**Ministru kabineta rīkojuma projekta „Par valsts nekustamo īpašumu pārdošanu”** sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)

|  |
| --- |
| **Tiesību akta projekta anotācijas kopsavilkums** |
| Mērķis, risinājums un projekta spēkā stāšanās laiks (500 zīmes bez atstarpēm) | Projekts paredz, ievērojot Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā ietverto tiesisko regulējumu, atļaut valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi” (turpmāk - VNĪ) pārdot kopā izsolē trīs valsts nekustamos īpašumus, kuri nav nepieciešami valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likumu.Ministru kabineta rīkojums stāsies spēkā tā parakstīšanas brīdī. |

|  |
| --- |
| **I. Tiesību akta projekta izstrādes nepieciešamība** |
| 1. | Pamatojums | Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma (turpmāk – Atsavināšanas likums) 4.panta pirmā un otrā daļa, 5.panta pirmā daļa. |
| 2. | Pašreizējā situācija un problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts, tiesiskā regulējuma mērķis un būtība | Izstrādātais rīkojuma projekts „Par valsts nekustamo īpašumu pārdošanu” (turpmāk – rīkojuma projekts) paredz atļaut VNĪ pārdot kopā izsolē:1. **Nekustamo īpašumu** (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 014 0064) – zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 014 0017) 6072 m2 platībā **Ganību dambī 26, Rīgā**, un divas būves (būvju kadastra apzīmējumi 0100 014 0064 004 un 0100 014 0064 005) – **Rāmuļu ielā 1 k-1, Rīgā un** **Ganību dambī 26, Rīgā**, kas ierakstīts zemesgrāmatā uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1807, kopā ar uz zemes vienības Finanšu ministrijas tiesiskajā valdījumā esošo būvi – asfaltētu laukumu (būves kadastra apzīmējums 0100 014 0017 001). Valsts nekustamā īpašuma sastāvā ir reģistrētas šādas būves: 1) būve (būves kadastra apzīmējums 0100 014 0064 004) – inženierkorpuss, būves kopējā platība 1683,1 m2, galvenais lietošanas veids: 1220 - Biroju ēkas;2) būve (būves kadastra apzīmējums 0100 014 0064 005) – inženierkorpuss, būves kopējā platība 5132,5 m2, galvenais lietošanas veids: 1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas.Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 014 0017) noteiktais lietošanas mērķis: 0801- Komercdarbības objektu apbūve, 0,1499 ha platībā; 1001- Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, 0,4573 ha platībā.Atbilstoši NĪVKIS datiem nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 014 0064) kadastrālā vērtība uz 01.01.2021. ir 888260 *euro* (zeme: 190982 *euro*, būves: 697278 *euro*). Atbilstoši NĪVKIS datiem nekustamajam īpašumam noteikti šādi apgrūtinājumi:- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija, 0,0004 ha;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija, 0,0017 ha.Nākamajam valsts nekustamā īpašuma ieguvējam, izmantojot nekustamo īpašumu, būs saistoša Aizsargjoslu likumā noteiktā kārtība atbilstoši aizsargjoslu veidam.Saskaņā ar NĪVKIS datiem uz nekustamā īpašuma sastāvā esošās zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 014 0017) vēl arī atrodas Finanšu ministrijas tiesiskajā valdījumā esoša būve (būves kadastra apzīmējums 0100 014 0017 001) – asfaltēts laukums. Minētā inženierbūve atrodas Finanšu ministrijas bilancē, reģistrēta NĪVKIS uz deklarācijas pamata. Būves kopējā platība 593,6 m2 , galvenais lietošanas veids: 2112 - Ielas, ceļi un laukumi, būves kadastrālā vērtība uz 01.01.2021. ir 1013 *euro*.Lai sakārtotu nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 014 0064) sastāvu un ierakstītu būvi – asfaltēto laukumu zemesgrāmatā, nepieciešams pasūtīt būves kadastrālo uzmērīšanu. Pēc Valsts zemes dienesta pieprasījuma jāpievieno būvvaldes izdots dokuments par inženierbūves galveno lietošanas veidu. VNĪ nosūtīja Rīgas pilsētas būvvaldei vēstuli ar lūgumu apstiprināt būves - asfaltētā laukuma (būves kadastra apzīmējums 0100 014 0017 001) galveno lietošanas veidu – 2112 - ielas, ceļi un laukumi.Rīgas pilsētas būvvalde (turpmāk – Būvvalde) atbildes vēstulē (19.08.2020. vēstule Nr. BV-20-17183-nd) norādījusi:- atbilstoši Būvniecības likuma 12. pantā noteiktajai kompetencei, Būvvalde nenosaka galveno lietošanas veidu (būvju klasifikācijas kodu). Atbilstoši Ministru kabineta 2014.gada 2.septembra noteikumu Nr. 529 „Ēku būvnoteikumi” 15.punktam ēkas galveno lietošanas veidu norāda projektēšanas uzdevumā un atbilstoši minēto noteikumu 71.1.3. apakšpunktam ēkas galveno lietošanas veidu norāda būvprojekta skaidrojošā aprakstā.- pārbaudot Būvvaldes lietvedībā esošos dokumentus, konstatēts, ka Būvvaldes arhīvā ir 1967.gada 1.janvāra akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā, bet nav būvniecības ieceres dokumentācijas, līdz ar to Būvvalde nevar apstiprināt galveno lietošanas veidu asfaltētajam laukumam.Ņemot vērā Būvvaldes atteikumu apstiprināt galveno lietošanas veidu būvei (būves kadastra apzīmējums 0100 014 0017 001), nav iespējams reģistrēt minēto būvi nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 014 0064) sastāvā. Ievērojot minēto, lai būvi – asfaltēto laukumu ierakstītu zemesgrāmatā nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 014 0064) sastāvā, nepieciešams būvei izstrādāt būvprojektu, kurā ir norādīts galvenais lietošanas veids, un nodot būvi ekspluatācijā, uz projekta pamata pasūtot būves kadastrālo uzmērīšanu ar tālāku tās ierakstīšanu zemesgrāmatā.Apsekojot nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 014 0064) dabā, konstatēts, ka būve - asfaltētais laukums (būves kadastra apzīmējums 0100 014 0017 001) ir sliktā tehniskā stāvoklī un pēc būtības ir koplietošanas ceļa fragments. Asfaltētais laukums ir lielāks nekā deklarācijā norādīts un atrodas arī uz trim blakus esošajām zemes vienībām - zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 014 0016 - Ganību dambī 26A, Rīgā (īpašnieks - juridiska persona), zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 014 0043 - Rāmuļu ielā 3, Rīgā (īpašnieki - juridiskas personas) un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 014 0149 - Rāmuļu iela 15, Rīgā (īpašnieks juridiska persona). Šāda objekta pieņemšana ekspluatācijā, lai Rīgas pilsētas būvvalde varētu apstiprināt inženierbūves lietošanas veidu, iespējama tikai pēc tā atjaunošanas pilnā apjomā, turklāt, ievērojot, ka šī būve ir daļa no lielākas asfaltētās teritorijas, aplūkotā fragmenta lokāla atjaunošana no ekonomiskā viedokļa nav racionāla. VNĪ būvniecības speciālisti konstatējuši, ka būves (būves kadastra apzīmējums 0100 014 0017 001) atjaunošanas izmaksas (projektēšana un būvdarbi) ir vismaz 20000 *euro*. Saskaņā ar VNĪ tirgus analītiķa sniegto informāciju būves – asfaltētā laukuma (būves kadastra apzīmējums 0100 014 0017 001) reģistrācija Zemesgrāmatā nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 014 0064) īpašuma tirgus (iespējamo pārdošanas) vērtību neietekmē.Ievērojot minēto un Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā publiskām personām uzlikto pienākumu lietderīgi rīkoties ar finanšu līdzekļiem un mantu, nebūtu samērīgi tērēt finanšu un administratīvos resursus, kas pārsniegtu minētās būves kadastrālo vērtību, lai veiktu visas nepieciešamās darbības minētās inženierbūves reģistrēšanai zemesgrāmatā. Atbilstoši Civillikuma 853.pantam, visas tiesiskās attiecības, kas zīmējas uz galveno lietu, pašas par sevi attiecas arī uz tās blakus lietām, līdz ar to rīkojuma projekts paredz kopā ar valsts nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 014 0064), pārdot arī uz nekustamā īpašuma sastāvā esošās zemes vienības Finanšu ministrijas tiesiskajā valdījumā esošo būvi – asfaltēto laukumu (būves kadastra apzīmējums 0100 014 0017 001), kas ir nesaraujami saistīta ar nekustamo īpašumu un tiks atsavināta kopā ar galveno lietu. Minētā informācija tiks iekļauta nekustamā izsoles noteikumos.Nekustamā īpašuma (kadastra Nr.0100 014 0064) rentabilitāte 2020.gadā ir pozitīva (23998,17 *euro)*.Nekustamā īpašuma daļa ir iznomāta. Pēc faktiskā stāvokļa 2021.gda 21.janvārī ir noslēgti nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 014 0064) Ganību dambī 26, Rīgā, 33 nomas līgumi, ar kuriem privātpersonām, tostarp, fiziskām personām, uz dažādiem termiņiem nodotas lietošanā daļa no nekustamā īpašuma sastāvā esošo būvju telpām, kā arī noslēgti divi nekustamā īpašuma reklāmas/izkārtnes laukuma līgumi.Desmit no minētajiem telpu nomas līgumiem ietverts noteikums, ka pusēm rakstiski vienojoties, līgums var tikt izbeigts pirms termiņa jebkurā laikā. Pārējos nomas līgumos papildus minētajam noteikumam Speciālo noteikumu 11.2 apakšpunktā ietverts noteikums, ka iznomātājam ir tiesības jebkādu iemeslu dēļ vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot nomniekam zaudējumus, kas saistīti ar nomas līguma pirmstermiņa izbeigšanu, par to rakstiski paziņojot nomniekam trīs mēnešus iepriekš. Reklāmas/izkārtnes laukuma nomas līgumos ietverts noteikums par iznomātāja tiesībām vienpusēji izbeigt līgumu, neatlīdzinot nomniekam izdevumus, kas saistīti ar līguma izbeigšanu, vismaz 30 dienas iepriekš rakstiski paziņojot nomniekam.Minētie līgumi nav ierakstīti zemesgrāmatā.Civillikuma 2126.pants noteic, ka, ierakstot nomas vai īres līgumu zemes grāmatās, nomnieks vai īrnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešajām personām. Savukārt Civillikuma 2174.pants noteic, kad iznomātājs vai izīrētājs nomas vai īres priekšmetu atsavina, ieguvējam jāievēro nomas vai īres līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemes grāmatās (2126.p.). Ievērojot iepriekš minēto, atsavinot valsts nekustamo īpašumu, nākamajam nekustamā īpašuma ieguvējam nebūs saistoši starp VNĪ un privātpersonām noslēgtie telpu nomas līgumi.Atbilstoši Civillikuma 2140.pantam nepieciešamie un derīgie izdevumi, ko nomnieks vai īrnieks taisījis lietai, iznomātājam vai izīrētājam jāatlīdzina viņam pēc vispārējiem noteikumiem par izdevumu atlīdzību (866. un turpm.p.). Civillikuma komentāros 867.pantam norādīts, ka, ja izdevumus izdarījusi persona, kas lietu lieto uz līguma pamata, tai pienākas atlīdzība par derīgajiem izdevumiem tikai gadījumos, ja ir bijusi attiecīga vienošanās ar lietas īpašnieku, vai arī izdevumi ir izdarīti ar īpašnieka piekrišanu (sk. Civillikuma komentāri: Lietas; Valdījums; Tiesības uz svešu lietu. Rīga, 1998, 28.lpp.). Līgumiem, kuriem pēc Ministru kabineta rīkojuma projekta pieņemšanas nebūs beidzies termiņš, VNĪ izvērtēs noslēgto līgumu pirmstermiņa izbeigšanas lietderību un rakstiski informēs nomniekus par nekustamā īpašuma atsavināšanu.Valsts nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr.0100 014 0064) Ganību dambī 26, Rīgā, ir saistīts ar valsts nekustamajiem īpašumiem – nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr.0100 014 0184) Rīgā, un nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr.0100 514 0163) – sūkņu staciju Ganību dambī 26, Rīgā, - tie ir savstarpēji saistīti ar kopējiem inženierkomunikāciju tīkliem. Lai nodrošinātu nekustamajam īpašumam (nekustamā īpašuma (kadastra Nr.0100 014 0064) blakus esošās ēkas ar elektrību, kā arī, lai nodrošinātu ūdens piegādes un kanalizācijas tranzīta pakalpojumus no nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr.0100 014 0017) Ganību dambī 26A, ir noslēgti šādi pakalpojuma līgumi (turpmāk – Pakalpojuma līgumi):- 19.08.2016. starp SIA ražošanas komercfirmu “TIKSS” kā Uzņēmēju un VNĪ kā Lietotāju noslēgts Līgums par aukstā ūdens piegādes un kanalizācijas tranzīta komunālo pakalpojumu nodrošināšanu nekustamajam īpašumam Ganību dambī 26, Rīgā, Nr.4/1-1-16-18/1969. Saskaņā ar līgumu Uzņēmējs ļauj Lietotājam caur Uzņēmējam apsaimniekošanā nodoto nekustamo īpašumu (kadastra Nr.0100 014 0017) Ganību dambī 26A Rīgā, izmantot aukstā ūdens piegādes un kanalizācijas tranzīta komunālo pakalpojumu nekustamajam īpašumam Ganību dambī 26, Rīgā - (kadastra apzīmējums 0100 014 0064 004), Lietotājs apņemas veikt samaksu par komunālo pakalpojumu šajā līgumā noteiktajā kārtībā un apmērā, bet Uzņēmējs apņemas maksāt Lietotājam kā sūkņu stacijas (būves kadastra apzīmējums 0100 014 0064 004) apsaimniekotājam ikmēneša maksu par sūkņu stacijas uzturēšanu un apsaimniekošanu. Līgums noslēgts ar darbības termiņu līdz 31.12.2021. un līdz pušu saistību pilnīgai izpildei, puses ir tiesīgas vienpusēji izbeigt līgumu, rakstiski brīdinot otru pusi 30 dienas iepriekš;- 19.08.2016. starp VNĪ kā Uzņēmēju un SIA ražošanas komercfirmu “TIKSS” kā Lietotāju noslēgts Līgums par elektroenerģijas tranzīta komunālo pakalpojumu nodrošināšanu nekustamajam īpašumam Ganību dambī 26, Rīgā, Nr.4/1-1-16-18/1970. Saskaņā ar līgumu Uzņēmējs ļauj caur tam apsaimniekošanā nodoto valsts nekustamā īpašuma (kadastra Nr. 0100 014 0064) sastāvā esošo būvi (būves kadastra apzīmējums 0100 014 0064 004) izmanot elektroenerģijas tranzīta komunālo pakalpojumu Lietotāja apsaimniekošanā nodotajam nekustamajam īpašumam (kadastra Nr.0100 014 0017), Ganību dambī 26A, Rīgā, bet Lietotājs apņemas veikt samaksu par komunālo pakalpojumu šajā līgumā noteiktajā kārtībā un apmērā. Līgums noslēgts ar darbības termiņu līdz 31.12.2021. un līdz pušu saistību pilnīgai izpildei, puses ir tiesīgas vienpusēji izbeigt līgumu, rakstiski brīdinot otru pusi 30 dienas iepriekš;- 19.09.2014. starp VNĪ kā Piegādātāju un SIA “Degona” kā Lietotāju noslēgts Līgums Nr. 4/1-1-14-28/2367 (ar pēdējiem grozījumiem 21.05.2020., Nr. 4/1-1-14-28/2367-2) par elektroenerģijas piegādi. Saskaņā ar Līgumu Piegādātājs nodrošina elektroenerģijas piegādi un ar to saistītos pakalpojumus Lietotāja ēkai Ganību dambī 26, Rīgā (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 014 0148). Līgums ir spēkā līdz 30.04.2022. un līdz brīdim, kad puses pēc Līguma termiņa notecējuma ir pilnībā izpildījušas līgumsaistības. Saskaņā ar Līgumu, pusēm vienojoties, Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa;- 19.09.2014. starp VNĪ kā Piegādātāju un SIA “Degona” kā Lietotāju noslēgts Līgums Nr. 4/1-1-14-28/2368 (ar 09.01.2018, grozījumiem Nr. 4/1-1-14-28/2368-1) par aukstā ūdens piegādi, kanalizācijas pakalpojumiem un pilsētas kanalizācijas tīkla novadāmo lietus un atkušņa ūdeņu daudzumu. Līgums ir spēkā līdz 31.12.2021. un līdz brīdim, kad puses pēc Līguma termiņa notecējuma ir pilnībā izpildījušas un nodrošināt līgumsaistības. Saskaņā ar Līgumu, pusēm vienojoties, Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa.- 04.11.2014. starp VNĪ kā Piegādātāju un SIA RKF “HEDERS” kā Lietotāju noslēgts Līgums par aukstā ūdens piegādi, kanalizācijas pakalpojumiem un pilsētas kanalizācijas tīkla novadāmo lietus un atkušņa ūdeņu daudzumu, Nr.4/1-1-14-28/2860 (ar grozījumiem 21.11.2019. Nr.4/1-1-14-28/2860-1). Līgums stājas spēkā tā abpusējas parakstīšanas brīdī un ir spēkā līdz 2021.gada 31.decembrim un līdz brīdim, kad Puses pēc Līguma termiņa notecējuma ir pilnībā izpildījušas līgumsaistības;- 16.10.2014. starp VNĪ kā Piegādātāju un SIA “J.L.Invest” kā Lietotāju noslēgts Līgums par aukstā ūdens piegādi, kanalizācijas pakalpojumiem un pilsētas kanalizācijas tīkla novadāmo lietus un atkušņa ūdeņu daudzumu, Nr.4/1-1-14-28/2659 (ar grozījumiem 26.10.2018. Nr.4/1-1-14-28/2659-1). Līgums stājas spēkā tā abpusējas parakstīšanas brīdī un ir spēkā līdz 2021.gada 31.decembrim un līdz brīdim, kad Puses pēc Līguma termiņa notecējuma ir pilnībā izpildījušas līgumsaistības;- 16.10.2014. starp VNĪ kā Piegādātāju un SIA “J.L.Invest” kā Lietotāju noslēgts Līgums par elektroenerģijas piegādi, Nr.4/1-1-14-28/2658 (ar pēdējiem grozījumiem 25.05.2020. Nr. Nr.4/1-1-14-28/2658-2). Līgums ir spēkā līdz 30.04.2022. un līdz brīdim, kad puses pēc Līguma termiņa notecējuma ir pilnībā izpildījušas līgumsaistības. Saskaņā ar Līgumu, pusēm vienojoties, Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa;- 21.05.2020. starp VNĪ kā Piegādātāju un SIA “J.L.Invest” kā Lietotāju noslēgts Līgums Nr.IEN/2020/1038 par elektroenerģijas tranzīta pakalpojumu nodrošināšanu nekustamajam īpašumam (kadastra Nr. 0100 014 0147) Rāmuļu ielā 17, Rīgā. Līgums noslēgts uz laiku līdz 31.03.2022. vai līdz brīdim, kad tas tiek izbeigts Līgumā noteiktā kārtībā. Puses ir tiesīgas vienpusēji izbeigt Līgumu, rakstiski brīdinot otru pusi 30 dienas iepriekš, kā arī normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos un kārtībā;- 21.05.2020. starp VNĪ kā Piegādātāju un SIA “J.L.Invest” kā Lietotāju noslēgts Līgums IEN/2020/1047 par aukstā ūdens piegādes, kanalizācijas un lietus notekūdeņu novadīšanas pakalpojumiem nekustamajam īpašumam Rāmuļu ielā 17, Rīgā. Līgums noslēgts uz laiku līdz 31.12.2021. vai līdz brīdim, kad tas tiek izbeigts Līgumā noteiktā kārtībā. Puses ir tiesīgas vienpusēji izbeigt Līgumu, rakstiski brīdinot otru pusi 30 dienas iepriekš, kā arī normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos un kārtībā.Pēc valsts nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr.0100 014 0064) atsavināšanas līgumi par attiecīgo pakalpojumu piegādi tiks slēgti, vienojoties par pakalpojumu piegādes nosacījumiem ar jauno nekustamā īpašuma ieguvēju.Atsavinot nekustamo īpašumu, jāņem vērā likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” noteiktie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.2. **Nekustamo īpašumu** **(nekustamā īpašuma kadastra Nr.0100 014 0184)** – zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 014 0184 ) 54 m2 platībā, **Rīgā**, kas ierakstīts zemesgrāmatā uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 28235 (turpmāk šajā punktā – Zemesgrāmata).Saskaņā ar NĪVKIS datiem Zemes vienībai noteiktais lietošanas mērķis: 1001 - Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, 0,0054 ha platībā. Valsts nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība uz 01.01.2021. ir 1230 *euro*.Zemesgrāmatas I daļas 1.iedaļā ierakstīta atzīme – zemes gabalam nodibināms valdošā ceļa servitūts nokļūšanai uz Rāmuļu ielu.Atbilstoši Civillikuma 1231.pantam servitūtu nodibina:1) ar likumu;2) ar spriedumu;3) ar līgumu vai testamentu.Nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr.0100 014 0184) Zemes robežu plānā, reģistrēts Nekustamā īpašuma Valsts kadastra reģistrā 21.08.2010., iezīmēts piebraucamais ceļš uz Rāmuļu ielu.Judikatūrā (Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2013.gada 9.oktobra spriedums lietā Nr.SKC-458/2013) par ceļa servitūta nodibināšanas nosacījumiem atzīts: „Pirms nav nodibināts servitūts, nav iespējams prasīt servitūta valdījuma atjaunošanu vai traucējumu novēršanu. Konkrētais pašvaldības lēmums un atzīmes veidā zemesgrāmatā izdarītais ieraksts neapliecina braucamā ceļa servitūta nodibināšanu par labu prasītājai piederošajam nekustamajam īpašumam.” Minētā sprieduma motīvu daļā norādīts: „… Atbilstoši Civillikuma 1235.pantam no servitūta izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā abām pusēm, t.i., valdošā un kalpojošā nekustamā īpašuma īpašniekiem, tikai pēc servitūta ierakstīšanas zemesgrāmatās; līdz tam laikam viņu starpā pastāv vienīgi personiska saistība, kuras ierakstīšanu zemesgrāmatās var tomēr prasīt katra puse, ja vien izpildīti visi citi servitūtam nepieciešamie noteikumi. Servitūtam kā apgrūtinājumam (lietu tiesībai) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 17.panta 1.punkta „a” apakšpunktu jābūt ierakstītam kalpojošā īpašuma zemesgrāmatas nodalījumā kā apgrūtinājumam. No šā likuma 44.panta normām izriet, ka ierakstu veidā uz nekustamo īpašumu nostiprina tiesības, savukārt atzīmju veidā nostiprina tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus. Arī likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā” 11.pants noteic, ja lēmumā par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu (..) norādīti īpašuma tiesību aprobežojumi vai apgrūtinājumi, vienlaikus ar zemes ierakstīšanu zemesgrāmatā izdarāma atzīme, norādot, kādi aprobežojumi un apgrūtinājumi ar lēmumu (..) noteikti. Atzīme aizstājama ar ierakstu, ja zemes īpašnieks vai attiecīgā ieinteresētā persona iesniedz nostiprinājuma lūgumu.”Izvērtējot valsts zemes vienības atrašanās vietu un izvietojumu, secināms, ka valsts zemes vienībai ir iespējams nodrošināt pieejamību – nodibinot ceļa servitūtu vispārīgā kārtībā atbilstoši Civillikumam. Līdz ar to, valsts nekustamā īpašuma ieguvējs būs tiesīgs risināt jautājumu par ceļa servitūta nodibināšanu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.Saskaņā ar NĪVKIS datiem valsts nekustamajam īpašumam ir noteikts apgrūtinājums: zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa, savukārt, Zemesgrāmatas III daļas 1.iedaļā “Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu” ierakstīta atzīme - uz zemes gabala atrodas a/s "Rīgas radioizotopu aparātu būves zinātniski pētnieciskā institūta "RNIIRP"" būve. Pamats: 2000. gada 19. septembra uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.03-4/8898. Atbilstoši NĪVKIS datiem uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 014 0184) sastāvā esošās zemes vienības atrodas tikai viena būve – sūkņu stacija (būves kadastra apzīmējums 0100 014 0064 003), kas ietilpst nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 514 0163) sastāvā un ir ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000437586 uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā. Saskaņā ar 08.11.2001. noslēgto Vienošanās Nr. 487 par grozījumiem pie 1995.gada 19.maija noslēgtā nomas līguma Nr.62-Z par zemesgabala Rīgā, Ganību dambī 26, nomu, 3.punktu Zemes nomas līgums, kas bija noslēgts ar privatizējamo valsts akciju sabiedrību "Rīgas radioizotopu aparātu būves zinātniski pētnieciskais institūts "RNIIRP"" par zemes gabala (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 014 0184) nomu, izbeigts ar 07.06.2001. sakarā ar nomnieka īpašuma tiesību izbeigšanos uz ēkām, kas atrodas uz iznomātā zemesgabala. Atbilstoši Uzņēmumu reģistra datiem valsts akciju sabiedrība "Rīgas radioizotopu aparātu būves zinātniski pētnieciskais institūts "RNIIRP"" izslēgta no Uzņēmumu reģistra 02.10.2008.Ievērojot minēto, Zemesgrāmatas III daļas 1.iedaļā ierakstītā atzīme tiks dzēsta pēc nekustamā īpašuma pārdošanas un pirkuma maksas samaksas, pārreģistrējot nekustamā īpašuma īpašuma tiesības uz jaunā ieguvēja vārda. Valsts nekustamais īpašums nav iznomāts.Nekustamā īpašuma (kadastra Nr.0100 014 0184) rentabilitāte 2020.gadā ir negatīva (- 18,47 *euro*).Atsavinot nekustamo īpašumu, jāņem vērā likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” noteiktie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.3. **Nekustamo īpašumu** **(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 514 0163)** – būvi (būves kadastra apzīmējums 0100 014 0064 003)– sūkņu staciju - **Ganību dambī 26, Rīgā**, kas ierakstīts zemesgrāmatā uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000437586. Saskaņā ar NĪVKIS datiem būves kopējā platība 38,3 m2, galvenais lietošanas veids: 1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas.Atbilstoši NĪVKIS datiem būves nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība 2021.gada 1.janvārī ir 776 *euro*.Zemesgrāmatas I daļas 1.iedaļā ierakstītas atzīmes:- ēka saistīta ar zemes gabalu Ganību dambis 26, Rīga, LV-1005, kadastra numurs 0100 014 0147, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.24181. Zemes īpašnieks ELKORAS, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību zinātniski-tehniskā firma, nodokļu maksātāja kods 40003202359 un ELKORAS, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību zinātniski-tehniskā firma, nodokļu maksātāja kods 40003202359; - ēka saistīta ar zemes gabalu Ganību dambis 26, Rīga, LV-1005, kadastra numurs 0100 014 0149, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.28234. Zemes īpašnieks ELPIS, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40103114438;- ēka saistīta ar zemes gabalu Ganību dambis 26, Rīga, LV-1005, kadastra numurs 0100 014 0184, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.28235. Zemes īpašnieks Latvijas Republikas Finanšu ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000014724. Atbilstoši NĪVKIS kartes skata izdrukai būve (kadastra apzīmējums 0100 014 0064 003) – sūkņu stacija attēlota ar apaļu kontūru un tā atrodas uz valstij piederošās zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 014 0184). Zemes vienība, uz kuras būve atrodas, ir uzmērīta un attēlota kadastrā kā neregulārs daudzstūris - uzmērīt apaļu zemesgabalu nav iespējams, jo jānorāda koordinātu punkti uz taisnas līnijas nevis liektas, apaļas. Līdz ar to būve - sūkņu stacija attēlota atsevišķos punktos ārpus valsts zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 014 0184) robežām un tās saistība ar Zemesgrāmatā norādītajām zemes vienībām (zemes vienību kadastra apzīmējumi 0100 014 0149 un 0100 014 0147) ir ļoti maza un radusies tehniski. Nekustamais īpašums nav iznomāts. Nekustamā īpašuma (kadastra Nr.0100 514 0163) rentabilitāte 2020.gadā ir negatīva (- 1448,47 *euro*).VNĪ Īpašumu izvērtēšanas komisija ir pieņēmusi lēmumu (2020.gada 4.jūnija protokollēmums Nr. IZKP-20/23-8 un 2020.gada 5.novembra lēmums Nr. IZKP-20/46-6), ņemot vērā, ka nekustamais īpašums (kadastra Nr.0100 014 0064) Ganību dambī 26, Rīgā, nekustamais īpašums (kadastra Nr.0100 014 0184) Ganību dambī 26, Rīgā, un nekustamais īpašums (kadastra Nr.0100 514 0163) Ganību dambī 26, Rīgā, ir savstarpēji saistīti ar kopējiem inženierkomunikāciju tīkliem, kā arī Biznesa izvērtēšanas un analīzes daļas veikto nekustamā īpašuma Ganību dambī 26, Rīgā, turpmākās attīstības scenāriju izvērtējumu, minētos nekustamos īpašumus atsavināt kopā un noteiktā kārtībā sagatavot un virzīt izskatīšanai attiecīgu Ministru kabineta rīkojuma projektu. Pieņemot lēmumu par atsavināšanu, VNĪ Īpašumu izvērtēšanas komisija papildus ņēma vērā VNĪ portfeļa attīstības stratēģijas pamatprincipus, proti, ka VNĪ nekustamo īpašumu portfelī saglabājami un attīstāmi tikai perspektīvie īpašumi – valsts funkciju realizācijai nepieciešamie īpašumi, kā arī biroja telpas ar augstu komercpotenciālu. Pārējie īpašumi ir ilgtermiņā atsavināmi valstij visizdevīgākajā veidā.Saskaņā ar Atsavināšanas likuma 9.panta pirmo daļu rīkojuma projektā norādīto nekustamo īpašumu atsavināšanu organizē VNĪ. Rīkojuma projekts paredz nekustamo īpašumu valdītājam  – Finanšu ministrijai uzdevumu nodot pircējam valsts nekustamos īpašumus 30 (trīsdesmit) dienu laikā no pirkuma līgumu noslēgšanas dienas, sastādot attiecīgu pieņemšanas un nodošanas aktu. Trīsdesmit dienu termiņš dokumentu nodošanai nekustamā īpašuma pircējam noteikts, izvērtējot nekustamā īpašuma pircēja pienākumu veikt noteiktas darbības noteiktos termiņos, samērīgi ar nekustamā īpašuma pārdevēja pienākumiem. Atsavināšanas likuma 30.pantā ir noteikts, ka izsoles dalībniekam, kurš nosolījis augstāko cenu par nekustamo īpašumu, jāsamaksā par nosolīto nekustamo īpašumu divu nedēļu laikā. Līdz ar to samērīgiem ar nekustamā īpašuma pircēja pienākumiem, veikt noteiktas darbības noteiktos termiņos, ir jābūt arī nekustamā īpašuma pārdevēja pienākumiem. Tādēļ VNĪ nekustamo īpašumu pirkumu līgumos paredz nosacījumu, ka dokumentus, kas nepieciešami pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, pārdevējs (vai valdītājs) izsniedz pircējam 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc visu saistību izpildes pret pārdevēju.Valsts nekustamo īpašumu atsavināšanu saskaņā ar Atsavināšanas likuma 4.panta otro daļu ierosina Finanšu ministrija.Projekta izstrādes, saskaņošanas un pieņemšanas procesā personu datu apstrādes mērķis ir nodrošināt projekta atbilstību faktiskajai un tiesiskajai situācijai, nodrošinot Ministru kabineta rīkojuma projekta izpildē iesaistīto pušu tiesiskās intereses. Personas datu apstrāde ir nepieciešama, lai izpildītu Atsavināšanas likumā VNĪ deleģēto uzdevumu – organizēt valsts mantas atsavināšanas procesu. Paskaidrojošie dokumenti, kuri satur personas datus, tiek nodoti šauram subjektu lokam - institūcijām, kas veic projekta un tā sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojuma (anotācijas) izvērtēšanu, Valsts kancelejai un Ministru kabineta locekļiem.Nekustamo īpašumu vēsturisko īpašnieku personas dati apstrādāti, tos iegūstot no zemesgrāmatas nodalījuma, kura noraksts nepieciešams projekta izstrādei un virzībai. Zemesgrāmatu likuma 1.pants noteic, ka zemesgrāmatas ir visiem pieejamas un to ierakstiem ir publiska ticamība.Rīkojuma projekts attiecas uz publiskās pārvaldes politiku. |
| 3. |

|  |
| --- |
| Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas un publiskas personas kapitālsabiedrības  |

 | Projekta izstrādē ir iesaistīta Finanšu ministrija un VNĪ. |
| 4. | Cita informācija | Atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 1.februāra noteikumu Nr.109 „Kārtība, kādā atsavināma publiskās personas manta” 12.punktā noteiktajam, lai noskaidrotu, vai atsavināmais valsts nekustamais īpašums nav nepieciešams citai valsts iestādei, valsts kapitālsabiedrībai vai atvasinātas publiskas personas vai to iestādes funkciju nodrošināšanai, ministrija noteiktā kārtībā iesniedz izsludināšanai Valsts sekretāru sanāksmē Ministru kabineta projektu par valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu. Ja divu nedēļu laikā pēc Ministru kabineta projekta izsludināšanas Valsts sekretāru sanāksmē valsts iestādes, valsts kapitālsabiedrības vai atvasinātas publiskas personas vai to iestādes nepieprasa projektā minēto nekustamo īpašumu valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likumu, to var atsavināt likumā noteiktajā kārtībā. |
| **II. Tiesību akta projekta ietekme uz sabiedrību, tautsaimniecības attīstību un administratīvo slogu** |
| 1. | Sabiedrības mērķgrupas, kuras tiesiskais regulējums ietekmē vai varētu ietekmēt | Jebkurš tiesību subjekts - fiziska un juridiska persona, kurai piemīt tiesībspēja un rīcībspēja, un kura vēlas piedalīties izsolē un iegādāties valsts nekustamos īpašumus. |
| 2. | Tiesiskā regulējuma ietekme uz tautsaimniecību un administratīvo slogu | Projekta tiesiskais regulējums tautsaimniecību, kā valsts saimniecības nozari, neietekmē un administratīvo slogu nemaina. |
| 3. | Administratīvo izmaksu monetārs novērtējums | Projekta tiesiskais regulējums administratīvo slogu neietekmē. |
| 4. |

|  |
| --- |
| Atbilstības izmaksu monetārs novērtējums  |

 | Projekta tiesiskais regulējums atbilstības izmaksas nerada. |
| 5. | Cita informācija | Nav |

|  |
| --- |
| **III. Tiesību akta projekta ietekme uz valsts budžetu un pašvaldību budžetiem** |
| Rādītāji | **2021. gads** | Turpmākie trīs gadi (tūkst.euro) |
| **2022.** | **2023.** | **2024**. |
| saskaņā ar valsts budžetu kārtējam gadam | izmaiņas kārtējā gadā, salīdzinot ar budžetu kārtējam gadam | saskaņā ar vidēja termiņa budžeta ietvaru | izmaiņas, salīdzinot ar vidējā termiņa budžeta ietvaru 2022. gadam | saskaņā ar vidēja termiņa budžeta ietvaru | izmaiņas, salīdzinot ar vidējā termiņa budžeta ietvaru 2022.gadam | izmaiņas, salīdzinot ar vidējā termiņa budžeta ietvaru 2022.gadam |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. Budžeta ieņēmumi | 0 | Nav precīzi aprēķināms |  | Nav precīzi aprēķināms |  | Nav precīzi aprēķināms | 0 |
| 1.1. valsts pamatbudžets, tai skaitā ieņēmumi no maksas pakalpo-jumiem un citi pašu ieņēmumi | 0 | Nav precīzi aprēķināms | 0 | Nav precīzi aprēķināms | 0 | Nav precīzi aprēķināms | 0 |
| 1.2. valsts speciālais budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.3. pašvaldību budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Budžeta izdevumi: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.1. valsts pamatbudžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2. valsts speciālais budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.3. pašvaldību budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Finansiālā ietekme | 0 | Nav precīzi aprēķināms | 0 | Nav precīzi aprēķināms | 0 | Nav precīzi aprēķināms | 0 |
| 3.1. valsts pamatbudžets | 0 | Nav precīzi aprēķināms | 0 | Nav precīzi aprēķināms | 0 | Nav precīzi aprēķināms | 0 |
| 3.2. speciālais budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.3. pašvaldību budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Finanšu līdzekļi papildu izdevumu finansēšanai (kompensējošu izdevumu samazinājumu norāda ar "+" zīmi) | X | 0 | X | 0 | X | 0 | 0 |
| 5. Precizēta finansiālā ietekme: | X | Nav precīzi aprēķināms | X | Nav precīzi aprēķināms | X | Nav precīzi aprēķināms | 0 |
| 5.1. valsts pamatbudžets | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | 0 |
| 5.2. speciālais budžets | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.3. pašvaldību budžets | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6. Detalizēts ieņēmumu un izdevumu aprēķins (ja nepieciešams, detalizētu ieņēmumu un izdevumu aprēķinu var pievienot anotācijas pielikumā): | Nav precīzi aprēķināms. |
| 6.1. detalizēts ieņēmumu aprēķins |
| 6.2. detalizēts izdevumu aprēķins |
| 7.Amata vietu skaita izmaiņas | Projekts šo jomu neskar |
| 8. Cita informācija | Projekta īstenošanai nav nepieciešami papildus līdzekļi no valsts vai pašvaldību budžeta. VNĪ saskaņā ar Atsavināšanas likuma 47.pantu un Ministru kabineta 2011.gada 1.februāra noteikumu Nr.109 „Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta” 37.punktu valsts nekustamās mantas atsavināšanā iegūtos līdzekļus pēc atsavināšanas izdevumu segšanas ieskaitīs valsts pamatbudžeta ieņēmumu kontā mēneša laikā pēc to saņemšanas. Ja nekustamie īpašumi tiks atsavināti 2021.gadā, tad atsavināšanā iegūtie līdzekļi pēc atsavināšanas izdevumu atskaitīšanas saskaņā ar likuma “Par valsts budžetu 2021.gadam” 44.panta septīto daļu izlietojami VNĪ pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanai (izņemot netiešo izmaksu segšanai), tai skaitā valsts nekustamo īpašumu uzlabošanas darbu veikšanai un vidi degradējošo objektu sakārtošanai. Līdzekļi, kas 2021. gadā netiks izlietoti valsts īpašumā un VNĪ pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanai, līdz 2021. gada 31. decembrim tiks ieskaitīti valsts budžetā. VNĪ ir tiesības atsavināšanas izdevumu segšanai paredzētos valsts nekustamā īpašuma atsavināšanā iegūtos līdzekļus izlietot arī tās pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanai un minētā likuma 44.panta septītajā daļā noteikto pārvaldīšanas darbību, kas tiek segtas no valsts nekustamā īpašuma atsavināšanas rezultātā iegūtajiem līdzekļiem, priekšfinansēšanai.Šobrīd nav iespējams noteikt summu, kas tiks ieskaitīta valsts budžetā, jo pašlaik nav iespējams noteikt īpašumu pārdošanas vērtību, jo nekustamo īpašumu atsavināšana (nosacītās cenas noteikšana) tiks organizēta pēc Ministru kabineta rīkojuma pieņemšanas un tā būs atkarīga no nekustamo īpašumu tirgus vērtības vērtēšanas dienā. Atsavināšanas izdevumu apmēru nosaka Ministru kabineta paredzētajā kārtībā. |

|  |
| --- |
| **IV. Tiesību akta projekta ietekme uz spēkā esošo tiesību normu sistēmu** |
| Projekts šo jomu neskar. |
|  |
| **V. Tiesību akta projekta atbilstība Latvijas Republikas starptautiskajām saistībām** |
| Projekts šo jomu neskar. |
|  |
| **VI. Sabiedrības līdzdalība un komunikācijas aktivitātes** |
| 1. | Plānotās sabiedrības līdzdalības un komunikācijas aktivitātes saistībā ar projektu | Atbilstoši Ministru kabineta 2009.gada 25.augusta noteikumu Nr.970 „Sabiedrības līdzdalības kārtība attīstības plānošanas procesā” 5.punktam sabiedrības līdzdalības kārtība ir piemērojama tiesību aktu projektu izstrādē, kas būtiski maina esošo regulējumu vai paredz ieviest jaunas politiskās iniciatīvas. Ņemot vērā, ka projekts neatbilst minētajiem kritērijiem, sabiedrības līdzdalības kārtība projekta izstrādē netiek piemērota. Projekts un tā anotācija pēc tā izsludināšanas Valsts sekretāru sanāksmē būs publiski pieejami Ministru kabineta tīmekļvietnē – sadaļā/*Tiesību aktu projekti*.Saskaņā ar Atsavināšanas likuma 11.pantā noteikto sludinājumi par publiskas personas nekustamā īpašuma izsoli publicējami oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis”, institūcijas, kas organizē nekustamā īpašuma atsavināšanu tīmekļvietnē un attiecīgās pašvaldības teritorijā izdotajā vietējā laikrakstā, ja tāds ir. Vienlaicīgi ar sludinājumu tīmekļvietnē, VNĪ ievieto tīmekļvietnē arī pārdodamā valsts nekustamā īpašuma izsoles noteikumus. Rīkojot elektronisku izsoli, sludinājumi par publiskas personas mantas izsoli ievietojami arī elektronisko izsoļu vietnē (https://izsoles.ta.gov.lv). |
| 2. | Sabiedrības līdzdalība projekta izstrādē | Projekts šo jomu neskar. |
| 3. | Sabiedrības līdzdalības rezultāti | Projekts šo jomu neskar. |
| 4. | Cita informācija | Saskaņā ar Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma 2. panta pirmo daļu un 3. panta pirmo daļu tiesību aktus publicē oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis”, tos publicējot elektroniski tīmekļa vietnē www.vestnesis.lv. |

|  |
| --- |
| **VII. Tiesību akta projekta izpildes nodrošināšana un tās ietekme uz institūcijām** |
| 1. | Projekta izpildē iesaistītās institūcijas | Finanšu ministrija un VNĪ. |
| 2. | Projekta izpildes ietekme uz pārvaldes funkcijām un institucionālo struktūru. Jaunu institūciju izveide, esošu institūciju likvidācija vai reorganizācija, to ietekme uz institūcijas cilvēkresursiem | Projekts šo jomu neskar. |
| 3. | Cita informācija | Nav |

Finanšu ministrs J. Reirs

Rozenberga 22046774

Liga.Rozenberga@vni.lv