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 – Atsavināšanas likums) 4.panta pirmā un otrā daļa, 5.panta pirmā daļa, 9.panta pirmā daļa. |
| 2. | Pašreizējā situācija un problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts, tiesiskā regulējuma mērķis un būtība | Ministru kabineta rīkojuma projekts „Par valsts nekustamo īpašumu pārdošanu” (turpmāk – rīkojuma projekts) sagatavots, lai saskaņā ar Atsavināšanas likuma 4.panta pirmo un otro daļu un 5.panta pirmo daļu, atļautu valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi” (turpmāk – VNĪ) pārdot izsolē valsts nekustamos īpašumus, kas ierakstīti zemesgrāmatā uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā: – valsts nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr.9001 008 0074) - zemes vienību 791 m2 platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 9001 008 0074) – Ķiršu ielā 10, Tukumā, Tukuma novadā; – valsts nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6201 027 0008) – zemes vienību 328 m2 platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 6201 027 0008) un būvi (būves kadastra apzīmējums 6201 027 0008 001) – Riteņu ielā 2, Kuldīgā, Kuldīgas novadā.Rīkojuma projektā iekļauto nekustamo īpašumu raksturojums.1. **Nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr.9001 008 0074) Ķiršu ielā 10, Tukumā, Tukuma novadā**, sastāv no zemes vienības 791 m2 platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 9001 008 0074), (turpmāk šajā punktā – nekustamais īpašums). Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000568653, lēmuma datums: 03.07.2017.Saskaņā ar informāciju no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība uz 2017.gada 9.maiju ir 2644 *euro*.Zemes vienības lietošanas mērķis: 0601 –individuālo dzīvojamo māju apbūve, 0,0791 ha.Saskaņā ar informāciju no NIVKIS teksta datiem nekustamajam īpašumam ir reģistrēti šādi apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu , 0,0091 ha;- būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā, 0,0182 ha. Saskaņā ar Tukuma novada Domes 2015.gada 27.augusta saistošajos noteikumos Nr.22 ”Grozījumi Tukuma novada domes 2012.gada 26.aprīļa saistošajos noteikumos Nr.12 “Tukuma novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”“ (prot.Nr.10, 19.§) apstiprināto teritorijas plānojumu zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 9001 008 0074 atļautā izmantošana ir noteikta savrupmāju apbūves teritorijas /DzS/. kuras galvenie izmantošanas veidi ir savrupmāju apbūve un vasarnīcu apbūve.Atbilstoši Tukuma novada domes 2017.gada 21.septembra izziņā Nr.6-3/399 sniegtajai informācijai zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9001 008 0074 saskaņā ar teritorijas plānojumu ir apgrūtināta ar būvlaidi 3 m platumā gar Zemgales ielu un Ķiršu ielu un tā atrodas Tukuma lidlauka 5 km rādiusa un 15 km rādiusa aizsardzības teritorijā. Apbūves noteikumi šajās zonās nosaka sekojošus aprobežojumus:- 5 km rādiusa sektors, kurā saņemama Civilās aviācijas aģentūras atļauja būvēt, ierīkot un izvietot būves, kuru absolūtais augstums par 30 metriem un vairāk pārsniedz lidlauka kontrolpunkta absolūto augstumu 71 m vjl;- 15 km rādiusa sektors, kurā saņemama Civilās aviācijas aģentūras atļauja būvēt, ierīkot un izvietot būves, kuras veicina vai var veicināt putnu masveidīgu pulcēšanos (pastāvīgs barības avots un ligzdošanas vietas).Ierobežojumus minētajās zonās nosaka likums „Par aviāciju” un citi normatīvie akti.Nekustamais īpašums nav iznomāts.Saskaņā ar nekustamā īpašuma sastāvā esošās zemes vienības 2017.gada 20.marta situācijas plānu uz zemes vienības atrodas zemesgrāmatā un NĪVKIS nereģistrētas būves drupas. Būve (mājas pamati) ar Valsts ieņēmumu dienesta 2014.gada 30.septembrī apstiprināto Valstij piekritīgā nekustamā īpašuma nodošanas un pieņemšanas aktu Nr.000210 pārņemti Finanšu ministrijas valdījumā, VNĪ pārvaldīšanā. Būve atrodas VNĪ zembilancē (uzskaites Nr.E7597). Saskaņā ar Tukuma novada domes 2016.gada 29.marta vēstuli Nr.6-2/1429/1027 Tukuma novada būvvaldē nav informācijas par būvi (pamatiem) – nav akceptēts projekts un nav izsniegta būvatļauja, pēc esošajiem pamatiem būves tips nav nosakāms.Veicot būves apsekošanu, VNĪ speciālisti secināja, ka uz zemes vienības esošie būves pamati ir avārijas stāvoklī, aizauguši ar krūmiem. Būvi (pamatus) tās sliktā tehniskā stāvokļa dēļ legalizēt nav ekonomiski izdevīgi un ietiecams būvi nojaukt, būves demontāžas aptuvenās izmaksas sastāda 4500 *euro*.Pamatu kopējās demontēšanas izmaksas, kas ietver demontēšanas projekta izmaksas un zemes vienības sakopšanu pēc pamatu demontēšanas, varētu pārsniegt brīvi apbūvējama zemes gabala tirgus vērtību, līdz ar to pamatu demontēšanai pirms zemes gabala pārdošanas nav ekonomiska pamatojuma.Saskaņā ar VNĪ rentabilitātes rādītājiem par periodu: 2016.gads – 2017.gada jūlijs, nekustamā īpašuma pārvaldīšana VNĪ ir nesusi zaudējumus 497 *euro* apmērā.Atbilstoši VNĪ nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģijas 2016.-2025.gadam pamatprincipiem, VNĪ nekustamo īpašumu portfelī saglabājami un attīstāmi tikai perspektīvie īpašumi – valsts funkciju realizācijai nepieciešamie īpašumi, kā arī biroja telpas ar augstu komercpotenciālu, pārējie īpašumi ir ilgtermiņā atsavināmi valstij visizdevīgākajā veidā.Ņemot vērā minēto, to, ka VNĪ rīcībā nav informācijas par nekustamā īpašuma nepieciešamību kādai citai valsts pārvaldes institūcijai valsts funkciju nodrošināšanai saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likumu un nekustamais īpašums nav nepieciešams VNĪ saimnieciskās darbības veikšanai, VNĪ Īpašumu izvērtēšanas komisija 2016.gada 6.oktobra sēdē nolēma (prot. Nr.IZKP-16/22 8.punkts), (ar grozījumiem, kas izdarīti ar VNĪ Īpašumu izvērtēšanas komisijas 2017.gada 18.maija sēdes lēmumu, Nr.IZKP-17/21, 6.punkts) nekustamo īpašumu virzīt atsavināšanai.Saskaņā ar Civillikuma 968.pantu uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu. Atbilstoši Civillikuma 927.pantam īpašums ir pilnīgas varas tiesība par lietu, t.i., tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamos labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību.Ievērojot minēto, pēc nekustamā īpašuma pārdošanas jaunajam nekustamā īpašuma īpašniekam būs jāveic nepieciešamās darbības būves pamatu nojaukšanai vai būves legalizācijai atbilstoši būvniecību regulējošiem normatīvajiem aktiem un Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma nosacījumiem.Minētā informācija tiks iekļauta izsoles noteikumos.2. **Nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr.6201 027 0008)** sastāv no zemes vienības 328 m2 platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 6201 027 0008) un būves (būves kadastra apzīmējums 6201 027 0008 001) **– Riteņu ielā 2, Kuldīgā, Kuldīgas novadā** (turpmāk šajā punktā – nekustamais īpašums). Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000524313, lēmuma datums: 29.08.2013, 13.06.2017.Saskaņā ar NĪVKIS teksta datiem nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība uz 2017.gada 24.aprīli ir 4510 *euro* (zemes vienības kadastrālā vērtība – 840 *euro,* noteikta uz 2017.gada 1.janvāri, būves kadastrālā vērtība 3670 *euro*, noteikta uz 2017.gada 24.aprīli).Zemes vienībai noteiktais lietošanas mērķis: 1104 – transporta līdzekļu garāžu apbūve.Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem: zeme zem ēkām platība: 0,0328 ha.Nekustamā īpašuma sastāvā esošās būves – garāžas (būves kadastra apzīmējums 6201 027 0008 001) apbūves laukums  – 164,70 m2, būves galvenais lietošanas veids: 1242 – Garāžu ēkas, galvenais lietošanas veids: 12420103 – Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām.Nekustamajam īpašumam apgrūtinājumi nav noteikti.Nekustamais īpašums nav iznomāts. 2017.gada 2.augustā VNĪ mājas lapā ievietota informācija par nekustamā īpašuma nomas tiesību (bez apbūves tiesībām) izsoli, kas notiks 2017.gada 16.augustā. Saskaņā ar izsoles noteikumiem nekustamā īpašuma nomas termiņš noteikts līdz tā atsavināšanai, bet ne ilgāk kā uz vienu gadu. Atbilstoši nekustamā īpašuma rentabilitātes rādītājiem par periodu: 2015.gads – 2017.gada jūlijs, nekustamā īpašuma pārvaldīšana VNĪ ir nesusi zaudējumus 1401 *euro*.Saskaņā ar VNĪ nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģijas 2016.-2025.gadam pamatprincipiem VNĪ nekustamo īpašumu portfelī saglabājami un attīstāmi tikai perspektīvie īpašumi - valsts funkciju realizācijai nepieciešamie īpašumi, kā arī biroja telpas ar augstu komercpotenciālu. Pārējie īpašumi ir valstij visizdevīgākajā veidā ilgtermiņā atsavināmi.Ievērojot minēto, tā kā nav zināmas valsts funkcijas, kuru nodrošināšanai būtu lietderīgi saglabāt valsts īpašumā nekustamo īpašumu, kā arī, ņemot vērā nekustamā īpašuma sastāvā esošās būves galveno lietošanas veidu, to, ka nekustamais īpašums nav nepieciešams VNĪ saimnieciskās darbības veikšanai, optimālākais risinājums ir virzīt nekustamo īpašumu atsavināšanai. Ievērojot minēto, VNĪ Īpašumu izvērtēšanas komisija 2017.gada 25.maijā pieņēmusi lēmumu virzīt nekustamo īpašumu atsavināšanai (prot.Nr.IZKP-17/22, 8.punkts). Saskaņā ar Atsavināšanas likuma 4.panta otro daļu rīkojuma projekta 1.punktā minēto nekustamo īpašumu atsavināšanu ierosina Finanšu ministrija (VNĪ). VNĪ, pamatojoties uz Ministru kabineta atļauju, rīkojuma projektā minētos nekustamos īpašumus pārdos izsolē saskaņā ar Atsavināšanas likumā noteikto kārtību.Atsavinot nekustamos īpašumus, jāņem vērā likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” noteiktie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.Atbilstoši Atsavināšanas likuma 9.panta pirmajai daļai valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu organizē VNĪ, izņemot šā panta 1.1, 1.2 un 1.3 daļā minētos gadījumus.Rīkojuma projekta 3.punkts paredz nekustamo īpašumu valdītājam Finanšu ministrijai uzdevumu nodot pircējiem valsts nekustamos īpašumus 30 (trīsdesmit) dienu laikā no pirkuma līgumu noslēgšanas dienas ar pieņemšanas - nodošanas aktiem.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 VNĪ nekustamā īpašuma pirkuma līgumā 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.Rīkojuma projekts attiecas uz publiskās pārvaldes politikas jomu. |
| 3. | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas | Latvijas Republikas Finanšu ministrija (VNĪ). |
| 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 | Jebkurš tiesību subjekts – fiziska un juridiska persona, kurai piemīt tiesībspēja un rīcībspēja, un kura vēlas piedalīties izsolē un iegādāties valsts nekustamo īpašumu. Papildus minētajam, attiecībā uz Rīkojuma projekta 1.2.apakšpunktā iekļauto nekustamo īpašumu, nekustamā īpašuma Riteņu ielā 2, Kuldīgā, nomnieks, ja nomas līgums tiek noslēgts. |
| 2. | Tiesiskā regulējuma ietekme uz tautsaimniecību un administratīvo slogu | Rīkojuma projekts tautsaimniecību kā valsts saimniecības nozari neietekmē un administratīvo slogu nerada. |
| 3. | Administratīvo izmaksu monetārs novērtējums | Projekts šo jomu neskar. |
| 4. | Cita informācija | Nav. |

|  |
| --- |
| **III. Tiesību akta projekta ietekme uz valsts budžetu un pašvaldību budžetiem** |
| **Rādītāji** | **2017. gads** | Turpmākie trīs gadi (*euro*) |
| **2018.** | **2019.** | **2020.** |
| saskaņā ar valsts budžetu kārtējam gadam | izmaiņas kārtējā gadā, salīdzinot ar valsts budžetu kārtējam gadam | izmaiņas, salīdzinot ar kārtējo 2017.gadu | izmaiņas, salīdzinot ar kārtējo 2017.gadu | izmaiņas, salīdzinot ar kārtējo 2017.gadu |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. Budžeta ieņēmumi: | Nav precīzi aprēķināms. |
| 1.1. valsts pamatbudžets, tai skaitā ieņēmumi no maksas pakalpojumiem 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 VNĪ īstenos par saviem līdzekļiem. VNĪ saskaņā ar Atsavināšanas likuma 47.pantu un Ministru kabineta 2011. gada 1. februāra noteikumu Nr.109 „Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta” 37.punktu nekustamo īpašumu atsavināšanā iegūtos līdzekļus pēc atsavināšanas izdevumu segšanas ieskaitīs valsts pamatbudžeta ieņēmumu kontā. Šobrīd nav iespējams noteikt summu, kas tiks ieskaitīta valsts budžetā, jo pašlaik nav iespējams noteikt precīzu nekustamo īpašumu pārdošanas vērtību, ņemot vērā, ka nekustamo īpašumu atsavināšana (nosacītās cenas noteikšana) tiks organizēta pēc Ministru kabineta rīkojuma pieņemšanas un tā būs atkarīga no nekustamo īpašumu tirgus vērtības vērtēšanas dienā. Atsavināšanas izdevumu apmēru nosaka Ministru kabineta paredzētajā kārtībā. |

|  |
| --- |
| **IV. Tiesību akta projekta ietekme uz spēkā esošo tiesību normu sistēmu** |
| Projekts šo jomu neskar |

|  |
| --- |
| **V. Tiesību akta projekta atbilstība Latvijas Republikas starptautiskajām saistībām** |
| Projekts šo jomu neskar |

|  |
| --- |
| **VI. Sabiedrības līdzdalība un komunikācijas aktivitātes** |
| 1. | Plānotās sabiedrības līdzdalības un komunikācijas aktivitātes saistībā ar projektu |  Ar rīkojuma projektu netiek mainīts normatīvais regulējums, kā arī tas neparedz ieviest jaunas politiskās iniciatīvas. Līdz ar to sabiedrības līdzdalība un komunikācijas aktivitātes rīkojuma projekta izstrādē netika organizētas (Ministru kabineta 2009. gada 25. augusta noteikumu Nr.970 „Sabiedrības līdzdalības kārtība attīstības plānošanas procesā” 5. punkts.) Vienlaikus norādāms, ka rīkojuma projekts un tā anotācija pēc izsludināšanas Valsts sekretāru sanāksmē būs publiski pieejami Ministru kabineta interneta vietnē [www.mk.gov.lv](http://www.mk.gov.lv), kur ar tiem varēs iepazīties jebkurš interesents. |
| 2. | Sabiedrības līdzdalība projekta izstrādē | Projekts šo jomu neskar. |
| 3. | Sabiedrības līdzdalības rezultāti | Projekts šo jomu neskar. |
| 4. | Cita informācija | Nav. |

|  |
| --- |
| **VII. Tiesību akta projekta izpildes nodrošināšana un tās ietekme uz institūcijām** |
| 1. | Projekta izpildē iesaistītās institūcijas | 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 | Projekts šo jomu neskar. |
| 3. | Cita informācija | Nav. |

Finanšu ministre D. Reizniece-Ozola

Rozenberga 67024608

Liga.Rozenberga@vni.lv