**Ministru kabineta noteikumu projekta „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība”**

**sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **I. Tiesību akta projekta izstrādes nepieciešamība** | | |
| 1. | Pamatojums | Ministru kabineta noteikumu projekts „Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk – projekts) ir izstrādāts, pamatojoties uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta ceturto daļu (redakcijā, kas stāsies spēkā 2015. gada 1. jūlijā), kas pilnvaro Ministru kabinetu noteikt privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtību dzīvojamās mājas privatizācijas sagatavošanas procesā. |
| 2. | Pašreizējā situācija un problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts, tiesiskā regulējuma mērķis un būtība | Saeima 2014. gada 19. jūnijā pieņēma likumu „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju””. Likums cita starp nosaka vispārīgus nosacījumus privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanai, tajā skaitā pilnvarojumu Ministru kabinetam noteikt privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtību dzīvojamās mājas privatizācijas sagatavošanas procesā.  Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta redakciju, kas stāsies spēkā 2015. gada 1. jūlijā, privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un robežas nosaka, ja:  1) valstij vai pašvaldībai piederošs zemes gabals šajā likumā noteiktajā kārtībā privatizējams;  2) valstij vai pašvaldībai piederošs zemes gabals šajā likumā noteiktajā kārtībā nododams nomā uz 99 gadiem;  3) privatizējamā valsts vai pašvaldības dzīvojamā māja pilnībā vai daļēji atrodas uz fiziskajai vai juridiskajai personai piederošas zemes.  Saskaņā ar minētā panta trešo daļu privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un robežas noteiks pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība „Privatizācijas aģentūra”, kuru lēmumus privātpersonas varēs pārsūdzēt [Administratīvā procesa likumā](http://likumi.lv/ta/id/55567-administrativa-procesa-likums) noteiktajā kārtībā.  Pašreiz privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība ir noteikta Ministru kabineta 1999. gada 19. janvāra noteikumos Nr.20 „Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi”, kuri izdoti uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 26. un 42. pantu pamata, kas neietver pilnvarojumu Ministru kabinetam noteikt šādu kārtību, kā arī Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas 1998. gada 13. februārī izdotajā metodikā „Metodika zemes gabalu noteikšanai pie privatizējamām daudzdzīvokļu mājām”, kas ir novecojusi un neatbilst ne grozījumiem likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. pantā, kas stāsies spēkā 2015. gada 1. jūlijā, ne arī Valsts pārvaldes iekārtas likuma 72. panta ceturtajai daļai un Ministru kabineta iekārtas likuma 32. panta pirmajai daļai, saskaņā ar kuriem ministrs var izdot iekšējos normatīvos aktus, kuri ir saistoši tikai iestādei (tās struktūrvienībai, darbiniekiem) vai amatpersonām, attiecībā uz kurām tas izdots.  Tādējādi ir nepieciešams izstrādāt jaunus Ministru kabineta noteikumus, kuru mērķis ir noteikt vienotu kārtību, kādā dzīvojamās mājas privatizācijas sagatavošanas procesā nosaka privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.  Projekts paredz, ka funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nosaka konkrētai dzīvojamās mājai, tajā iekļaujot zemi, uz kuras pilnībā vai daļēji atrodas tai piesaistītā dzīvojamā māja**,** kā arī tāsuzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras elementi, ņemot vērā likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta otrajā daļā noteiktos kritērijus:  1) esošo apbūvi;  2) apbūves parametrus;  3) pagalmu plānošanas noteikumus;  4) to, lai nodrošinātu piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu u. c.;  5) to, lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim, kuru piemērošanas kārtība izvērsta projektā:  1. ņemot vērā esošo apbūvi (likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta otrās daļas 1. punkts),  funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā papildus zemei, uz kuras pilnībā vai daļēji atrodas tai piesaistītā dzīvojamā māja, kā arī tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, iekļauj arī ielu, braucamo ceļu vai piebrauktuvi, kas atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi nav uzskatāma par publisko ārtelpu, ja no konkrētās privatizējamās dzīvojamās mājas tiek nodrošināta tieša pieeja attiecīgajai ielai, braucamam ceļam vai piebrauktuvei;  2. nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta otrās daļas 2. punktam ņem vērā šādus apbūves parametrus: noteikto apbūves blīvumu un brīvās zaļās teritorijas rādītāju kvartāla robežās, kā arī attiecīgās dzīvojamās mājas apbūves intensitāti atbilstoši tās stāvu skaitam. Funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā var tikt ietverta brīvā zaļā teritorija, kas atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi nav uzskatāms par publisko ārtelpu. Šādi noteiktu vienu vai vairāku funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu platība kvartāla robežās varēs būt mazāka par attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteikto zemes vienības minimālo platību, ja attiecīgais zemes gabals kopumā atbilst normatīvo aktu par vispārīgo teritorij**as** plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumiem un nodrošina no tā piekļuvi attiecīgajam zemes gabalam piesaistītajai dzīvojamai mājai, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamajiem infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementiem;  3. lai nodrošinātu likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta otrās daļas 3. punkta prasības par pagalmu plānošanas noteikumu ņemšanu vērā, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, projekts paredz noteikt:  1) ka atsevišķas privatizējamās dzīvojamās mājas iekšējais pagalms iekļaujams tās funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā;  2) iespēju sadalīt iekšējo pagalmu, kas projektēts un būvēts kā dzīvojamā kvartāla vai dzīvojamo māju grupas pagalms, un iekļaut pagalmā esošo dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamajos zemes gabalos proporcionāli to apbūves parametriem;  3) ka privatizējamās dzīvojamās mājas ārējais pagalms iekļaujams tās funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, ja atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi nav uzskatāms par publisko ārtelpu;  4) ka ar dzīvojamo māju saistītie labiekārtojuma elementi, tai skaitā bērnu rotaļu laukumi, pieaugušo atpūtas vietas, laukumi atkritumu konteineru izvietošanai un iedzīvotājiem nepieciešamās autostāvvietas, iekļaujami funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, ja atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi nav noteiktas par publisko ārtelpu;  4. Lai nodrošinātu likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta otrās daļas 4. punkta prasības par piekļuvi un pieejamību privatizējamai dzīvojamai mājai, transporta infrastruktūrai, nepieciešamajam inženierkomunikāciju tīklam u.c., projekts paredz noteikt, ka no funkcionāli nepieciešamā zemes gabala nodrošināma tieša pieeja ielai, braucamajam ceļam vai piebrauktuvei;  5. lai nodrošinātu likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta otrās daļas 5. punkta prasības, projekts paredz, ka, ja, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu atbilstoši izstrādātajiem noteikumiem, ir iespējams izdalīt zemes īpašniekam atlikušo zemes gabala daļu, tad arī šāda zemes gabala platība varēs būt mazāka par attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteikto zemes vienības minimālo platību. Šādā gadījumā attiecīgā zemes gabala īpašniekam pēc funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas nodrošināma iespēja izmantot funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā neiekļauto zemes gabala daļu atbilstoši attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajam teritorijas izmantošanas veidam, kā arī piekļuve tai. Ja nebūs iespējams izdalīt zemes īpašniekam atsevišķu zemes gabala daļu, tad to, ņemot vērā attiecīgā zemes gabala apbūves īpatnības, sadalīs starp pieguļošiem funkcionāli nepieciešamajiem zemes gabaliem kvartāla robežās proporcionāli to apbūves parametriem.  Ja kāda no zemes gabalu aizņemtajām teritorijām atbilstoši izstrādātajiem noteikumiem nevarēs tikt iekļauta funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā un to nevarēs atstāt zemes īpašnieka lietošanā, pašvaldība ārējos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā lems par attiecīgās zemes turpmāko izmantošanu, pirms tam noskaidrojot zemes īpašnieka viedokli. Piemēram, tiks noslēgts zemes nomas līgums vai arī zeme tiks atsavināta Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā.  Papildus projektā noteiktajām prasībām pašvaldības privatizācijas komisijai un valsts akciju sabiedrībai „Privatizācijas aģentūra”, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, būs jāņem vērā arī normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumi.  Projektā ietvertās prasības būs ņemamas vērā arī, pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85. pantā noteiktajos gadījumos.  Projekts arī paredz, ka par katru funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu tiek sagatavots funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekts, kuru apstiprina vietējās pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība „Privatizācijas aģentūra” un publicē to attiecīgās pašvaldības vai valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra” mājaslapā internetā.  Funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekts ir vizuāli uztveramā formā, konkrētā mērogā sastādīts grafiskais materiāls, kurā norādīta šāda informācija:  1) funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu grafiskais attēlojums;  2) funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežpunktu koordinātas Latvijas ģeodēzisko koordinātu sistēmā;  3) funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība;  4) zemes vienības**,** uz kuras atrodas funkcionāli nepieciešamais zemes gabals vai tā daļa, kadastra apzīmējums un robežas grafiskais attēlojums;  5) platība, kādu funkcionāli nepieciešamais zemes gabals vai tā daļa aizņem konkrētā zemes vienībā, un tās atlikusī platība.  Projekta izstrādē ņemtas vērā arī Augstākās tiesas judikatūras atziņas, piemēram, Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2012. gada 2. marta lēmums Nr.SKA – 376/2012, kas noteic, ka pašvaldībai ir pienākums gādāt par sakārtotu transporta infrastruktūru un par tādu teritorijas plānošanu un attīstību, lai nodrošinātu personu tiesības pilnvērtīgi izmantot nekustamo īpašumu, kas cita starp ietver piekļuvi šim īpašumam. Tāpat arī ņemts vērā Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2012. gada 22. marta spriedumā Nr. SKA-70/2012 noteiktais, ka, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu dzīvojamai mājai, ņemams vērā, vai dzīvojamai mājai nepieciešamas ar to funkcionāli saistītās būves – tualetes, malkas šķūnīši. Tāpēc dzīvojamai mājai nepieciešams tik liels piesaistītais zemes gabals, lai uz tā būtu iespējams izvietot šīs mājai funkcionāli nepieciešamās palīgēkas.  Projekta izstrādē analizētas arī saņemtās daudzdzīvokļu dzīvojamo māju iedzīvotāju sūdzības par to, ka vairākos gadījumos pašvaldību privatizācijas komisijas ir nepamatoti noteikušas konkrētām dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamos zemes gabalus (pamatā sūdzības ir par pārāk lielu funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu platību, kā rezultātā iedzīvotājiem ir maksājama lielāka piespiedu zemes nomas maksa). Būtiskākās saņemtās sūdzības ir par publiskās lietošanas ceļu, sarkano līniju, ceļa servitūtu, publisko labiekārtojuma elementu (bērnu rotaļu laukumu, pieaugušo atpūtas laukumu un autostāvvietu) un citu teritoriju, kuras pieejamas sabiedrībai bez ierobežojuma jeb tā saucamās publiskās ārtelpas, iekļaušanu funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā.  Ņemot vērā, ka funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība tieši ietekmē dzīvokļu īpašnieku izdevumus par zemes nomu, projekta mērķis ir rast risinājumu, lai, nosakot adekvātu un saprātīgu funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu konkrētai dzīvojamai mājai, tiktu samērotas zemes īpašnieka un attiecīgās dzīvojamās mājas (dzīvokļa īpašuma) īpašnieku likumiskās intereses un tiesības, ņemot vērā, ka par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala izmantošanu dzīvokļu īpašniekiem ir pienākums maksāt attiecīgā zemes gabala īpašniekam piespiedu zemes nomas maksu, savukārt zemes īpašniekam ir tiesības saņemt šādu nomas maksu. |
| 3. | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas | Tieslietu ministrija un Valsts zemes dienests. |
| 4. | Cita informācija | Projekts pēc tā pieņemšanas stāsies spēkā 2015. gada 1. jūlijā. |
|  | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **II. Tiesību akta projekta ietekme uz sabiedrību, tautsaimniecības attīstību un administratīvo slogu** | | |
| 1. | Sabiedrības mērķgrupas, kuras tiesiskais regulējums ietekmē vai varētu ietekmēt | Projektā paredzētais tiesiskais regulējums ietekmēs ap 56499 dzīvokļu īpašnieku un 3734 zemes vienību īpašniekus, uz kuru zemes vienībām atrodas citām personām piederošas 1867 daudzdzīvokļu mājas, kurām ir jānosaka funkcionāli nepieciešamais zemes gabals. Savukārt, ja tiktu pārskatīti jau noteiktie funkcionāli nepieciešamie zemes gabali daudzdzīvokļu mājām, tad projekta tiesiskais regulējums ietekmēs arī ap 54471 dzīvokļu īpašnieku un 3620 zemes vienību īpašniekus, uz kuru zemes vienībām atrodas citām personām piederošas 1800 daudzdzīvokļu mājas. Līdz ar to kopāprojektā paredzētais tiesiskais regulējums ietekmēs ap 110970 dzīvokļu īpašnieku un 7354 zemes vienību īpašniekus, uz kuru zemes vienībām atrodas citām personām piederošas 3667 daudzdzīvokļu mājas.  Projekts ietekmēs vietējās pašvaldības (pavisam 119 pašvaldības – 110 novada un 9 republikas pilsētas) vai to pilnvarotas institūcijas un valsts akciju sabiedrību „Privatizācijas aģentūra”, kam būs jāapstiprina privatizējamām dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu projekti. |
| 2. | Tiesiskā regulējuma ietekme uz tautsaimniecību un administratīvo slogu | Projektā paredzētais tiesiskais regulējums var palielināt administratīvo slogu vietējām pašvaldībām un valsts akciju sabiedrībai „Privatizācijas aģentūra” gadījumos, kad tiek ierosināta privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana, kā rezultātā var mainīties privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība, konfigurācija un zemes nomas maksas lielums. |
| 3. | Administratīvo izmaksu monetārs novērtējums | Projektam ir neliela finansiāla ietekme. Pēc valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra” sniegtās informācijas viena funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšana vienai daudzdzīvokļu mājai vidēji izmaksā no 600 līdz 800 *euro*, savukārt dzīvojamai mājai piekrītošā zemesgabala, kas ir nododams privatizācijai vienlaikus ar dzīvojamo māju, kadastrālā uzmērīšana vidēji izmaksā no 300 līdz 500 *euro*, atkarībā no tā, vai ir nepieciešams izstrādāt zemes ierīcības projektu. |
| 4. | Cita informācija | Nav. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **IV. Tiesību akta projekta ietekme uz spēkā esošo tiesību normu sistēmu** | | | | | |
| 1. | Nepieciešamie saistītie tiesību aktu projekti | | Kopā ar projektu vienlaikus tiek virzīts Ministru kabineta noteikumu projekts „Grozījumi Ministru kabineta 1999. gada 19. janvāra noteikumos Nr.20 „Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi””, kas paredz svītrot no attiecīgajiem Ministru kabineta noteikumiem visas normas, kuras nosaka privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtību, kā arī veikt redakcionāla rakstura grozījumus, lai saskaņotu Ministru kabineta 1999. gada 19. janvāra noteikumos Nr.20 „Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi” lietoto terminoloģiju ar citos ārējos normatīvajos aktos (Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums, Komerclikums un Latvijas Sodu izpildes kodekss) lietoto terminoloģiju. | | |
| 2. | Atbildīgā institūcija | | Tieslietu ministrija. | | |
| 3. | Cita informācija | | Nav. | | |
| **VI. Sabiedrības līdzdalība un komunikācijas aktivitātes** | | | | | |
| 1. | Plānotās sabiedrības līdzdalības un komunikācijas aktivitātes saistībā ar projektu | | | Lai nodrošinātu sabiedrības līdzdalību, projekts kopā ar sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojumu tiks ievietots Tieslietu ministrijas mājas lapā internetā [www.tm.gov.lv](http://www.tm.gov.lv) sadaļā „Sabiedrības līdzdalība”, aicinot sabiedrību izteikt savu viedokli, izmantojot interneta pakalpojumus. | |
| 2. | Sabiedrības līdzdalība projekta izstrādē | | | Projekts kopā ar sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojumu (anotāciju) \_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_. tika ievietots Tieslietu ministrijas mājas lapā internetā [www.tm.gov.lv](http://www.tm.gov.lv) sadaļā „Sabiedrības līdzdalība”, aicinot sabiedrību izteikt savu viedokli, izmantojot interneta pakalpojumus līdz \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_. | |
| 3. | Sabiedrības līdzdalības rezultāti | | | Noteiktajā termiņā neviens sabiedrības loceklis nav izteicis viedokli par projektu. | |
| 4. | Cita informācija | | | Nav. | |
| **VII. Tiesību akta projekta izpildes nodrošināšana un tās ietekme uz institūcijām** | | | | | |
| 1. | | Projekta izpildē iesaistītās institūcijas | | | Projekta izpildi atbilstoši valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju reglamentējošajos normatīvajos aktos nostiprinātajai kompetencei nodrošinās vietējās pašvaldības vai to pilnvarotas institūcijas un valsts akciju sabiedrība „Privatizācijas aģentūra”, kam būs jāapstiprina privatizējamām dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu projekti. |
| 2. | | Projekta izpildes ietekme uz pārvaldes funkcijām un institucionālo struktūru. Jaunu institūciju izveide, esošu institūciju likvidācija vai reorganizācija, to ietekme uz institūcijas cilvēkresursiem | | | Projekts šo jomu neskar. |
| 3. | | Cita informācija | | | Nav. |

Anotācijas III un V sadaļa – projekts šīs jomas neskar.

Tieslietu ministrs Dz.Rasnačs

Iesniedzējs:

valsts sekretārs R.Kronbergs

26.03.2015. 12:40

2 249

S.Rāgs

67036974, Sandris.Rags@tm.gov.lv