

LV

LV

LV



EIROPAS KOPIENU KOMISIJA

Briselē, 16.7.2008
COM(2008) 461 galīgā redakcija

KOMISIJAS ZIŅOJUMS PADOMEI

**Pārskats par 2003. gada Pievienošanās līgumā paredzētajiem pagaidu pasākumiem
attiecībā uz lauksaimniecības nekustamā īpašuma iegādi**

KOMISIJAS ZIŅOJUMS PADOMEI

Pārskats par 2003. gada Pievienošanās līgumā paredzētajiem pagaidu pasākumiem attiecībā uz lauksaimniecības nekustamā īpašuma iegādi

Komisija iesniedz šo ziņojumu Padomei saskaņā ar Aktu par Čehijas Republikas, Igaunijas Republikas, Kipras Republikas, Latvijas Republikas, Lietuvas Republikas, Maltas Republikas, Polijas Republikas, Slovēnijas Republikas, Slovākijas Republikas un Ungārijas Republikas pievienošanās nosacījumiem un pielāgojumiem Līgumos, kas ir Eiropas Savienības pamatā (2003. gada Pievienošanās aktu). Septiņās no desmit jaunajām dalībvalstīm ar Aktu iedibināja pārejas periodu ārvalstniekiem lauksaimniecības zemju iegādei, vienlaikus paredzot, ka “šo pārejas posma pasākumu vispārēju pārskatīšanu veic trešajā gadā pēc pievienošanās dienas. Šajā sakarā Komisija iesniedz ziņojumu Padomei.”

Pirms Komisijas ziņojuma par šiem pārejas pasākumiem un to ietekmi konsultants Komisijas uzdevumā veica pētījumu par situāciju attiecīgo valstu lauksaimniecības nozarē¹.

1. Komisijas ziņojuma juridiskais pamats

Uz 2003. gada Pievienošanās akta pamata septiņām jaunajām dalībvalstīm — Čehijai, Igaunijai, Latvijai, Lietuvai, Polijai, Slovākijai un Ungārijai (turpmāk “JDV7”) — piešķir pārejas periodu, kura laikā valstis patur spēkā esošos tiesību aktus, kas ierobežo lauksaimniecības zemes un mežu iegādes noteikumus², atkāpjoties no EK līguma 56. pantā noteiktās kapitāla brīvās aprites. Saskaņā ar 24. pantu šie pārejas pasākumi ir uzskaitīti attiecīgi V, VI, VIII, IX, X, XII un XIV pielikumā. Šo pielikumu nodaļās par kapitāla brīvu apriti paredzēts, ka “šo pārejas posma pasākumu **vispārēju pārskatu** veic trešajā gadā pēc pievienošanās dienas. Šajā sakarā Komisija iesniedz **ziņojumu Padomei**. Padome pēc Komisijas priekšlikuma var ar vienprātīgu lēmumu **saīsināt vai izbeigt (..) pārejas posmu**.”

2. Pārejas noteikumi

Kapitāla brīva aprite ir viena no Kopienas tiesību garantētajām pamatbrīvībām. Tas attiecināts arī uz ieguldījumiem nekustamā īpašumā³, neņemot vērā pārejas periodus, kas JDV7 valstu grupā pasludināti attiecībā uz ārvalstnieku tiesībām pirkt lauksaimniecības zemi. Šķiet, ka galvenais šā pieprasījuma un uz tā pamata veikto pasākumu cēlonis **ir vajadzība JDV7 valstu grupā aizsargāt lauksaimniecības darbības sociālekonomiskos apstākļus pēc vienotā tirgus ieviešanas un pārejas uz kopējo lauksaimniecības politiku**. Šos pasākumus jo īpaši veica, lai kļiedētu bažas par iespējamo **pārejas ietekmi uz lauksaimniecības nozari saistībā ar lielo sākotnējo atšķirību zemes cenās un ienākumu līmenī salīdzinājumā ar pārējo ES**. Pagaidu atkāpes izstrādāja arī ar nolūku dažās valstīs atvieglot **privatizācijas procesu** un lauksaimniecības zemes atdošanu lauksaimniekiem. Šo ierobežojumu

¹ Eiropas politikas pētījumu centrs, “Pārskats par jauno dalībvalstu uzturētajiem pagaidu ierobežojumiem attiecībā uz lauksaimniecības nekustamā īpašuma iegādi” (http://ec.europa.eu/internal_market/capital/reports).

² Pētījuma joma aprobežojas ar lauksaimniecības zemi un mežiem. Netiks pārskatīti Kiprai, Čehijai, Ungārijai un Polijai piešķirtie pārejas pasākumi 5 gadu periodā attiecībā uz otro dzīviesvietu.

³ Sk. kapitāla aprites nomenklatūru, kas izklāstīta I pielikumā Padomes 1988. gada 24. jūnija Direktīvā 88/361/EEK par Līguma 67. panta īstenošanu (OV 1988 L 178, 5. lpp.). Māstrihtas Līgums šo direktīvu gan atcēla, taču Tiesa šo nomenklatūru atzīst par orientējošu.

ilgumu noteica tā, lai lauksaimniecības nozares attīstību JDV7 grupas valstīs pārāk negatīvi neietekmētu ilgstoši ārvalstu ieguldījumiem noteikti ierobežojumi šajā nozarē, kas, kā tika uzskatīts, turpmāk varētu kavēt ražīgumu un konkurētspēju. Polijai pārejas periods ir 12 gadi, bet Čehijai, Igaunijai, Latvijai, Lietuvai, Slovākijai un Ungārijai — septiņi gadi.

3. Ziņojuma mērķi

Komisijas mērķis bija pārskatīt pārejas pasākumus un to sekas, lai ziņotu par **iespēju paātrināt šo pasākumu atcelšanu**. Ņemot vērā pagaidu atkāpju iemeslus, Komisija pētīja, **vai tālākās norises JDV7 grupas valstīs ir mazinājušas sākotnējās bažas** tiktāl, **ka atkāpes varētu atcelt pirms termiņa**. Pētījuma gaitā apsekoja un analizēja norises kopš pievienošanās sarunām, kā arī stāvokli un norises JDV7 grupas valstīs salīdzināja ar stāvokli un norisēm “vecajās” dalībvalstīs.

4. Metodiskā pieeja

Lai saprastu zemes īpašumtiesību ierobežojumu pašreizējās un turpmākās sekas, galveno uzmanību pētījumā pievērsa diviem jautājumiem: cik aktuālas JDV7 grupas valstīs ir bažas par iespējamu zemes masveida pāreju ārvalstnieku īpašumā; cik lielā mērā ārvalstnieku īpašumtiesību ierobežojumi ir ietekmējuši zemes piešķirumu un maiņas darījumu efektivitāti un ražīguma izaugsmi JDV7 grupas valstīs. Pētījumā galveno uzmanību pievērsa šādiem jautājumiem: JDV7 pārejas ierobežojumu salīdzinošai analīzei; citiem faktoriem, kas ietekmē lauksaimniecības zemes tirgu un darījumus ar zemi; lauksaimniecības zemju tirgu attīstībai pēdējos gados, jo īpaši attiecībā uz zemes pirkšanas un nomas cenu, un ar ES15 grupas valstīm notikušās konverģences pakāpei, kā arī svarīgāko lauksaimniecības nozares rādītāju analīzei JDV7 grupas valstīs salīdzinājumā ar attiecīgajiem rādītājiem ES15 grupas valstīs.

5. Pārskats par stāvokli pēc trim dalības gadiem Eiropas Savienībā

Juridiski ierobežojumi ārvalstniekiem attiecībā uz lauksaimniecības nekustamā īpašuma iegādi JDV7 grupas valstīs.

Lauksaimniecības nekustamā īpašuma iegādes ierobežojumi ārvalstniekiem katrā JDV7 grupas valstī ir formulēti atšķirīgi. Atšķiras galvenokārt jēdziena “ārvalstnieks” definīcijas un nosacījumi, kas ārvalstniekiem jāizpilda, lai (izņēmuma kārtā) iegūtu īpašumtiesības uz lauksaimniecības nekustamo īpašumu (I pielikums).

Attiecībā uz jēdziena “ārvalstnieks” definīciju — vienīgā valsts, kur lauksaimniecības zemes īpašumā iegūt nav atļauts uzņēmējsabiedrībām (tas ir nediskriminējošs ierobežojums), ir Ungārija. Attiecībā uz iegādes tiesību (izņēmuma kārtā) nosacījumiem, visās JDV7 grupas valstīs lauksaimniecības zemi atļauts iegādāties ārvalstniekiem, kas šo zemi kā attiecīgās valsts iedzīvotāji ir apsaimniekojuši vismaz trīs gadus. Vēl tālāk iet Čehija un Lietuva, kur šādām personām atļauts iegādāties jebkuru lauksaimniecības zemi. Turklāt Igaunija, Lietuva un Slovākija attiecīgi ļauj iegādāties zemi uzņēmējsabiedrībām rezidentēm, kurās kontrolpakete pieder ārvalstniekiem. Turklāt Igaunijā šo ierobežojumu parasti neattiecinā uz zemesgabaliem, kas mazāki par 10 ha, bet Polijā — uz zemesgabaliem, kas mazāki par 1 ha (izņemot pierobežas rajonus). Visbeidzot, Ungārijā atļauts iegādāties ļoti mazas zemnieku saimniecības (6000 m² vai mazākas) un nekustamo īpašumu zemnieku saimniecību būvēm, kas nepieciešamas intensīvai lopkopībai. Visbūtiskāk, ka **neviens no JDV7 grupas valstīm ārvalstniekiem neierobežo lauksaimniecības zemes nomas tiesības**. Atšķirības uzskatāmi parāda,

ka pilnīgs un stingrs aizliegums ārvalstu pircējiem nav spēkā, tāpēc to nevar uzskatīt par būtisku pārejas mērķu sasniegšanai.

Ņemot vērā atšķirības starp JDV7 grupas valstīm, interesanti ir palūkoties, kādā apjomā ārvalstnieki faktiski varējuši lauksaimniecības zemi iegādāties. Oficiālā statistika atspoguļo, ka ārvalstnieki ir diezgan maza daļa no lauksaimniecības zemes īpašnieku kopskaita. Ungārijā, piemēram, 2005. un 2006. gadā ar ārvalstnieku iesaisti notikuši mazāk nekā 0,2 % no visiem lauksaimniecības zemes darījumiem. Augstākais šādu darījumu procents JDV7 grupas valstu vidū ir Latvijā, tomēr tajā pašā pārskata periodā tas nepārsniedz 2 %. Tomēr šo valstu zemes eksperti, kas piedalījās pētījumā, uzsvēra, ka, visticamāk, oficiālā statistika nepilnīgi atspoguļo faktisko lauksaimniecības zemju ārvalstu īpašnieku īpatsvaru, jo tajā nav ierēķināti vietējo starpnieku darījumi vai neoficiālu, valsts varas iestādēs neregistrētu līgumu izmantošana.

Īpašumtiesību ierobežojumi un zemes tirgi

Svarīgi ir vērtēt ārvalstnieku īpašumtiesību ierobežojumu ietekmi plašākā zemes tirgu darbības kontekstā. Runājot par JDV7 grupas valstīm, jāatceras, ka **ierobežojumi neskar lauksaimniecības zemes nomu**. Darījumus ar zemi ietekmē arī institucionāli faktori, piemēram, kapitāla tirgu ierobežojumi un nepilnības. Zemes sadalījumu joprojām būtiski ietekmē darījumu izmaksas zemes tirgū un neprecizitātes īpašumtiesību jomā. Īpašumtiesību nenoteiktības problēmas un jo īpaši **privatizācijas nepabeigtība** ietekmē gan zemes pārdošanas, gan nomas tirgu, lai arī atšķirīgā veidā un atšķirīgā mērā, un tas ir galvenais kavējošais faktors zemes pārdošanas un nomas cenu attīstībā.

Ārvalstu ieguldījumi

Ārvalstu ieguldījumiem lauksaimniecībā būtu svarīga, ilglaicīga ietekme, nodrošinot kapitālu un zinātību tādās jomās kā zemes tirgus funkcionēšana un lauksaimniecības ražīgums. No kopējā tiešo ārvalstu ieguldījumu kapitāla, kas JDV7 valstu grupā 2004. gadā bija apmēram 170 miljardi euro, lauksaimniecības nozarē ieguldīts mazāk nekā 1 miljards euro. Tomēr, atceroties spēkā esošos pagaidu ierobežojumus, tā ir vērā ņemama kapitāla pieplūde. Tas pievērš uzmanību faktam, ka “neoficiālas” ārvalstnieku īpašumtiesības uz lauksaimniecības zemi jau ir spēkā plašāk, nekā atspoguļots oficiālajā statistikā, un norāda arī uz ieguldījumiem uzņēmējdarbībā piederošās lauku saimniecībās un lauku saimniecību nomāšanu. Šo joprojām ierobežoto ieguldījumu tiešajai (horizontālajai) ietekmei uz lauksaimniecības nozari var pieskaitīt varbūt daudz lielāko ietekmi, kādu atstāj netiešie (vertikālie) ieguldījumi pārtikas nozarē (šobrīd apmēram 9 miljardi euro). Visi minētie faktori palīdz atvieglot pārejas procesu lauksaimniecības nozarē.

ES dalībvalsts statusa ietekme uz JDV7 zemes tirgiem

Pievienošanās Eiropas Savienībai netieši ietekmēja arī lauku zemes tirgus JDV7 valstu grupā. Tā veicināja tiešos ieguldījumus no līdzšinējām 15 dalībvalstīm, šādi palielinot minētās sekas. Stimulējot reformas finanšu nozarē un atbalstot ES15 finanšu iestāžu klātbūtnes pastāvīgu palielināšanos, valstu dalība Eiropas Savienībā pavēra lielāku piekļuvi kredītiem un apdrošināšanai, šādi mazinot galvenos šķēršļus ceļā uz efektīvākiem zemes tirgiem. Visbeidzot, svarīgi ir arī tas, ka pēc pievienošanās stipri palielinājās **subsīdijas** JDV7 lauksaimniekiem kopējās lauksaimniecības politikas (KLP) īstenošanas rezultātā. Lai arī lauku saimniecībām JDV7 grupas valstīs subsīdijās piemēro tikai daļu no apjoma, kas lauku

saimniecībām pieejams ES15 grupas valstīs, tās tomēr ir būtiska JDV7 lauku saimniecību ienākumu daļa. Tās uzlabo JDV7 valstu grupas lauksaimnieku sociālos apstākļus un kopā ar labāku kredītu pieejamību laikus rosina iekšzemes ieguldītājus izmantot lauksaimniecības zemes iegādes stimulus un izdevības; subsīdijas jau ir būtiski vairojušas lauku saimniecību ieņēmumus, darījumu skaitu ar zemi un zemes cenas.

Izmaiņas zemes tirgū JDV7 valstu grupā

Iznomātās zemes platības⁴ būtiski pārsniedz pārdotās zemes platības. Visās JDV7 grupas valstīs, izņemot Latviju un Poliju, iznomā vairāk par pusi lauksaimniecības zemes, un nomātās zemes īpatsvars ir daudz lielāks nekā ES15 grupas valstīs. Pretstatā tam Latvijas un Polijas rādītāji ir zem vidējā rādītāja ES15 grupas valstīs.

Jāievēro, ka zemes pārdošanas tirgu pēdējos gados spēcīgi skārusi pašreizējās zemes privatizācijas programmās paredzētā pārdošana vairāksolīšanā. Tas īpaši sakāms par Čehiju, taču arī par Poliju un Lietuvu. Igaunijā un Latvijā privatizācija lielā mērā ir pabeigta, savukārt Ungārijā un Slovākijā, lai gan valsts zemi joprojām būs iespējams privatizēt arī turpmāk, zemes tirgu tā būtiski neietekmē.

Pētījuma statistika par zemes pārdošanas un nomas cenām ir gūta no valstu avotiem. Komisija izmantoja arī EUROSTAT skaitļus visos gadījumos, kur tie bijuši pieejami. Gan statistikas tvērums, gan tās kvalitāte joprojām attīstās, un rezultāti mēdz būt novēloti. Ciktāl iespējams novērtēt, laikposmā no 2000. līdz 2006. gadam visās valstīs, izņemot Čehiju un Slovākiju, būtiski pieauga **zemes pārdošanas cenas** (II pielikums) attiecīgās valsts valūtā ar pārrēķinu atbilstoši inflācijai. Cenu vidējais pieaugums bija no apmēram 10 % gadā Polijā līdz gandrīz 60 % gadā Latvijā. Svarīgi, ka visvairāk cenas pieauga ap pievienošanās gadu. Čehijā un Slovākijā pēc 2001. gada bija pat vērojams cenu kritums. Čehijā šajā laikā daudz biežākas bija zemes vairāksolīšanas, jo notika atlikušās valsts zemes privatizācija.

Nomas maksa kopumā neauga vairāk kā zemes pārdošanas cena, lai gan atsevišķās valstīs bija vērojamas atšķirīgas tendences (II pielikums). Polijā laikposmā no 2000. līdz 2006. gadam sākumā nomas maksa cēlās, bet beigās pazeminājās. Tomēr vidēji šajā laikposmā nomas maksa cēlās apmēram par 4 % gadā. Citās valstīs nomas maksas pieaugums izrādījās stabilāks, svārstoties apmēram no 6 % gadā Ungārijā līdz vairāk nekā 20 % gadā Lietuvā. Tomēr, ņemot vērā to, ka nomas tirgus ārvalstniekiem bija atvērts, bet zemes pārdošanas tirgus lielā mērā bija slēgts, zīmīgi, ka kopumā nomas maksas paaugstināšanās nebija sevišķi liela.

Minētā laikposma beigās JDV7 valstu grupā cenu līmenis joprojām bija izteikti atšķirīgs (III pielikums). Mērot kopīgā valūtā, **zemes pārdošanas cenas** 2005.–2006. gadā viszemākās bija Igaunijā un Lietuvā, kur tās nepārsniedza EUR 800 par hektāru. Šo līmeni tālu pārsniedza Polija (EUR 1927 par ha⁵), Čehija un Slovākija (attiecīgi ar EUR 1625 par ha un EUR 1017 par ha). Latvijā cenu līmenis bija visaugstākais — EUR 3591 par ha. Tomēr daļēji cenu līmeņa atšķirības var

⁴ Zemes noma ir īpaši svarīga Slovākijā, Ungārijā, Čehijā, Igaunijā un Lietuvā, kur kopējais lauku saimniecību nomātās lauksaimniecības zemes īpatsvars pārsniedz 50 %. Latvijā šis īpatsvars ir 24 %, bet Polijā — 22 %. Laikposmā no 2003. līdz 2005. gadam nomātās zemes īpatsvars kopējā zemes izmantojumā mazliet (par 1–4%) samazinājās visās valstīs, izņemot Ungāriju, kur tas par 3 % pieauga.

⁵ Dati par lauksaimniecības zemju cenu 2005. gadā no pētījuma “Pārskats par jauno dalībvalstu uzturētajiem pagaidu pasākumiem attiecībā uz lauksaimniecības nekustamā īpašuma iegādi”. EUROSTAT dati par 2005. gadu attiecas tikai uz aramzemi, EUR 2049 par ha.

izskaidrot ar sistemātisku statistisku kļūdu, jo katrā valstī cenu var rēķināt pēc atšķirīgiem sākumdatiem. **Nomas maksas** tendences arī šajā gadījumā ir citādas. No valstīm, kas iesniedza datus, viszemākais līmenis bija Slovākijā, EUR 18 par ha (2005), bet visaugstākais — Ungārijā (EUR 67 par ha⁶). Čehijā, Lietuvā un Polijā līmenis bija vidējs, attiecīgi EUR 32, EUR 33 un EUR 41 par hektāru⁷.

Šķiet, ka cenu palielināšanās tendences un cenu līmeņi uzsver, ka bez atvērtības ārvalstu klātbūtnei lauksaimniecības tirgus attīstību joprojām spēcīgi ietekmē arī citi institucionāli faktori, piemēram, kapitāla tirgu ierobežojumi un nepilnības, darījumu cenas zemes tirgū un īpašumtiesību nenoteiktība. Turklāt šķiet, ka relatīvi mazais nomas cenu pieaugums norāda, ka ārvalstu klātbūtnes radīts cenu celšanās risks tomēr varētu būt kontrolējams.

Cenu celšanās rezultātā **zemes pārdošanas cenu** starpība jaunajās un vecajās dalībvalstīs laika gaitā pakāpeniski mazinās (III pielikums), kaut gan process vēl ne tuvu nav pabeigts. Noderēt var salīdzinājums ar Austrumvāciju, jo šajā reģionā bija līdzīgs pārejas periods kā JDV7 valstu grupā, taču salīdzinājumā ar tām Austrumvācijai bijušas pilnīgi atvērtas robežas ar ES kopš 1990. gadu sākuma. Salīdzinājumam Polijā cenas sasniegušas apmēram pusi no šā reģiona cenu līmeņa, bet Čehijā, Ungārijā un Slovākijā tās ir vēl mazliet zemākas. Austrumvācijas cenu līmenim tuvojas tikai Latvijas cenas, kas ir tuvas arī cenām kaimiņu Zviedrijā (tomēr sk. iepriekšējo piezīmi par atšķirībām aprēķinos). Vēlreiz, apsverot, ka nomas tirgus ārvalstniekiem ir atvērts, ir pārsteidzoši, ka **nomas maksu** konverģence kopumā nav izteiktāka par zemes pārdošanas cenu konverģenci.

Lauksaimniecības nozares sociālekonomiskā struktūra

JDV7 grupas valstu lauksaimniecības nozarē notiekošajām pārmaiņām, kuru rezultātā zemes izmantošana un ražošana kļūst arvien efektīvāka, vairāku gadu laikā jau bijuši izcili rezultāti, kas mērāmi vispirms jau ieņēmumos, bet arī darba ražīgumā. Piemēram, graudu (kviešu) ražošanā Viduseiropas JDV7 grupas valstis sasniegušas ražas līmeni, kas ir apmēram no 60 % (Polijā) līdz 90 % (Čehijā) no ražas ES15 valstīs. Joprojām atpaliek Baltijas valstis. Piena ražošanā visas JDV7 grupas valstis jau tuvojas vidējiem izslaukumiem ES15 grupas valstīs.

Darba ražīguma ziņā stāvoklis nav tik labvēlīgs. Piemēram, lai gan gadu gaitā darba ražīguma starpība (bruto pievienotā vērtība uz vienu darbinieku) samazinās, joprojām saglabājas lielas atšķirības gan JDV7 grupas valstu vidū, gan salīdzinājumā ar ES15 grupas valstīm.

6. Secinājumi

a) JDV7 grupas valstu pievienošanās sarunās izvirzītās bažas, jo īpaši bažas par ietekmi, ko varētu atstāt zemes cenu un ienākumu lielā atšķirība no cenām un ienākumiem pārējā Eiropas Savienībā, ir nozīmīgas, taču tām nav jāaizēno pamatproblēmas, kas joprojām zināmā mērā kavē lauksaimniecības strukturālās reformas, kas nepieciešamas, lai vairotu darba ražīgumu un ieņēmumus JDV7 grupas valstīs. Lauksaimniecības zemes tirgus JDV7 grupas valstīs ietekmē tādi institucionāli faktori kā nepabeigta privatizācija, nenoteikti īpašumtiesību un līdzīpašuma tiesību nosacījumi un apgrūtināšas un dārgas zemes īpašuma maiņas procedūras.

⁶ Dati par 2006. gadu. 2005. gadā: EUR 63 par ha.

⁷ Dati par 2006. gadu. 2005. gadā: attiecīgi EUR 32, EUR 22 un EUR 35.

b) JDV7 grupas valstīs bez jūtama trieciena sistēmai būtiskas lauksaimniecības zemes platības nomājuši ārvalstnieki; var uzskatīt, ka šī klātbūtne palīdz risināt minētos institucionālos ierobežojumus. Tā var pozitīvi ietekmēt lauksaimniecības reformu, ieviešot jaunas tehnoloģijas un nodrošinot ražošanai ļoti nepieciešamo kapitālu. Turklāt iespējams, ka dažās JDV7 grupas valstīs tas palīdzētu mazos izkaisītu zemes gabalu apsaimniekotājus ar nenoteiktām īpašuma tiesībām atbrīvot no dominējošo lielo saimniecību pašreizējo īpašnieku ietekmes, kas ierobežo zemes cenas un kavē zemes īpašumtiesību pārdales atvieglošanu ar mērķi izveidot lielākus blakusesošus īpašumus.

c) Komisijas pētījumā parādīts, ka pēdējos gados ir samazinājusies ieņēmumu un zemes cenu atšķirība JDV7 un ES15 grupas valstīs. Tomēr pilnīga cenu konverģence nav notikusi, ko, tiesa gan, negaida un neuzskata par nepieciešamu nosacījumu atkāpju atcelšanai. ES15 grupas valstīs arī pastāv izteikta, taču mazāka cenu atšķirība, lai gan vispārējais cenu līmenis ir augstāks. Iespējams, ka arī ES15 grupas valstīs darījumu izmaksām, jo īpaši tām, kas ietekmē ārvalstnieku pirkuma darījumus, ir būtiska, taču mazāka nozīme. Šķiet, ka līdzšinējā nomas maksas attīstība JDV7 valstu grupā rāda, ka pakāpeniska zemes pārdošanas cenu virzība līdz ES15 valstu grupas konverģences līmenim varētu turpināties bez liela cenu satricinājuma arī tad, kad zemes pārdošanas tirgus JDV7 valstu grupā būtu tikpat atvērts kā ES15 valstu grupā.

d) Lauksaimnieciskās ražošanas sociālekonomiskie apstākļi ir uzlabojušies, un paredzama ir šīs pozitīvās tendences turpināšanās. Tomēr starp JDV7 grupas valstīm un ES15 grupas valstīm saglabājas lielas atšķirības darba ražīgumā. Tas norāda, ka JDV7 valstu varas iestādēm jāturpina darbs ar institucionālajiem faktoriem, kas joprojām kavē zemes izmantošanas procesa racionalizēšanu un lauksaimniecisko ražošanu. Šo procesu sekmē un, kā sagaidāms, arī turpmāk sekmēs ārvalstu klātbūtne lauksaimniecības nozarē — pašlaik nomas darījumos, bet nākotnē arī zemes īpašumattiecībās.

e) Ņemot vērā 2003. gada Pievienošanās aktā noteiktos termiņus šā ziņojuma sagatavošanai, izpētītais laikposms ir pārāk īss⁸, lai sagādātu plašākus empīriskus pierādījumus par pievienošanās ietekmi uz ārvalstnieku veiktajām lauksaimniecības zemju iegādēm. Tomēr Komisijas pētījums ir parādījis, ka JDV7 grupas valstīm vajadzētu labi izmantot atlikušo atkāpes periodu, lai sekmētu nozares attīstību un sagatavotu to nenovēršamajām atkāpes perioda beigām. Šajā sakarā JDV7 grupas valstu varas iestādes varētu apsvērt, vai pagaidām nepiemērot mazākus, daļējus ārvalstnieku īpašumtiesību ierobežojumu atvieglojumus, kas varētu sekmēt lauksaimniecības nozares reformas. Piemēram, varētu apsvērt šādas nelielas reformas, kas dažās JDV7 grupas valstīs jau ir spēkā:

- palielināt minimālo zemes platību, ko ārvalstnieki var iegādāties bez ierobežojumiem. Varētu apsvērt ierobežojumu piemērošanu platībām, kas lielākas par 10 hektāriem, kā tas ir Igaunijā; un
- atļaut ārvalstniekiem, kas nomā lauksaimniecības īpašumus, bez ierobežojumiem iegādāties lauksaimniecības celtnes un zemi, uz kuras tās ir būvētas.

⁸ Ziņojuma pieņemšanas dienā par 2006. gadu pieejama bija statistika tikai par dažām dalībvalstīm. Vispilnīgākie dati par zemes cenām salīdzinājumam starp “jaunajām” un “vecajām” dalībvalstīm ir pieejami tikai par 2004. un 2005. gadu.

Komisijas atbilde:

Balstoties uz situāciju JDV7 grupas valstīs, kas atspoguļota termiņa vidusposma pārskatā par pārejas pasākumiem attiecībā uz lauksaimniecības zemju iegādi, Komisija nesecina, ka šo pasākumu termiņi būtu jāsaīsina.

I PIELIKUMS. Juridiski ierobežojumi lauksaimniecības zemes iegādei JDV7

	Čehija	Igaunija	Ungārija	Latvija	Lietuva	Polija	Slovākija
Vai, neraugoties uz ierobežojumu, ES pilsoņi var iegādāties zemi?	Jā, - ja ir laulībā ar partneri no Čehijas - ja uzturas valstī un nodarbojas ar lauksaimniecību u vismaz pēdējos 3 gadus, viņi drīkst iegādāties jebkuru zemes gabalu valstī	<u>Zemes gabali < 10 ha:</u> Jā. Nav jāizpilda papildu nosacījumi. <u>Zemes gabali > 10 ha:</u> Jā, - ja ir laulībā ar partneri no Igaunijas - ja uzturas valstī un nodarbojas ar lauksaimniecību u vismaz pēdējos 3 gadus, viņi drīkst iegādāties zemes gabalu, kuru ir nomājuši	Jā, - ja ir laulībā ar partneri no Ungārijas - ja uzturas valstī un nodarbojas ar lauksaimniecību u pēdējos 3 gadus, viņi drīkst iegādāties zemes gabalu, kuru ir nomājuši	Jā, - ja uzturas valstī un nodarbojas ar lauksaimniecību u vismaz pēdējos 3 gadus, viņi drīkst iegādāties zemes gabalu, kuru ir nomājuši - gadījumā, ja ir laulībā ar partneri no Latvijas, taču tikai kā līdzīpašnieks	Jā, - ja ir laulībā ar partneri no Lietuvas - ja uzturas valstī un nodarbojas ar lauksaimniecību u vismaz pēdējos 3 gadus, viņi drīkst iegādāties jebkuru zemes gabalu valstī	<u>Zemes gabals < 1 ha, neatrodas pierobežas zonās:</u> Jā, - ja dzīvo Polijā vismaz piecus gadus - ja ir laulībā ar Polijas pilsoni <u>Citi zemes gabali:</u> - ja ir laulībā ar Polijas pilsoni - ja uzturas valstī un nodarbojas ar lauksaimniecību u vismaz pēdējos 3 gadus, viņi drīkst iegādāties zemes gabalu, kuru ir nomājuši	Jā, - ja ir laulībā ar partneri no Slovākijas - ja uzturas valstī un nodarbojas ar lauksaimniecību u vismaz pēdējos 3 gadus, viņi drīkst iegādāties to zemes gabalu, kuru ir nomājuši
Vai juridiska persona drīkst iegādāties lauksaimniecības zemi?	Jā	Jā	Nē	Jā	Jā	Jā	Jā

Vai lauksaimniecības zemi drīkst iegādāties juridiska persona, kas ir reģistrēta valstī, bet pieder ārvalstniekiem?	Jā, ja ārvalstniekiem uzņēmumā nav kontrolpaketes	Jā	Nē	Jā, ja ārvalstniekiem uzņēmumā nav kontrolpaketes	Jā	Jā, ja ārvalstniekiem uzņēmumā nav kontrolpaketes	Jā
---	---	----	----	---	----	---	----

II PIELIKUMS. Lauksaimniecības zemes cenas JDV7 valstu grupā 2000.–2006. g.
Mērītas valstu valūtā uz vienu hektāru 2005. gada cenās

PĀRDOŠANA		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
	Čehija (CZK)	61 134		48 976	50 501	50 601	48 279	45 118
	Igaunija (EEK)*		3850		4985		7255	
	Latvija (LVL)			370	383	733	1602	2346
	Lietuva (LTL)	1139	1185	1663	1398	1439	1851	2441
	Ungārija (1000 HUF)*					174	196	[373]**
	Polija (PLN)***	5476	5649	5375	6088	6776	8244	9171
	Slovākija (SKK)	50 672	47 113	45 438	41 781	38 908	37 850	36 303
Nomas maksa		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
	Čehija (CZK)*	599	716	762	788	867	960	940
	Igaunija (EEK)							
	Latvija (LVL)							
	Lietuva (LTL)	35	44	47	49	60	77	110
	Ungārija (HUF)		12 837	12 780	14 851	14 871	15 720	17 101
	Polija (PLN)*	132	104	101	122	200	141	164
	Slovākija (SKK)*		368	462	479	562	684	

Avoti: EUROSTAT, ja nav norādīts citādi. EUROSTAT dati, kas rēķināti 2005. gada cenās, par pamatu ņemot pašreizējās EUROSTAT cenas.

* apkopots no valstu avotiem, kas izmantoti pētījumā “Pārskats par jauno dalībvalstu uzturētajiem pagaidu pasākumiem attiecībā uz lauksaimniecības nekustamā īpašuma iegādi”.

** 2006. gada lauku saimniecību grāmatvedības datu tīkla (FADN) dati par aramzemi.

*** EUROSTAT dati par aramzemi.

**III PIELIKUMS. Lauksaimniecības zemes cenas JDV7 un atsevišķās ES15 valstīs
2000.–2006. g. Mērīti euro pēc pašreizējā kursa uz hektāru**

PĀRDOŠAN A		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
	Čehija	1556	1403	1528	1522	1561	1621	1625
	Igaunija*		218		297		464	
	Latvija			546	526	1031	2301	3591
	Lietuva	294	321	468	390	406	536	734
	Ungārija*					676	742	[1550] **
	Polija***	1194	1415	1307	1308	1465	2049	2385
	Slovākija	895	878	888	912	946	981	1017
	Dānija	10 330	12 211	12 920	14 669	15 995	18 787	22 791
	Vācija	9081	9427	9465	9184	9233	8692	8909
	Rietumvācija*	16 830	17 246	16 966	16 489	16 035		
	Austrumvācija*	3631	3811	4014	3831	3944		
	Francija*	4913	5384	5778	6079	6567		
	Nīderlande	35 713	37 150	40 150	34 160	31 432	30 235	31 290
	Zviedrija	1989	1988	2019	2126	2455	3351	3706
Noma		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
	Čehija*	15	20	24	24	27	32	32
	Igaunija							
	Latvija							
	Lietuva	9	12	13	14	17	22	33
	Ungārija		41	45	53	57	63	67
	Polija*	29	26	25	26	43	35	41
	Slovākija*		7	9	10	14	18	
	Dānija	328	346	368	391	399	397	456
	Vācija		164		174		176	
	Rietumvācija*		225		261			
	Austrumvācija*		104		116			
	Francija*	124	123	124	123	122		
	Nīderlande	405	443	445	445	447	462	466
	Zviedrija	107	104	108	110	110	108	110

Avoti: EUROSTAT, ja nav norādīts citādi.

* apkopots no valstu avotiem, kas izmantoti pētījumā “Pārskats par jauno dalībvalstu uzturētajiem pagaidu pasākumiem attiecībā uz lauksaimniecības nekustamā īpašuma iegādi”

** 2006. gada lauku saimniecību grāmatvedības datu tīkla (FADN) sniegtie dati par aramzemi.

*** EUROSTAT dati par aramzemi.