



## ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

Gaujas iela 33A, Ādaži, Ādažu novads, LV-2164, tālr. 67997350, e-pasts [dome@adazi.lv](mailto:dome@adazi.lv)

### LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2023. gada 22. februārī

Nr. 52

#### Par nomas līguma slēgšanu par zemi “Salūts 2. sektors 116”, Gauja

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja zvērinātas notāres Kristīnes Kreiles palīdzes Līvas Lejas 20.01.2023. atbildi Nr. 28 (23.01.2023. reģ. pašvaldībā ar Nr. ĀNP/1-11-1/23/402) (*vārds, uzvārds*), (*personas kods*), mantojuma lietā. Tajā norādīts, ka 2018. gadā savu gribu pieņemt 03.08.2017. mirušā (*vārds, uzvārds*) atstāto mantojumu izteikusi (*vārds, uzvārds*), (*personas kods*) (turpmāk – potenciālais mantinieks). Mantojuma lieta nav pabeigta un tajā mantojuma tiesībās nav apstiprināts neviens mantinieks.

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

1. Saskaņā ar ierakstiem Rīgas rajona tiesas Carnikavas pagasta zemesgrāmatas (turpmāk – Zemesgrāmata) nodalījumā Nr. 100000521332 zemes vienības 0,078 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8052 002 0654 (turpmāk – Zemes vienība), kas ietilpst nekustamā īpašuma “Salūts 2. sektors 116”, Gauja, Carnikavas pag., Ādažu nov. (kad. Nr. 8052 002 0654), sastāvā, īpašnieks kopš 22.05.2013. ir Carnikavas novada pašvaldība. 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.
2. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem (turpmāk – Kadastrs) Zemes vienībai reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis “Individuālo dzīvojamo māju apbūve”, kods 0601.
3. Uz pašvaldībai piederošās Zemes vienības atrodas būves ar kadastra apzīmējumiem: 8052 002 0654 001 (vasarnīca), 8052 002 0654 002 (saimniecības ēka) un 8052 002 0654 003 (šķūnis (turpmāk kopā – Būves)). Kadastrā reģistrētais Būvju piederības statuss: “Nepieder zemes īpašniekam”. Kadastrā (*vārds, uzvārds*) norādīts kā Būvju lietotājs. Īpašuma tiesība uz Būvēm nav nostiprināta Zemesgrāmatā.
4. Carnikavas novada domē 07.02.2019. tika saņemts zvērinātas notāres K. Kreiles 06.02.2019. paziņojums Nr. 57 (reģ. Nr. S/267), kurā norādīts, ka potenciālā mantinieka iesniegums par (*vārds, uzvārds*) atstātā mantojuma pieņemšanu saņemts un apliecināts 10.04.2018., kā arī viņš ir pierādījis savas mantojuma tiesības.
5. Ņemot vērā zvērinātas notāres K. Kreiles sniegtās ziņas, ir pamats uzskatīt, ka Būves ietilpst (*vārds, uzvārds*) atstātajā mantojumā, attiecībā uz kuru potenciālais mantinieks izteicis savu gribu to pieņemt. Līdz ar potenciālā mantinieka izteikto gribu pieņemt (*vārds, uzvārds*) atstāto mantojumu, viņš atzīstams par Būvju tiesisko valdītāju.
6. Starp Carnikavas novada domi un (*vārds, uzvārds*), kā Būvju lietotāju, 16.05.2013. tika noslēgts lauku apvidus zemes nomas līgums Nr. 02-14.3/3 par Zemes vienības nomu (turpmāk – Līgums), kura darbības termiņš 15.05.2023.

7. Atbilstoši Fizisko personu reģistra informācijas sistēmā esošai informācijai (aplūkots 24.01.2023.), (vārds, uzvārds) 03.08.2017. miris. Potenciālais mantinieks, kā Būvju tiesiskais valdītājs, nav vērsies pašvaldībā līguma noslēgšanai par Zemes vienības nomu.
8. Līguma 7.3. punkts nosaka, ka tas ir saistošs līgumslēdzējiem, kā arī līgumslēdzēju tiesību pārņēmējam. Tiesību pārņēmējam 30 dienu laikā no tiesību pārņemšanas dienas Līgums jāpārslēdz vai jāpārjauno uz sava vārda. No tiesību pārņemšanas un (vārds, uzvārds) miršanas dienas, tas ir, no 03.08.2017., līdz lēmuma pieņemšanai pašvaldībā, tas ir, līdz 22.02.2023., ir pagājušas vairāk nekā 30 dienas. Līdz ar to ir zudis tiesiskais pamats Līguma pārjaunošanai uz potenciālo mantinieku, jo Līgums atzīstams par spēku zaudējušu, un ar potenciālo mantinieku noslēdzams jauns līgums par Zemes vienības nomu.
9. Saskaņā ar pašvaldības administrācijas Grāmatvedības nodaļas sniegto informāciju potenciālais mantinieks no 01.01.2019. ir reģistrējies pašvaldībā kā nekustamā īpašuma nodokļa maksātājs par Zemes vienību (nodokļa maksājumu parāda nav), kā arī viņš maksā nomas maksu par Zemes vienību (samaksāta līdz 31.12.2021., ieskaitot).
10. Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 25. panta ceturrtā daļa cita starpā nosaka, ka par zemi, kas nepieciešama zemes lietotājam viņam piederošo ēku (būvju) uzturēšanai, noslēdzams zemes nomas līgums, un ēku (būvju) īpašnieks to turpmāk var atsavināt Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā, bet tā nav atsavināma vai iznomājama citai personai.
11. Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumi Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” (turpmāk – Noteikumi) nosaka:
  - 12.1. 5. punkts - zemesgabala minimālā nomas maksa gadā ir 28 *euro*;
  - 12.2. 7. punkts - apbūvētu zemesgabalu iznomā tikai uz tā esošās būves īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam (turpmāk arī – nomnieks), ja citos normatīvajos aktos nav noteikts citādi;
  - 12.3. 8. punkts - par apbūvēta zemesgabala nomu var slēgt nomas līgumu. Nomas līgumu slēdz, ja iznomātājs ir pieņēmis lēmumu slēgt nomas līgumu, vai to ir ierosinājis attiecīgās būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs, vai tā noslēgšanu nosaka citi normatīvie akti;
  - 12.4. 10.punkts - ja par apbūvēta zemesgabala nomu slēdz nomas līgumu, iznomātājs būves īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam nosūta uzaicinājumu noslēgt nomas līgumu. Ja attiecīgās būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs atsakās noslēgt nomas līgumu, iznomātājam ir tiesības prasīt tiesai noteikt piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru;
  - 12.5. 13.punkts cita starpā - nomas līguma sastādīšanai iznomātājs nepieciešamo informāciju iegūst no atbilstoši šo noteikumu 11. punktam iesniegtās informācijas un attiecīgajiem valsts reģistriem;
  - 12.6. 14.2. punkts - būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs maksā iznomātājam nomas maksu un citus saistītos maksājumus nomas līgumā noteiktajā kārtībā;
  - 12.7. 15. punkts cita starpā - apbūvēta zemesgabala nomas maksu sāk aprēķināt ar nomas līguma noslēgšanas dienu. Maksa par faktisko apbūvēta zemesgabala lietošanu līdz nomas līguma noslēgšanas dienai tiek noteikta saskaņā ar šīs nodaļas prasībām, nepiemērojot šo noteikumu 5. un 22. punktu;
  - 12.8. 16. punkts cita starpā - nomas maksas aprēķina periods ir viens ceturksnis. Nomas maksu samaksā ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturkšņa pirmā mēneša beigām, ja puses

nav vienojušās par citu norēķinu kārtību. Par nomas līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumiem iznomātājs aprēķina nokavējuma procentus 0,1 % apmērā no kavētās maksājuma summas par katru kavējuma dienu;

12.9. 17. punkts - apbūvēta zemesgabala nomas maksa gadā ir 1,5 % no zemesgabala kadastrālās vērtības (bet ne mazāka par šo noteikumu 5. punktā minēto);

12.10. 22.1. punkts - nomas maksu palielina, piemērojot koeficientu 1,5, uz laiku līdz šajā punktā norādīto apstākļu novēršanai, ja uz zemesgabala atrodas tiesiskā valdītāja būves, kuras saskaņā ar likumu "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" ir ierakstāmas kā patstāvīgi īpašumu objekti, bet nav ierakstītas zemesgrāmatā.

13. 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.

14. Saskaņā ar Kadastra datiem Zemes vienības kadastrālā vērtība ir EUR 5546,-. Nomā maksa par Zemes vienību ar likmi 1,5 % gadā ir EUR 83,19, proti, lielāka par Noteikumu 5. punktā noteikto minimālo nomas maksu gadā 28 *euro*.

15. Ņemot vērā faktu par Būvju iegūšanu potenciālā mantnieka tiesiskā valdījumā un atbilstoši Noteikumiem, ar potenciālo mantnieku noslēdzams līgums par Zemes vienības nomu. Nomā maksai 1,5 % apmērā no Zemes vienības kadastrālās vērtības gadā piemērojams koeficients 1,5 līdz dienai, kad uz Zemes vienības atrodošās un potenciālā mantnieka tiesiskā valdījumā esošās Būves būs ierakstītas Zemesgrāmatā.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 21. punktu, 73. panta ceturto daļu, Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 25. panta ceturto daļu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.<sup>1</sup> panta pirmo daļu, Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumu Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” 5., 7., 8., 10., 13., 14.2., 15., 16., 17. un 22.1. punktu, kā arī Attīstības komitejas 08.02.2023. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

#### **NOLEMJ:**

1. Slēgt ar (*vārds, uzvārds*), (*personas kods*), deklarētā adrese: (*adrese*), līgumu par apbūvētas zemes vienības nomu 0,078 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8052 002 0654 "Salūts 2. sektors 116", Gauja, Carnikavas pag., Ādažu nov., nosakot, ka:

1.1. līguma termiņš ir 10 (desmit) gadi no līguma parakstīšanas dienas;

1.2. nomas maksa maksājama no līguma spēkā stāšanās dienas;

1.3. nomnieks papildus nomas maksai maksā iznomātājam nekustamā īpašuma nodokli;

1.4. nomas maksa ir 1,5 % no šajā lēmuma punktā norādītās zemes vienības kadastrālās vērtības gadā, piemērojot nomas maksai koeficientu 1,5, tas ir, 2,25 % no zemes vienības kadastrālās vērtības gadā, līdz dienai, kad uz zemes vienības atrodošās un nomnieka tiesiskā valdījumā esošās būves, kuras saskaņā ar likumu "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" ir ierakstāmas zemesgrāmatā kā patstāvīgi īpašumu objekti, būs ierakstītas zemesgrāmatā;

1.5. maksa par faktisko zemes lietošanu laikposmā no 01.01.2022. (nomas maksa samaksāta līdz 31.12.2021., ieskaitot) līdz līguma noslēgšanas dienai ir 1,5 % no zemes vienības kadastrālās vērtības gadā, apmaksas termiņš – 2 (divi) mēneši no līguma spēkā stāšanās dienas.

2. Noteikt zemes nomas līguma noslēgšanas termiņu – 3 (trīs) mēnešu laikā no 3. punktā noteiktā uzaicinājuma nosūtīšanas dienas.
3. Pašvaldības administrācijas Nekustamā īpašuma nodaļai līdz 2022. gada 8. martam nosūtīt 1. punktā noteiktajai personai uzaicinājumu noslēgt zemes nomas līgumu.
4. Pašvaldības administrācijas Juridiskajai un iepirkumu nodaļai:
  - 4.1. sagatavot 1. punktā norādītā līguma projektu 10 (desmit) darba dienu laikā pēc attiecīga iesnieguma saņemšanas no 1. punktā noteiktās personas;
  - 4.2. nodrošināt prasības iesniegšanu tiesā 2 (divu) mēnešu laikā pēc 2. punktā norādītā termiņa iestāšanās par piespiedu nomas tiesisko attiecību noformēšanu, ja būvju tiesiskais valdītājs nenoslēgs līgumu termiņā, kas uzskatāms par viņa atteikumu no līguma slēgšanas.
5. Atzīt par spēku zaudējušu no 03.08.2017. starp Carnikavas novada domi un (*vārds, uzvārds*), (*personas kods*), 16.05.2013. noslēgto lauku apvidus zemes nomas līgumu Nr. 02-14.3/3.
6. Pašvaldības izpilddirektoram parakstīt 1. punktā noteikto līgumu un veikt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja

K. Miķelsone