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) | Ministru kabineta rīkojuma projekta „Par valsts nekustamo īpašumu pārdošanu” (turpmāk – rīkojuma projekts) mērķis ir atļaut valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi” (turpmāk – VNĪ) pārdot izsolē četrus valsts nekustamos īpašumus, kas nav nepieciešami publiskas personas funkciju nodrošināšanai saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likumu, ievērojot pirmpirkuma tiesīgo personu tiesības.Rīkojuma projekts stāsies spēkā pēc tā parakstīšanas. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **I. Tiesību akta projekta izstrādes nepieciešamība** | | |
| 1. | Pamatojums | Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma (turpmāk – Atsavināšanas likums) 4.panta pirmā daļa, otrā daļa, 5.panta pirmā daļa, 9.panta pirmā daļa, 14.pants. |
| 2. | Pašreizējā situācija un problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts, tiesiskā regulējuma mērķis un būtība | Rīkojuma projekts sagatavots, lai atļautu VNĪ pārdot izsolē šādus valsts nekustamos īpašumus, ievērojot Atsavināšanas likuma 14.panta nosacījumus:   1. Nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01005880041) – būvi – sardzes ēku (būves kadastra apzīmējums 01000880158001) **Čiekurkalna 7.šķērslīnijā 7, Rīgā**.   Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000497175.  Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā uz 2018. gada 1. janvāri ir 5501 *euro*.  Būves galvenais lietošanas veids: 1274 – citas, iepriekš neklasificētas, ēkas.  Nekustamais īpašums nav iznomāts.  Nekustamais īpašums saistīts ar zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880158) Čiekurkalna 7.šķērslīnijā 7, Rīgā, kas ietilpst nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra numurs  01000880158) sastāvā un uz kuru īpašumtiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.31485 trim fiziskām personām.  Saskaņā ar ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.31485, zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880158) ir reģistrēts apgrūtinājums – īpašuma tiesības ir aprobežotas ar valsts akciju sabiedrības "Latvenergo" filiālei "Rīgas elektrotīkli" piederošu ievadu, kabeļu tīkliem 52 kvm platībā, a/s "Rīgas siltums" bilancē esošiem siltuma tīkliem 187,2 kvm platībā, zemes vienības daļu 122 kvm platībā, kas atrodas ielas sarkanajās līnijās, kur nav pieļaujama jauna kapitālā būvniecība, kā arī esošo ēku kapitāla pārbūve un kapitālais remonts, tā paredzēta perspektīvo pilsētas inženiertehniskās apgādes tīklu izvietošanai, kuri izbūvējami saskaņā ar pilsētā noteiktajā kārtībā akceptētiem būvprojektiem, citai personai piederošu apbūvi. Tā kā šis apgrūtinājums attiecas arī uz zemes vienības apbūvi, šī informācija par šo apgrūtinājumu tiks sniegta izsoles dalībniekiem.  Starp VNĪ un zemes kopīpašnieku 2015. gada 13. novembrī noslēgts zemes vienības Čiekurkalna 7.šķērslīnijā, Rīgā, kadastra numurs 01000880158, daļas nomas līgums Nr. 3/1-3-15-22/3095, ar kuru VNĪ pieņem lietošanā par maksu zemes kopīpašniekam piederošo zemes vienības domājamo daļu nekustamā īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai. Līgums spēkā līdz 2020. gada 30. septembrim.  Starp VNĪ un zemes kopīpašnieci 2015. gada 30. aprīlī noslēgts zemes vienības Čiekurkalna 7.šķērslīnijā 7, Rīgā, kadastra Nr.0100 088 0158 daļas nomas līgums Nr. 3/1-3-15-22/1377, ar kuru VNĪ pieņem lietošanā par maksu zemes kopīpašniecei piederošo zemes vienības domājamo daļu nekustamā īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai. Līgums spēkā līdz 2020. gada 1. aprīlim.  Saskaņā ar minēto līgumu noteikumiem līgums tiek izbeigts, ja nomnieks zaudē īpašumtiesības uz ēku, kas atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880158) Čiekurkalna 7.šķērslīnijā, Rīgā.  Ar trešo kopīpašnieku zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880158) Čiekurkalna 7.šķērslīnijā 7, Rīgā, daļas nomas līgums nav noslēgts.  Saskaņā ar Atsavināšanas likuma 11. panta trešo daļu un 14. panta otro daļu pirmpirkuma tiesīgajām personām (zemes kopīpašniekiem) vienlaikus ar sludinājumu par izsoli tiks nosūtīts uzaicinājums mēneša laikā iesniegt pieteikumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu. Ja izsludinātajā termiņā Atsavināšanas likuma 4. panta ceturtās daļas 1. un 2.punktā minētās personas nebūs iesniegušas pieteikumu par nekustamā īpašuma pirkšanu vai iesniegušas atteikumu, rīkojama izsole Atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā.  Ņemot vērā iepriekš minēto, gadījumā, ja zemes kopīpašnieki neizmantos pirmpirkuma tiesības uz valsts nekustamo īpašumu, neatkarīgi no zemes un būves īpašnieku gribas, pastāvēs piespiedu nomas tiesiskās attiecības starp būves īpašnieku un zemes kopīpašniekiem, un personai, kas būs būves īpašnieks, būs pienākums maksāt piespiedu zemes nomas maksu zemes kopīpašniekiem.  Veicot nekustamā īpašuma tirgus analītisko izvērtējumu, VNĪ speciālisti secināja, ka, ņemot vērā to, ka sardzes ēkas izmantošanai atsevišķi no administratīvas vai ražošanas ēkas nav pamatojuma, kā arī nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst zeme un ēkas iznomāšana nav ekonomiski pamatota attiecībā pret zemes nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokli, tad labākais nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir tā atsavināšana.  Atbilstoši VNĪ nekustamo īpašumu portfeļa attīstības stratēģijas 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 ilgtermiņā atsavināmi valstij visizdevīgākajā veidā. Nekustamā īpašuma rentabilitāte 2018.gada pirmajā pusgadā ir negatīva (-61,50 *euro*).  Ņemot vērā minēto, un to, ka nekustamais īpašums nav nepieciešams valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likumu, kā arī tas nav piemērots VNĪ saimnieciskās darbības veikšanai, VNĪ Īpašumu izvērtēšanas komisija 2017. gada 8. jūnija sēdē (prot. Nr.IZKP-17/24 14.punkts) ir pieņēmusi lēmumu nekustamo īpašumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā virzīt atsavināšanai.   1. Kopā valsts nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880062), valsts nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880110) un valsts nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01005880045):    1. Saskaņā ar NĪVKIS datiem nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880062) sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880062) 0,7054 ha platībā, **Čiekurkalna 7.šķērslīnija 7A, Rīgā**, būves – asfaltēta laukuma (būves kadastra apzīmējums 01000880062003) Rīgā (bez adreses) un būves – žoga ar vārtiem (būves kadastra apzīmējums 0100088062002) Čiekurkalna 7.šķērslīnija 7A, Rīgā.   Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu (zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880062) 0,7054 ha platībā, un inženierbūvi – asfaltētu laukumu (būves kadastra apzīmējums 01000880062003)) nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000532092.  Saskaņā ar NĪVKIS datiem nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstoša inženierbūve - žogs ar vārtiem (būves kadastra apzīmējums 01000880062002)- nav ierakstīta zemesgrāmatā, bet atrodas Finanšu ministrijas tiesiskajā valdījumā. Inženierbūve ir nesaraujami saistīta ar nekustamā īpašuma sastāvā esošo zemes vienību un tiks atsavināta kopā ar galveno īpašumu (zemes vienību) kā blakus lieta. Inženierbūve nodrošina nekustamā īpašuma funkcionalitāti atbilstoši tā lietošanas mērķim. Saskaņā ar likuma “Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 19.panta pirmās daļas 2.punktu žogs nav reģistrējams zemesgrāmatā kā patstāvīgs nekustamais īpašums. Civillikuma 853. pants nosaka, ka visas tiesiskās attiecības, kas zīmējas uz galveno lietu, pašas par sevi attiecas arī uz tās blakus lietām. Minētā informācija tiks iekļauta arī nekustamā īpašuma izsoles noteikumos.  Saskaņā ar NĪVKIS datiem nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā ir 116 216 *euro* (zemes vienībai uz 01.01.2018. 110 416 *euro*; būvei (būves kadastra apzīmējums 01000880062003) uz 10.04.2018. 4 978 *euro* un būvei (būves kadastra apzīmējums 0100088062002) uz 01.01.2018. 822 *euro*).  Zemes vienībai noteikts lietošanas mērķis: 0903 – valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve.  Saskaņā ar zemesgrāmatas un NĪVKIS datiem nekustamajam īpašumam noteikti lietošanas tiesību apgrūtinājumi – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap valsts aizsardzības objektu 0,7054 ha platībā un būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā 0,7054 ha platībā.  Saskaņā ar NĪVKIS datiem uz zemes vienības atrodas nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01005880045) sastāvā ietilpstošas būves daļa (būves kadastra apzīmējums 01000880062001) Čiekurkalna 7.šķērslīnija 7A, Rīgā, uz kuru īpašumtiesības nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā.  Saskaņā ar NĪVKIS datiem nekustamā īpašuma sastāvā Finanšu ministrijas valdījumā esošā inženierbūve - žogs ar vārtiem (būves kadastra apzīmējums 01000880062002) - saistīta ar četrām zemes vienībām:  1) zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880062) Čiekurkalna 7.šķērslīnijā 7A, Rīgā, kas ietilpst nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880062) sastāvā un uz kuru īpašumtiesības nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā;  2) zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880110) Rīgā (bez adreses), kas ietilpst nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880110) sastāvā un uz kuru īpašumtiesības nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā;  3) zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880152) Čiekurkalna 7.šķērslīnijā 9, Rīgā, kas ietilpst nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880152) sastāvā un uz kuru īpašumtiesības nostiprinātas fiziskai personai;  4) zemes vienību (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880158) Čiekurkalna 7.šķērslīnijā 7, Rīgā, kas ietilpst nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880158) sastāvā un uz kuru īpašumtiesības nostiprinātas trim fiziskām personām.  Nekustamais īpašums nav iznomāts.  Saskaņā ar VNĪ nekustamo īpašumu portfeļa attīstības stratēģijas 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 ilgtermiņā atsavināmi valstij visizdevīgākajā veidā. Nekustamā īpašuma rentabilitāte 2018.gada pirmajā pusgadā ir negatīva (-1151,15 *euro*).  Veicot nekustamā īpašuma tirgus analītisko izvērtējumu, VNĪ speciālisti secināja, ka uz zemes vienības atrodas citā valsts nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošas būves daļa, kuras uzturēšanai visa zemes vienības iznomāšana nav pamatota. Zemes brīvā platība ir pietiekami liela, lai to nepieciešamības gadījumā nodalītu un pārdotu vai pārdotu esošajā sastāvā. Ieņēmumi no apbūvētās zemes vienības daļas iznomāšanas būtu mazāki nekā no zemes vienības pārdošanas, līdz ar to labākais nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir tā atsavināšana.  Ņemot vērā minēto un to, ka nekustamais īpašums nav nepieciešams valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likumu, kā arī tas nav piemērots VNĪ saimnieciskās darbības veikšanai, VNĪ Īpašumu izvērtēšanas komisija 2017. gada 8. jūnija sēdē (prot. Nr. IZKP-17/24, 17.§) ir pieņēmusi lēmumu to normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā virzīt atsavināšanai.  Atsavinot nekustamo īpašumu, jāņem vērā likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21.pantā noteiktie ierobežojumi.   * 1. Nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880110) sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880110) 0,1043 ha platībā **Rīgā** (bez adrese).   Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 13766.  Saskaņā ar NĪVKIS datiem nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā uz 01.01.2018. ir 27 606 *euro.*  Zemes vienībai noteikts lietošanas mērķis: 0906 – valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas, robežsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve.  Saskaņā ar zemesgrāmatas un NĪVKIS datiem nekustamajam īpašumam noteikti lietošanas tiesību apgrūtinājumi – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0045 ha platībā, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko sakaru tīklu gaisvadu līniju 0.00 ha platībā un ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija 0.0106 ha platībā.  Saskaņā ar NĪVKIS datiem uz zemes vienības atrodas:   * nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01005880045) sastāvā ietilpstošas būves – administratīvās ēkas - daļa (būves kadastra apzīmējums 01000880062001) Čiekurkalna 7.šķērslīnija 7A, Rīgā, uz kuru īpašumtiesības nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā; * nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880062) sastāvā ietilpstošas zemesgrāmatā nereģistrētas būves – žoga ar vārtiem - daļa (būves kadastra apzīmējums 01000880062002) Rīgā (bez adreses), kura atrodas Finanšu ministrijas tiesiskajā valdījumā.   Nekustamais īpašums nav iznomāts.  Saskaņā ar VNĪ nekustamo īpašumu portfeļa attīstības stratēģijas 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 ilgtermiņā atsavināmi valstij visizdevīgākajā veidā. Nekustamā īpašuma rentabilitāte 2018.gada pirmajā pusgadā ir negatīva (-275,35 *euro*).  Veicot nekustamā īpašuma tirgus analītisko izvērtējumu, VNĪ speciālisti secināja, ka uz zemes vienības atrodas citā valsts nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošas būves daļa, kuras uzturēšanai visa zemes vienības iznomāšana nav pamatota. Zemes brīvā platība ir pietiekami liela, lai to nepieciešamības gadījumā nodalītu un pārdotu vai pārdotu esošajā sastāvā. Ieņēmumi no apbūvētās zemes vienības daļas iznomāšanas būtu mazāki nekā no zemes vienības pārdošanas, līdz ar to labākais nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir tā atsavināšana. Nekustamais īpašums nav iznomāts.  Ņemot vērā minēto un to, ka nekustamais īpašums nav nepieciešamas valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likumu, kā arī tas nav piemērots VNĪ saimnieciskās darbības veikšanai, VNĪ Īpašumu izvērtēšanas komisija 2017. gada 8. jūnija sēdē (prot. Nr. IZKP-17/24, 15.§) ir pieņēmusi lēmumu to normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā virzīt atsavināšanai.  Atsavinot nekustamo īpašumu, jāņem vērā likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21.pantā noteiktie ierobežojumi.   * 1. Nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr.01005880045) sastāv no administratīvās ēkas (būves kadastra apzīmējums 01000880062001) **Čiekurkalna 7.šķērslīnija 7A, Rīgā.**   Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000519647.  Saskaņā ar NĪVKIS datiem nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā uz 01.01.2018. ir 1 236 912 *euro*.  Būves galvenais lietošanas veids: 1220 – biroju ēkas.  Saskaņā ar NĪVKIS datiem būve atrodas uz trīs zemes vienībām:  1) zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880062) Čiekurkalna 7.šķērslīnijā 7A, Rīgā, kas ietilpst nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880062) sastāvā un uz kuru īpašumtiesības nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā;  2) zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880110) Rīgā (bez adreses), kas ietilpst nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880110) sastāvā un uz kuru īpašumtiesības nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā;  3) zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880158) Čiekurkalna 7.šķērslīnijā 7, Rīgā, kas ietilpst nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880158) sastāvā un uz kuru īpašumtiesības nostiprinātas trim fiziskām personām.  Nekustamais īpašums nav iznomāts.  Saskaņā ar VNĪ nekustamo īpašumu portfeļa attīstības stratēģijas 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 ilgtermiņā atsavināmi valstij visizdevīgākajā veidā. Nekustamā īpašuma rentabilitāte 2018.gada pirmajā pusgadā ir negatīva (-17 276,48 *euro*).  Veicot nekustamā īpašuma tirgus analītisko izvērtējumu, VNĪ speciālisti secināja, ka administratīvā ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, taču iekštelpās būtu nepieciešams veikt remontu. Tā kā ēkas apjoms ir pietiekami liels, ieguldījumu apjoms varētu pārsniegt ēkas šā brīža tirgus vērtību, līdz ar to labākais nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir tā atsavināšana.  Ņemot vērā minēto un to, ka nekustamais īpašums nav nepieciešamas valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likumu, kā arī tas nav piemērots VNĪ saimnieciskās darbības veikšanai, VNĪ Īpašumu izvērtēšanas komisija 2017. gada 8. jūnija sēdē (prot. Nr. IZKP-17/24, 16.§) ir pieņēmusi lēmumu to normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā virzīt atsavināšanai.  Pamatojoties uz Atsavināšanas likuma 4.panta ceturtās daļas 1. un 2.punktu zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880158) Čiekurkalna 7.šķērslīnijā 7, Rīgā, kas ietilpst nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880158) sastāvā, kopīpašniekiem ir pirmpirkuma tiesības uz valsts īpašumā esošo administratīvo ēku (būves kadastra apzīmējums 01000880062001) Čiekurkalna 7.šķērslīnija 7A, Rīgā, kas zemesgrāmatā ierakstīta kā patstāvīgs nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr.01005880045).  Ja zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880158) Čiekurkalna 7.šķērslīnijā 7, Rīgā, kopīpašnieki izmanto pirmpirkuma tiesības uz valsts īpašumā esošo administratīvo ēku (būves kadastra apzīmējums 01000880062001) Čiekurkalna 7.šķērslīnija 7A, Rīgā, ņemot vērā tālāk minētos apsvērumus, tikai tiem saskaņā ar Atsavināšanas likuma 4.panta ceturtās daļas 3., 4. un 9.punktu un 44.panta ceturto un piekto daļu ir tiesības iegūt īpašumā:  - nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880062), kas sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880062) 0,7054 ha platībā, Čiekurkalna 7.šķērslīnija 7A, Rīgā, būves – asfaltēta laukuma (būves kadastra apzīmējums 01000880062003) Rīgā (bez adreses) un būves – žoga ar vārtiem (būves kadastra apzīmējums 0100088062002) Čiekurkalna 7.šķērslīnija 7A, Rīgā;  - nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880110), kas sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880110) 0,1043 ha platībā Rīgā (bez adrese).  Ievērojot Atsavināšanas likuma 4.panta ceturtās daļas 9.punktā noteikto, VNĪ lūgusi Rīgas pilsētas būvvaldi izvērtēt, vai iespējama zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880062) Čiekurkalna 7.šķērslīnija 7A, Rīgā, sadale, sadales robežu veidojot pa administratīvās ēkas (būves kadastra apzīmējums 01000880062001) Čiekurkalna 7.šķērslīnija 7A, Rīgā, un būves – asfaltēta laukuma (būves kadastra apzīmējums 01000880062003) Rīgā (bez adreses) robežu. Rīgas pilsētas Būvvalde 2018.gada 26.oktobra vēstulē Nr.BV-18-14435-nd ir norādījusi, ka jaunu zemes vienību veidošanas gadījumā, pat ja tiek nodrošināta atbilstība Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr.34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk -RTIAN) 38., 41.punktā noteiktajam, jāievēro arī citi RTIAN zemesgabalu veidošanas un apbūves nosacījumi - apbūves blīvuma un brīvās teritorijas rādītājus, būvlaidi, attālumus līdz kaimiņu zemesgabalu robežām, insolācijas prasības un minimālos ugunsdrošības attālumus (RTIAN 254., 255., 265., 287., 298., 301, un 305.punkts). Zemes vienībai ir jānodrošina piekļūšana, kas noteikta RTIAN 49.punktā. Funkcionāli nepieciešamajai vai jaunveidojamai zemes vienībai jānodrošina būves funkcionalitāti – t.i., tai ir jābūt nodrošinātai ar auto novietni savā zemesgabalā, jābūt atrisinātai transporta organizācijai, jāparedz atkritumu konteineru novietni u.tml. attiecīgi ievērojot normatīvos attālumus līdz esošām būvēm, t.sk., būtu jārisina TRIAN 145.punktā noteiktais (pie ēkas veido transportlīdzekļu novietnes operatīvā transporta un apkalpes dienestu autotransporta novietošanai, tās izvietojot ēkas ieejas tiešā tuvumā). Izvērtējot zemes vienības sadales priekšlikumu, būvvalde secinājusi, ka tiek veidota jauna zemes vienība kvartāla starp Čiekurkalna 1.līniju, Čiekurkalna 7.šķērslīniju, Čiekurkalna 2.līniju un Čiekurkalna 8.šķērslīniju iekšienē, kur tās lielāko daļu aizņems administratīvās ēkas (būves kadastra apzīmējums 01000880062001) Čiekurkalna 7.šķērslīnija 7A, Rīgā, daļa, turklāt bez piekļūšanas. No zemes vienības sadales priekšlikuma nav iespējams secināt, kā tiks nodrošināta administratīvās ēkas (būves kadastra apzīmējums 01000880062001) Čiekurkalna 7.šķērslīnija 7A, Rīgā, funkcionalitāte un apbūves tehnisko rādītāju atbilstība un piekļūšanas nodrošinājums atbilstoši RTIAN prasībām.  Secināms, ka nav iespējams nodrošināt tādu zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880062) sadali, lai administratīvās ēkas (būves kadastra apzīmējums 01000880062001) uzturēšanai nodalītajā zemes vienības daļā neatrastos arī būves – asfaltēta laukuma (būves kadastra apzīmējums 01000880062003) daļa un vienlaikus tiktu ievēroti būvvaldes minētie rādītāji.  Ņemot vērā:   1. zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880062) Čiekurkalna 7.šķērslīnija 7A, Rīgā, tādas sadales neiespējamību, lai administratīvās ēkas (būves kadastra apzīmējums 01000880062001) Čiekurkalna 7.šķērslīnija 7A, Rīgā, uzturēšanai nodalītajā zemes vienības daļā neatrastos arī būves – asfaltēta laukuma (būves kadastra apzīmējums 01000880062003) Rīgā (bez adreses) daļa un vienlaikus tiktu ievēroti būvvaldes minētie rādītāji; 2. to, ka saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 37.pantu administratīvo ēku (būves kadastra apzīmējums 01000880062001) Čiekurkalna 7.šķērslīnija 7A, Rīgā, zemesgrāmatā nav iespējams apvienot ar nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr.01000880062) un nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr.01000880110), jo administratīvās ēkas (būves kadastra apzīmējums 01000880062001) daļa atrodas arī uz fizisku personu kopīpašumā esošas zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880158) Čiekurkalna 7.šķērslīnijā 7, Rīgā, kas ietilpst nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880158) sastāvā; 3. zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880152) Čiekurkalna 7.šķērslīnija 9, Rīgā, kas ietilpst nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880152) sastāvā, īpašniekam nav pirmpirkuma tiesību uz Finanšu ministrijas valdījumā esošu būvi – žogu ar vārtiem (būves kadastra apzīmējums 0100088062002) saskaņā ar Atsavināšanas likuma 4.panta ceturtās daļas 1.punktu, jo nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880062) sastāvā esošs žogs ar vārtiem (būves kadastra apzīmējums 0100088062002), kas daļēji atrodas arī uz fiziskas personas īpašumā esošās zemes vienības, nav ierakstāms zemesgrāmatā kā patstāvīgs īpašuma objekts; 4. ja zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880158) Čiekurkalna 7.šķērslīnijā 7, Rīgā, kopīpašnieki izmantotu pirmpirkuma tiesības uz valsts īpašumā esošo administratīvo ēku (būves kadastra apzīmējums 01000880062001) Čiekurkalna 7.šķērslīnija 7A, Rīgā, bet neizmantotu savas pirmpirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880062) un nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880110), tad saskaņā ar Atsavināšanas likuma 44.panta ceturto un piekto daļu šos nekustamos īpašumus nevarētu atsavināt citām personām, bet ēkas īpašniekam būtu nomas tiesības uz savā īpašumā esošajai ēkai funkcionāli piekrītošo nomas vajadzībām noteikto zemi; 5. arī gadījumā, ja zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880158) Čiekurkalna 7.šķērslīnijā 7, Rīgā, kopīpašnieki neizmantotu pirmpirkuma tiesības uz ēku (būves kadastra apzīmējums 01000880062001) Čiekurkalna 7.šķērslīnija 7A, Rīgā, bet būvi iegūtu īpašumā cita persona, arī šādā situācijā saskaņā ar Atsavināšanas likuma 4.panta ceturtās daļas 9.punktu un 44.panta ceturto un piekto daļu, tikai būves īpašnieks būtu tiesīgs iegūt īpašumā nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880062) un nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880110),   izdarot lietderības apsvērumus, valsts nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880062), valsts nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01000880110) un valsts nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01005880045) atsavināmi kopā.  Saskaņā ar Atsavināšanas likuma 11. panta trešo daļu un 14. panta otro daļu pirmpirkuma tiesīgajām personām vienlaikus ar sludinājumu par izsoli tiks nosūtīts uzaicinājums mēneša laikā iesniegt pieteikumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu. Ja izsludinātajā termiņā minētās personas nebūs iesniegušas pieteikumu par nekustamo īpašumu pirkšanu vai iesniegušas atteikumu, rīkojama izsole Atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā.  Ņemot vērā iepriekš minēto, gadījumā, ja zemes kopīpašnieki neizmantos pirmpirkuma tiesības uz valsts nekustamajiem īpašumiem, neatkarīgi no zemes un būves īpašnieku gribas, pastāvēs piespiedu nomas tiesiskās attiecības starp būves īpašnieku un zemes kopīpašniekiem, un personai, kas būs būves īpašnieks, būs pienākums maksāt piespiedu zemes nomas maksu zemes kopīpašniekiem.  Rīkojuma projektā iekļauto valsts nekustamo īpašumu atsavināšanu saskaņā ar Atsavināšanas likuma 4.panta otro daļu ierosina Finanšu ministrija (VNĪ).  Rīkojuma projekts paredz nekustamo īpašumu valdītājam – Finanšu ministrijai uzdevumu nodot pircējiem valsts nekustamos īpašumus 30 (trīsdesmit) dienu laikā no pirkumu līgumu noslēgšanas dienas, sastādot attiecīgus pieņemšanas – nodošanas aktus.  Trīsdesmit dienu termiņš dokumentu nodošanai nekustamo īpašumu pircējiem noteikts, izvērtējot nekustamo īpašumu pircēja pienākumu veikt noteiktas darbības noteiktos termiņos, samērīgi ar nekustamo īpašumu pārdevēja pienākumiem.  Atsavināšanas likuma 30. pantā ir noteikts, ka izsoles dalībniekam, kurš nosolījis augstāko cenu par nekustamo īpašumu, jāsamaksā par nosolīto nekustamo īpašumu divu nedēļu laikā.  Līdz ar to samērīgiem ar nekustamā īpašuma pircēja pienākumiem, veikt noteiktas darbības noteiktos termiņos, ir jābūt arī nekustamā īpašuma pārdevēja pienākumiem.  Tādēļ VNĪ nekustamo īpašumu pirkumu līgumos paredz nosacījumu, ka dokumentus, kas nepieciešami pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, pārdevējs (vai valdītājs) izsniedz pircējam 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc visu saistību izpildes pret pārdevēju. |
| 3. | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas | Latvijas Republikas 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 | Pirmpirkuma tiesīgās personas. Gadījumā, ja pirmpirkuma tiesīgās personas savas tiesības neizmanto, jebkurš tiesību subjekts - fiziska un juridiska persona, kurai piemīt tiesībspēja un rīcībspēja, un kura vēlas piedalīties izsolē un iegādāties valsts nekustamos īpašumus. |
| 2. | Tiesiskā regulējuma ietekme uz tautsaimniecību un administratīvo slogu | Rīkojuma projekts tautsaimniecību kā valsts saimniecības nozari neietekmē un administratīvo slogu nerada. |
| 3. | Administratīvo izmaksu monetārs novērtējums | Projekts šo jomu neskar. |
| 4. | Atbilstības izmaksu monetārs novērtējums | Nav attiecināms. |
| 5. | Cita informācija | Rīkojuma projekta izstrādes, saskaņošanas un pieņemšanas procesā personu datu apstrādes mērķis ir nodrošināt rīkojuma projekta atbilstību faktiskajai un tiesiskajai situācijai, nodrošinot rīkojuma izpildē iesaistīto pušu tiesiskās intereses. Personas datu apstrāde ir nepieciešama, lai izpildītu Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā VNĪ deleģēto uzdevumu – organizēt valsts mantas atsavināšanas procesu, ievērojot Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta ceturtajā daļā minēto personu pirmpirkuma tiesības. Paskaidrojošie dokumenti, kuri satur personas datus, tiek nodoti šauram subjektu lokam - institūcijām, kas veic rīkojuma projekta un tā sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojuma (anotācijas) izvērtēšanu, Valsts kancelejai un Ministru kabineta locekļiem. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **III. Tiesību akta projekta ietekme uz valsts budžetu un pašvaldību budžetiem** | | | | | |
| **Rādītāji** | **2018. gads** | | Turpmākie trīs gadi (*euro*) | | |
| **2019.** | **2020.** | **2021.** |
| saskaņā ar valsts budžetu kārtējam gadam | izmaiņas kārtējā gadā, salīdzinot ar valsts 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 pakalpojumiem 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 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 precīzu nekustamā 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. 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 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*.  Sludinājumi par valsts nekustamo īpašumu izsolēm tiks publicēti oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis”; institūcijas, kas organizē nekustamo īpašumu atsavināšanu – valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā un attiecīgās pašvaldības teritorijā izdotajā laikrakstā.  Izsoles noteikumos tiks norādīts, ka pārdodamais valsts nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01005880041) atrodas uz privātīpašumā esošas zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880158) Čiekurkalna 7.šķērslīnijā 7, Rīgā, kas neietilpst pārdodamo objektu sastāvā, un, ka pircējs neiegūst īpašuma tiesības uz minēto zemes vienību. Papildus tiks norādīts – situācijā, ja valsts nekustamo īpašumu neiegādāsies pirmpirkuma tiesīgās personas – zemes kopīpašnieki - valsts nekustamā īpašuma ieguvējs un zemes kopīpašnieki atradīsies piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās, un neatkarīgi no zemes un būves īpašnieku gribas, personai, kura būs būves īpašnieks, būs pienākums maksāt piespiedu zemes nomas maksu zemes kopīpašniekiem.  Izsoles noteikumos tiks norādīts, ka pārdodamais valsts nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra numurs 01005880045) daļēji atrodas uz privātīpašumā esošas zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 01000880158) Čiekurkalna 7.šķērslīnijā 7, Rīgā, kas neietilpst pārdodamo objektu sastāvā, un ka pircējs neiegūst īpašuma tiesības šo uz zemi. Ja Rīkojuma projekta 2.punktā minēto nekustamo īpašumu nākamais ieguvējs nebūs zemes kopīpašnieki, tad nekustamā īpašuma ieguvējs un zemes kopīpašnieki atradīsies piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās, un neatkarīgi no zemes un būves īpašnieku gribas, personai, kura būs būves īpašnieks, būs pienākums maksāt piespiedu zemes nomas maksu zemes kopīpašniekiem. |
| 2. | Sabiedrības līdzdalība projekta izstrādē | Projekts šo jomu neskar. |
| 3. | Sabiedrības līdzdalības rezultāti | Projekts šo jomu neskar. |
| 4. | Cita informācija | Nav. |

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

Finanšu ministre D.Reizniece-Ozola

Tupiņa 67024679

[arta.tupina@vni.lv](mailto:arta.tupina@vni.lv)