Ministru kabineta rīkojuma projekta

**„Par valsts nekustamo īpašumu pārdošanu”**

sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **I. Tiesību akta projekta izstrādes nepieciešamība** | | |
| 1. | Pamatojums | Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma (turpmāk tekstā – Atsavināšanas likums) 4.panta pirmā un otrā daļa, 5.panta pirmā daļa un 14.pants. |
| 2. | Pašreizējā situācija un problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts, tiesiskā regulējuma mērķis un būtība | Izstrādātais rīkojuma projekts „Par valsts nekustamo īpašumu pārdošanu” (turpmāk – Rīkojuma projekts) paredz atļaut valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi” pārdot izsolē kā vienotu objektu šādus valsts nekustamos īpašumus:  **Nekustamo īpašumu** (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 547 0004) – būvi - *kafejnīcu* (būves kadastra apzīmējums 0100 047 0009 001) **– Mazajā Lubānas iela 10 k-2, Rīgā.** Īpašuma tiesības uz minēto nekustamo īpašumu ar adresi Rēznas ielā 10, k-3, Rīgā, ir nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000507405, lēmuma datums: 04.03.2016.  Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 547 0004) sastāvā esošajai būvei (būves kadastra apzīmējums 0100 047 0009 001) ir noteikta adrese Mazā Lubānas iela 10 k-2, Rīgā (turpmāk šajā punktā – valsts būve).  Valsts būve ir saistīta ar šādiem nekustamajiem īpašumiem:  1. Nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 047 0009) – **zemes vienību** (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 047 0009) 0,1361 ha platībā – **Mazajā Lubānas ielā 10, k-2, Rīgā.** Īpašuma tiesības uz minēto nekustamo īpašumu ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000148270 ½ domājamās daļas apmērā Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā, lēmuma datums: 02.03.2016., un fiziskai personai Borisam Prejevam, lēmuma datums: 24.01.2008.  2. **Nekustamo īpašumu** (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 047 0005) – zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 047 0005) 0,0521 ha platībā – **Rēznas ielā 10, k-4, Rīgā**. Īpašuma tiesības uz minēto nekustamo īpašumu ir nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000507310, lēmuma datums: 04.03.2016. Uz zemes vienības vēl atrodas zemesgrāmatā nereģistrētas, bet Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētas un Finanšu ministrijas valdījumā esošas nekustamajam īpašumam Rēznas ielā 10, k-4, Rīgā, funkcionāli piederīgas divas inženierbūves (būvju kadastra apzīmējumi 0100 047 0005 001 un 0100 047 0005 002) – *asfalta segumi.*  **3. Nekustamo īpašumu** (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 047 0004) – zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 047 0004) 0,0527 ha platībā – **Rēznas ielā 10, k-5, Rīgā**. Īpašuma tiesības uz minēto nekustamo īpašumu ir nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000507401, lēmuma datums: 04.03.2016. Uz zemes vienības vēl atrodas zemesgrāmatā nereģistrēta, bet Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta un Finanšu ministrijas valdījumā esoša nekustamajam īpašumam Rēznas ielā 10, k-5, Rīgā, funkcionāli piederīga inženierbūve (būves kadastra apzīmējums 0100 047 0004 001) – laukums ar cieto segumu.  Atbilstoši Civillikuma 853.pantam, visas tiesiskās attiecības, kas zīmējas uz galveno lietu, pašas par sevi attiecas arī uz tās blakus lietām, līdz ar to rīkojuma projekts paredz kopā ar nekustamajiem īpašumiem Rēznas ielā 10, k-4, Rīgā, un Rēznas ielā 10, k-5, Rīgā, pārdot arī uz zemes vienībām Finanšu ministrijas tiesiskajā valdījumā esošās inženierbūves, kas ir nesaraujami saistītas ar nekustamajiem īpašumiem un tiks atsavinātas kopā ar galveno lietu. Minētā informācija tiks iekļauta arī nekustamo īpašumu izsoles noteikumos.  Valsts būve ar Ministru kabineta 2008.gada 22.aprīļa rīkojumu Nr.221 *„Par valsts īpašuma objekta nodošanu privatizācijai”* tika nodota privatizācijai.  Pamatojoties uz 2014.gada 16.decembra Ministru kabineta rīkojumu Nr.791 „*Par valsts īpašuma objekta privatizācijas izbeigšanu*”, valsts būve un saistītie nekustamie īpašumi ar 2016.gada 29.janvāra aktu tika pārņemti Finanšu ministrijas valdījumā un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā, jo neviens pretendents nepieteicās uz valsts nekustamā īpašuma privatizāciju. Pirms minēto nekustamo īpašumu pārņemšanas Finanšu ministrijas valdījumā, valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” speciālisti apsekoja valsts būvi un konstatēja, ka valsts būve ir nepamierinošā stāvoklī – tek jumts, viena būves daļa ir izdegusi, būves iekštelpas ir piegružotas ar būvgružiem, mēbeļu atliekām un sadzīves atkritumiem.  Saskaņā ar informāciju no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas kadastrālā vērtība uz 2017.gada 1.janvāri valsts būvei ir noteikta 159 999 *euro*, zemes vienībai Mazajā Lubānas ielā 10, k-2, Rīgā – 82 788 *euro,* zemes vienībai Rēznas ielā 10, k-4, Rīgā  ‑ 26 688 *euro*, zemes vienībai Rēznas ielā 10, k-5, Rīgā – 19 234 *euro.* Finanšu ministrijas bilancē esošo inženierbūvju kadastrālā vērtība uz 2017.gada 1.janvāri ir 715 *euro*.  Zemes vienībām noteikts lietošanas mērķis: 0801 – *komercdarbības objektu apbūve.*  Valsts būve un saistītie nekustamie īpašumi nav iznomāti.  Ievērojot to, ka pārdodamie nekustamie īpašumi ir funkcionāli saistīti viens ar otru, kā arī lai izslēgtu iespēju, ka nākotnē varētu rasties dalītā īpašuma tiesiskās attiecības, kā arī piespiedu nomas attiecības, situācijā, ja valsts nekustamie īpašumi tiktu pārdoti atsevišķi, rīkojuma projekts paredz tos pārdot kā vienotu objektu vienam pircējam.  Zemes vienības Mazajā Lubānas ielā 10, k-2, Rīgā, ½ domājamās daļas kopīpašnieks Boriss Prejevs atbilst Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta ceturtajā daļā noteiktajam personu lokam, kas var ierosināt valsts būves un saistīto valsts zemes vienību atsavināšanu un kurai būtu pirmpirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu saskaņā ar šā likuma 14.panta nosacījumiem.  Valsts akciju sabiedrībā „Valsts nekustamie īpašumi” lietvedībā nav reģistrēts zemes vienības Mazajā Lubānas ielā 10, k-2, Rīgā, ½ domājamās daļas kopīpašnieka Borisa Prejeva valsts nekustamo īpašumu atsavināšanas ierosinājums.  Atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā noteiktajam, valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu organizē valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi”. Zemes vienības Mazajā Lubānas ielā 10, k-2, Rīgā, ½ domājamās daļas īpašniekam Borisam Prejevam vienlaikus ar sludinājumu par publiskas personas nekustamā īpašuma izsoli tiks nosūtīts paziņojums par izsoli, vienlaicīgi uzaicinot personu mēneša laikā iesniegt pieteikumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 14.pantu. Ja mēneša laikā šā likuma 4.panta ceturtajā daļā minētā persona neiesniegs pieteikumu par nekustamā īpašuma pirkšanu vai iesniegs atteikumu, rīkojama izsole. Šādā gadījumā minētā persona ir tiesīga iegādāties nekustamo īpašumu izsolē vispārējā kārtībā.  Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 11.pantā noteikto sludinājumi par publiskas personas nekustamā īpašuma izsoli publicējami laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”, institūcijas, kas organizē nekustamā īpašuma atsavināšanu mājaslapā internetā un attiecīgās pašvaldības teritorijā izdotajā vietējā laikrakstā, ja tāds ir. Vienlaicīgi ar sludinājumu mājaslapā internetā, valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi”, mājaslapā ievieto arī pārdodamā valsts nekustamā īpašuma izsoles noteikumus.  Valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi” rīcībā nav informācijas par valsts būves nepieciešamību kādai citai valsts pārvaldes institūcijai valsts funkciju veikšanai. Ievērojot valsts būves slikto tehnisko stāvokli (valsts būve pašreizējā stāvoklī nevar tikt ne izmantota, ne iznomāta), kā arī papildus izvērtējot saistīto zemes vienību atļauto izmantošanu (komercdarbības objektu apbūve) un atrašanās vietu, par labāko un efektīvāko izmantošanas veidu tika atzīta īpašuma atsavināšana – pārdošana izsolē, papildus ievērojot valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģijā 2016.-2025.gadam, noteikto - valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” nekustamā īpašuma portfelī saglabājami un attīstāmi tikai perspektīvie īpašumi - valsts funkciju realizācijai nepieciešamie īpašumi, kā arī biroja telpas ar augstu komercpotenciālu. Ievērojot iepriekš minēto, valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” Īpašumu izvērtēšanas komisija 2016.gada 5.maijā (prot. Nr.9, 5.punkts) ir pieņēmusi lēmumu – normatīvo aktu noteiktajā kārtībā sagatavot un virzīt Ministru kabineta rīkojuma projektu par nekustamo īpašumu kopuma - Mazajā Lubānas ielā 10 k-2, Rīgā; Rēznas ielā 10 k-4, Rīgā; Rēznas ielā 10 k-5, Rīgā, un ar tiem saistīto inženierbūvju virzīšanu atsavināšanai kopā vienam pircējam.  Atbilstoši nekustamā īpašuma rentabilitātes rādītājiem par periodu 2016. gada aprīlis - 2016.gada novembris, valsts būves un saistīto nekustamo īpašumu pārvaldīšana valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi” ir nesusi zaudējumus 10 406 *euro* apmērā.  Atsavinot valsts nekustamos īpašumus, jāņem vērā likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21.pantā noteiktie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.  Valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta pirmo un otro daļu ierosina Finanšu ministrija (valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi”).  Rīkojuma projekts paredz nekustamo īpašumu valdītājam –Finanšu ministrijai uzdevumu nodot pircējam valsts nekustamos īpašumus 30 (trīsdesmit) dienu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas, sastādot attiecīgu pieņemšanas – nodošanas aktu. Trīsdesmit dienu termiņš dokumentu nodošanai nekustamā īpašuma pircējam noteikts, izvērtējot nekustamā īpašuma pircēja pienākumu veikt noteiktas darbības noteiktos termiņos, samērīgi ar nekustamā īpašuma pārdevēja pienākumiem.  Atsavināšanas likuma 30.pantā ir noteikts, ka izsoles dalībniekam, kurš nosolījis augstāko cenu par nekustamo īpašumu, jāsamaksā par nosolīto nekustamo īpašumu divu nedēļu laikā. Līdz ar to samērīgiem ar nekustamā īpašuma pircēja pienākumiem, veikt noteiktas darbības noteiktos termiņos, ir jābūt arī nekustamā īpašuma pārdevēja pienākumiem. Tādēļ valsts akciju sabiedrība “Valsts nekustamie īpašumi” nekustamo īpašumu pirkumu līgumos paredz nosacījumu, ka dokumentus, kas nepieciešami pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, pārdevējs (vai valdītājs) izsniedz pircējam 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc visu saistību izpildes pret pārdevēju. |
| 3. | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas | Finanšu ministrija, un valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi”. |
| 4. | Cita informācija | Saskaņā ar Ministru kabineta 2011.gada 1.februāra noteikumu Nr.109 „Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta” 12.punktā noteikto, ja valsts nekustamais īpašums nav nepieciešams tā valdītājam, jautājumu par nekustamā īpašuma iespējamo nepieciešamību citai valsts iestādei, valsts kapitālsabiedrībai vai atsavinātas publiskas personas vai to iestādes funkciju nodrošināšanai, noskaidro, izsludinot Valsts sekretāru sanāksmē attiecīgu Ministru kabineta rīkojuma projektu. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **II. Tiesību akta projekta ietekme uz sabiedrību, tautsaimniecības attīstību un administratīvo slogu** | | |
| 1. | Sabiedrības mērķgrupas, kuras tiesiskais regulējums ietekmē vai varētu ietekmēt | Pirmpirkuma tiesīgā persona – valsts nekustamā īpašuma kopīpašnieks. Ja pirmpirkuma tiesīgā persona neizmanto savas tiesības, tad jebkurš tiesību subjekts ‑ fiziska un juridiska persona, kurai piemīt tiesībspēja un rīcībspēja, un kura vēlas piedalīties izsolē un iegādāties valsts nekustamo īpašumu. |
| 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 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **III. Tiesību akta projekta ietekme uz valsts budžetu un pašvaldību budžetiem** | | | | | |
| **Rādītāji** | **2017. gads** | | Turpmākie trīs gadi (tūkst.*euro*) | | |
| **2018.** | **2019.** | **2020.** |
| Saskaņā ar valsts budžetu kārtējam gadam | Izmaiņas kārtējā gadā, salīdzinot ar budžetu kārtējam gadam | Izmaiņas, salīdzinot ar kārtējo (n) gadu | Izmaiņas, salīdzinot ar kārtējo (n) gadu | Izmaiņas, salīdzinot ar kārtējo (n) gadu |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. Budžeta ieņēmumi: | Nav precīzi aprēķināms. | | | | |
| 1.1. valsts pamatbudžets, tai skaitā ieņēmumi no maksas pakalpo-jumiem un citi pašu ieņēmumi | Nav precīzi aprēķināms. | | | | |
| 1.2. valsts speciālais budžets | 0 | | | | |
| 1.3. pašvaldību budžets | 0 | | | | |
| 2. Budžeta izdevumi: | 0 | | | | |
| 2.1. valsts pamatbudžets | 0 | | | | |
| 2.2. valsts speciālais budžets | 0 | | | | |
| 2.3. pašvaldību budžets | 0 | | | | |
| 3. Finansiālā ietekme: | Nav precīzi aprēķināms. | | | | |
| 3.1. valsts pamatbudžets | Nav precīzi aprēķināms. | | | | |
| 3.2. speciālais budžets | 0 | | | | |
| 3.3. pašvaldību budžets | 0 | | | | |
| 4. Finanšu līdzekļi papildu izdevumu finansēšanai (kompensējošu izdevumu samazinājumu norāda ar "+" zīmi) | X | 0 | | | |
| 5. Precizēta finansiālā ietekme: | X | Nav precīzi aprēķināms. | | | |
| 5.1. valsts pamatbudžets |
| 5.2. speciālais budžets |
| 5.3. pašvaldību budžets |
| 6. Detalizēts ieņēmumu un izdevumu aprēķins (ja nepieciešams, detalizētu ieņēmumu un izdevumu aprēķinu var pievienot anotācijas pielikumā): | Nav precīzi aprēķināms. | | | | |
| 6.1. detalizēts ieņēmumu aprēķins |
| 6.2. detalizēts izdevumu aprēķins |
| 7. Cita informācija | Rīkojuma projekta īstenošanai nav nepieciešami papildus līdzekļi no valsts vai pašvaldību budžeta. Rīkojuma projektu valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi” īstenos par saviem līdzekļiem. Valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi” saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 47.pantu un Ministru kabineta 2011.gada 1.februāra noteikumu Nr.109 „Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta” 37.punktu valsts nekustamās mantas atsavināšanā iegūtos līdzekļus pēc atsavināšanas izdevumu segšanas ieskaitīs valsts pamatbudžeta ieņēmumu kontā mēneša laikā pēc to saņemšanas. Šobrīd nav iespējams noteikt summu, kas tiks ieskaitīta valsts budžetā, jo pašlaik nav iespējams noteikt īpašuma pārdošanas vērtību, jo nekustamā īpašuma atsavināšana (nosacītās cenas noteikšana) tiks organizēta pēc Ministru kabineta rīkojuma pieņemšanas un tā būs atkarīga no nekustamā īpašuma tirgus vērtības vērtēšanas dienā. Atsavināšanas izdevumu apmēru nosaka Ministru kabineta paredzētajā kārtībā. | | | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **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.* |
| 2. | Sabiedrības līdzdalība projekta izstrādē | Projekts šo jomu neskar. |
| 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 | Finanšu ministrija un valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi”. |
| 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 IV un V sadaļa –projekts šīs jomas neskar.*

Finanšu ministre D. Reizniece ‑ Ozola

Bružas 67024927

[Vita.Bruzas@vni.lv](mailto:Vita.Bruzas@vni.lv)