*Precizēts*

**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) | Ievērojot to, ka projektā iekļauto nekustamo īpašumu pārvaldīšana valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi” nes zaudējumus, nekustamo īpašumu tirgū nav pieprasījuma pēc līdzīgu objektu nomas, un nekustamie īpašumi nav nepieciešami valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likumu, lietderīgākais nekustamo īpašumu turpmākais izmantošanas veids ir tos atsavināt- pārdodot izsolē.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, 14.panta nosacījumi. |
| 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 –projekts) paredz atļaut valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi” pārdot izsolē šādus valsts nekustamos īpašumus, kas ierakstīti zemesgrāmatā uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā:1. **4/5 domājamās daļas no nekustamā īpašuma „Gribusti-22a**” (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4474 002 0035) – zemes vienības 2.5000 ha platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 4474 002 0035) un divām būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 4474 002 0035 001 un 4474 002 0035 002) –  Gribustos, Naujenes pagastā, Daugavpils novadā (turpmāk arī - nekustamais īpašums „Gribusti-22a”).Nekustamais īpašums „Gribusti-22a” ir kopīpašums. Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu „Gribusti-22a” ir nostiprinātas Naujenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 114:‑ 4/5 domājamo daļu apmērā Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā, lēmuma datums:19.06.2017.,‑  1/5 domājamās daļas apmērā fiziskai personai, lēmuma datums: 09.02.2016.Nekustamais īpašums „Gribusti-22a” sastāv no zemes vienības 2.5000 ha platībā un divām būvēm: – *dzīvojamās mājas* (būves kadastra apzīmējums 4474 002 0035 001) 86.10 m2 platībā; ‑ *šķūņa* (būves kadastra apzīmējums 4474 002 0035 002) 33.20  m2 platībā.Saskaņā ar informāciju no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas nekustamā īpašuma „Gribusti-22a” kadastrālā vērtība uz 01.01.2018. ir 2797 *euro*.Zemes vienības lietošanas mērķis: 0101 – *zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība.* Nekustamajam īpašumam „Gribusti-22a” Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēti apgrūtinājumi – *ceļa servitūta teritorija - 0,1 ha un 0,04 ha platībā.*Valstij piederošās domājamās daļas no nekustamā īpašuma „Gribusti-22a”, nav iznomāts.Nekustamā īpašuma „Gribusti-22a” kopīpašniece nav ierosinājusi valstij piederošo domājamo daļu atsavināšanu saskaņā ar Atsavināšanas likuma 4.panta ceturtās daļas 7.punktu, kas noteic, ka atsevišķos gadījumos publiskas personas nekustamā īpašuma atsavināšanu var ierosināt kopīpašnieks, ja vēlas izbeigt kopīpašuma attiecības ar publisku personu. Nekustamā īpašuma „Gribusti-22a” kopīpašniecei ir pirmpirkuma tiesības uz nekustamā īpašuma „Gribusti-22a” valstij piederošajām 4/5 domājamām daļām. Nekustamā īpašuma „Gribusti-22a” kopīpašniecei, vienlaikus ar sludinājumu par publiskas personas nekustamā īpašuma izsoli, tiks nosūtīts paziņojums par izsoli, vienlaicīgi uzaicinot personas mēneša laikā iesniegt pieteikumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu saskaņā ar Atsavināšanas likuma 14.pantu. Ja mēneša laikā 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. Papildus izsoles noteikumos tiks norādīts, ka nekustamajam īpašumam „Gribusti-22a” nav atsevišķi izbūvēta piebraucamā ceļa un tam ir noteikti lietošanas tiesību apgrūtinājumi – ceļa servitūta teritorijas.Nekustamā īpašuma „Gribusti-22a” ieguvējs būs tiesīgs veikt darbības ceļa servitūta nodibināšanai. Atbilstoši Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2012.gada 2.marta spriedumam lietā Nr.SKA-376/2012, 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.Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” Īpašumu izvērtēšanas komisija 28.09.2017. (prot.Nr.IZKP-17/39, 11.punkts) pieņēma lēmumu – noteiktā kārtībā sagatavot un virzīt Ministru kabineta projektu par 4/5 domājamo daļu no nekustamā īpašuma „Gribusti-22a”, atsavināšanu. Pieņemot lēmumu par atsavināšanu valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” Īpašumu izvērtēšanas komisija ņēma vērā:- nekustamā īpašuma tirgus situāciju un izmantošanas iespējas - ievērojot to, ka nekustamais īpašums „Gribusti-22a” ir kopīpašums, tas nav izmantojams valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai, kā arī valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” saimnieciskās darbības veikšanai;- nekustamā īpašuma rentabilitātes rādītājus- nekustamā īpašuma „Gribusti-22a” pārvaldīšana valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi” par periodu 2017.gada jūnijs - oktobris ir nesusi zaudējumus 229 *euro* apmērā.‑ valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģijas pamatprincipus, proti, ka valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 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. Nekustamais īpašums „Gribusti-22a”, ir iekļauts pārveidojamā portfelī ar mērķi atsavināt.Atsavinot 4/5 domājamās daļas no nekustamā īpašuma „Gribusti-22a”, jāņem vērā likumā „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” noteiktie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.2. **1/3 domājamo daļu no nekustamā īpašuma** (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 1300 016 4721) – zemes vienības 869 m2 platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 016 4721) – **Kārklu ielā 9, Jūrmalā.**Nekustamais īpašums Kārklu ielā 9, Jūrmalā, ir kopīpašums.Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Kārklu ielā 9, Jūrmalā, ir nostiprinātas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000057209:‑ 1/3 domājamās daļas apmērā Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā, lēmuma datums: 19.02.2007.;‑ 2/3 domājamo daļu apmērā fiziskai personai, lēmuma datums: 31.01.2002.Nekustamais īpašums Kārklu ielā 9, Jūrmalā, ir neapbūvēts. Dzīvojamā māja, kas atradās uz zemes vienības Kārklu ielā 9, Jūrmalā, ir nojaukta, kā arī 29.08.2017. no Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000057209 ir dzēsts ieraksts par būvi (*pamats: Elvīras Lubgānes 25.07.2017. iesniegums; Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes 13.04.2017. izziņa Nr.734 par būves neesību*).Nekustamajam īpašumam Kārklu ielā 9, Jūrmalā, zemesgrāmatas nodalījumā Nr. Nr.100000057209 III daļas 1.iedaļā atzīmes veidā ir ierakstīti šādi apgrūtinājumi: ‑ *zemesgabala daļa 35.m2 platībā atrodas Kārklu ielas 8,50 m ekspluatācijas aizsargjoslā;**‑ atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā un netraucēt to ekspluatāciju;**‑ zemesgabals, pamatojoties uz likuma „Aizsargjoslu likums” 6.pantu, atrodas Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslas 5 km ierobežotas saimnieciskās darbības joslā.* Atbilstoši Aizsargjoslu likumam, Baltijas jūras un Rīgas līča piekrastes aizsargjosla dalās trīs joslās:1. *krasta kāpu aizsargjosla - vismaz 300 m plata, skaitot no sauszemes veģetācijas sākuma (ciemos un pilsētās – ne mazāka par 150 m);*
2. *jūras aizsargjosla - ietver pludmali un ūdens akvatoriju līdz 10 m dziļumam;*
3. *ierobežotas saimniecības darbības josla – līdz 5 km.*

Aizsargjoslu likuma 36.pantā noteiktie atsavināšanas aizliegumi- atsavināt valsts vai pašvaldības īpašumā esošo zemi, attiecināmi uz zemi, kas atrodas krasta kāpu aizsargjoslā. Ņemot vērā, ka nekustamais īpašums Kārklu ielā 9, Jūrmalā, atrodas *Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslas 5 km ierobežotas saimnieciskās darbības joslā,* uz nekustamā īpašuma Kārklu ielā 9, Jūrmalā, atsavināšanu neattiecas Aizsargjoslu likuma 36.panta trešās daļas 1.punktā un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21.panta otrās daļas 2.punktā noteiktie atsavināšanas ierobežojumi.Saskaņā ar informāciju no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas nekustamā īpašuma Kārklu ielā 9, Jūrmalā, kadastrālā vērtība uz 01.01.2018 ir 10 909 *euro* .Zemes vienības lietošanas mērķis: 0601 *– individuālo dzīvojamo māju apbūve.*Nekustamā īpašuma Kārklu ielā 9, Jūrmalā, valstij piekrītošās domājamās daļas nav iznomātas.Nekustamā īpašuma Kārklu ielā 9, Jūrmalā, kopīpašniece ar 13.09.2017. iesniegumu (reģistrēts valsts akciju sabiedrībā „Valsts nekustamie īpašumi” ar Nr.12615) ir izteikusi vēlmi iegadāties valstij piederošo 1/3 domājamo daļu no nekustamā īpašuma Kārklu ielā 9, Jūrmalā. Saskaņā ar Atsavināšanas likuma 4.panta ceturtās daļas 7.punktu atsevišķos gadījumos publiskas personas nekustamā īpašuma atsavināšanu var ierosināt kopīpašnieks, ja vēlas izbeigt kopīpašuma attiecības ar publisku personu. Nekustamā īpašuma Kārklu ielā 9, Jūrmalā, kopīpašniecei ir pirmpirkuma tiesības uz nekustamā īpašuma valstij piederošo 1/3 domājamo daļu. Nekustamā īpašuma Kārklu ielā 9, Jūrmalā, kopīpašniecei, vienlaikus ar sludinājumu par publiskas personas nekustamā īpašuma izsoli, tiks nosūtīts paziņojums par izsoli, vienlaicīgi uzaicinot personas mēneša laikā iesniegt pieteikumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu saskaņā ar Atsavināšanas likuma 14.pantu. Ja mēneša laikā minētā persona neiesniegs pieteikumu par nekustamā īpašuma pirkšanu vai iesniegs atteikumu, rīkojama izsole. Šādā gadījumā minētā persona būs tiesīga iegādāties nekustamo īpašumu izsolē vispārējā kārtībā. Nekustamā īpašuma Kārklu ielā 9, Jūrmalā, izsoles noteikumos tiks iekļauta informācija par zemesgrāmatā ierakstītajiem apgrūtinājumiem, papildus norādot, ka nekustamā īpašuma Kārklu ielā 9, Jūrmalā, ieguvējam, ir jaievēro Aizsargjoslu likuma 36. panta pirmajā daļā noteiktie aprobežojumi Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslā.Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” Īpašumu izvērtēšanas komisija 12.10.2017. (prot. Nr.IZKP-17/41, 9.punkts) ir pieņēmusi lēmumu noteiktā kārtībā sagatavot un virzīt Ministru kabineta projektu par 1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Kārklu ielā 9, Jūrmalā, atsavināšanu. Pieņemot lēmumu par atsavināšanu, valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” Īpašumu izvērtēšanas komisija ņēma vērā:- nekustamā īpašuma tirgus situāciju un izmantošanas iespējas - ievērojot to, ka nekustamais īpašums Kārklu ielā 9, Jūrmalā, ir kopīpašums, tas nav izmantojams valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai, kā arī valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” saimnieciskās darbības veikšanai;- nekustamā īpašuma rentabilitātes rādītājus – nekustamā īpašuma Kārklu ielā 9, Jūrmalā, pārvaldīšana valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi” par 2015.gads - 2017.gada oktobris ir nesusi zaudējumus 1 046 *euro* apmērā, ieņēmumu nav.- valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģijas pamatprincipus, proti, ka valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 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. Valsts nekustamais īpašums Kārklu ielā 9, Jūrmalā, ir iekļauts pārveidojamā portfelī ar mērķi atsavināt. Papildus, atsavinot nekustamo īpašumu Kārklu ielā 9, Jūrmalā, jāņem vērā likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” noteiktie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.3. **Nekustamo īpašumu** (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 557 0052) – būvi (būves kadastra apzīmējums 0100 057 0045 002) – **Eduarda Smiļģa ielā 46, Rīgā.**Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Eduarda Smiļģa ielā 46, Rīgā, ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000092133 Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā, lēmuma datums:10.03.2003. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2026.gada 20.aprīlim.Nekustamais īpašums Eduarda Smiļģa ielā 46, Rīgā, sastāv no būves – *garāžas* (būves kadastra apzīmējums 0100 057 0045 002) ar kopējo platību 34.70 m2.Saskaņā ar informāciju no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas nekustamā īpašuma Eduarda Smiļģa ielā 46, Rīgā, kadastrālā vērtība uz 01.01.2018. ir 3752 *euro* .Valsts būve atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 057 0046) – Zeļļu ielā 8, Rīgā. Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu Zeļļu ielā 8, Rīgā, nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.13528 A/S „Latvijas Unibanka” (A/S „Latvijas Unibanka” nosaukums mainīts uz AS „SEB banka”), lēmuma datums: 10.04.2000.Nekustamajam īpašumam Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 13528 III daļas 1.iedaļā nostiprināts apgrūtinājums - nomas tiesība uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 057 0046 platības daļu 43 m2 . Nomas termiņš 20.06.2016. līdz 20.04.2026. Nomnieks Latvijas Republikas Finanšu ministrija.(*20.06.2016. starp AS „SEB banka” un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” ir noslēgts Zemes gabala Zeļļu ielā 8, Rīgā (kadastra Nr.0100 057 0046) daļas nomas līgums Nr.3/1-3-16-22/1545*). Saskaņā ar minētā līguma 7.2. apakšpunktā noteikto- līgums uzskatāms par izbeigtu, ja nomnieks zaudē īpašuma (lietošanas ) tiesības uz ēku. Zemes vienība (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 057 0046) Zeļļu ielā 8, Rīgā, sākotnēji reģistrēta 1998.gada 31.augustā Rīgas pilsētas zemesgrāmatasnodalījumāNr.13528, pamatojoties uz 1997.gada 15.decembra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas tiesas spriedumu lietā Nr.C-2446/15. Īpašniece – Inta Maija Indriksone. Īpašuma tiesības uz garāžu Eduarda Smiļģa ielā 46, Rīgā, zemesgrāmatā nostiprinātas pamatojoties uz 1996.gada 6.februāra ekspluatācijā nodošanas aktu. Garāžas ēkas pasūtītājs (būvētājs) bija Valsts ieņēmuma dienesta Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas nodaļa, garāžas projekts ticis apstiprināts 1995.gada 5.septembrī Rīgas Domes Arhitektūras pārvaldē un objekta celtniecība ir reģistrēta Rīgas pilsētas būvinspekcijā 1995.gada 30.novembrī, būvatļauja Nr.29.2000.gada 9.novembrī starp zemes īpašnieku AS „SEB banka” un Valsts ieņēmuma dienesta Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas nodaļu ir ticis noslēgts nomas līgums Nr.0043/00, SM-0922. Civillikuma 968. pantā ir nostiprināts zemes un ēku vienotības princips, kas paredz, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka, ir atzīstama par zemes daļu. Pēc Latvijas Republikas neatkarības atgūšanas nebija iespējams tiešā veidā atjaunot Civillikuma darbību attiecībā pret zemes un ēkas vienotības principu, jo padomju laikā būvju celtniecība Latvijas teritorijā notika, neņemot vērā bijušo zemes īpašnieku zemesgabalu robežas. Tādējādi likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” (turpmāk – Spēkā stāšanās likums) 14. pantā tika noteikti izņēmuma gadījumi, kad uz zemes uzceltas ēkas (būves) var būt patstāvīgi īpašuma objekti. Šādu situāciju, kad zeme pieder vienai personai, bet būve, kas uz tās atrodas, citai, sauc par dalīto īpašumu. Bez piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem, kad dalītais īpašums ir izveidojies vēsturisko notikumu rezultātā, Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punktā (līdz 2016. gada 31. decembrim) bija noteikta iespēja veidot arī brīvprātīgu dalīto īpašumu, kura ietvaros zemesgabala nomnieks ar īpašnieka piekrišanu varēja celt būves kā patstāvīgus īpašuma objektus. Turklāt minētajā likuma normā tika noteikts, ka šādas ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums. Tādējādi ēkas (būves), kuru pastāvēšanas pamats ir Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkts, no citiem īpašuma objektiem atšķiras ar to, ka īpašuma tiesību uz attiecīgajām ēkām pastāvēšana ir aprobežota laikā ar noteiktu termiņu, respektīvi tās ir terminētas īpašuma tiesības. Pirmpirkuma tiesības uz valsts nekustamo īpašumu Eduarda Smiļģa ielā 46, Rīgā, ir nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 057 0046) Zeļļu ielā 8, Rīgā, īpašniekam AS „SEB banka”. Valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi” nav saņēmusi pirmpirkuma tiesīgās personas iesniegumu, par valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu.Civillikuma 850. pants paredz, ka galvenās lietas ir tās, kas ir patstāvīgi tiesību priekšmeti. Bet viss tas, kas pastāv tikai ar galveno lietu, vai pieder pie tās, vai kā citādi ar to saistīts, ir blakus lieta. Starp blakus lietām saskaņā ar Civillikuma 851. pantu cita starpā izšķir arī galvenās lietas būtiskas daļas. Savukārt Civillikuma 854. pants noteic, ka galvenās lietas būtiskās daļas ir visas tās, kas atrodas ar viņu nesaraujamā sakarā un ietilpst viņas sastāvā, tā ka bez tām galvenā lieta pēc būtības nevarētu nemaz pastāvēt vai nebūtu atzīstama par pilnīgu. Ievērojot to, ka Spēkā stāšanās likumā 14. panta pirmās daļas 5. punkts paredzēja, ka tajā minētās būves par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums, secināms, ka nomas tiesiskās attiecības, kas vispār pieļauj būves kā patstāvīga īpašuma objekta pastāvēšanu, ir atzīstamas par būves būtisku daļu  – bez spēkā esošām nomas tiesībām būve kā patstāvīgs nekustamais īpašums nevarētu pastāvēt.Vienlaikus Civillikuma 853. pants paredz, ka visas tiesiskās attiecības, kas zīmējas uz galveno lietu, pašas par sevi attiecas arī uz tās blakus lietām, kādēļ, atsavinot galveno lietu, pie tās piederīga blakus lieta šaubu gadījumā atzīstama par atsavinātu kopā ar to, ja vien nav tieši noteikts pretējais. Tādējādi, atsavinot ēku, kas ir patstāvīgs īpašuma objekts, vienlaikus garāžas ēkas ieguvējam tiek atsavinātas arī nomas tiesības, uz kuru pamata garāžas ēka pastāv kā pastāvīgs īpašums. Savukārt, ja pie šādas atsavināšanas tieši tiek noteikts pretējais atbilstoši Civillikuma 853. pantā noteiktajam, būves atsavināšana vairs nav iespējama, jo tā vairs nevar pastāvēt kā patstāvīgs īpašums. Ņemot vērā minēto, lai arī nomas tiesības ir saistību tiesības, kas pastāv tikai starp konkrētajiem subjektiem (iznomātāju un nomnieku), ierakstot ēku zemesgrāmatā kā patstāvīgu īpašuma objektu, saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punktu šīs nomas tiesības iegūst liettiesisku raksturu. Tādējādi šādas nomas tiesiskās attiecības nevis seko to subjektiem (iznomātājam un nomniekam) kā saistību tiesības, bet to lietām – būvei un zemei, uz kuras tā atrodas, kā lietu tiesības. Ievērojot minēto, nomas tiesisko attiecību subjekti ir katrreizējais būves un katrreizējais zemes īpašnieks. Līdz ar to atsavinot būvi, kas kā patstāvīgs īpašuma objekts pastāv saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punktu, nav nepieciešams slēgt jaunu zemes nomas līgumu vai pārjaunojuma līgumu starp zemes īpašnieku un būves ieguvēju, jo nomas līgums uz tā termiņu paliek spēkā (šajā gadījumā – līdz 2026. gada 20. aprīlim), tikai tā subjekts būs būves jaunais īpašnieks. Izsoles noteikumos tiks norādīts, ka nekustamā īpašuma Eduarda Smiļģa ielā 46, Rīgā, ieguvējs (ja ieguvējs nebūs zemes vienības īpašnieks AS „SEB banka”) iegūst terminētas īpašuma tiesības uz būvi, proti, uz laiku, kamēr būs spēkā starp zemes īpašnieku un garāžas nākamo ieguvēju noslēgtais zemes nomas līgums. Papildus izsoles noteikumos tiks norādīts – situācijā, ja valsts nekustamo īpašumu Eduarda Smiļģa ielā 46, Rīgā, neiegādāsies pirmpirkuma tiesīgās personas – zemes īpašnieks, starp valsts nekustamā īpašuma ieguvēju un zemes īpašnieku tiks nodibinātas brīvprātīgā dalītā īpašuma tiesiskās attiecības.Atbilstoši Atsavināšanas likumā noteiktajam deleģējumam, valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu organizē valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi”. Nekustamā īpašuma Zeļļu ielā 8, Rīgā, īpašniekam 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 1.punktā minētā persona neiesniegs pieteikumu par nekustamā īpašuma pirkšanu vai iesniegs atteikumu, rīkojama izsole. Šajā gadījumā minētā persona būs tiesīga iegādāties nekustamo īpašumu izsolē vispārējā kārtībā. Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” Īpašumu izvērtēšanas komisija 14.07.2016. (prot. Nr.IZKP-16/16, 3.punkts) ir pieņēmusi lēmumu noteiktā kārtībā sagatavot un virzīt Ministru kabineta projektu par nekustamā īpašuma Eduarda Smiļģa ielā 46, Rīgā, atsavināšanu. Pieņemot lēmumu par atsavināšanu valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” Īpašumu izvērtēšanas komisija ņēma vērā:- nekustamā īpašuma tirgus situāciju un izmantošanas iespējas - nekustamā īpašuma Eduarda Smiļģa ielā 46, Rīgā, sastāvā esošā būve ir garāža, kas atrodas uz citai personai piederošas zemes, turklāt garāžas ēka prasa salīdzinoši lielus ieguldījumus, jo šobrīd garāžā ir mitrs un šādā stāvoklī to iznomāt nevar;- nekustamā īpašuma rentabilitātes rādītājus – nekustamā īpašuma Eduarda Smiļģa ielā 46, Rīgā, pārvaldīšana valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi” par 2015.gads - 2017.gada oktobris ir nesusi zaudējumus 1 636 *euro* apmērā, ieņēmumu nav;- valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģijas pamatprincipus, proti, ka valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 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. Valsts nekustamais īpašums Eduarda Smiļģa ielā 46, Rīgā, ir iekļauts pārveidojamā portfelī ar mērķi atsavināt. 4. **Nekustamo īpašumu** (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4080 502 0018) – divas būves (būvju kadastra apzīmējumi 4080 002 0539 002 un 4080 002 0539 003) – **„Ķikuļi”, Skaistkalnes pagastā, Vecumnieku novadā** (turpmāk –nekustamais īpašums „Ķikuļi”).Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu „Ķikuļi” ir nostiprinātas Skaistkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000529477 Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā, lēmuma datums: 22.01.2014.Nekustamais īpašums „Ķikuļi” sastāv no divām būvēm: – *dzīvojamās mājas*  (būves kadastra apzīmējums 4080 002 0539 002) ar kopējo platību 45.60 m2; – *šķūņa* (būves kadastra apzīmējums 4080 002 0539 003*)* ar kopējo platību 33.40 m2.Saskaņā ar informāciju no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas nekustamā īpašuma „Ķikuļi, kadastrālā vērtība uz 01.01.2017 ir 1789 *euro* .Valsts nekustamais īpašums „Ķikuļi” nav ne iznomāts, ne izīrēts.Valsts būves atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 4080 002 0539) – Ķikuļi”, Skaistkalnes pagastā, Vecumnieku novadā. Īpašumtiesības uz zemes nekustamo īpašumu nostiprinātas Skaistkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.19, divām fiziskām personām, katrai ½ domājamās daļas apmērā. Valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi” atbilstoši Atsavināšanas likuma 45.pantā noteiktajam piedāvāja nekustamo īpašumu „Ķikuļi”, nodot Vecumnieku novada pašvaldībai, palīdzības sniegšanai dzīvokļa jautājumu risināšanā likumā "Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā" noteiktajos gadījumos. Vecumnieku novada dome 2017.gada 27.septembrī ir lēmusi (prot. Nr.13 5.§) nepārņemt Vecumnieku novada pašvaldības īpašumā nekustamo īpašumu „Ķikuļi”. Ievērojot iepriekš minēto, nekustamais īpašums „Ķikuļi” var tikt atsavināts Atsavināšanas likuma noteiktajā kārtībā.Pirmpirkuma tiesības uz valsts nekustamo īpašumu „Ķikuļi” ir zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 4080 002 0539) – Ķikuļi”, Skaistkalnes pagastā, Vecumnieku novadā, uz kuras atrodas valsts būves, kopīpašniecēm. Valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi” nav saņēmusi pirmpirkuma tiesīgo personu iesniegumu, par valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu.Atbilstoši Atsavināšanas likumā noteiktajam deleģējumam, valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu organizē valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi”. Zemes vienības kopīpašniecēm tiks nosūtīts paziņojums par izsoli, vienlaicīgi uzaicinot personas mēneša laikā iesniegt pieteikumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu saskaņā ar Atsavināšanas likuma 14.pantu. Ja mēneša laikā šā likuma 4.panta ceturtās daļas 1.punktā minētās personas neiesniegs pieteikumu par nekustamā īpašuma pirkšanu vai iesniegs atteikumu, rīkojama izsole. Šajā gadījumā minētās personas būs tiesīgas iegādāties nekustamo īpašumu izsolē vispārējā kārtībā. Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” Īpašumu izvērtēšanas komisija 26.10.2017. (prot. Nr.IZKP-17/43, 7.punkts) ir pieņēmusi lēmumu noteiktā kārtībā sagatavot un virzīt Ministru kabineta rīkojuma projektu par nekustamā īpašuma “Ķikuļi” atsavināšanu. Pieņemot lēmumu par atsavināšanu valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” Īpašumu izvērtēšanas komisija ņēma vērā:- nekustamā īpašuma tirgus situāciju un izmantošanas iespējas - nekustamais īpašums “Ķikuļi” sastāv no būvēm dzīvojamās mājas un šķūņa, kas atrodas uz citām personām piederošas zemes, līdz ar to tas nav izmantojams valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai, kā arī valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” saimnieciskās darbības veikšanai;- nekustamā īpašuma rentabilitātes rādītājus – nekustamā īpašuma “Ķikuļi”, pārvaldīšana valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi” par 2015.gads - 2017.gada decembris ir nesusi zaudējumus 1472  *euro* apmērā, ieņēmumu nav;- valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģijas pamatprincipus, proti, ka valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 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. Valsts nekustamais īpašums “Ķikuļi” ir iekļauts pārveidojamā portfelī ar mērķi atsavināt. Saskaņā ar Atsavināšanas likumā 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. Izsoles noteikumos tiks norādīts, ka pārdodamais valsts nekustamais īpašums „Ķikuļi” atrodas uz privātīpašumā esošas zemes vienības, kas neietilpst pārdodamā objekta sastāvā un ka pircējs neiegūst īpašuma tiesības uz zemi. Papildus izsoles noteikumos tiks norādīts – situācijā, ja valsts nekustamo īpašumu neiegādāsies pirmpirkuma tiesīgās personas – zemes īpašnieks, valsts nekustamā īpašuma ieguvējs un zemes īpašnieks atradīsies piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās. Neatkarīgi no zemes un būves īpašnieku gribas, personai, kas būs būves īpašnieks, būs pienākums maksāt piespiedu zemes nomas maksu zemes īpašniekam. Projekts paredz nekustamo īpašumu valdītājam  – Finanšu ministrijai uzdevumu nodot pircējiem valsts nekustamo īpašumu 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 valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi” 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. |
| 3 |

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

 | Projekta izstrādē ir iesaistīta valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi” un Finanšu ministrija. |
| 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 | Pirmpirkuma tiesīgās personas - kopīpašnieki, zemes gabalu īpašnieki, uz kuriem atrodas valstij piederošās būves.Ja pirmpirkuma tiesīgās personas neizmanto savas Atsavināšanas likumā noteiktās tiesības, tad - jebkurš tiesību subjekts - fiziska un juridiska persona, kurai piemīt tiesībspēja un rīcībspēja, un kura vēlas piedalīties izsolē un iegādāties projektā iekļautos 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** | **2018. gads** | Turpmākie trīs gadi (tūkst. *euro*) |
| **2019.** | **2020.** | **2021.** |
| Saskaņā ar valsts budžetu kārtējam gadam | Izmaiņas kārtējā gadā, salīdzinot ar budžetu kārtējam gadam | Izmaiņas, salīdzinot ar kārtējo 2018. gadu | Izmaiņas, salīdzinot ar kārtējo 2018. gadu | Izmaiņas, salīdzinot ar kārtējo 2018.  gadu |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 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. Amata vietu skaita izmaiņas | Projekts šo jomu neskar. |
| 8. Cita informācija | Projekta īstenošanai nav nepieciešami papildus līdzekļi no valsts vai pašvaldību budžeta. Projektu valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi” īstenos par saviem līdzekļiem. Valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi” 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. Šobrīd nav iespējams noteikt summu, kas tiks ieskaitīta valsts budžetā, jo pašlaik nav iespējams noteikt īpašuma pārdošanas vērtību, jo nekustamā īpašuma atsavināšana (nosacītās cenas noteikšana) tiks organizēta pēc Ministru kabineta rīkojuma pieņemšanas un tā būs atkarīga no nekustamā īpašuma 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 mājas lapā – sadaļā/*Tiesību aktu projekti*.Sludinājums par valsts nekustamā īpašuma izsoli tiks publicēts oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis” ‑ institūcijas, kas organizē nekustamā īpašuma atsavināšanu – valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā un attiecīgās pašvaldības teritorijā izdotajā laikrakstā. |
| 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 | Valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi” un Finanšu 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 |

Finanšu ministre D. Reizniece- Ozola

Bružas 67024927

Vita.Bruzas@vni.lv