Informatīvais ziņojums

“**Par valsts nekustamā īpašuma Riharda Vāgnera ielā 4, Rīgā, turpmākās attīstības iespējām”**

Ministru prezidenta 2017.gada 20.jūnija rezolūcijā Nr.45/R-917-jur/5796 finanšu ministrei dots uzdevums izveidot darba grupu ciešā sadarbībā ar Kultūras ministriju, iesaistot Centrālās finanšu un līgumu aģentūras un VAS “Valsts nekustamie īpašumi” (turpmāk – VNĪ) pārstāvjus, lai nodrošinātu Vāgnera nama renovācijas publiskās un privātās partnerības projekta finanšu un ekonomisko aprēķinu aktualizēšanu, izvērtējot projekta ietekmi uz valsts budžeta ilgtermiņa saistību apjomu, kā arī vispārējās valdības sektora budžeta bilanci un parādu, vienlaikus izskatot arī citas alternatīvas nekustamā īpašuma attīstībai, un atbilstoši darba grupas piedāvātajam risinājumam noteiktā kārtībā iesniegt informatīvo ziņojumu izskatīšanai Ministru kabinetā.

Atbilstoši dotajam uzdevumam ar Finanšu ministrijas 2017.gada 11.jūlija rīkojumu Nr.296 “Par darba grupas izveidi” izveidotās darba grupas ietvaros izvērtētas iespējamās alternatīvas valsts nekustamā īpašuma Riharda Vāgnera ielā 4, Rīgā, turpmākās attīstības iespējām, t.sk. izvērtējot to ietekmi uz valsts budžetu, kā arī vispārējās valdības sektora budžeta bilanci un parādu. Attiecīgi sagatavots informatīvais ziņojums “Par valsts nekustamā īpašuma Riharda Vāgnera ielā 4, Rīgā, turpmākās attīstības iespējām”.

Ņemot vērā, ka minētā īpašuma attīstība, izmantojot kādu no publiskās un privātās partnerības modeļiem, ir tikai viens no vairākiem alternatīviem risinājumiem, jautājums par Kultūras ministrijas veikto projekta “Riharda Vāgnera Rīgas operteātra ēkas renovācija, esošās infrastruktūras apsaimniekošana un kultūras, mākslas nozares jaunrades attīstība” finanšu un ekonomisko aprēķinu aktualizēšanas nepieciešamību un turpmāku publisko resursu ieguldīšanu projekta izstrādē ir risināms pēc informatīvā ziņojuma izskatīšanas Ministru kabinetā.

**1. Nekustamā īpašuma vispārīgs raksturojums**

Īpašuma tiesības uz valsts nekustamo īpašumu (kadastra Nr. 0100 002 0014) Riharda Vāgnera ielā 4, Rīgā, (turpmāk – nekustamais īpašums) Latvijas valstij Kultūras ministrijas personā nostiprinātas 1995.gada 21.novembrī. Atbilstoši Ministru kabineta 2005.gada 19.oktobra rīkojumam Nr.683 “Par Kultūras ministrijas un Valsts arhīvu ģenerāldirekcijas valdījumā esošu valsts nekustamo īpašumu nodošanu Finanšu ministrijas valdījumā” nekustamais īpašums 2006.gadā pārņemts no Kultūras ministrijas Finanšu ministrijas valdījumā un nodots pārvaldīšanā VNĪ.

Nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 0,1564 ha un būves (būves kadastra apzīmējums 0100 002 0014 001) – 4-stāvu administratīvās ēkas ar kopējo platību 4445,70 m2. Uz zemes gabala atrodas arī inženierbūve (būves kadastra apzīmējums 0100 002 0014 002) – laukums ar cieto segumu 87,71 m2, kas atrodas Finanšu ministrijas bilancē un tiesiskajā valdījumā. Pēc Nekustamā īpašuma kadastra informācijas sistēmas datiem nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība uz 2018.gada 1.janvāri kopā ar inženierbūvi ir noteikta 1 147 293 *euro* (zemes gabals – 660 933 *euro*, būve – 486 210 *euro,* inženierbūve– 150 *euro*), savukārt tā bilances vērtība uz 2017.gada 31.decembri sastāda 888 240,25*euro* (zemes gabals – 550 731,07 *euro*, būve – 337 434,06 *euro,* inženierbūve– 75,12 *euro*). Pēc VNĪ nekustamā īpašuma rentabilitātes rādītājiem tā pārvaldīšana nes zaudējumus vidēji 40 000 *euro* gadā.

Nekustamā īpašuma sastāvā esošā būve (būves kadastra apzīmējums 0100 002 0014 001) ir iekļauta Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā kā valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa “Dzīvojamās ēkas un biedrības “Musse” komplekss”[[1]](#footnote-2) daļa, kā arī ir UNESCO Pasaules kultūras mantojuma objekta “Rīgas vēsturiskais centrs”[[2]](#footnote-3), valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa “Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs”[[3]](#footnote-4) un valsts nozīmes arheoloģijas pieminekļa “Vecrīgas arheoloģiskais komplekss”[[4]](#footnote-5) daļa, un sabiedrībai ir pazīstama kā Vāgnera zāle. Būvē atrodas divi valsts nozīmes mākslas pieminekļi: interjera dekoratīvā apdare 2 telpās[[5]](#footnote-6) un divas krāsnis[[6]](#footnote-7).

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem būves galvenais lietošanas veids: 1262 – muzeji un bibliotēkas. Būve izmantota primāri kultūras funkcijas nodrošināšanai – būvē kādreiz ir atradies Rīgas pirmais Pilsētas muzikālais teātris, taču šobrīd tā apmeklētājiem ir slēgta sliktā un apmeklētājiem nedrošā tehniskā stāvokļa dēļ.

**2. Informācija par nekustamā īpašuma pašreizējo stāvokli un veicamajiem pasākumiem**

Saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 2.septembra noteikumu Nr.529 “Ēku būvnoteikumi” 191.punktu, lai ekspluatācijas laikā nodrošinātu publiskas ēkas atbilstību Būvniecības likuma 9.panta otrajā daļā noteiktajām būtiskajām prasībām, ekspluatācijā nodotas otrās vai trešās grupas publiskas ēkas īpašniekam ir pienākums veikt ēkas tehnisko apsekošanu ne retāk kā reizi 10 gados. Laika posmā no 2011.gada līdz 2016.gadam nekustamajā īpašumā ir veikti vairāki būves tehniskās izpētes apsekojumi:

* būves pamatojuma un atsevišķo deformēto konstruktīvo elementu tehniskā apsekošana;
* kopējā būves vizuāli tehniskā apsekošana;
* tehniskās izpētes apsekojums ar nolūku sniegt informāciju par būves tehniskā stāvokļa atbilstību īslaicīgu sabiedrisku pasākumu organizēšanas vajadzībām;
* būves 1.stāva telpas Nr.10 stiklotā pārseguma iestiklojuma apsekojums.

Saskaņā ar 2012.gada 10.oktobra apsekojumu būvei, tās ilgajā pastāvēšanas laikā, kā arī uzņemot dažādas sākotnēji neprojektētas papildus iedarbes (piemēram, dziļa būvbedre ar gruntsūdens pazemināšanu tiešā ēkas pamatu tuvumā), ir radušās pamatu noturības problēmas, kas eksponējas kā samērā plašs sienu un pārsegumu plaisājums. Uz apsekojuma brīdi salīdzinājumā ar 2011.gadā veikto apsekojumu plaisājums uzrāda stabilizācijas pazīmes, bet, atsākot ekspluatāciju, kurā neizbēgamas ir dinamiskas slodzes, deformāciju progress var atjaunoties, ja netiks veikta būves pamatnes un pamatu pastiprināšana un sienu plaisājumu aizdarīšana. Būvei vēl nepastāv nesošo konstrukciju vispārējas nestspējas zuduma pazīmes. Daudz sliktākā stāvoklī ir būves inženierkomunikācijas, kas gandrīz visas ir fiziski nolietojušās (īpaši ūdensvadi un apkures ierīces, kas ir jānomaina). Būves kopējais vidējais vizuālais nolietojums uz 2012.gada 10.oktobri bija 40 %. Informācija par būves stāvokli no 2012.gada 10.oktobra apsekojuma atzinuma sniegta 1.tabulā.

1.tabula

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Informācija par būves stāvokli no 2012.gada 10.oktobra apsekojuma atzinuma** | | |
| Pamati | 45% | Neapmierinošs stāvoklis |
| Pārsegumi | 30% | Apmierinošs stāvoklis |
| Sienas | 35% | Apmierinošs stāvoklis |
| Jumts | 40% | Apmierinošs stāvoklis |
| Grīdas | 30% | Apmierinošs stāvoklis |
| Logi, durvis | 35% | Apmierinošs stāvoklis |
| Apdare | 40% | Apmierinošs stāvoklis |
| Inženierkomunikācijas | 67% | Avārijas stāvoklis |

Saskaņā ar 2014.gada 4.jūnija apsekojumu kopš 2012.gada būvē nav noticis vērā ņemams nesošo konstrukciju deformāciju progress, ko var skaidrot ar pamatnes nestspējas izmaiņu rezultātā notikušo slodžu pārdalīšanos ar šim procesam atbilstošu nesošo konstrukciju deformāciju apjomu. Procesa stabilizācija liecina, ka ir iestājies līdzsvars starp pamatnes pašreizējo nestspēju un ēkas pašreizējām slodzēm, t.i., faktiski neizmantotu būvi, kur noteicošais ir tikai ēkas konstrukciju pašsvars un sniega slodzes uz jumtiem. Ņemot vērā, ka nesošās konstrukcijas neuzrāda iespējama sabrukuma pazīmes (būtiski neizmainot būves slogojumu), var atzīt, ka būve bez nesošo konstrukciju pastiprināšanas ir izmantojama īslaicīgu pasākumu organizēšanas vajadzībām, ar noteikumu, ka netiks organizētas grupas vairāk par 200 cilvēkiem, netiks vienviet izvietotas vairākas iekārtas ar svaru līdz 500 kg, netiks organizētas darbības, kas izraisa dinamiskas slodzes. Arī īslaicīgai lietošanai telpām ir jāveic atbilstošs kosmētiskais remonts un jāturpina plaisājuma vietu monitorings (jāseko vai aizdarītie plaisājumi neatsāk plaisāšanas progresu). Jāizstrādā nopietns būves pamatojuma un pamatu stiprināšanas projekts (blakus ēkā strādā drenāža, kas neļaus gruntsūdenim nosegt atlikušos koka pāļus un tie laika gaitā var sapūt pavisam, šādi izraisot vēl nopietnākas deformācijas būves nesošajās konstrukcijās, kādas tās ir uz attiecīgo apsekošanas brīdi).

2016.gada 4.februārī, apsekojot būves stiklotā pārseguma stiklojuma bojājumus, tika konstatēts, ka stiklojuma bojājumi radušies, krītot mitruma bojātās dzegas apmetuma un sasaluša sniega gabaliem. Virs mitruma bojātās dzegas jumta skārda segums ir ticis sabojāts, tīrot sniegu no jumta. Sniega aiztures barjeras metāla kronšteini visā jumta plaknes garumā ar naglām caur skārda segumu piestiprināti pie jumta koka latojuma, radot iespēju atmosfēras nokrišņiem gar naglu nokļūt pie dzegas un to bojāt.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto, primāri ir veicami šādi būves uzlabošanas darbi:

1. pamatojuma un pamatu noturības problēmu novēršana, iepriekš izstrādājot detalizētu projektu pamatojuma un pamatu pastiprināšanai;
2. sienu un pārsegumu remonts, kur pamatu noturības problēmu dēļ ir radušies plaši sienu un pārsegumu plaisājumi, kas, atsākot ēkas ekspluatāciju, tāpat kā pamatu deformācijas, var progresēt;
3. jumta seguma remonts – gan bojātā jumta skārda nomaiņa, gan stiklotā pārseguma stiklojuma remonts;
4. būves inženierkomunikāciju remonts un nomaiņa – esošās inženierbūves ir avārijas stāvoklī, īpaši ūdensapgādes sistēmas cauruļvadi un apkures sistēma.

2016.gada 1.decembrī un 2017.gada 6.jūlijā ir veikta būves vizuālā apsekošana un konstatēts, ka nav nodrošināta būves fasāžu un citu ārējo konstrukciju savlaicīga atjaunošana un krāsošana atbilstoši būves arhitektoniskajam stilam un apkārt esošai pilsētvides ainavai, kā to nosaka Rīgas domes 2015.gada 28.aprīļa saistošo noteikumu Nr.146 “Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi” 13.9., 13.10.apakšpunkts[[7]](#footnote-8).

Ņemot vērā, ka būve ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis “Dzīvojamās ēkas un biedrības Musse komplekss”[[8]](#footnote-9) un uz to attiecas likums “Par kultūras pieminekļu aizsardzību”, Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums, Ministru kabineta 2003.gada 26.augusta noteikumi Nr.474 “Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu” un Ministru kabineta 2004.gada 8.marta noteikumi Nr.127 “Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”, jāņem vērā, ka tās atjaunošanas projekta īstenošanas gaitā varētu rasties neparedzēti apstākļi (ņemot vērā Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas īpašas prasības interjera, tā detaļu, kā arī būves fasādes atjaunošanai varētu būt nepieciešami komplicētāki risinājumi), kas pagarinātu projekta īstenošanas termiņu un sadārdzinātu projekta īstenošanas izmaksas. Atbilstoši likuma “Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 21.pantam, kultūras pieminekļi konservējami, restaurējami un remontējami tikai ar Valsts kultūra pieminekļu aizsardzības inspekcijas rakstveida atļauju un tās kontrolē. Turklāt, Ministru kabineta 2003.gada 26.augusta noteikumu Nr.474 “Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu” 21.punkts noteic, ka pirms kultūras pieminekļa restaurācijas vai rekonstrukcijas projekta izstrādes jāveic kultūrvēsturiskā inventarizācija vai kultūrvēsturiskā izpēte. Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija ir norādījusi, ka ir veikts apjomīgs nekustamā īpašuma arhitektoniski mākslinieciskā izpētes darbs un ar materiāliem var iepazīties Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijā[[9]](#footnote-10). Ievērojot minēto, plānojot nekustamā īpašuma atjaunošanu, ir jāņem vērā minētie dokumenti un nepieciešamības gadījumā jāveic būves arhitektoniski mākslinieciskā izpēte.

Tā kā pēc minētajiem būves tehniskās izpētes apsekojumiem kapitālieguldījumi ēkā nav veikti, var uzskatīt, ka ēkas stāvoklis uz šodienu nav būtiski mainījies. Saskaņā ar Latvijas būvnormatīva LBN 405-15 “Būvju tehniskā apsekošana” (apstiprināts ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.337 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 405-15 “Būvju tehniskā apsekošana””) 4.2.apakšpunktu būves tehniskā apsekošana jāveic pirms būves atjaunošanas, pārbūves vai restaurācijas būvprojekta izstrādes, arī pirms būvprojekta minimālā sastāvā sagatavošanas vai pirms dokumentu izstrādes vienkāršotai ēkas fasādes atjaunošanai, lai noteiktu būves bojājumu apjomu, kā arī atbilstību būves izmantošanas mērķim un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem. Līdz ar to aktuālais nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis būtu nosakāms, veicot tehnisko apsekošanu, uzsākot nekustamā īpašuma attīstības projektu atbilstoši Ministru kabineta atbalstītajam attīstības variantam.

**3. Kultūras nozares infrastruktūras pieejamība nekustamajā īpašumā**

Kultūras ministrija ir izvirzījusi šādas prioritātes kultūras infrastruktūras sakārtošanā:

1. Jau šobrīd uzsākto lielo projektu sekmīgu virzību un pabeigšanu sadarbībā ar VNĪ:
2. Rīgas pils II kārta – Kastelas (konventa) daļas pārbūve un restaurācija;
3. Latvijas Okupācijas muzejs – Padomju okupācijas upuru piemiņas memoriāla kompleksa izveide divās kārtās (Nākotnes nama pārbūve un piebūves būvniecība un Padomju okupācijas upuru piemiņas memoriāla izveide);
4. Rakstniecības un mūzikas muzeja pārbūves un restaurācija Pils laukumā 2, Rīgā;
5. Muzeju krātuvju kompleksa būvniecība Pulka ielā 8, Rīgā;
6. Jaunā Rīgas teātra pagaidu telpu pielāgošana teātra vajadzībām Miera ielā 58a, Rīgā;
7. Jaunā Rīgas teātra ēkas pārbūve un restaurācija Lāčplēša ielā 25, Rīgā;
8. Rīgas vēstures un kuģniecības muzeja filiāle – Latvijas Fotogrāfijas muzejam nepieciešamās ēkas pārbūve un restaurācija;
9. Īpaši aizsargājamais kultūras piemineklis Turaidas muzejrezervāts – Klaušinieku mājas restaurācija un atjaunošana.
10. Plānošanas procesā kā prioritāri izvirzīti šādi projekti, ņemot vērā attiecīgo nekustamo īpašumu tehnisko stāvokli un noslodzi (lietotāju – kultūras institūciju vajadzības):
11. Rīgas cirka ēkas Merķeļa ielā 4, Rīgā, pārbūve un restaurācija, lai varētu atvērt ēku apmeklētājiem;
12. Jaunas akustiskās koncertzāles būvniecība Rīgā;
13. Latvijas Nacionālā arhīva tīkla sakārtošana un ēku pārbūve;
14. Kultūras ministrijas padotībā esošo izglītības iestāžu ēku sakārtošana.

Papildus Kultūras ministrija paredz laika gaitā pārskatīt kultūras funkcijai izmantojamo ēku piemērotību un vērtēt to tehnisko stāvokli, kā arī izmantot iespēju atteikties no vairāku ēku izmantošanas.

Izvērtējot ieguldījumu prioritāti kultūras infrastruktūras objektos, kuros jau šobrīd tiek veiktas kultūras funkcijas (piemēram, kultūrizglītības iestādes, arhīvu sistēmas iestādes u.c.) un šādu ēku neapmierinošo tehnisko stāvokli, Kultūras ministrija neplāno nekustamā īpašuma pārbūvei un restaurācijai vidējā termiņā finansējuma piesaisti no valsts budžeta līdzekļiem. Minētais attiecināms arī uz Eiropas Savienības struktūrfondu un Kohēzijas fonda līdzekļu iespējamo piesaisti 2014.-2020.gada plānošanas periodā.

Vienlaikus Kultūras ministrija uzskata, ka nekustamais īpašums konceptuāli ir saglabājams kā kultūrvēsturisks piemineklis, izmantojot tā kultūrtūrisma potenciālu, vismaz daļā būves saglabājot kultūras funkciju. Ņemot vērā, ka nekustamā īpašumā būvē no 1837.gada līdz 1839.gadam strādājis un operas diriģējis pasaules slavenais komponists Rihards Vāgners un Eiropā ir saglabājies ļoti maz šādu vēsturisku teātra ēku, būve ir uzskatāma par unikālu vēstures un kultūras objektu. Restaurējot būvi, paredzams, ka tā aktivizētu starptautisku kultūras pasākumu un starptautisko projektu īstenošanu un veicinātu Rīgas pilsētas attīstības dokumentos izvirzītā mērķa – Rīgai kļūt par vienu no Ziemeļeiropas kultūras galvaspilsētām un kultūras tūrisma centriem – sasniegšanu.

**4. Nekustamā īpašuma turpmākās attīstības alternatīvas**

Atbilstoši Kultūras ministrijas 2016.gadā pasūtītajiem SIA “PKC” aprēķiniem nekustamā īpašuma atjaunošanas izmaksas aplēstas 16 536 000 *euro* (bez PVN)apmērā[[10]](#footnote-11) jeb 3 537 *euro*/m2 (bez PVN), aprēķinot izmaksas uz jauno platību pēc būves atjaunošanas. Ņemot vērā būves tehnisko stāvokli un vēlamo tās funkciju nākotnē, kā arī to, ka nekustamais īpašums ir kultūras piemineklis, salīdzināšanai tika skatītas VNĪ īstenotā Rīgas Pils atjaunošanas projekta izmaksas. Rīgas Pils būvniecības darbi izmaksāja 3 399 *euro*/m2 (bez PVN), taču, piesardzīgi izvērtējot būves nepieciešamos atjaunošanas darbus un ņemot vērā arī inflācijas prognozes, netiek mainīti SIA “PKC” pieņēmumi par nepieciešamajiem kapitālieguldījumiem.

Ņemot vērā, ka Kultūras ministrija, izvērtējot ieņēmumu aplēses SIA “PKC” veiktajos aprēķinos, ir apstiprinājusi ieņēmumu prognozi, attiecīgi tā izmantota arī darba grupas ietvaros veiktajos aprēķinos. SIA “PKC” aprēķinos apsaimniekošanas un uzturēšanas izmaksas sastādīja 92 530 *euro* (bez PVN)gadā. Pārskatot SIA “PKC” aprēķinā izmantotās operatīvo izmaksu aplēses, secināms, ka apsaimniekošanas un uzturēšanas izdevumi ir jāpalielina par 8 753 *euro* (bez PVN) gadā, lai tās būtu atbilstošas prognozei, kas veikta balstoties uz līdz šim VNĪ īstenotajiem projektiem. Tāpat darba grupas ietvaros tika pārskatītas arī ēkas uzturēšanai nepieciešamās investīcijas, t.i., ko veido uzkrājumi kārtējiem un kapitālajiem remontiem, palielinot tās no 401 120 *euro* (bez PVN) līdz 580 773 *euro* (bez PVN) 5 gados. Šis investīciju apmērs tika aprēķināts kā 0,67 % gadā no prognozējamās bilances vērtības un kapitālieguldījumu summas, pieņemot, ka ēkas lietderīgas lietošanas laiks ir 150 gadi.

VNĪ nekustamā īpašuma provizoriskie nomas maksas aprēķini veikti, balstoties uz Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumiem Nr.515 “Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”. Apsaimniekošanas izmaksu aplēsēm VNĪ izmantoja vidējās pašreizējās apsaimniekošanas izmaksas līdzīgiem objektiem Rīgas centrā. Jāņem vērā, ka precīzs nomas maksas aprēķins var tikt veikts tikai pēc objekta nodošanas ekspluatācijā, apsaimniekošanas pasākuma plāna saskaņošanas ar nomniekiem un attiecīgo apsaimniekošanas pasākumu iepirkumu veikšanas.

Balstoties uz šādām kapitālieguldījumu, ieņēmumu un izmaksu prognozēm, ievērojot būves slikto tehnisko stāvokli un valsts budžeta ierobežotās iespējas, darba grupas ietvaros tika izvērtētas nekustamā īpašuma turpmākās attīstības piecas alternatīvas:

1. attīstības projekta īstenošana, kapitālieguldījumus finansējot no valsts budžeta (pielāgojot to VSIA “Latvijas Koncerti” vajadzībām);
2. attīstības projekta īstenošana, izmantojot publisko un privāto partnerību;
3. iznomāšana;
4. maiņa vai nodošana bez atlīdzības atvasinātas publiskas personas īpašumā;
5. atsavināšana (pārdošana izsolē).

Nekustamā īpašuma attīstības alternatīvu salīdzināšana veikta pēc neto tagadnes vērtības (turpmāk – NPV) metodes. NPV metodes ietvaros tiek ņemta vērā projekta naudas plūsma, kas tiek diskontēta ar diskonta likmi, tādā veidā iegūstot tagadnes vērtību projekta nākotnes naudas plūsmai. Alternatīvu aprēķiniem tika izmantota reālā diskonta likme 4 % saskaņā ar SIA “PKC” aprēķinos izmantotajām likmēm, izņemot privātā partnera naudas plūsmu publiskās un privātās partnerības scenārijā, kur tā tika diskontēta ar 4,6 %, kas ir vidējā svērtā likme, ņemot vērā kapitāla avotus un cenas (aizdevuma procentu likme 4 %, privātā partnera kapitāla cena 10 %).

Nekustamā īpašuma attīstības alternatīvas pirms publiskā finansējuma piešķiršanas ir jāvērtē arī no komercdarbības atbalsta kontroles viedokļa Ja publiskā finansējuma piešķiršana kvalificēsies kā komercdarbības atbalsts (piemēram, gadījumā, ja ikgadējie ienākumi par infrastruktūras izmantošanu pārsniegtu vismaz pusi no izdevumiem), publiskā finansējuma piešķiršanā jāievēro piemērots komercdarbības atbalsta kontroles regulējums.

**4.1. A alternatīva – nekustamā īpašuma atjaunošana, kapitālieguldījumus finansējot no valsts budžeta (pielāgojot to VSIA “Latvijas Koncerti” vajadzībām)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Apraksts** | Nekustamā īpašuma attīstība tiek veikta, pielāgojot to VSIA “Latvijas Koncerti” vajadzībām, kapitālieguldījumus finansējot no valsts budžeta. Nepieciešamie kapitālieguldījumi 16 536 000 *euro* (bez PVN), neskaitot VSIA “Latvijas Koncerti” darbības specifikai nepieciešamo papildu skaņas izolācijas nodrošināšanu kā arī instrumentu pārvietošanas un transporta piekļuves risinājumus, ko šajā brīdī nav iespējams noteikt, jo šādu detalizācijas pakāpi var noskaidrot tikai pie jau konkrēti izstrādāta tehniskā projekta. Pēc būves atjaunošanas kopējā būves platība ir plānota 4 675,20 m2, savukārt iznomājamā platība – 3 584,00 m2.  VNĪ iznomā visu būvi VSIA “Latvijas Koncerti”, kas nodrošina būves operatora funkciju. VSIA “Latvijas Koncerti” kapitāldaļu turētājs ir Kultūras ministrija, starp minētajām institūcijām ir noslēgts līdzdarbības līgums par atsevišķu valsts pārvaldes uzdevumu deleģēšanu kultūras jomā. Būvē tiek izvietots VSIA “Latvijas Koncerti” birojs, kā arī VSIA “Latvijas Koncerti” māksliniecisko struktūrvienību Valsts kamerorķestris “Sinfonietta Rīga”, “Latvijas Radio koris”, “Latvijas Radio bigbends” mēģinājumu un mākslinieku darba telpas, mūzikas instrumentu noliktava, koncertdarbības nodrošināšanai nepieciešamās saimnieciskās telpas (ap 1395 m2). Tāpat VSIA “Latvijas Koncerti” izveido ekspozīciju par Rīgas pilsētas muzikālo vēsturi, kā arī nodrošina koncertdarbību Operas zālē un Musseszālē (ekspozīcijas un zāļu kopējā platība 2189 m2).  Šobrīd VSIA “Latvijas Koncerti” pamatdarbība notiek Spīķeru kvartālā, Maskavas ielā 4 k-1, Rīgā, kur administrācijas un mākslinieku mēģinājumiem nepieciešamās telpas 1635 m2 tiek nomātas no privāta komersanta, kā arī Doma laukumā 8, Rīgā, kur telpas “Latvijas Radio bigbends” darbības nodrošināšanai tiek nomātas no valstij piederošas kapitālsabiedrības – VSIA “Latvijas Radio”. Savukārt koncertdarbības nodrošināšanai tiek izmantotas dažādas koncertu norises vietas visā valsts teritorijā, kā arī ārvalstīs. VSIA “Latvijas Koncerti” administrācijas un mākslinieku telpu nomas un apsaimniekošanas izmaksas gadā sastāda 158 650 *euro* (bez PVN). Koncertu norišu īres izdevumi tiek segti no koncertdarbības ieņēmumiem.  Provizoriskā nomas maksa VSIA “Latvijas Koncerti” par būves nomu, kurā iekļauta apsaimniekošana un uzturēšana, apdrošināšana, un uzkrājums būves uzturēšanas investīcijām, būtu 5,06 *euro*/m2 (bez PVN), kas ir 217 620 *euro* gadā (bez PVN). Papildus VISA “Latvijas koncerti” darbības specifikas dēļ koncertdarbība turpmāk notiks arī citās koncertu rīkošanai piemērotās vietās Latvijā.  Attiecīgi, lai nodrošinātu VSIA “Latvijas Koncerti” darbību būvē, ir nepieciešams Kultūras ministrijas budžetā plānot VSIA “Latvijas Koncerti” papildu izdevumus nomas un apsaimniekošanas izdevumu nodrošināšanai 71 354 *euro* apmērā gadā (ar PVN).   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | *euro* (bez PVN) | 1.gads  2018 | 2.gads  2019 | 3.gads  2020 | 4.gads  2021 | | Kapitālieguldījumi | 0 | -303 160 | -826 800 | -1 240 200 | | Neto ieņēmumi/ izmaksas | -21 427 | -21 427 | -21 427 | -21 427 |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | *euro* (bez PVN) | 5.gads  2022 | 6.gads  2023 | 7.-34.gads  2024-2051 | Kopā  2018-2051 | | Kapitālieguldījumi | -3 582 800 | -5 208 840 | -5 374 200 | -16 536 000 | | Neto ieņēmumi/ izmaksas | -7 142 |  | 481 984 | 389 135[[11]](#footnote-12) |   **NPV ir -13 143 196 *euro*** (skatīt pielikuma 1.tabulu). |
| **Izdevumi** | -16 536 000 *euro* (bez PVN) kapitālieguldījumi[[12]](#footnote-13), finansējums no valsts budžeta (būvniecības darbu laikā).  -1 557 817 *euro* (bez PVN)[[13]](#footnote-14), kas ir 58 971 *euro* gadā (bez PVN), papildu finansējums no valsts budžeta (nomas maksa). Šobrīd valsts budžeta izdevumos ir ieplānots finansējums VSIA “Latvijas Koncerti” administrācijas un mākslinieku mēģinājumu telpu nomas maksas izdevumiem 191 966 *euro* gadā (ar PVN).  Kapitālieguldījumus iespējams daļēji segt, piemērojot Likuma “Par valsts budžetu 2018.gadam” 56.panta ceturtajā daļā noteikto instrumentu – ja tiek atsavināts valsts nekustamais īpašums, kuru Kultūras ministrija ir nodevusi Finanšu ministrijas valdījumā un VNĪ pārvaldīšanā, finanšu ministram paredzētas tiesības palielināt apropriāciju no resursiem no dotācijas no vispārējiem ieņēmumiem un izdevumiem 50 % apmērā no valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas rezultātā valsts budžetā ieskaitītajiem līdzekļiem, kas piešķirama kapitālieguldījumiem Finanšu ministrijas valdījumā un valsts akciju sabiedrības VNĪ pārvaldīšanā esošo Kultūras ministrijas iestāžu funkciju nodrošināšanai izmantoto valsts nekustamo īpašumu attīstīšanai. |
| **Ieguvumi** | 1. Nekustamais īpašums saglabāts valsts īpašumā.  2. Atjaunots kultūrvēsturiskais objekts un nodrošināta telpu pieejamība ar kultūru saistītu pasākumu norisei. |
| **Riski** | 1. Ņemot vērā fiskālās telpas prognozes un budžeta papildu izdevumu iespējas, projekta īstenošana varētu būt uzsākama 2020./2021.gadā.  2. Iepirkuma par būvdarbu veikšanu rezultātā saņemtie finanšu piedāvājumi var pārsniegt provizoriski plānotās būvniecības darbu izmaksas.  3. VSIA “Latvijas Koncerti” pieprasījums uz iznomājamo būves daļu ir mazāks par plānoto. |
| **Turpmākās darbības**[[14]](#footnote-15) | 1.Kultūras nozares budžeta pieprasījuma prioritāriem pasākumiem sagatavošana un iesniegšana saskaņā ar ikgadējā valsts budžeta likumprojekta sagatavošanas grafiku. Prognozētais laika grafiks: 2018.gada jūnijs.  2. Normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā tiek izstrādāts un virzīts izskatīšanai Ministru kabinetā rīkojuma projekts par finansējuma piešķiršanu nekustamā īpašuma atjaunošanai, telpu nomas maksas un aprīkojuma iegādes izdevumu segšanai. Prognozētais laika grafiks: 2018.gada jūlijs – 2018.gada decembris.  3. Projekta īstenošana (iepirkuma procedūras būves izpētei un projektēšanas uzdevuma izstrādei izsludināšana, ēkas izpēte, projektēšanas uzdevums ar lietotāju prasību detalizēšanu un saskaņošana, iepirkuma procedūra būvprojekta izstrādei, būvprojekta izstrāde ar saskaņošana būvvaldē, būvprojekta ekspertīze, iepirkuma procedūra būvniecības darbu veikšanai). Prognozētais laika grafiks: 2019.gada janvāris – 2022.gada aprīlis.  4. Projekta īstenošana – būvniecības darbi (tai skaitā autoruzraudzība un būvuzraudzība, būves ekspertīze). Prognozētais laika grafiks: 2022.gada maijs – 2024.gada oktobris.  5. Prognozētais nomas līgumattiecību sākuma termiņš 2024.gada novembris. |

**4.2. B alternatīva – nekustamā īpašuma atjaunošana, izmantojot publisko un privāto partnerību**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Apraksts** | Nekustamā īpašuma attīstība tiek veikta atbilstoši publiskās un privātās partnerības (turpmāk – PPP) modelim. Attīstības projekta īstenošanu veic privātais partneris – nodrošina finansējumu, veic būves atjaunošanu un pēc tam arī gādā par kultūras pasākumu norisi, taču nekustamais īpašums paliek valsts īpašumā. Pēc būves renovācijas darbu pabeigšanas publiskais partneris maksā privātajam partnerim pieejamības maksājumu. Nekustamā īpašuma uzturēšanas izmaksas minēto 27 gadu laikā sedz privātais partneris no ieņēmumiem par kultūras un tūrisma pasākumu organizēšanu atjaunotajā nekustamajā īpašumā. Saskaņā ar plānoto būves funkcionalitāti, pēc būves atjaunošanas kopējā būves platība ir plānota 4 675,20 m2, savukārt iznomājamā platība – 3 584,00 m2, no kuriem Operas zāle aizņems 1 151 m2 un Musses zāle 532 m2, kopējā funkcionālo grupu platības atspoguļotas tabulā:   |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  | Vāgnera zāle jeb Operas zāle ar balkonu un māksli-nieku telpām | Muses zāle ar palīgtelpu | Izno-mājamās telpas | Publiskās telpas | Kāpņu telpas un lifti | Tehniskās telpas | Kopējā stāva platība | | m2 | 1 151 | 532 | 606 | 1 295 | 256,2 | 835 | 4 675,2 |   Kultūras ministrija, izvērtējot savas iespējas, plāno no privātā partnera ikgadēji nomāt 64 dienas Operas zāli, 41 dienas Musses zāli, kā arī 365 dienas – VSIA “Kremerata Baltica” biroja telpas 350 m2 apjomā. Pārējo būves platību lieto un kultūras, kā arī citas, tai skaitā darījuma tūrisma funkcijas un muzeja ekspozīciju, nodrošina privātais partneris.  PPP līguma termiņš 30 gadi, pieejamības maksājums tiktu veikts sākot ar 2024.gada aprīli un kopumā 27 gadus, izlīdzinātais pieejamības maksājums 1 092 004 *euro* gadā (bez PVN).   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | *euro* (bez PVN) | 1.-6.gads  2018-2023 | 7.gads  2024 | 8.-33.gads  2025-2050 | Kopā  2018-2050 | | Neto ieņēmumi/ izmaksas | -69 636 | -819 003 | -28 665 105 | -29 553 745 |   **NPV ir -14 244 431 *euro*** (skatīt pielikuma 2. un 3.tabulu). |
| **Izdevumi** | -29 484 108 *euro* (bez PVN)[[15]](#footnote-16), kas ir 1 092 004 *euro* gadā(bez PVN), finansējums no valsts budžeta (pieejamības maksājums). |
| **Ieguvumi** | 1. Nekustamais īpašums saglabāts valsts īpašumā.  2. Atjaunots kultūrvēsturiskais objekts un nodrošināta telpu pieejamība ar kultūru un tūrismu saistītu pasākumu norisei.  3. Kapitālieguldījumi sākotnēji tiek finansēti no privātā partnera finanšu resursiem, pēc tam iekļauti pieejamības maksājumā.  4. Attīstības projekta īstenošanas saistīto risku pārdale – privātais partneris pilnībā uzņemas būvniecības un pieejamības risku, kā arī lielāko daļu no pieprasījuma riska. Pieprasījuma risks ir viens no galvenajiem, jo privātajam partnerim jāspēj nopelnīt ar savu saimniecisko darbību, lai pilnībā nosegtu ar būvi saistītās tās uzturēšanas un darbības izmaksas.  5. Privātais partneris spēj nodrošināt būves renovācijas veikšanu īsākā termiņā nekā to veiktu publiskais partneris. |
| **Riski** | 1. Privātā partnera piesaistīto pakalpojumu ieņēmumi nesedz nekustamā īpašuma uzturēšanas izmaksas un publiskajam partnerim jāpārņem ēka un ar tās uzturēšanu saistītie izdevumi. Iespējamā ietekme vērtējama vismaz līdz šim laikam veikto kapitālieguldījumu vērtībā.  2. Netiek atrasts privātais partneris un projekta īstenošana nav iespējama.  3. Privātā partnera atlases procedūras ietvaros saņemtie piedāvājumi var pārsniegt pieejamības maksājumu provizoriski plānotās izmaksas.  4. Atbilstoši starptautiskajai praksei privātā partnera atlases procedūras ilgums (līdz PPP līguma noslēgšanai) vidēji ir 1,5-2 gadi.  5. Salīdzinot ar alternatīvu A, īstenošanai nepieciešami lielāki valsts budžeta līdzekļi, papildus 13 782 252 *euro* (ar PVN). |
| **Turpmākās darbības** | 1. Normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā tiek izstrādāts un virzīts izskatīšanai Ministru kabinetā rīkojuma projekts par PPP procedūras uzsākšanu. Pirms tam nepieciešams saņemt Centrālās finanšu un līgumu aģentūras un Finanšu ministrijas atzinumu par projekta finanšu un ekonomiskajiem aprēķiniem. Prognozētais laika grafiks: 2018.gada oktobris.  2. Juridiskā pakalpojuma iepirkums par PPP iepirkuma dokumentācijas izstrādi. Prognozētais laika grafiks: 2018.gada novembris – 2019.gada februāris.  3. PPP procedūras dokumentu izstrāde (sagatavošana) un saskaņošana ar Centrālo finanšu un līgumu aģentūru. Prognozētais laika grafiks: 2019.gada marts – 2019.gada septembris.  4. PPP iepirkums (noslēgts PPP līgums). Prognozētais laika grafiks: 2019.gada oktobris – 2021.gada marts.  5. Projekta īstenošanas būvniecības un restaurācijas darbi. Prognozētais laika grafiks: 2021.gada aprīlis – 2024.gada marts. |

**4.3. C alternatīva – nekustamā īpašuma iznomāšana**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Apraksts** | Nekustamais īpašums tiek iznomāts privātajam nomniekam uz 30 gadiem[[16]](#footnote-17) ar pienākumu veikt noteikta apmēra kapitālieguldījumus nekustamajā īpašumā (līdzīgā apmērā kā A un B alternatīvā). Pieņemot, ka nomnieks būvē īstenotu kultūras funkciju, provizoriskā nomas maksa būtu 0,69 *euro*/m2 (bez PVN) jeb 36 810 *euro* (bez PVN) gadā (nomas maksa tiek noteikta minimālā, jo nomniekam ar nomas līgumu ir noteikts pienākums veikt ieguldījumus), apsaimniekošanu un uzkrājumu uzturēšanas investīcijām nodrošinātu pats nomnieks.   |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | *euro* (bez PVN) | 1.gads  2018 | 2.gads  2019 | 3.gads  2020 | 4.gads  2021 | 5.-31.gads  2022-2048 | Kopā  2018-2048 | | Neto ieņēmumi/ izmaksas | 10 024 | 32 489 | 32 489 | 32 489 | 858 256 | 965 748 |   **NPV ir 945 991 *euro*** (skatīt pielikuma 4.tabulu). |
| **Izdevumi** | - izdevumi nomas tiesību izsoles rīkošanai (VNĪ līdzekļi). |
| **Ieguvumi** | 1. Nekustamais īpašums saglabāts valsts īpašumā.  2. Pie sekmīgas nomas tiesību pirmās izsoles, visātrāk īstenojamā alternatīva, t.i., būves atjaunošanas darbus var uzsākt visātrāk.  3. Nav nepieciešams valsts budžeta finansējums nekustamā īpašuma atjaunošanai.  4. Saglabāts kultūrvēsturiskais objekts un nodrošināta telpu pieejamība ar kultūru un tūrismu saistītu pasākumu norisei. |
| **Riski** | 1. Būve ir kultūrvēsturisks piemineklis, jāņem vērā Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumi par kultūras pieminekļa izmantošanu un saglabāšanu, līdz ar to mazs nomas tirgus pieprasījums.  2. Nomnieks nespēs pildīt saistības attiecībā uz ieguldījumu veikšanu.  3. Ja nomnieks atbilstoši Centrālās Statistikas pārvaldes (turpmāk – CSP) institucionālo sektoru klasifikācijas sarakstam[[17]](#footnote-18) ir klasificēts vispārējā valdības sektorā, nekustamā īpašuma atjaunošanas kapitālieguldījumi ir pieskaitāmi kā vispārējās valdības budžeta izdevumi attiecīgajos gados, kad tie ir veikti. |
| **Turpmākās darbības** | 1. Iznomātājs (VNĪ) pieņem lēmumu par nekustamā īpašuma iznomāšanu un piemērojamo izsoles veidu un organizē cenu aptauju tirgus nomas maksas noteikšanai, piesaistot sertificētu vērtētāju. Prognozētais laika grafiks: 2018.gada marts.  2. Izsoles nosacījumu apstiprināšana. Prognozētais laika grafiks: 2018.gada aprīlis.  3. Nomas tiesību izsole ar nosacījumu par ieguldījumu veikšanu nekustamajā īpašumā. Prognozētais laika grafiks: 2018.gada maijs.  4. Prognozētais nomas līgumattiecību sākuma termiņš 2018.gada jūnijs[[18]](#footnote-19). |

**4.4. D alternatīva – nekustamā īpašuma maiņa vai nodošana bez atlīdzības atvasinātas publiskas personas īpašumā**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Apraksts** | Ņemot vērā nekustamā īpašuma atrašanos, tiek veikta nekustamā īpašuma maiņa pret līdzvērtīgu atvasinātas publiskas personas, piemēram, Rīgas pilsētas pašvaldības, valsts augstskolas, īpašumā esošu nekustamo īpašumu. Attiecīgā atvasinātā publiskā persona pēc nekustamā īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā uz sava vārda, var brīvi rīkoties ar nekustamo īpašumu (ievērojot likuma “Par kultūras pieminekļu aizsardzību” nosacījumus).  Kā papildus alternatīva ir iespējama nekustamā īpašuma nodošana bez atlīdzības iepriekš minētai atvasinātai publiskais personai kādas atvasinātas publiskas personas funkcijas vai deleģēta pārvaldes uzdevuma veikšanai. Šādā gadījumā atvasinātai publiskai personai ir pienākums nodot atpakaļ valstij nekustamo īpašumu, ja tas vairs netiek izmantots attiecīgās funkcijas vai uzdevuma veikšanai.  Finanšu ministrija ar 2017.gada 21.augusta vēstuli Nr.12-38/6264 Rīgas domes pilsētas īpašuma komitejai ir lūgusi sniegt viedokli vai Rīgas pilsētas pašvaldībai ir interese par nekustamā īpašuma iegūšanu pašvaldības īpašumā. Rīgas domes Īpašuma departaments 2017.gada 4.septembra vēstulē Nr.DI-17-1078-nd ir sniedzis atbildi un informējis, ka ņemot vērā, ka nekustamais īpašums nav iekļauts Rīgas pilsētas pašvaldības funkciju izpildei nepieciešamo īpašumu sarakstos, kā arī ņemot vērā šā nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli, tā pārņemšana pašvaldības īpašumā maiņas ceļā vai bez atlīdzības nav uzskatāma par lietderīgu.   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | *euro* (bez PVN) | 1.gads  2018 | 2.gads  2019 | Kopā  2018-2019 | | Neto ieņēmumi/ izmaksas | -21 427 | -8 928 | -30 354 |   **NPV ir -30 011 *euro*** (skatīt pielikuma 5.tabulu). |
| **Izdevumi** | - izdevumi maiņas vai nodošanas bez atlīdzības darījuma veikšanai (VNĪ līdzekļi). |
| **Ieguvumi** | 1. Nekustamais īpašums saglabāts publiskas personas (Rīgas pilsētas pašvaldība, valsts augstskolas) īpašumā.  2. Nav nepieciešams valsts budžeta finansējums nekustamā īpašuma atjaunošanai.  3. Atvasinātas publiskas personas kompetence nekustamā īpašuma turpmākai izmantošanai un attīstībai.  4. Saglabāts kultūrvēsturiskais objekts. |
| **Riski** | 1. Atvasināta publiska persona nevēlas veikt nekustamā īpašuma pārņemšanu savā īpašumā.  2. Atvasinātas publiskas personas īpašumā nav līdzvērtīga nekustamā īpašuma, kas būtu izmantojams valsts funkciju nodrošināšanai.  3. Maināmo nekustamo īpašumu nosacītās cenas starpība pārsniedz 20 %, nepieciešami papildu finanšu līdzekļi.  4. Nekustamā īpašuma atjaunošanas kapitālieguldījumi ir pieskaitāmi kā vispārējās valdības budžeta izdevumi attiecīgajos gados, kad tie ir veikti. |
| **Turpmākās darbības** | 1. Viedokļa noskaidrošana attiecībā uz nekustamā īpašuma iegūšanu atvasinātas publiskas personas īpašumā. Prognozētais laika grafiks: 2018.gada maijs. Ir saņemta Rīgas pilsētas pašvaldības vēstule ar atteikumu nekustamā īpašuma maiņas darījumam vai pārņemšanai Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā. Nekustamā īpašuma maiņas darījums jāpiedāvā citai atvasinātai publiskai personai.  2. Nekustamā īpašuma nosacītā cenas noteikšana. Ievērojot likuma “Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 8.panta nosacījumus, Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas informēšana par nodomu atsavināt kultūras pieminekli. Prognozētais laika grafiks: 2018.gada jūnijs– 2018.gada augusts.  3. Normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā tiek izstrādāts un virzīts izskatīšanai Ministru kabinetā rīkojuma projekts par nekustamā īpašuma nodošanu bez atlīdzības Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai maiņu. Prognozētais laika grafiks: 2018.gada septembris – 2019.gada februāris.  4. Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akts vai maiņas līgums. Prognozētais laika grafiks: 2019.gada maijs. |

**4.5. E alternatīva – nekustamā atsavināšana (pārdošana)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Apraksts** | VNĪ saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā noteikto tiek veikta nekustamā īpašuma atsavināšana, pārdodot to izsolē. Atbilstoši VNĪ veiktajam nekustamā īpašuma novērtējumam tā provizoriskā tirgus vērtība ir 1 232 511 *euro*. Ievērojot Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā ietverto tiesisko regulējumu, nekustamā īpašuma atsavināšanai nosakāma nosacītā cena, par pamatu ņemot sertificēta vērtētāja noteikto nekustamā īpašuma vērtību.  Saskaņā ar likuma “Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 11.pantu fiziskām un juridiskām personām jānodrošina, lai tiktu saglabāti kultūras pieminekļi, kas ir to īpašumā (valdījumā), kultūras pieminekļa īpašnieka pienākums ir ievērot likumdošanas un citus normatīvos aktus, kā arī Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumus par kultūras pieminekļu izmantošanu un saglabāšanu.   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | *euro* (bez PVN) | 1.gads  2018 | 2.gads  2019 | Kopā  2018-2019 | | Neto ieņēmumi/ izmaksas | -21 427 | 975 296[[19]](#footnote-20) | 953 869 |   **NPV ir 916 358 *euro*** (skatīt pielikuma 6.tabulu). |
| **Izdevumi** | - izdevumi atsavināšanas organizēšanai (VNĪ līdzekļi). |
| **Ieguvumi** | 1. Nav nepieciešams valsts budžeta finansējums nekustamā īpašuma atjaunošanai.  2. Papildus ieņēmumi valsts budžetā (atsavināšanas rezultātā iegūtos līdzekļus pēc atsavināšanas izdevumu atskaitīšanas ieskaita valsts budžetā).  3. Saglabāts kultūrvēsturiskais objekts. |
| **Riski** | 1. Būve ir kultūrvēsturisks piemineklis, jāņem vērā Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumi par kultūras pieminekļa izmantošanu un saglabāšanu, līdz ar to mazs tirgus pieprasījums.  2. Ilgstošs pārdošanas process. Ja nekustamo īpašumu neizdodas pārdot vairakkārt, izsoles cena var tikt samazināta līdz pat 60% no sākotnējās cenas. |
| **Turpmākās darbības** | 1. Ievērojot likuma “Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 8.panta nosacījumus, Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas informēšana par nodomu atsavināt kultūras pieminekli. Prognozētais laika grafiks: 2018.gada marts.  2. Normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā tiek izstrādāts un virzīts izskatīšanai Ministru kabinetā rīkojuma projekts par nekustamā īpašuma atsavināšanu (pārdošanu). Prognozētais laika grafiks: 2018.gada aprīlis – 2018.gada oktobris.  3. VNĪ Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā organizē nekustamā īpašuma atsavināšanu. Prognozētais laika grafiks: 2018.gada novembris – 2019.gada jūnijs[[20]](#footnote-21). |

Apbilstoši darba grupas ietvaros izvērtēto nekustamā īpašuma turpmākās attīstības alternatīvu diskontētās naudas plūsmas aprēķinam secināms, ka visizdevīgākā nekustamā īpašuma turpmākās attīstības alternatīva ir C alternatīva (nekustamā īpašuma iznomāšana uz 30 gadiem privātajam partnerim), diskontētās naudas plūsmas kopsavilkums atspoguļots informatīvā ziņojuma pielikuma 7.tabulā.

Darba grupas ietvaros izvērtēto nekustamā īpašuma turpmākās attīstības alternatīvu turpmāko darbību laika grafiks, t.sk. sadalot par īstenošanas darbībām, atspoguļots 1.zīmējumā.

1.zīm.

|  |
| --- |
| **Turpmāko darbību laika grafiks** |

Darba grupas ietvaros izvērtēto nekustamā īpašuma turpmākās attīstības alternatīvu ietekmes uz valsts budžetu kopsavilkums sniegts 2.tabulā[[21]](#footnote-22). Papildus izvērtējot alternatīvas, ņemta vērā to fiskālā ietekme uz vispārējās valdības budžeta bilanci vai parādu atbilstoši Eiropas nacionālo un reģionālo kontu sistēmas Eiropas Savienībā metodoloģijai (turpmāk – EKS), vērtējuma kopsavilkums sniegts 3.tabulā.

2.tabula

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ietekme uz valsts budžetu** | | | | |
| **Alternatīva** | **Valsts veiktie kapitāl-ieguldījumi, *euro* (ar PVN)** | **Ieņēmumi, *euro* (ar PVN)** | **Izmaksas, *euro* (ar PVN)** | **Kopā, *euro***  **(ar PVN)** |
| (1) | (2) | (3) | (4) | **(5)=(2)+(3)+(4)** |
| A – attīstības projekta īstenošana, kapitālieguldījumus finansējot no valsts budžeta (pielāgojot to VSIA “Latvijas Koncerti” vajadzībām) | -20 008 560 |  | -1 884 959 | **-21 893 519** |
| B – attīstības projekta īstenošana, izmantojot publisko un privāto partnerību |  |  | -35 675 771 | **-35 675 771** |
| C – iznomāšana |  |  |  |  |
| D – maiņa vai nodošana bez atlīdzības atvasinātas publiskas personas īpašumā |  |  |  |  |
| E – atsavināšana (pārdošana izsolē) |  | 493 004 |  | **493 004** |

3.tabula

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Provizoriskā ietekme uz vispārējās valdības sektora budžeta bilanci un parādu[[22]](#footnote-23)** | | | | | |
| **Alternatīva/gads** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021-2051** | **Kopā** |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6)=(2)+(3)+(4)+(5) |
| A – attīstības projekta īstenošana, kapitālieguldījumus finansējot no valsts budžeta (pielāgojot to VSIA “Latvijas Koncerti” vajadzībām)[[23]](#footnote-24) | 0 | -303 160 | -826 800 | -24 251 833 | -25 381 793 |
| B – attīstības projekta īstenošana, izmantojot publisko un privāto partnerību[[24]](#footnote-25) | 0 | 0 | 0 | -29 489 465 | -29 489 465 |
| C1 – Iznomāšana (nomātājs, kas nav klasificēts vispārējā valdības sektorā)[[25]](#footnote-26) | 10 024 | 32 489 | 32 489 | 988 212 | 1 063 215 |
| C2 – Iznomāšana (nomātājs, kas klasificēts vispārējā valdības sektorā)[[26]](#footnote-27) | 0 | -303 160 | -826 800 | -24 251 833 | -25 381 793 |
| D – maiņa vai nodošana bez atlīdzības atvasinātas publiskas personas īpašumā[[27]](#footnote-28) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| E – atsavināšana (pārdošana izsolē) | 0 | 986 009[[28]](#footnote-29) |  |  | 986 009 |

Jāņem vērā, ka pēc likumprojekta “Par vidēja termiņa budžeta ietvaru 2018., 2019. un 2020.gadam” apstiprināšanas Saeimā fiskālā telpa vidējam termiņam (t.i., 2018., 2019. un 2020.gads) ir stipri ierobežota vai nav. Tādējādi, izvērtējot projekta īstenošanas alternatīvas, ir jāņem vērā, ka vidējā termiņā nav pieļaujama papildu saistību uzņemšanās, kas palielina vispārējās valdības izdevumus, bez kompensējamo pasākumu izstrādes. Līdz ar to atbalstāma būtu tāda alternatīva, kura rada neitrālu vai pozitīvu fiskālo ietekmi uz vispārējās valdības budžeta bilanci vai parādu 2018., 2019. un 2020.gadā.

**5. Priekšlikumi turpmākai rīcībai**

Baltoties uz informatīvajā ziņojumā atspoguļoto nekustamā īpašuma attīstības alternatīvu analīzi, t.sk. **to īstenošanas laika grafikiem**, potenciālajiem ieguvumiem un riskiem un **to finansiālo ietekmi uz valsts budžetu**, secināms, ka visizdevīgākā nekustamā īpašuma turpmākās attīstības alternatīva ir C alternatīva (nekustamā īpašuma iznomāšana uz 30 gadiem privātajam partnerim ārpus vispārējās valdības sektora) un E alternatīva (nekustamā īpašuma atsavināšana – pārdodot to izsolē), savukārt A alternatīva (nekustamā īpašuma attīstība, pielāgojot to VSIA “Latvijas Koncerti” vajadzībām) ir vērtējama no Kultūras ministrijas prioritāšu aspekta, izstrādājot budžeta pieprasījumu. Alternatīvu vērtējuma kopsavilkums sniegts 4.tabulā.

4.tabula

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Kopsavilkums** | | | |
| **Alternatīva** | **Ietekme uz valsts budžetu, *euro*** | **Īstenošanas termiņš** | **NPV, *euro*** |
| **A** – attīstības projekta īstenošana, kapitālieguldījumus finansējot no valsts budžeta (pielāgojot to VSIA “Latvijas Koncerti” vajadzībām) | **-21 893 519**  \*fiskālā ietekme uz vispārējās valdības budžeta bilanci vai parādu 2019. un 2020.gadā. | **2024.gada novembris** – uzsākta būves ekspluatācija (nomas līgums). | **-13 143 196** |
| **B** – attīstības projekta īstenošana, izmantojot publisko un privāto partnerību | **-35 675 771** | **2024.gada aprīlis** – uzsākta būves ekspluatācija (pieejamības maksājumi) | **-14 244 431** |
| **C** – iznomāšana | -izdevumi nomas tiesību izsoles rīkošanai (VNĪ līdzekļi)  \*fiskālā ietekme uz vispārējās valdības budžeta bilanci vai parādu, ja nomātājs klasificēts vispārējā valdības sektorā. | **2018.gada jūnijs** – noslēgts nomas līgums (ar pienākumu veikt noteikta apmēra kapitālieguldījumus būvē) | **945 991** |
| **D** – maiņa vai nodošana bez atlīdzības atvasinātas publiskas personas īpašumā | -izdevumi maiņas vai nodošanas bez atlīdzības darījuma veikšanai (VNĪ līdzekļi) | **2019.gada jūnijs** – veikta maiņa vai nodošana atvasinātai publiskai personai | **-30 011** |
| **E** – atsavināšana (pārdošana izsolē) | **493 004** | **2019.gada jūlijs**– veikta atsavināšana (pārdots) | **916 358** |

Ņemot vērā minēto, **nekustamā īpašuma turpmākā attīstība ir veicama atbilstoši C alternatīvai** (nekustamā īpašuma iznomāšana uz 30 gadiem privātajam partnerim ārpus vispārējās valdības sektora).

Ja nekustamā īpašuma attīstība atbilstoši C alternatīvai nav sekmīga, atkārtoti izskatīt nekustamā īpašuma citu attīstības alternatīvu īstenošanas iespēju.

Finanšu ministre Dana Reizniece-Ozola

1. Valsts aizsardzības Nr.6574. [↑](#footnote-ref-2)
2. Aizsardzības Nr.852. [↑](#footnote-ref-3)
3. Valsts aizsardzības Nr.7442. [↑](#footnote-ref-4)
4. Valsts aizsardzības Nr.2070. [↑](#footnote-ref-5)
5. Valsts aizsardzības Nr.7406. [↑](#footnote-ref-6)
6. Valsts aizsardzības Nr.7407. [↑](#footnote-ref-7)
7. Rīgas domes Īpašuma departamenta Būvju sakārtošanas pārvaldes 2016.gada 2.decembra vēstule Nr.DIBIS-16-856-nd un 2017.gada 24.jūlija vēstule Nr.DIBIS-17-447-nd. [↑](#footnote-ref-8)
8. Valsts aizsardzības Nr.657. [↑](#footnote-ref-9)
9. Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas 2014.gada 14.augusta vēstule Nr.11.1-02/2063. [↑](#footnote-ref-10)
10. SIA “PKC” projekta “Riharda Vāgnera Rīgas operteātra ēkas renovācija, esošās infrastruktūras apsaimniekošana un kultūras, mākslas nozares jaunrades attīstība” finanšu un ekonomisko aprēķinu 2016.gada 1.decembra redakcija. [↑](#footnote-ref-11)
11. Neto ieņēmumi tiks novirzīti VNĪ netiešo izmaksu segšanai. [↑](#footnote-ref-12)
12. Neskaitot papildus VSIA “Latvijas Koncerti” darbības specifikai nepieciešamo skaņas izolācijas nodrošināšanu kā arī instrumentu pārvietošanas un transporta piekļuves risinājumus, ko šajā brīdī nav iespējams noteikt, jo šādu detalizācijas pakāpi var noskaidrot tikai pie jau konkrēti izstrādāta tehniskā projekta. [↑](#footnote-ref-13)
13. Nomas periods plānots 26 gadi un 5 mēneši (līdz 2051.gada marta beigām), salāgojot ar B alternatīvu. [↑](#footnote-ref-14)
14. Šajā sadaļā visās alternatīvās norādītie termiņi ir noteikti, pieņemot, ka Ministru kabineta lēmums tiek pieņemts 2018.gada februāra pirmajā pusē. [↑](#footnote-ref-15)
15. Pieejamības maksājumu periods plānots 27 gadi (līdz 2051.gada marta beigām). [↑](#footnote-ref-16)
16. Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumu Nr.515 “Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 73.punkts.

    2017.gada 28.septembra likums “Grozījumi Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā” (Latvijas Vēstnesis 2017, 203. nr.), kas paredz nekustamā īpašuma nomas līguma maksimālo termiņu līdz 30 gadiem, ja citos normatīvajos aktos nav noteikts citādi. [↑](#footnote-ref-17)
17. CSP izveidotais un uzturētais institucionālo sektoru klasifikācijas saraksts - <http://www.csb.gov.lv/isk2013>. [↑](#footnote-ref-18)
18. Pie pieņēmuma, ka nekustamā īpašuma pirmā nomas tiesību izsole ir veiksmīga. [↑](#footnote-ref-19)
19. Pie pieņēmuma, ka īpašums tiek pārdots 2019.gada jūnijā par cenu, kas ir 80% no VNĪ provizoriski noteiktās tirgus cenas. [↑](#footnote-ref-20)
20. Pie pieņēmuma, ka nekustamais īpašums tiek pārdots pirmajā izsolē. [↑](#footnote-ref-21)
21. Tabulā nav iekļauta alternatīvu ietekme uz VNĪ finanšu rādītājiem. [↑](#footnote-ref-22)
22. Vispārējās valdības fiskālajās prognozēs jau paredzētie apsaimniekošanas izdevumi būves uzturēšanai tiek atskaitīti no provizoriskās ietekmes 2018., 2019. un 2020. gadā. [↑](#footnote-ref-23)
23. VSIA “Latvijas Koncerti” atbilstoši CSP izveidotajam un uzturētajam institucionālo sektoru klasifikācijas sarakstam (<http://www.csb.gov.lv/isk2013>) ir klasificēta vispārējā valdības sektorā un ar savu saimniecisko darbību (tāpat kā VNĪ) ietekmē vispārējās valdības budžeta bilanci. [↑](#footnote-ref-24)
24. Publiskās infrastruktūras būvēšana, izmantojot PPP, dod iespēju sadalīt ietekmi uz vispārējās valdības sektora budžeta bilanci vairāku gadu griezumā pieejamības maksājumu apmērā (t.i., 1 092 004 *euro* apmērā sākot ar 2024.gadu, kad ēka tiks nodota ekspluatācijā), ja tiek izpildīti EKS nosacījumi par aktīvu uzskaiti privātā partnera aktīvu bilancē. Jāņem vērā, ka PPP līgumi ir augsta riska sadarbība starp privāto un publisko partneri, kurā izmaiņas risku un atlīdzības struktūrā potenciāli pārklasificē aktīva uzskaiti valdības bilancē. Tādā gadījumā valdības kontos tiks iegrāmatoti veicamie kapitālieguldījumi faktiskajos būvniecības gados (t.i., -727 500 *euro* 2021.gadā, -4 648 300 *euro* 2022.gadā, -8 737 300 *euro* 2023.gadā un -2 422 900 *euro* 2024.gadā) un pieejamības maksājumi, no kuriem ir atskaitīta kapitālieguldījumu komponente. [↑](#footnote-ref-25)
25. Aprēķinu salīdzināmībai tiek pieņemts, ka pēc 30 gadiem īpašums tiks atkārtoti iznomāts uz diviem gadiem līdz 2051.gadam. [↑](#footnote-ref-26)
26. Gadījumā, ja nomnieks atbilstoši CSP izveidotajam un uzturētajam institucionālo sektoru klasifikācijas sarakstam ir klasificēts vispārējā valdības sektorā, tad veiktie kapitālieguldījumi būs valdības izdevumi. Vienlaicīgi nomnieka nomas maksa netiks iegrāmatota kā vispārējās valdības budžeta ienākumi. Tādējādi fiskālā ietekme būtu līdzīga A alternatīvai, t.i., negatīva. [↑](#footnote-ref-27)
27. Ja atbilstoši CSP institucionālo sektoru klasifikācijas sarakstam publiskā persona ir uzskaitāma vispārējā valdības sektorā, tad īpašumu maiņai būtu neitrāla ietekme uz vispārējās valdības budžeta bilanci, jo gan būves uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumi, gan maiņas objekta uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumi jau ir vispārējās valdības sektora izdevumi, kas paliks nemainīgi arī maiņas rezultātā. Alternatīvas D ietekme var mainīties atbilstoši veicamajiem būvniecības darbiem. [↑](#footnote-ref-28)
28. Atskaitot izmaksas, kuras būs radušās pārdošanas procesā vispārējam valdības sektoram. [↑](#footnote-ref-29)