma ar salīdzināmo darījumu pieeju, ka salīdzināmos objektus izmantojot jau notikušus nomas gadījumus ar telpām, kurās atrodas elektrosadales iekārtas, vai informāciju par nomas darījumiem ar pēc funkcionālās nozīmes līdzvērtīgām telpām (alternatīvais izmantošanas veids atbilstoši telpas faktiskajiem raksturlielumiem, piemērot, ka telpas nav apgrūtinātas ar elektrosadales iekārtām).

Aprēķinu gaita:

- Kā salīdzināmie darījumi ir izmantojama informācija par nomas darījumiem, kas ir reģistrēti ar līdzvērtīgām, salīdzināmām telpām, kurās atrodas elektrosadales iekārtas. Ja šāda informācija nav pieejama, izmantojama ir arī informācija par līdzīga tirgus segmenta un ģeogrāfiska novietojuma telpu nomu.
- Nomas maksas aprēķinām piemērotu salīdzināmo objektu izvēle veicama atbilstoši sadajas *Telpu, kurās vēsturiski atrodas elektroenerģijas sadales iekārtas, klasifikācijas kritēriji* norādījumiem.
- Vēsturiskajām salīdzināmo darījumu cenām tiek pielietota korekcija par darījuma laiku un apstākļiem, kā arī telpu platību.
- Aprēķinu rezultātā tiek iegūta vidējā iespējamā **nominālā 1** platības vienības ( $m^2$ ) vērtība pirms korekcijām.
- **Nominālās vērtības korekcijas** ietver vērtējamā nomas objekta 1 platības vienības ( $m^2$ ) nominālās vērtības palielinājumu vai samazinājumu, izvērtējot:
  - Atrašanos vietu attiecībā pret apdzivotām vietām;
  - Platību;
  - Citis vērtību ietekmējošus faktorus (papildus lietošanas tiesību apgrūtinājumi, iespējamība). It īpaši šīs korekcijas attiecas uz nestandarta telpām, kuru savādāks pielietojums varētu būt Maz ticams.

Izvērtējuma kritēriji un pielietojamo korekcijas koeficientu ieteicamas robežas (Aprēķinot nominālo nomas maksu telpām pie alternatīva izmantošanas veida, netiek nemti vērā ar elektrosadales iekārtu saistītie apgrūtinājumi. Izvēloties salīdzināmos objektus, jāņem vērā LIVA rekomendācijas par kopējo korekciju apmēru, izvēloties salīdzināmus salīdzināmos objektus.)

Nr.	Salīdzināšanas faktori	Izvērtējuma kritēriji	Korekciju vērtība	Koeficiente
1	Ģeogrāfiskais novietojums, tāl skaitā apdzivotās vietas ekonomiskā aktivitāte	Sliktāka	Līdz -40%	
		Līdzvērtīga	0%	
		Labāka	Līdz 40%	
2	Platība (pie vidējas telpu platības $10\text{-}20 m^2$ )	Loti maza (līdz $4\text{,99} m^2$ )	10% līdz 30%	
		Maza ( $5\text{-}10 m^2$ )	10% līdz 0%	
		Vidēja ( $10\text{,01}\text{-}20 m^2$ )	0%	
		Lielā (virs $20\text{,01} m^2$ )	0% līdz -30%	
3	Papildus lietošanas tiesību apgrūtinājumi	Apgrūtinājumi, izmantošanas iespējas, citi faktori	0% līdz -30%	

## **Telpu, kurās vēsturiski atrodas elektroenerģijas sadales iekārtas, klasifikācijas kritēriji:**

Šos kritērijus pielieto, lai nomas maksu aprēķināšanai piemērotus izvēlētos saīdzināmos objektus:

- I. **Geogrāfiskais izvietojums:**
  - a. Pilsēta;
  - b. Lauku apvidi.
- II. **Izvietojums citai personai piederošā īpašumā (nomas maksas konkrētizēšana):**
  - c. Integrēta atsevišķi stāvošā ēkā, tai skaitā paīgēkā (aizņemot ēkas visu iekštelpu platību);
  - d. Integrēta ēkas daļā (aizņem ēkas atsevišķas telpas vai telpu grupas).
- III. **Elektroenerģijas sadales iekārtas izvietojums ēkā:**
  - a. Izvietojums pa vairākiem stāviem;
  - b. Pagrabs;
  - c. Pirmais stāvs;
  - d. Ēkas citi stāvi.
- IV. **Ekspozīcija pret ielu, ceļu:**
  - a. Fasādes puse;
  - b. Pagalma puse.
- V. **Ar elektroenerģijas sadales iekārtas ekspluatāciju saistīto aprobežojumu ietekme uz konkrētām telpām un nekustamo īpašumu kopumā:**
  - a. Aprobežojas ar konkrētu telpu izmantojumu (atsevišķa ieeja);
  - b. Pieejuvei elektroenerģijas sadales iekārtai izmanto koplietošanas telpas.
- VI. **Elektroenerģijas sadales iekārtas integrācijas pākēpe nekustamajā īpašumā:**
  - a. Aprobežojas ar aizņemto telpu;
  - b. Papildus izmanto nama fasādi, pagrabu, bēniņus.

Gadījumos, kuros nav iespējams tieši pielietot saīdzināmo darījumu pieeju iesākam telpu plespiegu nomas maksu gadījumā, kuru apgrūtinājums ir radies pirms pašreizējā īpašnieka īpašumtiesību nodibināšanas, noteikt telpu labāko un efektīvāko izmantošanas veidu, to attiecīgi koriģējot ar korekcijas koeficientu, kas izriet saīdzinot nomas maksu attiecību telpu alternatīvam izmantošanas veidam un labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam saīdzināmā reģionā.

Šāds aprēķins pietiekami precizi atspoguļotu iespējamo nomas likmi, nodrošinot taisnīgas atīdzības aprēķina kritēriju vienotu piemērošanu, kā arī konsekventu, tiesību normām atbilstošu un līdzvērtīgu attieksmi pret visiem nekustamo īpašumu īpašniekiem, tostarp izslēdzot jebkādu subjektīvu faktoru ietekmi uz vērtējumu rezultātu.

Ieteiktais nomas maksas korekcijas koeficients nelierobežo vērtētāja tiesības konkrēta gadījumā pielietot arī citu, ar parliecinošiem pierādījumiem pamatotu nomas maksas korekcijas koeficientu labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nemot vērā faktisko situāciju līdz 2014. gadam, kad ar elektrosadales iekārtām apgrūtinātu telpu nomu tika praktizēta atsevišķos gadījumos un telpu normal nebija masveida, tirgu veidojoša rakstura, iesakām augstāk minētos principus un atzinās piemērot nomas maksu aprēķināšanai.

## **7. Citi nosacījumi**

Metodiskās rekomendācijas paredz izmantot:

- Informāciju par notikušiem nomas darījumus ar līdzvērtīgām telpām pie faktiskā izmantošanas veida;
- Informāciju par nomas darījumiem ar pēc funkcionalās nožīmes līdzvērtīgām telpām (alternatīvais izmantošanas veids atbilstoši telpas faktiskajiem raksturlielumiem, pienemot, ka telpas nav apgrūtinātas ar elektrosadales lekātām);
- Informāciju par nomas darījumus ar līdzvērtīgām telpām pie labākā un efektīvākā izmantošanas veida, tos attiecīgi korigējot.

Aprēķinot nomas maksu nepieciešams izvērtēt pēc iespējas plašāku informācijas apjomu, lai nonāktu pie objektīva siēdziena.