**Ministru kabineta noteikumu “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” projekta sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **I. Tiesību akta projekta izstrādes nepieciešamība** | | |
| 1. | Pamatojums | Ar Ministru kabineta 2016.gada 3.maija rīkojumu Nr.275 “Par Valdības rīcības plānu Deklarācijas par Māra Kučinska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai” apstiprinātā Valdības rīcības plāna Deklarācijas par Māra Kučinska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai pasākums Nr.19.1. (*pilnveidot publiskas personas zemes nomas normatīvo regulējumu, pārskatot apbūvēta publiskas personas zemesgabala nomas maksas apmēru, pakāpeniski trīs gadu periodā (2017.-2019.gads) palielinot nomas maksu līdz 4,5% no zemesgabalu kadastrālās vērības gadā (šobrīd 1,5%)*)*.*  Ministru kabineta 2012.gada 2.oktobra sēdes protokola Nr.54 34.§ “Likumprojekts “Grozījums likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju””” 4.punkts (*pārskatīt regulējumu attiecībā uz valsts un pašvaldību zemes nomu zemes piespiedu nomas gadījumos un nepieciešamības gadījumā iesniegt attiecīgi grozījumus Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumos Nr.735 “Noteikumi par publiskas personas zemes nomu”*). Ar Ministru kabineta 2015.gada 12.maija sēdes protokola prot. Nr.24 35.§ 2.punktu Finanšu ministrija ir noteikta par atbildīgo institūciju minētā uzdevuma izpildei.  Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma (turpmāk – Izšķērdēšanas novēršanas likums) (2017.gada 28.septembra grozījumi, stājas spēkā 2018.gada 1.janvārī) 6.5 panta trešajā daļā noteikts deleģējums *Ministru kabinetam noteikt publiskas personas neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanas kārtību, maksas par apbūves tiesības piešķiršanu noteikšanas metodiku, apbūves tiesības piešķiršanas izņēmumus, kā arī atsevišķus apbūves tiesības piešķiršanas līgumā ietveramos tipveida nosacījumus*. |
| 2. | Pašreizējā situācija un problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts, tiesiskā regulējuma mērķis un būtība | Publiskas personas piederošā vai piekrītoša zemesgabala vai tā daļas nomu regulē Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumi Nr.735 “Noteikumi par publiskas personas zemes nomu” (turpmāk –MKN 735). Ņemot vērā dotos uzdevumus (skatīt 1.punktu), kā arī lai salāgotu regulējumu ar publiskas personas mantas nomu (tiek izstrādāts Ministru kabineta noteikumu regulējums, kas aizstātu spēkā esošos Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumus Nr.515 “Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”), tika izstrādāti grozījumi MKN 735 (2016.gada 15.septembrī izsludināti Valsts sekretāru sanāksmē, prot. Nr.36 5.§, VSS-870).  Tā kā plānoto grozījumu normu apjoms pārsniedz pusi no attiecīgi šobrīd spēkā esošo MKN 735 normu apjoma, papildus ņemot vērā institūciju izteiktos ierosinājumus, kā arī Finanšu ministrijas un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” uzkrāto informāciju par MKN 735 piemērošanu, ir izstrādāts jauns Ministru kabineta noteikumu projekts (turpmāk – projekts), kas aizstātu šobrīd spēkā esošos MKN 735.  Ar projektu paredzētās būtiskākās izmaiņas:  **1.** Precizē jomas un gadījumus, kuriem projektā ietvertais regulējums nav attiecināms:   * ūdenstilpju un zvejas tiesību iznomāšanu, kā arī medību tiesību piešķiršanu, ko regulē Ministru kabineta 2013.gada 29.oktobra noteikumi Nr.1194 “Kārtība, kādā nosaka maksu par medību tiesību izmantošanu valstij piekrītošās vai piederošās medību platībās”, un tie ir piemērojami valstij piederošo vai piekrītošo medību platību iznomāšanas gadījumos; * pašvaldībai piederoša neapbūvēta lauksaimniecības zemesgabala iznomāšanu ar izpirkuma tiesībām, ko regulēs Ministru kabineta noteikumi “Noteikumi par lauksaimniecības zemes nomu ar izpirkuma tiesībām” (projekts izskatīts Ministru kabineta 2017.gada 12.decembra sēdē), kas izstrādāti likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 36.1 panta astotajā daļā Ministru kabinetam doto uzdevumu; * valsts zemesgabala iznomāšanu pakalpojumu sniegšanai muitas kontroles punkta teritorijā, izņemot zemesgabala nomas maksas aprēķināšanas kārtību, ko nosaka Ministru kabineta 2017.gada 10.janvāra noteikumi Nr.28 “Noteikumi par kārtību, kādā tiek iznomāta vieta pakalpojuma sniegšanai valsts nekustamajā īpašumā muitas kontroles punkta teritorijā, un nomas līguma tipveida nosacījumiem”; * ostas pārvaldes vai speciālās ekonomiskās zonas pārvaldes valdījumā nodota zemesgabala vai īpašumā esoša zemesgabala vai tā daļas iznomāšanu vai apbūves tiesību piešķiršanu, ko regulē speciālie normatīvie akti, kā Likums par ostām, Liepājas speciālās ekonomiskās zonas likums, u.c. * zemesgabala publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā iznomāšanu, ja publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslas lietošanas noteikumi paredz citu kārtību, ko regulē Ministru kabineta 2017.gada 13.jūnija noteikumi Nr.340 “Kārtība, kādā nodod lietošanā vai apgrūtina valstij piederošo vai piekrītošo zemi publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā”; * kārtību, kādā iznomā apbūvētu zemesgabalu kopā ar publiskas personas būvi, izņemot nomas maksas aprēķināšanas kārtību. Vienlaikus ar projektu izstrādāts arī jauns publiskas personas mantas iznomāšanas regulējums (aizstās Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumus Nr.515 “Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”), kurā tiks skaidri noteikta šo noteikumu piemērošana kopsakarā ar normatīvo regulējumu par publiskas personas mantas nomu. Proti, iznomājot publiskas personas, t.sk. atvasinātas publiskas personas, zemesgabalu vai tā daļu kopā ar būvi kā vienotu objektu privātpersonām, maksājumos iekļauj arī maksu par zemes nomu; * kārtību, kādā iznomā neapbūvētu zemesgabalu vai piešķir neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības citas publiskas personas iestādei vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, izņemot nomas maksas vai apbūves tiesības maksas aprēķināšanas kārtību, jo ņemot vērā, ka zemesgabals ir nepieciešams publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, šādā gadījumā nebūtu jāpiemēro nomas tiesību vai apbūves tiesību izsole.   **2.** Skaidrots projektā lietotais termins “neatkarīgs vērtētājs”, proti ar neatkarīgu vērtētāju saprot:   * personu, kurai ir derīgs profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nekustamā īpašuma novērtēšanai (sertificēts vērtētājs). Ministru kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumi Nr.559 “Prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta izsniegšanas kārtība” nosaka prasības attiecībā uz izglītību, pieredzi personai, lai tā iegūtu profesionālās kvalifikācijas sertifikātu nekustamā īpašuma novērtēšanai. * personu ar labu reputāciju, kura ir ieguvusi augstākās izglītības piektā līmeņa profesionālo kvalifikāciju nekustamā īpašuma vērtēšanas jomā vai augstākās izglītības piektā līmeņa profesionālo kvalifikāciju radniecīgā jomā, kura ir saistīta ar nekustamo īpašumu, un ir apguvusi nekustamā īpašuma vērtētāja profesijai nepieciešamās zināšanas akreditētā profesionālās tālākizglītības programmā, kā arī ieguvusi atbilstošu pieredzi un ir kompetenta attiecīgu aktīvu kategorijā un lokalizācijā esošas zemes un būvju novērtēšanā.   Novērtēšanas biroji, amatpersonas vai darbinieki ir uzskatāmi par neatkarīgiem, ja netiek pieļauta nepamatota ietekme uz viņu atzinumiem  **3.** Palielina publiskas personas piederoša vai piekrītoša zemesgabala vai tā daļas minimālo nomas maksu gadā līdz 40 *euro*.  Atbilstoši MKN 735 publiskas personas piederoša vai piekrītoša apbūvēta zemesgabala vai tā daļas minimālās nomas maksa gadā ir 28 *euro*.  Ievērojot Izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.pantā noteikto pienākumu lietderīgi rīkoties ar finanšu līdzekļiem un mantu, normas izstrādes mērķis bija novērst situāciju, ka nomas līguma slēgšanas un administrēšanas izmaksas daudzkārt pārsniedz nesamērīgi zemās nomas maksas. Aprēķini minētās minimālās nomas maksas apmēra noteikšanai tika veikti, ņemot vērā valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” aprēķinātās kopējās tiešās un netiešās izmaksas uz vienu zemesgabala nomas līgumu 2012.gadā, tika secināts, ka minimālā nomas gadā maksa būtu nosakāma 30 lati (42,69 *euro*). Ņemot vērā Latvijas Pašvaldību savienības izteiktos iebildumus, minimālā zemes nomas maksa gadā sākot ar 2013.gadu tika noteikta 20 lati (28,46 *euro*).  Projekta saskaņošanas sanāksmēs akciju sabiedrība “Latvijas valsts meži” norādīja, ka MKN 735 noteiktā minimālā nomas maksa 28 *euro* neatbilst patiesajām administratīvajām izmaksām, tai skaitā izsoļu organizēšanas izmaksas bieži vien pārsniedz noteikto nomas maksu. Veicot atkārtotu valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” administratīvo izmaksu aprēķinu, secināms, ka kopējās tiešās un netiešās izmaksas uz vienu nomas vai apbūves tiesības līgumu gadā ir 42,43 *euro* (skatīt tabulu).   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Kopējās tiešās un netiešās izmaksas** | | | | *Nr.* | *Izmaksu nosaukums* | *EUR bez PVN gadā* | | **Tiešās izmaksa** | | | | 1. | Nomas vai apbūves tiesības līguma sagatavošana, noslēgtā līguma grozīšana un maksājumu ikgadēja pārskatīšana | 22,62 | | 2. | Kancelejas izmaksas (nomas vai apbūves tiesības līguma un maksāšanas paziņojuma (rēķina) nosūtīšana) | 2,46 | | **Netiešās izmaksas** | | | | 3. | Administratīvās izmaksas (t.sk. maksāšanas paziņojuma (rēķina) izrakstīšana, nekustamā īpašuma nodokļa administrēšana) | 17,35 | | KOPĀ | | **42,43** |   Tiešajās izmaksās ir iekļautas: (1) darbinieku, kuri ir saistīti ar nomas un apbūves tiesības līgumu sagatavošanu, noslēgto līgumu grozīšanu un ikgadējā maksājuma pārskatīšanu nomas vai apbūves tiesības maksas vai nekustamā īpašuma nodokļa izmaiņu dēļ (piemēram, darba samaksa, valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas, informācijas izmaksas u.c.), (2) kancelejas izmaksas, kas ietver vidējās viena zemes nomas vai apbūves tiesības līguma nosūtīšanas izmaksas (0,57 *euro* līdz 1,39 *euro*) un maksāšanas paziņojuma (rēķina) nosūtīšanas izmaksas (0,50 *euro* līdz 2 *euro*). Savukārt netiešajās izmaksās ir iekļautas pārējās administratīvās izmaksas, t.sk. kuras saistītas ar zemes nomas līgumu kontroli, rēķinu izrakstīšanu un nekustamā īpašuma nodokļa administrēšanu.  Minētajos aprēķinos nav iekļautas tiesiskās reģistrācijas izmaksas, jo tās ir iekļautas zemes atsavināšanas izmaksu aprēķinos un tiek atgūtas saskaņā ar Ministru kabineta 2011.gada 1.februāra noteikumiem Nr.109 “Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta”.  Ņemot vērā aktualizēto administratīvo izmaksu aprēķinu, projekts paredz, ka publiskas personas piederoša vai piekrītoša zemesgabala vai tā daļas minimālā nomas maksa gadā 40 *euro*. Šāda nomas maksa tiek attiecināta uz visiem nomas gadījumiem (izņemot neapbūvētus zemesgabalus, kas tiek izmantoti personisko palīgsaimniecību vajadzībām atbilstoši likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos” 7.pantam, neapbūvētus zemesgabalus, kas pilsētā nodoti pagaidu lietošanā sakņu (ģimenes) dārza ierīkošanai, un neizpirktās pilsētu zemes), tiesību.  Līdz ar to noteiktā nomas maksa vai apbūves tiesības maksa attiecas uz publiskai personai piederošu vai piekrītošu Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētu zemes vienību vai zemes vienības daļu vai arī Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā nereģistrētu daļu no publiskai personai piederošas vai piekrītošas zemes vienības.  **4**. Nosaka, ka nomnieks papildus nomas maksai vai apbūves tiesīgais papildus apbūves tiesības maksai maksā iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz zemesgabalu.  Saskaņā ar likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 7.panta pirmās daļas 4.punktu, ja valsts vai pašvaldības īpašums tiek nodots lietošanā vai nomā, lietotājs vai nomnieks nekustamā īpašuma nodokli maksā ar nākamo mēnesi pēc tam, kad radušās lietošanas vai nomas tiesības. Atbilstoši likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 2.pantā noteiktajam vispārīgajā gadījumā nekustamā īpašuma nodokli par valstij piederošo nekustamo īpašumu maksā persona, uz kuras vārda nekustamais īpašums ierakstīts zemesgrāmatā vai persona, kurai uz šī likuma pamata noteiktas īpašuma lietošanas tiesības. Savukārt nekustamā īpašuma nodokli par pašvaldībai piederošo vai piekritīgo nekustamo īpašumu maksā persona, kurai tas nodots valdījumā, vai persona, kas ir nekustamā īpašuma lietotājs (faktiskais lietotājs). Līdz ar to vienā gadījumā nomniekam ir noteikts pienākums papildus nomas maksai segt nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju, otrā – maksāt nekustamā īpašuma nodokli.  **5**. Vienkāršo publiskas personas piederošo vai piekrītošo apbūvēto zemesgabalu vai to daļas iznomāšanu, paredzot maksāšanas paziņojumu vai rēķinu.  Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009.gada 25.februāra spriedumā Lietā Nr.SKC-71 ir norādīts, ka likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 1.‑4.punktā paredzētajos gadījumos būves īpašnieks lieto citai personai piederošu zemesgabalu vai tā daļu, pamatojoties uz likumu. Tādējādi minētās lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka un būves īpašnieka gribas, respektīvi, tām ir piespiedu raksturs [..] tām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskajām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas.  Līdz ar to gadījumos, kad normatīvais regulējums par piespiedu nomu neparedz pusēm pienākumu rakstiski vienoties par nomas maksu un slēgt nomas līgumu, un regulējums ir pietiekams, lai šādas nomas tiesiskai attiecībai identificētu būtiskās sastāvdaļas, piespiedu nomas tiesisko attiecību īstenošana ir iespējama arī ar maksāšanas paziņojumu vai rēķinu, ja pusēm nav strīda par nomas attiecību saturu.  Gan Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 9., 16., 20.pantā, gan Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44.pantā ir noteikts, ka šādos piespiedu nomas gadījumos Ministru kabinets nosaka kārtību kādā aprēķināma apbūvēta zemesgabala nomas maksa. Šāds stāvoklis būtiski atšķiras no citiem piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem, kuros personām ir noteikts pienākums vienoties par nomas maksu.  Ņemot vērā minēto, projekts paredz, ka par apbūvēta zemesgabala nomu var slēgt nomas līgumu. Līdz ar to projekta regulējums pieļauj, ka piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaros iznomātājs ir tiesīgs izvēlēties vai par publiskas personas piederošo vai piekrītošo apbūvēto zemesgabalu vai tā daļu slēgt nomas līgumu vai arī nomas tiesisko attiecību īstenošanu veikt ar maksāšanas paziņojumu vai rēķinu. Nomas līgumu ir jāslēdz, ja to ir ierosinājis attiecīgās būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs, vai tā noslēgšanu nosaka citi normatīvie akti.  Izņēmums ir atbilstoši Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 26.pantā noteiktie gadījumi, kad dzīvojamās ēkas īpašnieki vai augļu dārzu lietotāji iegūst nomas tiesības uz tās lietošanā bijušo zemi, jo likumā tiek noteiks, ka par šo zemi ar pašvaldību noslēdzams nomas līgums. Līdz ar to šādos gadījumos projektā netiek paredzēts, ka tiesisko attiecību īstenošanu var veikt ar maksāšanas paziņojumu vai rēķinu (neizpirktās pilsētu zemes iznomāšanas kārtība ietverta atsevišķā projekta nodaļā).  Piespiedu nomas tiesisko attiecību īstenošana ar maksāšanas paziņojuma vai rēķina nosūtīšanu un tā apmaksu no Civillikuma viedokļa ir arī aplūkojama kā mutvārdu vienošanās. Tomēr tas neizslēdz iespēju iesaistīt tiesu šo attiecību noregulēšanā vai nomas būtisko sastāvdaļu noteikšanā, ja pusēm par tām ir strīds. Līdz ar to arī projekts paredz, ja attiecīgās būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs atsakās noslēgt nomas līgumu, iznomātājam ir tiesības prasīt tiesai noteikt piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru.  Papildus projektā paredzēts, ka arī piespiedu nomas tiesisko attiecību īstenošanā ar maksāšanas paziņojuma vai rēķina nosūtīšanu ir piemērojami MKN 735 noteiktie maksājumu termiņa nokavējuma procenti – 0,1 % apmērā, kas arī tiek norādīti maksāšanas paziņojumā vai rēķinā un ko atbilstoši Civillikuma 1472.pantam var uzskatīt par nejaušām darījuma sastāvdaļām.  Atbilstoši Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2017.gada 28.jūnija spriedumam lietā Nr.C03568316 CA-1819-16/24, tiesa apmierināja valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” prasību atzīt par noslēgtu starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju kā nomnieku zemes nomas līgumu ar nosacījumiem, tostarp tādiem, kurus tiesa Civillikuma izpratnē atzinusi par nejaušiem un dabiskiem nosacījumiem (nokavējumu procenti, pienākums nomniekam pildīt normatīvos aktus par zemes lietošanu, aizsardzību, uzkopšanu un uzturēšanu kārtībā, nomnieka pienākumu maksāt nomas maksu saskaņā ar iznomātāja rakstisku paziņojumu, bez papildus vienošanās pie līguma).  **6.** Paredz palielināt apbūvēta zemesgabala nomas maksu.  Šobrīd MKN 735 regulējums paredz, no 2010.gada 1.janvāra apbūvēta zemesgabala nomas maksu gadā nosaka 1,5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības.  Likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” (2017.gada 22.jūnija grozījumi) un likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (2017.gada 1.jūnija grozījumi) regulējums piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās starp privātpersonām paredz, ka zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa gadā ir nosakāma:   * no 2018.gada 1.janvāra līdz 5 % no zemes kadastrālās vērtības; * no 2019.gada 1.janvāra līdz 4 % no zemes kadastrālās vērtības; * no 2020.gada 1.janvāra līdz 3 % no zemes kadastrālās vērtības.   Atbilstoši valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā nodoto un tās īpašumā esošo apbūvētu valsts zemesgabalu iznomāšanas datu analīzei no 3 998 zemesgabaliem procentuāli lielāko skaitu sastāda zemesgabali ar zemes lietošanas mērķi – individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (68,93%), kas kopā ar zemesgabaliem, kuru zemes lietošanas mērķis – vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, 3, 4 un 5 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve un 6 līdz 16 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, sastāda 74,82 % no apbūvētu zemesgabalu kopējā skaita. Otru lielāko procentuālo skaitu veido zemesgabali ar zemes lietošanas mērķi – transporta līdzekļu garāžu apbūves zeme (10,63%), uz kuriem pārsvarā atrodas bijušo garāžu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību garāžas, kas pieder vairākiem īpašniekiem.  Ievērojot faktiskos apstākļus, lai pēc iespējas salāgotu normatīvo regulējumu un nodrošinātu pēc iespējas vienlīdzīgus nosacījumus arī attiecībā uz publiskas personas piederošā vai piekrītošā apbūvēta zemesgabala vai tā daļas nomas maksas apmēru piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumos, projektā no 2019.gada 1.janvāra paredzēts palielināt uz publiskas personas piederošā vai piekrītošā apbūvēta zemesgabala vai tā daļas nomas maksu gadā līdz 3 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības.  Šāds nomas maksas palielinājums ir piemērots arī gadījumiem, kad dzīvojamās ēkas īpašnieki vai augļu dārzu lietotāji iegūst nomas tiesības uz tās lietošanā bijušo zemi (neizpirktās pilsētu zemes).  Ņemot vērā, ka nomnieks apbūvētajā zemesgabalā var veikt saimniecisko darbību, kuras rezultātā, lai izslēgtu valsts atbalsta esamību, šādiem zemesgabaliem arī piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumos nomas maksa būtu jāpielīdzina tirgus nomas maksai.  Eiropas Komisija, apkopojot Eiropas Savienības tiesu un Eiropas komisijas lēmumu praksi “Komisijas paziņojuma par Līguma par Eiropas Savienības darbību 107.panta 1.punktā minēto valsts atbalsta jēdzienu” 12.punktā ir sniegusi skaidrojumu, ko jāsaprot ar saimniecisko darbību, proti, saimnieciskā darbība ir ikviena darbība, kas ietver preces vai pakalpojumu piedāvāšanu tirgū. Savukārt par saimnieciskās darbības veicēju konsekventi ir uzskatīts saimnieciskā darbībā iesaistīts subjekts neatkarīgi no tā juridiskā statusa un finansēšanas veida, kurš ir iesaistīts saimnieciskās darbības/ekonomiskās aktivitātes veikšanā.  Ņemot vērā, ka projekta deleģējuma normās (Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 9. un 20.pants, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44.pants) ir noteikts, ka nosakot nomas maksu piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumos, par pamatu ņem zemesgabala kadastrālo vērtību, arī vispārīgajā gadījumā, kad nomas maksa būtu jāpielīdzina tirgus nomas maksai, tā būtu nosakāma par pamatu ņemot zemesgabala kadastrālo vērtību.  Gadījumos, kad normatīvie akti neparedz nomas maksu piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumos un puses nespēj savstarpēji vienoties par to, piespiedu nomas maksas apmērs tiek noteikts 5 % līdz 6 % apmērā gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības. Ir bijuši atsevišķi gadījumi, kur šī maksa tiek noteikta lielāka, pat 10% un vairāk, bet tas tiek noteikts nekustamajiem īpašumiem ar ārkārtīgi labu lokāciju un izmantošanas iespējām utt. Līdz ar to apbūvētas zemesgabala tirgus nomas maksa, ko nosaka neatkarīgs (sertificēts) nekustamā īpašuma vērtētājs, tiek noteikta, pamatojoties uz apbūves uzturēšanai nepieciešamās zemes daļas platību, tās kadastrālo vērtību, piemērojot procentu likmi 5-6 % apmērā gadā.  Ņemot vērā, ka projektā papildus nomas maksai no nomnieka puses paredzēts nekustamā īpašuma nodokļa maksājums vai kompensācija, kas attiecināms uz iznomāto zemesgabalu, tad nomas maksa gadā 4,5% apmērā (+1,5% nekustamā īpašuma nodoklis) no zemes kadastrālās vērtības atbilstu tirgus nomas maksai piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumos. Arī atbilstoši ar Ministru kabineta 2016.gada 3.maija rīkojumu Nr.275 apstiprinātā Valdības rīcības plāna Deklarācijas par Māra Kučinska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai pasākumam Nr.19.1. noteikts pakāpeniski trīs gadu periodā (2017.-2019.gads) palielināt nomas maksu līdz 4,5% no zemesgabalu kadastrālās vērības gadā.  Likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos”(2017.gada 18.maija grozījumi, stājas spēkā 2018.gada 1.janvārī) 36.1 pantā, kas paredz lauksaimniecības zemes nomu ar izpirkuma tiesībām, ir noteikta pašvaldībai piederošas lauksaimniecības zemes, kas tiek nodota nomā ar izpirkuma tiesībām, nomas maksa gadā 4,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības.  Ņemot vērā, ka nomas maksa 4,5% apmērā no kadastrālās vērtības būtu pielīdzināma tirgus nomas maksai un tāpēc uzskatāms, ka šādas nomas maksas piemērošana izslēgtu neatļauta atbalsta komercdarbībai piešķiršanas iespējamību. Līdz ar to projektā paredzēts, ja nomnieks apbūvētajā zemesgabalā veic saimniecisko darbību un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējas kā komercdarbības atbalsts, nomas maksa no 2019.gada 1.janvāra ir 4,5 % apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības vai, ja nomnieks nepiekrīt šādam apmēram – tā tiek noteikta atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai. Ja nomas maksu nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai, nomnieks kompensē iznomātājam pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu.  Nomas maksu pārskata, ja mainās apbūvēta zemesgabala kadastrālā vērtība, bet, ja nomas maksa tiek noteikta atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai – ne retāk kā Izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajā termiņā. Nomnieks kompensē iznomātājam pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu.  **7.** Lai minimizētu iespējamo strīdu skaitu, projekts precizē maksas par faktisko apbūvēta zemesgabala lietošanu aprēķināšanas kārtību. To nosaka atbilstoši projekta regulējumam (izņemot nomas maksas samazinājuma regulējumu), savukārt par periodu līdz projekta spēkā stāšanās dienai, nosaka saskaņā ar tiesisko regulējumu, kas bija spēkā noteiktajā laika periodā.  Atbilstoši tiesu praksei nomas tiesiskās attiecības starp zemesgabala un uz tā esošās būves īpašnieku atzīstamas un nomas maksa par faktisko zemes lietošanu piedzenama no brīža, kad saskaņā ar Ministru kabineta rīkojumu par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības “Privatizācijas aģentūra” personā zemesgabals nodots attiecīgās ministrijas valdījumā, iznomātāja pārvaldīšanā (piemēram, Daugavpils tiesas 2016.gada 14.jūlija spriedums lietā Nr.C12206416, Rēzeknes tiesas 2016.gada 14.oktobra spriedums lietā Nr.C26122116, Jēkabpils rajona tiesas 2016.gada 2.jūnija spriedums lietā Nr.C31475014/C16068215/0170/16, Ludzas rajona tiesas 2015.gada 29.septembra spriedums lietā Nr.C22039114).  Maksas par faktisko zemesgabala lietošanu sākuma datums nosakāms atbilstoši katram konkrētam gadījumam, parasti tas ir datums, kurā pieņemts Ministru kabineta rīkojums par zemesgabala nodošanu attiecīgas ministrijas valdījumā, iznomātāja pārvaldīšanā. Sekundāri var tikt ņemts vērā arī kāda cita notikuma datums, piemēram, kad valstij zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz zemesgabalu, patstāvīgā būvju īpašuma ierakstīšanas datums zemesgrāmatā, patstāvīgā būvju īpašuma pirkuma līguma noslēgšanas datums, nomnieka pieņemtā mantojuma atklāšanās diena u.c. Papildus tam, jāņem vērā Civillikuma 1893.pantā noteiktais par saistību tiesības izbeigšanos, ja tiesīgā persona tās pienācīgi neizlieto likuma noteiktā noilguma termiņā. Saskaņā ar Civillikuma 1895.pantu visas saistību tiesības, kuras nav noteikti izņemtas no noilguma ietekmes un kuru izlietošanai nav likumā noteikti īsāki termiņi, izbeidzas, ja tiesīgā persona tās neizlieto desmit gadu laikā.  Papildus projekta pārejas noteikumu regulējumā noteikts, ja uz zemesgabala atrodas publiskai personai nepiederoša un zemesgrāmatā nereģistrēta būve, tad attiecīgās būves lietotājs maksā maksu par faktisko zemesgabala lietošanu līdz būves tiesiskā statusa sakārtošanai.  **8.** Precizē, kādos gadījumos var samazināt apbūvēta zemesgabala nomas maksu par 50 % vai pat par 90 %.  Papildinot MKN 735 paredzēto iespēju samazināt nomniekam apbūvēta zemesgabala nomas maksu par 50 %, šādu samazinājumu paredzēts attiecināt arī, ja nomniekam ir I invaliditātes grupa, vai tā aprūpē ir bērns ar invaliditāti vai vismaz trīs nepilngadīgi bērni vai pilngadīgas personas, kas nav sasniegušas 24 gadu vecumu, ja tās iegūst vispārējo, profesionālo vai augstāko izglītību, nav darba tiesiskajās attiecībās un uz zemesgabala esošā būve ir deklarēta kā to dzīvesvieta.  Papildus, tiek precizēts, ka nomas maksas samazinājumu 50 % vai 90 % apmērā var saņemt, ja nomnieka nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa vai tā kompensācijas maksājumu parāds par attiecīgo apbūvēto zemesgabalu nav lielāks par 50 *euro* (iepriekš nebija noteikts slieksnis) un ja nomnieks apbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificētos kā komercdarbības atbalsts.  Nomas maksas samazinājums ir attiecināms arī uz neizpirktās pilsētu zemes iznomāšanu.  **9.** Precizē neapbūvēta zemesgabala iznomāšanas kārtību.  9.1. Ievērojot Izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.pantā noteikto pienākumu lietderīgi rīkoties ar finanšu līdzekļiem un mantu, t.sk. mantu lietošanā nodot citai personai par iespējami augstāku cenu, projektā paredzēts, ka vispārējā gadījumā neapbūvēta publiskas personai piederoša vai piekrītoša neapbūvēta zemesgabala vai tā daļas nomnieku noskaidro rakstiskā vai mutiskā izsolē.  9.2. Projektā ir noteikti izņēmuma gadījumi (saglabājot MKN 735 noteiktos vai salāgojot ar normatīvo regulējumu par publiskas personas mantas nomu), kādos gadījumos izsoles rīkošana nav obligāta. Neapbūvētu zemesgabalu minētajiem mērķiem iznomā, nomas maksu nosakot atbilstoši:   * noteiktam procentu apmēram no zemesgabala kadastrālās vērtības (zemesgabalam, kas ir starpgabals, vai zemesgabals (tostarp zemesgabals ielu sarkanajās līnijās), kas nav iznomājams patstāvīgai izmantošanai un tiek iznomāts tikai piegulošā nekustamā īpašuma īpašniekam vai lietotājam un zemesgabalam, kas pilsētā nodots pagaidu lietošanā sakņu (ģimenes) dārza ierīkošanai nomas maksu pielīdzina apbūvēta zemesgabala nomas maksai, savukārt zemesgabalam, kas tiek izmantots personisko palīgsaimniecību vajadzībām atbilstoši likuma “[Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos](http://nais.lv/text.cfm?Ref=0101032007103000735&Req=0101032007103000735&Key=0127011990112132769&Hash=)” [7.pantam](http://nais.lv/text.cfm?Ref=0101032007103000735&Req=0101032007103000735&Key=0127011990112132769&Hash=2#2) nomas maksas apmērs salāgot ar Ministru kabineta 2005.gada 30.augusta noteikumos Nr.644 “Noteikumi par neizpirktās lauku apvidus zemes nomas līguma noslēgšanas un nomas maksas aprēķināšanas kārtību” noteikto); * atbilstoši Ministru kabineta, pašvaldības domes, citas atvasinātas publiskas personas vai kapitālsabiedrības kapitāla daļu turētāja apstiprinātā nomas pakalpojumu maksas cenrādī noteiktajai nomas maksai, vai * neatkarīga vērtētāja vērtējumam. Ja neapbūvētu zemesgabalu izmantos saimnieciskai darbības un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificēsies kā komercdarbības atbalsts, nomas maksu pakalpojumu cenrādī nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai.   9.3. Lai noteiktu izsoles sākuma nomas maksu iznomātājs organizē neapbūvēta zemesgabala apsekošanu un faktiskā stāvokļa novērtēšanu un izsoles sākuma nomas maksu nosaka, ievērojot zemesgabala atrašanās vietu, izmantošanas iespējas un citus apstākļus. Izsoles sākuma nomas maksas noteikšanai iznomātājs var pieaicināt neatkarīgu vērtētāju. Ja nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju, nomnieks kompensē iznomātājam pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu, ja to ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku.  9.4. Atbilstoši institūciju izteiktajiem priekšlikumiem, projektā līdzīgi kā publiskas personas mantas atsavināšanas izsoles procesā paredzēts, ja neapbūvēta zemesgabala rakstiskās vai mutiskās izsoles publikācijā norādītajā pieteikumu iesniegšanas termiņā neviens pretendents nav pieteicies, iznomātājs var pazemināt noteikto izsoles sākuma nomas maksu ne vairāk kā par 20 %. Secīgi, ja atkārtotajā izsolē neviens pretendents nav pieteicies, noteikto izsoles sākuma nomas maksu var samazināt vēl par 20 % un tā turpināt, ievērojot nosacījumu, ka izsoles sākuma nomas maksa nevar būt zemāka par 40 *euro*.  9.5. Projektā, salāgojot regulējumu ar normatīvajiem aktiem par publiskas personas mantas iznomāšanu, paredzēts, ja izsolei piesakās tikai viens pretendents, izsoli atzīst par notikušu un nomas līgumu slēdz ar pretendentu par nomas maksu, kas nav zemāka par iznomātāja noteikto izsoles sākuma nomas maksu. Līdz ar to gadījumā, ja tā ir mutiska izsole, nomas līgumu slēdz par iznomātāja noteikto izsoles sākuma nomas maksu, bet gadījumā, ja tā ir bijusi rakstiska izsole, nomas līgumu slēdz par pretendenta piedāvāto nomas maksu, kas nav zemāka iznomātāja noteikto izsoles sākuma nomas maksu.  9.6. Lai ierobežotu iespēju publisku personas mantu nodot nomā nelabticīgiem nomas tiesību pretendentiem, projekts paredz, ka neapbūvētu zemesgabalu neiznomā pretendentam, ja pēdējā gada laikā no pieteikuma iesniegšanas dienas iznomātājs ir vienpusēji izbeidzis ar šo pretendentu noslēgto līgumu par īpašuma lietošanu tāpēc, ka pretendents nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus, vai stājies spēkā tiesas nolēmums, ar kuru saskaņā tiek izbeigts ar citu iznomātāju noslēgts līgums par īpašuma lietošanu pretendenta rīcības dēļ.  Projektā paredzēts arī, ka iznomātājam, izvērtējot lietderības apsvērumus, ir tiesības neapbūvētu zemesgabalu neiznomāt pretendentam, ja tas pēdējā gada laikā no pieteikuma iesniegšanas nav labticīgi pildījis ar iznomātāju noslēgtā līgumā par īpašuma lietošanu noteiktos nomnieka pienākumus, tajā skaitā tam ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu nomas maksas aprēķina periodu.  Šie nosacījumi ir attiecināmi arī uz gadījumiem, kad iznomātājs var nepagarināt ar nomnieku noslēgto nomas līgumu.  Papildus iznomātājam, publicējot informāciju par iznomājamo neapbūvēto zemesgabalu, ir tiesības paredzēt arī citas nomas tiesību pretendentiem izvirzāmās prasības, lai noteiktu papildu kritērijus un nepieļautu neatbilstošu nomas tiesību pretendentu pieteikšanos dalībai nomas tiesību izsolē. Prasības nedrīkst radīt nepamatotus ierobežojumus nomas tiesību pretendentu konkurencei.  9.7. Līdzīgi kā apbūvētiem zemesgabaliem, arī neapbūvētiem zemesgabaliem nomas maksas aprēķina periods ir viens ceturksnis. Projekts nosaka samaksas kārtību, ja puses nomas līgumā nav vienojušās par citu norēķinu kārtību.  9.8. Projektā ir paredzēta iespēja iznomātājam pagarināt nomas līguma termiņu, nepārsniedzot Izšķērdēšanas novēršanas likumā noteikto zemes nomas līguma termiņu. Pagarinot nomas līgumu attiecīgi tiek pārskatīta nomas maksa. Ja neapbūvēts zemesgabals ir iznomāts, rīkojot izsoli par zemesgabala nomas tiesībām, nomas maksu pārskata un maina, ja pārskatītā nomas maksa ir augstāka par noteikto nomas maksu.  Informācija par nomas līguma pagarinājumu publicējama tāpat kā informācija par noslēgto nomas līgumu.  9.9. Projektā tiek noteikti atsevišķi neapbūvēta zemesgabala nomas līgumā ietveramie jautājumi, t.sk.:   * vispārīgu pienākumu nomniekam kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par neapbūvēto zemesgabalu, uzturēt to atbilstoši normatīvo aktu prasībām, kā arī nodrošināt, lai neapbūvētajam zemesgabalam piegulošā publiskā lietošanā esošā teritorija ir sakopta atbilstoši vietējās pašvaldības saistošo noteikumu prasībām par pašvaldības teritoriju un būvju uzturēšanu; * kādos gadījumos iznomātājam ir tiesības, nosūtot nomniekam rakstisku paziņojumu vai rēķinu, vienpusēji mainīt nomas maksu bez grozījumu izdarīšanas līgumā; * paredzot iznomātājam tiesības nomas līguma darbības laikā, pamatojoties uz nomnieka ierosinājumu, samazināt nomas maksu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence. Vienlaikus norādāms, ka nomas objektu pieprasījuma un nomas maksas samazinājuma tendence vērtējama kopsakarā ar kopējo tirgus situāciju konkrētajā teritorijā (vai pašvaldībā) un tā nebūtu vērtējama atrauti tikai attiecībā uz konkrēto nomnieku; * kādos gadījumos iznomātājs kompensē nomniekam tā veiktos finanšu ieguldījumus neapbūvētajā zemesgabalā; * kādos gadījumos iznomātājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot nomniekam zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu; * var paredzēt, ka nomas līgums tiek ierakstīts zemesgrāmatā.   **10.** Paredz iespēju noteiktos gadījumos iznomātājam samazināt zemesgabala nomas maksu līdz pat 90 %.  Atbilstoši Latvijas Pašvaldību savienības un Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas priekšlikumam paplašināt MKN 735 noteikto attiecībā uz nomas maksas samazinājumu uzņēmējdarbības sekmēšanas atbalsta instrumentam, projektā paredzēta iespēja iznomātājam un nomniekam savstarpēji vienojoties, uz noteiktu laika periodu samazināt nomas maksu līdz 50 %, ja nomnieks apņemas ievērot vismaz vienu no šādiem nosacījumiem:   * radīt jaunas darba vietas; * veikt nozīmīgus finansiālos ieguldījumus, kas nodrošinās saimnieciskās darbības paplašināšanu vai dažādošanu; * veikt finansiālos ieguldījumus, kas sekmēs inovāciju vai jaundibinātu ražošanas uzņēmumu veidošanos; * veikt ieguldījumus apbūvētā zemesgabala infrastruktūras attīstībā; * apbūvēto zemesgabalu izmantot sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta, vides un dzīvnieku aizsardzības vai veselības aprūpes funkciju nodrošināšanai.   Gadījumā, ja zemesgabals atrodas teritorijā, kas vietējās pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentos ir noteikta kā degradētā teritorija, nomas maksu var samazināt līdz 90 %, ja nomnieks apņemas ievērot vismaz vienu no minētajiem nosacījumiem.  Ja iznomātājs vēlas piešķirt minētos nomas maksas samazinājumus, iznomātājam ir jāizstrādā kritēriji nomas maksas samazinājuma gradācijai un piemērošanai. Pašvaldībai savos saistošos noteikumos ir tiesības noteikt nosacījumus, kas jāievēro papildus noteiktajiem nosacījumiem un piemērojami pašvaldības zemesgabaliem.  Nomas maksas samazinājums ir attiecināms gan uz apbūvētiem zemesgabaliem, t.sk. neizpirktās pilsētu zemes iznomāšanu, gan neapbūvētiem zemesgabaliem, t.sk. apbūves tiesību. Nav attiecināms uz zemesgabaliem, ko iznomā zemes dzīļu izmantošanai.  Gadījumos, kad nomnieks vai apbūves tiesīgais zemesgabalu izmanto saimnieciskai darbībai un samazinātas nomas maksas vai apbūves tiesības maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam vai apbūves tiesīgajam kvalificējas kā komercdarbības atbalsts, atbalstu samazinātas (līdz 50% vai 90% apmērā) nomas maksas vai apbūves tiesības maksas veidā minētajos gadījumos sniedz saskaņā ar *de minimis* regulējumu, ievērojot projekta 7.nodaļā noteiktos komercdarbības atbalsta nosacījumus.  **11.** Paredz apbūves tiesības piešķiršanas regulējumu atbilstoši Izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.5 panta trešajā daļā noteiktajam deleģējumam.  11.1. Neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanai, apbūves tiesības maksas noteikšanai, apbūves tiesības līguma slēgšanai ir piemērojams projektā noteiktais regulējums, kas attiecināms uz neapbūvēta zemesgabala iznomāšanu.  11.2. Projekts paredz, ka publiskas personas piederoša vai piekrītoša neapbūvēta zemesgabala vai tā daļas apbūves tiesīgo noskaidro tikai rakstiskā vai mutiskā izsolē (izņēmums ir, ja apbūves tiesība tiek piešķirta citas publiskas personas iestādei vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai). Lēmumā par neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanu (Izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.5 panta otrajā daļā ir noteikts, ka to pieņem tā publiskas personas institūcija, kuras valdījumā atrodas attiecīgais neapbūvētais zemesgabals) var noteikt, ka attiecīgā neapbūvētā zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanu veic attiecīgā neapbūvētā zemesgabala pārvaldītājs.  11.3. Projekts (atšķirīgi no neapbūvēta zemesgabala nomas) nosaka gadījumus, kad apbūves tiesības maksu palielina, piemērojot koeficientu 1,5, t.sk. gadījumā, ja apbūves tiesīgais nav veicis uz apbūves tiesību pamata uzceltās nedzīvojamā ēkas (inženierbūves) nojaukšanu apbūves tiesības līgumā noteiktajā termiņā, ja tas ir paredzēts. Lai gan minētā situācija neietekmē apbūves tiesību izbeigšanos, šādi tiek samazinātas publiskās personas izmaksas, kas radīsies veicot attiecīgās uz apbūves tiesību pamata uzceltās nedzīvojamā ēkas (inženierbūves) nojaukšanu pēc apbūves tiesību izbeigšanās, ja to būs nepieciešams veikt.  11.4. Tāpat, ņemot vērā Civillikumā noteikto apbūves tiesību regulējumu, tiek noteikti atsevišķi (atšķirīgi no neapbūvēta zemesgabala nomas) apbūves tiesību līgumā ietveramie jautājumi, t.sk.:   * apbūves tiesības maksu apbūves tiesīgais maksā ar apbūves tiesības līguma noslēgšanas dienu; * var paredzēt pienākumu apbūves tiesīgajam apbūves tiesību ierakstīt zemesgrāmatā; * bez apbūves tiesības piešķīrēja rakstiskas piekrišanas aizliegts apbūves tiesību atsavināt vai apgrūtināt ar lietu tiesībām, tādējādi mazinot risku, ka apbūves tiesība tiek nodota nelabticīgiem apbūves tiesību pretendentiem; * apbūves tiesības piešķīrēja tiesības saņemt apbūves tiesības maksu ir aizsargājamas ar ķīlas tiesību uz apbūves tiesību; * apbūves tiesības piešķīrējam ir tiesības prasīt apbūves tiesības pārdošanu piespiestā izsolē vai, izvērtējot lietderības apsvērumus, prasīt apbūves tiesības līguma izbeigšanu pirms līguma termiņa beigām; * kādos gadījumos apbūves tiesības piešķīrējam ir tiesības vienpusēji atkāpties no apbūves tiesības līguma, neatlīdzinot apbūves tiesīgajam zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu; * kādos gadījumos apbūves tiesības piešķīrējs kompensē ieguldījumus uz apbūves tiesību pamata uzceltajā nedzīvojamajā ēkā (inženierbūvē); * kādos gadījumos apbūves tiesīgajam ir jāatlīdzina visus zaudējumus, kas radušies apbūves tiesības piešķīrējam saistībā ar uz apbūves tiesību pamata uzceltās nedzīvojamās ēkas (inženierbūves) nojaukšanu.   **12.** Precizē nomas maksas aprēķināšanas kārtību, ja publiska persona iznomā zemesgabalu zemes dzīļu izmantošanai (neattiecas uz gadījumiem, kad zemesgabals tiek iznomāts ogļūdeņražu meklēšanai, izpētei un ieguvei).  MKN 735 ietvertais regulējums attiecībā uz publiskas personas zemesgabala iznomāšanu zemes dzīļu izmantošanai precizēts, ņemot vērā projekta saskaņošanas gaitā Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas, Zemkopības ministrijas, Latvijas Kūdras asociācijas un akciju sabiedrības “Latvijas valsts meži” pārstāvju paustos viedokļus.  12.1. Atbilstoši normatīvajam regulējumam par zemes dzīlēm, zemesgabala nomas tiesību izsole rīkojama kopā ar derīgo izrakteņu ieguves tiesību konkursu vai izsoli. Ministru kabineta 2011.gada 6.septembra noteikumi Nr.696 “Zemes dzīļu izmantošanas licenču un bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguves atļauju izsniegšanas kārtība” paredz, ka konkursu vai izsoli par zemes nomas tiesībām un licences vai atļaujas saņemšanu derīgo izrakteņu ieguvei (izņemot pazemes ūdeņus) rīko, ja valstij vai pašvaldībai piederošā vai piekrītošā zemes platība, kurā paredzēts iegūt derīgos izrakteņus, ir lielāka par 150 ha kūdrai un lielāka par 25 ha pārējiem derīgiem izrakteņiem. Projekts paredz, ka arī pārējos gadījumos iznomātājs, ievērojot lietderības apsvērumus, par nomas tiesībām var rīkot konkursu vai izsoli. Šādā gadījumā tiek noteikta publicējamā informācija, pretendentu piedāvājumu iesniegšanas laiks (nevar būt īsāks par 10 darbdienām), kā arī pretendentu izvēles kritērijs – nomas līgumu slēdz ar pretendentu, kura piedāvājums atbilstoši konkursa nolikumam ir atzīts par izdevīgāko, vai kurš piedāvājis augstāko nomas maksu, ja zemesgabala nomas tiesības piešķir izsolē.  12.2. Līdzīgi kā citos nomas gadījumos, tiek paredzēts, ka zemesgabals netiek iznomāts pretendentam, ja pēdējo 5 gadu laikā no pieteikuma iesniegšanas dienas iznomātājs ir vienpusēji izbeidzis ar to noslēgto līgumu par īpašuma lietošanu tāpēc, ka pretendents nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus, vai stājies spēkā tiesas nolēmums, ar kuru saskaņā tiek izbeigts ar citu iznomātāju noslēgts līgums par īpašuma lietošanu pretendenta rīcības dēļ.  12.3. Vispārējā kārtība paredz, ka zemesgabala, kas tiek iznomāts zemes dzīļu izmantošanai, nomas maksu nosaka atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktajai zemesgabala tirgus nomas maksai. Ja zemesgabals tiek iznomāts, rīkojot konkursu vai izsoli, šī noteiktā nomas maksa ir arī konkursa vai izsoles sākuma nomas maksa. Līdzīgi kā citos nomas gadījumos tiek paredzēts, ka nomnieks kompensē iznomātājam pieaicinātā sertificēta vērtētāja atlīdzības summu.  12.4. Lai nomnieks uzsāktu darbību derīgo izrakteņu ieguvē, ir nepieciešams no Valsts Vides dienesta saņemt atzinumu par ietekmes uz vidi novērtējuma nepieciešamību (vai arī, ka tāds nav jāveic), ietekmes uz vidi novērtējuma saņemšanai nepieciešami aptuveni 2 gadi, ir jāsaņem licence vai ieguves atļauja un jāizstrādā ieguves projekts. Ņemot vērā, ka visu šo laiku, kamēr tiek sagatavoti nepieciešamie dokumenti, ieguvi īstenot nedrīkst un faktiski zemesgabalu nomnieks nevar izmantot paredzētajam mērķim, projektā noteikts, ka līdz dienai, kad nomniekam tiek izsniegta bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguves atļauja vai zemes dzīļu izmantošanas licence derīgo izrakteņu ieguvei, nomas maksa gadā ir 3 % apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības (līdz 2018.gada 31.decembrim 1,5 %). Šāda nomas maksa ir nosakāma arī uzturošajām platībām, kuras ir funkcionāli saistītas ar zemes dzīļu ieguves teritoriju, bet kurās nav iespējama vai nav atļauta to ieguve, un kura pilnībā tiek izslēgta no saimnieciskās darbības. Uzturošajā platībā var ietilpt zemes zem meža infrastruktūras objektiem (meža autoceļi, brauktuves, ceļa servitūta platības) un meža meliorācijas sistēmām, ūdens ņemšanas un ieguves vietas, platības, kurās tiek īstenots vides monitorings vai ietekmi uz vidi mazinošie vai kompensējošie pasākumi. Piemēram, ietekmes uz vidi novērtējuma rezultātā tiek noteikts, ka ap kūdras ieguves vietu ir jāuztur josla, kurā kūdra tiek sablīvēta, lai novērstu gruntsūdeņu līmeņa izmaiņas neskartajā purva teritorijā. Šāda josla var būt, piemēram, 20 m plata. Tāpat pie uzturošajām platībām pieskaitāmas platības, kurās saskaņā ar kūdras ieguves vietas un meža objektu ugunsdrošības preventīvo pasākumu plānu izveidotas, lai samazinātu ugunsgrēku izcelšanās iespējas meža objektos. Visās minētajās platībās kūdras ieguve nav atļauta un tās apjoms nav nosakāms pirms izsoles un ietekmes uz videi novērtējuma veikšanas. Vienlaikus ar kūdras ieguvi iznomātajos zemes gabalos atbilstoši normatīvo aktu prasībām un saskaņā ar projektu tiek veikta ieguves vietu rekultivācija. Rekultivējamā platība ir zemes nomas teritorija vai tās daļa, kurā ir pabeigta vai pārtraukta derīgo izrakteņu izstrāde, un tajā tiek īstenoti rekultivācijas pasākumi atbilstoši spēkā esošajiem derīgo izrakteņu ieguves projekta nosacījumiem.  12.5. Projektā paredzēta nomas maksas pārskatīšanas kārtība, nosakot, ka to veic:   * iznomātājs pēc savas iniciatīvas vai pamatojoties uz nomnieka ierosinājumu par uzturošās platības izmaiņām; nomas maksu uzturošajām platībām pārskata un maina, ja attiecīgajam zemesgabalam tiek mainīta tā kadastrālā vērtība; * atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai ne retāk kā Izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajā termiņā. Ja zemesgabals ir iznomāts, rīkojot konkursu vai izsoli pārskatītā nomas maksa nevar būt zemāka par konkursā vai izsolē nomnieka piedāvāto, papildus ņemot vērā nomas maksas korekciju attiecībā par uzturošās platības izmaiņām.   12.6. Projektā noteikti arī nomas līguma jautājumi, t.sk.   * kad iznomātājam ir tiesības, nosūtot nomniekam rakstisku paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksu bez grozījumu izdarīšanas līgumā; * var noteikt termiņu, līdz kuram nomniekam ir jāveic normatīvajos aktos noteiktās darbības bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguves atļaujas saņemšanai vai zemes dzīļu izmantošanas licences derīgo izrakteņu ieguvei saņemšanai; * kādos gadījumos iznomātājam ir tiesības nomas līguma darbības laikā, pamatojoties uz nomnieka ierosinājumu, pārskatīt un mainīt nomas maksu.   12.7. Projektā noteikts, ka zemesgabala nomas līgumu zemes dzīļu izmantošanai slēdz (t.sk. var pagarināt nerīkojot konkursu vai izsoli), nepārsniedzot likumā “Par zemes dzīlēm” noteikto attiecīgās bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguves atļaujas vai zemes dzīļu izmantošanas licences termiņu. Pagarinot nomas līguma termiņu, iznomātājs nomas maksu nosaka atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai.  12.8. Ņemot vērā Zemkopības ministrijas (akciju sabiedrības “Latvijas valsts meži”) argumentus, kā arī tiesiskās paļāvības principu, projektā paredzēts, ka nomas līgumiem zemes dzīļu izmantošanai, kas noslēgti līdz 2014.gada 20.maijam un kuriem sākot ar 2015.gada 1.janvāri bija jāuzsāk nomas maksas indeksācija, iznomātājs turpina katru gadu vienpusēji indeksēt nomas maksu ar nosacījumu, ka nomas maksas pieaugums katrā indeksācijas reizē nepārsniedz 20 %, līdz nomas maksa sasniedz neatkarīgā vērtētāja noteikto zemesgabala tirgus nomas maksu. Pēc tam, kad nomas maksa minētajos līgumos ir sasniegusi sertificēta vērtētāja noteikto zemesgabala tirgus nomas maksu, kā arī nomas līgumiem zemes dzīļu izmantošanai, kuri slēgti laika periodā no 2014.gada 20.maija līdz 2017.gada 31.decembrim, nomas maksu pārskata piemērojot projekta 5. nodaļā minēto nomas maksas pārskatīšanas kārtību.  **13.**Atsevišķā nodaļā tiek noteikti komercdarbības atbalsta, kas sniegts samazinātas nomas maksas vai apbūves tiesības maksas veidā, nosacījumi.  Izšķērdēšanas novēršanas likuma 5.panta otrās daļas 2.1 un 4.1 punkts paredz iespēju publiskas personas mantu nodot bezatlīdzības lietošanā sabiedriskā labuma organizācijai. Projekts paredz, ka sabiedriskā labuma organizācijai, kura nomas objektā veic saimniecisko darbību un atbalsta samazinātas maksas veidā piešķiršanas gadījumā atbalsts kvalificējas kā komercdarbības atbalsts, iznomātājs valsts atbalstu samazinātas maksas veidā var sniegt 100 % apmērā, ja ir pieņemts Izšķērdēšanas novēršanas likuma 5.pantā minētais lēmums par publiskas personas mantas nodošanu bezatlīdzības lietošanā sabiedriskā labuma organizācijai.  Papildus projekta noslēguma jautājumos noteikts, ka projektā paredzēto komercdarbības atbalstu samazinātas nomas maksas vai apbūves tiesības maksas veidā saskaņā ar Eiropas Komisijas noteikto *de minimis* regulējumu piešķir ne vēlāk kā līdz 2021.gada 30.jūnijam (ieskaitot). Atbalsts samazinātas nomas maksas vai apbūves tiesību maksas veidā tiks turpināts, ievērojot normatīvo aktu nosacījumus, kas pēc 2021.gada 30.jūnija aizvietos šobrīd spēkā esošo Eiropas Komisijas noteikto *de minimis* regulējumu.  **14.**Atbilstoši pieņemtajiem grozījumiem Izšķērdēšanas novēršanas likumā (stāsies spēkā 2018.gada 1.janvārī) iznomātājam ir noteikts pienākums pārskatīt nomas maksas apmēru nomas līgumiem, kas noslēgti uz laiku, kas ilgāks par sešiem gadiem. Atbilstoši Izšķērdēšanas novēršanas likuma pārejas noteikumu 11.punktam, ja publiskas personas nekustamā īpašuma nomas līgums ir noslēgts pirms šīs normas spēkā stāšanās un nomas maksa pēdējo sešu gadu laikā nav pārskatīta, tad šā likuma 6.1 panta 1.1 daļu, izvērtējot lietderības apsvērumus, var piemērot nomas maksas pārskatīšanai gadījumā, ja līgumā ir paredzētas iznomātāja tiesības vienpusēji pārskatīt nomas maksas apmēru, ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību.  Ņemot vērā, ka praksē var būt dažādas situācijas, iznomātajam katrā konkrētajā gadījumā ir jāizvērtē lietderības apsvērumi un tas, vai būtu pārskatāms nomas maksas apmērs. Gadījumā, ja tirgus situācija nav mainījusies un atbilstoši lietderības apsvērumiem secināms, ka nomas maksa paliktu nemainīga, pārskatīšanas rezultātā iznomātājam rastos papildu izdevumi par pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzību. Ja nomas maksa tiek pārskatīta un mainīta, un attiecīgajā nomas līgumā puses nav vienojušās (līgumā nav pielīgts), ka nomas maksas noteikšanai pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu kompensē nomnieks, tad iznomātājam nav pamata prasīt nomniekam kompensēt šādus izdevumus.  Tādējādi šis regulējums neattieksies uz tiem iepriekš noslēgtajiem nomas līgumiem, kuros nav paredzētas iznomātāja tiesības vienpusēji pārskatīt nomas maksas apmēru. Līdz ar to projektā nav iespējams iekļaut regulējumu, kas būtu pretrunā ar augstāk stāvošā normatīvajā aktā noteikto regulējumu un pārkāptu Ministru kabinetam doto deleģējumu. Vienlaikus norādāms, ka minētā norma neizslēdz iespēju iznomātājam vienoties ar nomnieku par attiecīgajā nomas līgumā noteiktās nomas maksas pārskatīšanu.  Līdz ar to projekta pārejas noteikumos ir noteikts, ka nomas līgumiem, kas tiek pārskatīti saskaņā ar Izšķērdēšanas novēršanas likuma pārejas noteikumu 11.punktu, nomas maksu nosaka, piemērojot šajos noteikumos noteikto kārtību, izņemot noteikto pienākumu nomniekam kompensēt iznomātājam pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu.  Vienlaikus norādāms, ka 2010.gada 1.maijā, papildinot Izšķērdēšanas novēršanas likumu ar 6.1 pantu, kas noteica nekustamā īpašuma nomas līguma termiņu līdz 12 gadiem, pārejas noteikumu 5.punktā tika paredzēts pienākums iznomātājam izvērtēt iespējas izbeigt līgumu, ja tas neatbilst 6.1panta pirmās daļas prasībām, un šādas rīcības lietderību. Līdz ar to iznomātājam bija pienākums izvērtēt nomas līgumu, kas noslēgti uz laikposmu, kas ilgāks par 12 gadiem (tā brīža spēkā esošajā redakcijā), izbeigšanas iespējas.  Ievērojot Izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktos pamatprincipus, iznomātājam ir saistošs pienākums ar publiskas personas mantu rīkoties lietderīgi un likumīgi, t.i., jebkurai rīcībai jāatbilst ārējos normatīvajos aktos paredzētajiem mērķiem, kā arī normatīvajos aktos (t.sk. Eiropas Savienības normatīvajos aktos, kas cita starpā regulē arī komercdarbības atbalsta jomu) noteiktajai kārtībai.  Ņemot vērā, ka no minētās normas spēkā stāšanās ir pagājuši vairāk kā 7 gadi, ir uzskatāms, ka iznomātajam ir bijis pietiekams laiks šādu nomas līgumu izbeigšanas iespējas izvērtēšanai un gadījumā, ja minētie nomas līgumi ir bijuši neatbilstoši iepriekš minētajiem principiem, to izbeigšanai.  Vēršam uzmanību, ka nav pieejama informācija par ilgtermiņa nomas līgumu, kuros nav paredzētas iznomātāja tiesības pārskatīt nomas maksas apmēru, skaitu, līdz ar to nav iespējams izvērtēt, vai konkrētajos gadījumos nomnieks veic saimniecisko darbību, kas kvalificējas kā valsts atbalsts, kā arī nav iespējams izvērtēt, vai tajos noteiktā nomas maksa atbilst tirgus nomas maksai. Līdz ar to nav arī iespējams izvērtēt, kādu ietekmi un sekas radītu norma, kas paredzētu šādu nomas līgumu pārskatīšanu.  **15.** Lai būtu iespējams izpildīt projektā noteikto nodrošināt informācijas publicēšanu valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” tīmekļvietnē par apbūves tiesības piešķiršanu (izsoli, līguma noslēgšanu, pagarināšanu), nomas līgumu pagarināšanu, Projekts paredz uzdevumu valsts akciju sabiedrībai “Valsts nekustamie īpašumi” līdz 2018.gada 30.aprīlim izstrādāt un ieviest attiecīgu programmnodrošinājumu.  **16.** Skaidrības nodrošināšanai norādāms, ka projektā attiecībā uz paziņošanu un to, no kura brīža paziņojums uzskatāms par nosūtītu nomas tiesību pretendentam vai nomniekam, piemērojama analoģija ar Paziņošanas likuma 8.panta trešajā daļā noteikto, ka dokuments, kas paziņots kā ierakstīts pasta sūtījums, uzskatāms par paziņotu septītajā dienā pēc tā nodošanas pastā. |
| 3. | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas | Finanšu ministrija, valsts akciju sabiedrība “Valsts nekustamie īpašumi”. |
| 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 | Publiskas personas institūcijas un citi subjekti, kuri iznomā vai piešķir apbūves tiesību publiskas personas piederošam vai piekrītošam zemesgabalam vai tā daļai.  Uz publiskas personas piederoša vai piekrītošā zemesgabala esošo būvju īpašnieki, tiesiskie valdītāji vai lietotāji.  Potenciālie publiskas personas zemesgabala vai tā daļas nomnieki un apbūves tiesīgās personas. |
| 2. | Tiesiskā regulējuma ietekme uz tautsaimniecību un administratīvo slogu | Projekts paredz palielināt publiskas personas piederoša vai piekrītoša zemesgabala vai tā daļas minimālo nomas maksu gadā līdz 40 *euro* (šobrīd ir 28 *euro*).  Tāpat uz publiskas personas piederoša vai piekrītošā zemesgabala vai tā daļas esošo būvju īpašniekiem, tiesiskajiem valdītājiem vai lietotājiem pieaugs apbūvēta zemesgabala nomas izmaksas, jo projekts šādos gadījumos no 2019.gada 1.janvāra paredz palielināt nomas maksu līdz 3 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā vai 4,5 % apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības, ja nomnieks apbūvētajā zemesgabalā veic saimniecisko darbību un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējas kā komercdarbības atbalsts (šobrīd visos gadījumos ir 1,5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā). Minētais attiecas arī uz noteiktiem publiskas personas piederoša vai piekrītošā neapbūvēta zemesgabala vai tā daļas nomas izņēmuma gadījumiem, un neizpirkto pilsētu zemi. Tomēr jāņem vērā, ka projektā tiek paredzēti dažādi nomas maksas iespējamie samazinājumi, līdz pat 90 % no nomas maksas.  Kopējo ietekmi nav iespējams prognozēt, jo nav precīzas informācijas par visiem noslēgtajiem nomas līgumiem.  Administratīvais slogs samazinās, jo projekts paredz vienkāršot publiskas personas piederošo vai piekrītošo apbūvēto zemesgabalu vai to daļas iznomāšanu, šādos gadījumos kā nomas līguma alternatīvu paredzot maksāšanas paziņojumu vai rēķinu.  Tāpat projekts, līdz ar grozījumiem Izšķērdēšanas novēršanas likumā par apbūves tiesību, paredz apbūves tiesību piešķiršanas procesu pielīdzināt publiskas personas piederošo vai piekrītošo neapbūvētu zemesgabalu vai to daļas nomas procesam. Līdz ar minētajiem grozījumiem Izšķērdēšanas novēršanas likumā un projektu, kopumā tiek samazināts administratīvais slogs apbūves tiesību piešķiršanas procesā. |
| 3. | Administratīvo izmaksu monetārs novērtējums | Nav novērtējams, ņemot vērā ka tas lielā mērā ir atkarīgs no publiskas personas institūcijas vai citu subjektu, kuri iznomā vai piešķir apbūves tiesību publiskas personas piederošam vai piekrītošam zemesgabalam vai tā daļai, pieejas attiecīgā procesa vadībā. |
| 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 | 0 | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms |
| 1.1. valsts pamatbudžets, tai skaitā ieņēmumi no maksas pakalpojumiem un citi pašu ieņēmumi | Nav precīzi aprēķināms | 0 | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms |
| 1.2. valsts speciālais budžets | Nav precīzi aprēķināms | 0 | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms |
| 1.3. pašvaldību budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Budžeta izdevumi: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.1. valsts pamatbudžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2. valsts speciālais budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.3. pašvaldību budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Finansiālā ietekme: | 0 | 0 | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms |
| 3.1. valsts pamatbudžets | 0 | 0 | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms |
| 3.2. speciālais budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.3. pašvaldību budžets | 0 | 0 | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms |
| 4. Finanšu līdzekļi papildu izdevumu finansēšanai (kompensējošu izdevumu samazinājumu norāda ar "+" zīmi) | X | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Precizēta finansiālā ietekme: | X | 0 | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms |
| 5.1. valsts pamatbudžets | 0 | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms |
| 5.2. speciālais budžets | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.3. pašvaldību budžets | 0 | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms |
| 6. Detalizēts ieņēmumu un izdevumu aprēķins (ja nepieciešams, detalizētu ieņēmumu un izdevumu aprēķinu var pievienot anotācijas pielikumā): | Nav. | | | | |
| 6.1. detalizēts ieņēmumu aprēķins |
| 6.2. detalizēts izdevumu aprēķins |
| 7. Cita informācija | Ietekme uz valsts un pašvaldību budžetu nav precīzi aprēķināma, bet ir prognozējama kā pozitīva, ņemot vērā, ka:   * publiskai personai piederoša vai piekrītoša apbūvēta zemesgabala vai tā daļas nomas maksa gadā no 2019.gada 1.janvāra tiek noteikta 3 % apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības vai, ja nomnieks apbūvētajā zemesgabalā veic saimniecisko darbību un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējas kā komercdarbības atbalsts – 4,5 % apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības vai atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai (iepriekš 1,5 % apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības). Līdzīgi zemesgabaliem, uz kuriem saskaņā ar Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 26.panta pirmo daļu izbeigušās zemes lietošanas tiesības. * visos gadījumos publiskai personai piederoša vai piekrītoša zemesgabala vai tā daļas minimālā nomas maksa vai apbūves tiesības minimālā maksa gadā tiek noteikta 40 *euro* (iepriekš 28 *euro*).   Šobrīd nav prognozējams, kādam nomas līgumu skaitam būs piemērojama nomas maksa 4,5% apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības. | | | | |

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **V. Tiesību akta projekta atbilstība Latvijas Republikas starptautiskajām saistībām** | | | | | |
| 1. | Saistības pret Eiropas Savienību | | Projektā norādīta atsauce uz:  1. Komisijas 2013.gada 18.decembra Regulu (ES) Nr.1407/2013 par Līguma par Eiropas Savienības darbību 107. un 108.panta piemērošanu *de minimis* atbalstam (Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2013.gada 24.decembris, Nr.L 352) (turpmāk – Komisijas regula Nr.1407/2013)  2. Komisijas 2014.gada 27.jūnija Regulu (EK) Nr.717/2014 par Līguma par Eiropas Savienības darbību 107. un 108.panta piemērošanu *de minimis* atbalstam zvejniecības un akvakultūras nozarē (Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2014.gada 28.jūnijs, Nr.L 190/45) attiecībā uz zivsaimniecības uzņēmumiem, kas darbojas saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2013.gada 11.decembra Regulu (ES) Nr.1379/2013 par zvejas un akvakultūras produktu tirgu kopīgo organizāciju un ar ko groza Padomes Regulas (EK) Nr.1184/2006 un (EK) Nr.1224/2009 un atceļ Padomes Regulu (EK) Nr. 04/2000 (Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2013.gada 28.decembris, Nr.L 354/1) (turpmāk – Komisijas regula Nr.717/2014),  3. Komisijas 2013.gada 18.decembra Regulu (ES) Nr.1408/2013 par Līguma par Eiropas Savienības darbību 107. un 108.panta piemērošanu *de minimis* atbalstam lauksaimniecības nozarē (Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2013.gada 24.decembris, Nr.L 352/9) (turpmāk – Komisijas regula Nr.1408/2013).  Minētās regulas piemērojamas, ja nomnieks vai apbūves tiesīgais zemesgabalu izmanto saimnieciskai darbībai un samazinātas nomas maksas vai apbūves tiesības maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam vai apbūves tiesīgajam kvalificējas kā komercdarbības atbalsts. Šādā gadījumā atbalstu samazinātas nomas maksas vai apbūves tiesības maksas veidā šajos noteikumos noteiktos gadījumos sniedz saskaņā ar minētajās regulās noteikto. | | |
| 2. | Citas starptautiskās saistības | | Projekts šo jomu neskar. | | |
| 3. | Cita informācija | | Nav. | | |
| **1. tabula Tiesību akta projekta atbilstība ES tiesību aktiem** | | | | | |
| Attiecīgā ES tiesību akta datums, numurs un nosaukums | | Komisijas regula Nr.1407/2013. | | | |
| A | | B | | C | D |
| *Attiecīgā ES tiesību akta panta numurs (uzskaitot katru tiesību akta vienību – pantu, daļu, punktu, apakšpunktu)* | | *Projekta vienība, kas pārņem vai ievieš katru šīs tabulas A ailē minēto ES tiesību akta vienību, vai tiesību akts, kur attiecīgā ES tiesību akta vienība pārņemta vai ieviesta* | | *Informācija par to, vai šīs tabulas A ailē minētās ES tiesību akta vienības tiek pārņemtas vai ieviestas pilnībā vai daļēji.*  *Ja attiecīgā ES tiesību akta vienība tiek pārņemta vai ieviesta daļēji, sniedz attiecīgu skaidrojumu, kā arī precīzi norāda, kad un kādā veidā ES tiesību akta vienība tiks pārņemta vai ieviesta pilnībā.*  *Norāda institūciju, kas ir atbildīga par šo saistību izpildi pilnībā* | *Informācija par to, vai šīs tabulas B ailē minētās projekta vienības paredz stingrākas prasības nekā šīs tabulas A ailē minētās ES tiesību akta vienības.*  *Ja projekts satur stingrākas prasības nekā attiecīgais ES tiesību akts, norāda pamatojumu un samērīgumu.*  *Norāda iespējamās alternatīvas (t.sk. alternatīvas, kas neparedz tiesiskā regulējuma izstrādi) – kādos gadījumos būtu iespējams izvairīties no stingrāku prasību noteikšanas, nekā paredzēts attiecīgajos ES tiesību aktos* |
| 1.panta 1.punkts | | Projekta 135.punkts. | | Tiek ieviests pilnībā. | Projekts stingrākas prasības neparedz. |
| 1.panta 2.punkts | | Projekta 136.punkts. | | Tiek ieviests pilnībā. | Projekts stingrākas prasības neparedz. |
| 2.panta 2.punkts | | Projekta 132.punkts. | | Tiek ieviests pilnībā. | Projekts stingrākas prasības neparedz. |
| 3.panta 2.punkts | | Projekta 132.punkts, 134.punkts. | | Tiek ieviests pilnībā. | Projekts stingrākas prasības neparedz. |
| 5.panta 1. un 2.punkts | | Projekta 134.punkts. | | Tiek ieviests pilnībā. | Projekts stingrākas prasības neparedz. |
| 6.panta 4.punkts | | Projekta 138.punkts. | | Tiek ieviests pilnībā. | Projekts stingrākas prasības neparedz. |
| 7.panta 4.punkts | | Projekta 150.punkts. | | Tiek ieviests pilnībā. | Projekts stingrākas prasības neparedz. |
| Attiecīgā ES tiesību akta datums, numurs un nosaukums | | Komisijas regula Nr.717/2014 | | | |
| A | | B | | C | D |
| 1.panta 1.punkts | | Projekta 135.punkts. | | Tiek ieviests pilnībā. | Projekts stingrākas prasības neparedz. |
| 1.panta 2. un 3. punkts | | Projekta 136.punkts. | | Tiek ieviests pilnībā. | Projekts stingrākas prasības neparedz. |
| 2.panta 2.punkts | | Projekta 132.punkts. | | Tiek ieviests pilnībā. | Projekts stingrākas prasības neparedz. |
| 3.panta 2.punkts | | Projekta 132.punkts. | | Tiek ieviests pilnībā. | Projekts stingrākas prasības neparedz. |
| 6.panta 4.punkts | | Projekta 138.punkts. | | Tiek ieviests pilnībā. | Projekts stingrākas prasības neparedz. |
| 7.panta 4.punkts | | Projekta 150.punkts. | | Tiek ieviests pilnībā. | Projekts stingrākas prasības neparedz. |
| Attiecīgā ES tiesību akta datums, numurs un nosaukums | | Komisijas regula Nr.1408/2013 | | | |
| A | | B | | C | D |
| 1.panta 1.punkts | | Projekta 135.punkts. | | Tiek ieviests pilnībā. | Projekts stingrākas prasības neparedz. |
| 1.panta 2. un 3. punkts | | Projekta 136.punkts. | | Tiek ieviests pilnībā. | Projekts stingrākas prasības neparedz. |
| 2.panta 2.punkts | | Projekta 132.punkts. | | Tiek ieviests pilnībā. | Projekts stingrākas prasības neparedz. |
| 3.panta 2.punkts | | Projekta 132.punkts. | | Tiek ieviests pilnībā. | Projekts stingrākas prasības neparedz. |
| 6.panta 4.punkts | | Projekta 138.punkts. | | Tiek ieviests pilnībā. | Projekts stingrākas prasības neparedz. |
| 7.panta 4.punkts | | Projekta 150.punkts. | | Tiek ieviests pilnībā. | Projekts stingrākas prasības neparedz. |
| Kā ir izmantota ES tiesību aktā paredzētā rīcības brīvība dalībvalstij pārņemt vai ieviest noteiktas ES tiesību akta normas? Kādēļ? | | Projekts šo jomu neskar. | | | |
| Saistības sniegt paziņojumu ES institūcijām un ES dalībvalstīm atbilstoši normatīvajiem aktiem, kas regulē informācijas sniegšanu par tehnisko noteikumu, valsts atbalsta piešķiršanas un finanšu noteikumu (attiecībā uz monetāro politiku) projektiem | | Projekts šo jomu neskar. | | | |
| Cita informācija | | Nav. | | | |
| **2. tabula Ar tiesību akta projektu izpildītās vai uzņemtās saistības, kas izriet no starptautiskajiem tiesību aktiem vai starptautiskas institūcijas vai organizācijas dokumentiem. Pasākumi šo saistību izpildei** | | | | | |
| Projekts šo jomu neskar. | | | | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VI. Sabiedrības līdzdalība un komunikācijas aktivitātes** | | |
| 1. | Plānotās sabiedrības līdzdalības un komunikācijas aktivitātes saistībā ar projektu | Finanšu ministrijas tīmekļvietnes sadaļā “Sabiedrības līdzdalība” ir ievietota uzziņa par projektu.  Projekts pēc tā izsludināšanas Valsts sekretāru sanāksmē ir publiski pieejams Ministru kabineta tīmekļvietnes sadaļā Tiesību aktu projekti. |
| 2. | Sabiedrības līdzdalība projekta izstrādē | Sabiedrības līdzdalība veikta ar nevalstisko organizāciju starpniecību projekta saskaņošanas procesā.  Latvijas Kūdras asociācijas pārstāvju viedoklis tika uzklausīts projekta saskaņošanas starpministriju sanāksmēs. 2017.gada 7. un 28.novembrī tiekoties ar Latvijas Kūdras asociācijas un akciju sabiedrības “Latvijas valsts meži” pārstāvjiem, ņemti vērā to izteiktie iebildumi un priekšlikumi attiecībā uz Zemesgabala iznomāšanas kārtību zemes dzīļu izmantošanai. |
| 3. | Sabiedrības līdzdalības rezultāti | Projektā ietverti Latvijas Kūdras asociācijas un akciju sabiedrības “Latvijas valsts meži” izteiktie iebildumi un priekšlikumi. |
| 4. | Cita informācija | Nav. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VII. Tiesību akta projekta izpildes nodrošināšana un tās ietekme uz institūcijām** | | |
| 1. | Projekta izpildē iesaistītās institūcijas | Publiskas personas institūcijas un citi subjekti, kuri iznomā vai piešķir apbūves tiesību publiskas personas piederošam vai piekrītošam zemesgabalam vai tā daļai. |
| 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

Finanšu ministrijas valsts sekretāre B. Bāne

Dadeka, 67095505

Vineta.Dadeka@fm.gov.lv

Bērziņa, 67083947

Inga.Berzina@fm.gov.lv