Precizēts

Ministru kabineta rīkojuma projekta

**„Par valsts nekustamo īpašumu pārdošanu”**

sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **I. Tiesību akta projekta izstrādes nepieciešamība** | | |
| 1. | Pamatojums | Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma (turpmāk – Atsavināšanas likums) 4.panta pirmā un otrā daļa un ceturtās daļas 7.punkts, 5.panta pirmā daļa, 9.panta pirmā daļa un 14.pants. |
| 2. | Pašreizējā situācija un problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts, tiesiskā regulējuma mērķis un būtība | Ministru kabineta rīkojuma projekts „Par valsts nekustamo īpašumu pārdošanu” (turpmāk – rīkojuma projekts) sagatavots, lai saskaņā ar Atsavināšanas likuma 4.panta pirmo un otro daļu un 5.panta pirmo daļu, atļautu valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi” (turpmāk – VNĪ) pārdot izsolē:  - valsts nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr.0100 063 0163) - zemes vienību 5489 m2 platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 063 0163) - Kuldīgas ielā 9B, Rīgā, kas ierakstīts zemesgrāmatā uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā, ievērojot Atsavināšanas likuma 14.panta nosacījumus;  - valsts nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr.1300 022 0513) - zemes vienību 1081 m2 platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 022 0513) – Meistaru ielā 6, Jūrmalā, kas ierakstīts zemesgrāmatā uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā;  - valsts nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr.3801 501 0083) – būvi (būves kadastra apzīmējums 3801 001 0489 005) – Tehnikas ielā 5G, Balvos, Balvu novadā, kas ierakstīts zemesgrāmatā uz valsts vārda Zemkopības ministrijas personā;  - 2/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma „d/s Teika Nr.76” (nekustamā īpašuma kadastra Nr.8070 018 0110) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 018 0110) 280 m² platībā un zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 018 0111) 590 m² platībā, un būves (būves kadastra apzīmējums 8070 018 0110 001) ‑ Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, kas ierakstītas zemesgrāmatā uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā, kopā ar 2/3 domājamām daļām no būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 8070 018 0110 003, 8070 018 0110 004 un 8070 018 0110 005), ievērojot Atsavināšanas likuma 4.panta ceturtās daļas 7.punktu un 14.panta nosacījumus.  Rīkojuma projektā iekļauto nekustamo īpašumu raksturojums.   1. Nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr.0100 063 0163) **Kuldīgas ielā 9B, Rīgā**, sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 063 0163) 5489 m2 platībā.   Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000441014, lēmuma datums: 14.08.2008.  Saskaņā ar informāciju no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas nekustamā īpašuma kopējā kadastrālā vērtība uz 2016.gada 1.janvāri ir 137 513 *euro.*  Zemes vienības lietošanas mērķis: 0800 – neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme.  Saskaņā ar informāciju no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem nekustamajam īpašuma ir reģistrēti šādi apgrūtinājumi:   * ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu 0,1330 ha; * ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu 0,0082 ha; * ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu 0,0028 ha; * aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu 0,0119 ha; * ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko tīklu kabeļu līniju 0,0075 ha.   Nekustamais īpašums nav iznomāts.  Saskaņā ar Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta sniegto informāciju (2015.gada 8.oktobra vēstule Nr.DA-15-5573-nd) nekustamā īpašuma sastāvā esošā zemes vienība atbilstoši Rīgas domes 2005.gada 20.decembra saistošo noteikumu Nr.34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – RITAN) 15.pielikumam „Teritorijas atļautā (plānotā) izmantošana” visā platībā atrodas jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā. Atbilstoši RITAN 16.pielikumam „Apbūves stāvu skaitu plāns” maksimālais apbūves stāvu skaits ir pieci stāvi.  Tāpat Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments informē, ka saskaņā ar RITAN 37.3.apakšpunktā noteikto zemes vienībai nav nodrošināta piebraukšana no publiskas ielas vai ceļa, līdz ar to atbilstoši Atsavināšanas likuma 1.panta 11.punkta „a” apakšpunktā noteiktajam zemes vienība ir uzskatāma par zemes starpgabalu. Savukārt, lai zemes vienībai nodrošinātu pieslēgumu koplietošanas ielai vai ceļam, ir nepieciešams vienoties ar iesaistīto nekustamo īpašumu īpašniekiem Civillikumā noteiktajā kārtībā.  Izvērtējot valsts zemes vienības atrašanās vietu un izvietojumu, secināms, ka valsts zemes vienībai ir iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai - nodibinot ceļa servitūtu vispārīgā kārtībā atbilstoši Civillikumam. Saskaņā ar Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2012.gada 2.marta spriedumā lietā Nr.SKA-376/2012 noteikto, ja kāda īpašnieka zemes gabalu, kuru viņš ieguvis sakarā ar īpašuma tiesību atjaunošanu vai zemes privatizāciju, pievedceļš nesavieno ar valsts vai pašvaldības ceļu, šādam īpašniekam, kā to paredz likuma „Par autoceļiem” 6.1 pants, ir servitūta tiesības lietot braukšanai citos zemes gabalos esošos ceļus vai ierīkot tos no jauna. Servitūtu nodibina Civillikumā noteiktajā kārtībā. Strīdus sakarā ar servitūta nodibināšanu izskata tiesa. Arī jebkurā citā veidā iegūta īpašuma pieejamība, ja to nenodrošina publiski ceļi, ir risināma, nodibinot ceļa servitūtu vispārīgā kārtībā atbilstoši Civillikumam.  Ņemot vērā, ka piekļuves nodrošināšana (servitūta nodibināšana) ir resursu ietilpīgs process, zemes vienība tiks atsavināta bez pieslēgumu koplietošanas ielai nodrošināšanas. Nekustamā īpašuma izsoles noteikumos tiks iekļauta informācija, ka nekustamā īpašuma sastāvā esošajai zemes vienībai nav nodrošināta piekļuve koplietošanas ielai un nākamajam nekustamā īpašuma ieguvējam būs jārisina jautājums par minētās piekļuves nodrošināšanu.  Ņemot vērā iepriekš minēto, valsts zemes vienības atsavināšanai nav piemērojami Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44.panta astotajā daļas 1.punktā minētais nosacījums, kas noteic, *ka tādu zemes starpgabalu, kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), vai zemes starpgabalu, kurš ir nepieciešams, lai nodrošinātu pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), šajā likumā noteiktajā kārtībā drīkst atsavināt* *tam zemes īpašniekam vai visiem kopīpašniekiem, kuru zemei piegul attiecīgais zemes starpgabals.*  Zemes vienība robežojas ar sešām zemes vienībām:   1. nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr.0100 063 0122) Slokas ielā 52, Rīgā, sastāvā esošo zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 063 0122) 2,1638 ha platībā, uz kuras atrodas zemes īpašniekam piederošas 14 būves. Īpašuma tiesības uz visu nekustamo īpašumu nostiprinātas sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „LATAVIASERVISS”, reģ. Nr.50103071821, Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.8254, lēmuma datums: 04.06.2003.; 2. nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr.0100 063 0110) Daugavgrīvas ielā 56A, Rīgā, sastāvā esošo zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 063 0110) 2,4901 ha platībā, uz kuras atrodas zemes īpašniekam piederošas divas būves (būvju kadastra apzīmējumi: 0100 063 0110 001 un 0100 063 0110 003). Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprinātas Rīgas Tehniskai Universitātei Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.8280, lēmuma datums: 30.12.2014.; 3. nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr.0100 063 0197) Kuldīgas iela 9A, Rīgā, sastāvā esošo zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 063 0197) 0,7787 ha platībā, uz kuras atrodas zemes īpašniekam piederošas divas būves (būvju kadastra apzīmējumi: 0100 063 0197 001 un 0100 063 0197 002). Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000278187, lēmuma datums: 14.09.2015. Uz nekustamā īpašuma sastāvā esošās zemes vienības daļēji atrodas arī valsts akciju sabiedrībai „Latvenergo” piederoša būve – transformatoru apakšstacija TP-966 (būves kadastra apzīmējums 0100 063 0197 0003)..; 4. nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr.0100 063 2039) Kuldīgas iela 13A, Rīgā, sastāvā esošo zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 063 2039) 0,4092 ha platībā. Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprinātas kopīpašniekiem - Rīgas pilsētas pašvaldībai un uz zemes vienības esošās dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 0100 063 2039 001) Kuldīgas ielā 13A, Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem - Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000529011; 5. nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr.0100 063 0120) Slokas iela 48A, Rīgā, sastāvā esošo zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 063 0120) 0,6801 ha platībā. Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprinātas uz zemes vienības esošās dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 0100 063 0120 001) Slokas iela 48A, Rīgā, kopīpašniekiem – Rīgas pilsētas pašvaldībai un dzīvokļu īpašniekiem - Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000169510. Uz nekustamā īpašuma sastāvā esošās zemes vienības atrodas arī zemes kopīpašniekiem nepiederošas būves (būvju kadastra apzīmējumi: 0100 063 2052 001, 0100 063 2052 003 un 0100 063 2052 007); 6. nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr.0100 063 0067), Rīgā, sastāvā esošo zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 063 0066) 0,1700 ha platībā. Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem zemes vienības statuss ir *rezerves zemes fonds.*   Atsavināšanas likuma 4.panta ceturtās daļas 1. punktā noteikts, ka atsevišķos gadījumos publiskas personas nekustamā īpašuma atsavināšanu var ierosināt zemes īpašnieks vai visi kopīpašnieki, ja viņi vēlas nopirkt zemes starpgabalu, kas piegul viņu zemei. Līdz ar to valsts zemes vienībai piegulošās zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 063 0122) Slokas ielā 52, Rīgā, zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 063 0110) Daugavgrīvas ielā 56A, Rīgā, zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 063 2039) Kuldīgas iela 13A, Rīgā, un zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 063 0120) Slokas iela 48A, Rīgā, īpašniekiem (visiem kopīpašniekiem) ir pirmpirkuma tiesības uz atsavināmo valsts zemes vienību un tiem tiks nosūtīts paziņojums par izsoli, vienlaicīgi uzaicinot attiecīgās personas mēneša laikā iesniegt pieteikumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu saskaņā ar Atsavināšanas likuma 14.pantu.  Zemes vienība ir bez apbūves un saskaņā ar Rīgas pilsētas teritorijas atļauto (plānoto) izmantošanu, tā atrodas jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā (J). Zemes vienība atrodas iekškvartālā un tai šobrīd nav nodrošināta piekļūšanas iespēja. Piekļūšanas nodrošināšanai ir jānodibina ceļa servitūts. Zemes gabals ir ar reljefu, daļēji apaudzis ar kokiem un krūmiem, līdz ar to piebraucamā ceļa izveidei ir ierobežotas izvēles iespējas. Ņemot vērā zemes vienības kadastrālo vērtību uz 2016.gada 1.janvāri 137 513 *euro,* nekustamā īpašuma nodokļa apmērs gadā ir 2062,70 *euro*. Tā kā zemes vienība šobrīd ir bez piekļuves iespējām, to nav iespējams iznomāt. Līdz ar to nekustamais īpašums šobrīd rada zaudējumus un to lietderīgāk ir atsavināt (pārdot brīvā tirgū), nevis turpināt to pārvaldīt, tostarp maksāt nekustamā īpašuma nodokli.  Saskaņā ar VNĪ rīcībā esošajiem nekustamā īpašuma rentabilitātes rādītājiem par periodu no 2014.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 30.aprīlim nekustamā īpašuma pārvaldīšana VNĪ ir nesusi zaudējumus 5147 *euro* apmērā.  Ņemot vērā, ka nekustamais īpašums nav piemērots VNĪ saimnieciskās darbības veikšanai, kā arī tas nav nepieciešams valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likumu, VNĪ Īpašumu izvērtēšanas komisija 2016.gada 21.janvāra sēdē nolēma (prot. Nr.1, 8.punkts) nekustamo īpašumu virzīt atsavināšanai bez piekļuves nodrošināšanas no koplietošanas ielas.  Atsavinot nekustamā īpašuma sastāvā esošo zemes vienību jāņem vērā likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21.pantā noteiktie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.   1. Nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 1300 022 0513) **Meistaru ielā 6, Jūrmalā**, sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 022 0513) 1081 m2 platībā.   Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā Rīgas rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000328278; lēmuma datums: 08.03.2007.  Saskaņā ar informāciju no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas nekustamā īpašuma kopējā kadastrālā vērtība uz 2016.gada 1.janvāri ir 16 748 *euro.*  Zemes vienības lietošanas mērķis: 0801 – komercdarbības objektu apbūve.  Saskaņā ar informāciju no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem nekustamajam īpašumam ir reģistrēts apgrūtinājums – atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā.  Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes sniegto informāciju (2015.gada 11.decembra vēstule Nr.11-25/5677) nekustamais īpašums atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā, kā arī tas atrodas ķīmiskās aizsargjoslas teritorijā ap pazemes ūdens ņemšanas vietu. Nekustamā īpašuma sastāvā esošā zemes vienība nav uzskatāma par zemes starpgabalu Atsavināšanas likuma 1.panta 11.punkta „a” apakšpunkta izpratnē.  Saskaņā ar Aizsargjoslu likumā noteikto Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā esošajiem nekustamajiem īpašumiem nav noteikti atsavināšanas ierobežojumi.  Nekustamais īpašums nav iznomāts.  Ņemot vērā, ka ar Ministru kabineta 1998.gada 21.oktobra rīkojumu Nr.507 „Par zemesgabalu nodošanu privatizācijai” (pielikuma 1.6.apakšpunkts) zemes vienība tika nodota privatizācijai, ar 2007.gada 11.maija aktu zemes vienība tika nodota valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra” valdījumā. Ar valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra” valdes 2013.gada 18.janvāra lēmumu Nr.10/45 „Par valsts zemesgabala Meistaru ielā 6, Jūrmalā (kadastra Nr.1300 022 0513), privatizācijas izbeigšanu” ir izbeigta zemes vienības privatizācija un ar 2013.gada 27.jūnija aktu zemes vienība nodota Finanšu ministrijas valdījumā un VNĪ pārvaldīšanā.  Zemes vienība atrodas Jūrmalas apkaimē Bažciemā ražošanas objektu apbūves kvartālā. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas atļauto (plānoto) izmantošanu zemes vienība atrodas jauktas ražošanas un darījumu apbūves teritorija (18JRD). Esošā zemes vienības platība 1081 m2 nav pietiekami liela ražošanas apbūves veidošanai. Līdz ar to zemes vienība būtu piemērota pievienošanai robežojošai zemes vienībai. Zemes vienība ir ar līdzenu reljefu, daļēji ir aizaugusi ar krūmājiem un tā nav labiekārtota. Apkārtējo apbūvi veido ražošanas ēkas, angāri/noliktavas. Zemes vienības apkārtnē ir pietiekami daudz brīvas, ērtāk izmantojamas un pēc platības lielākas zemes vienības, kuras iespējams izmantot kā atklātus laukumus materiālu uzglabāšanai (nomāt). Līdz ar to nav vērojams pieprasījums pēc šādas mazas platības zemes vienības nomāšanas. Ņemot vērā zemes vienības kadastrālo vērtību uz 2016.gada 1.janvāri 16 748 *euro*, nekustamā īpašuma nodoklis gadā ir 251,22 *euro*. Ņemot vērā minēto, zemes vienības lietderīgākais izmantošanas veids ir atsavināšana (pārdošana brīvā tirgū) nevis iznomāšana.  Saskaņā ar VNĪ rīcībā esošajiem nekustamā īpašuma rentabilitātes rādītājiem par periodu no 2014.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 30.aprīlim nekustamā īpašuma pārvaldīšana VNĪ ir nesusi zaudējumus 1321 *euro* apmērā.  Ņemot vērā, ka nekustamais īpašums nav piemērots VNĪ saimnieciskās darbības veikšanai, kā arī tas nav nepieciešams valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likumu, VNĪ Īpašumu izvērtēšanas komisija 2016.gada 21.janvāra sēdē nolēma (prot. Nr.1, 9.punkts) nekustamo īpašumu virzīt atsavināšanai.  Atsavinot nekustamā īpašuma sastāvā esošo zemes vienību jāņem vērā likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21.pantā noteiktie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.   1. Nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr.3801 501 0083) **Tehnikas ielā 5G, Balvos, Balvu novadā**, sastāv no ražošanas korpusa (būves kadastra apzīmējums 3801 001 0489 005; galvenais lietošanas veids 1251 – rūpnieciskās ražošanas ēkas) ar kopējo platību 2639,10 m2.   Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir nostiprinātas Latvijas valstij Zemkopības ministrijas personā Rēzeknes tiesas zemesgrāmatu nodaļas Balvu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000547153; lēmuma datums: 10.08.2015.  Saskaņā ar informāciju no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas nekustamā īpašuma kopējā kadastrālā vērtība uz 2016.gada 1.janvāri ir 60 092 *euro*.  Saskaņā ar informāciju Balvu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000547153 ražošanas korpuss saistīts ar zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 3801 001 0519) Tehnikas ielā 5G, Balvos, Balvu novadā. Zemes īpašuma tiesības nav noskaidrotas. Saskaņā ar informāciju no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas zemes vienības statuss – rezerves zemes fonds.  Ir pieņemts Ministru kabineta 2015.gada 9.septembra rīkojums Nr.505 „Par zemes reformas pabeigšanu Balvu novada Balvu pilsētā”. Zemes pārvaldības likuma 13.panta pirmās daļas 13.punktā dots deleģējums Ministru kabinetam izdot noteikumus par kārtību, kādā Valsts zemes dienests nodod datus par rezerves zemes fondā ieskaitītiem zemes gabaliem, kā arī kārtību, kādā nozaru ministrijas pieņem lēmumus par attiecīgu zemes gabalu piederību vai piekritību valstij pēc zemes reformas pabeigšanas. Ministru kabineta 2016.gada 29.marta noteikumu Nr.190 „Kārtība, kādā pieņem lēmumu par rezerves zemes fondā ieskaitīto zemes gabalu un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantoto zemes gabalu piederību vai piekritību” 8.3.3.apakšpunktā noteikts, ka pēc zemes vienības piekritības izvērtēšanas atbilstoši likumā „Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās” noteiktajam attiecīgā ministrija, kurai zemes vienība piekrīt, Ministru kabinetā iesniedz Ministru kabineta rīkojuma projektu par zemes vienības piekritību vai piederību valstij.  Ražošanas korpusa ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī un nav izmantojama bez būtisku ieguldījumu veikšanas (jāveic telpu apdare, jāatjauno komunikāciju sistēmas, fasāde u.c.). Būve atrodas uz zemes vienības, kuras statuss šobrīd ir „rezerves zemes fonds”. Ņemot vērā būves kadastrālo vērtību uz 2016.gada 1.janvāri 60 092 *euro,* nekustamā īpašuma nodoklis gadā ir 901,38 *euro*. Esošā tehniskā stāvoklī būve bez ieguldījumu veikšanas nav izmantojama komercdarbībai, līdz ar to nav piedāvājama nomai. Ņemot vērā minēto, būves lietderīgākais izmantošanas veids ir pārdošana brīvā tirgū (atsavināšana).  Saskaņā ar Zemkopības ministrijas sniegtajiem nekustamā īpašuma rentabilitātes rādītājiem par periodu no 2015.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 31.oktobrim nekustamā īpašuma pārvaldīšana ir nesusi zaudējumus 605,57 *euro.*  Zemkopības ministrija 2015.gada 19.novembra vēstulē Nr.8.7-6e/3556/2015 ir sniegusi informāciju, ka nekustamais īpašums valsts funkciju veikšanai nav nepieciešams un tas ne kopumā, ne arī kādā daļā nav iznomāts.  Ņemot vērā, ka nekustamais īpašums nav piemērots VNĪ saimnieciskās darbības veikšanai, kā arī tas nav nepieciešams valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likumu, VNĪ Īpašumu izvērtēšanas komisija 2016.gada 21.janvāra sēdē nolēma (prot. Nr.1, 3.punkts) nekustamo īpašumu virzīt atsavināšanai.  Ņemot vērā, ka ar ražošanas korpusu (būves kadastra apzīmējums 3801 001 0489 005) saistītās zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 3801 001 0519) statuss ir „rezerves zemes fonds”, zemes vienības piekritības izvērtēšanas procedūra ir veicama saskaņā ar Ministru kabineta 2016.gada 29.marta noteikumos Nr.190 „Kārtība, kādā pieņem lēmumu par rezerves zemes fondā ieskaitīto zemes gabalu un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantoto zemes gabalu piederību vai piekritību” noteikto kārtību. Līdz ar to, ņemot vērā, ka būvju īpašuma pārvaldīšana nes zaudējumus un turpmāka tās pārvaldīšana līdz zemes vienības piekritības izvērtēšanai nebūtu lietderīga, šobrīd atsavināšanai tiek virzīts tikai būvju īpašums. Pēc attiecīga Ministru kabineta rīkojuma par zemes vienības piekritību pieņemšanas, nākamais būvju īpašuma ieguvējs varēs iegūt zemes vienību īpašumā Atsavināšanas likumā noteiktā kārtībā.   1. **2/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma „d/s Teika Nr.76”** (nekustamā īpašuma kadastra Nr.8070 018 0110) **Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā**, kas sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 018 0110) 280 m² platībā, zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 018 0111) 590 m² platībā un būves – ekspluatācijā nenodotas dārza mājas (būves kadastra apzīmējums 8070 018 0110 001), kopā ar 2/3 domājamām daļām no tam funkcionāli piederīgajām būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 8070 018 0110 003, 8070 018 0110 004 un 8070 018 0110 005).   Nekustamais īpašums „d/s Teika Nr.76”, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā, (turpmāk šajā punktā - nekustamais īpašums „d/s Teika Nr.76”) ir kopīpašums.  Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu „d/s Teika Nr.76” ir nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā, 2/3 domājamo daļu apmērā, un fiziskai personai Irinai Bulgakovai, 2/6 domājamo daļu apmērā, Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2463, lēmumu datums:26.04.2010. un 29.04.2015.  Nekustamā īpašuma „d/s Teika Nr.76” sastāvā esošajai zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 018 0111) un būvei (būves kadastra apzīmējums 8070 018 0110 001) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā norādīto ir piešķirta adrese Troļļu iela 7, Dzērumi, Ķekavas pagastā, Ķekavas novadā.  Uz nekustamā īpašuma „d/s Teika Nr.76” sastāvā esošās zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 018 0110) atrodas zemesgrāmatā nereģistrētas, bet Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētas nekustamajam īpašumam „d/s Teika Nr.76” funkcionāli piederīgas būves – *grodu aka* (būves kadastra apzīmējums 8070 018 0110 003), *metāla stiepļu pinuma žogs koka stabos ar koka vārtiem* (būves kadastra apzīmējums 8070 018 0110 004) un *koka žogs* (būves kadastra apzīmējums 8070 018 0110 005). Finanšu ministrijas valdījumā atrodas 2/3 domājamās daļas no minētajām būvēm.  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 2/3 domājamām daļām no nekustamā īpašuma „d/s Teika Nr.76” pārdot arī 2/3 domājamās daļas no uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8070 018 0111) esošajām inženierbūvēm, kas ir nesaraujami saistītas ar nekustamo īpašumu „d/s Teika Nr.76” un tiks atsavinātas kopā ar galveno lietu. Minētā informācija tiks iekļauta arī izsoles noteikumos.  Saskaņā ar informāciju no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas nekustamā īpašuma „d/s Teika Nr.76” kadastrālā vērtība uz 2016.gada 1.janvāri ir 5642 *euro* (zemes vienības – 2480 *euro*+ būve 3162 *euro*). Inženierbūvju kadastrālā vērtība uz 2016.gada 1.janvāri ir 124 *euro*.  Nekustamā īpašuma „d/s Teika Nr.76” sastāvā esošo zemes vienību lietošanas mērķis: 0601 – *individuālo dzīvojamo māju apbūve*.  2015.gada 26.novembrī VNĪ ir noslēgusi Pilnvarojuma līgumu par nekustamā īpašuma „d/s Teika Nr.76” valstij piederošo 2/3 domājamo daļu apsaimniekošanu un lietošanu ar nekustamā īpašuma „d/s Teika Nr.76” kopīpašnieci Irinu Bulgakovu. Minētais līgums ir spēkā līdz nekustamā īpašuma „d/s Teika Nr.76” valstij piederošo 2/3 domājamo daļu atsavināšanai, bet ne ilgāk kā līdz 30.06.2016.  VNĪ 2015.gada 21.jūlijā ir saņēmusi nekustamā īpašuma „d/s Teika Nr.76” 2/6 domājamo daļu īpašnieces Irinas Bulgakovas iesniegumu par nekustamā īpašuma „d/s Teika Nr.76” valstij piederošo 2/3 domājamo daļu atsavināšanu. Atbilstoši Atsavināšanas likuma 4.panta ceturtās daļas 7.punktā noteiktajam, atsevišķos gadījumos publiskas personas nekustamā īpašuma atsavināšanu var ierosināt kopīpašnieks, ja vēlas izbeigt kopīpašuma attiecības ar publisku personu.  Nekustamā īpašuma „d/s Teika Nr.76” kopīpašniecei Irinai Bulgakovai ir pirmpirkuma tiesības uz nekustamā īpašuma „d/s Teika Nr.76” valstij piederošajām 2/3 domājamām daļām. Nekustamā īpašuma „d/s Teika Nr.76” kopīpašniecei, vienlaikus ar sludinājumu par publiskas personas nekustamā īpašuma izsoli, tiks nosūtīts paziņojums par izsoli, vienlaicīgi uzaicinot personu mēneša laikā iesniegt pieteikumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu saskaņā ar Atsavināšanas likuma 14.pantu. Ja mēneša laikā šā likuma 4.panta ceturtās daļas 7.punktā minētā persona neiesniegs pieteikumu par nekustamā īpašuma pirkšanu vai iesniegs atteikumu, rīkojama izsole. Šādā gadījumā minētā persona ir tiesīga iegādāties nekustamo īpašumu izsolē vispārējā kārtībā.  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 mājaslapā internetā un attiecīgās pašvaldības teritorijā izdotajā vietējā laikrakstā, ja tāds ir. Vienlaicīgi ar sludinājumu mājaslapā internetā, valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi”, mājaslapā ievieto arī pārdodamā valsts nekustamā īpašuma izsoles noteikumus.  Atsavinot 2/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma „d/s Teika Nr.76”, jāņem vērā likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 29.pantā noteiktie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.  Valsts īpašumā ir 2/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma un īpašuma lietošanas kārtības līgums nav noslēgts. Nekustamā īpašuma tirgū nav konstatēts pieprasījums pēc domājamo daļu no līdzīga sastāva nekustamā īpašuma nomas. Ņemot vērā nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību uz 2016.gada 1.janvāri 5642 *euro,* nekustamā īpašuma nodoklis gadā atbilstoši valstij piederošajām domājamām daļām ir 56,42 *euro.* Līdz ar to lietderīgākais valstij piederošo domājamo daļu no nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir to pārdošana (atsavināšana) brīvā tirgū, izbeidzot valsts un privātpersonas kopīpašuma situāciju.  Atbilstoši nekustamā īpašuma rentabilitātes rādītājiem par periodu 2015. gada 1.aprīļa līdz 2016.gada 30.aprīlim nekustamā īpašuma „d/s Teika Nr.76” valstij piederošo 2/3 domājamo daļu pārvaldīšana VNĪ ir nesusi zaudējumus 461 *euro*.  Ievērojot minēto un to, ka nekustamais īpašums „d/s Teika Nr.76” ir kopīpašums, nekustamais īpašums nav nepieciešams valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likumu, VNĪ Īpašumu izvērtēšanas komisija 2015.gada 13.augustā (prot. Nr.18, 18.punkts) ir pieņēmusi lēmumu – noteiktā kārtībā sagatavot un virzīt izskatīšanai Ministru kabineta rīkojuma projektu par nekustamā īpašuma „d/s Teika Nr.76” valstij piederošo 2/3 domājamo daļu atsavināšanu, kopā ar 2/3 domājamām daļām no funkcionāli saistītajām Finanšu ministrijas valdījumā esošajām inženierbūvēm.  Saskaņā ar Atsavināšanas likuma 4.panta otro daļu rīkojuma projekta 1.1., 1.2. un 1.4.apakšpunktā minēto nekustamo īpašumu atsavināšanu ierosina Finanšu ministrija (VNĪ) un rīkojuma projekta 1.3.apakšpunktā minētā nekustamā īpašuma atsavināšanu ierosina Zemkopības ministrija.  Saskaņā ar VNĪ nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģijas 2016.-2025.gadam pamatprincipiem 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 valstij visizdevīgākajā veidā ilgtermiņā atsavināmi.  VNĪ, pamatojoties uz Ministru kabineta atļauju, rīkojuma projektā minētos nekustamos īpašumus pārdos izsolē saskaņā ar Atsavināšanas likumā noteikto kārtību.  Atbilstoši Atsavināšanas likuma 9.panta pirmajai daļai valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu organizē VNĪ, izņemot šā panta 1.1, 1.2 un 1.3 daļā minētos gadījumus.  Rīkojuma projekta 3.punkts paredz nekustamā īpašuma valdītājam  Finanšu ministrijai un Zemkopības ministrijai uzdevumu nodot pircējam valsts nekustamo īpašumu 30 (trīsdesmit) dienu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas ar pieņemšanas - 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 nekustamā īpašuma pirkuma līgumā 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.  Rīkojuma projekts attiecas uz publiskās pārvaldes politikas jomu. |
| 3. | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas | Projekta izstrādē ir iesaistīta Finanšu ministrija (VNĪ). |
| 4. | Cita informācija | Saskaņā ar Ministru kabineta 2011.gada 1.februāra noteikumu Nr.109 „Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta” 12.punktā noteikto, ja valsts nekustamais īpašums nav nepieciešams tā valdītājam, jautājumu par nekustamā īpašuma iespējamo nepieciešamību citai valsts iestādei, valsts kapitālsabiedrībai vai atsavinātas publiskas personas vai to iestādes funkciju nodrošināšanai, noskaidro, izsludinot Valsts sekretāru sanāksmē attiecīgu Ministru kabineta rīkojuma projektu. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **II. Tiesību akta projekta ietekme uz sabiedrību, tautsaimniecības attīstību un administratīvo slogu** | | |
| 1. | Sabiedrības mērķgrupas, kuras tiesiskais regulējums ietekmē vai varētu ietekmēt | Attiecībā uz rīkojuma projektā 1.2. un 1.3.apakšpunktā iekļauto nekustamo īpašumu jebkurš tiesību subjekts - fiziska un juridiska persona, kurai piemīt tiesībspēja un rīcībspēja, un kura vēlas piedalīties izsolē un iegādāties valsts nekustamo īpašumu.  Attiecībā uz rīkojuma projektā 1.1. un 1.4. apakšpunktā iekļauto nekustamo īpašumu ‑ pirmpirkuma tiesīgā persona . Ja pirmpirkuma tiesīgā persona neizmanto savas tiesības, tad jebkurš tiesību subjekts - fiziska un juridiska persona, kurai piemīt tiesībspēja un rīcībspēja, un kura vēlas piedalīties izsolē un iegādāties valsts nekustamo īpašumu. |
| 2. | Tiesiskā regulējuma ietekme uz tautsaimniecību un administratīvo slogu | Rīkojuma projekta tiesiskais regulējums tautsaimniecību, kā valsts saimniecības nozari, neietekmē un administratīvo slogu nemaina. |
| 3. | Administratīvo izmaksu monetārs novērtējums | Rīkojuma projekta tiesiskais regulējums administratīvo slogu neietekmē. |
| 4. | Cita informācija | Nav. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **III. Tiesību akta projekta ietekme uz valsts budžetu un pašvaldību budžetiem** | | | | | |
| **Rādītāji** | **2016. gads** | | Turpmākie trīs gadi (tūkst. *euro*) | | |
| **2017.** | **2018.** | **2019.** |
| 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. Budžeta ieņēmumi: | Nav precīzi aprēķināms. | | | | |
| 1.1. valsts pamatbudžets, tai skaitā ieņēmumi no maksas pakalpo-jumiem un citi pašu ieņēmumi | Nav precīzi aprēķināms. | | | | |
| 1.2. valsts speciālais budžets | 0 | | | | |
| 1.3. pašvaldību budžets | 0 | | | | |
| 2. Budžeta izdevumi: | 0 | | | | |
| 2.1. valsts pamatbudžets | 0 | | | | |
| 2.2. valsts speciālais budžets | 0 | | | | |
| 2.3. pašvaldību budžets | 0 | | | | |
| 3. Finansiālā ietekme: | Nav precīzi aprēķināms. | | | | |
| 3.1. valsts pamatbudžets | Nav precīzi aprēķināms. | | | | |
| 3.2. speciālais budžets | 0 | | | | |
| 3.3. pašvaldību budžets | 0 | | | | |
| 4. Finanšu līdzekļi papildu izdevumu finansēšanai (kompensējošu izdevumu samazinājumu norāda ar "+" zīmi) | X | 0 | | | |
| 5. Precizēta finansiālā ietekme: | X | Nav precīzi aprēķināms. | | | |
| 5.1. valsts pamatbudžets |
| 5.2. speciālais budžets |
| 5.3. pašvaldību budžets |
| 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. Cita informācija | Rīkojuma projekta īstenošanai nav nepieciešami papildus līdzekļi no valsts vai pašvaldību budžeta. Rīkojuma projektu VNĪ īstenos par saviem līdzekļiem.  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 nekustamā īpašuma atsavināšanā iegūtos līdzekļus pēc atsavināšanas izdevumu segšanas ieskaitīs valsts pamatbudžeta ieņēmumu kontā. Šobrīd nav iespējams noteikt summu, kas tiks ieskaitīta valsts budžetā, jo pašlaik nav iespējams noteikt īpašuma pārdošanas vērtību ņemot vērā, ka nekustamā īpašuma atsavināšana (nosacītās cenas noteikšana) tiks organizēta pēc Ministru kabineta rīkojuma pieņemšanas un tā būs atkarīga no nekustamā īpašuma tirgus vērtības vērtēšanas dienā. | | | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **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 rīkojuma projekts neatbilst minētajiem kritērijiem, sabiedrības līdzdalības kārtība rīkojuma projekta izstrādē netiek piemērota. Rīkojuma projekts un tā anotācija pēc tā izsludināšanas Valsts sekretāru sanāksmē būs publiski pieejami Ministru kabineta mājas lapā - sadaļā *Tiesību aktu projekti.* |
| 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 | Par rīkojuma projekta izpildi atbildīgā ir Finanšu ministrija (VNĪ) un Zemkopības ministrija. |
| 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. |

Anotācijas IV un V sadaļa – projekts šīs jomas neskar.

Finanšu ministres vietā –

vides aizsardzības un reģionālās

attīstības ministrs K.Gerhards

08.07.2016. 11:00

4529

L.Kokorēviča, 67024955

[Lita.Kokorevica@vni.lv](mailto:Lita.Kokorevica@vni.lv)

V.Bružas

67024927, [Vita.Bruzas@vni.lv](mailto:Vita.Bruzas@vni.lv)