Informatīvais ziņojums

“**Par valsts nekustamā īpašuma Riharda Vāgnera ielā 4, Rīgā, pielāgošanu VSIA “Latvijas Koncerti” vajadzībām”**

Ministru kabineta 2018.gada 10.jūlija sēdē tika izskatīts informatīvais ziņojums “Par valsts nekustamā īpašuma Riharda Vāgnera ielā 4, Rīgā, turpmākās attīstības iespējām” (turpmāk – informatīvais ziņojums), atbalstot informatīvā ziņojuma 5.sadaļā noteikto rīcību saistībā ar valsts nekustamo īpašumu (kadastra Nr.0100 002 0014) Riharda Vāgnera ielā 4, Rīgā, (turpmāk – nekustamais īpašums) īstenojot to ne vēlāk kā līdz 2018.gada septembra beigām (prot. Nr.32 39.§ 2.punkts).

Balstoties uz informatīvajā ziņojumā atspoguļoto nekustamā īpašuma attīstības alternatīvu analīzi (kopumā izvērtētas 5 alternatīvas), t.sk. to īstenošanas laika grafikiem, potenciālajiem ieguvumiem un riskiem un to finansiālo ietekmi uz valsts budžetu, kā visizdevīgākā nekustamā īpašuma turpmākās attīstības alternatīva tika noteikta C alternatīva, kas paredz nekustamā īpašuma iznomāšanu uz 30 gadiem (privātajam partnerim ārpus vispārējās valdības sektora), un E alternatīva, kas paredz nekustamā īpašuma atsavināšanu, pārdodot to izsolē, savukārt A alternatīva, kas paredz nekustamā īpašuma attīstību, pielāgojot to VSIA “Latvijas Koncerti” vajadzībām, būtu vērtējama no Kultūras ministrijas prioritāšu aspekta, izstrādājot budžeta pieprasījumu.

Ņemot vērā minēto, tika paredzēts, ka primāri nekustamā īpašuma turpmākā attīstība ir veicama atbilstoši C alternatīvai un, ja nekustamā īpašuma attīstība atbilstoši C alternatīvai nav sekmīga, atkārtoti izskatīt nekustamā īpašuma citu attīstības alternatīvu īstenošanas iespēju.

Atbilstoši Ministru kabineta 2018.gada 20.februāra noteikumos Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” notiktajai kārtībai tika veikta nekustamā īpašuma nomas tiesību izsole. Informācija par nomas tiesību izsoli 2018.gada 3.augustā tika publicēta VAS “Valsts nekustamie īpašumi” (turpmāk – VNĪ) tīmekļvietnē. Lai informācija par nomas tiesību izsoli sasniegtu plašu pretendentu loku, informācija par to tika publicēta arī citos interneta avotos, t.sk. [www.delfi.lv](http://www.delfi.lv); [www.tvnet.lv](http://www.tvnet.lv); [www.city24.lv](http://www.city24.lv), kā arī izsūtīta brokeru kompānijām. Nekustamā īpašuma nomas tiesību izsoles noteikumos tika paredzēti šādi būtiskākie iznomāšanas nosacījumi:

* līguma darbības termiņš 30 gadi;
* nomnieka pienākums izstrādāt un saskaņot ēkas pārbūves-restaurācijas būvprojektu un nodrošināt konkrētu būvdarbu veikšanu noteiktā termiņā (ēkas pamatu pastiprināšanas darbus; ēkas hidroizolācijas atjaunošanas (ierīkošanas) darbus; jumta seguma nomaiņas darbus, tai skaitā bojāto nesošo konstrukciju nomaiņu; stiklotas virsgaismas konstrukcijas pārbūvi; ēkas visu fasāžu atjaunošanu-restaurāciju, tai skaitā logu un durvju restaurāciju/nomaiņu; ēkas visu telpu atjaunošanu-restaurāciju, tai skaitā izvērtējot nepieciešamo nesošo konstrukciju pastiprināšanu vai bojāto konstrukciju nomaiņu (konstruktīviem risinājumiem jāatbilst spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un jānodrošina atbilstošo slodžu uzņemšana); pasākumus un darbus, kas nodrošinātu spēkā esošo ugunsdrošības prasību ievērošanu; vides pieejamības prasību ievērošanas nodrošināšanu; spēkā esošo higiēnas prasību ievērošanas nodrošināšanu; jaunas ventilācijas un gaisa dzesēšanas sistēmas izbūvi; siltummezgla pārbūvi; jaunas ēkas apkures sistēmas izbūvi; jaunas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas izbūvi, tai skaitā tehnisko kanalizāciju restorānam, un lietus savākšanas un novadīšanas nodrošināšanu; jaunas ēkas stacionārās ugunsdzēsības ūdensapgādes sistēmas izbūvi; ēkas galvenajā elektrosadales telpā slēgiekārtas, ēkas maģistrālie elektropārvades kabeļi, lokālās sadalnes un telpu elektroinstalācijas nomaiņu, kā arī specefektu gaismojumu ar vadību un zemējuma izbūvi; jaunu UAS, BIS, ESS vājstrāvu sistēmu, kā arī citu lietošanas mērķim nepieciešamo vājstrāvu sistēmu izbūvi);
* izsoles sākuma cena 0,50 EUR/m² mēnesī, kam papildus jāmaksā nomas maksa par zemi 1,5% no kadastrālās vērtības gadā, nekustamā īpašuma nodoklis par ēku un zemesgabalu, apdrošināšanas maksājumi, kā arī komunālie maksājumi;
* nomas tiesību pretendenta pienākums līdz publikācijā norādītajam pieteikšanās brīdim VNĪ kontā ieskaitīt nodrošinājuma maksu 10 000 EUR apmērā, kas līguma noslēgšanas gadījumā tiks novirzīta nomas maksas segšanai, bet gadījumā, ja nomas tiesību pretendents, pēc nomas līguma nosūtīšanas, līgumu neparaksta vai iesniedz attiecīgu atteikumu, nodrošinājuma maksa šādam dalībniekam netiek atmaksāta;
* nomnieka pienākums 10 (desmit) darba dienu laikā no līguma spēkā stāšanās dienas iesniegt iznomātājam pirmā pieprasījuma neatsaucamu līguma saistību izpildes nodrošinājumu – bankas garantiju par summu 50 000 EUR, kas ir neatsaucama apņemšanās pēc iznomātāja kā garantijas saņēmēja, pieprasījuma maksāt iznomātājam naudas summu, kas nepārsniedz garantijā noteikto summu, ja uzņēmējs neizpilda savas saistības, kas noteiktas līgumā un par kurām izdota garantija, ko izdevusi Latvijas Republikā darbojošās kredītiestāde vai ārzemju kredītiestādes Latvijas filiāle, kuru iznomātājs ir akceptējis;
* nomnieka pienākumu visu līguma darbības laiku apdrošināt savu vispārējo civiltiesisko atbildību pret trešajām personām un iznomātājam nodarītajiem zaudējumiem (tajā skaitā tieši izrietošajiem finanšu zaudējumiem) ar minimālo atbildības limitu 500 000 EUR katram apdrošināšanas gadījumam, pašrisku ne lielāku kā 5 000 EUR, iekļaujot īpašuma (t.sk. iznomātājam piederošās un īpašumā esošās kustamās mantas) lietotāja un apsaimniekotāja atbildību, atbildību par kaitējuma nodarīšanu iznomātājam piederošajam īpašumam un mantai, kas nodota nomniekam, un atbildību par sniegtā pakalpojuma un produktu radīto kaitējumu (piemēram, ja nomnieks īpašumā sniedz ēdināšanas pakalpojumus vai veic pārtikas preču tirdzniecību, organizē saviesīgus korporatīvus un/vai publiskus pasākumus). Apdrošināšanas sabiedrība un apdrošināšanas noteikumi iepriekš rakstveidā saskaņojami ar VNĪ. Sākotnējam apdrošināšanas līguma darbības periodam ir jābūt ne mazākam kā 12 (divpadsmit) mēneši, skaitot no līguma spēkā stāšanās dienas.

Ņemot vērā, ka 2018.gada 23.augusta izsolei neviens pretendenta pieteikums netika saņemts, 2018.gada 24.augustā tika publicēta informācija par atkārtotu nomas tiesību izsoli 2018.gada 6.septembrī. Lai gan katrs nomas izsoles sludinājums VNĪ tīmekļvietnē tika aplūkots aptuveni 40 reizes un trīs potenciālie nomas tiesību pretendenti iepazīstināti ar nomas objektu dabā, arī atkārtotai nomas tiesību izsolei neviens pretendents pieteikumu nav iesniedzis.

Tā kā Ministru kabineta 2018.gada 10.jūlija sēdes protokola Nr.32 39.§ 2.punktā noteiktajā termiņā, t.i., līdz 2018.gada septembra beigām, nekustamā īpašuma iznomāšana nav veikta, kā arī, ņemot vērā Kultūras ministrijas 2017.gada 7.novembra vēstulē Nr.3.1.2-3/2438 “Par informatīvo ziņojumu “Par valsts Nekustamā īpašuma Riharda Vāgnera ielā 4, Rīgā, turpmākās attīstības iespējām”” pausto viedokli, ka informatīvajā ziņojumā ietvertie risinājumi, kuros paredzēts atjaunot kultūrvēsturisko objektu un nodrošināt telpu pieejamību ar kultūru saistītu pasākumu norisei, būtu atbilstošākie, ievērojot Vāgnera nama kultūrvēsturisko nozīmi un kultūrtūrisma potenciālu, baltoties uz informatīvajā ziņojumā atspoguļoto nekustamā īpašuma attīstības alternatīvu analīzes rezultātu, **nekustamā īpašuma turpmāka attīstība izvērtējama atbilstoši A alternatīvai – nekustamo īpašumu pielāgojot VSIA “Latvijas Koncerti” vajadzībām**. Atbilstoši informatīvajā ziņojumā norādītajam A alternatīvas izvērtējumam nepieciešamie kapitālieguldījumi 16 536 000 EUR (bez PVN), neskaitot VSIA “Latvijas Koncerti” darbības specifikai nepieciešamo papildu skaņas izolācijas nodrošināšanu kā arī instrumentu pārvietošanas un transporta piekļuves risinājumus. Papildus, nepieciešams finansējums VSIA “Latvijas Koncerti” nekustamā īpašuma nomas maksas[[1]](#footnote-2) un papildu maksājumu segšanai, tai skaitā apsaimniekošanas un uzturēšanas, apdrošināšanas izdevumu segšanai un uzkrājumu veidošanai būves uzturēšanas investīcijām. Precīzs nomas maksas un papildu maksājumu aprēķins var tikt veikts tikai pēc objekta nodošanas ekspluatācijā, apsaimniekošanas pasākuma plāna saskaņošanas ar nomniekiem un attiecīgo apsaimniekošanas pasākumu iepirkumu veikšanas. Šobrīd valsts budžeta izdevumos ir ieplānots finansējums VSIA “Latvijas Koncerti” administrācijas un mākslinieku mēģinājumu telpu nomas maksas un apsaimniekošanas izdevumiem 191 966 EUR gadā (ar PVN).

Jautājums par nekustamā īpašuma attīstības projekta īstenošanu, pielāgojot to VSIA “Latvijas Koncerti” vajadzībām, t.sk. par tam nepieciešamo finansējumu, izskatāms Ministru kabinetā kopā ar visu ministriju un citu centrālo valsts iestāžu iesniegtajiem prioritārajiem pasākumiem likumprojekta par valsts budžetu un par vidējā termiņa budžeta ietvaru sagatavošanas un izskatīšanas procesā atbilstoši valsts budžeta iespējām, ņemot vērā projekta fiskālo ietekmi atbilstoši Eiropas Kontu sistēmas metodoloģijai. Nekustamā īpašuma attīstības projekta īstenošanai plānots izvērtēt iespējas piesaistīt arī ārvalstu finanšu instrumentu un speciālo valsts budžeta programmu finansējumu, kā arī Eiropas Savienības struktūrfondu finansējuma iespējas darbības programmas “Izaugsme un nodarbinātība” 5.5.1.specifiskā atbalsta mērķa “Saglabāt, aizsargāt un attīstīt nozīmīgu kultūras un dabas mantojumu, kā arī attīstīt ar to saistītos pakalpojumus” (turpmāk – 5.5.1.SAM) ietvaros, ja attīstāmais projekts atbildīs attiecīgajiem projektu iesniegumu vērtēšanas kritērijiem un Ministru kabineta noteikumos par 5.5.1.SAM īstenošanu iekļautajiem nosacījumiem.

Finanšu ministre Dana Reizniece-Ozola

1. Ministru kabineta 2018.gada 20.februāra noteikumi Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi”. [↑](#footnote-ref-2)