



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 28. decembrī

Nr. 466

Par nekustamo īpašumu “Dzirnupes krasts” un Dzirnupes iela 7A Gaujas ciemā maiņas piedāvājumu un zemes zem pašvaldības būves izpirkuma tiesību

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja (*vārds, uzvārds*) (turpmāk – Iesniedzējs) pilnvarotās personas (*vārds, uzvārds*) (turpmāk - Pilnvarnieks), kas darbojas saskaņā ar 14.07.2023. ģenerālpilnvaru, kura ar Nr. 4800 reģistrēta zvērinātas notāres Ivetas Ozoliņas 2023. gada aktu grāmatā, 20.10.2023. iesniegumu (pašvaldības reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/23/5617 (turpmāk – Iesniegums)) ar priekšlikumu izvērtēt iespēju Iesniedzējam piederošo zemes īpašumu “Dzirnupes krasts”, Carnikavas pag., Ādažu nov. (kad. Nr. 8052 002 2671 (turpmāk – īpašums “Dzirnupes krasts”)), kas iznomāts pašvaldībai pretplūdu aizsargdambja D-4 uzturēšanai, apmainīt pret pašvaldībai piederošo zemes īpašumu Dzirnupes iela 7A, Gauja, Carnikavas pag., Ādažu nov. (kad. Nr. 8052 002 1816 (turpmāk – īpašums Dzirnupes iela 7A)).

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

1. Pašvaldības īpašums Dzirnupes iela 7A sastāv no zemes vienības 7996 m² platībā, kuras kadastrālā vērtība ir EUR 207,-. Iesniedzēja īpašums “Dzirnupes krasts” sastāv no zemes vienības 174 m² platībā, kuras kadastrālā vērtība ir EUR 20,-.
2. Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 38. panta trešā daļa nosaka, ka maināmo nekustamo īpašumu nosacīto cenu starpība nedrīkst pārsniegt 20 procentus.
3. Ņemot vērā, ka īpašuma Dzirnupes iela 7A un īpašuma “Dzirnupes krasts” zemes vienību kadastrālās vērtības atšķiras vairāk kā 10 reizes, nav pamata uzskatīt, ka šo nekustamo īpašumu nosacīto cenu starpība nepārsniegs 20 procentus. Līdz ar to Iesniedzēja ierosinātais maiņas darījums pirmšķietami neatbilst Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma normām.
4. Iesniegumam pievienotā ģenerālpilnvara neparedz Pilnvarniekam tiesības ierosināt pilnvardevējam (Iesniedzējam) piederošu nekustamo īpašumu maiņu.
5. Starp Pilnvarnieku, kā iznomātāju, un Carnikavas novada domi, kā nomnieku, 30.04.2014. uz 12 gadiem noslēgts zemes nomas līgums Nr. 02-14.3/6 (turpmāk – Līgums) par nekustamā īpašuma Vairogu iela 11, Gauja, Carnikavas nov. (kadastra Nr. 8052 002 2265 (turpmāk – Īpašums)), sastāvā ietilpstošas zemes vienības daļas 140 m² platībā ar kadastra apzīmējumu 8052 002 2026 8001 (turpmāk – Zemes vienības daļa) nomu. Ar Līgumu noteiktais Zemes vienības daļas iznomāšanas (lietošanas) mērķis ir pasākumu īstenošana plūdu risku samazināšanai grūti prognozējamu vižņu – ledus parādību gadījumos Carnikavas novada teritorijā, tai skaitā, hidrotehnisko būvju – aizsprosta pieslēguma krastam būvniecība. Līgums ir saistošs līgumslēdzēju tiesību un saistību pārņēmējiem.
6. Atbilstoši Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6. punktam, 01.07.2021. izbeidzās Carnikavas novada domes pilnvaras. Ādažu novada

pašvaldība ir Carnikavas novadā iekļauto pašvaldību institūciju, finanšu, mantas, tiesību un saistību pārņēmēja.

7. Līguma darbības laikā pašvaldība ir uzbūvējusi pretplūdu aizsargdambi D-4 (būves kadastra apzīmējums 8052 003 0423 001 (turpmāk – Būve)), kura sastāvā ietilpst aizsprosts pār Dzirnupi, kura pieslēgums upes krastam izbūvēts šim mērķim nomā nodotajā Zemes vienības daļā. Būve 21.12.2015. reģistrēta Carnikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000506626 pašvaldības nekustamā īpašuma „Dzirnupes paliena”, Carnikavas novads (kadastra Nr. 8052 003 0423), sastāvā.
8. Nomas tiesība uz Zemes vienības daļu, pamatojoties uz Līgumu, par labu pašvaldībai līdz 29.04.2026. nostiprināta Īpašumam atvērtā Carnikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000531908 III. daļas 1. iedaļā ar ieraksta numuriem 2.1. un 2.2.
9. Līguma darbības laikā Pilnvarnieks ir mainījis Īpašuma sastāvu. No Īpašuma citu starpā 12.09.2022. atdalīta 174 m² liela zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8052 002 2650, kurai, kā īpašumam “Dzirnupes krasts”, ir atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000630692. Uz šīs zemes vienības atrodas Būves daļa - aizsprosta pār Dzirnupi pieslēgums upes krastam.
10. Pilnvarnieks uz 14.07.2023. noslēgta draudzības pirkuma līguma pamata īpašumu “Dzirnupes krasts” par 200,- *euro* ir atsavinājis Iesniedzējam, kura īpašuma tiesība uz iegūto īpašumu 07.08.2023. nostiprināta zemesgrāmatā.
11. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā ar Līgumu pašvaldībai nomā nodotā Zemes vienības daļa ir reģistrēta īpašuma “Dzirnupes krasts” sastāvā. Turklāt ieraksts par nomas tiesību uz Zemes vienības daļu par labu pašvaldībai līdz ar atdalīšanu no Īpašuma ir pārņemts uz īpašumam “Dzirnupes krasts” atvērtā Carnikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000630692 III. daļas 1. iedaļu ar ieraksta numuriem 1.1. un 1.2.
12. Līguma noslēgšanas laikā un līdz 01.04.2015. bija spēkā likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” (turpmāk – Likums) 14. panta pirmās daļas 5. punkts, kas paredzēja, ka Civillikuma 968. un 973. panta noteikumi nav piemērojami un ēkas (būves) vai augļu dārzi (koki) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu, ja ēkas (būves) uzceltas uz nomātas zemes, ja zemes nomas līgums ir noslēgts uz laiku, kas nav mazāks par desmit gadiem, un zemes īpašnieka un nomnieka līgumā ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus. Šādas ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums.
13. Likuma 14. panta otrā daļa spēkā esošajā redakcijā noteic, ka, ja ēkas (būves) ir patstāvīgs īpašuma objekts, tā pirkuma vai izpirkuma tiesības ir zemes īpašniekam. Tādas pašas pirkuma vai izpirkuma tiesības ir ēku (būvju) īpašniekam, ja atsavina zemes gabalu.
14. Likuma 33. panta pirmā daļa spēkā esošajā redakcijā noteic, ka līdz 2017.gada 1.janvārim noslēgtie līgumi par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma objektu un uz kuru pamata ir saņemta būvatļauja būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ir spēkā un ir apspriežami saskaņā ar noteikumiem, kas bija spēkā līdz 2017.gada 1.janvārim.
15. Līgums noslēgs uz 12 gadiem, ar tiesībām būvēt Būvi kā patstāvīgu īpašuma objektu (Līguma 5.2.2. apakšpunkts). Līgums dod pašvaldībai būvniecības tiesības, Būves celtniecībai ir saskaņots projekts un būvatļauja, tā ir pieņemta ekspluatācija, pašvaldības īpašuma tiesība uz Būvi ir reģistrēta zemesgrāmatā. Līdz ar to līguma darbības laikā uz

Zemes vienības daļas pašvaldības uzceltā Būve ir uzskatāma par patstāvīgu īpašuma objektu.

16. Pilnvarnieks, atsavinot Iesniedzējam īpašumu “Dzirnupes krasts”, 14.07.2023. noslēdzot draudzības pirkuma līgumu, nav piedāvājis Ādažu novada pašvaldībai, kā Būves īpašniekam, tā pirkuma tiesības. Secīgi pašvaldībai radusies īpašuma “Dzirnupes krasts” izpirkuma tiesība.
17. Pašvaldību likums nosaka:
 - 17.1. 4. panta pirmās daļas 2. punkts - pašvaldībai ir autonomās funkcijas: gādāt par pašvaldības administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību (pretplūdu pasākumi);
 - 17.2. 10. panta pirmās daļas 16. un 19. punkts - dome ir tiesīga izlemt ikvienu pašvaldības kompetences jautājumu un tikai domes kompetencē ir: lemt par nekustamā īpašuma iegūšanu un kārtību, kādā izpildāmas pašvaldības autonomās funkcijas un nosakāmas par to izpildi atbildīgās amatpersonas;
 - 17.3. 73. panta ceturto daļu - pašvaldībai ir tiesības iegūt nekustamo īpašumu, kā arī veikt citas privāttiesiskas darbības, ievērojot likumā noteikto par rīcību ar publiskas personas finanšu līdzekļiem un mantu.
18. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. pants nosaka, ka publiska persona rīkojas ar finanšu līdzekļiem lietderīgi, t.i., rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu izlietojumu.
19. Ādažu novada pašvaldības 23.02.2022. saistošo noteikumu Nr. 17/2022 “Pašvaldības aģentūras "Carnikavas komunālserviss" nolikums” 7. punktā pašvaldības aģentūrai „Carnikavas komunālserviss” ir noteikts pienākums apsaimniekot un labiekārtot tai pārvaldībā nodotos pašvaldības nekustamos īpašumus.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 2. punktu, 10. panta pirmās daļas 16. un 19. punktu, 73. panta ceturto daļu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. pantu, likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta otro daļu, 33. panta pirmo daļu, kā arī Attīstības komitejas 13.12.2023. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Izlietot nekustamā īpašuma “Dzirnupes krasts”, Carnikavas pag., Ādažu nov. (kad. Nr. 8052 002 2671), kas sastāv no 174 m² lielas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8052 002 2650 un kas iznomāta pašvaldībai pretplūdu aizsargdambja D-4 ar būves kadastra apzīmējumu 8052 003 0423 001 būvniecībai un uzturēšanai, proti, aizsprosta pieslēguma Dzirnupes krastam būvniecībai un uzturēšanai, izpirkuma tiesību, lai nodrošinātu pašvaldībai piederošās būves uzturēšanu Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 2. punktā noteiktās pašvaldības autonomās funkcijas izpildei.
2. Aicināt (*vārds, uzvārds*), (*personas kods*), deklarētā adrese: (*adrese*), kā 1. punktā noteiktā nekustamā īpašuma īpašnieci, līdz 31.01.2024. labprātīgi vienoties ar pašvaldību par īpašuma atsavināšanu par labu Ādažu novada pašvaldībai, nosūtot šo lēmumu (*vārds, uzvārds*) pa pastu uz deklarēto adresi.
3. Gadījumā, ja 2. punktā noteiktajā termiņā netiek panākta labprātīga vienošanās par īpašuma atsavināšanu par labu Ādažu novada pašvaldībai, celt prasību tiesā par zemes īpašuma “Dzirnupes krasts” izpirkuma tiesības izlietošanu.
4. Centrālās pārvaldes Nekustamā īpašuma nodaļai iesniegt šo lēmumu Rīgas rajona tiesā aizlieguma atzīmes ierakstīšanai zemesgrāmatā uz 1. punktā norādīto nekustamo īpašumu,

kā arī organizēt īpašuma ierakstīšanu uz pašvaldības vārda zemesgrāmatā, tam nepieciešamos izdevumus apmaksājot no nodaļas budžeta tāmes līdzekļiem.

5. Pēc pašvaldības īpašuma tiesības uz 1. punktā noteikto nekustamo īpašumu nostiprināšanas zemesgrāmatā, nodot nekustamo īpašumu pašvaldības aģentūrai „Carnikavas komunālserviss” pārvaldībā līdz ar tā piederumiem un dokumentiem, kas uz to attiecas, un noslēgt vienošanos pie 02.02.2004. apsaimniekošanas līguma starp Carnikavas pagasta padomi un aģentūru.
6. Centrālās pārvaldes Juridiskajai un iepirkumu nodaļai:
 - 6.1. sagatavot prasības pieteikumu tiesai 10 (desmit) darba dienu laikā pēc 2. punktā noteiktā termiņa iztecēšanas;
 - 6.2. sagatavot parakstīšanai 5. punktā noteikto vienošanos 10 darba dienu laikā no pašvaldības īpašuma tiesības nostiprināšanas zemesgrāmatā uz 1. punktā norādīto nekustamo īpašumu.
7. Centrālās pārvaldes Grāmatvedības nodaļai mēneša laikā pēc pašvaldības īpašuma tiesības nostiprināšanas zemesgrāmatā uz 1. punktā noteikto nekustamo īpašumu uzņemt to pašvaldības grāmatvedības bilances uzskaitē.
8. Visus ar pirkuma maksas samaksu un iespējamo tiesvedību saistītos izdevumus (valsts nodeva, u.c.) segt no pašvaldības budžeta līdzekļiem.
9. Pašvaldības izpilddirektoram parakstīt 5. punktā noteikto vienošanos.
10. Pašvaldības izpilddirektora vietniecei veikt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja

K. Miķelsone