



ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

Gaujas iela 33A, Ādaži, Ādažu novads, LV-2164, tālr. 67997350, e-pasts dome@adazi.lv

LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2023. gada 22. februārī

Nr. 78

Par pašvaldības zemesgabala daļas nodošanu atsavināšanai un nosacītās cenas apstiprināšanu Gaujas iela 3, Ādaži

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja Pašvaldības mantas iznomāšanas un atsavināšanas komisijas (turpmāk – Komisija) 07.02.2023. sēdes protokolu Nr. ĀNP/1-7-14-2/23/4, SIA “Rental Property” (reģistrācijas numurs 40203064561) 15.06.2022. iesniegumu par zemes gabala daļas iegādi Gaujas iela 3, Ādaži (pašvaldības reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/22/3071) un pašvaldības administrācijas Īpašumu un infrastruktūras nodaļas (turpmāk – ĪIN) 28.06.2022. atsavināšanas ierosinājumu Nr. ĀNP/1-33-49/22/13.

Izvērtējot domes rīcībā esošo informāciju, kā arī ar lietu saistītos apstākļus, konstatēts:

1. Ar domes 25.04.2022. lēmumu Nr. 190 “Par zemes ierīcības projektu nekustamajiem īpašumiem Pasta ielā 1, Pasta ielā 1C un Gaujas ielā 3, Ādažos” (turpmāk – Lēmums) tika atļauts izstrādāt zemes ierīcības projektu nekustamo īpašumu Pasta ielā 1, Ādažos, kadastra Nr. 8044 007 0330, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0330, Pasta ielā 1C, Ādažos, kadastra Nr. 8044 007 0461, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0461 un Gaujas ielā 3, Ādažos, kadastra Nr. 8044 007 0328, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0328, ar mērķi pamatot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0330 un 8044 007 0461 apvienošanu, kā arī zemes vienību savstarpējo robežu pārkārtošanu, lai nodrošinātu piekļūšanu nedzīvojamai ēkai ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0330 001 (turpmāk – Ēka).
2. Dome uzdeva ĪIN līdz zemes ierīcības projekta apstiprināšanai organizēt atdalāmā zemesgabala novērtēšanu un iespējamās pārdošanas cenas noteikšanu, pieaicinot neatkarīgu vērtētāju, bet Pašvaldības mantas iznomāšanas un atsavināšanas komisijai (turpmāk – Komisija) pēc vērtējumu saņemšanas - noteikt pārdošanas (nosacīto) cenu zemesgabala daļai 209 m² platībā (turpmāk – Zemesgabals) ar kopējo kadastra numuru 80440070328, Gaujas iela 3, Ādaži, ko plānots atdalīt, un organizēt tās atsavināšanu.
3. SIA “Maks V vērtēšana”, reģ. Nr. 40003922864, Zemesgabala novērtējums (reģistrēts domē 23.05.2022. ar Nr. ĀNP/1-11-1/22/2662) bija zemāks, nekā tā kadastrālā vērtība. Zemesgabala kadastrālā vērtība ir EUR 1811,03 jeb 8,67 EUR/m². Saskaņā ar Ādažu novada zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000092272 datiem, Ādažu novada pašvaldība zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0328, Gaujas iela 3, savā īpašumā ieguva par EUR 116533,20, jeb 27,99 EUR/m². Saskaņā ar Ādažu pagasta teritorijas plānojumu Zemesgabals atrodas Ādažu centrālajā daļā, Publiskās apbūves teritorijā (P).
4. Komisija 26.05.2022. noteica iespējamo Zemesgabala pārdošanas (nosacīto) cenu – EUR 5850,- jeb 27,99 EUR/m² (protokols Nr. ĀNP/1-7-14-2/22/4).
5. Komisija 09.06.2022. pārvērtēja Zemesgabalam noteikto pārdošanas (nosacīto) cenu. Ņemot vērā inflāciju, apsaimniekošanu un esošo tirgus situāciju, Komisija secināja, ka

Zemesgabala iespējamā pārdošanas (nosacītā) cena nosakāma EUR 8714,74, jeb 41,70 EUR/m² (protokols Nr. ĀNP/1-7-14-2/22/6).

6. Atbilstoši domes Finanšu komitejas 15.06.2022. atzinumam, Komisija 15.06.2022. nosūtīja Zemesgabalam piegulošā nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 8044 007 0330, Pasta iela 1, Ādaži, īpašniekam SIA "Rental Property" (turpmāk – SIA) vēstuli ar lūgumu sniegt viedokli par priekšlīguma slēgšanu Zemesgabala iegādei par iespējamo pārdošanas (nosacīto) cenu EUR 8714,74.
7. SIA savā 16.06.2022. vēstulē paziņoja, ka piekrīt slēgt priekšlīgumu par Zemesgabala iegādi par norādīto pirkuma maksu un segt visus izdevumus, kas saistīti ar zemes robežu pārkārtošanu.
8. ĪIN 28.06.2022. atsavināšanas ierosinājumā ĀNP/1-33-49/22/13 norāda, ka Zemesgabala robeža veidota tā, lai attālums no Ēkas līdz Zemesgabala robežai nepārsniegtu 4,2 metrus. Zemesgabals robežojas ar SIA piederošā nekustamā īpašuma Pasta ielā 1 sastāvā esošās Ēkas vienu no garenfasādēm, kurā izvietoti logi un atvērta tipa ēkas pacēlumi. Zemesgabals robežojas tieši ar Ēku, kā rezultātā Ēku nav iespējams izmantot publiskai apbūvei un pilnvērtīgi ekspluatēt. Minētā iemesla dēļ arī Zemesgabalu nav racionāli saglabāt pašvaldības īpašumā, uzturēt un apsaimniekot. ĪIN, kā pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldītājs, ierosina Zemesgabalu atsavināt, jo tas nav izmantojams pašvaldības funkciju veikšanai un to ir nepieciešams nodot atsavināšanai Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā.
9. Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija 01.08.2022. vēstulē Nr. 1-132/5422 (reģistrēta ar Nr. ĀNP/1-11-1/22/3786) norādīja, ka saskaņā ar Atsavināšanas likuma 1. panta 6. punktu nekustamā īpašuma nosacītā cena ir vērtība, kas noteikta atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātajiem īpašuma vērtēšanas standartiem. Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 8. panta sestā un septītā daļa noteic, ka mantas novērtēšanas komisija novērtēšanai pieaicina vienu vai vairākus sertificētus vērtētājus un nosaka nosacīto cenu atbilstoši mantas vērtībai. Tādējādi no atsavināšanas likuma regulējuma izriet, ka nekustamā īpašuma nosacītā cena ir nosakāma atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātajiem īpašuma vērtēšanas standartiem un institūcijai, kas organizē attiecīgā nekustamā īpašuma atsavināšanu, nav paredzētas tiesības noteikt to lielāku. Nosacītās cenas termiņš ir definēts atsavināšanas likuma 1. panta 6. punktā, un tajā nav ietverami citi kritēriji, tostarp izmaksas saistībā ar nekustamā īpašuma sagatavošanu atsavināšanai.
10. Domes Attīstības komiteja 14.12.2022. nolēma atlikt jautājuma "Par pašvaldības zemesgabala daļas nodošanu atsavināšanai un nosacītās cenas apstiprināšanu Gaujas iela 3" izskatīšanu un izvērtēt iespēju pārvērtēt Zemesgabalu.
11. Atbilstoši SIA "Maks V vērtēšana", reģ. Nr. 40003922864, 03.02.2023. vērtējumam (reģistrēts pašvaldībā 03.02.2023. ar Nr. ĀNP/1-11-1/23/652) Zemesgabala patiesā jeb objektīvā tirgus vērtība apskates datumā, 31.01.2023., varētu būt EUR 5 852,-, jeb 28 EUR/m².
12. Ar Komisijas 07.02.2023. lēmumu Nr. ĀNP/1-7-14-2/23/4 noteikta iespējamā pārdošanas (nosacītā) cena Zemesgabalam EUR 5852,-, jeb 28,- EUR/m².
13. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem Zemesgabala kadastrālā vērtība ir EUR 36 082,-, jeb 8,66 EUR/m².
14. Ņemot vērā to, ka vērtētāja noteiktā Zemesgabala patiesā jeb objektīvā tirgus vērtība (EUR 5852,- / 28 EUR/m²) ir augstāka par tās kadastrālo vērtību (8,66 EUR/m²), tirgus novērtējums atbilst Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma Pārejas noteikumu

12. punkta prasībām un Zemesgabala nosacītā cena nosakāma ne zemāka kā vērtētāja noteiktā tirgus vērtība.
15. Ar domes 28.12.2022. lēmumu Nr. 617 "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu nekustamajiem īpašumiem Pasta ielā 1, Pasta ielā 1C un Gaujas ielā 3, Ādažos" apstiprināts zemes ierīcības projekts nekustamajiem īpašumiem Pasta ielā 1, Pasta ielā 1C un Gaujas ielā 3, Ādažos.
 16. Pašvaldības ieskatā Komisijas noteiktā Zemesgabala nosacītā cena ir noteikta atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma normām un ir apstiprināma.
 17. Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 6. punkts nosaka, ka nosacītā cena ir nekustamā īpašuma vērtība, kas noteikta atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātajiem īpašuma vērtēšanas standartiem. Šī likuma 8. panta otrā daļa nosaka, ka atsavināšanai paredzētā atvasinātas publiskas personas nekustamā īpašuma novērtēšanu organizē attiecīgās atvasinātās publiskās personas lēmēj institūcijas noteiktajā kārtībā, trešā daļa paredz, ka nekustamā īpašuma novērtēšanas komisijas sastāvu un mantas nosacīto cenu apstiprina institūcija (amatpersona), kura saskaņā ar šā panta pirmo un otro daļu organizē nekustamā īpašuma novērtēšanu, bet sestā un septītā daļa nosaka, ka mantas novērtēšanas komisija novērtēšanai pieaicina vienu vai vairākus sertificētus vērtētājus un nosacīto cenu atbilstoši mantas vērtībai nosaka mantas novērtēšanas komisija.
 18. Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4. panta pirmo daļu, atvasinātas publiskas personas mantas atsavināšanu var ierosināt, ja tā nav nepieciešama attiecīgai atvasinātai publiskai personai vai tās iestādēm to funkciju nodrošināšanai, bet šī panta otrās daļas izpratnē - publiskas personas mantas atsavināšanu var ierosināt attiecīgās iestādes vadītājs, kā arī cita institūcija (amatpersona), kuras valdījumā vai turējumā atrodas publiskas personas manta.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 21. punktu, 73. panta trešo un ceturto daļu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 6. punktu, 4. panta pirmo daļu un otro daļu, 4. panta ceturtais daļas 3. punktu, 5. panta pirmo daļu, 8. panta otro daļu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma Pārejas noteikumu 12. punktu, Pašvaldības mantas iznomāšanas un atsavināšanas komisijas 07.02.2023. sēdes protokolu Nr. ĀNP/1-7-14-2/23/4, kā arī Finanšu komitejas 15.02.2023. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Nodot atsavināšanai pašvaldības nekustamo īpašumu - no pašvaldības nekustamā īpašuma Gaujas ielā 3, Ādaži, Ādažu novads (kad. Nr. 8044 007 0328), sastāvā ietilpstošas neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8044 007 0328 atdalāmu daļu 209 m² platībā (vairāk vai mazāk, atbilstoši instrumentālai uzmērīšanai dabā), atbilstoši apstiprinātajam zemes ierīcības projektam nekustamajiem īpašumiem Pasta ielā 1, Pasta ielā 1C un Gaujas ielā 3, Ādaži, Ādažu novads, pārdodot piegulošā zemesgabala īpašniekam SIA "Rental Property".
2. Apstiprināt 1. punktā noteiktā atdalāmā zemes gabala nosacīto cenu EUR 5852,- (pieci tūkstoši astoņi simti piecdesmit divi eiro), jeb 28,- EUR/m².
3. Noslēgt pirkuma līgumu ar SIA "Rental Property" par 1. punktā noteiktā zemes gabala pārdošanu par EUR 5852,-, paredzot, ka SIA sedz visus izdevumus, kas saistīti ar zemes ierīcības projekta izstrādi un īstenošanu, par īpašuma tiesību reģistrāciju zemesgrāmatā un izmaiņu veikšanu pašvaldības īpašuma reģistros (tajā skaitā valsts un kancelejas nodevas).
4. Pirkuma līgums noslēdzams 6 mēnešu laikā, skaitot no šī lēmuma pieņemšanas dienas.

5. Pašvaldības administrācijas Juridiskajai un iepirkumu nodaļai 10 (desmit) dienu laikā, skaitot no dienas, kad SIA sniegusi atbildi uz 6. punktā minēto atsavināšanas paziņojumu, sagatavot 3. punktā noteiktā pirkuma līguma projektu un organizēt tā parakstīšanu.
6. Pašvaldības mantas iznomāšanas un atsavināšanas komisijai sagatavot nosūtīšanai atsavināšanas paziņojumu SIA "Rental Property" pēc Zemesgabala uzmērīšanas un plānu reģistrācijas Valsts zemes dienestā.
7. Šis lēmums zaudē spēku, ja 3. punktā paredzētais pirkuma līgums netiek noslēgts 4. punktā minētajā termiņā.
8. Pašvaldības izpilddirektoram organizēt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja

K. Miķelsone