Ministru kabineta rīkojuma projekta **„Par valstij piekrītošā zemesgabala Rakstnieku ielā 1A, Saldū, iznomāšanu”** sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)

|  |
| --- |
| **I. Tiesību akta projekta izstrādes nepieciešamība** |
| 1. | Pamatojums | Nav attiecināms |
| 2. | Pašreizējā situācija un problēmas | Ministru kabineta rīkojuma projekts „Par valstij piekrītošā zemesgabala Rakstnieku ielā 1A, Saldū, iznomāšanu” (turpmāk – rīkojuma projekts) ir izstrādāts pamatojoties uz Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 22.panta pirmo un otro daļu.Saskaņā ar Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 22.panta pirmo daļu valstij vai pašvaldībai piederoši neapbūvēti zemesgabali var tikt atsavināti Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā vai iznomāti. Valstij vai pašvaldībai piederoši neapbūvēti zemesgabali var tikt iznomāti ar apbūves tiesībām. Minētā likuma 22.panta otrā daļa nosaka, ka lēmumu par valstij vai pašvaldībai piederoša neapbūvēta zemesgabala nomu ar apbūves tiesībām pieņem attiecīgi Ministru kabinets vai pašvaldības dome (padome). Ja tiek iznomāts valstij vai pašvaldībai piederošs neapbūvēts zemesgabals ar apbūves tiesībām, zemesgabala nomniekam rodas tiesības prasīt attiecīgā apbūvētā zemesgabala nodošanu atsavināšanai, ja uz šā zemesgabala ir uzceltas un nodotas ekspluatācijā visas nomas līgumā paredzētās ēkas (būves) un īpašuma tiesības uz tām ir nostiprinātas zemesgrāmatā.Saskaņā ar informāciju no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) nekustamais īpašums Rakstnieku ielā 1A, Saldū, (nekustamā īpašuma kadastra Nr.8401 003 0209) sastāv no zemes vienības 1875 m2 platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 8401 003 0209). Saskaņā ar Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297 „Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā” zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8401 003 0209 piekrīt valstij un ir saglabājama valsts īpašumā un nododama Finanšu ministrijas valdījumā (minētā rīkojuma 8.punkts un rīkojuma 11.pielikuma 1131.punkts).Saskaņā ar informāciju NĪVKIS uz valstij piekrītošās zemes vienības atrodas zemesgrāmatā nereģistrēta būve ar kadastra apzīmējumu 8401 003 0209 001, kuras tiesiskais valdītājas ir Ainars Donis (adrese: Rakstnieku ielā 1A, Saldū, LV-3801). Saskaņā ar NĪVKIS ēka ir bez patvaļīgas būvniecības pazīmēm, tā ir uzbūvēta atbilstoši Saldus pilsētas būvvaldē saskaņotam un apstiprinātam projektam. A.Donis Kurzemes apgabaltiesā 2010.gada 14.jūnijā bija cēlis prasību par īpašuma tiesību atzīšanu uz dzīvojamo ēku ar būves kadastra apzīmējumu 8401 003 0209 001, Rakstnieku ielā 1A, Saldū.A.Doņa prasība par īpašuma tiesību atzīšanu uz dzīvojamo ēku Rakstnieku ielā 1A, Saldū, ar Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2010.gada 15.septembra spriedumu lietā Nr.C02030610 tika noraidīta, ņemot vērā to, ka tiesa nekonstatēja nevienu no likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta nosacījumiem ēkas atzīšanai par patstāvīgu īpašuma objektu. A.Donis Augstākās tiesas Civillietu palātai ir iesniedzis apelācijas sūdzību par Kurzemes apgabaltiesas spriedumu lietā Nr.C02030610. Lietas izskatīšana vēl nav nozīmēta.Saskaņā ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta ceturto daļu ēkas (būves), kuras nav reģistrētas kā patstāvīgi īpašuma objekti, uzskatāmas par zemes īpašnieka īpašumu atbilstoši Civillikuma 968.pantam.Turpmāk izklāstīti radušās situācijas apstākļi.Valstij piekritīgā zemes vienība Rakstnieku ielā 1A, Saldū, līdz Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297 „Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā”atradās Saldus pašvaldības rīcībā, jo saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 4.panta otro daļu visa zeme, arī zeme, ko aizņem meži un ūdeņi, pilsētu administratīvajās robežās līdz īpašuma tiesību nokārtošanai pāriet šo pilsētu pašvaldību rīcībā. Saldus pilsētas dome ar A.Doni 2001.gada 2.jūlijā noslēdza zemes nomas līgumu Nr.380 (spēkā no 2001.gada 28.jūnija līdz 2003.gada 28.jūnijam), iznomājot zemes gabalu Rakstnieku ielā 1A, Saldū, individuālās apbūves veidošanai.Saldus būvvalde 2003.gada 9.decembrī akceptēja būvprojektu dzīvojamās mājas celtniecībai Rakstnieku ielā 1A, Saldū.2004 gada 10.maijā Saldus būvvalde, pamatojoties uz Saldus pilsētas domes ar A.Doni 2001.gada 2.jūlijā noslēgto zemes nomas līgumu Nr.380 un Saldus būvvaldē 2003.gada 9.decembrī akceptēto būvprojektu, A.Donim izsniedza būvatļauju Nr.27-P, kuras termiņš beidzās 2008.gada 31.decembrī.Saldus pilsētas dome 2004.gada 10.jūnijā pieņēma lēmumu Nr.8, 6.§ iznomāt A.Donim zemes gabalu Rakstnieku ielā 1A, Saldū, individuālai apbūvei ar nomas līguma termiņu 1 gads un attiecīgs zemes nomas līgums noslēgts 2004.gada 14.jūnijā. Pamatojoties uz augstāk minētajiem dokumentiem A.Donis uzsāka dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 8401 003 0209 001) Rakstnieku ielā 1A, Saldū, celtniecību, atbilstoši apstiprinātam dzīvojamās mājas tehniskajam projektam. A.Donis paļāvās, ka pašvaldības izdotie administratīvie akti ir tiesiski un zemes nomas līgums ir noslēgts atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Pašvaldība 2010.gada 26.jūlija paskaidrojumā tiesai Nr.4.1034.1/2248 norāda, ka A.Donis visu šo laiku ir veicis nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus. Vienlaicīgi pašvaldība atzīst, ka ēka uzbūvēta atbilstoši būvvaldē saskaņotam un apstiprinātam projektam bez patvaļīgas būvniecības pazīmēm un neiebilst, ka A.Donim tiek atzītas īpašuma tiesības uz būvi ar kadastra apzīmējumu 8401 003 0209 001.Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 10.pantu privātpersona var paļauties, ka iestādes rīcība ir tiesiska un konsekventa. Iestādes kļūda, kuras pieļaušanā privātpersona nav vainojama, nedrīkst radīt privātpersonai nelabvēlīgas sekas.Saldus pilsētas dome ar iepriekš minētajām darbībām – piešķirot zemesgabalu Rakstnieku ielā 1A, Saldū, A.Donim individuālās apbūves veidošanai un noslēdzot zemes nomas līgumu un Saldus pilsētas būvvalde apstiprinot būvprojektu un izdodot būvatļauju A.Donim ir radījusi tiesisku pamatu zemesgabala apbūvei un A.Donis ir paļāvies, ka izpildījis visas pašvaldības prasības būves likumības nodrošināšanai un uzsācis dzīvojamās mājas celtniecību.Saldus pašvaldības un A.Doņa noslēgtais zemes gabala nomas līgums paredzēja, ka pēc līguma termiņa izbeigšanās nomniekam ir tiesības prasīt nomas līguma pagarināšanu. Saldus pašvaldība ir atteikusi pagarināt vai noslēgt no jauna zemes nomas līgumu ar A.Doni, jo zeme zem ēkas piekrīt valstij (Saldus novada pašvaldības 2010.gada 27.maija vēstule Nr.4.1-36.1/1654). A.Donis nevar pabeigt dzīvojamās mājas celtniecību un to nodot ekspluatācijā, jo atbilstoši Būvniecības likuma 11.panta pirmajai daļai, zemesgabalu var apbūvēt tā īpašnieks, vai cita persona, kas noslēgusi līgumu ar attiecīgā zemesgabala īpašnieku. Tā kā spēkā esoša zemes gabala Rakstnieku ielā 1A, Saldū, nomas līguma nav, tad Saldus novada pašvaldība nevar pagarināt 2004.gada 19.maijā izsniegto būvatļauju. Finanšu ministrijā 2010.gada 8.decembrī tika saņemts A.Doņa 2010.gada 6.decembra iesniegums (reģistrēts Finanšu ministrijas lietvedībā ar Nr.25385) par ilgtermiņa nomas līguma noslēgšanu, kas ļautu turpināt būvniecību, nodot būvi ekspluatācijā, nostiprināt ēkas īpašuma tiesības zemesgrāmatā un noslēgt izlīgumu tiesvedības gaitā (lieta Nr.C02030610).Saskaņā ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas piekto punktu ēkas (būves) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu, ja ēkas (būves) uzceltas uz nomātas zemes, ja zemes nomas līgums ir noslēgts uz laiku, kas nav mazāks par desmit gadiem, un zemes īpašnieka un nomnieka līgumā ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus. Šādas ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums.Lai valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi” kā valstij Finanšu ministrijas personā piekritīgo un piederīgo nekustamo īpašumu pārvaldītājs būtu tiesīga noslēgt zemes nomas līgumu ar ēku (būvju) īpašnieku, ēku (būvju) īpašniekam jāiesniedz kāds no Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumu Nr.735 „Noteikumi par valsts vai pašvaldības zemes nomu” 6.3.apakšpunktā noteiktajiem dokumentiem - dokumentus, kas apliecina personas īpašumtiesības uz attiecīgajām ēkām (būvēm), vai līdz īpašumtiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā - vienu no likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 17. un 28.pantā minētajiem dokumentiem, vai dokumentus, kas apliecina personas lietojuma tiesības uz attiecīgajām ēkām (būvēm).Ņemot vērā augstāk minētos apstākļus A.Donim nav iespējams izpildīt likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 17.panta nosacījumus un nostiprināt īpašuma tiesības uz ēku vispārējā kārtībā. Tāpat arī valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi”, ņemot vērā to, ka A.Donis nevar iesniegt Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumu Nr.735 „Noteikumi par valsts vai pašvaldības zemes nomu” 6.3.apakšpunktā minētos dokumentus, nav tiesīga noslēgt apbūvēta zemesgabala nomas līgumu ar A.Doni.Ja saskaņā ar Civillikuma 968.pantu būvniecības stadijā esošā dzīvojamā māja (jaunbūve) ar būves kadastra apzīmējumu 8401 003 0209 001 Rakstnieku ielā 1A, Saldū, tiks atzīta par zemes īpašnieka īpašumu, A.Donim radīsies tiesība prasīt atlīdzību saskaņā ar Civillikumā noteikto. Civillikuma 2140.pantsnoteic, ka nepieciešamie un derīgie izdevumi, ko nomnieks vai īrnieks taisījis lietai, iznomātājam vai izīrētājam jāatlīdzina viņam pēc vispārējiem noteikumiem par izdevumu atlīdzību.Tāpat, ja būve ar kadastra apzīmējumu 8401 003 0209 001 Rakstnieku ielā 1A, Saldū tiks atzīta par valsts īpašumu, valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi’’ būs izdevumi saistīti ar ēkas legalizāciju.Ņemot vērā to, ka A.Donis uzsācis dzīvojamās mājas celtniecību, pamatojoties uz pašvaldības izdoto normatīvo aktu tiesiskumu, kā arī ņemot vērā atlīdzināšanas pienākumu, kā arī to, ka Finanšu ministrija (valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi”) nav tiesīga ar A.Doni noslēgt zemes nomas līgumu atbilstoši Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumiem Nr.735 „Noteikumi par valsts vai pašvaldības zemes nomu”un to, ka nepabeigta dzīvojamā māja nav nepieciešama valsts pārvaldes funkciju veikšanai, Finanšu ministrija uzskata par lietderīgu ierosināt Ministru kabinetu lemt atļaut Finanšu ministrijai noslēgt zemes nomas līgumu ar A.Doni ar apbūves tiesībām, tādējādi radot iespēju A.Donim pabeigt dzīvojamās mājas būvniecību un atzīt dzīvojamo māju par patstāvīgu īpašuma objektu, līdz ar to dodot tiesības A.Donim iegādāties apbūvēto zemesgabalu īpašumā.Papildus vēršam uzmanību, ka Saldus pilsētas pašvaldības prakse rīcībā ar zemes vienībām, kas zemes reformas laikā atradušās pašvaldības rīcībā, t.i. iznomājot zemes vienības ar apbūves tiesībām, ir bijusi vairākkārtīga, ko apliecina, piemēram, Kurzemes apgabaltiesas spriedums ar kuru apmierināta prasība, atzīstot uzcelto dzīvojamo māju par patstāvīgu īpašuma objektu (Lieta Nr.C02043507). |
| 3. | Saistītie politikas ietekmes novērtējumi un pētījumi | Projekts šo jomu neskar. |
| 4. | Tiesiskā regulējuma mērķis un būtība | Ņemot vērā anotācijas I.sadaļas 2.punktā izklāstīto situāciju un problēmu ir sagatavots rīkojuma projekts ar kuru paredzēts iznomāt Ainaram Donim (deklarētā dzīvesvietas adrese: Rakstnieku ielā 1A, Saldū, LV-3801) uz 10 gadiem ar apbūves tiesībām valstij piekrītošo zemesgabalu 1875 m2 platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 8401 003 0209) – Rakstnieku ielā 1A, Saldū, dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.Nomas līgumā paredzēt, ka nomniekam rodas tiesības prasīt šā rīkojuma 1.punktā minētā zemesgabala nodošanu atsavināšanai, ja uz šā zemesgabala ir uzceltas un nodotas ekspluatācijā visas nomas līgumā paredzētās ēkas (būves) un īpašuma tiesības uz tām ir nostiprinātas zemesgrāmatā. |
| 5. | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas | Valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi”. |
| 6. | Iemesli, kādēļ netika nodrošināta sabiedrības līdzdalība | Jautājuma būtība skar Ministru kabineta kompetenci lemt par to, vai atļaut vai neatļaut zemesgabalu iznomāšanu. Tāpēc šis jautājums neparedz ieviest izmaiņas, kas varētu ietekmēt sabiedrības intereses. |
| 7. | Cita informācija | Politikas joma – tieslietu politika. |

|  |
| --- |
| **II. Tiesību akta projekta ietekme uz sabiedrību -** projekts šo jomu neskar. |

|  |
| --- |
| **III. Tiesību akta projekta ietekme uz valsts budžetu un pašvaldību budžetiem** |
| **Rādītāji** | **2011. gads** | Turpmākie trīs gadi (tūkst. latu) |
| **2012.** | **2013.** | **2014.** |
| Saskaņā ar valsts budžetu kārtējam gadam | Izmaiņas kārtējā gadā, salīdzinot ar budžetu kārtējam gadam | Izmaiņas, salīdzinot ar kārtējo (n) gadu | Izmaiņas, salīdzinot ar kārtējo (n) gadu | Izmaiņas, salīdzinot ar kārtējo (n) gadu |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. Budžeta ieņēmumi: | Projekts šo jomu neskar. |
| 1.1. valsts pamatbudžets, tai skaitā ieņēmumi no maksas pakalpo-jumiem un citi pašu ieņēmumi | Projekts šo jomu neskar. |
| 1.2. valsts speciālais budžets | Projekts šo jomu neskar. |
| 1.3. pašvaldību budžets | Projekts šo jomu neskar. |
| 2. Budžeta izdevumi: | Projekts šo jomu neskar. |
| 2.1. valsts pamatbudžets | Projekts šo jomu neskar. |
| 2.2. valsts speciālais budžets | Projekts šo jomu neskar. |
| 2.3. pašvaldību budžets | Projekts šo jomu neskar. |
| 3. Finansiālā ietekme: | Projekts šo jomu neskar. |
| 3.1. valsts pamatbudžets | Projekts šo jomu neskar. |
| 3.2. speciālais budžets | Projekts šo jomu neskar. |
| 3.3. pašvaldību budžets | Projekts šo jomu neskar. |
| 4. Finanšu līdzekļi papildu izdevumu finansēšanai (kompensējošu izdevumu samazinājumu norāda ar "+" zīmi) | X | Projekts šo jomu neskar. |
| 5. Precizēta finansiālā ietekme: | X | Projekts šo jomu neskar. |
| 5.1. valsts pamatbudžets | Projekts šo jomu neskar. |
| 5.2. speciālais budžets | Projekts šo jomu neskar. |
| 5.3. pašvaldību budžets | Projekts šo jomu neskar. |
| 6. Detalizēts ieņēmumu un izdevu­mu aprēķins (ja nepieciešams, detalizētu ieņēmumu un izdevumu aprēķinu var pievienot anotācijas pielikumā): | Projekts šo jomu neskar. |
| 6.1. detalizēts ieņēmumu aprēķins |
| 6.2. detalizēts izdevumu aprēķins |
| 7. Cita informācija | Rīkojuma projekta īstenošanai nav nepieciešami papildus līdzekļi no valsts budžeta. Rīkojuma projektu valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi” īstenos par saviem līdzekļiem. |

|  |
| --- |
| **IV. - VI. sadaļa –** rīkojuma projekts šīs jomas neskar**.** |

|  |
| --- |
| **VII. Tiesību akta projekta izpildes nodrošināšana un tās ietekme uz institūcijām** |
| 1. | Projekta izpildē iesaistītās institūcijas | Par rīkojuma projekta izpildi atbildīgā ir valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi”. |
| 2. | Projekta izpildes ietekme uz pārvaldes funkcijām | Ar rīkojuma projektu netiek paplašinātas vai sašaurinātas valsts pārvaldes funkcijas.  |
| 3. | Projekta izpildes ietekme uz pārvaldes institucionālo struktūru.Jaunu institūciju izveide | Rīkojuma projekta izpildei jaunas institūcijas netiek radītas.  |
| 4. | Projekta izpildes ietekme uz pārvaldes institucionālo struktūru.Esošu institūciju likvidācija | Saistībā ar rīkojuma projekta izpildi nav plānots likvidēt esošās institūcijas. |
| 5. | Projekta izpildes ietekme uz pārvaldes institucionālo struktūru.Esošu institūciju reorganizācija | Saistībā ar rīkojuma projekta izpildi nav plānots reorganizēt esošās institūcijas. |
| 6. | Cita informācija | Ministru kabineta rīkojums tiks publicēts Latvijas Republikas oficiālajā laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”, kā arī būs pieejams interneta tīklā: Normatīvo aktu informācijas sistēmā (NAIS) un bezmaksas normatīvo aktu bāzē [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv). |

Finanšu ministrs A.Vilks

20.04.2011. 15:27

2092

I.Jansone

67024921, Ieva.Jansone@vni.lv