

Ministru kabineta noteikumi Nr.204

Rīgā 2011.gada 15.martā (prot. Nr.16 40.§)

Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu

*Izdoti saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām
nepieciešamā nekustamā īpašuma
atsavināšanas likuma 20.panta otro daļu
un Enerģētikas likuma 24.panta 1.² daļu*

I. Vispārīgie jautājumi

1. Noteikumi nosaka kārtību, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu (turpmāk – atlīdzība).

2. Zaudējumus, kas atsavinātā nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam radušies nekustamā īpašuma atsavināšanas procesā un nav iekļauti atlīdzībā vai radušies pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas, valsts pārvaldes iestāde vai pašvaldība, kuras kompetencē ir attiecīgo sabiedrības vajadzību nodrošināšana (turpmāk – institūcija), atlīdzina, nepiemērojot šajos noteikumos paredzēto kārtību. Minētos zaudējumus atlīdzina, pamatojoties uz atsavinātā nekustamā īpašuma bijušā īpašnieka iesniegumu, kuram pievienoti dokumenti, kas apliecina zaudējumu apmēru. Ja institūcija neatlīdzina šajā punktā minētos zaudējumus vai atlīdzina tos daļēji, atsavinātā nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam ir tiesības vērsties tiesā Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā.

II. Atlīdzības noteikšanas komisija

3. Atlīdzības noteikšanai institūcija izveido atlīdzības noteikšanas komisiju (turpmāk – komisija) ne mazāk kā piecu locekļu sastāvā.

4. Ja institūcija nekustamos īpašumus sabiedrības vajadzībām atsavina regulāri, institūcijai ir tiesības izveidot pastāvīgu komisiju.

5. Komisijas sastāvā iekļauj institūcijas, tās padotībā esošo iestāžu, valsts vai attiecīgās pašvaldības aģentūru pārstāvjus, to kapitālsabiedrību pārstāvjus, kurās institūcija ir kapitāla daļu turētāja, vai to personu pārstāvjus, kurām institūcija ir deleģējusi savu uzdevumu izpildi.

6. Komisijas sastāvā iekļauj vismaz vienu komisijas locekli, kuram ir augstākā juridiskā izglītība (apguvis akadēmisko studiju programmu tiesību zinātnēs vai otrā līmeņa augstāko profesionālo studiju programmu tiesību

zinātnēs, iegūstot juriskonsulta vai jurista kvalifikāciju), un vismaz vienu locekli, kuram ir otrā līmeņa augstākā izglītība finanšu vai grāmatvedības jomā.

7. Komisijas darbu vada komisijas priekšsēdētājs. Komisijas priekšsēdētāja prombūtnes laikā komisijas darbu vada komisijas priekšsēdētāja vietnieks. Komisijas priekšsēdētāju un komisijas priekšsēdētāja vietnieku ieceļ institūcija no komisijas locekļu vidus.

8. Komisija ir lemttiesīga, ja komisijas sēdē piedalās vairāk nekā puse komisijas locekļu, tai skaitā šo noteikumu 6.punktā minētie komisijas locekļi. Komisija visus lēmumus pieņem balsojot. Lēmums ir pieņemts, ja par to nobalso komisijas locekļu vairākums. Ja balsu skaits sadalās līdztīgi, izšķirošā ir komisijas priekšsēdētāja balss vai komisijas priekšsēdētāja prombūtnes laikā – komisijas priekšsēdētāja vietnieka balss.

9. Komisijas sēdes tiek protokolētas.

10. Komisijas procesuālās darbības un lēmumi nav atsevišķi apstrīdami vai pārsūdzami. Institūcijas lēmumā noteikto atlīdzību un tās apmēru atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieks var apstrīdēt tiesā prasības kārtībā. Strīdu par institūcijas noteikto atlīdzību un tās apmēru izskata tiesa Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā.

11. Atlīdzības noteikšanai komisija ir tiesīga uz komisijas sēdi uzaicināt ekspertus un speciālistus. Ekspertam un speciālistam komisijas sēdēs nav balsstiesību, bet ir tiesības izteikt neatkarīgu profesionālu viedokli.

12. Lai nodrošinātu pilnīgas informācijas iegūšanu, komisijai ir tiesības jebkurā atlīdzības noteikšanas stadijā sasaukt komisijas sēdi, uzaicinot uz to atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieku.

III. Atlīdzības noteikšanai nepieciešamās informācijas iegūšana

13. Lai noteiktu atlīdzību, institūcija nosūta vai iekļauj Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 18.panta otrajā daļā minētajā paziņojumā uzaicinājumu atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam iesniegt šādu informāciju:

13.1. par atsavināmo nekustamo īpašumu un dokumentus, kas raksturo atsavināmo nekustamo īpašumu, tajā skaitā dokumentus, kas raksturo tā sastāvu, stāvokli, uz tā gulstošās nastas un apgrūtinājumus, ienesīgumu, un citus dokumentus par atsavināmo nekustamo īpašumu, kas varētu ietekmēt atsavināmā nekustamā īpašuma vērtības noteikšanu;

13.2. par zaudējumiem, kādi nekustamā īpašuma īpašniekam varētu rasties, ja nekustamais īpašums tiktu atsavināts, un iespējamo zaudējumu apmēru, kā arī šo zaudējumu un to iespējamo apmēru pamatojošos dokumentus;

13.3. par inženierbūvē un inženierkomunikācijām, kuras saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 24.panta pirmo daļu atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieks pieprasa institūcijai izbūvēt.

14. Šo noteikumu 13.punktā minētajā uzaicinājumā institūcija norāda informācijas un dokumentu iesniegšanas termiņu, kas nedrīkst būt īsāks par 30 dienām no paziņojuma saņemšanas dienas vai, ja atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieka dzīvesvieta nav zināma, no paziņojuma publicēšanas laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".

15. Ja atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieks šo noteikumu 13.punktā minēto informāciju un dokumentus norādītajā termiņā nav iesniedzis vai institūcija konstatē, ka iesniegtā informācija ir nepilnīga, informāciju, kas attiecas uz atsavināmā nekustamā īpašuma sastāvu un izmantošanu, institūcija saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 8.panta otrās daļas 1.punktu iegūst no citām iestādēm.

16. Saskaņā ar šo noteikumu 14. un 15.punktu iegūto informāciju un dokumentus institūcija iesniedz komisijai

izvērtēšanai. Ja institūcijas iesniegtie dokumenti nav pietiekami atbilstības noteikšanai, komisija lūdz institūciju iegūt papildu dokumentus no atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieka vai saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 8.panta otrās daļas 1.punktu no citām iestādēm un iesniegt tos komisijai vai papildu informācijas iegūšanai rīko komisijas sēdi, uz kuru uzaicina atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieku.

IV. Atsavināmā nekustamā īpašuma novērtēšana

17. Pēc informācijas par atsavināmo nekustamo īpašumu un atsavināmo nekustamo īpašumu raksturojošo dokumentu izvērtēšanas komisija pieņem lēmumu, nosakot darba uzdevumu sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam. Minēto lēmumu komisija iesniedz institūcijā, pievienojot informāciju par atsavināmo nekustamo īpašumu un atsavināmo nekustamo īpašumu raksturojošo dokumentu kopijas.

18. Atsavināmā nekustamā īpašuma novērtēšanai institūcija Publisko iepirkumu likumā noteiktajā kārtībā izvēlas sertificētu nekustamā īpašuma vērtētāju.

19. Institūcija iesniedz sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam komisijas sagatavoto darba uzdevumu, tās rīcībā esošo informāciju par atsavināmo nekustamo īpašumu un atsavināmo nekustamo īpašumu raksturojošo dokumentu kopijas, kā arī nosaka termiņu, līdz kuram sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs iesniedz institūcijā atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējumu. Minētais termiņš nedrīkst būt garāks par 30 dienām no dienas, kad institūcija izsniegusi sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam atsavināmā nekustamā īpašuma novērtēšanai nepieciešamo dokumentu kopijas.

20. Atsavināmā nekustamā īpašuma apsekošanā uzaicina piedalīties atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieku.

V. Zaudējumu apmēra noteikšana

21. Pēc tam kad izvērtēta informācija un dokumenti par zaudējumiem, kas atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam varētu rasties, ja nekustamais īpašums tiktu atsavināts, komisija pieņem lēmumu. Lēmumā norāda zaudējumus, kuru apmēru noteiks pati komisija, un zaudējumus, kuru apmēru ierosina uzdot noteikt sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam vai citiem ekspertiem, vai speciālistiem. Minēto lēmumu komisija iesniedz institūcijā. Lēmumam pievieno informāciju par tiem zaudējumiem, kuru apmēru ierosina uzdot noteikt sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam vai citiem ekspertiem, vai speciālistiem, un zaudējumu apmēra noteikšanai nepieciešamo dokumentu kopijas.

22. Ja institūcija atbalsta šo noteikumu 21.punktā minētajā lēmumā ietverto ierosinājumu zaudējumu apmēru uzdot noteikt komisijai un sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam vai citiem ekspertiem, vai speciālistiem, atbilstību par zaudējumiem, kas atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam varētu rasties saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu, nosaka komisija vai sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, vai cits eksperts, vai speciālists. Ja institūcija neatbalsta šo noteikumu 21.punktā minētajā lēmumā ietverto ierosinājumu zaudējumu apmēru uzdot noteikt sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam vai citiem ekspertiem, vai speciālistiem, atbilstību par zaudējumiem, kas atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam varētu rasties saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu, nosaka komisija.

23. Ja sabiedrības vajadzībām tiek atsavināta daļa no nekustamā īpašuma, zaudējumus, ko veido atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības samazinājums, vai atlikušās nekustamā īpašuma daļas vērtības pieaugumu nosaka šo noteikumu 18.punktā noteiktajā kārtībā izvēlēts sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs.

24. Uzdotot zaudējumu apmēra noteikšanu sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam vai citam ekspertam, vai speciālistam, institūcija nosaka termiņu, līdz kuram nosaka zaudējumu apmēru. Minētais termiņš nedrīkst būt garāks par 30 dienām no dienas, kad institūcija izsniegusi sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam vai citam ekspertam, vai speciālistam informāciju par attiecīgajiem zaudējumiem un zaudējumu apmēra noteikšanai nepieciešamo dokumentu kopijas.

VI. Atlīdzības izvērtēšana

25. Pēc tam kad institūcijā iesniegts sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavots atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējums un to zaudējumu aprēķins, kuru apmēru uzdots noteikt sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam vai citiem ekspertiem, vai speciālistiem, komisija izvērtē minētos dokumentus un aprēķina atlīdzību.

26. Pēc atlīdzības aprēķināšanas komisija sasauk sēdi, lai izvērtētu aprēķināto atlīdzību. Uz komisijas sēdi uzaicina:

26.1. atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieku;

26.2. ja nepieciešams, – sertificētu nekustamā īpašuma vērtētāju, kas sagatavojis atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējumu vai noteicis zaudējumu apmēru;

26.3. ja nepieciešams, – citus ekspertus vai speciālistus, kas noteikuši zaudējumu apmēru.

27. Uzaicinājumu piedalīties šo noteikumu 26.punktā minētajā sēdē atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam nosūta vismaz 30 dienas iepriekš. Uzaicinājumā norāda aprēķināto atlīdzību, informāciju, kādas inženierbūves un inženierkomunikācijas institūcija par saviem līdzekļiem būvēs saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 24.pantu, lūgumu atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam rakstiski iesniegt viedokli un argumentus par atlīdzības apmēru, kā arī informēt, ja viņš nevēlas piedalīties komisijas sēdē atlīdzības izvērtēšanai. Uzaicinājumam pievieno atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējuma kopiju, zaudējumu aprēķinu un zaudējumu apmēru pamatojošo dokumentu kopijas.

28. Ja atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieks līdz šo noteikumu 26.punktā minētajai sēdei informē institūciju, ka piekrīt šo noteikumu 27.punktā minētajā uzaicinājumā norādītajai atlīdzībai, vai rakstiski paziņo, ka komisijas sēdē nepiedalīsies, komisijai ir tiesības, informējot uzaicinātās personas, sasaukt komisijas sēdi atlīdzības izvērtēšanai un apstiprināšanai pirms uzaicinājumā norādītā termiņa beigām.

29. Šo noteikumu 26.punktā minētajā sēdē komisija iepazīstina atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieku ar informāciju un dokumentiem, kas pamato noteikto atlīdzību, uzklasa atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieka viedokli par atlīdzību un tās apmēru, atbild uz viņa jautājumiem par atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējumu, zaudējumiem, to apmēru un aprēķinu vai pieprasa uzaicinātajām personām skaidrojumu par šiem jautājumiem.

30. Ja atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieks līdz komisijas lēmuma pieņemšanai par atlīdzības apmēra apstiprināšanu iesniedz sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavotu atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējumu vai to zaudējumu aprēķinu, kurus institūcija ir uzdevusi noteikt sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam, un tas atšķiras no institūcijas izvēlēta sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavotā atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējuma vai zaudējumu aprēķina, institūcija abus atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējumus vai zaudējumu aprēķinus nosūta atzinuma sniegšanai biedrībai "Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija".

31. Biedrība "Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija" 30 dienu laikā pēc atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējumu vai zaudējumu aprēķinu saņemšanas izvērtē tos un sniedz atzinumu par to atbilstību normatīvajiem aktiem un institūcijas dotajam darba uzdevumam.

32. Ja biedrība "Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija" atzinumā norādījusi, ka institūcijas izvēlēta sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavotais atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējums vai zaudējumu aprēķins vai abu sertificētu nekustamo īpašumu vērtētāju sagatavotie atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējumi un zaudējumu aprēķini atbilst normatīvo aktu prasībām un institūcijas dotajam darba uzdevumam, komisija lemj par atlīdzības apmēra apstiprināšanu, ievērojot institūcijas izvēlēta sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavoto atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējumu un zaudējumu aprēķinu.

33. Ja biedrība "Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija" atzinumā norādījusi, ka abu sertificētu nekustamo īpašumu vērtētāju sagatavotie atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējumi vai zaudējumu aprēķini neatbilst normatīvo aktu

prasībām vai institūcijas dotajam darba uzdevumam, institūcija, izvērtējot lietderību, veic vienu no šādām darbībām:

33.1. uzdod institūcijas izvēlētajam sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam novērst biedrības "Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija" atzinumā norādītos trūkumus;

33.2. šo noteikumu 18.punktā noteiktajā kārtībā izvēlas citu sertificētu nekustamā īpašuma vērtētāju un atkārtoti veic atsavināmā nekustamā īpašuma novērtēšanu atbilstoši šo noteikumu IV nodaļā paredzētajai kārtībai vai sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavotajā zaudējumu aprēķinā iekļauto zaudējumu apmēra noteikšanu atbilstoši šo noteikumu V nodaļā paredzētajai kārtībai.

34. Ja biedrība "Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija" atzinumā norādījusi, ka institūcijas izvēlēta sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavotais atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējums vai zaudējumu aprēķins neatbilst normatīvo aktu prasībām vai institūcijas dotajam darba uzdevumam, bet nekustamā īpašuma īpašnieka izvēlēta sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavotais atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējums un zaudējumu aprēķins atbilst normatīvo aktu prasībām un institūcijas dotajam darba uzdevumam, institūcija, izvērtējot lietderību, veic vienu no šādām darbībām:

34.1. uzdod komisijai lemt par atlīdzības apmēra apstiprināšanu, ievērojot nekustamā īpašuma īpašnieka izvēlēta sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavoto atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējumu un zaudējumu aprēķinu;

34.2. uzdod institūcijas izvēlētajam sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam novērst biedrības "Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija" atzinumā konstatētos trūkumus;

34.3. šo noteikumu 18.punktā noteiktajā kārtībā izvēlas citu sertificētu nekustamā īpašuma vērtētāju un atkārtoti veic atsavināmā nekustamā īpašuma novērtēšanu atbilstoši šo noteikumu IV nodaļā paredzētajai kārtībai vai sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavotajā zaudējumu aprēķinā iekļauto zaudējumu apmēra noteikšanu atbilstoši šo noteikumu V nodaļā paredzētajai kārtībai.

VII. Atlīdzības apstiprināšana

35. Lēmumu par atlīdzības apstiprināšanu komisija pieņem slēgtā sēdē.

36. Pēc tam kad komisija pieņēmusi lēmumu par atlīdzību, institūcija izvērtē komisijas apstiprināto atlīdzības apmēru un:

36.1. ja atlīdzības noteikšanā trūkumi nav konstatēti, – apstiprina komisijas noteikto atlīdzību, pieņemot Sabiedrības vajadzībām nepieciešama nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 9.panta pirmajā daļā minēto lēmumu par atlīdzības apmēru;

36.2. ja atlīdzības noteikšanā ir konstatēti trūkumi, – uzdod komisijai novērst trūkumus vai atkārtoti noteikt atlīdzību.

Ministru prezidents V.Dombrovskis

Tieslietu ministra vietā – iekšlietu ministre L.Mūrniece