

LĒMUMS Ādažu novadā

2018.gada 25.septembrī

Nr.221

Par pašvaldībai piederoša nekustamā īpašuma „Āķi” piešķiršanu nomā

Ādažu novada dome (turpmāk – dome) izskatīja P.R. (turpmāk – Iesniedzējs) (*deklarētā dzīves vietas adrese*) iesniegumu (reģ. domē 31.08.2018., Nr.ĀND/1-18/18/2428), kurā Iesniedzējs informē, ka ir ieguvis īpašumā nekustamo īpašumu “Āķi”, kadastra numurs 8044 513 0006, kas sastāv no divām atpūtas mājām (turpmāk – būves) ar kadastra apzīmējumu 8044 013 0271 006 un 8044 013 0271 007), kas saistītas ar domei piederošo zemes gabalu “Āķi”, par ko ar ēku iepriekšējo īpašnieku SIA “Makšķernieku klubs “Pasaule”” (turpmāk – Sabiedrība) 2011.gada 5.oktobrī bija noslēgts nekustamā īpašuma zemes nomas līgums. Iesniedzējs vēlas iegūt īpašumā domei piederošo zemes īpašumu “Āķi”, Baltezers, Ādažu novads, vai arī nomas tiesības uz to.

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

1) Domei pieder nekustamais īpašums “Āķi”, Baltezers, Ādažu novads (turpmāk – zemesgabals) ar kadastra numuru 8044 013 0271, kas reģistrēts Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000453226 un tas sastāv no vienas zemes vienības 0,8512 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 80440130176, un tā kadastrālā vērtība ir EUR 86 455,00.

2) Uz zemesgabala atrodas Iesniedzējam piederošas būves, kas iegādātas 2017.gada 11.augustā saskaņā ar maiņas līgumu Nr.2017/08-1. Būvju īpašums 29.08.2018. reģistrēts zemesgrāmatā, Ādažu novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000462568.

3) Pamatojoties uz domes 2010.gada 28.decembra lēmumu Nr.25 § 2.1.4. “Par zemes piešķiršanu nomā”, 2011.gada 5.oktobrī starp Sabiedrību un domi tika noslēgts zemes nomas līgums Nr. JUR 2011-10/599 (turpmāk – Līgums) par zemesgabala iznomāšanu Iesniedzējam līdz 2025.gada 31.decembrim. Saskaņā ar Līguma 5.2.2. punktu, nomnieks ir tiesīgs veikt būvniecību tikai ar iznomātāja rakstisku piekrišanu un saskaņā ar spēkā esošajiem būvnormatīviem. Zemesgabala lietošanas mērķis - pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve. Nomas tiesība nostiprināta zemesgrāmatā līdz 31.12.2025.

4) Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumu Nr. 350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumu” (turpmāk – Noteikumi) 7.punkts nosaka, ka apbūvētu zemes gabalu iznomā tikai uz tā esošās būves īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam (turpmāk – nomnieks), ja citos normatīvajos aktos nav noteikts citādi.

Noteikumu 17.punkts nosaka, ka apbūvēta zemes gabala nomas maksa gadā ir 1,5 % no zemesgabala kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā EUR 28, bet Noteikumu 15.punkts nosaka, ka nomas maksu sāk aprēķināt ar līguma noslēgšanas dienu, bet maksa par faktiski apbūvēta zemesgabala lietošanu līdz nomas līguma noslēgšanai dienai tiek noteikta saskaņā ar Noteikumu 2.nodaļas prasībām, nepiemērojot Noteikumu 5. un 22. punktu.

5) Saskaņā ar grozījumiem Civillikumā, kas stājās spēkā 01.01.2017., zemes nomas līgumos, kuros bija paredzēta tiesība celt uz iznomātā zemesgabala ēku (būvi) kā pastāvīgu īpašuma objektu, ēku (būvju) būvniecība ir pieļaujama tikai gadījumos, kad līdz 2016.gada 31.decembrim ēkas (būves) būvniecībai iznomātājam bija izsniegta būvatļauja būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Sabiedrībai līdz 2016.gada 31.decembrim

būvatļauja ēkas (būves) būvniecībai nav izsniegta, kas nozīmē, ka zemesgabala apbūve uz nomas līguma pamata nav iespējama.

6) Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta pirmā daļa paredz, ka atvasinātas publiskas personas mantas atsavināšanu var ierosināt, ja tā nav nepieciešama šai personai vai tās iestādēm to funkciju nodrošināšanai, savukārt ceturtnās daļas 9.punkts nosaka, ka atsevišķos gadījumos publiskas personas nekustamā īpašuma atsavināšanu cita starpā var ierosināt zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašnieks vai visi kopīpašnieki, ja viņi vēlas nopirkt publiskai personai piederošu nekustamo īpašumu, kas sastāv no zemes gabala un nedzīvojamās ēkas (būves), un uz šā zemes gabala atrodas arī viņiem piederoša ēka (būve), bet zemes gabala sadale nav pieļaujama atbilstoši normatīvo aktu noteikumiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi.

7) Likuma „Par pašvaldībām” (turpmāk – Likums) 3.pants nosaka, ka vietējā pašvaldība ar domes un tās izveidoto institūciju un iestāžu starpniecību nodrošina likumos noteikto funkciju, kā arī šajā likumā paredzētajā kārtībā Ministru kabineta doto uzdevumu un pašvaldības brīvprātīgo iniciatīvu izpildi, ievērojot valsts un attiecīgās administratīvās teritorijas iedzīvotāju intereses. Likuma 15.panta pirmās daļas 2. un 3.punkts nosaka pašvaldības autonomo funkciju gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu, tajā skaitā, parku, zaļo zonu un skvēru ierīkošana, kā arī noteikt kārtību, kādā izmantojami publiskā lietošanā esošie meži un ūdeņi, ja likumos nav noteikts citādi.

8) Saskaņā ar zemes robežu plānu, zemesgabals robežojas ar publisko ūdenstilpi – Mazo Baltezeru. Domei nav cita zemes gabala pie Mazo Baltezera un zemesgabals ir vienīgā vieta, lai nodrošinātu jebkurai personai bezmaksas brīvu un netraucētu piekļuvi ezeram, kas nozīmē, ka zemesgabala daļas atstāšana domes īpašumā atbilst sabiedrības interesēm. Saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu zemesgabals atrodas darījumu iestāžu apbūves zonā un apstādījumu teritorijā, ar ierīkotu atpūtas un peldēšanas vietu.

9) Zemesgabala atsavināšana par labu Sabiedrībai tika izskatīta iepriekš un par to tika pieņemts negatīvs lēmums. Izvērtējot zemesgabala faktisko un tiesisko stāvokli, secināts, ka, nododot visu zemesgabalu atsavināšanai, tiktu apdraudēta tā turpmākā izmantošana, t.i., iespēja iedzīvotājiem piekļūt publiskajai ūdenstilpei – Mazajam Baltezeram.

10) Lai tiktu īstenotas Iesniedzēja pirmpirkuma tiesības uz zemesgabala daļu, uz kuras atrodas Iesniedzējam piederošās būves, būtu nepieciešams un ir iespējams veikt zemesgabala sadali, izdalot to daļu, uz kuras atrodas Iesniedzējam piederošās būves. Ēkas atrodas Mazo Baltezera krastā, aizņemot aptuveni 995 kv. m. zemes, un to ir iespējams funkcionāli nodalīt no pārējā zemes gabala. Pārējā zemes gabala daļā dome vēlas nodrošināt iedzīvotāju atpūtai un veselības uzlabošanai nepieciešamos apstākļus, saglabājot un labiekārtojot visai sabiedrībai pieejamu vidi.

Pamatojoties uz likuma “Par pašvaldībām” 14.panta pirmās daļas 2.punktu un otrās daļas 3.punktu, 15.panta pirmās daļas 3.punktu, 21.panta pirmās daļas 14.punkta a) apakšpunktu, 77.panta otro un trešo daļu, Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumu Nr.350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesību noteikumi” 7., 8. un 17.punktu, kā arī Finanšu komitejas 18.09.2018. atzinumu, Ādažu novada dome

NOLEMJ:

1. Piešķirt nomā **P.R.** līdz **2025.gada 31.decembrim** Ādažu novada pašvaldībai piederošo apbūvētu zemesgabalu 0,8512 ha platībā, ar kadastra apzīmējumu 80440130176, bez apbūves tiesības.
2. Noteikt zemesgabala nomas maksu 1,5 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, kā arī aprēķināt maksu un nosūtīt rēķinu Iesniedzējam par zemesgabala faktisko izmantošanu laikā līdz nomas līguma slēgšanai.

3. Papildus nomas maksai Iesniedzējs maksā pievienotās vērtības nodokli un nekustamā īpašuma nodokli atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
4. Uzdot domes Juridiskajai un iepirkuma daļai 30 dienu laikā no šī lēmuma pieņemšanas sagatavot līguma projektu par zemesgabala nomu.
5. Pilnvarot izpilddirektoru noslēgt līgumu par zemesgabala nomu un nodrošināt lēmuma izpildes kontroli.
6. Ierosināt Iesniedzējam izskatīt iespēju zemesgabala sadalei, lai tiktu īstenotas Iesniedzēja pirmpirkuma tiesības uz to zemesgabala daļu, uz kuras atrodas tam piederošās būves.

Domes priekšsēdētājs

M.Sprindžuks