Precizēts

Ministru kabineta rīkojuma projekta

**„Par valsts zemes vienības Zaķusalas krastmalā 33, Rīgā, daļas iznomāšanu”**

sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **I. Tiesību akta projekta izstrādes nepieciešamība** | | |
| 1. | Pamatojums | Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 22.panta pirmā un otrā daļa.  Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.¹ panta pirmā daļa. |
| 2. | Pašreizējā situācija un problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts, tiesiskā regulējuma mērķis un būtība | Nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr.0100 051 0145) Rīgā, sastāv no zemes vienības 78900 m² platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 051 0145) Zaķusalas krastmalā 33, Rīgā, un no būves (būves kadastra apzīmējums 0100 051 0145 006) Zaķusalas krastmalā 35, Rīgā. Īpašuma tiesības uz zemes vienību Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.15945 nostiprinātas uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā. Zemes vienības lietošanas mērķis – pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve (kods 0908).  Zemes vienība saskaņā ar Finanšu ministrijas un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” (turpmāk – VNĪ) 2013.gada 18.septembra Vienošanos par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un savstarpējo sadarbību valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas izstrādē un īstenošanā atrodas VNĪ pārvaldīšanā.  Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas datiem uz zemes vienības atrodas, pamatojoties uz Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2014.gada 4.jūnija sprieduma, valstij piekrītoša bezīpašnieka manta – būve ar kadastra apzīmējumu 0100 051 0145 006 (noliktava). Starp VNĪ un sabiedrību ar ierobežotu atbildību „AZS” 2015.gada 20.augustā ir noslēgts nekustamā īpašuma daļas nomas līgums, ar kuru ir iznomāta minētā būve un zemes vienības daļa zem tās aptuveni 2000 m² platībā.  Uz zemes vienības atrodas arī valsts sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Latvijas Televīzija” piederošas būves, par zem kurām esošo zemes vienības daļu 21297 m² platībā 1999.gada 14.jūlijā ir noslēgts zemesgabala nomas līgums Nr.963-Z (ar grozījumiem).  2008.gada 10.janvārī ir noslēgts zemesgabala Rīgā, Zaķusalas krastmalā 33, daļas 24969 m² platībā nomas līgums Mr.963-z/2 (ar grozījumiem) ar sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Biznesa centrs Zaķusala”.  Minētās iznomātās zemes vienības daļas šajā tiesību akta projektā netiek skartas.  Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.2 pants noteic, ka publiskas personas nekustamā īpašuma pārvaldīšana ir šā īpašuma valdītāja uzdevums, kas ietver pienākumu nodrošināt nekustamā īpašuma lietošanu un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā tā ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām un veicināt tā uzlabošanu. Tā kā minētās zemes vienības daļa nav nepieciešama valsts pārvaldes funkciju veikšanai saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likumu, un VNĪ saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.panta 1.punktu jārīkojas ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, tas ir rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu, lietderīgi ir zemes vienības daļu iznomāt, paredzot arī apbūves tiesības, kas piesaistītu potenciālos nomniekus, lai to pārvaldīšana VNĪ neradītu zaudējumus.  Ievērojot minēto un lietderības apsvērumus, kas izriet no Latvijas Nacionālā attīstības plāna 2014. – 2020. gadam (apstiprināts ar Saeimas 2012. gada 20. decembra lēmumu), kas paredz, ka valsts un iedzīvotāji rūpējas par uzņēmējdarbībai labvēlīgas vides uzturēšanu, investīciju piesaisti un efektīviem pasākumiem nodarbinātības stimulēšanai, lai panāktu būtisku tautsaimniecības uzplaukumu – lai, īstenojot uz tautsaimniecības attīstību ilgtermiņā vērstus pasākumus, radītu pievilcīgu uzņēmējdarbības vidi un tādējādi veidotu konkurētspējīgu Latvijas uzņēmējdarbības vidi arī pasaules mērogā, – un, izvērtējot valstiski nozīmīgo interešu līdzsvaru starp ekonomisko attīstību un sabiedrības ieguvumiem un zaudējumiem ilgtermiņā, izstrādātā rīkojuma projekta mērķis ir atļaut VNĪ izsolē iznomāt ar apbūves tiesībām uz 30 gadiem zemesgrāmatā uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā ierakstīta nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr.0100 051 0145), sastāvā esošās zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 051 0145) Zaķusalas krastmalā 33, Rīgā, daļu aptuveni 30 000 m² platībā (pirms nomas līguma slēgšanas iznomājamās daļas apmērs tiks precizēts).  Rīkojuma projektā saistībā ar Civillikumā noteikto apbūves tiesību, tiek iekļauti nosacījumi, kas, lai nodrošinātu nomnieka informētību, iestrādājami nomas līgumā:  - ņemot vērā likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.panta piektā daļā noteikto (ēkas (būves) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu, ja ēkas (būves) uzceltas uz nomātas zemes, ja zemes nomas līgums ir noslēgts uz laiku, kas nav mazāks par desmit gadiem, un zemes īpašnieka un nomnieka līgumā ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus; šādas ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums) un 33. pantā noteikto (līdz 2017.gada 1.janvārim noslēgtie līgumi par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma objektu un uz kuru pamata ir saņemta būvatļauja būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ir spēkā un ir apspriežami saskaņā ar noteikumiem, kas bija spēkā līdz 2017.gada 1.janvārim), nomnieks būvi kā patstāvīgu īpašuma objektu ir tiesīgs reģistrēt zemesgrāmatā uz nomnieka vārda, ja būvatļauja ir saņemta būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā līdz 2017.gada 1.janvārim.  -nomniekam nav tiesību būves, kas kā patstāvīgi īpašuma objekti tiks uzbūvēti uz zemes vienības daļas, atsavināt un apgrūtināt ar hipotēku, lai gadījumā, kad no jauna uzbūvētās būves nomas līgumam izbeidzoties kļūst par valsts īpašumu, tās nebūtu apgrūtinātas ar hipotēku. Citas lietu tiesības var tikt nodibinātas tikai uz nomas līguma darbības laiku, iepriekš rakstiski saskaņojot ar VNĪ, ja vien VNĪ nav akceptējusi garāku termiņu, piemēram, gadījumos, kad lietu tiesība pēc sava rakstura nav ierobežojama ar attiecīgu termiņu. Nostiprinot nomnieka īpašuma tiesības uz būvēm zemesgrāmatā, vienlaikus zemesgrāmatā izdarāma atzīme par aizliegumu būves atsavināt un apgrūtināt ar hipotēku, kā arī izdarāma atzīme par rakstiska saskaņojuma nepieciešamību par citām lietu tiesībām ar VNĪ.  - nomniekam ir pienākums rakstiski saskaņot ar iznomātāju visas turpmāk ar līgumu nodibināmās saistību tiesības par būvju vai to daļu lietošanu. Minētās tiesības var tikt nodibinātas tikai uz nomas līguma darbības laiku, ja vien VNĪ nav akceptējusi garāku termiņu.  - puses vienojas, ka, izbeidzoties nomas līgumam, lai izbeigtu dalīto īpašumu, kā arī ievērojot likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 34.pantā noteikto (ja līdz 2017.gada 1.janvārim noslēgtajos līgumos par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus, nav ietverts noteikums par ēkas (būves) piederību pēc nomas līguma termiņa notecējuma, piemērojams Civillikuma 1129.9 pants), valsts iegūst īpašuma tiesības uz būvēm, ko nomnieks  nomas līguma darbības laikā uzbūvēs uz zemes vienības kā patstāvīgus īpašuma objektus. Nomnieks pilnvaro iznomātāju pēc nomas līguma darbības beigām sagatavot, parakstīt un iesniegt zemesgrāmatu nodaļā nostiprinājuma lūgumu īpašuma tiesību uz būvēm pārreģistrēšanai uz valsts vārda. Nomniekam nav tiesību uz tā ieguldījumu atlīdzināšanu. Nomniekam ir tiesības līdz izbeidzas nomas līgums tā uzbūvētās būves nojaukt normatīvajos aktos noteiktā kārtībā;  - nomas maksu iznomātājam reizi sešos gados ir tiesības pārskatīt un vienpusēji grozīt atbilstoši aktuālai sertificēta vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai, par to 30 dienas iepriekš nosūtot nomniekam rakstveida paziņojumu. Papildus nomniekam iznomātājam jākompensē sertificēta vērtētāja atlīdzības summa.  Atbilstoši Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 22. panta pirmajai daļai valstij piederoši neapbūvēti zemesgabali var tikt iznomāti ar apbūves tiesībām, ievērojot šā panta noteikumus. Savukārt minētā panta otrā daļa noteic, ka, ja tiek iznomāts valstij vai pašvaldībai piederošs neapbūvēts zemesgabals ar apbūves tiesībām, zemesgabala nomniekam rodas tiesības prasīt attiecīgā apbūvētā zemesgabala nodošanu atsavināšanai, ja uz šā zemesgabala ir uzceltas un nodotas ekspluatācijā visas nomas līgumā paredzētās ēkas (būves) un īpašuma tiesības uz tām ir nostiprinātas zemesgrāmatā.  Gadījumā, ja valsts zemes vienības Zaķusalas krastmalā 33, Rīgā, daļas nomnieks nomas līguma darbības laikā ierosinās attiecīgās zemes vienības daļas (ja zemes sadale būs tiesiski iespējama) vai visa nekustamā īpašuma (ja zemes sadale nebūs tiesiski iespējama) nodošanu atsavināšanai, valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas iespējamība tiks izvērtēta atbilstoši normatīvo aktu prasībām, tostarp vērtējot, vai normatīvie akti neparedz atsavināšanas ierobežojumus.  Rīkojuma projekts ir noformēts vispārīgā administratīvā akta formā, kas attiecās uz individuāli nenoteiktu personu loku, un to saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 70. panta pirmo daļu, 76. panta otro daļu, 188. panta otro daļu un 189. panta pirmo daļu varēs pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā mēneša laikā no tā publicēšanas oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis". |
| 3. | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas | Projekta izstrādē ir iesaistīta Finanšu ministrija un VNĪ. |
| 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 | Attiecas uz individuāli nenoteiktu personu loku. |
| 2. | Tiesiskā regulējuma ietekme uz tautsaimniecību un administratīvo slogu | Rīkojuma projekta tiesiskais regulējums tautsaimniecību kā valsts saimniecības nozari, neietekmē un administratīvo slogu nemaina. |
| 3. | Administratīvo izmaksu monetārs novērtējums | Rīkojuma projekta tiesiskais regulējums administratīvo slogu neietekmē. |
| 4. | Cita informācija | Nav |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VI. Sabiedrības līdzdalība un komunikācijas aktivitātes** | | |
| 1. | Plānotās sabiedrības līdzdalības un komunikācijas aktivitātes saistībā ar projektu | Atbilstoši Ministru kabineta 2009.gada 25.augusta noteikumu Nr.970 „Sabiedrības līdzdalības kārtība attīstības plānošanas procesā” 5.punktam sabiedrības līdzdalības kārtība ir piemērojama tiesību aktu projektu izstrādē, kas būtiski maina esošo regulējumu vai paredz ieviest jaunas politiskās iniciatīvas.  Ņemot vērā, ka rīkojuma projekts neatbilst minētajiem kritērijiem, sabiedrības līdzdalības kārtība rīkojuma projekta izstrādē netiek piemērota. Rīkojuma projekts un tā anotācija pēc tā izsludināšanas Valsts sekretāru sanāksmē būs publiski pieejami Ministru kabineta mājas lapā - sadaļā *Tiesību aktu projekti, savukārt* VNĪ mājas lapā sadaļā *Sludinājumi/Iznomā* būs informācija jau par pašu iznomājamo objektu pēc šā rīkojuma izdošanas. |
| 2. | Sabiedrības līdzdalība projekta izstrādē | Rīkojuma projekta būtība skar Ministru kabineta kompetenci lemt par to, vai atļaut vai neatļaut valsts nekustamā īpašuma iznomāšanu ar apbūves tiesībām. Rīkojuma projektā risinātie jautājumi neparedz ieviest izmaiņas, kas varētu ietekmēt sabiedrības intereses. |
| 3. | Sabiedrības līdzdalības rezultāti | Projekts šo jomu neskar. |
| 4. | Cita informācija | Saskaņā ar Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma 2. panta pirmo daļu un 3. panta pirmo daļu tiesību aktus publicē oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis”, tos publicējot elektroniski tīmekļa vietnē www.vestnesis.lv. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VII. Tiesību akta projekta izpildes nodrošināšana un tās ietekme uz institūcijām** | | |
| 1. | Projekta izpildē iesaistītās institūcijas | Par rīkojuma projekta izpildi atbildīgā ir Finanšu ministrija (VNĪ). |
| 2. | Projekta izpildes ietekme uz pārvaldes funkcijām un institucionālo struktūru.  Jaunu institūciju izveide, esošu institūciju likvidācija vai reorganizācija, to ietekme uz institūcijas cilvēkresursiem | Rīkojuma projekta izpilde neietekmē pārvaldes funkcijas un uzdevumus, tās netiek paplašinātas vai sašaurinātas. Saistībā ar rīkojuma projekta izpildi jaunas institūcijas netiek radītas, kā arī neparedz esošu institūciju likvidāciju vai reorganizāciju. Rīkojuma projekta izpildi var nodrošināt esošās institūcijas ietvaros, ar tai pieejamiem resursiem. |
| 3. | Cita informācija | Nav |

*Anotācijas III. IV, un V. sadaļa –projekts šīs jomas neskar.*

Finanšu ministres vietā ‑

labklājības ministrs J.Reirs

13.04.2016. 11:00

1690

V.Bružas, 67024927

[vita.bruzas@vni.lv](mailto:vita.bruzas@vni.lv)