



## ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

Gaujas iela 33A, Ādaži, Ādažu novads, LV-2164, tālr. 25151340, 25151341, e-pasts [dome@adazunovads.lv](mailto:dome@adazunovads.lv)

### LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2024. gada 27. jūnijā

Nr. 232

### Par nomas līguma slēgšanu par zemi "Jaunparks", Ādažos

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja SIA "Jaunparks", reģ. Nr. 40203258887 (turpmāk – Iesniedzējs), 16.11.2023. iesniegumu (pašvaldības reģ. Nr. ĀNP/1-11-2/23/31) ar priekšlikumu iznomāt pašvaldībai Iesniedzējam piederošā nekustamā īpašuma "Jaunparks", Ādaži, Ādažu nov. (kad. Nr. 8044 007 0003), sastāvā ietilpstošo zemes vienību 0,9909 ha platībā ar zemes vienības kadastra apzīmējumu 8044 007 0632 (turpmāk – Īpašums).

Iesniegumā norādīti Īpašuma iznomāšanas nosacījumi: līguma termiņš – 5 gadi, nomas maksa – EUR 200 mēnesī, pašvaldība nomas līguma termiņā nodrošina Īpašuma apsaimniekošanu un papildus nomas maksai maksā nekustamā īpašuma nodokli par Īpašumu.

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

1. Saskaņā ar pašvaldības grāmatvedības pamatlīdzekļu uzskaites kartītē Nr. PL-02572 inventāra Nr. 0648.PL-02572 norādīto, pamatlīdzeklis "Koku stādījumi zemes gabalā Jaunparks" (kad. Nr. 8044 007 0003) atrodas pašvaldības bilances uzskaitē ar atlikušo vērtību EUR 10614,62.
2. Ar Valsts zemes dienesta Rīgas rajona nodaļas 12.03.1998. lēmumu Nr. 110 tika atjaunotas īpašuma tiesības uz zemes īpašumu, no kura zemes sadales rezultātā citu starpā izveidots arī Īpašums. Lēmumā par īpašuma tiesību atjaunošanu uz zemi, kā īpašuma apgrūtinājums norādīts "Ādažu pagasta publiskais parks" ar platību 2,927 ha.
3. Papildus tam, Īpašuma zemes vienības apgrūtinājumu plāna (kurā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 17.02.2023.) apgrūtinājumu sarakstā norādītas divu aizsargājamu koku (dižkoku) teritorijas 0,0587 ha un 0,0808 ha platībā.
4. 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 1. punkts (redakcijā, kas bija spēkā līdz 31.12.2022.) noteica, 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 uzceltas un augļu dārzs (koki) iestādīts uz zemes, kas atbilstoši likumiem piešķirta šim nolūkam, iegūta darījuma rezultātā vai uz cita tiesiska pamata pirms Civillikuma lietu tiesību daļas spēkā stāšanās dienas (1992. gada 1. septembra), bet zemes īpašuma tiesības atjaunotas vai atjaunojamas bijušajam īpašniekam vai viņa mantiniekam (tiesību pārņēmējam).
5. Likums (redakcijā līdz 31.12.2022.) reglamentēja pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības zemes īpašniekam (ja atsavina augļu dārzu (kokus)), gan augļu dārza (koku) īpašniekam, ja atsavina zemes gabalu (Likuma 14. panta otrā daļa), kā arī pastāvēja iespēja nomas maksai par zemes gabalu, uz kura atrodas citai personai piederošie koki, pēc analogijas piemērot Likuma 38. panta otrās daļas nosacījumus par likumiskās lietošanas maksas apmēru.

6. Atbilstoši Likuma 38. 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.
7. Ar 13.10.2022. likumu “Grozījumi likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību”” augļu dārzi (koki) izslēgti no Likuma regulējuma kā dalītais īpašums.
8. Iesniedzēja priekšlikums, kā informatīvs ziņojums, tika izskatīts un izvērtēts domes Attīstības komitejas (turpmāk – komiteja) 13.12.2023. sēdē. Izvērtējot Iesniedzēja priekšlikumu kopsakarā ar tiesību normām, komiteja secināja, ka Īpašuma zemes nomas līguma noslēgšana ar piedāvātajiem nosacījumiem nevar tikt atzīta par lietderīgu rīcību ar pašvaldības finanšu līdzekļiem.
9. Tā kā normatīvie akti nereglamentē zemes nomas maksas apmēru un kārtību, kādā tā nosakāma par privātpersonai piederošas zemes lietošanu gadījumā, ja uz zemes atrodas publiskai personai piederoši koku stādījumi, nomas maksas noteikšanai pieaicināms sertificēts vērtētājs, kurš ir kompetents noteikt tirgus zemes nomas maksas apmēru par Īpašuma zemes lietošanu.
10. Iesniedzējs ar 20.12.2023. vēstuli Nr. ĀNP/1-12-1/23/1889 “Par priekšlikumu nomas attiecību nodibināšanai” tika informēts par komitejas lēmumu un aicināts piekrist sertificēta vērtētāja pieaicināšanai Īpašuma zemes tirgus nomas maksas apmēra noteikšanai.
11. Pašvaldībā saņemta Iesniedzēja 08.01.2024. atbilde (pašvaldības reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/24/154), par piekrišanu sertificēta vērtētāja pieaicināšanai Īpašuma zemes tirgus nomas maksas apmēra noteikšanai.
12. Saskaņā ar pašvaldības pasūtījumu 09.02.2024. saņemts sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja SIA “Maks V vērtēšana” Īpašuma vērtējuma aprēķins (pašvaldības reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/24/764), kurā norādīta zemes tirgus nomas maksa, bez apbūves tiesībām 03.02.2024. - EUR 1500 gadā jeb EUR 0,15 par 1 m<sup>2</sup> gadā. Papildus nomas maksai nomniekam jāmaksā pievienotās vērtības nodokli (PVN) un nekustamā īpašuma nodokli (NĪN).
13. Saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu (pēc lokālplānojuma izstrādes) Īpašums atrodas Dabas un apstādījumu teritorijā DA4 (funkcionālā zona, kas noteikta labiekārtota, publiski pieejama parka izveidei), un citā teritorijā ar īpašiem noteikumiem (TIN17 - Publiskās ārtelpas teritorijas zona, kas noteikta brīvīvēlpai gājēju un velosipēdistu kustības diagonālā savienojuma un inženiertīklu koridora nodrošināšanai, labiekārtojumam īslaicīgai atpūtai).
14. Pēc zemes ierīcības projekta izstrādes 25.07.2023. tika veikta Īpašuma tirgus vērtības noteikšana, pieaicinot sertificētu vērtētāju SIA “Vindeks”, kura noteica tirgus vērtību – EUR 7 500 (novērtējuma pašvaldības reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/23/3841). Īpašumam Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta kadastrālā vērtība – EUR 1 360.
15. Vērtētāja SIA “Maks V vērtēšana” Īpašumam noteiktā zemes tirgus nomas maksa, bez apbūves tiesībām 03.02.2024. - EUR 1500 gadā ir: 20 % no aktuālās tirgus vērtības un 110% no aktuālās kadastrālās vērtības, kurai papildus vēl maksājams PVN un NĪN.
16. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. panta pirmais punkts nosaka, ka publiska personas rīkojas ar finanšu līdzekļiem lietderīgi, t.i., rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu izlietojumu. Šī likuma 2. panta pirmās daļas izpratnē pašvaldības kā publiskas personas rīcībai ar finanšu

līdzekļiem un mantu jāatbilst ārējos normatīvajos aktos paredzētajiem mērķiem, kā arī normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai.

17. Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 2. punkts nosaka, ka pašvaldībai ir autonomās funkcijas: gādāt par pašvaldības administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību (parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošana un uzturēšana), kā arī noteikt teritoriju uzturēšanas prasības, ciktāl tas saistīts ar sabiedrības drošību, sanitārās tīrības uzturēšanu un pilsētvides ainavas saglabāšanu.
18. Īpašuma zemes nomas līguma noslēgšana par nomas maksu EUR 1500 gadā (papildus arī PVN un NĪN) nevar tikt atzīta par lietderīgu rīcību ar pašvaldības finanšu līdzekļiem un nav tiesiska pamata noslēgt šādu līgumu.
19. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.<sup>1</sup> 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 pēc analogijas ir pieļaujams slēgt līgumu par Īpašuma zemes lietošanu uz 5 gadiem.
20. Jautājums par Īpašuma izmantošanu pašvaldībai piederošo koku stādījumu uzturēšanai atkārtoti tika skatīts komitejas 13.03.2024. sēdē. Komiteja nolēma lūgt Tieslietu ministrijas skaidrojumu par ar 13.10.2022. likumu “Grozījumi likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību”” grozīto tiesību normu piemērošanu attiecībā uz zemes izmantošanu pašvaldības koku stādījumu uzturēšanai, jo ar grozījumiem augļu dārzi (koki) izslēgti no Likuma regulējuma kā dalītais īpašums.
21. Uz pašvaldības pieprasījumu Nr. ĀNP/1-12-4/24/602 saņemts Tieslietu ministrijas 10.05.2024. skaidrojums Nr. 1-17/1518 (pašvaldības reģ. Nr. ĀNP/1-11-2/24/2619). Tajā norādīts, ka Likuma 14. panta pirmajā daļā regulēti gadījumi, kuros vēsturiski veidojās piespiedu dalītie īpašumi, tajā skaitā, augļu dārzos. Izslēdzot no minētās tiesību normas kādu no piespiedu dalītā īpašuma veidiem, nevar izmainīt vēsturisku notikumu (dalītā īpašuma izveidošanos atbilstoši tajā laikā spēkā esošajai tiesību normai). Ņemot vērā izveidojušos situāciju, Tieslietu ministrija uzskata, ka saskaņā ar Civillikuma 3. pantu<sup>1</sup> piespiedu dalītais īpašums (kas vairs nevar rasties šobrīd un turpmāk, bet gan ir izveidojies vēsturiski) ir tas, kāds tas tika regulēts brīdī, kad tas izveidojās. Proti, apstākļi, ka šobrīd no tiesību normas ir izslēgts viens no vēsturiskajiem piespiedu dalītā īpašuma veidiem (augļu dārzi), nevar izmainīt to, ka tas ir izveidojies atbilstoši tolaik spēkā esošajai tiesību normai. Līdz ar to arī šobrīd šādi tiesiski izveidojušies piespiedu dalītie īpašumi joprojām ir piespiedu dalītie īpašumi un minētie grozījumi vēsturiski izveidojušos situāciju nav izmainījuši.
22. Attiecībā uz zemes likumiskās lietošanas tiesību piemērošanu Tieslietu ministrija norāda, ka jau zemes likumiskās lietošanas tiesību regulējuma tapšanas gaitā notikusi diskusija par tā piemērošanu augļu dārzos. Tāpat kā zemes likumiskās lietošanas tiesību regulējuma izstrādes gaitā, arī šobrīd Tieslietu ministrijas viedoklis ir nemainīgs – zemes likumiskās lietošanas tiesības atbilstoši Likuma 38. panta pirmajai daļai attiecas uz visiem Likuma 14. panta pirmās daļas 1., 2., 3. un 4. punktā minētajiem piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem, tajā skaitā, piespiedu dalītajiem īpašumiem, kuru sastāvā ir augļu dārzi (koki).
23. Ja pašvaldība, pamatojoties uz līgumu, kļūst par Īpašuma zemes lietotāju, uzņemtos zemes apsaimniekošanas pienākumus, Iesniedzējam, kā Īpašuma īpašniekam, nebūs jāsedz NĪN maksājumus par Īpašumu.

---

<sup>1</sup> Civillikuma 3. pants noteic, ka katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies. Neskartas paliek jau iegūtās tiesības.

24. Ādažu novada pašvaldības Attīstības programmas (2021-2027) aktualizētā Rīcības plāna Ā5.1.1.3. punkts paredz pasākumus izvēles aktivitāšu teritoriju uzlabošanai, t.i., realizēti projekti, aktivitātes – parku, skvēru projekti, pludmales u.c. (Ūdensrožu parks, Alderu parks, Jaunparks). Investīciju plānā ir iekļauts Ā5.1.1.3.2. punkts - pasākumi izvēles aktivitāšu teritoriju uzlabošanai (*Jaunparks*), t.i., īstenotas aktivitātes teritorijas uzlabošanai, labiekārtošanai un vides pieejamībai Jaunparkā.
25. Saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.<sup>3</sup> panta pirmo daļu publiska persona nomā no privātpersonas nekustamo īpašumu, kas nepieciešams publiskas personas darbības nodrošināšanai saskaņā ar šā likuma un citu likumu noteikumiem, kā arī nodrošina informācijas publisku pieejamību, ievērojot normatīvajos aktos paredzētos informācijas pieejamības ierobežojumus.
26. Ministru kabineta 29.10.2013. noteikumu Nr. 1191 “Kārtība, kādā publiska persona nomā nekustamo īpašumu no privātpersonas vai kapitālsabiedrības un publicē informāciju par nomātajiem un nomāt paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 1991) 2.8. apakšpunkta izpratnē, šo noteikumu prasības nepiemēro, izņemot šo noteikumu 17. un 18. punktu, ja nomā nekustamo īpašumu, kura aizvietošana nav iespējama tehnisku (piemēram, ugunsdzēsēju depo) vai māksliniecisku (piemēram, memoriālie muzeji, kuri atrodas vēsturiskajos dzīvokļos) iemeslu dēļ.
27. Ievērojot Īpašuma nomas mērķi – nodrošināt un uzturēt labiekārtotu un publiski pieejamu parku ar tajā esošajiem koku stādījumiem - ir piemērojams MK noteikumu Nr. 1191 19. punkts un līgums ar Iesniedzēju, ievērojot tā priekšlikumu, noslēdzams uz 5 gadiem.
28. Lai izpildītu pašvaldības funkciju, nodrošinātu novada iedzīvotājiem piekļuvi parkam, kas ir publiski pieejams bez ierobežojumiem, nepieciešams noslēgt Īpašuma zemes nomas līgumu ar Iesniedzēju, kā Īpašuma īpašnieku, ievērojot Īpašuma lokālplānojuma izstrādes nosacījumus un Ādažu novada teritorijas plānojumā noteikto, pamatojoties uz Likuma 38. panta otrās daļas normām, kā arī saskaņā ar Tieslietu ministrijas skaidrojumā pausto viedokli.
29. Pašvaldības 23.02.2022. saistošo noteikumu Nr. 17/2022 “Pašvaldības aģentūras "Carnikavas komunālserviss" nolikums” 7. punktā pašvaldības aģentūrai „Carnikavas komunālserviss” noteikts uzdevums apsaimniekot un labiekārtot tai pārvaldībā nodotos pašvaldības nekustamos īpašumus, publisko teritoriju apgaismojumu, apstādījumus, komunālās saimniecības objektus, nodrošināt sanitāro tīrību, kā arī organizēt un uzraudzīt sadzīves atkritumu apsaimniekošanu.

Pamatojoties uz iepriekš minēto un Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 2. punktu, 10. panta pirmās daļas 19. punktu, 73. panta ceturto daļu, 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, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 2. panta pirmo daļu, 3. panta pirmo punktu, 6.<sup>1</sup> panta pirmo daļu, 6.<sup>3</sup> panta pirmo daļu, Ministru kabineta 29.10.2013. noteikumu Nr. 1191 “Kārtība, kādā publiska persona nomā nekustamo īpašumu no privātpersonas vai kapitālsabiedrības un publicē informāciju par nomātajiem un nomāt paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem” 2.8. apakšpunktu, pašvaldības 23.02.2022. saistošo noteikumu Nr. 17/2022 “Pašvaldības aģentūras "Carnikavas komunālserviss" nolikums” 7. punktu, kā arī saskaņā ar domes Attīstības komitejas 12.06.2024. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

#### **NOLEMJ:**

1. Slēgt ar SIA “Jaunparks”, reģ. Nr. 40203258887, juridiskā adrese: “Lielārputni”, Stapriņi, Ādažu pag., Ādažu nov., LV-2164, līgumu par nekustamā īpašuma “Jaunparks”, Ādaži, Ādažu nov. (kad. Nr. 8044 007 0003) sastāvā ietilpstošās zemes vienības 0,9909 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0632 nomu, nosakot:

- 1.1. nomas mērķi – nodrošināt un uzturēt labiekārtotu un publiski pieejamu parku ar tajā esošajiem koku stādījumiem (zemes vienības robežu plāns – pielikumā);
  - 1.2. lietošanas maksu par zemes lietošanas tiesībām – normatīvajos aktos noteiktajā apmērā, kas lēmuma pieņemšanas brīdī ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāk par 50 *euro* gadā;
  - 1.3. nomas termiņu – 5 (pieci) gadi;
  - 1.4. ka nomniekam ir tiesības ierosināt līguma termiņa pagarināšanu ne vēlāk kā 3 (trīs) mēnešu laikā pirms līguma termiņa beigām;
  - 1.5. nomnieka pienākumu apsaimniekot lietošanā esošo zemes vienību un patstāvīgi segt ar to saistītos izdevumus;
  - 1.6. ka labiekārtojumi lietošanā esošajā zemes vienībā veicami tikai tos iepriekš rakstiski saskaņojot ar iznomātāju.
2. Uzdot:
- 2.1. pašvaldības Centrālās pārvaldes Juridiskajai un iepirkumu nodaļai līdz 12.07.2024. sagatavot 1. punktā noteiktā zemes nomas līguma projektu un 10 darba dienu laikā no minētā līguma noslēgšanas 4. punkta izpildei sagatavot parakstīšanai vienošanos pie 02.02.2004. apsaimniekošanas līguma starp Carnikavas pagasta padomi un pašvaldības aģentūru „Carnikavas komunālserviss”;
  - 2.2. pašvaldības izpilddirektoram parakstīt 1. punktā noteikto līgumu un 4. punktā noteikto vienošanos;
  - 2.3. pašvaldības Centrālās pārvaldes Sabiedrisko attiecību nodaļai 10 darbdienu laikā pēc līguma noslēgšanas publicēt pašvaldības tīmekļvietnē un izvietot pašvaldības ēkā MK noteikumos Nr. 1191 norādīto informāciju;
  - 2.4. pašvaldības Centrālās pārvaldes Nekustamā īpašuma nodaļai mēneša laikā pēc līguma parakstīšanas veikt darbības tā reģistrēšanai zemesgrāmatā.
3. Lēmuma izpildei nepieciešamos izdevumus apmaksāt no pašvaldības Centrālās pārvaldes Nekustamā īpašuma nodaļas budžeta tāmes līdzekļiem.
4. Pašvaldības aģentūrai „Carnikavas komunālserviss” pēc zemes nomas līguma noslēgšanas pārņemt apsaimniekošanā 1. punktā noteikto nekustamo īpašumu, noslēdzot 2.1. apakšpunktā noteikto vienošanos.
5. Pašvaldības izpilddirektora vietniecei veikt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētājas vietnieks  
attīstības jautājumos

V. Bulāns

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO  
PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU