3.pielikums

Informatīvajam ziņojumam

“Par valsts līdzdalību valsts akciju

sabiedrībā “Privatizācijas aģentūra” un tās

vispārējo stratēģisko mērķi”

**Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju un dzīvokļu privatizācija**

*Vispārējā informācija*

Likums “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk šajā pielikumā – Likums) stājās spēkā 1995.gada 25.jūlijā un nosaka valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas kārtību. Attiecīgi dzīvojamo māju privatizācija Latvijā tika uzsākta 1995.gadā. To veica Centrālā dzīvojamo māju privatizācijas komisija (no 2004.gada 1.janvāra – valsts aģentūra “Mājokļu aģentūra”, no 2008.gada 1.janvāra – Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūra, bet kopš 2009.gada 1.jūlija – valsts akciju sabiedrība „Privatizācijas aģentūra” (turpmāk šajā pielikuma – Privatizācijas aģentūra)), kā arī pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas komisijas Likumā noteiktajā kārtībā.

Likuma izpratnē privatizācijas objekts ir dzīvojamā māja un tajā esošie dzīvokļi, neapdzīvojamās telpas un mākslinieku darbnīcas kopā ar piekrītošajām kopīpašuma domājamām daļām no dzīvojamās mājas, palīgēkām un zemes (turpmāk šajā pielikumā – privatizācijas objekts).

Likuma 3.panta ceturtā daļa nosaka, ka valsts un pašvaldību daudzdzīvokļu mājās esošos dzīvokļus, mākslinieku darbnīcas, kā arī viendzīvokļa mājas to īrnieki un nomnieki privatizē brīvprātīgi.

Privatizācijas objektus var privatizēt privatizācijas sertifikātu īpašnieki:

 1) Latvijas pilsoņi, nepilsoņi un personas, kuras saņēmušas pastāvīgās uzturēšanās atļauju;

 2) juridiskās personas, kurām ir tiesības pirkt zemi saskaņā ar spēkā esošajiem likumiem, izņemot valsti, pašvaldības un kapitālsabiedrības, kurās valsts vai pašvaldību kapitāla daļas atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus.

Maksājumi par privatizācijas objektu izdarāmi privatizācijas sertifikātos vai *euro*.

Valsts dzīvojamās mājas privatizācijai tiek nodotas ar Ministru kabineta rīkojumu.

Lēmumu par valsts dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanu pieņem Privatizācijas aģentūra, bet par pašvaldības dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanu pieņem pašvaldības dome.

*Dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas process*

Galvenie iemesli tam, kādēļ daļai valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācija vēl turpinās, ir šādi:

* Likumā nav noteikts termiņš, līdz kuram Ministru kabinets valsts dzīvojamās mājas un pašvaldības pašvaldību dzīvojamās mājas var nodot privatizācijai, bet ir noteikts, ka Privatizācijas aģentūra un pašvaldības lēmumus par dzīvojamo māju privatizācijas uzsākšanu var pieņemt līdz 2014.gada 31.decembrim. Tā kā arī pēc 2014.gada 31.decembra Ministru kabinets ar rīkojumiem turpināja nodot privatizācijai valsts dzīvojamās mājas, ir nepieciešams atjaunot termiņu lēmumu par dzīvojamo māju privatizācijas uzsākšanu pieņemšanai;
* Likuma 46.panta pirmā daļa paredz, ka pircējs var samaksāt pirkuma maksu, izdarot periodiskus maksājumus 5 gadu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas. Savukārt minētā likuma pārejas noteikumu 45.punkts paredz, ka pirkuma līgumos, kuri noslēgti šā likuma 46.panta noteiktajā kārtībā, pēc pušu vienošanās var pagarināt pirkuma maksas samaksas termiņu, izdarot periodiskus maksājumus ne ilgāk kā 10 gadu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas. Šāds tiesiskais regulējums neveicina privatizācijas subjektu norēķināšanos par privatizācijas objektiem, vienlaikus ietver privatizācijas komisijas (Privatizācijas aģentūras pienākumu) attiecīgi 5-10 gadu periodā pēc līguma noslēgšanas nodrošināt noslēgto pirkuma līgumu saistību izpildes kontroli;
* Likumā nav paredzēts pirkuma līguma noslēgšanas termiņš par privatizācijas objektiem, kas iegūti īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai. Šobrīd ir ievērojams privatizācijas subjektu skaits, kas nav noslēguši pirkuma līgumus par dzīvokļiem, kas iegūti īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai.
* Likuma 84.panta kārtībā ir veicama zemes, kas atrodas zem dzīvojamām mājām, pēcprivatizācija. Ja viendzīvokļa vai daudzdzīvokļu mājas privatizācija šā likuma [8.1 pantā](http://likumi.lv/doc.php?id=35770#p8.1) noteiktajā kārtībā ir uzsākta līdz 2014.gada 30.septembrim un šī māja pilnībā vai daļēji atrodas uz valsts vai pašvaldības īpašumā esošas zemes, attiecībā uz kuru vairs nepastāv privatizācijas ierobežojumi, kas bija spēkā viendzīvokļa vai daudzdzīvokļu mājas privatizācijas uzsākšanas brīdī, ar pašvaldības domes vai Privatizācijas aģentūras lēmumu privatizācijai nododams valsts vai pašvaldības īpašumā esošais zemes gabals. Likuma 84.panta otrā daļa nosaka, ja minētā panta pirmās daļas 5.punktā minēto vienošanos nenoslēdz uzaicinājumā norādītajā termiņā privatizētā objekta īpašnieks līdz attiecīgās vienošanās noslēgšanai maksā nomas maksu par valsts un pašvaldības īpašumā esošā uzaicinājumā norādītā privatizējamā zemes gabala domājamām daļām šā likuma 53.panta piektajā daļā noteiktajā kārtībā un apmērā - zemes gabala nomas maksa nevar pārsniegt zemes nodokļa lielumu, kas neveicina pirkuma līgumu noslēgšanu;
* neprivatizēto valsts un pašvaldību dzīvokļu īpašumu īrnieki veic maksājumus tikai par pārvaldīšanu (likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 11.2pants paredz, ka valsts dzīvokļu īres maksu veido apsaimniekošanas izdevumu proporcionālā daļa), kas neveicina dzīvokļu privatizāciju un īpašuma tehniskā stāvokļa uzlabošanu;
* 2017.gada 1.februārī stājās spēkā Ministru kabineta 2017.gada 3.janvāra noteikumi Nr.12 “Privatizācijas sertifikātu kontu apkalpošanas, privatizācijas sertifikātu izmantošanas un aprites administrēšanas noteikumi”, kas paredz ieviest privatizācijas sertifikātu kontu apkalpošanas maksu fiziskām personām. Tādējādi fiziskām personām noteiktā maksa par privatizācijas sertifikātu kontu uzturēšanu veicinās ātrāku īpašuma objektu nomaksas pirkuma līgumos noteikto saistību izpildi, veicot samaksu privatizācijas sertifikātos.

*Turpmākā rīcība valsts un pašvaldību dzīvojamo māju un dzīvokļu privatizācijas pabeigšanai*

* Lai nodrošinātu Ministru kabineta 2015.gada 17.novembra sēdē (prot. Nr.60 2.§ 3.punkts) dotā uzdevuma izpildi, Ekonomikas ministrija ir izveidojusi darba grupu, kurai jāsagatavo likumprojekts, kas paredz ar dzīvojamo māju privatizācijas procesa pabeigšanu saistītu jautājumu regulējumu. Plānots, ka valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas jomā likums noteiks:

1) termiņu, līdz kuram privatizācijai tiek nodotas valsts un pašvaldības dzīvojamās mājas, dzīvokļi, mākslinieku darbnīcas un neapdzīvojamās telpas;

2) turpmāko rīcību ar īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai nodotajiem dzīvokļiem, neapdzīvojamām telpām un mākslinieku darbnīcām, par kurām nav noslēgti pirkuma līgumi;

2) turpmāko rīcību ar valsts un pašvaldību neprivatizētajiem dzīvokļiem, neapdzīvojamām telpām, mākslinieku darbnīcām un viendzīvokļa mājām;

3) turpmāko rīcību ar neprivatizētajiem dzīvokļiem paju sabiedrību, lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu dzīvojamās mājās;

5) privatizācijas sertifikātu izmantošanas nosacījumus valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas procesā;

6) kārtību, kādā tiek nostiprinātas īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz privatizētajiem dzīvokļu īpašumiem un dzīvojamām mājām, kuru īpašnieki savas īpašuma tiesības nav nostiprinājuši zemesgrāmatā.

* jāvērtē iespēja valstij un pašvaldībām kā izīrētājam saņemt peļņu no valsts un pašvaldību dzīvojamo telpu izīrēšanas vismaz tādā apmērā, lai segtu administratīvās izmaksas un stimulētu īrniekus iegādāties valsts un pašvaldību dzīvokļu īpašumus, pamatojoties uz to, ka izīrētājam jāsaņem atbilstošs ienākums no izīrēšanas, lai segtu izmaksas un papildus stimulētu īrniekus iegādāties valsts un pašvaldību dzīvokļu īpašumus;
* Bet, lai sekmētu privatizācijas subjektu norēķināšanos par privatizācijas objektiem, jāgroza likums “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, izslēdzot pārejas noteikumu 45.punktu.

Ministru prezidenta biedrs,

ekonomikas ministrs A. Ašeradens

Zelča, 67013163, Inese.Zelca@em.gov.lv