Izziņa par atzinumos sniegtajiem iebildumiem

**Ministru kabineta rīkojums projekts “Par valsts nekustamo īpašumu pārdošanu”**

**I. Jautājumi, par kuriem saskaņošanā vienošanās nav panākta**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr.p.k. | Saskaņošanai nosūtītā projekta redakcija | Atzinumā norādītais ministrijas (citas institūcijas) iebildums, kā arī saskaņošanā papildus izteiktais iebildums par projekta konkrēto punktu | Atbildīgās ministrijas pamatojums iebilduma noraidījumam | Atzinuma sniedzēja uzturētais iebildums, ja tas atšķiras no atzinumā norādītā iebilduma pamatojuma | Projekta attiecīgā punkta galīgā redakcija |
| *1* | *2* | *3* | *4* | *5* | *6* |
| – | – | – | – | – | – |

**Informācija par starpministriju (starpinstitūciju) sanāksmi vai elektronisko saskaņošanu**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Datums | | 05.05.2021. (*elektroniskā saskaņošana)* | |
|  | |  | |
| Saskaņošanas dalībnieki: | Tieslietu ministrija, Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, Latvijas Pašvaldību savienība | | |
| Saskaņošanas dalībnieki izskatīja šādu ministriju (citu institūciju) iebildumus: | | Tieslietu ministrijas 25.03.2021. atzinums Nr. 1-9.1/322. | |
|  | |  | |
| Ministrijas (citas institūcijas), kuras nav ieradušās uz sanāksmi vai kuras nav atbildējušas uz uzaicinājumu piedalīties elektroniskajā saskaņošanā | | | – |

**II. Jautājumi, par kuriem saskaņošanā vienošanās ir panākta**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr.  p.k. | Saskaņošanai nosūtītā projekta redakcija (konkrēta punkta redakcija) | | Atzinumā norādītais ministrijas (citas institūcijas) iebildums, kā arī saskaņošanā papildus izteiktais iebildums par projekta konkrēto punktu | | Atbildīgās ministrijas norāde par to, ka iebildums ir ņemts vērā, vai informācija par saskaņošanā panākto alternatīvo risinājumu | Projekta attiecīgā punkta galīgā redakcija |
| *1* | *2* | | *3* | | *4* | *5* |
| 1. |  | | **Tieslietu ministrijas 25.03.2021. atzinumā Nr.** **1-9.1/322 izteiktie iebildumi:**  1. Saskaņā ar anotāciju nekustamais īpašums Ganību dambī 26, Rīgā (kadastra Nr. 0100 014 0064) daļā ir iznomāts un neviens no nomas līgumiem nav ierakstīts zemesgrāmatā. Līdz ar ko, atsavinot valsts nekustamo īpašumu, nākamajam nekustamā īpašuma ieguvējam saskaņā ar Civillikuma 2174. panta noteikumiem nebūs saistoši noslēgtie telpu nomas līgumi. Vienlaikus anotācijā norādīts, ka līgumiem, kuriem pēc Ministru kabineta rīkojuma projekta pieņemšanas nebūs beidzies termiņš, valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk - VNĪ) izvērtēs noslēgto līgumu pirmstermiņa izbeigšanas lietderību un rakstiski informēs nomniekus par nekustamā īpašuma atsavināšanu.  Līdz ar to secināms, ka nomas līgumus, ko nebūs iespējams uzteikt pirms termiņa un kas nebūs beigušies līdz Projekta pieņemšanas, varēs izbeigt jaunais nekustamā īpašuma ieguvējs, pamatojoties uz Civillikuma 2174.pantu. Norādām, ka Civillikuma 2174. pants nosaka arī pienākumu, ja ieguvējs uzteic līgumu, kas nav ierakstīts zemes grāmatās, iznomātājam vai izīrētājam jāatlīdzina nomniekam vai īrniekam visi zaudējumi, kādi viņam nodarīti ar līguma priekšlaicīgu izbeigšanu. Ievērojot minēto, lūdzam papildināt anotāciju ar informāciju par to, ka nomas līgumu, kas būs palikuši spēkā pēc Projekta pieņemšanas, izbeigšanas gadījumā, valstij (kā nomniekam), iespējams, būs jāatlīdzina nomniekam visi zaudējumi, kādi viņam nodarīti ar līguma priekšlaicīgu izbeigšanu. | | **Iebildums ņemts vērā, papildināta anotācija, vienlaikus skaidrojam:**  Šobrīd spēkā ir 32 nomas līgumi, no kuriem 10 līgumos ir nosacījums, ka līgums var tikt izbeigts pirms termiņa jebkurā laikā vienojoties (pārējos līgumos iznomātājam ir pielīgtas tiesības vienpusēji izbeigt līgumu par to iepriekš noteiktā termiņā informējot nomnieku). Šo līgumu darbības termiņš ir: 3 līgumiem- 2021.gads; 6 līgumiem - 2022.gads; 1 līgumam - 2023.gads.  Nekustamo īpašumu plānots atsavināt 2022.gadā. Tomēr, tā kā nav zināms, cik ilgā laikā izdosies nekustamo īpašumu atsavināt, nav lietderīgi iepriekš izbeigt nomas līgumus.  Turklāt, nomniekam zaudējumi, kādi viņam nodarīti ar līguma priekšlaicīgu izbeigšanu, ir dokumentāli jāpierāda. Risks, ka šāda pierādīšana var notikt, ir daudzkārt mazāks kā īpašumu neatsavināt un palielināt zaudējumus, ko īpašums varētu radīt. Arī līdz šim ir pārdoti nekustamie īpašumi ar spēkā esošiem nomas līgumiem. | Skatīt anotācijas I sadaļas 2.punktu (3.,4.lpp.). |
|  |  | | **Tieslietu ministrijas 2. iebildums.**  2. Anotācijā norādīts: "Atbilstoši Civillikuma 2140. pantam nepieciešamie un derīgie izdevumi, ko nomnieks vai īrnieks taisījis lietai, iznomātājam vai izīrētājam jāatlīdzina viņam pēc vispārējiem noteikumiem par izdevumu atlīdzību (866. un turpm.p.). Civillikuma komentāros 867. pantam norādīts, ka, ja izdevumus izdarījusi persona, kas lietu lieto uz līguma pamata, tai pienākas atlīdzība par derīgajiem izdevumiem tikai gadījumos, ja ir bijusi attiecīga vienošanās ar lietas īpašnieku, vai arī izdevumi ir izdarīti ar īpašnieka piekrišanu (sk. Civillikuma komentāri: Lietas; Valdījums; Tiesības uz svešu lietu. Rīga, 1998, 28.lpp.)".  Norādām, ka Civillikuma 867. pants, kas ir jāpiemēro minētajās situācijās) un kas noregulē iznomātāja pienākumu atlīdzināt nomnieka veiktos derīgos izdevumus, nevienā brīdi neparedz to, ka derīgie izdevumi atlīdzināmi tikai, ja ir bijusi attiecīga vienošanās ar lietas īpašnieku, vai arī izdevumi ir izdarīti ar īpašnieka piekrišanu. Līdz ar ko Tieslietu ministrija līdz galam nevar piekrist anotācijā minētajam. Proti, attiecībā uz derīgo izdevumu atlīdzināšanas pienākumu nomniekam jānorāda, ka puses var vienoties par citādāku attiecību noregulēšanu, kā to paredz Civillikums šādos gadījumos, tomēr, ja šāda vienošanās nav bijusi, Tieslietu ministrijas ieskatā ir jāpiemēro Civillikuma pamata regulējums, kas nenosaka to, ka derīgie izdevumi atlīdzināmi tikai, ja ir bijusi attiecīga vienošanās ar lietas īpašnieku, vai arī izdevumi ir izdarīti ar īpašnieka piekrišanu. Līdz ar to lūdzam papildināt ar anotāciju, ka valstij, iespējams, būs jāatlīdzina nomnieka taisītie derīgie izdevumi. Vienlaikus aicinām papildināt anotāciju ar informāciju par to, ka valstij, iespējams, būs jāatlīdzina nomnieku taisītie nepieciešamie izdevumi.  Tāpat lūdzam papildināt anotāciju, ka izsoles noteikumos tiks iekļauta informācija par to, ka līgumi par anotācijā minēto pakalpojumu piegādi atsavināmajam īpašumam pēc tā atsavināšanas būs jānoslēdz no jauna. | | **Iebildums izvērtēts, precizēta anotācija, vienlaikus sniedzam šādu informāciju.**  Vēršam uzmanību, ka noslēgtajos nomas līgumos puses ir vienojušās par citādāku attiecību noregulēšanu, kā to paredz Civillikums – puses ir vienojušās par kārtību, kādā tiek atlīdzināti nekustamajam īpašumam nomnieka taisītie izdevumi.  Nomas līgumos, kuri noslēgti pirms 2018.gada (līgumi, kuros nav pielīgta iznomātāja tiesība vienpusēji izbeigt nomas līgumu, par to iepriekš brīdinot trīs mēnešus iepriekš) noteikts, ka nomniekam ir tiesības:  “6.1.6. ja ir saņemta iznomātāja iepriekšēja rakstiska piekrišana attiecīgo darbu veikšanai un ir noslēgta papildus vienošanās pie Līguma par kārtību, kādā nomniekam tiek atlīdzināti Īpašumam veiktie izdevumi, pretendēt uz neatdalāmo ieguldījumu atzīšanu un atlīdzināšanu.” Papildus vienošanās par ieguldījumiem ar šiem nomniekiem nav noslēgtas.  Savukārt, pārējos nomas līgumos (neattiecas uz reklāmas-izkārtnes laukuma līgumu) ietverts noteikums, ka nomnieks nav tiesīgs pieprasīt atlīdzību par jebkādu būvdarbu, izmaiņu vai uzlabojumu veikšanu iznomātajās telpās, izņemot, ja kapitālieguldījumu veikšanas pienākums bijis paredzēts telpu nomas tiesību izsoles noteikumos vai nomas līguma darbības laikā to veikšanu rakstiski saskaņojis iznomātājs, un nomas līgumā paredzēta kārtība, kādā nomniekam tiek atlīdzināti telpām veiktie izdevumi vai noslēgta papildus vienošanās pie nomas līguma par kārtību, kādā nomniekam tiek atlīdzināti telpām veiktie izdevumi.  Civillikuma 867.panta trešajā daļā noteikts: “Kas, nebūdams labticīgs, taisa svešai lietai derīgus izdevumus, tas gan nevar prasīt, lai tos atlīdzina, bet var atņemt savus uzlabojumus, ja tas viņam ir izdevīgi un ja to var izdarīt nekaitējot galvenai lietai.” Ievērojot minēto, ja nomnieks būs taisījis ar iznomātāju nesaskaņotus derīgos ieguldījumus, būs tiesīgs tos atņemt, ja to varēs izdarīt, nekaitējot galvenai lietai. Ja nomnieks būs taisījis nepieciešamos izdevumus, valstij, iespējams tie būs jāatlīdzina, šobrīd tādi nav konstatēti. | Skatīt anotācijas I sadaļas 2.punktu (4.,5.,7.lpp.) |
|  |  | | 3. Anotācijā norādīts, ka atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 014 0184) sastāvā esošās zemes vienības atrodas tikai viena būve – sūkņu stacija (būves kadastra apzīmējums 0100 014 0064 003), kas ietilpst nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 514 0163) sastāvā un ir ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000437586 uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā. Vienlaikus anotācijā arī norādīts, ka saskaņā ar NĪVKIS datiem valsts nekustamajam īpašumam ir noteikts apgrūtinājums: zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa, turklāt Zemesgrāmatas III daļas 1.iedaļā "Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu" ierakstīta atzīme - uz zemes gabala atrodas a/s "Rīgas radioizotopu aparātu būves zinātniski pētnieciskā institūta "RNIIRP"" būve. Tālāk anotācijā norādīts, ka nomas līgums, kas bija noslēgts ar privatizējamo valsts akciju sabiedrību "Rīgas radioizotopu aparātu būves zinātniski pētnieciskais institūts "RNIIRP"" par zemes gabala (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 014 0184) nomu, izbeigts ar 07.06.2001. sakarā ar nomnieka īpašuma tiesību izbeigšanos uz ēkām, kas atrodas uz iznomātā zemesgabala.  Ņemot vērā, ka no anotācijas un pievienotajiem dokumentiem nav iespējams skaidri secināt, cik un kādas būves vai to daļas dabā atrodas uz konkrētā nekustamā īpašuma, lūdzam to skaidri norādīt anotācijā. | | **Iebildums ņemts vērā, precizēta anotācija.**  Atbilstoši NĪVKIS datiem un faktiskai situācijai dabā uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 014 0184) sastāvā esošās zemes vienības atrodas tikai viena būve – sūkņu stacija (būves kadastra apzīmējums 0100 014 0064 003), kas ietilpst nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 514 0163) sastāvā un ir ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000437586 uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā. | Anotācijas I sadaļas 2.punktā (skatīt 8.lpp.). |
|  |  | | 4. Zemes nekustamais īpašums ar kadastra Nr. 0100 014 0184 uz kura atrodas būvju nekustamais īpašums ar kadastra Nr. 0100 514 0163 saskaņā ar projektu abi tiek atsavināti. Ievērojot minēto, lūdzam skaidrot, kāpēc abi īpašumi, pirms virzīšanas, netiek apvienoti vienā nekustamā īpašumā atbilstoši Civillikuma 968. panta prasībām un netiek atsavināti kā viens vienots īpašums. | | **Iebildums ir izvērtēts, sniedzam šādu skaidrojumu.**  Rīkojuma projekts paredz atļaut pārdot izsolē kopā visus trīs rīkojuma projektā minētos nekustamos īpašumus, līdz ar to tos varēs iegādāties viena persona, neradot zemes un būves dalītā īpašuma piespiedu nomas tiesiskās attiecības, nekustamo īpašumu – zemes un būves apvienošanu vienā nodalījumā varēs veikt jaunais īpašnieks pēc saviem ieskatiem. Tādējādi arī tiek ietaupīti valsts nekustamo īpašumu pārvaldītāja – VNĪ administratīvie, laika un finanšu resursi. |  |
| Atbildīgā amatpersona | |  | |  | |
|  | |  | |  | |
|  | | (paraksts)\* | |  | |

Piezīme. \* Dokumenta rekvizītu "paraksts" neaizpilda, ja elektroniskais dokuments ir sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.

Ojārs Valkers

|  |
| --- |
| (par projektu atbildīgās amatpersonas vārds un uzvārds) |
| Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” izpilddirektors |
| (amats) |
|  |
| (tālruņa un faksa numurs) |
| Ojars.Valkers@vni.lv |
| (e-pasta adrese) |

Līga Rozenberga

VNĪ Tiesību aktu daļas tiesību aktu speciāliste

tālr. 22046774

[Liga.Rozenberga@vni.lv](mailto:Liga.Rozenberga@vni.lv)