



Latvijas Republikas tiesībsargs

Baznīcas iela 25, Rīga, LV-1010, tālr.: 67686768, e-pasts: tiesibsargs@tiesibsargs.lv, www.tiesibsargs.lv

Rīgā

09.06.2025. Nr. 6-8/99

Latvijas Republikas
Ģenerālprokuratūrai
e-prokuratura@lrp.gov.lv

Par Mārupes un Salaspils novada pašvaldību rīcību, piemērojot paaugstināto nekustamā īpašuma nodokļa likmi 3% apmērā

2024.gada 22.oktobrī tiesībsargs sniedza atzinumu Nr. 6-6/48 pārbaudes lietā Nr. 2023-17-16DB par trūkumiem paaugstinātas nekustamā īpašuma nodokļa likmes piemērošanā ekspluatācijā nenodotām būvēm (turpmāk – Atzinums)¹.

[1] Atzinumā tika vētīts, kā tiek piemērota likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 3.panta pirmā 6 prim daļa, kurā noteikts, ka “Būvi, kuras būvniecībā pārsniegts normatīvajos aktos noteiktais kopējais būvdarbu veikšanas ilgums, ar nākamo mēnesi pēc būvniecības termiņa izbeigšanās līdz mēnesim, kad parakstīts akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā, apliek ar nekustamā īpašuma nodokļa likmi 3 procentu apmērā, ja to ir noteikusi pašvaldība savos saistošajos noteikumos, kurus tā publicē ne vēlāk kā līdz pirmstaksācijas gada 1.novembrim, no lielākās turpmāk minētās kadastrālās vērtības:

- 1) būvei piekritīgās zemes kadastrālās vērtības;
- 2) būves kadastrālās vērtības.”

[1.1] Atzinumā tiesībsarga secināja, ka nekustamā īpašuma nodoklis 3% apmērā no zemes vai būves vērtības ir piemērojams vienīgi gadījumos, kad nav derīga būvatļauja. Proti, ir beidzies tajā noteiktais būvdarbu veikšanas termiņš un tā nav pagarināta. Tiesībsargs norādīja, ka nodokli 3% apmērā nav tiesiska pamata piemērot būvēm līdz to nodošanai ekspluatācijā, ja tām ir derīgas

¹ [Tiesībsarga 22.10.2024. atzinums Nr. 6-6/48 pārbaudes lietā Nr. 2023-17-16DB](#)

būvatļaujas. Tiesību normā noteiktais kopējais būvniecības veikšanas ilgums ir lasāms, summējot sākotnējo maksimālo būvdarbu veikšanas termiņu un pagarināto termiņu būvdarbu veikšanai.

[1.2] Pārbaudes lietas izskatīšanas gaitā tiesībsargs saņēma arī Finanšu ministrijas saskaņīgu viedokli par normas interpretāciju. Turklāt jau 2022.gadā Finanšu un Ekonomikas ministrija bija nosūtījušas visām Latvijas pašvaldībām informatīvu vēstuli tieši ar šādu konkrētās normas skaidrojumu vienotai normas interpretācijai visā valstī.

[2] Atzinumā tiesībsargs aicināja Ministru kabinetu izstrādāt likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli" grozījumu priekšlikumus, skaidri definējot, ka pašvaldības var savos saistošajos noteikumos noteikt paaugstināta nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanu vienīgi tādām būvēm, kurām nav derīgas būvatļaujas. Tiesībsargs aicināja Ministru kabinetu nodrošināt, ka pašvaldības jau šobrīd vienoti interpretē šo tiesību normu.

[2.1] 2025.gada 30.janvāra vēstulē Nr. 24-TA-3339 "Par trūkumiem paaugstinātas nekustamā īpašuma nodokļa likmes piemērošanā ekspluatācijā nenodotām būvēm" Ministru kabinets paziņoja, ka "atbalsta Atzinumā ietverto ieteikumu un uzskata, ka ir nepieciešams veikt grozījumus likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 3. panta 1.⁶ daļā. Informējam, ka, virzot kārtējos grozījumus likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli", Finanšu ministrija sadarbībā ar Ekonomikas ministriju kā atbildīgo institūciju par būvniecības normatīvā regulējuma izstrādi atkārtoti izvērtēs nepieciešamos grozījumus likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 3. panta 1.⁶ daļā".²

[2.2] Lai nodrošinātu vienotu normas interpretāciju, Finanšu ministrija 2025.gada 23.janvāra vēstulē Nr. 4.1-6/4/216 atkārtoti ir sniegusi Latvijas pašvaldībām skaidrojumu, kas sakrīt ar Atzinumā pausto.

[3] Tiesībsargs aicināja visas pašvaldības līdz 2025.gada 1.janvārim izvērtēt paaugstināta nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanas prakses atbilstību likumam "Par nekustamā īpašuma nodokli", ņemot vērā Atzinumā secināto.

[3.1] Veicot atzinumā izvirzīto rekomendāciju izpildes kontroli, tiesībsargs noskaidroja, ka ne visas Latvijas pašvaldības ir noteikušas savā administratīvajā teritorijā 3% nodokļa piemērošanu būvēm,

² [Ministru kabineta 30.01.2025. vēstule tiesībsargam Par trūkumiem paaugstinātas nekustamā īpašuma nodokļa likmes piemērošanā ekspluatācijā nenodotām būvēm](#)

kurām nav derīgas būvatļaujas. Taču šādu kārtību pašvaldības ir tiesīgas noteikt savos saistošajos noteikumos pēc saviem ieskatiem.

[3.2] Rakstveida atbildi uz tiesībsarga informācijas pieprasījumu³ par 3% likmes nekustamā īpašuma nodokļa likmes piemērošanas praksi nesniedza ne Salaspils novada pašvaldība, ne Mārupes novada pašvaldība. Tomēr tiesībsarga rīcībā ir informācija, ka abas minētās pašvaldības piemēro 3% nekustamā īpašuma nodokli no būves vai zemes vērtības atkarībā no tā, kura no tām lielāka, būvēm, kurām pēc sākotnējā maksimālā būvdarbu veikšanas 8 gadu termiņa ir izsniegti būvatļaujā noteiktā būvdarbu veikšanas termiņa pagarinājumi.

[4] Telefoniski šī gada sākumā Mārupes novada pašvaldība paskaidroja, ka pašvaldība ir apzinājusi problēmas būtību un informēja, ka 2025.gada 10.februārī paredzēta sapulce, lai sadarbībā ar Mārupes novada Būvvaldi pārskatītu paaugstinātās nodokļa likmes piemērošanu ekspluatācijā nenodotajām būvēm un nepieciešamības gadījumā veiktu attiecīgas darbības.

[4.1] Taču 2025.gada 25.aprīlī tiesībsargs saņēma personas iesniegumu, kurā bija norādīts, ka Mārupes novada pašvaldība piemēro nekustamā īpašuma nodokli ar paaugstināto likmi 3% apmērā būvei, kuras būvniecībai ir pagarināta būvatļauja. Šim iesniegumam bija pievienota arī Mārupes novada pašvaldības 2025.gada 24.aprīļa atbilde Nr. ½.1-3/763, ka nekustamā īpašuma nodoklis 3% apmērā tiks piemērots līdz brīdim, kamēr būve tiks pieņemta ekspluatācijā.

[4.2] 2025.gada 29.maijā Tiesībsarga biroja pārstāvji – Sociālo, ekonomisko un kultūras tiesību nodaļas vadītājas vietnieks Raimonds Koņuševskis un juridiskā padomniece Inga Peimane tikās ar Mārupes novada pašvaldības pārstāvjiem, lai pārrunātu Mārupes novada pašvaldības īstenoto praksi saistībā ar paaugstinātā nekustamā īpašuma nodokļa ar likmi 3% no zemes vai būves vērtības objektiem, kuriem nav derīga būvatļauja. Tikšanās tika organizēta MS TEAM vidē pēc pašvaldības pārstāvju iniciatīvas. Tikšanās ieraksts netika veikts.

Tikšanās laikā tiesībsarga pārstāvji atkārtoti norādīja, ka nodokli 3% apmērā nav tiesiska pamata piemērot būvēm līdz to nodošanai ekspluatācijā, ja tām ir derīga būvatļauja. Tiesību normā⁴ noteiktais kopējais būvniecības veikšanas ilgums ir lasāms, summējot sākotnējo maksimālo būvdarbu veikšanas termiņu un pagarināto termiņu būvdarbu veikšanai.

³ Tiesībsarga 2025. gada 8. janvāra vēstule Nr. 6-8/7 "Par tiesībsarga rekomendācijas izpildes virzību".

⁴ Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 3.panta pirmo 6 prim daļa un Mārupes novada pašvaldības dome 2021. gada 29. septembra saistošo noteikumu Nr. 15/2021 "[Par nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanas kārtību Mārupes novadā](#)" 15. punkts.

Papildus skaidrībai tika norādīts, ka “maksimālais būvdarbu veikšanas termiņš” ir termiņš, kāds būvdarbu veikšanai noteikts būvatļaujā, to izdodot.⁵ Būvatļauju var izsniegt uz gadu, diviem, trim vai maksimālo termiņu – astoņiem gadiem.⁶ Ar šī termiņa noteikšanu nosaka provizorisku termiņu tiesiskās skaidrības un noteiktības dēļ, kurā būvniecība būtu jāpabeidz. Ja pēc šī termiņa notecējuma nav iespējams nodot būvi ekspluatācijā, likumdevējs ir noteicis mehānismu, kādā tiesiski var turpināt būvniecību. Izpildot normatīvajos aktos noteiktus nosacījumus, maksimālais sākotnējais būvdarbu veikšanas termiņš ir pagarināms⁷ un būvatļauja ir uzskatāma par derīgu uz attiecīgi noteikto termiņu. Tādējādi veidojas kopējais būvdarbu termiņš.

[4.3] Tikšanās tika noslēgta, nesaņemot Mārupes novada pašvaldības apliecinājumu, ka turpmāk nekustamā īpašuma nodoklis 3% apmērā tiks iekasēts tiesiski.

[5] Savu rīcību Salaspils un Mārupes novada pašvaldības attaisno, minot judikatūru, kas esot izveidojusies saistībā ar likuma “Par nekustamā īpašuma nodokļa” 3.panta pirmās seši prim daļas piemērošanu. Taču tiesībsargs vērš uzmanību, ka Senāts devis savu novērtējumu konkrētos apstākļos, kuri ir atšķirīgi no Atzinumā vērtētajiem.

[5.1] Proti, Senāts 2024.gada 19.janvāra Rīcības sēdes lēmumā SKA-273/2024⁸ ir interpretējis terminu “normatīvajos aktos noteiktais kopējais būvdarbu veikšanas ilgums” gadījumos, kad personai būvatļauja ir izsniegta pirms jauno Vispārīgo būvnoteikumu⁹ spēkā stāšanās. Šādos gadījumos ir summējams “iepriekš” noteiktais termiņš ar šobrīd noteikto maksimālo būvdarbu veikšanas ilgumu astoņiem gadiem un tas skaitāms no 2014.gada 1.oktobra. Vienlaikus Senāts ir vērsis uzmanību uz likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” pārejas noteikumu 59.punktu, kas paredz konkrētos gadījumos piemērot nodokli ar 13. mēnesi arī tikai tad, ja būve 12 mēnešu laikā pēc būvatļaujas derīguma beigām nav nodota ekspluatācijā vai būvatļauja nav atjaunota.¹⁰

[5.2] 2019.gada 20.septembra spriedumā SKA-965/2019¹¹, lietā, kur Rīgas dome ir atbildētājs, Senāts ir norādījis: “Rīgas domes ieskatā, pārejas noteikumu 59.punkts paredz paaugstinātas

⁵ [Ministru kabineta 2014. gada 19. augusta noteikumi Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi", 80. punkts](#)

⁶ [Ministru kabineta 2014. gada 2. septembra noteikumi Nr. 529 "Ēku būvnoteikumi", 93. punkts](#)

⁷ [Ministru kabineta 2014. gada 2. septembra noteikumi Nr. 529 "Ēku būvnoteikumi", 94. punkts.](#)

⁸ Senāta 2024.gada 19.janvāra Rīcības sēdes lēmums SKA-273/2024 lietā A420163922

⁹ [Ministru kabineta 2014. gada 19. augusta noteikumi Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi"](#)

¹⁰ [Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli", 59. punkts](#): “Būvēm, kuru būvniecībai pirms 2013.gada 1.jūlija ir izsniegta būvatļauja, bet tās derīguma termiņš beidzies pēc 2013.gada 31.decembra un 12 mēnešu laikā pēc būvatļaujas derīguma termiņa beigām būves nav nodotas ekspluatācijā vai būvatļaujas atjaunotas, ar 13. mēnesi pēc būvatļaujas derīguma termiņa beigām piemēro šā likuma 3.panta 1.⁶ daļā noteikto nodokļa uzlikšanas kārtību līdz būves nodošanai ekspluatācijā.”

¹¹ Senāta 2019. gada 20. septembra sprieduma SKA-965/2019 lietā Nr. A420259017

nekustamā īpašuma nodokļa likmes piemērošanu „līdz būves nodošanai ekspluatācijā”, nevis padarot šīs likmes piemērošanu atkarīgu no būvatļaujas pagarināšanas. Šāda interpretācija nav pareiza, jo citētā normas daļa tiek skatīta atrauti no pārējās normas. Svarīgi ir pievērst uzmanību tam, ka norma paredz iespēju būvatļauju atjaunot (noteikt jaunu derīguma termiņu). Skatot šo normu arī kopā ar Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr. 500 „Vispārīgie būvnoteikumi”(turpmāk – Vispārīgie būvnoteikumi) 80. un 171.punktu, kas paredz būvdarbu veikšanas maksimālo ilgumu, bet ļauj to pilnā apjomā no jauna attiecināt arī uz agrāk izdotām būvatļaujām, secināms, ka, ciktāl ir iespējama un tiek veikta būvatļaujas atjaunošana (derīguma termiņa pagarināšana), ir zudis pamats piemērot nelabvēlīgas sekas par būvniecības nepabeigšanu paredzētajā termiņā. Pretējā gadījumā rastos pretruna ar pārejas noteikumu 59.punkta piemērošanas mērķi. Paaugstinātas nodokļa likmes piemērošana ir vērsta uz to, lai būvniecības process tiktu noslēgts, proti, tā tiek piemērota, ja persona nepabeidz būvdarbus un nenodod būvi ekspluatācijā laikā, ko likums tam paredz.”

[5.3] Tiesībsargs īpaši vērš uzmanību, ka Senāts nav sniedzis vērtējumu likuma “Par nekustamā īpašuma nodokļa” 3.panta pirmās seši prim daļā definētajam terminam “kopējais būvdarbu veikšanas ilgums” gadījumos, kad būvatļaujas termiņš tiek pagarināts saskaņā ar Ministru kabineta 2014. gada 2. septembra noteikumu Nr. 529 “Ēku būvnoteikumi” 94. punktu.

Proti, šobrīd likums paredz, ka laiks, kad būve jānodod ekspluatācijā, ir pagarināms.

Vienlīdz īpaši akcentējams Senāta norādītais, ka “ciktāl ir iespējama un tiek veikta būvatļaujas atjaunošana (derīguma termiņa pagarināšana), ir zudis pamats piemērot nelabvēlīgas sekas par būvniecības nepabeigšanu paredzētajā termiņā.”¹²

[6] Tiesībsargs uzdevums saskaņā ar Tiesībsarga likumā noteikto mērķi veicināt cilvēktiesību aizsardzību un sekmēt, lai valsts vara tiktu īstenota tiesiski, lietderīgi un atbilstoši labas pārvaldības principam.

Nemot vērā minēto un pamatojoties uz Tiesībsarga likuma 1. pantu, 11. panta 1. un 2.punktu, Prokuratūras likuma 16. panta otrās daļas 1. punktu, lūdzu izvērtēt Mārupes un Salaspils novada pašvaldību rīcības un pieņemto lēmumu tiesiskumu un pamatotību.

¹² Senāta 2019. gada 20. septembra sprieduma SKA-965/2019 lietā Nr. A420259017 6. punkts

Pielikumā:

1. Finanšu ministrija 2025.gada 23.janvāra vēstule Nr. 4.1-6/4/216;
2. Arņa Leiša 2025.gada 25.aprīļa iesniegums ar Mārupes novada pašvaldības 2025.gada 24.aprīļa atbildi Nr. 1/2.1-3/763.

Ar cieņu

tiesībsargs

Juris Jansons