



ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

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

LĒMUMS Ādažos, Ādažu novadā

2022. gada 26. oktobrī

Nr. 524

Par grozījumiem starp Ādažu novada pašvaldību un SIA "ODILE MODULS" 2021. gada 27. augusta nomaksas pirkuma līgumā Nr. JUR 2021-08/639

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja SIA "ODILE MODULS" (reģistrācijas Nr. 40203299122, juridiskā adrese: "Gutta 2", Valdlauči, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-1076 (turpmāk – Uzņēmējs)) 2022. gada 19. septembra iesniegumu (reģistrēts pašvaldībā ar Nr. ĀNP/1-11-1/22/4635), ar līgumu pagarināt starp Iesniedzēju un pašvaldību 2021. gada 27. augustā noslēgtā nomaksas pirkuma līguma Nr. JUR 2021-08/639 (turpmāk – Līgums) 4.7. punkta izpildes termiņu uz divpadsmit mēnešiem.

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

1. Saskaņā ar Līgumu Uzņēmējs pērk nekustamo īpašumu Muzeja iela 4, Mežgarciems, Carnikavas pagasts, Ādažu novads, ar kadastra numuru 8052 008 1601, kas sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8052 008 1572, 1,0562 ha platībā (turpmāk – Īpašums), kā arī apņemas izpildīt Līgumā minētos Īpašuma turpmākās izmantošanas nosacījumus un atsavināšanas tiesību ierobežojumus.
2. Līguma nosacījumi paredz, ka Uzņēmējam:
 - 2.1. 30 mēnešu laikā no īpašuma tiesības uz Īpašumu nostiprināšanas zemesgrāmatā jāuzbūvē vai jāpārbūvē Īpašumā augstas pievienotās vērtības produkcijas ražošanai (tādās jomās kā, piemēram, informācijas tehnoloģijas, farmācija vai līdzvērtīgās, kas noteiktas nacionālos plānošanas dokumentos vai pašvaldības plānošanas dokumentos kā prioritārās uzņēmējdarbības nozares) piemērotu ēku (būvi) un nepieciešamo infrastruktūru (4.5. punkts);
 - 2.2. 36 mēnešu laikā no īpašuma tiesības uz Īpašumu nostiprināšanas zemesgrāmatā tajā jāuzsāk augstas pievienotās vērtības produkcijas ražošana, kā arī jārada ne mazāk kā 15 darba vietas (darbojošās) un jāveic investīcijas ne mazāk kā 500 000 EUR apmērā Īpašuma īpašnieka/nomnieka/īrnieka/patapinājuma ņēmēja nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos (4.6. punkts);
 - 2.3. 12 mēnešu laikā no īpašuma tiesības uz Īpašumu nostiprināšanas zemesgrāmatā jāsaņem būvvaldes izsniegta būvatļauja ar atzīmi par būvniecības uzsākšanas nosacījumu izpildi augstas pievienotās vērtības produkcijas ražotnei, kas izvietota Īpašumā (4.7. punkts).
3. Iesniegumā Uzņēmējs norāda, ka investīciju projekta "Koka māju ražotne Carnikavā, Muzeja ielā 4" ietvaros plānotas divas koka karkasa elementu ražošanas līnijas ar katras līnijas ražošanas jaudu 102 000,- m² gadā, vienā 8 stundu maiņā, un gatavo koka karkasa moduļu ražotni ar kopējo produkciju 96 moduļi gadā. Plānotais indikatīvais gada finanšu apgrozījums - 19,4 milj. euro. Indikatīvi paredzēts izveidot 50 darba vietas. Plānotās

indikatīvās investīcijas - 7,39 milj. *euro* (ilgtermiņa investīcijas ražotnes būvniecībai un iekārtām), 9,91 milj. *euro* (banku garantijas/apdrošināšanas kompāniju garantijas līgumu izpildei un garantijas periodu nodrošināšanai). Projektam tā realizācijas sākumā bija plānots gāzes energoresurss (attiecīgu infrastruktūru pašvaldība izbūvēja ES fondu ietvaros).

Šobrīd, pie būvatļaujas saņemšanas un tehnisko noteikumu pieprasīšanas, dabas gāzes cena par 1m³ ir pieaugusi līdz 1,52715 *euro* ar PVN par 1 m³, kas vienam ražošanas gadam naudas izteiksmē ir 365121,71 *euro* ar PVN (plānotais patēriņš sezonā – 239 087 m³).

Savukārt koka skaidu granulu šī brīža cena par 1 t ar piegādi ražotnē ir 375,- *euro* par 1 t, kas vienam ražošanas gadam naudas izteiksmē ir 234 375,- *euro* (plānotais apjoms 625 t sezonā).

Uzņēmējs uzsver, ka, ņemot vērā energoresursu cenas ietekmi uz gada ražošanas bilanci, lai veiksmīgi turpinātu investīciju projekta realizāciju, praktiski pārdomātu ilgtermiņa projekta dzīvotspēju, kā alternatīva būtu jāplāno tāda koka skaidu granulu apkures sistēma, kas būtu kombinēta ar citām energoresursu izmantošanas tehnoloģijām, taču tehnoloģiju maiņa plānotajā tehniskajā projektā prasa papildu laiku – projektēšanas termiņi ir līdz 12 mēnešiem.

Pašvaldības organizētajā sanāksmē 2022. gada 29. septembrī, Uzņēmējs apstiprināja minēto plānoto rādītāju sasniegšanu pie pozitīviem tirgus apstākļiem, ja būs plānotie pasūtījumi koku māju ražošanai un nebūs kavējoši un neparedzēti apstākļi, kas varētu radīt riskus rādītāju sasniegšanai.

4. Mežgarciema uzņēmējdarbības teritorija, tai skaitā Īpašums, ir teritorija, kurā notiek pašvaldības īstenota projekta “Uzņēmējdarbības attīstībai nepieciešamās infrastruktūras attīstība Carnikavas novada Garciemā” ieviešana Eiropas Reģionālās attīstības fonda 3.3.1.specifiskā atbalsta mērķa ietvaros. Atbilstoši normatīvajiem aktiem, kas reglamentē 3.3.1.specifiskā atbalsta mērķa ietvaros īstenojamus projektus, un saskaņā ar Vienošanos par Eiropas Savienības projekta īstenošanu Nr.3.3.1.0/17/I/025, kas 2018. gada 19. septembrī noslēgta starp Centrālo finanšu un līgumu aģentūru un pašvaldības aģentūru „Carnikavas komunālserviss”, šajā projektā, līdz 2023. gada 31. decembrim paredzēts sasniegt konkrētus iznākuma rādītājus, daļa no kuriem ietverta Pirkuma līguma 4.6. punkta noteikumos.
5. Kā redzams no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas datiem, Uzņēmējs 2021. gada 1. oktobrī nostiprināja īpašuma tiesības uz Īpašumu zemesgrāmatā, kas liecina par godprātīgu saistību izpildi pirms lēmuma 3. punktā minēto apstākļu iestāšanās un atbilst Pirkuma līguma 3.5., 4.1.-4.3. punkta prasībām.
6. 12 mēnešu termiņš, skaitot no Uzņēmēja īpašuma tiesības uz Īpašumu nostiprināšanas zemesgrāmatā, Pirkuma līguma 4.7. punkta izpildei, tas ir, būvatļaujas saņemšanai ar atzīmi par būvniecības uzsākšanas nosacījumu izpildi augstas pievienotās vērtības produkcijas ražotnei, kas izvietota Īpašumā, ir iestājies 2022. gada 1. oktobrī.
7. Saskaņā ar būvniecības ieceri “Objekta nosaukums Koka māju ražotne Muzeja ielā 4, Carnikavas pagastā, Mežgarciemā, Ādažu novadā, objekta adrese Muzeja iela 4, Mežgarciems, Carnikavas pag., Ādažu nov., LV-2163” ierosināta būvniecības lieta BIS-BL-625732-7889 (dokumenta numurs BIS-BV-4.1-2022-6623). Būvniecības lietā ir pieejami 17 dokumenti (būvniecības ieceres iesniegumi, tehnisko noteikumu pieprasījumi, atzinums par būves pārbaudi un būvatļauja ar tajā noteiktiem nosacījumiem projektēšanai). Būvniecības ieceres dokumentācija sākotnēji iesniegta 2022. gada 14. jūnijā un papildināta 2022. gada 3. augustā. Būvatļauja, kas dod tiesības izstrādāt

būvprojektu, izsniegta 2022. gada 19. augustā un tajā noteiktais maksimālais projektēšanas nosacījumu izpildes termiņš ir 2027. gada 15. augusts.

8. Likuma „Par pašvaldībām” 14. panta otrās daļas 2.punkts un 3.punkts cita starpā nosaka, ka, pildot savas funkcijas, pašvaldībām likumā noteiktajā kārtībā ir tiesības slēgt darījumus, kā arī ir pienākums racionāli un lietderīgi apsaimniekot pašvaldības nekustamo īpašumu. Likuma 15. panta pirmās daļas 10. punkta izpratnē pašvaldības autonomā funkcija ir sekmēt saimniecisko darbību attiecīgajā administratīvajā teritorijā.
9. Vispārzināms ir fakts, ka šobrīd Ukrainā notiek karadarbība. Reaģējot uz bruņoto konfliktu, starptautiskā sabiedrība ir ieviesusi dažādas sankcijas pret Krieviju un Baltkrieviju, tajā skaitā, ir ierobežots dabasgāzes imports no Krievijas. Patreizējā ģeopolitiskā situācija un tās būtiskā ietekme uz dabasgāzes tirgu, ir radījusi vairākkārtīgu dabasgāzes cenas pieaugumu.

Juridiskajā literatūrā ar nepārvaramu varu (*force majeure*) tiek saistīts notikums, ko raksturo četras pazīmes: no tā nav iespējams izvairīties, un tā sekas nav iespējams pārvarēt, saprātīga persona līguma slēgšanas brīdī to nevarēja paredzēt, tas nav noticis puses, vai tās kontrolē esošas personas rīcības dēļ, tas saistību izpildi ne tikai apgrūtina, bet padara neiespējamu. Līdzīgi nepārvaramas varas jēdzienu savā praksē ir tulkojusi arī Augstākā tiesa (Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011. gada 26. janvāra spriedums lietā Nr. SKC-11/2011).

Ja *force majeure* skar līguma izpildi, jāizvērtē, kādas tieši attiecības tiek ietekmētas, ne vienmēr tās ietekmē visu līgumu.

Dabas gāzes biržas cenas no 2022. gada februāra līdz 2022. gada oktobrim atbilstoši Trading Hub Europe indeksam (THE) ir pieaugušas apmēram 2,5 reizes (februāra cena 84,54 EUR/MWh, bet oktobra cena būs 205,50 EUR/MWh).

No uzskaitītajām tiesību normām, faktiem un lietas apstākļiem kopumā pašvaldības dome secina, ka attiecībā uz Līguma 4.7. punktā noteikto Uzņēmēja norādīto pienākumu saņemt būvatļauju, ieviestās sankcijas var atzīt par *force majeure*, jo ir secināms, ka ar Krievijas iebrukumu Ukrainā saistītā nenoteiktība izejvielu, it īpaši dabasgāzes tirgū, ir pieaugusi jau, sākot no pagājušā gada, kad ar Krievijas gāzes piegādēm saistīto Eiropas krātuvju uzpildes līmenis sāka būtiski atpalikt no sezonāli ierastā. Tas arī ir pamatā Iesniegumā norādītajiem objektīvajiem iemesliem, kāpēc Uzņēmējam ir nepieciešams veikt izmaiņas tehniskajā projektā, lai rastu ekonomiski izdevīgāko risinājumu, varētu turpināt projekta īstenošanu un nodrošināt pienācīgu Līguma saistību izpildi. Šie apstākļi uzskatāmi par neparedzētiem apstākļiem un nejaušiem šķēršļiem, no kuriem nav iespējams izvairīties un kuru sekas nav iespējams pārvarēt, un kuru Pirkuma līguma noslēgšanas brīdī nevarēja paredzēt; tie nav notikuši puses vai tās kontrolē esošas personas rīcības dēļ, tie saistību izpildi ne tikai apgrūtina, bet padara neiespējamu (Līgumā noteiktā termiņā).

10. Atbilstoši Civillikuma 1.pantam, tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. Līdz ar to, Pirkuma līguma 5.6. punktā minētās atkāpšanās tiesības izmantošana no pašvaldības puses, ievērojot visu iepriekšminēto, nav samērīga un uzskaitītie apstākļi un normatīvais regulējums ir pamats piekrist izmaiņām Pirkuma līguma 4.7. punkta nosacījumu izpildes termiņā un izdarīt attiecīgus grozījumus Pirkuma līgumā.

Turklāt, Uzņēmējs Iesniegumā norāda, ka vienlaicīgi norit un noritēs visu savietoto projekta procesu darbi – proti, 12 mēnešus projekts tiks nevis pārprojektēts, bet visas sadaļas tiks savietotas un paralēli realizētas. Paralēli tiek strādāts pie kombinētas energoresursu sistēmas - koģenerācijas stacijas moduļa, kam īpaši nepieciešams tehnisko risinājumu izstrādes laiks, projekta saskaņošanas laiks, ES fondu finanšu līdzekļu piesaistes laiks. Maksimālais būvprojekta apjoms jau ir izstrādāts, ievietots BIS,

saskaņots, saņemta būvatļauja, tiek gatavoti pieprasījumi institūcijās tehnisko noteikumu saņemšanai. Tādējādi citi Līgumā noteiktie termiņi, tajā skaitā, objekta būvniecības gala termiņi, netiek mainīti.

Pamatojoties uz likuma „Par pašvaldībām” 15. panta pirmās daļas 10. punktu un 21. panta pirmās daļas 23. un 27. punktu, kā arī 21. panta otro daļu, kā arī Finanšu komitejas 2022. gada 19. oktobra atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Pagarināt starp Ādažu novada pašvaldību un SIA „ODILE MODULS” 2021. gada 27. augusta nomaksas pirkuma līguma Nr. JUR 2021-08/639 4.7. punktā noteikto termiņu uz 12 (divpadsmit) mēnešiem, skaitot no 2022. gada 1. oktobra (līdz 2023. gada 1. oktobrim).
2. Pašvaldības Juridiskajai un iepirkumu nodaļai 15 (piecpadsmit) dienu laikā pēc šī lēmuma pieņemšanas sagatavot parakstīšanai vienošanās projektu ar SIA „ODILE MODULS” par 1. punktā noteikto grozījumu.
3. Lēmuma izpildi kopumā kontrolēt pašvaldības izpilddirektora 1. vietniekam.

Pašvaldības domes priekšsēdētājs

M. Sprindžuks