

LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2024. gada 24. oktobrī **Nr.** **419**

**Par grozījumu veikšanu Nomaksas pirkuma līgumā Nr. JUR 2023-09/1034**

Ādažu novada pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) dome izskatīja SIA “Ecospace Prefab” (reģistrācijas Nr. 40103380295, juridiskā adrese: Vijciema iela 1A, Rīga, LV-1006 (turpmāk – Uzņēmējs)) 2024. gada 3. oktobra iesniegumu (pašvaldības reģ. ĀNP/1-11-1/24/5151 (turpmāk – Iesniegums)), par 2023. gada 6. septembrī noslēgtā Nomaksas pirkuma līguma Nr. JUR 2023-09/1034 (turpmāk – Līgums) izmaiņām, lūdzot 4.8. punktā noteikto termiņu pagarināt līdz 15 mēnešiem un 2. gada maksājumu pagarināt par 3 mēnešiem.

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

1. Saskaņā ar Līgumu Uzņēmējs pērk nekustamo īpašumu Muzeja iela 2, Mežgarciems, Carnikavas pagasts, Ādažu novads, kadastra numurs 8052 008 1599, kas sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējums 8052 008 1571, platība 0,9867 ha (turpmāk – Īpašums), un apņemas izpildīt Līgumā minētos Īpašuma turpmākās izmantošanas nosacījumus un atsavināšanas tiesību ierobežojumus.
2. Līguma nosacījumi paredz, ka Uzņēmējam:
   1. 30 (trīsdesmit) mēnešu laikā no īpašuma tiesības uz Īpašumu nostiprināšanas zemesgrāmatā Īpašumā jāuzbūvē augstas pievienotās vērtības produkcijas ražošanai (tādās jomās kā, piemēram, informācijas tehnoloģijas, farmācija vai līdzvērtīgās jomās, kas noteiktas nacionālos plānošanas dokumentos vai pašvaldības plānošanas dokumentos kā prioritārās uzņēmējdarbības nozares) piemērotu ēku (būvi) un nepieciešamo infrastruktūru (4.5. punkts);
   2. 36 (trīsdesmit sešu) mēnešu laikā no īpašuma tiesības uz Īpašumu nostiprināšanas zemesgrāmatā tajā tiek uzsākta augstas pievienotās vērtības produkcijas ražošana un: tiek radītas un darbojas ne mazāk kā 15 jaunas darba vietas un tiek veiktas investīcijas ne mazāk kā 500 000 *euro* apmērā Īpašuma īpašnieka / nomnieka / īrnieka / patapinājuma ņēmēja nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos (4.6. punkts);
   3. 6 (sešu) mēnešu laikā no īpašuma tiesības uz Īpašumu nostiprināšanas zemesgrāmatā jāiesniedz pašvaldības Būvvaldē Līguma nosacījumiem atbilstošas ēkas (būves) būvniecības ieceres iesniegums (būvprojekts minimālā sastāvā)
   4. 12 (divpadsmit) mēnešu laikā no īpašuma tiesības uz Īpašumu nostiprināšanas zemesgrāmatā jāsaņem būvvaldes izsniegta būvatļauja ar atzīmi par būvniecības uzsākšanas nosacījumu izpildi augstas pievienotās vērtības produkcijas ražotnei, kas izvietota Īpašumā (4.8. punkts).
3. Mežgarciema uzņēmējdarbības teritorija, tai skaitā Īpašums, ir teritorija, kurā notiek Pašvaldības īstenota projekta “Uzņēmējdarbības attīstībai nepieciešamās infrastruktūras attīstība Carnikavas novada Garciemā” (turpmāk – projekts) ieviešana Eiropas Reģionālās attīstības fonda 3.3.1.specifiskā atbalsta mērķa ietvaros. Atbilstoši normatīvajiem aktiem, kas reglamentē 3.3.1.specifiskā atbalsta mērķa ietvaros īstenojamos projektus, un saskaņā ar Vienošanos par Eiropas Savienības projekta īstenošanu Nr. 3.3.1.0/17/I/025, kas 2018. gada 19. septembrī noslēgta starp Centrālo finanšu un līgumu aģentūru un pašvaldības aģentūru “Carnikavas komunālserviss”, šajā projektā līdz 2023. gada 31. decembrim paredzēts sasniegt konkrētus iznākuma rādītājus (komersanta radīto darba vietu skaitu un nefinanšu investīcijas) un daļa no tiem ietverta Līguma noteikumos.

Lai izvairītos no noslēgto projektu līgumu laušanas vai riska, ka finansējuma saņēmējiem būs jāatmaksā finansējums proporcionāli nesasniegtajiem iznākuma rādītājiem[[1]](#footnote-1), 2023. gada 7. februārī tika apstiprināti Ministru kabineta noteikumi Nr. 54 “Grozījumi Ministru kabineta 2015. gada 13. oktobra noteikumos Nr. 593 “Darbības programmas “Izaugsme un nodarbinātība” 3.3.1. specifiskā atbalsta mērķa “Palielināt privāto investīciju apjomu reģionos, veicot ieguldījumus uzņēmējdarbības attīstībai atbilstoši pašvaldību attīstības programmās noteiktajai teritoriju ekonomiskajai specializācijai un balstoties uz vietējo uzņēmēju vajadzībām” īstenošanas noteikumi” ar ko tika pagarināts projektu iznākuma rādītāju (komersantu darba vietas un nefinanšu investīcijas, komersantu skaits) sasniegšanas termiņš līdz 5 gadiem pēc projekta noslēguma maksājuma veikšanas, bet ne vēlāk, kā līdz 2028. gada 31. decembrim. Ņemot vērā, ka Mežgarciema projekta noslēguma maksājums tika veikts 2021. gadā, konkrētā projekta iznākuma rādītāju sasniegšanas termiņš ir 2026. gada 31. decembris.

Precizētais nosacījums ir vienādi attiecināms uz visiem projektiem visās atlases kārtās. Tādējādi Pašvaldībai tika dots papildu laiks plānoto iznākuma rādītāju sasniegšanai. Līdz ar to, ja iznākuma rādītāju sasniegšanas termiņš bija noteikts līdz 2023. gada 31. decembrim, tad atbilstoši Ministru kabineta noteikumu grozījumiem, arīdzan Mežgarciema projekta termiņš tiek pagarināts.

1. Pamatojoties uz Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas datiem, Uzņēmējs 2023. gada 17. oktobrī nostiprināja īpašuma tiesības uz Īpašumu zemesgrāmatā, kas liecina par godprātīgu viņa saistību izpildi, kas atbilst Līguma 3.5. un 4.3. punkta prasībām.

12 mēnešu termiņš (skaitot no Uzņēmēja īpašuma tiesības uz Īpašumu nostiprināšanas zemesgrāmatā) Līguma 4.8. punkta izpildei (Uzņēmējam jāsaņem būvatļauja ar atzīmi par būvniecības uzsākšanas nosacījumu izpildi augstas pievienotās vērtības produkcijas ražotnei, kas izvietota Īpašumā) ir 2024. gada 17. oktobris.

Atbilstoši BIS ierakstiem, Ādažu novada būvvalde 2024. gada 25. jūnijā izsniedza būvatļauju Uzņēmējam. Saskaņā ar ierosināto būvniecības lietu (dokumenta numurs BIS-BV-4.1-2024-3502) projektēšanas nosacījumu izpildes datums noteikts 2029. gada 25. jūnijs. Būvdarbi kopumā veicami līdz 2032. gada 25. jūnijam.

Līguma 4.5. punkta izpildes termiņš ir 2026. gada 17. aprīlis, savukārt 4.6. punkta izpildes termiņš ir 2026. gada 17. oktobris. Iesniegumā netiek lūgts pagarināt Līguma kopējo darbības termiņu.

1. Saskaņā ar Centrālās pārvaldes Grāmatvedības nodaļas sniegto informāciju, Uzņēmējs godprātīgi veic Līguma 2.5. punktā noteiktā pienākuma izpildi, t.i., pirkuma maksas kavējumu Uzņēmējam nav. Nekustamā īpašumu nodokļa parāda par Īpašumu nav.
2. Uzņēmējs 2024. gada 27. augusta sanāksmē informēja Pašvaldību, ka ir uzsācis tehniskā projekta izstrādi, plāno paplašināt darbību un apņemas īstenot Līgumā paredzēto, tomēr, lai izpildītu Līguma 4.8. punkta nosacījumu, nepieciešami papildu 3 mēneši. Iesniegumā Uzņēmējs norādīja, ka papildu laiks nepieciešams saskaņojumu iegūšanai no valsts un pašvaldības iestādēm, kuru pieprasīšana tika uzsākta uzreiz pēc Būvprojekta minimālā sastāvā saskaņošanas būvvaldē, bet saskaņojumu iegūšana ir būtiski aizkavējusies (joprojām tiek gaidīta Valsts vides dienesta atļauja un SIA “Ādažu ūdens” saskaņojums).

Finanšu komitejas sēdē 2024. gada 16. oktobrī Uzņēmējs apliecināja, ka kavējums Līguma 4.8. punkta termiņā saistīts ar skaņojumu iegūšanu no Valsts vides dienesta un SIA “Ādažu ūdens”.

1. Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 12. punkts noteic, ka pašvaldības autonomā funkcija ir sekmēt saimniecisko darbību pašvaldības administratīvajā teritorijā un sniegt tai atbalstu. Savukārt minētā panta otrā daļa noteic, ka pašvaldība autonomās funkcijas pilda atbilstoši ārējiem normatīvajiem aktiem un noslēgtajiem publisko tiesību līgumiem.

Saskaņā ar Pašvaldību likuma 73. panta ceturto daļu pašvaldībai ir tiesības iegūt un atsavināt kustamo un nekustamo īpašumu, kā arī veikt citas privāttiesiskas darbības, ievērojot likumā noteikto par rīcību ar publiskas personas finanšu līdzekļiem un mantu.

1. Atbilstoši Civillikuma 1. pantam tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. Civillikuma 1403. pants noteic, ka tiesisks darījums ir atļautā kārtā izdarīta darbība tiesisku attiecību nodibināšanai, pārgrozīšanai vai izbeigšanai. Civillikuma 1511. pants paredz, ka līgums plašākā nozīmē ir ikkatra vairāku personu savstarpēja vienošanās par kādu tiesisku attiecību nodibināšanu, pārgrozīšanu vai izbeigšanu. Līguma 5.11. punkts paredz, ka puses ir savstarpēji atbildīgas par Līguma saistību neizpildīšanu vai nepienācīgu pildīšanu.
2. Ņemot vērā iepriekš minēto, kā arī uzklausot Uzņēmēja paskaidrojumus, Pašvaldība vērtējot Uzņēmēja attieksmi saistības izpildē, ņem vērā, ka Uzņēmējam nav Īpašuma pirkuma maksas kavējumu, kā arī Uzņēmējs ir ievērojis Līguma 4.7. punktā noteikto termiņu (būvniecības iesniegums ēkai iesniegts 15.04.2024.). Līdz ar to, no Pašvaldības puses nav samērīga atkāpšanās tiesības izmantošana. Un Iesniegums daļā par Līguma 4.8. punktā noteiktā termiņa grozīšanu ir atbalstāms.

Daļā par pirkuma maksas 2. gada maksājuma termiņa pārcelšanu ir atbalstāms daļēji. Un proti, 2. gada pamatsummas maksājuma termiņa pārcelšana no 2024. gada 31. oktobra uz 2025. gada 31. janvāri ir atbalstāma (skat. šī lēmuma pielikumu). Taču ievērojot Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 36. panta trešajā daļā noteikto, ka pārdodot publiskas personas nekustamo īpašumu uz nomaksu, nomaksas termiņš nedrīkst būt lielāks par pieciem gadiem, un par atlikto maksājumu pircējs maksā sešus procentus gadā no vēl nesamaksātās pirkuma maksas daļas, 2. gada procentu maksājums nevar tikt pārcelts. Līdz ar to, lūgums daļā ar 2. gada procentu maksājuma pārcelšanu netiek atbalstīts.

Apkopojot iepriekš minēto, ir pamats piekrist izmaiņām Līguma 4.8. punkta nosacījuma izpildes termiņā un izdarīt attiecīgus grozījumus Līgumā. Cita starpā, ar Uzņēmēja ierosināto 3 mēnešu pagarinājumu 4.8. punkta izpildē, netiks mainīts Līguma vispārējais raksturs, un attiecīgi grozītie Līguma izpildes termiņi iestāsies pirms projekta iznākuma rādītāju sasniegšanas termiņa. Savukārt, daļā par Līguma pirkuma grafikā noteiktās pirkuma maksas 2. gada maksājuma termiņa pārcelšanu ir atbalstāms daļēji.

Pamatojoties uz Civillikuma 1. pantu, 1403. un 1511. pantu, Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 12. punktu, 10. panta pirmās daļas 19. un 21. punktu, kā arī Finanšu komitejas 16.10.2024. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

**NOLEMJ:**

1. Pagarināt starp Ādažu novada pašvaldību un SIA “Ecospace Prefab” 2023. gada 6. septembrī noslēgtā Nomaksas pirkuma līguma Nr. JUR 2023-09/1034 4.8. punktu par 3 (trīs) mēnešiem, skaitot no 2023. gada 17. oktobra (t.i., līdz 2025. gada 17. janvārim).
2. Pārcelt Nomaksas pirkuma līguma Nr. JUR 2023-09/1034 grafikā noteikto 2. gada pamatsummas maksājuma datumu no “31.10.2024.” uz “31.01.2025.” saskaņā ar pielikumu.
3. Atteikt pārcelt Nomaksas pirkuma līguma Nr. JUR 2023-09/1034 grafikā noteikto 2. gada procentu maksājuma datumu no “31.10.2024.” uz “31.01.2025.”.
4. Pašvaldības Centrālās pārvaldes Juridiskajai un iepirkumu nodaļai 15 (piecpadsmit) dienu laikā pēc šī lēmuma pieņemšanas sagatavot parakstīšanai vienošanās projektu ar SIA “Ecospace Prefab” par 1. punktā noteikto grozījumu veikšanu un organizēt tās parakstīšanu.
5. Pašvaldības izpilddirektoram veikt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja K. Miķelsone

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

1. Skat. <https://tapportals.mk.gov.lv/annotation/03e9a970-9a28-49ba-bf48-e037414ec307> [↑](#footnote-ref-1)