



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. 156

Par pašvaldības zemes vienību piešķiršanu nomā Lindas iela 2 un Lindas iela 4, Kadaga

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja atkārtotu SIA “Lindas Mājas”, reģ. Nr. 40103894891, juridiskā adrese: Marsa gatve 1-17, Rīga, LV-1082 (turpmāk – uzņēmums) 23.03.2023. iesniegumu (reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/23/1576) ar lūgumu pagarināt zemes nomas līguma Nr. JUR 2017-12/939 termiņu uz diviem gadiem (nevis uz vienu gadu, kā domes Attīstības komiteja ierosināja tās 08.02.2023. sēdē), sakarā ar nepieciešamību sagatavot objektu būvniecības uzsākšanai.

Iesniegumam pievienots informatīvs materiāls “Jaunu daudzdzīvokļu namu projekts Kadagā”, kas ietver informāciju par uzņēmuma plānotajām darbībām projekta attīstībai. Tāpat pašvaldība ir izskatījusi pēc būtības uzņēmuma 25.01.2023. iesniegumu zemes nomas līguma pagarināšanai.

Izvērtējot ar lietu saistītus apstākļus, tika konstatēts:

1. Starp uzņēmumu un pašvaldību 05.12.2017. tika noslēgts zemes nomas līgums Nr. JUR-2017-12/939 (turpmāk - Līgums) par divu pašvaldībai piederošu zemes vienību (Lindas iela 2, ar kadastra apzīmējumu 80440050459 un platību 0,2412 ha, un Lindas iela 4, ar kadastra apzīmējumu 80440050460 un platību 0,2498 ha, turpmāk – Zemes vienības) nomu divu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju (turpmāk – ēkas) izbūvei. Līguma termiņš beidzās 31.12.2022. Līgums paredzēja līdzēju tiesības to pagarināt, pusēm rakstiski vienojoties, par ko uzņēmumam bija jāiesniedz rakstisks iesniegums pašvaldībā vismaz 2 mēnešus pirms Līguma termiņa beigām, tas ir, līdz 31.10.2022.
2. Saskaņā ar Līguma 6.8. punktu, beidzoties Līguma termiņam, uzņēmumam ne vēlāk kā trīs mēnešu laikā no Līguma izbeigšanās, tas ir, līdz 31.03.2023., par saviem līdzekļiem ir jānojauc visas ēkas, ja puses nevienojas citādi, un jānodod Zemes vienības pašvaldībai. Pretējā gadījumā, atbilstoši Līguma 6.9. punktam, ēkas ar 01.04.2023. būs uzskatāmas par nodotām bez atlīdzības pašvaldībai, kas ir tiesīga izmantot tās pēc saviem ieskatiem, tostarp nojaukt. Atbilstoši Līguma 6.10. punktam, uzņēmumam ir jādzēš savas īpašuma tiesības uz ēkām zemesgrāmatā un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.
3. Uz katras Zemes vienības atrodas daudzdzīvokļu mājas jaunbūve – trīs stāvus augstas betona konstrukcijas, kuru būvniecību 2007. gadā uzsāka ēku iepriekšējais īpašnieks SIA “GENESIS-INVEST”. Līguma darbības laikā uzņēmums nenoformēja dokumentus būvdarbu veikšanai un neturpināja būvdarbus.
4. Uzņēmuma iepriekšējais iesniegums ar lūgumu pagarināt Līguma Nr. JUR 2017-12/939 termiņu uz pieciem gadiem tika saņemts ar nokavējumu, t.i., 25.01.2023. (pašvaldības reģ. Nr. ĀNP/1-11-2/23/3) un tika izskatīts gan Pašvaldības zemes īpašumu izvērtēšanas darba grupā, gan arī domes Attīstības komitejas 08.02.2023. sēdē. Uzņēmums tika informēts par nosacījumiem, pie kuriem pašvaldība izskatītu Zemes vienību iznomāšanu sākotnēji uz vienu gadu, par ko 22.02.2023. uzņēmumam tika nosūtīta vēstule Nr. ĀNP/1-12-1/23/212

“Par pašvaldības Zemes vienību Lindas iela 2 un Lindas iela 4, Kadaga, iznomāšanas iespējām”, izskaidrojot minētās ieceres nosacījumus, proti:

- 4.1. līdz 24.03.2023. (ieskaitot) iesniegt pašvaldībai uzņēmuma biznesa plānu turpmākajiem gadiem, kas paredz būvdarbu uzsākšanu gada laikā (norādot to plānotos termiņus) un atrisina jautājumu par abām dzīvojamām mājām nepieciešamo autostāvvietu skaitu. Ja biznesa plāns pašvaldībā netiks saņemts, tad uzņēmuma 25.01.2023. iesniegums tiks izskatīts pēc būtības, atbilstoši pašvaldības rīcībā esošajai informācijai un dokumentiem;
- 4.2. līgumā tiks ietverti šādi papildu nosacījumi:
 - 4.2.1. nomniekam ir pienākums ierakstīt īpašuma tiesības uz ēkām uz nomas tiesību laiku pašvaldības Zemes vienību Lindas iela 2 un Lindas iela 4 zemesgrāmatās, kā arī tiek paredzētas soda sankcijas par šī pienākuma neizpildi EUR 500;
 - 4.2.2. izmantojot savas tiesības ierosināt Zemes vienību atsavināšanu, nomnieks veic sertificēta vērtētāja pakalpojuma priekšapmaksu par Zemes vienību atkārtotu novērtējumu, ko pasūtīs pašvaldība;
 - 4.2.3. pienākumu nomas laikā, bet ne vēlāk kā 8 mēnešu laikā pēc nomas līguma noslēgšanas, pārreģistrēt uz abām ēkām izsniegtās būvatļaujas uz uzņēmumu (noslēdzot līgumu ar būvniecības uzņēmumu un reģistrējot to kā būvdarbu veicēju).
5. Uzņēmuma 23.03.2023. iesniegumam nav pievienots biznesa plāns, savukārt papildu nosacījumiem uzņēmums ir piekritis.
6. 20.02.2023. uzņēmums iesniedza ēku tehniskās apsekošanas atzinumu ar slēdzienu, ka ēku konstrukcijas ir atbilstošas normatīvo aktu prasībām.
7. Uzņēmumam nav nomas maksas un NĪN maksājumu parādu.
8. Attīstības komitejas 08.02.2023. sēdē uzņēmuma pārstāvis paskaidroja, ka investoru piesaiste līdzīgu objektu būvniecībā pēdējos trijos gados sagādā lielas grūtības, arī saistībā ar dalīta īpašuma pastāvēšanu, un norādīja, ka investori būtu vairāk ieinteresēti, ja ēkas tiktu apvienotas vienā īpašumā ar zemi (kam piekrīt arī pašvaldība), un ka ēku būvniecības pabeigšanai ir būtiski, lai ēkas un Zemes vienības būtu vienas personas īpašumā. Vienlaikus pašvaldības ieskatā nedrīkst pieļaut ēku tehniskā stāvokļa pasliktināšanos, neveicot objektos nekādus būvdarbus.
9. Ņemot vērā iepriekš minēto, kā arī to, ka Zemes vienību faktiskā izmantošana turpinās no 01.01.2023., bet nomas maksa par to netika aprēķināta un iekasēta, pašvaldības ieskatā ar uzņēmumu noslēdzams nomas līgums uz diviem gadiem, ar tiesībām Līgumu pagarināt, ja uzņēmums veiks nepieciešamās darbības būvdarbu turpināšanai un informēs par to pašvaldību.
10. Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumi Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” (turpmāk – Noteikumi) nosaka:
 - 10.1. 7. punkts - apbūvētu zemesgabalu iznomā tikai uz tā esošās būves īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam (turpmāk arī – nomnieks), ja citos normatīvajos aktos nav noteikts citādi;
 - 10.2. 8. punkts - par apbūvēta zemesgabala nomu var slēgt nomas līgumu. Nomas līgumu slēdz, ja iznomātājs ir pieņēmis lēmumu slēgt nomas līgumu, vai to ir ierosinājis attiecīgās būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs, vai tā noslēgšanu nosaka citi normatīvie akti;

- 10.3. 14.2. punkts - būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs maksā iznomātajam nomas maksu un citus saistītos maksājumus nomas līgumā noteiktajā kārtībā;
- 10.4. 15. punkts cita starpā - apbūvēta zemesgabala nomas maksu sāk aprēķināt ar nomas līguma noslēgšanas dienu. Maksa par faktisko apbūvēta zemesgabala lietošanu līdz nomas līguma noslēgšanas dienai tiek noteikta saskaņā ar šīs nodaļas prasībām, nepiemērojot šo noteikumu 5. un 22. punktu;
- 10.5. 16. punkts cita starpā - nomas maksas aprēķina periods ir viens ceturksnis. Nomā maksu samaksā ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturksņa pirmā mēneša beigām, ja puses nav vienojušās par citu norēķinu kārtību. Par nomas līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumiem iznomātājs aprēķina nokavējuma procentus 0,1 % apmērā no kavētās maksājuma summas par katru kavējuma dienu;
- 10.6. 17. punkts - apbūvēta zemesgabala nomas maksa gadā ir 1,5 % no zemesgabala kadastrālās vērtības (bet ne mazāka par šo noteikumu 5. punktā minēto).

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 12. punktu, 10. panta pirmās daļas 21. punktu, 73. panta ceturto daļu, Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumu Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" 7., 8., 14.2., 15., 16., 17. punktu, kā arī Attīstības komitejas 08.02.2023. atzinumu un Finanšu komitejas 19.04.2023. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Iznomāt SIA "Lindas Mājas" līdz 2025. gada 30. aprīlim Ādažu novada pašvaldībai piederošas divas zemes vienības - Lindas iela 2, Kadaga, Ādažu pagasts, Ādažu novads, 0,2412 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8044 005 0459, un Lindas iela 4, Kadaga, Ādažu pagasts, Ādažu novads, 0,2498 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8044 005 0460.
2. Zemes vienību lietošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve, lietošanas mērķa kods 0702.
3. Lēmuma 1. punkta izpildei nomas līgumā paredzēt šādus papildu nosacījumus:
 - 3.1. gadījumā, ja nomnieks izmantos savas tiesības ierosināt Zemes vienību atsavināšanu, nomnieks veiks sertificēta vērtētāja pakalpojuma priekšapmaksu par Zemes vienību atkārtotu novērtējumu, ko pasūtīs pašvaldība;
 - 3.2. nomnieks nostiprina īpašuma tiesības uz ēkām uz nomas tiesību laiku pašvaldības Zemes vienību Lindas iela 2 un Lindas iela 4 zemesgrāmatās uzreiz pēc nomas līguma noslēgšanas, bet ne vēlāk kā mēneša laikā pēc līguma parakstīšanas. Pašvaldībai ir tiesības piemērot līgumsodu par šī pienākuma neizpildi EUR 500,-;
 - 3.3. ne vēlāk kā līdz 31.12.2024. nomniekam ir pienākums:
 - 3.3.1. iesniegt pašvaldībai rīcības plānus attiecībā uz katras Zemes vienības izmantošanu un ēkas būvniecību, paredzot darbības tuvāko piecu gadu laikā un to izpildes termiņus. Plāns tiks uzskatīts par zemes nomas līguma neatņemamu sastāvdaļu gadījumā, ja pašvaldība nolems pagarināt zemes nomas termiņu;
 - 3.3.2. pārreģistrēt uz abām ēkām izsniegtajā būvatļaujā pasūtītāju un būvdarbu veicēju;
 - 3.3.3. atrisināt jautājumu par nepietiekošu autostāvvietu skaitu pie ēkām, iekļaujot to ēku Lindas iela 2 un Lindas iela 4 būvprojekta izmaiņās;
 - 3.4. līdz 31.01.2025. iesniegt pašvaldībai rakstisku apliecinājumu 3.3. apakšpunktā noteikto uzdevumu izpildei, par ko tiks saņemts pašvaldības administrācijas

Nekustamā īpašuma nodaļas, Teritorijas plānošanas nodaļas un Ādažu novada būvvaldes pozitīvs atzinums;

- 3.5. pēc nomas līguma termiņa beigām pašvaldībai ir tiesības nojaukt uz Zemes vienībām esošās ēkas un piedzīt no nomnieka ar nojaukšanu un Zemes vienību sakārtošanu saistītus izdevumus;
- 3.6. noteikt Zemes vienību nomas maksu atbilstoši Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumu Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" 17. punktā noteiktajai likmei un maksu par faktisko zemes lietošanu laikā no 01.01.2023. līdz līguma noslēgšanas dienai 1,5 % apmērā no zemes vienības kadastrālās vērtības gadā, ar apmaksas termiņu – 2 (divi) mēneši no līguma spēkā stāšanās dienas;
- 3.7. papildus nomas maksai Iesniedzējs maksā pievienotās vērtības nodokli un nekustamā īpašuma nodokli atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
4. Pašvaldības administrācijas Juridiskajai un iepirkumu nodaļai viena mēneša laikā no šī lēmuma pieņemšanas sagatavot līguma projektu 1. punkta izpildei.
5. Pilnvarot pašvaldības izpilddirektoru noslēgt līgumu par Zemes vienību nomu un veikt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja

K. Miķelsone