



ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

Gaujas iela 33A, Ādaži, Ādažu novads, LV-2164, tālr. 67997350, e-pasts domc@adazi.lv

LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2023. gada 25. janvārī

Nr. 23

Par zemes nomas līguma termiņa pagarināšanu Alderu iela 33, Baltezers

Ādažu novada pašvaldībai pieder garāžu ēka Alderu iela 33, Baltezers, Ādažu pag., Ādažu nov. (būves kadastra apzīmējums 80440130412001 (turpmāk – Garāžas), kas iznomātas apkārtējo daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem.

Izvērtējot pašvaldības rīcībā esošo informāciju un ar lietu saistītos apstākļus, tika konstatēts:

1. Pašvaldībai pieder Garāžas Alderu iela 33, Baltezers, Ādažu pag., Ādažu nov., 889,7 m² platībā, kopā 31 garāžu telpu grupa (boksi). Ēka ietilpst būvju īpašumā Alderu iela 33, Baltezers, Ādažu pag., Ādažu nov., ar kadastra numuru 8044 513 0007, un tā piederība ir reģistrēta Rīgas rajona tiesas Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000524764 tikai uz zemes nomas laiku – līdz 2023. gada 14. martam. Pēc šā termiņa īpašuma tiesības uz būvi pārietu Rīgas pašvaldībai.
2. Garāžas tiek ekspluatētas no 1975. gada, un 30.09.2005. tās tika nodotas ekspluatācijā. Garāžas Ādažu novada pašvaldība ieguva īpašumā bez atlīdzības 24.09.2001. no Rīgas pilsētas pašvaldības uzņēmuma “Rīgas ūdens”. Garāžu kadastrālā vērtība ir 69 629 EUR.
2. Būvju īpašums atrodas uz Rīgas pašvaldībai piederošas zemes vienības (turpmāk – Zemes vienība) Alderu iela 33, Baltezers, Ādažu pag., Ādažu nov., ar kadastra apzīmējumu 8044 013 0412 un platību 0,1908 ha. Zemes vienība ietilpst īpašumā “Baltauši”, Baltezers, ar kadastra numuru 8044 013 0412, kas ir reģistrēts Rīgas rajona tiesas Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000430814. Zemesgabala kadastrālā vērtība ir 10 428 EUR. Atbilstoši teritoriālām plānojumam, Zemes vienība atrodas transporta infrastruktūras teritorijā, tās lietošanas mērķis ir transporta līdzekļu garāžu apbūve.
3. Starp Ādažu novada pašvaldību un Rīgas valstspilsētas pašvaldību 14.03.2013. tika noslēgts zemes nomas līgums Nr. RD-13-398-lī (turpmāk – Līgums), kura termiņš beigsies 14.03.2023., nomas maksa gadā ir 5 % no zemes kadastrālās vērtības.
4. Pašvaldībai ir noslēgti nomas līgumi par zemes zem Garāžām nomu ar visu Garāžu ēkas lietotājiem, kuriem pašlaik ir noteikta nomas maksa 1,5 % no zemes gabala kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā 28 EUR gadā. Gadā nomas ienākumi sastāda 1080 EUR, papildu nomnieki maksā pievienotās vērtības nodokli. Garāžu nomnieki pārsvarā ir blakus esošu septiņu daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji, un liela daļa no tiem izmanto garāžas jau vismaz kopš 2001. gada, kad tās piederēja Rīgas pilsētas pašvaldības uzņēmumam “Rīgas ūdens”.
5. Lai nodrošinātu esošo nomnieku iespējas turpināt Garāžu izmantošanu līdz Garāžu atsavināšanai, kā arī, lai sakārtotu nomas attiecības un uzsāktu Garāžu atsavināšanas procesu, būtu jāpagarina Zemes vienības nomas līguma termiņu ar Rīgas valstspilsētas pašvaldību, uz tādu pašu termiņu – 10 gadi, ņemot vērā gan laiku, kas nepieciešams atsavināšanas organizēšanai, Garāžu novērtēšanai, apakšnomas līgumu pārslēgšanai ar Garāžu lietotājiem, gan arī Garāžu domājamo daļu izsoļu izpildes procesam.

6. Pašvaldība 21.11.2022. nosūtīja Rīgas valstspilsētas pašvaldībai vēstuli (ĀNP/1-12-1/22/1864), ar lūgumu paust viedokli par Zemes vienības un Garāžu turpmāko izmantošanu, jo starp abām pašvaldībām noslēgtā Līguma termiņš drīzumā beigsies, vienlaikus izbeidzoties zemes apakšnomas līgumiem starp Ādažu pašvaldību un Garāžu nomniekiem. Ādažu pašvaldība piedāvāja vairākus iespējamus risinājumus, t.sk. attiecībā uz Garāžu un zemes vienības īpašuma tiesību sakārtošanu, lai izbeigtu dalīta īpašuma pastāvēšanu.
7. 2022. gada.23. decembrī tika saņemta Rīgas valstspilsētas pašvaldības vēstule Nr. DI-22-1967-nd (reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/22/6486) "Par turpmāko rīcību ar Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošo zemesgabalu "Baltauši", Baltezerā, Ādažu novadā", kurā Īpašuma departaments sniedz viedokli, ka "jautājumā par Zemesgabala atsavināšanu abām pašvaldībām būtu nepieciešams savstarpēji vienoties par turpmākās rīcības iespējamā efektīvākā modeļa izvēli, tāpēc Īpašuma departamenta Īpašuma atsavināšanas pārvalde jau uzaicinājusi Ādažu novada atbildīgās amatpersonas diskusijai par šo jautājumu 05.01.2023. sanāsmē *MS Team* platformā. Departamenta ieskatā, Zemesgabals pašreiz ir iznomājams, turpinot līdzšinējās līgumattiecības. Tādējādi, atbildot jautājumā par Rīgas valstspilsētas pašvaldības un Ādažu novada pašvaldības 14.03.2013. noslēgtā zemes nomas līguma Nr.RD-13-398-lī termiņa pagarināšanu uz 10 (desmit gadiem), informējam, ka tiek gatavoti grozījumi Rīgas domes 18.12.2012. lēmumā Nr.5652 "Par Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā zemesgabala "Baltaušos", Baltezerā, Ādažu novadā (kadastra apzīmējums 80440130412), iznomāšanu". Pēc Rīgas domes lēmuma pieņemšanas tiks veikti atbilstoši grozījumi Līgumā. Par minēto darbību veikšanu tiksiet informēti papildus."
8. Būvju īpašumam pašlaik ir noteikts aizliegums – to nevar atsavināt bez Rīgas valstspilsētas pašvaldības domes rakstiskas piekrišanas.

Ādažu novada pašvaldības ieskatā būtu nepieciešams lūgt Rīgas valstspilsētas pašvaldībai grozīt Līgumu, paredzot Ādažu novada pašvaldībai tiesības atsavināt Garāžu īpašuma tiesības uz nomas līguma termiņu kā domājamas daļas trešajām personām, attiecīgi nosakot domājamās daļas proporcionāli attiecīgu telpu grupu platībai un ar tiesībām reģistrēt īpašuma tiesības zemesgrāmatā, noslēdzot ar īpašuma tiesību ieguvējiem attiecīgu Garāžu lietošanas kārtības līgumu.

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz Pašvaldības likuma 73. panta ceturto daļu, 10. panta pirmo daļu, kā arī Attīstības komitejas 11.01.2023. un Finanšu komitejas 18.01.2023. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Lūgt Rīgas valstspilsētas pašvaldību pagarināt uz 10 (desmit gadiem) ar Ādažu novada pašvaldību 14.03.2013. noslēgto zemes nomas līgumu Nr.RD-13-398-lī par zemes īpašuma "Baltauši", Baltezers, ar kadastra numuru 8044 013 0412 nomu pašvaldībai piederošā īpašuma Garāžu ēkas Alderu iela 33, Baltezers, Ādažu pag., Ādažu nov., 889,7 m² platībā (ēkas kadastra apzīmējums 8044 013 0412 001) , ar 31 garāžu boksu izmantošanai.
2. Lūgt Rīgas valstspilsētas pašvaldību 1. punktā noteiktajā nomas līgumā paredzēt Ādažu novada pašvaldībai tiesības atsavināt Garāžu domājamo daļu (telpu grupu) īpašuma tiesības uz nomas līguma termiņu trešajām personām, attiecīgi nosakot domājamās daļas proporcionāli attiecīgu telpu grupu platībai un ar tiesībām reģistrēt īpašuma tiesības Zemesgrāmatā, noslēdzot ar īpašuma tiesību ieguvējiem attiecīgu Garāžu lietošanas kārtības līgumu.
3. Pašvaldības izpilddirektoram organizēt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja

K. Miķelsone