**Informatīvais ziņojums**

**“Par valsts nekustamo īpašumu sakārtošanu un zemes piespiedu nomas attiecību izbeigšanu”**

# 1. Problēmas aktualitātes pamatojums

Labklājības ministrijas (turpmāk – LM) valdījumā un Sociālās integrācijas valsts aģentūras (turpmāk – SIVA), kas nodrošina valsts finansētu sociālās un profesionālās rehabilitācijas pakalpojumu sniegšanu personām ar funkcionāliem traucējumiem, invalīdiem, personām ar garīga rakstura traucējumiem, politiski represētām personām un Černobiļas AES avārijas seku likvidēšanas dalībniekiem un Černobiļas AES avārijas rezultātā cietušām personām, kā arī koordinē valsts finansēto sociālās rehabilitācijas pakalpojumu piešķiršanu, lietošanā ir dienesta viesnīcas, kur izvietoti SIVA klienti, dienesta viesnīcu administratīvā ēka un SIVA rīcībā esoša katlumāja, kas atrodas uz kopīpašumā ar privātpersonām esoša zemes Dubultu prospektā 59, Jūrmalā, zemes īpašuma Ventas ielā 1, Jūrmalā, un juridiskai personai piederoša zemes īpašuma Ventas ielā 3.

Ņemot vērā izveidojušās situāciju, SIVA maksā piespiedu nomas maksu. Ar katru gadu šie izdevumi palielinās un veido arvien lielāku finansiālo slogu, kas nelabvēlīgi ietekmē un samazina finanšu apjomu, ko varētu izmantot gan SIVA attīstībai, gan lietošanā nodoto ēku un teritorijas uzturēšanas ieguldījumiem, gan pārējo ar 2012.gada 18.decembra Ministru kabineta noteikumos Nr.914 “Sociālās integrācijas valsts aģentūras nolikums” (turpmāk – SIVA Nolikums) noteikto funkciju realizēšanai nepieciešamo finanšu apjomu.

Ņemot vērā faktu, ka piespiedu zemes nomas izdevumi ar katru gadu palielinās, kopā gadā sasniedzot:

2017.gadā – 45 332 EUR;

2018.gadā – 55 353 EUR;

2019.gadā plānojas ~64 471 EUR gadā,

bija jārod risinājums.

Izmaksu sadārdzinājumu radījis 2018.gada nogalē mainītais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis:

1. zemes vienībai Dubultu prospektā 59, Jūrmalā, ar kopējo platību 5890 m2 no ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve (kods 0902) uz trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0702) 5345 m2 platībā un individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601) 545 m2 platībā,
2. zemes vienībai Ventas ielā 1, Jūrmalā, ar kopējo platību 5519 m2, no ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve (kods 0902) uz trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0702) 4866 m2 platībā (atstāts spēkā noteiktais lietošanas mērķis individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601) 653 m2 platībā).

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa izmaiņas nosaka augstāku zemes kadastrālo vērtību un, attiecīgi, piemērojot zemes nomas līgumos noteikto procentuālo apmēru no zemes kadastrālās vērtības, tas paaugstina kopējo zemes īpašniekiem izmaksājamo nomas maksas apmēru. Tomēr arī šobrīd noteiktā zemes nomas maksa neapmierina zemes īpašniekus, par ko liecina saņemtie iesniegumi par zemes nomas maksas paaugstināšanu, kas varētu nākotnē radīt vēl lielākus izdevumus šim mērķim.

# 2. Problēmas risinājums

Lai rastu situācijas risinājumu, 2018.gadā notika vairākkārtējas tikšanās ar zemes īpašniekiem, kur piedalījās LM, VSIA “Šampētera nams” un SIVA pārstāvji. 2019.gada 25.februārī tika saņemts zemes Ventas ielā 3 īpašnieka iesniegums ar priekšlikumu par zemes robežu pārkārtošanu, kas tika izvērtēts un SIVA sniedza savu viedokli, konceptuāli atbalstot saņemto priekšlikumu. Arī LM, izvērtējot šo risinājumu zemes piespiedu nomas izbeigšanai, to konceptuāli atbalstīja. Rezultātā tiktu uzmērīti un reāli sadalīti zemes īpašumi, kas ļautu veikt valstij LM personā piederošu un SIVA vajadzībām un deleģēto funkciju nodrošināšanai neizmantotu zemes gabalu apmaiņu pret juridiskai un fiziskām personām piederošiem līdzvērtīgiem zemes gabaliem, uz kuriem atrodas SIVA ēkas, t.sk. dienesta viesnīcas, un kam šobrīd tiek maksāta piespiedu zemes nomas maksa. Lai zemes robežu pārkārtošanas plānu realizētu, nepieciešami finanšu līdzekļi un laiks, bet šie ieguldījumi ļautu izbeigt tērēt līdzekļus regulāros piespiedu zemes nomas maksājumos zemes īpašniekiem un tie ļautu ietaupīt valsts līdzekļus nākotnē (ilgtermiņā).

Zemes robežu pārkārtošana plānota kvartālā, kas atrodas Jūrmalā starp Dubultu prospektu 59, Ventas un Amulas ielām, un sastāv no sekojošām zemes vienībām un ēku īpašumiem:

1. Zemes vienība Dubultu prospektā 59, kadastra Nr.1300 011 1304, ar kopējo zemes platību 5890 m2, kur LM pieder 60/100 domājamās daļas (3534 m2), bet privātīpašniekam – 2/5 domājamās daļas (2356 m2). Uz zemes gabala atrodas valstij LM personā piederoši ēku īpašumi:
	1. Ēka, kadastra apz.1300 011 1304 002 (daļēji atrodas uz zemes vienības, kadastra Nr.1300 011 1303, kas pieder juridiskai personai);
	2. Ēka, kadastra apz.1300 011 1304 007;
	3. Siltummezgls (katlumāja), kadastra apz. 1300 011 1304 008;
2. Zemes vienība Ventas ielā 3, kadastra Nr.1300 011 1303, ar kopējo zemes platību 3621 m2, kura īpašnieks ir juridiska persona. Uz zemes gabala atrodas valstij LM personā piederošs ēku īpašums – dienesta viesnīca, kadastra apz.1300 011 1303 003;
3. Zemes vienība Amulas ielā 6, kadastra Nr.1300 011 1308, ar kopējo zemes platību 7648 m2, kuras īpašnieks ir valsts LM personā. Uz zemes gabala atrodas valstij LM personā piederoši ēku īpašumi:
	1. Nedzīvojama ēka, kadastra apz.1300 011 1308 001;
	2. Būve, kadastra apz.1300 011 1308 003;
	3. Būve, kadastra apz.1300 011 1308 004;
4. Zemes vienība Ventas ielā 1, kadastra Nr.1300 011 1302, ar kopējo zemes platību 5519 m2, kura kopīpašnieki ir privātpersonas. Uz zemes gabala atrodas valstij LM personā piederoši ēku īpašumi:
	1. Ēka, kadastra apz.1300 011 1302 004;
	2. Ēka, kadastra apz.1300 011 1302 005;
	3. Ēka, kadastra apz.1300 011 1302 006.

Nekustamā īpašuma maiņa saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3.panta pirmās daļas 2.punktu, 4.panta pirmo daļu un 38.panta pirmo daļu, ir iespējama, ja publiskas personas nekustamo īpašumu maina pret līdzvērtīgu nekustamo īpašumu, kas nepieciešams publiskas personas funkciju nodrošināšanai, mainot nekustamo īpašumu, kas nav nepieciešams ministrijai vai citām valsts iestādēm to funkciju nodrošināšanai. SIVA Nolikuma 6.6.punktā noteikts SIVA uzdevums nodrošināt izmitināšanu personām, kuras saņem SIVA pakalpojumus[[1]](#footnote-1), tāpēc svarīgi sakārtot zemes un ēku (dienesta viesnīcu un to administratīvās ēkas, kas atrodas augstāk minētajā kvartālā) īpašuma jautājumus, ņemot vērā faktu, ka valstij LM personā minētajā kvartālā Jūrmalā pieder zemes īpašumi, kas nodoti lietošanā SIVA, bet šobrīd nav nepieciešami SIVA Nolikumā noteikto uzdevumu izpildei un funkciju nodrošināšanai – daļā no zemes īpašuma Dubultu prospektā 59 un Amulas ielā 6.

Lai varētu izbeigt kopīpašumu, dalītā zemes un ēku īpašuma pastāvēšanu un nodrošināt maksimāli efektīvu nekustamā īpašuma lietojumu SIVA funkciju izpildes nodrošināšanai, nekustamā īpašuma Amulas ielā 6, nekustamā īpašuma Dubultu prospektā 59 un nekustamā īpašuma Ventas ielā 3 provizoriski apmaināmo nekustamo īpašumu daļu apjoms ir sekojošs:

1. nekustamā īpašuma Dubultu prospektā 59 (kadastra Nr.13000111304, kopējā zemes vienības platība 5890 m2) kopīpašuma sadale reālās daļās, katram kopīpašniekam nodalot zemes vienības platību proporcionāli viņa īpašumā esošās domājamās daļas lielumam, t.i., fiziskas personas īpašumā nododot 2356 m2 un valsts īpašumā LM personā nododot 3534 m2,ievērojot nosacījumu, ka fiziskās personas atsevišķā īpašumā nododamā zemes vienība pieguļ fiziskajai personai piederošā nekustamā īpašuma Dubultu prospektā 57, Jūrmalā (kadastra Nr.1300 011 1311) zemes vienībai;
2. no nekustamā īpašuma Dubultu prospektā 59 (kadastra Nr.1300 011 1304, kopējā zemes vienības platība 5890 m2) nodalīt zemes vienību, uz kuras atrodas SIVA lietošanā esoša katlumāja (būves kadastra apz.1300 011 1304 008), to apmainot pret līdzvērtīgu neapbūvētu zemes vienību, nodalītu no nekustamā īpašuma Amulas ielā 6 (kadastra Nr.1300 011 1308);
3. no nekustamā īpašuma Dubultu prospektā 59 (kadastra Nr.1300 011 1304, kopējā zemes vienības platība 5890 m2) nodalīt neapbūvētu zemes vienību ar aptuveno platību 600 m2, attiecīgi samazinot valstij LM personā piederošajām domājamām daļām atbilstošo zemes vienības platību, un apmainīt to pret līdzvērtīgu apbūvētu (uz kuras atrodas valsts īpašumā LM personā un SIVA lietošanā esošas būves, kadastra apz.1300 011 1303 002) zemes vienību ar platību, nodalītu no nekustamā īpašuma Ventas ielā 3 (kadastra Nr.1300 011 1303) zemes vienības, kas pieder juridiskai personai;
4. no valstij LM personā piederošā nekustamā īpašuma Amulas ielā 6 (kadastra Nr.1300 011 1308, kopējā platība 7648 m2) nodalīt apbūvētu zemes vienību ar aptuveno platību 2000 m2 ar uz tās esošām būvēm (kadastra apz. 1300 011 1308 003 un 1300 011 1308 004) un apmainīt pret līdzvērtīgu, no juridiskas personas piederošā nekustamā īpašuma Ventas ielā 3 (kadastra Nr.1300 011 1303) atdalītu apbūvētu zemes vienību (uz kuras atrodas valsts īpašumā LM personā, un SIVA lietošanā esošas būves, kadastra apz.1300 011 1303 003), ievērojot nosacījumu, ka juridiskai personai atsavināmā zemes vienības daļa pieguļ nekustamā īpašuma Amulas ielā 2A (kadastra Nr.1300 011 1307) zemes vienībai.

Apmaināmo zemes vienību platības un robežas tiks precizētas pēc zemes vienību kadastrālās uzmērīšanas un novērtēšanas. Paralēli šīm darbībām tiks sagatavoti attiecīgo zemes gabalu vērtējumi, kvartāla inženiertopogrāfiskā shēma, atsavināšanas dokumentu un teritorijas attīstības shēma/plāns. Lietderīgi būtu zemes robežu pārkārtošanas tehniskā risinājuma izstrādi organizēt vienlaicīgi visām iepriekš minētajām darbībām, kas paātrinātu procesu norisi.

Ņemot vērā, ka iepriekš minēto nekustamo īpašumu sakārtošanas darbību realizācijai ir nepieciešama zemes ierīcības projekta izstrāde un to, ka saskaņā ar Zemes ierīcības likuma 6.pantu zemes ierīcības darbus, kā arī zemes ierīcības projekta saskaņošanu un apstiprināšanu personas finansē proporcionāli zemes ierīcības projektā ietvertajai tās īpašumā esošajai zemes platībai vai savstarpēji vienojoties, nepieciešams noslēgt vienošanos par veicamajām nekustamo īpašumu sakārtošanas darbībām un finansējuma sadali ar zemes robežu pārkārtošanā iesaistītajām personām. Līdz ar to izmaksas (provizoriskās izmaksas varētu būt aptuveni EUR 12 000), kas saistītas ar zemes robežu pārkārtošanas procesa realizāciju, tiks segtas no SIVA un zemes robežu pārkārtošanā iesaistītajām personu finanšu līdzekļiem, noslēdzot vienošanos.

**3. Turpmākā rīcība**

Nekustamo īpašumu robežu pārkārtošanas un maiņas rezultātā tiktu izbeigtas piespiedu nomas attiecības, kā rezultātā SIVA vairs nerastos piespiedu zemes nomas izdevumi, bet ieekonomētos finanšu līdzekļus SIVA varētu novirzīt citu izdevumu segšanai. Ņemot vērā, ka LM jāuzņemas saistības par veicamajām nekustamo īpašumu sakārtošanas darbībām un finansējuma sadali, nepieciešams Ministru kabineta lēmums:

1. atbalstīt iepriekš minētās darbības LM valdījumā un SIVA lietošanā esošo nekustamo īpašumu sakārtošanai, lai izbeigtu piespiedu zemes nomas attiecības;
2. atbalstīt vienošanās noslēgšanu par veicamajām nekustamo īpašumu sakārtošanas darbībām un finansējuma sadali ar zemes robežu pārkārtošanā iesaistītajām personām;
3. LM pēc nekustamo īpašumu sakārtošanas, pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 5. panta pirmo daļu un 38. pantu, iesniegt Ministru kabinetā rīkojuma projektu par valsts nekustamo īpašumu atsavināšanu, apmainot pret līdzvērtīgu nekustamo īpašumu.

|  |  |
| --- | --- |
| Labklājības ministre | Ramona Petraviča |

A.Lapinskis, 67021566,

Aivis.Lapinskis@lm.gov.lv

1. Profesionālās rehabilitācijas jomā SIVA galvenais uzdevums ir to personu profesionālā rehabilitācija, kuras funkcionālo traucējumu dēļ vairs nevar turpināt darbu iepriekš iegūtajā profesijā, nevar iekļauties vispārējā profesionālās izglītības sistēmā, bet, saņemot atbalstu mācību procesa laikā funkcionālo traucējumu mazināšanai, var apgūt jaunu profesiju. Atbalsts mācību procesa laikā sastāv no ēdināšanas, izmitināšanas dienesta viesnīcā, transporta no dienesta viesnīcas uz pakalpojuma sniegšanas vietu, aprūpētāja atbalsta, sporta un sociālās iekļaušanas pasākumiem. [↑](#footnote-ref-1)