

LĒMUMS
Ādažu novadā

2017.gada 22.augustā

Nr. 171

Par atteikumu privatizēt nekustamo īpašumu "Āķi"

Ādažu novada dome (turpmāk - dome) izskatīja SIA "Makšķernieku klubs Pasaule" (turpmāk – Iesniedzējs (reģ. Nr. 40003368733, adrese Palsas iela 32, Rīga, LV-1079)) iesniegumu (reģ. Nr.ĀND/1-18/17/2329) ar lūgumu pieņemt jaunu lēmumu par pašvaldībai piederošā nekustamā īpašuma "Āķi" 0,8512 ha platībā atsavināšanu Iesniedzējam piederošo ēku uzturēšanai un jauna atpūtas kompleksa celtniecībai.

Dome izvērtēja tās rīcībā esošu informāciju un konstatēja:

1. Saskaņā ar Ādažu novada zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000453226 ierakstiem, nekustamais īpašums „Āķi”, Baltezers, Ādažu novads, kadastra numurs 8044 013 0271 (turpmāk tekstā – Īpašums), sastāv no zemes gabala 0,8512 ha platībā un tā īpašnieks ir Ādažu novada dome.
2. Saskaņā ar Ādažu novada zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000453226 ierakstiem, uz Īpašuma atrodas Iesniedzējam piederošas ēkas, kas ierakstītas Ādažu novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000462568.
3. Saskaņā ar Ādažu novada zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000462568 ierakstiem, ēku (būvju) nekustamais īpašums sastāv no divām ēkām - atpūtas mājām (būvju kadastra apzīmējumi 8044 013 0271 006 un 8044 013 0271 007). Būves apgrūtinātas ar a/s Swedbanka hipotēku un atzīmi: noteikts aizliegums, bez a/s Swedbanka rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu dalīt, iznomāt, izīrēt, nodot patapinājumā, atsavināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.
4. Saskaņā ar Īpašuma zemes robežu plānu, Īpašums robežojas ar publisko ūdenstilpi – Mazo Baltezeru.
5. Pamatojoties uz domes 2010.gada 28. decembra sēdes Nr.25§2.1.4. lēmumu "Par zemes piešķiršanu nomā", 2011.gada 5.oktobrī starp Iesniedzēju un domi tika noslēgts zemes nomas līgums Nr. JUR 2011-10/599 (turpmāk – Līgums), saskaņā ar kuru Iesniedzējam iznomāts Īpašums. Līguma termiņš - 2025.gada 31.decembris. Saskaņā ar Līguma 5.2.2.punkta noteikumiem, nomnieks ir tiesīgs veikt būvniecību tikai ar iznomātāja rakstisku piekrišanu un saskaņā ar spēkā esošajiem būvnormatīviem. Zemes gabala lietošanas mērķis - pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve.
6. 2014.gada 27.maijā dome pieņēma lēmumu Nr.130 "Par nekustamā īpašuma "Āķi" atsavināšanu" un nolēma nodot Īpašumu atsavināšanai, nosakot pircējam pienākumus attiecībā būvniecības termiņiem un Īpašuma turpmāku izmantošanu, t.sk., uz tā bezmaksas publisku pieejamību.
7. Ņemot vērā, ka Iesniedzējs neizpildīja atsavināšanas paziņojumā noteiktos nosacījumus, dome 2015.gada 26.maijā pieņēma lēmumu Nr.100 "Par Ādažu novada 27.05.2014. lēmuma Nr.130 "Par nekustamā īpašuma "Āķi" atsavināšanu atcelšanu". Lēmums netika pārsūdzēts un stājās spēkā.

8. Starp domi un Iesniedzēju 2016.gada 28.novembrī tika noslēgta vienošanās par Īpašuma nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa parādu par iepriekšējiem gadiem nomaksu līdz 2017.gada 30.novembrim. Saskaņā ar Grāmatvedības daļas informāciju, Iesniedzējam uz 2017.gada 22.augustu nav nekustamā īpašuma nodokļa un nomas parāda.
9. Domes lietvedībā ir apsekošanas akti un ziņojumi par to, ka daļa no iznomātā Īpašuma ir aizaugusi un nekopta (nav nopļauta zāle).
10. Domes Attīstības komitejas sēdē 08.08.2017. Iesniedzējs paskaidroja, ka atkārtoti vēlas iegādāties Īpašumu, jo ir investors, kas gatavs būvēt atpūtas kompleksu. 2014.gadā piedāvātā nosacītā cena bija pārāk liela, lai Īpašumu iegādātos. Iesniedzējs nepiekrīt Īpašuma sadalei, lai varētu iegādāties tikai zemi zem jau esošajām būvēm un uzskata, ka nomas maksas parāda nav, jo maksā saskaņā ar noslēgto vienošanos par parāda nomaksu, kā arī ir nomaksājis nekustamā īpašuma nodokli par 2017.gada attiecīgajiem ceturkšņiem. Iesniedzēja ieskatā Īpašums ir sakopts un pašvaldība traucē Iesniedzējam nodarboties ar uzņēmējdarbību, t.sk., neļaujot iekasēt maksu par autostāvvietu.

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 ceturtais 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.

Likuma „Par pašvaldībām” (turpmāk – Likums) 3.pants nosaka, ka vietējā pašvaldība ir vietējā pārvalde, kas ar pilsoņu vēlētās pārstāvniecības — 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. Tā paša likuma 15.panta pirmās daļas 2.un 3.punkts nosaka pašvaldības autonomo funkciju gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu, tajā skaitā parku, zaļo zonu, skvēru ierīkošana, kā arī noteikt kārtību, kādā izmantojami publiskā lietošanā esošie meži un ūdeņi, ja likumos nav noteikts citādi.

Nemot vērā iepriekš minēto, t.i., ka uz domei piederošā Īpašuma atrodas Iesniedzējam piederošās ēkas, kas ierakstītas zemesgrāmatā, tad secināms, ka Iesniedzējam ir tiesības ierosināt Īpašuma atsavināšanu. Savukārt, izvērtējot Īpašuma faktisko un tiesisko stāvokli, secināms, ka, nododot visu Īpašumu atsavināšanai, tiktu apdraudēta tā turpmākā izmantošana, t.i., iespēja brīvi piekļūt publiskajai ūdenstilpei – Mazajam Baltezeram novada iedzīvotājiem un viesiem.

Lai tiktu īstenotas Iesniedzēja pirmpirkuma tiesības uz Īpašuma daļu, uz kuras atrodas Iesniedzējam piederošās būves, būtu nepieciešams un ir iespējams veikt Īpašuma sadali, izdalot to daļu, uz kuras atrodas Iesniedzējam piederošās būves. Ēkas atrodas Mazā Baltezera krastā aizņemot aptuveni 995 kv.m. zemes un tās ir iespējams funkcionāli nodalīt no pārējā Īpašuma.

Pārējā Īpašuma daļā dome vēlas nodrošināt iedzīvotāju atpūtai un veselības uzlabošanai nepieciešamos apstākļus – rekreāciju, saglabājot un labiekārtojot visai sabiedrībai pieejama vide, ņemot vērā, ka domes īpašumā un valdījumā Baltezera ciemā nav cita zemes gabala pie Mazā Baltezera un Īpašums ir vienīgā vieta, lai nodrošinātu jebkurai personai bezmaksas brīvu un netraucētu piekļuvi ezeram, kas nozīmē, ka Īpašuma atstāšana domes īpašumā ir

sabiedrības interesēs. Saskaņā ar Ādažu novada teritorijas plānojumu Īpašums atrodas darījumu iestāžu apbūves zonā un apstādījumu teritorijā. Savulaik Ādažu novada dome izstrādāja skiču projektu atpūtas kompleksam Īpašuma daļā, kas atrodas darījumu iestāžu apbūves zonā, un nākotnē šo būvniecības ieceri varētu īstenot.

Pamatojoties uz likuma „Par pašvaldībām” 3.pantu, 15.panta pirmās daļas 2.punktu, 21.panta pirmās daļas 17.punktu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta ceturtās daļas 9.punktu, 5.panta otro daļu, Valsts pārvaldes iekārtas likuma 10.panta trešo daļu, Ministru kabineta 2011.gada 1.februāra noteikumu Nr.109 “Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta” 8.1.punktu, kā arī to, ka jautājums tika izskatīts un atbalstīts Attīstības komitejas sēdē 08.08.2017., Ādažu novada dome

NOLEMJ:

1. Atteikt nodot atsavināšanai Ādažu novada pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu „Āķi”, Baltezers, Ādažu novads, kadastra numurs 8044 013 0271, kas sastāv no zemes gabala 0,8512 ha platībā.
2. Ierosināt Iesniedzējam izskatīt iespēju Īpašuma sadalei, lai tiktu īstenotas Iesniedzēja pirmpirkuma tiesības uz Īpašuma daļu, uz kuras atrodas tam piederošās būves.
3. Lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā (Baldones iela 1A, Rīga) viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās.

Domes priekšsēdētājs

M.Sprindžuks