



ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

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

LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2022. gada 27. jūlijā

Nr. 325

Par nomas līguma slēgšanu par zemes daļu “Ērgļu iela 24A”

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja Lietuvas Republikas vēstniecības Latvijas Republikā (turpmāk – Vēstniecība) 22.06.2022. vēstuli Nr. (50.5.1.2.)S50-175 “Par Lietuvas Republikas pilsones (*vārds, uzvārds*) miršanas faktu un iespējamiem mantiniekiem” (reģ. pašvaldībā 27.06.2022. ar Nr. ĀNP/1-11-1/22/3176). Ar vēstuli Vēstniecība pašvaldībai pārsūtījusi no Viļņas pilsētas pašvaldības administrācijas Dzimtsarakstu nodaļas saņemto (*vārds, uzvārds*) miršanas ierakstu apliecinošā dokumenta izrakstu, kas izdots saskaņā ar 08.09.1976. Vīnes konvenciju. Vēstniecības vēstulē norādīts, ka saskaņā ar Valsts uzņēmuma “Registru centras” informāciju, (*vārds, uzvārds*) mantiniece ir (*vārds, uzvārds*), dzim. (*dzimšanas datums*), dzīvesvieta – (*adrese*) (turpmāk – mantinieks).

Vēstniecības vēstule saņemta kā atbilde uz pašvaldības administrācijas 24.05.2022. informācijas pieprasījumu Nr. ĀNP/1-12-1/22/881.

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

1. Saskaņā ar ierakstiem Rīgas rajona tiesas Carnikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000577948 zemes vienības 0,0804 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8052 007 0461 (turpmāk – Zemes vienība), kas ietilpst nekustamā īpašuma Ērgļu iela 24A, Kalngale, Carnikavas pag., Ādažu nov. (kad. Nr. 8052 007 0461), sastāvā, īpašnieks kopš 08.05.2018. 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: dārza māja ar kadastra apzīmējumu 8052 007 0461 001, siltumnīca ar kadastra apzīmējumu 8052 007 0461 003 un saimniecības ēka ar kadastra apzīmējumu 8052 007 0461 005 (turpmāk kopā – Būves). Kadastrā reģistrētais Būvju piederības statuss: “Piederība nav noskaidrota”. Īpašuma tiesība uz Būvēm nav nostiprināta zemesgrāmatā.
4. Saskaņā ar zvērinātas notāres Sarmītes Orlovskas 10.03.2017. izdoto mantojuma apliecību (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), reģistra Nr. 1506, (*vārds, uzvārds*), Lietuvas Republikas pilsonē, dzimusi (*datums*), ir apstiprināta mantojuma tiesībās uz visu (*datums*) mirušās (*vārds, uzvārds*), (*personas kods*), atstāto mantojumu, kura sastāvā ir tiesības uz viņas laulātā (*vārds, uzvārds*), (*personas kods*), atstāto mantojumu. Mantošanas ceļā (*vārds, uzvārds*) ieguvusi tiesisko valdījumu uz Būvju ½ domājamo daļu.

5. Starp Carnikavas novada domi un (*vārds, uzvārds*), kā Būvju ½ domājamās daļas tiesisko valdītāju, 07.09.2020. noslēgts Zemes vienības ½ domājamās daļas nomas līgums Nr. 02-14.3/20/7 (turpmāk – Līgums), kura darbības termiņš 06.09.2030.
6. No Viļņas pilsētas pašvaldības administrācijas Dzimtsarakstu nodaļas 01.06.2022. izdotā dokumenta “Forma C” izriet, ka (*vārds, uzvārds*) (*datums*) mirusi. Mantinieks, kā Būvju ½ domājamās daļas tiesiskais valdītājs, nav vērsies pašvaldībā līguma par Zemes vienības ½ domājamās daļas nomu noslēgšanai.
7. Līguma 7.3. punkts nosaka, ka Līgums 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 (*datums*), līdz lēmuma pieņemšanai pašvaldībā, tas ir, līdz 27.07.2022., ir pagājušas vairāk kā 30 dienas. Līdz ar to ir zudis tiesiskais pamats Līguma pārjaunošanai uz mantinieku, jo Līgums atzīstams par spēku zaudējušu, un ar mantinieku noslēdzams jauns līgums par Zemes vienības ½ domājamās daļas nomu.
8. Saskaņā ar pašvaldības administrācijas Grāmatvedības nodaļas sniegto informāciju nomas maksa par Zemes vienību samaksāta līdz 31.12.2021., ieskaitot.
9. 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.
10. Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumi Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” (turpmāk – Noteikumi) nosaka:
 - 6.1. 5. punkts - zemesgabala minimālā nomas maksa gadā ir 28 *euro*;
 - 6.2. 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;
 - 6.3. 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;
 - 6.4. 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;
 - 6.5. 13.punkts cita starpā - nomas līguma sastādīšanai iznomātājs nepieciešamo informāciju iegūst no atbilstoši šo noteikumu 11. punktam iesniegtās informācijas un attiecīgajiem valsts reģistriem;
 - 6.6. 14.2. punkts - būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs maksā iznomātājam nomas maksu un citus saistītos maksājumus nomas līgumā noteiktajā kārtībā;
 - 6.7. 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;

- 6.8. 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;
 - 6.9. 17. punkts - apbūvēta zemesgabala nomas maksa gadā ir 1,5 % no zemesgabala kadastrālās vērtības (bet ne mazāka par šo noteikumu 5. punktā minēto);
 - 6.10. 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.
7. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.¹ 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.
 8. Saskaņā ar Kadastra datiem Zemes vienības kadastrālā vērtība ir EUR 9150,-, no kādas Zemes vienības puses kadastrālā vērtība ir EUR 4575,-. Nomas maksa par Zemes vienības ½ domājamo daļu ar likmi 1,5 % gadā ir EUR 68,63, proti, lielāka par Noteikumu 5. punktā noteikto minimālo nomas maksu gadā 28 *euro*.
 9. Ņemot vērā faktu par Būvju ½ domājamās daļas iegūšanu mantinieka tiesiskā valdījumā un atbilstoši Noteikumiem, ar mantinieku noslēdzams līgums par Zemes vienības ½ domājamās daļas nomu. Nomas maksai 1,5 % apmērā no Zemes vienības ½ domājamās daļas kadastrālās vērtības gadā piemērojams koeficients 1,5 līdz dienai, kad uz Zemes vienības atrodas un mantinieka tiesiskā valdījumā esošās Būves būs ierakstītas zemesgrāmatā.

Pamatojoties uz likuma „Par pašvaldībām” 21. panta pirmās daļas 27. punktu, Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 25. panta ceturto daļu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.¹ 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, Finanšu komitejas 20.07.2022. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Slēgt ar (*vārds, uzvārds*), dzim. (*dzimšanas datums*), dzīvesvieta – (*adrese*), līgumu par apbūvētas zemes vienības 0,0804 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8052 007 0461 Ērgļu ielā 24A, Kalngalē, Carnikavas pag., Ādažu nov., ½ (vienas otrās) domājamās daļas, kas proporcionāla uz zemes vienības atrodosom nomnieka tiesiskā valdījumā esošo ēku (būvju) domājamajai daļai, nomu, nosakot, ka:
 - 1.1. līguma termiņš ir 10 (desmit) gadi no līguma parakstīšanas dienas;
 - 1.2. nomas maksa maksājama no zemes nomas līguma spēkā stāšanās dienas;
 - 1.3. nomnieks papildus nomas maksai iznomātājam maksā nekustamā īpašuma nodokli;
 - 1.4. nomas maksa ir 1,5% no šajā lēmuma punktā norādītās zemes vienības ½ (vienas otrās) domājamās daļas kadastrālās vērtības gadā, piemērojot nomas maksai koeficientu 1,5, tas ir, 2,25% no zemes vienības ½ kadastrālās vērtības gadā, līdz dienai, kad uz zemes vienības atrodasom un (*vārds, uzvārds*), dzim. (*dzimšanas datums*), tiesiskā valdījumā ½ domājamās daļas apmērā 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 18.11.2021. (nomas maksa samaksāta līdz 31.12.2021., ieskaitot) līdz nomas līguma noslēgšanas dienai ir 1,5% no zemes vienības ½ domājamās daļas kadastrālās vērtības gadā, apmaksas termiņš – 2 (divi) mēneši no zemes nomas līguma spēkā stāšanās dienas.
2. Noteikt zemes nomas līguma noslēgšanas termiņu – 4 (četrus) mēnešu laikā no lēmuma 3.punktā noteiktā uzaicinājuma nosūtīšanas dienas.
3. Pašvaldības administrācijas Īpašumu un infrastruktūras nodaļai nosūtīt (*vārds, uzvārds*), dzim. (*dzimšanas datums*), uzaicinājumu noslēgt zemes nomas līgumu, termiņš – 10 (desmit) darba dienu laikā no lēmuma pieņemšanas dienas.
4. Pašvaldības administrācijas Juridiskajai un iepirkumu nodaļai:
 - 4.1. nodrošināt prasības iesniegšanu tiesā 2 (divus) mēnešu laikā pēc lēmuma 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;
 - 4.2. sagatavot lēmuma 1. punktā norādītā līguma projektu, termiņš – 10 (desmit) darba dienu laikā pēc attiecīga iesnieguma saņemšanas no (*vārds, uzvārds*).
5. Atzīt par spēku zaudējušu no 18.11.2021. starp Carnikavas novada domi un (*vārds, uzvārds*), dzimušu (*datums*), 07.09.2020. noslēgto zemes nomas līgumu Nr. 02-14.3/20/7.
6. Pašvaldības izpilddirektoram veikt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētājs

M. Sprindžuks