



ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

Gaujas iela 33A, Ādaži, Ādažu novads, LV-2164, tālr. 25151340, 25151341, e-pasts dome@adazi.lv

LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2023. gada 23. novembrī

Nr. 445

Par zemes vienības nomu un nomas maksas noteikšanu Pirmā iela 26A, Ādaži

Pašvaldības pirmsskolas izglītības iestādes “Strautiņš” ēkas atrodas uz privātpersonai (*vārds, uzvārds*) (deklarētā adrese: *adrese* (turpmāk – Īpašniece)) piederošas zemes vienības Pirmā iela 26A, Ādaži (turpmāk – Zemesgabals). Pašvaldības un Īpašnieces starpā ir noslēgts zemes nomas līgums Nr. JUR 2011-01/16, kura termiņš beigsies 31.12.2023.

Īpašniece savā 26.09.2023. iesniegumā (reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/23/5039) informē, ka nav ieinteresēta paredzamā nākotnē pārdot Zemesgabalu un vēlas turpināt tā iznomāšanu pašvaldībai, pagarinot esošo zemes nomas līgumu uz 10 gadiem.

Pašvaldībā ir saņemts Īpašnieces 26.09.2023. iesniegums (reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/23/5038), ar priekšlikumu paaugstināt zemes nomas maksu no 459,80 *euro* uz 505,78 *euro* mēnesī.

Izvērtējot pašvaldības rīcībā esošo informāciju, tika konstatēts:

1. Zemesgabals (ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0025) 2,35 ha platībā ietilpst nekustamā īpašuma “Rožlauki” (kad. Nr. 8044 007 0025) sastāvā saskaņā ar ierakstiem Rīgas rajona tiesas Ādažu pagasta zemesgrāmatas (turpmāk – Zemesgrāmata) nodalījumā Nr. 828.
2. Uz Zemesgabala atrodas Ādažu pirmsskolas izglītības iestādes “Strautiņš” (turpmāk – ĀPII) ēkas un katlu māja. Ēkas (kadastra apzīmējumi 8044 007 0025 001, 8044 007 0025 002, 8044 007 0025 003 un 8044 007 0025 004) ietilpst būvju īpašumā ar kadastra numuru 8044 507 0022, un pieder pašvaldībai saskaņā ar ierakstu Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000139520.
3. Starp Īpašnieci un Ādažu novada domi 03.01.2011. tika noslēgts līgums Nr. JUR 2011-01/16 (turpmāk – Līgums) par zemes nomu līdz 31.12.2011. Sākotnēji nomas maksa tika noteikta LVL 160 mēnesī. Ar 12.12.2011. vienošanos Nr. JUR 2011-12/760, 20.12.2012. vienošanos Nr. JUR 2012-12/818, 28.12.2015. vienošanos Nr. JUR 2015-12/1069 un 17.08.2016. vienošanos Nr. JUR 2016-08/650 Līguma termiņš tika noteikts līdz 31.12.2023., kā arī pakāpeniski tika paaugstināta nomas maksa, kas šobrīd sastāda 459,80 *euro* mēnesī.
4. Īpašnieces iesniegumā pieprasītā zemes nomas maksa 505,78 *euro* mēnesī pārsniedz 7 % no zemes kadastrālās vērtības gadā.
5. 29.10.2021. stājās spēkā grozījumi likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” (turpmāk – Likums), nosakot jaunu regulējumu maksas apmēram, kas dalīta īpašuma gadījumā tiek noteikta par zemes likumisko lietošanu, un mainot līdz šim noteikto kārtību, kad puses nomas maksas apmēru noteica, savstarpēji vienojoties.

Likuma 38. panta pirmā daļa nosaka, ka ja būve ir patstāvīgs īpašuma objekts saskaņā ar šā likuma 14. panta pirmās daļas 1., 2., 3. vai 4. punktu, līdz būves apvienošanai vienā īpašumā ar zemi būves īpašniekam uz likuma pamata ir lietošanas tiesības uz zemi, ciktāl

tās nepieciešamas īpašuma tiesību īstenošanai pār būvi. Atbilstoši šī panta otrajai daļai, būves īpašniekam uz likuma pamata ir pienākums maksāt lietošanas maksu zemes īpašniekam par zemes lietošanas tiesībām – četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāk par 50 *euro* gadā. Būves īpašnieks un zemes īpašnieks var rakstveidā vienoties par citu lietošanas maksas apmēru. Šāda vienošanās nesaista nekustamā īpašuma ieguvēju, mainoties būves vai zemes īpašniekam.

Likuma 42. panta pirmā daļa cita starpā nosaka, ka Likuma 38. pants stājas spēkā 2022. gada 1. janvārī. Atbilstoši Likuma 42. panta otrajai un trešajai daļai, ja piespiedu nomas gadījumā zemes un būves īpašnieka savstarpējo tiesisko attiecību saturu jau nosaka vienošanās vai tiesas nolēmums, šā likuma 38., 39., 40. un 41. pantu šādām attiecībām piemēro ar 2023. gada 1. janvāri. Šā panta otrajā daļā minētajos gadījumos vienošanās vai tiesas nolēmumā noteiktā nomas maksa nav spēkā ar 2023. gada 1. janvāri.

Satversmes tiesa 02.05.2023. spriedumā¹ atzinusi likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 38. panta otro daļu un 42. panta pirmo daļu par neatbilstošu Satversmes 1. pantam un 105. panta pirmajam un trešajam teikumam un spēkā neesošu no 2024. gada 1. jūlija. Tiesa ir norādījusi, ka Likumdevējam, ievērojot Satversmes tiesas judikatūru, šajā periodā ir jārod tāds risinājums, kura izstrādes gaitā būtu pienācīgi izvērtēti iespējamie personu pamattiesību ierobežojumi un ar kuru tiktu taisnīgi līdzsvarotas zemes īpašnieku un būvju īpašnieku tiesības.

Atbilstoši iepriekš minētajam, Līgumā noteiktā zemes nomas maksa 459,80 *euro* mēnesī Īpašniecei maksājama līdz šobrīd noteiktajam Līguma darbības periodam - 31.12.2023., jo pašvaldība faktiski ir turpinājusi maksāt šādu nomas maksu pēc 01.01.2023., noteiktajā periodā radot tiesisko paļāvību Īpašniecei.

Savukārt, sākot no 01.01.2024. līdz 30.06.2024. nomas maksa nosakāma 4 % apmērā no Zemesgabala kadastrālās vērtības gadā, kas mēnesī sastāda 285,98 *euro*, jo pašvaldības rīcībai jāatbilst Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumam, kura 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 izlietojumu, un manta iegūstama īpašumā vai lietošanā par iespējami zemāku cenu.

6. Pie šādiem iepriekš minētajiem apstākļiem nevar tikt apmierināts Īpašnieces priekšlikums nomas maksas paaugstināšanai.
7. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.¹ panta pirmā daļa cita starpā paredz, ka ja likumā vai Ministru kabineta noteikumos nav paredzēts citādi, nekustamā īpašuma nomas līgumu slēdz uz laiku, kas nav ilgāks par 30 gadiem, līdz ar to ir pieļaujams pagarināt Līguma termiņu par 10 gadiem.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 21. punktu, 73. panta ceturto daļu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. pantu un 6.¹ panta pirmo daļu, likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 38. panta pirmo un otro daļu, Satversmes tiesas 02.05.2023. spriedumu lietā Nr. 2022-02-01, kā arī Finanšu komitejas 18.10.2023. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

¹ Satversmes tiesas 02.05.2023. spriedums lietā Nr. 2022-02-01 "Par likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 38. panta pirmās, otrās daļas un 42. panta pirmās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 91. pantam, kā arī 105. panta pirmajam un trešajam teikumam un likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 42. panta trešās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. pantam un 92. panta pirmajam teikumam"

NOLEMJ:

1. Nepiekrīst (*vārds, uzvārds*) (*personas kods*, deklarētā adrese: *adrese*) priekšlikumam no 01.01.2024. noteikt zemes vienības Pirmā iela 26A, Ādaži, 2,35 ha platībā (ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0025) nomas maksu 505,78 *euro* mēnesī, pamatojoties uz lēmuma aprakstošajā daļā norādīto argumentāciju.
2. Izteikt priekšlikumu (*vārds, uzvārds*) noslēgt vienošanos par 03.01.2011. starp viņu un pašvaldību noslēgtā zemes nomas līguma Nr. JUR 2011-01/16 pagarināšanai uz 10 (desmit) gadiem, nosakot šādu nomas maksu:
 - 2.1. no 01.01.2024. līdz 30.06.2024. nomas maksas apmērs ir 4 % no zemes vienības kadastrālās vērtības gadā;
 - 2.2. no 01.07.2024. nomas maksas apmērs par zemes vienību tiek noteikts atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
3. Nekustamā īpašuma nodaļai informēt (*vārds, uzvārds*) par šo lēmumu.
4. Saņemot (*vārds, uzvārds*) piekrišanu 2. punktā minētajiem nosacījumiem, Juridiskajai un iepirkumu nodaļai 10 (desmit) dienu laikā sagatavot vienošanos par līguma grozījumiem.
5. Pašvaldības izpilddirektoram noslēgt 4. punktā noteikto vienošanos.
6. Gadījumā, ja 4. punktā noteiktā vienošanās netiek noslēgta, no 01.01.2024. maksāt (*vārds, uzvārds*) zemes vienības likumiskās lietošanas maksu atbilstoši likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 38. pantam un šī lēmuma 2. punktam.
7. ĀPII vadītājai nodrošināt šī lēmuma izpildei nepieciešamo finanšu līdzekļu iekļaušanu iestādes kārtējā gada budžeta projekta tāmēs.
8. Pašvaldības izpilddirektoram veikt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja

K. Miķelsone