**Ministru kabineta noteikumu projekta „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība”**

**sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **I. Tiesību akta projekta izstrādes nepieciešamība** | | |
| 1. | Pamatojums | Ministru kabineta noteikumu projekts „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk – projekts) ir izstrādāts, pamatojoties uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta ceturto daļu (redakcijā, kas stājās spēkā 2015.gada 1.jūlijā), kas pilnvaro Ministru kabinetu noteikt privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtību dzīvojamās mājas privatizācijas sagatavošanas procesā. |
| 2. | Pašreizējā situācija un problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts, tiesiskā regulējuma mērķis un būtība | Saeima 2014.gada 19.jūnijā pieņēma likumu „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju””. Likums cita starp nosaka vispārīgus nosacījumus privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanai, tajā skaitā pilnvarojumu Ministru kabinetam noteikt privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtību dzīvojamās mājas privatizācijas sagatavošanas procesā.  Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28.panta redakciju, kas stājās spēkā 2015.gada 1.jūlijā, privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un robežas nosaka, ja:  1) valstij vai pašvaldībai piederošs zemes gabals šajā likumā noteiktajā kārtībā privatizējams;  2) valstij vai pašvaldībai piederošs zemes gabals šajā likumā noteiktajā kārtībā nododams nomā uz 99 gadiem;  3) privatizējamā valsts vai pašvaldības dzīvojamā māja pilnībā vai daļēji atrodas uz fiziskajai vai juridiskajai personai piederošas zemes.  Saskaņā ar minētā panta trešo daļu privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un robežas noteiks pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība „Privatizācijas aģentūra”.  Pašreiz privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība ir noteikta Ministru kabineta 1999. gada 19. janvāra noteikumos Nr.20 „Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi”, kuri izdoti uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 26. un 42. panta pamata, kas neietver pilnvarojumu Ministru kabinetam noteikt šādu kārtību, kā arī Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas 1998.gada 13.februārī izdotajā metodikā „Metodika zemes gabalu noteikšanai pie privatizējamām daudzdzīvokļu mājām”, kas ir novecojusi un neatbilst ne grozījumiem likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28.pantā, kas stājās spēkā 2015.gada 1.jūlijā, ne Valsts pārvaldes iekārtas likuma 72.panta ceturtajai daļai un Ministru kabineta iekārtas likuma 32.panta pirmajai daļai, saskaņā ar kuriem ministrs var izdot iekšējos normatīvos aktus un kuri ir saistoši tikai iestādei (tās struktūrvienībai, darbiniekiem) vai amatpersonām, attiecībā uz kurām tas izdots, ne arī tiesiskajam regulējumam par teritorijas plānošanu.  Tādējādi ir nepieciešams izstrādāt jaunus Ministru kabineta noteikumus, kuru mērķis ir noteikt vienotu kārtību, kādā dzīvojamās mājas privatizācijas sagatavošanas procesā nosaka privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.  Projekts paredz, ka funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nosaka konkrētai dzīvojamās mājai, tajā iekļaujot zemi, uz kuras pilnībā vai daļēji atrodas tai piesaistītā dzīvojamā māja, kā arī tāsuzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras elementi, ņemot vērā likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta otrajā daļā noteiktos kritērijus:  1) esošo apbūvi;  2) apbūves parametrus;  3) pagalmu plānošanas noteikumus;  4) to, lai nodrošinātu piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu u.c.;  5) to, lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim, kuru piemērošanas kārtība izvērsta projektā:  1. ņemot vērā esošo apbūvi (likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta otrās daļas 1.punkts), funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā papildus zemei, uz kuras pilnībā vai daļēji atrodas tai piesaistītā dzīvojamā māja, kā arī tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, iekļauj arī ielu, ceļu vai piebrauktuvi, kas atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi nav uzskatāma par publisko ārtelpu, ja no konkrētās privatizējamās dzīvojamās mājas tiek nodrošināta piekļuve attiecīgajai ielai, ceļam vai piebrauktuvei;  2. nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta otrās daļas 2.punktam ņem vērā šādus apbūves parametrus: apbūves blīvumu un brīvās zaļās teritorijas rādītāju, kā arī attiecīgās dzīvojamās mājas stāvu un tajā esošo dzīvokļu skaitu. Funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā var tikt ietverta brīvā zaļā teritorija, kas atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi nav uzskatāma par publisko ārtelpu. Funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība, lai nodrošinātu attiecīgā zemes gabala atbilstību izstrādāto noteikumu nosacījumiem, drīkstēs būt mazāka par attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto jaunveidojamās zemes vienības minimālo platību, ja ir nodrošināta piekļuve tam piesaistītajai dzīvojamai mājai, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamajiem infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementiem. Minētais nosacījums būs attiecināms gan uz funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, gan arī uz atlikušo zemes gabala daļu, kas pēc funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas tiks izdalīta zemes īpašniekam.  Šāds noteikumu projektā iestrādāts regulējums konkretizē Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 12. punktā paredzēto atkāpi no teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktās zemes gabalu minimālās platības attiecībā uz tiem gadījumiem, kad nosakāms dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals un tā mērķis ir paredzēt, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība var būt mazāka par attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto zemes vienības minimālo platību, ja attiecīgais zemes gabals sastāv tikai no tās zemes, kas nepieciešama attiecīgās dzīvojamās mājas uzturēšanai, nevis visa attiecīgā zemes īpašnieka īpašumā esoša zemes gabala, pamatojot lēmumu par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu ar to, ka zemes īpašniekam nedrīkst atstāt zemi, kuras platība ir mazāka par attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto zemes vienības minimālo platību. Noteikumu projektā nav ietvertas atsauces uz pašvaldības lokālplānojumu, bet tikai atsauces uz attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumu, ņemot vērā, ka atbilstoši Teritorijas attīstības plānošanas likuma regulējumam viens no lokālplānojuma izstrādes mērķiem ir teritorijas plānojuma detalizēšanai vai grozīšana.Šajā gadījumā, pieņemot lēmumu par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu, pašvaldības institūcijām vai valsts akciju sabiedrībai „Privatizācijas aģentūra” būs pienākums vērtēt un samērot dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieka tiesības un intereses, lai katrā individuālajā gadījumā panāktu no privātpersonu interešu aizsardzības aspekta taisnīgāko un samērīgāko rezultātu. Šāda regulējuma izstrādē tika ņemtas vērā ne tikai vairāku daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieku sūdzības par pārāk lielu funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu platību noteikšanu, kā rezultātā dzīvokļu īpašniekiem ir jāmaksā zemes īpašniekam nesamērīgi liela piespiedu zemes nomas maksa, bet arī sūdzības par to, ka zemes īpašnieks dzīvokļu īpašniekiem iznomāto funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu izmanto peļņas gūšanai, piemēram, ierīkojot maksas stāvvietu funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežās;  3. lai nodrošinātu likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta otrās daļas 3. punkta prasības par pagalmu plānošanas noteikumu ņemšanu vērā, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, projekts paredz noteikt:  1) ka atsevišķas privatizējamās dzīvojamās mājas iekšpagalms (ārtelpa dzīvojamo māju apbūvē, kuru ierobežo brīvi stāvošas vai savienotas dzīvojamās mājas un kas paredzēta šo māju iedzīvotāju primāro rekreācijas un saimniecisko vajadzību nodrošināšanai) iekļaujams tās funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā;  2) iespēju sadalīt iekšpagalmu, kas projektēts un būvēts kā dzīvojamā kvartāla vai dzīvojamo māju grupas pagalms, un iekļaut pagalmā esošo dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamajos zemes gabalos proporcionāli to apbūves parametriem;  3) ka privatizējamās dzīvojamās mājas ārējais pagalms (dzīvojamai mājai pieguļošā teritorija ar dažādiem labiekārtojuma un apstādījumu elementiem, kas tieši robežojas ar ielu vai ceļu)iekļaujams tās funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, ja atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi nav uzskatāms par publisko ārtelpu;  4) ka ar dzīvojamo māju saistītie labiekārtojuma elementi, tai skaitā bērnu rotaļu laukumi, pieaugušo atpūtas vietas, laukumi atkritumu konteineru izvietošanai un iedzīvotājiem nepieciešamās autostāvvietas, iekļaujami funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, ja atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi nav uzskatāmi par publisko ārtelpu;  4. lai nodrošinātu likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta otrās daļas 4. punkta prasības par piekļuvi un pieejamību privatizējamai dzīvojamai mājai, transporta infrastruktūrai, nepieciešamajam inženierkomunikāciju tīklam u.c., projekts paredz noteikt, ka no funkcionāli nepieciešamā zemes gabala nodrošināma piekļuve ielai, ceļam vai piebrauktuvei;  5. lai nodrošinātu likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta otrās daļas 5. punkta prasības, projekts paredz noteikt rīcību ar zemes gabala daļu, kas paliek pēc funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas (noteikumu projekta 14. – 17.punkts). Saskaņā ar šo regulējumu ir paredzētas šādas darbības:  1) nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, zemes īpašniekam izdala atlikušo zemes gabala daļu, kas atbilst attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktajiem teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem. Šajā gadījumā zemes īpašniekam nodrošināma piekļuve izdalītajai zemes gabala daļai, jo šāds pienākums ir noteikts gan Zemes pārvaldības likuma 7. pantā, gan arī Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr.240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 13. punktā;  2) ja, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, atlikusī zemes gabala daļa ir mazāka par attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto minimālo jaunveidojamās zemes vienības platību, bet tā atbilst citām teritorijas plānojumā noteiktajām teritorijas izmantošanas un apbūves prasībām, atlikušo zemes gabala daļu izdala zemes īpašniekam, nosakot tai nekustamā īpašuma lietošanas mērķi un nodrošinot piekļuvi;  3) ja, nosakot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, nebūs iespējams izdalīt zemes īpašniekam atsevišķu zemes gabala daļu, tad, ņemot vērā attiecīgā zemes gabala apbūves īpatnības, to sadalīs proporcionāli to apbūves parametriem kvartāla robežās starp piegulošiem funkcionāli nepieciešamajiem zemes gabaliem;  4) ja atlikušo zemes gabala daļu nevar izdalīt zemes īpašniekam, iekļaut funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, kā arī to nav iespējams izmantot atbilstoši attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktajiem teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem, pašvaldība var lemt par attiecīgās zemes turpmākās izmantošanas iespējām, ievērojot normatīvajos aktos noteikto kārtību par pašvaldības teritorijas plānošanu, pirms tam noskaidrojot zemes īpašnieka viedokli,piemēram, lemjot par nepieciešamajām izmaiņām teritorijas funkcionālajā zonējumā vai teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos normatīvajos aktos par pašvaldības teritorijas plānošanu noteiktajā kārtībā, izvērtējot zemes nomas līguma noslēgšanas vai arī zemes atsavināšanas iespējamību). Minētais nosacījums būs attiecināms uz zemi, uz kuru atjaunotas īpašuma tiesības bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem vai tā iegūta darījuma rezultātā un īpašuma tiesības uz to ir nostiprinātas zemesgrāmatā, izņemot, ja īpašuma tiesības uz domājamo daļu no attiecīgās zemes zemesgrāmatā ir nostiprinātas attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašniekiem un dzīvokļu īpašnieku kopīpašuma domājamo daļu apmērs šādai zemei sakrīt ar attiecīgā dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošās zemes domājamo daļu.  Šāda tiesiskā regulējuma mērķis ir nodrošināt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas procesā saprātīgu līdzsvaru starp dzīvokļa īpašnieku un zemes īpašnieku tiesībām un interesēm, un tikai tad, ja šāds līdzsvars nav iespējams, piešķirt tiesības pašvaldībai izvērtēt iespēju, ievērojot Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. pantā noteikto pienākumu rīkoties ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, šādu zemi vai nu nomāt vai iegūt īpašumā, lai to izmantotu kopējam labumam, piemēram, gādājot par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību.Attiecīgo zemi pašvaldība varētu iegūt īpašumā vai nu, noslēdzot ar zemes īpašnieku civiltiesisku līgumu, vai arī, atsavinot to no viņa pret taisnīgu atlīdzību kādu Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 2. pantā minēto sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai.  Svarīgi uzsvērt, ka funkcionāli nepieciešamais zemes gabals nosakāms, ievērojot pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktās prasības vietējās teritorijas plānošanas, zemes vienību veidošanai un robežu pārkārtošanai, tas nozīmē, ka funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana, kuras gadījumā noteikumu projekts arī ir piemērojams, nav pašmērķis. Noteikumu projekta mērķis ir noteikt vispārējos ietvarus („sarkanās līnijas”), pēc kuriem jāvadās, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, ņemot vērā arī katras atsevišķās pašvaldības īpatnības teritorijas plānošanā.  Papildus projektā noteiktajām prasībām pašvaldības privatizācijas komisijai un valsts akciju sabiedrībai „Privatizācijas aģentūra”, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, būs jāņem vērā arī normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumitajā skaitā arī attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumu vai lokālplānojumu, kā arī teritorijas plānojuma vai lokālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteikto.  Ņemot vērā 2014. gada 19. jūnijā pieņemtā likuma „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” mērķi noteikt dzīvojamām mājām vienādus vispārīgus nosacījumus funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanai neatkarīgi no administratīvās teritorijas, kurās attiecīgās dzīvojamās mājas un zemes gabali atrodas, un Administratīvā procesa likuma 4. pantā nostiprinātos principus, it īpaši, vienlīdzības principu, ka, pastāvot vienādiem faktiskajiem un tiesiskajiem lietas apstākļiem, iestāde un tiesa pieņem vienādus lēmumus, privātpersonas tiesību ievērošanas principu un likuma atrunas principu, pašvaldībām projektā ietvertās prasības būtu ņemamas vērā arī, pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85. pantā noteiktajos gadījumos. Tādējādi gan funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanā, gan arī tā pārskatīšanā tiktu nodrošināta ne tikai vienādu principu ievērošana, bet arī tiktu sasniegts maksimāli taisnīgākais rezultāts un nodrošināta privātpersonu interešu samērošana.  Praksē dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals var sastāvēt no vairākiem dažādiem īpašniekiem piederošiem zemes gabaliem vai to daļām, tajā skaitā, no zemes gabala, kas ir nodots dzīvokļu īpašniekiem īpašumā (privatizācijai) likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteiktajā kārtībā, par kuru dzīvokļi īpašnieki maksā nekustamā īpašuma nodokli pašvaldībai, vai, piemēram, tie, kas nav noslēguši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 84. pantā noteikto vienošanos par zemes iegūšanu īpašumā bez atlīdzības, maksā nomas maksu likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 53. pantā noteiktajā kārtībā. Šādos gadījumos dzīvokļu īpašniekiem īpašumā nodotais (privatizētais) zemes gabals, kas ir daļa no dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala, nebūtu pārskatāms. Pretējā gadījumā var tikt aizskartas to dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības uz zemes gabalu, kuri ar pašvaldības privatizācijas komisiju vai valsts akciju sabiedrību „Privatizācijas aģentūra” ir noslēguši zemes gabala domājamo daļu pirkuma līgumu vai vienošanos par zemes iegūšanu īpašumā bez atlīdzības. Un tas varētu radīt situāciju, ka vienā dzīvojamā mājā esošiem dzīvokļu īpašniekiem, ir nododams zemes gabals ar atšķirīgām platībām  - proti, pirms pārskatīšanas, piemēram 2000 kv.m, pēc pārskatīšanas – 1800 kv.m., kas absolūti nebūtu pieļaujams.  Šis apstāklis būtu ņemams vērā, pārskatot attiecīgai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Tādējādi projekts paredz, ka, pārskatot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalā iekļaujamo zemi, netiek pārskatīta tā zemes daļa, kura likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteiktajā kārtībā nodota īpašumā dzīvokļa īpašumu īpašniekiem.  Projekts arī paredz, ka par katru funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu tiek sagatavots funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekts, kura izstrādei pašvaldības pilnvarotai institūcijai vai valsts akciju sabiedrībai „Privatizācijas aģentūra” ir tiesības pieaicināt sertificētus zemes ierīcības darbu veicējus un toapstiprina vietējās pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība „Privatizācijas aģentūra”pēc saskaņošanas ar vietējo pašvaldību.  Funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekts ir digitālā veidā vektordatu formātā (piemēram, Bentley Systems datorizētās projektēšanas (DGN), AutoDesk datorizētās projektēšanas (DWG) datņu formātā) Latvijas ģeodēzisko koordinātu sistēmā vai, ja nav pieejami vektordati, konkrētā mērogā uz kartogrāfiskās pamatnes, kas attēlo virszemes topogrāfisko situāciju (gājēju celiņi, palīgēkas, rotaļu laukumi, autostāvvietas utt.) jebkādā citā formātā (papīra, portatīvā dokumenta (PDF) vai digitāli saspiesta un kodēta attēla (TIFF) datņu formātā) sastādīts grafiskais materiāls, kurā norādīta šāda informācija:  1) funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu grafiskais attēlojums;  2) funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība;  3) zemes vienības**,** uz kuras atrodas funkcionāli nepieciešamais zemes gabals vai tā daļa, kadastra apzīmējums un robežas grafiskais attēlojums;  4) platība, kādu funkcionāli nepieciešamais zemes gabals vai tā daļa aizņem konkrētā zemes vienībā, un tās atlikusī platība.  Ar konkrēto mērogu noteikumu projektā domāts kāds no Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumu Nr.1019 „Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 13. punktā noteiktajiem mērogiem, kādos pēc zemes kadastrālajā uzmērīšanā iegūto punktu koordinātām veido grafisko attēlojumu plānā (1:250, 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000 vai 1:10000).  Lēmums par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekta apstiprināšanu ir administratīvais akts. Tādējādi dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu noteikšanā ir piemērojami Administratīvā procesa likuma noteikumi par administratīvā akta paziņošanu, izdošanu un pārsūdzēšanu. Lēmums par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekta apstiprināšanu paziņojams adresātiem, to publicējot attiecīgās pašvaldības vai valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra” mājaslapā internetā, un to adresāti (dzīvokļu īpašnieki un zemes īpašnieki) varēs pārsūdzēt tiesā [Administratīvā procesa likumā](http://likumi.lv/ta/id/55567-administrativa-procesa-likums) noteiktajā kārtībā.  Projekta izstrādē ņemtas vērā arī Augstākās tiesas judikatūras atziņas, piemēram, Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2012.gada 2.marta lēmums Nr.SKA – 376/2012, kas noteic, ka pašvaldībai ir pienākums gādāt par sakārtotu transporta infrastruktūru un par tādu teritorijas plānošanu un attīstību, lai nodrošinātu personu tiesības pilnvērtīgi izmantot nekustamo īpašumu, kas cita starp ietver piekļuvi šim īpašumam. Tāpat arī ņemts vērā Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2012.gada 22.marta spriedumā Nr.SKA-70/2012 noteiktais, ka, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu dzīvojamai mājai, ņemams vērā, vai dzīvojamai mājai nepieciešamas ar to funkcionāli saistītās būves – tualetes, malkas šķūnīši. Tāpēc dzīvojamai mājai nepieciešams tik liels piesaistītais zemes gabals, lai uz tā būtu iespējams izvietot šīs mājai funkcionāli nepieciešamās palīgēkas.  Projekta izstrādē analizētas arī saņemtās daudzdzīvokļu māju iedzīvotāju sūdzības par to, ka vairākos gadījumos pašvaldību privatizācijas komisijas ir nepamatoti noteikušas konkrētām dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamos zemes gabalus (pamatā sūdzības ir par pārāk lielu funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu platību, kā rezultātā iedzīvotājiem ir maksājama lielāka piespiedu zemes nomas maksa). Būtiskākās saņemtās sūdzības ir par publiskās lietošanas ceļu, sarkano līniju, ceļa servitūtu, publisko labiekārtojuma elementu (bērnu rotaļu laukumu, pieaugušo atpūtas laukumu un autostāvvietu) un citu teritoriju, kuras pieejamas sabiedrībai bez ierobežojuma jeb tā saucamās publiskās ārtelpas, iekļaušanu funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā.  Ņemot vērā, ka funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība tieši ietekmē dzīvokļu īpašnieku izdevumus par zemes nomu, projekta mērķis ir rast risinājumu, lai, nosakot adekvātu un saprātīgu funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu konkrētai dzīvojamai mājai, tiktu samērotas zemes īpašnieka un attiecīgās dzīvojamās mājas (dzīvokļa īpašuma) īpašnieku likumiskās intereses un tiesības, ņemot vērā, ka par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala izmantošanu dzīvokļu īpašniekiem ir pienākums maksāt attiecīgā zemes gabala īpašniekam piespiedu zemes nomas maksu, savukārt zemes īpašniekam ir tiesības saņemt šādu nomas maksu. |
| 3. | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas | Tieslietu ministrija un Valsts zemes dienests. |
| 4. | Cita informācija | Nav. |
|  | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **II. Tiesību akta projekta ietekme uz sabiedrību, tautsaimniecības attīstību un administratīvo slogu** | | |
| 1. | Sabiedrības mērķgrupas, kuras tiesiskais regulējums ietekmē vai varētu ietekmēt | Projektā paredzētais tiesiskais regulējums ietekmēs ap 56499 dzīvokļu īpašnieku un 3734 zemes vienību īpašniekus, uz kuru zemes vienībām atrodas citām personām piederošas 1867 daudzdzīvokļu mājas, kurām ir jānosaka funkcionāli nepieciešamais zemes gabals. Savukārt, ja tiktu pārskatīti jau noteiktie funkcionāli nepieciešamie zemes gabali daudzdzīvokļu mājām, tad projekta tiesiskais regulējums ietekmēs arī ap 54471 dzīvokļu īpašnieku un 3620 zemes vienību īpašniekus, uz kuru zemes vienībām atrodas citām personām piederošas 1800 daudzdzīvokļu mājas. Līdz ar to kopāprojektā paredzētais tiesiskais regulējums ietekmēs ap 110970 dzīvokļu īpašnieku un 7354 zemes vienību īpašniekus, uz kuru zemes vienībām atrodas citām personām piederošas 3667 daudzdzīvokļu mājas.  Projekts ietekmēs vietējās pašvaldības (pavisam 119 pašvaldības – 110 novada un 9 republikas pilsētas) vai to pilnvarotas institūcijas un valsts akciju sabiedrību „Privatizācijas aģentūra”, kam būs jāapstiprina privatizējamām dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu projekti. |
| 2. | Tiesiskā regulējuma ietekme uz tautsaimniecību un administratīvo slogu | Projektā paredzētais tiesiskais regulējums var palielināt administratīvo slogu vietējām pašvaldībām gadījumos, kad tiek ierosināta privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana, kā rezultātā var mainīties privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība, konfigurācija un zemes nomas maksas lielums. |
| 3. | Administratīvo izmaksu monetārs novērtējums | Projektam ir neliela finansiāla ietekme. Pēc valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra” sniegtās informācijas viena funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšana vienai daudzdzīvokļu mājai vidēji izmaksā no 600 līdz 800 *euro*, savukārt dzīvojamai mājai piekrītošā zemesgabala, kas ir nododams privatizācijai vienlaikus ar dzīvojamo māju, kadastrālā uzmērīšana vidēji izmaksā no 300 līdz 500 *euro*, atkarībā no tā, vai ir nepieciešams izstrādāt zemes ierīcības projektu. |
| 4. | Cita informācija | Nav. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **IV. Tiesību akta projekta ietekme uz spēkā esošo tiesību normu sistēmu** | | |
| 1. | Nepieciešamie saistītie tiesību aktu projekti | Kopā ar projektu vienlaikus tiek virzīts Ministru kabineta noteikumu projekts „Grozījumi Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumos Nr.20 „Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi””, kas paredz svītrot no attiecīgajiem Ministru kabineta noteikumiem visas normas, kuras nosaka privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtību, kā arī veikt redakcionāla rakstura grozījumus, lai saskaņotu Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumos Nr.20 „Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi” lietoto terminoloģiju ar citos ārējos normatīvajos aktos (Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums, Komerclikums un Latvijas Sodu izpildes kodekss) lietoto terminoloģiju. |
| 2. | Atbildīgā institūcija | Tieslietu ministrija. |
| 3. | Cita informācija | Nav. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VI. Sabiedrības līdzdalība un komunikācijas aktivitātes** | | |
| 1. | Plānotās sabiedrības līdzdalības un komunikācijas aktivitātes saistībā ar projektu | Sabiedrības pārstāvji ir informēti par iespēju līdzdarboties, publicējot paziņojumu par līdzdalības procesu Tieslietu ministrijas mājas lapā [www.tm.gov.lv](http://www.tm.gov.lv) sadaļā „Sabiedrības līdzdalība”. |
| 2. | Sabiedrības līdzdalība projekta izstrādē | Projekts kopā ar sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojumu (anotāciju) 2015. gada 9. aprīlī tika ievietots Tieslietu ministrijas mājas lapā internetā [www.tm.gov.lv](http://www.tm.gov.lv) sadaļā „Sabiedrības līdzdalība”, aicinot sabiedrību izteikt savu viedokli, izmantojot interneta pakalpojumus līdz 2015. gada 23. aprīlim. |
| 3. | Sabiedrības līdzdalības rezultāti | Noteiktajā termiņā neviens sabiedrības loceklis nav izteicis viedokli par projektu. |
| 4. | Cita informācija | Nav. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VII. Tiesību akta projekta izpildes nodrošināšana un tās ietekme uz institūcijām** | | |
| 1. | Projekta izpildē iesaistītās institūcijas | Projekta izpildi atbilstoši valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju reglamentējošajos normatīvajos aktos nostiprinātajai kompetencei nodrošinās vietējās pašvaldības vai to pilnvarotas institūcijas un valsts akciju sabiedrība „Privatizācijas aģentūra”, kam būs jāapstiprina privatizējamām dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu projekti. |
| 2. | Projekta izpildes ietekme uz pārvaldes funkcijām un institucionālo struktūru. Jaunu institūciju izveide, esošu institūciju likvidācija vai reorganizācija, to ietekme uz institūcijas cilvēkresursiem | Projekts šo jomu neskar. |
| 3. | Cita informācija | Nav. |

Anotācijas III un V sadaļa – projekts šīs jomas neskar.

Tieslietu ministrs Dzintars Rasnačs

Iesniedzējs:

tieslietu ministrs Dzintars Rasnačs

03.09.2015. 16:00

3 386

S.Rāgs

67036974, Sandris.Rags@tm.gov.lv