



ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

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

LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2023. gada 26. aprīlī

Nr. 167

Par nekustamā īpašuma daļas iegādi “Krustupes iela 22”

Atbilstoši Ādažu novada pašvaldības domes 28.12.2022. lēmumam Nr. 598 “Par pašvaldības jaunas izglītības iestādes izveidošanu” (turpmāk – Lēmums Nr.598) tika nolemts atbalstīt pašvaldības jaunas izglītības iestādes projektēšanu un būvniecību pašvaldības zemes īpašumā Ūbeļu ielā 18, Ādažos.

Dome 22.03.2023. pieņēma lēmumu Nr. 126 “Par jaunu pašvaldības izglītības iestāžu izveidošanu”, konceptuāli atbalstot ieceri izveidot 2 jaunas ēkas pašvaldības izglītības iestāžu attīstībai, t.sk., Podnieku kvartālā, Ādažos, sākumskolas mācību programmas nodrošināšanai (līdz 300 vietām).

Dome tās Lēmumā Nr. 598 paredzēja veikt darbības papildu zemes īpašuma 1,2 ha platībā iegādei, kas nepieciešama iestādes izvietojumam un 25.01.2023. dome pieņēma lēmumu Nr. 32 “Par zemes ierīcības projekta uzsākšanu īpašumam Krustupes ielā 22, Ādažos”, izdalot no kopējā nekustamā īpašuma atsevišķu zemes vienību, kas nepieciešama pašvaldībai iestādes izvietojumam. Lai pārliecinātos, vai pašvaldības 2023. gada budžetā apstiprinātais finansējums būs pietiekošs paredzētā zemes gabala iegādei un atbilstošs objektīvajai tirgus vērtībai, SIA “LATIO” veica nosacīti nodalītās daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 80440110005, kas atrodas Krustupes ielā 22, Ādažos, novērtējumu, un 08.03.2023. sagatavoja slēdzienu par šī īpašuma iespējamo tirgus vērtību, ja no kopējā nekustamā īpašuma tiktu atdalīts zemes gabals 1,2 ha platībā. Veicot tirgus situācijas analīzi un vērtības aprēķinus, tika secināts, ka nosacīti nodalītās nekustamā īpašuma daļas 1,2 ha platībā iespējamā tirgus vērtība varētu būt 18,20 EUR/m², pie nosacījuma, ja vērtējamais zemes gabals ir reāli nodalīts un reģistrēts atsevišķā Zemesgrāmatu nodalījumā. Tirgus vērtības galīgā summa tiks noteikta vēlāk, kad atdalāmā zeme tiks uzmērīta pilnā apmērā.

Tā kā iespējamā tirgus vērtība zemes gabalam ir mazāka par pašvaldības prognozēto un zemes īpašnieks piekrīt vērtējumā noteiktajai cenai par vienu kv.m., ir nepieciešams uzsākt būvprojekta izstrādi un ar zemes īpašnieku nepieciešams noslēgt priekšlīgumu no nekustamā īpašuma Krustupes iela 22 nodalāmās daļas pirkšanai, kas ļautu pašvaldībai uzsākt augstākminētās darbības.

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

1. Pārdevējs ir nekustamā īpašuma (kadastra numurs 80440110005) ar nosaukumu “Rijnieki” un adresi Krustupes iela 22, Ādaži, Ādažu nov., īpašnieks saskaņā ar ierakstiem Rīgas rajona tiesas Ādažu pagasta Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 103.
2. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā zemes vienībai 6,2619 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 80440110005, kas ietilpst nekustamā īpašuma sastāvā, reģistrēti šādi apgrūtinājumi:

- 2.1. aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,3321 ha;
 - 2.2. tauvas joslas teritorija gar upi – 0,1121 ha;
 - 2.3. ceļa servitūta teritorija – 0,0638 ha;
 - 2.4. ceļa servitūta teritorija – 0,1652 ha;
 - 2.5. ceļa servitūta teritorija – 0,0268 ha;
 - 2.6. aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,0081 ha.
3. Zemesgrāmatā nav reģistrēti nekustamā īpašuma atsavināšanas tiesību aizliegumi.
 4. Nekustamais īpašums atrodas Ādažu pilsētā, jauktas apbūves rajonā, pie Krastupes ielas un Vējupes, Podnieku rajonā. Apkārtējo apbūvi pamatā veido daudzdzīvokļu un privātmājas. Privātmājas ir apdzīvotas, neapbūvētu zemes gabalu ir neliels skaits. Vērtējamais objekts atrodas Krastupes ielas malā. Piebraukšana pie zemes gabala iespējama no Krastupes ielas puses. Iela ir ar asfalta segumu un tā ir pašvaldības īpašums. Tuvākajā apkārtnē ir vidēji attīstīta infrastruktūra. Tādi infrastruktūru veidojoši objekti, kā izglītības un veselības aprūpes iestādes, pārtikas lielveikali, atsevišķi nelieli veikaliņi un citi sadzīves pakalpojumus sniedzoši uzņēmumi atrodas Ādažu centrā, aptuveni 1,5 – 3,5 km attālumā. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir uzskatāms par labu, līdz autobusa pieturai aptuveni 400 m attālumā.
 5. Saskaņā ar spēkā esošo Ādažu novada teritorijas plānojumu nekustamais īpašums atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS), Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM), Transporta infrastruktūras teritorijā (TR), Dabas un apstādījumu teritorijā (DA), Ūdeņu teritorijā (Ū). Nosacīti nodalītā zemes gabala atļautais izmantošanas veids, saskaņā ar Ādažu pilsētas teritorijas plānojumu, ir Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM).
 6. SIA "LATIO" 08.03.2023. veica nekustamā īpašuma novērtējumu un noteica tā iespējamo tirgus vērtību par 1 m² – 18.20 EUR, pie nosacījuma, ja vērtējamais zemes gabals ir reāli nodalīts un reģistrēts atsevišķā Zemesgrāmatu nodalījumā.
 7. Zemes gabala iegādes lietderība tika noteikta vadoties no šādiem apsvērumiem:
 - 7.1. informāciju par bērnu skaitu pašvaldības izglītības iestādēs un plānoto skaita pieaugumu;
 - 7.2. divu daudzdzīvokļu māju pirmajos stāvos atrodas privātā pirmsskolas izglītības iestāde "Patnis", kurā izglītības pakalpojumus saņem 151 bērns, kuru vecākiem pašvaldība maksā līdzfinansējumu;
 - 7.3. par pašvaldības īpašumā esošā zemes gabala nepietiekošo platību jaunas ēkas izbūvei;
 - 7.4. pašvaldībai nav citu piederošu zemes gabalu Ūbeļu – Krastupes ielu rajonā, kur varētu izvietot jaunu pašvaldības izglītības iestādi;
 - 7.5. šobrīd šajā teritorijas daļā nav līdzvērtīgu citiem īpašniekiem piederošu īpašumu, ko varētu iegādāties izglītības iestāžu būvniecībai;
 - 7.6. nekustamais īpašums nākotnē var tikt izmantots pašvaldības PII un sākumskolas būvniecībai, tādējādi nodrošinot pirmsskolas un sākumskolas izglītības pieejamību lielākajai daļai Ūbeļu – Krastupes ielu daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem tuvāk dzīves vietai;
 - 7.7. Ādažu novada attīstības plānošanas dokumentos noteikts, ka novadā jāsekmē izglītības pakalpojumu pieejamība un kvalitāte, primāri nodrošinot pirmsskolas izglītību

lielākam bērnu skaitam tuvāk to dzīvesvietai. Īpašuma iegāde veicinātu trīs Ādažu novada attīstības programmas (2021-2027) vidējā termiņa prioritāšu (turpmāk – VTP) izpildi: “VTP5: Resursu efektīva izmantošana un attīstība” (uzdevums “U5.1.2. Izbūvēt jaunas ēkas pašvaldības teritorijā”), “VTP8: Pieejama un daudzpusīga izglītība” (uzdevums “U8.1.2: Nodrošināt pirmsskolas izglītības pakalpojumus visiem novada bērniem no 1,5 gadu vecuma”) un “VTP16: Efektīva pašvaldības iestāžu un uzņēmumu darba organizācija” (uzdevums “U16.1.1: Uzlabot pašvaldības iestāžu, struktūrvienību un uzņēmumu pakalpojumu kvalitāti”).

8. Pašvaldību likuma (turpmāk – Likums) 4. panta pirmās daļas 4. punkts nosaka, ka pašvaldības autonomā funkcija ir gādāt par iedzīvotāju izglītību, t.sk., nodrošināt iespēju iegūt obligāto izglītību un gādāt par pirmsskolas izglītības pieejamību. Likuma 10. panta pirmās daļas 16. punkts nosaka, ka dome ir tiesīga lemt par pašvaldības nekustamā īpašuma atsavināšanu un apgrūtināšanu, kā arī par nekustamā īpašuma iegūšanu.
9. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. pants nosaka, ka publiska persona rīkojas ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, t.i., rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu un manta iegūstama īpašumā vai lietošanā par izdevīgāko cenu. Minētā likuma 8. pants nosaka, ka publiskai personai aizliegts iegādāties īpašumā vai lietošanā mantu vai arī pasūtīt pakalpojumus vai darbus par acīmredzami paaugstinātu cenu.

Pamatojoties uz Likuma 10. panta pirmās daļas 16. punktu un 10. panta pirmās daļas 16. punktu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. un 8. pantu, Ādažu novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Pirkt no (*vārds, uzvārds*), (*personas kods*) (turpmāk – Īpašnieks) nekustamā īpašuma “Krastupes iela 22”, Ādaži, Ādažu novads (kadastra Nr. 8044 011 0005) zemes daļu apmēram 1,2 ha platībā (*vairāk vai mazāk, cik izrādīsies, veicot zemes kadastrālo uzmērīšanu dabā*) (turpmāk – Īpašums)), saskaņā ar grafisko pielikumu, par cenu 18,20 EUR/m² pašvaldības pamatfunkciju izpildes nodrošināšanai pēc nekustamā īpašuma “Krastupes iela 22”, Ādažos zemes ierīcības projekta apstiprināšanas un Īpašuma kā atsevišķas zemes vienības reģistrēšanas zemesgrāmatā uz Īpašnieka vārda.
2. Ar Īpašuma reģistrāciju un iegādi saistītos izdevumus (notāra pakalpojumi Īpašniekam, Īpašuma reģistrāciju zemesgrāmatā uz pašvaldības vārda) apmaksāt no Attīstības un projektu nodaļas 2023. gada budžeta tāmes līdzekļiem.
3. Parakstīt ar Īpašnieku priekšlīgumu par Īpašuma pirkšanu par cenu 18,20 EUR / m².
4. Precīza atdalāmā zemes gabala platība un kopējā cena par Īpašumu tiks noteikta pēc zemes ierīcības projekta apstiprināšanas, zemes kadastrālās uzmērīšanas un Īpašuma gala vērtējuma veikšanas.
5. Uzdot Juridiskajai un iepirkuma nodaļai:
 - 5.1. divu nedēļu no lēmumu pieņemšanas sagatavot 3. punktā minēto priekšlīguma projektu, iekļaujot tajā šādus nosacījumus:
 - 5.1.1. pašvaldība var veikt topogrāfisko uzmērīšanu, sākt izstrādāt būvprojektu un citas darbības Īpašumā un pieguļošajā teritorijā, ciktāl tas nepieciešams plānotā būvobjekta izvietojumam;
 - 5.1.2. ar Īpašuma reģistrāciju Zemesgrāmatā saistītos izdevumus apmaksāt no Attīstības un projektu nodaļas 2023. gada budžetā paredzētajiem līdzekļiem;
 - 5.1.3. pašvaldība nodrošina centralizēto ūdens, kanalizācijas un elektrības tīklu iespējamo savienojumu izbūvi no Īpašuma līdz nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 8044 011 0005 zemes gabala tuvākajai robežai;

- 5.1.4. pienākumu Īpašniekam segt pašvaldībai radītos zaudējumus, ja Īpašnieks atsakās slēgt pirkuma līgumu;
- 5.2. viena mēneša laikā no Īpašuma reģistrācijas zemesgrāmatā sagatavot līgumu uz Īpašnieka vārda par Īpašuma iegādi.
6. Attīstības un projektu nodaļai pēc priekšlīguma noslēgšanas organizēt Īpašuma un pieguļošās teritorijas topogrāfisko uzmērīšanu un būvprojekta izstrādes uzsākšanas procesu.
 7. Pilnvarot domes priekšsēdētāju parakstīt pirkuma priekšlīgumu un līgumu par Īpašuma iegādi.
 8. Pašvaldības izpilddirektoram organizēt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja

K. Miķelsone