



FORT

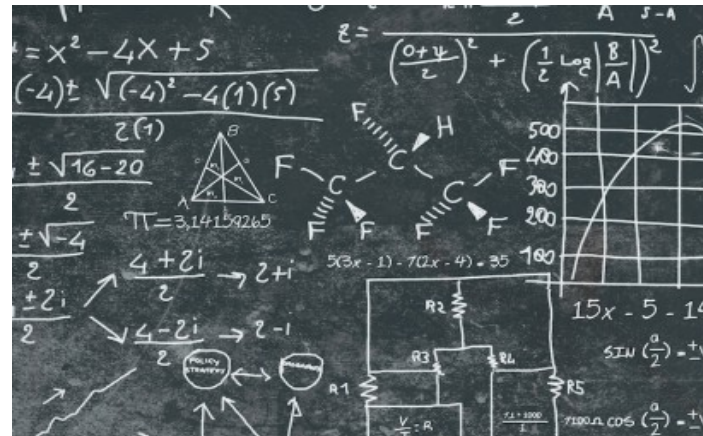
Advokātu birojs
Law Office

Nekustamo īpašumu darījumu aktuālās problēmas

Jānis Līkops
zvērināts advokāts

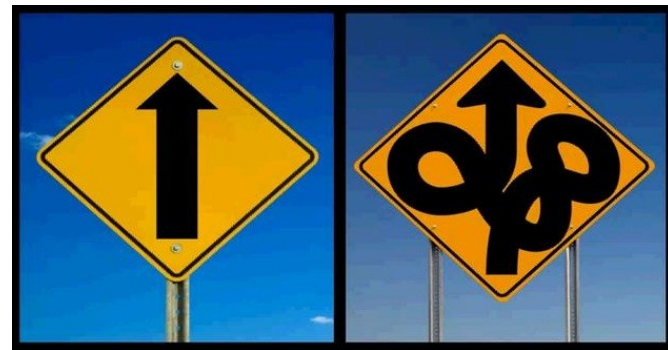
Rīga, 08.04.2016.

Kādus darījumus redzam?



Kas rada sarežģījumus?

- Trūkst informācijas lēmumu pieņemšanai
- Nepilnības būvniecības regulējumā
- Neskaidrības un pretrunas infrastruktūras izbūvē, finansēšanā un piederībā
- Problēmas ar vairākām ēkām uz vienas zemes
- Daudz un dažādu citu iemeslu, t.sk., vēlme mazāk riskēt...



Izpēte - trūkst informācijas

- Pretrunīga informācija – zemesgrāmata un Valsts zemes dienests «nedraudzējas»
- Nav informācijas par dzīvojamās telpas īres līgumiem, bet tie būs saistoši pircējiem
- Nav informācijas par mežu cirsmām
- Nav skaidras īpašuma turpmākās izmantošanas un apbūves iespējas
- Par nelikumīgas būvniecības novēršanu ir atbildīgs jaunais īpašnieks (pircējs)

Būvniecība – regulējuma nepilnības

- Ko dod neapstrīdama būvatļauja?
 - Reizēm ļoti maz vai neko – to var atcelt!
 - Vai joprojām jādomā par kaimiņu insolāciju?
- Kaimiņu saskaņojumi
 - Būvvaldes tādus mēdz prasīt nepamatoti (nenorādot ar kuru kaimiņu un kas jāskaņo)!
 - Vai iepriekšējā īpašnieka saskaņojumi saistoši?

Būvniecība – tīklu izbūve

- Tīklu infrastruktūras īpašnieku «šantāža» saskaņojumu sniegšanā (servitūti, finansēšana)
- Pašvaldību šķietama nevēlēšanās atbalstīt infrastruktūras izbūvi, uzturēšanu (ceļi)
- Izbūvētās infrastruktūras «ne-rezervēšana» tās izbūvētāja vajadzībām (elektroenerģija)

Būvniecība – intelektuālais īpašums

- Būvprojekts – ne tikai rasējumi, bet arī intelektuālais īpašums
- Būtiski saprast, kas un kam pieder, un pareizi pārņemt, lai var bez šķēršļiem:
 - turpināt projektēšanu ar jebkuru projektētāju
 - veikt izmaiņas bez projektētāja piekrišanas
 - nodrošināt pieņemamu autoruzraudzību

Vairākas ēkas uz zemes – problēma

- Nav atbilstoša regulējuma, ja uz vienas zemes ir vairākas ēkas
- Problēma skar arī īpašumu attīstīšanu un realizēšanu pa kārtām
- Nepamatoti šķēršļi zemes robežu pārkārtošanai (apvienošanai, sadalīšanai)
- Nepamatoti ierobežota dalītu īpašumu veidošana, citviet – apvienošana

Citi šķēršļi un nākotnes iespējas

- Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas prasības kļūst stingrākas
- Arvien biežāk notiek aktīvu pārdošanas darījumi, kas iepriekš tiktu veikti kapitāla daļu pirkuma veidā (asset vs share deal)
- Notāri plāno vairāk iesaistīties darījumu veikšanā, prasot 0,5% no summas...

Paldies!

Jānis Līkops
zvērināts advokāts
tel.+371 2976 0042
mob.+371 29492200
janis.likops@fortlegal.com

www.fortlegal.com