



ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

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

LĒMUMS Ādažos, Ādažu novadā

2022. gada 28. decembrī

Nr. 629

Par lauku apvidus zemes nomas līguma slēgšanu par zemi Ceriņkrūmu iela 108A, Carnikava

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja (*vārds, uzvārds*) (*personas kods, adrese*, (turpmāk – Nomnieks)) 23.11.2022. iesniegumu (28.11.2022. reģ. ar Nr. ĀNP/1-11-2/22/16 (turpmāk – Iesniegums)) ar lūgumu iznomāt Nomniekam zemesgabalu Ceriņkrūmu iela 108A, Carnikava, zemes vienības kadastra apzīmējums 8052 004 0576, noslēdzot lauku apvidus nomas līgumu atbilstoši Ministru kabineta 30.08.2005. noteikumiem Nr. 644 “Noteikumi par neizpirktās lauku apvidus zemes nomas līguma noslēgšanas un nomas maksas aprēķināšanas kārtību” (turpmāk – Noteikumi) sakarā ar to, ka Nomnieka un pašvaldības starpā 2012. gada 27. aprīlī noslēgtā lauku apvidus zemes nomas līguma Nr. CND/L/2N/9 termiņš ir beidzies 2022. gada 26. aprīlī. Vēlamais nomas līguma termiņš Iesniegumā nav norādīts.

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

1. Pašvaldībai pieder nekustamais īpašums Ceriņkrūmu iela 108A, Carnikava, Carnikavas pagasts, Ādažu novads (kad. Nr. 8052 004 0576), kura sastāvā ir zemes vienība 0,0589 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8052 004 0576 (turpmāk - Zemes vienība). Pašvaldības īpašuma tiesība uz Zemes vienību 20.09.2018. ir nostiprināta Carnikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000581981.
2. 2012. gada 27. aprīlī Pašvaldība iznomāja Nomniekam Zemes vienību uz desmit gadiem, noslēdzot lauku apvidus zemes nomas līgumu Nr. CND/L/2N/9. Līgums tika noslēgts pamatojoties uz Carnikavas novada domes 23.02.2011. lēmumu “Par zemes lietošanas tiesību izbeigšanos, zemes nomas pirtiesību iegūšanu un zemes piekritību pašvaldībai” (protokols Nr. 4, 22.§ (turpmāk – Lēmums)). Pirms iznomāšanas Zemes vienība atradās Nomnieka pastāvīgā lietošanā saskaņā ar Carnikavas pagasta Tautas deputātu padomes 20. sasaukuma 4.sesijas 1992. gada 31. augusta lēmumu.
3. Lēmumā noteikts, ka ar bijušajiem zemes lietotājiem noslēdzami zemes nomas līgumi Noteikumos noteiktajā kārtībā. Lēmumā noteikts, ka Nomnieks ar 01.09.2010. ir ieguvis zemes nomas pirtiesības uz lietošanā bijušo Zemes vienību.
4. Zemes vienībai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk - Kadastrs) reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis “Individuālo dzīvojamo māju apbūve” (kods 0601), tās kadastrālā vērtība ir 5573 eiro.
5. Uz Zemes vienības atrodas divas ēkas: saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 8052 004 0576 002), kas tiek ekspluatēta kopš 1985. gada, kuras piederība, saskaņā ar Kadastra datiem, nav noskaidrota, kā arī pirmsreģistrēta ēkas jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 8052 004 0576 001. Nomnieks ir abu ēku lietotājs, kas nav iesniedzis pašvaldībā dokumentus

par viņa īpašuma tiesībām uz ēkām. Ēku piederība Nomniekam nav reģistrēta ne Kadastrā, ne zemesgrāmatā.

6. Saskaņā ar Ādažu novada būvvaldes (turpmāk – Būvvalde) sniegto informāciju, uz Zemes vienības esošo ēku būvniecība un/vai novietošana nav tikusi saskaņota. Būvvaldes arhīvā ir 03.10.1984. apstiprināts būvprojekts, paredzot dārza mājas, saimniecības ēkas un siltumnīcas būvniecību. Kadastrā reģistrētās saimniecības ēkas novietojums neatbilst būvprojektā saskaņotajam. Atbilstoši Būvniecības likumam, 1984. gadā saskaņotā būvprojekta realizācijas termiņš ir beidzies 30.09.2022., un šo būvatļauju vairs nevar pagarināt.
7. Saskaņā ar Kadastra likuma 13. pantā noteikto, nekustamā īpašuma īpašniekam vai, ja tāda nav - tiesiskajam valdītājam, vai kadastra subjektam ir pienākums ierosināt būves noteikšanu, ja nekustamajā īpašumā ir Kadastra informācijas sistēmā neregistrēta būve vai Kadastra informācijas sistēmā reģistrēta apvidū neesoša būve. Kadastra subjektam ir pienākums ierosināt kadastra objekta kadastra datu aktualizāciju Kadastra informācijas sistēmā, ja mainīts nekustamā īpašuma sastāvs, vai nekustamā īpašuma objektu raksturojošie dati. Tādējādi Nomnieka pienākums ir sakārtot piederību dabā esošām ēkām, izstrādājot jaunu būvniecības ieceres dokumentāciju (ja iespējams), vai arī ēkas nojaukt.
8. Pašvaldības ieskatā pamatoti un lietderīgi ir uzlikt Nomniekam par pienākumu sakārtot Zemes vienībā esošo ēku piederību pēc iespējas īsākā laikā vai arī nojaukt ēkas, ja to piederības sakārtošana nav iespējama. Lauku apvidus nomas līgums ar Nomnieku slēdzams uz termiņu līdz desmit gadiem, kā nosaka Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma (turpmāk – Likums) 25. panta otrā daļa.
9. Likuma 25. panta trešās daļas 2. punkts paredz, ka, ja persona nenoslēdz zemes nomas līgumu uz tās pastāvīgā lietošanā bijušo zemesgabalu, šī zeme atbilstoši pašvaldības lēmumam turpmāk izmantojama zemes reformas pabeigšanai, izņemot šā panta ceturtajā daļā minēto gadījumu, tas ir, 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. Saskaņā ar pašvaldības administrācijas Grāmatvedības nodaļas sniegtajām ziņām nekustamā īpašuma nodoklis par Zemes vienību ir apmaksāts līdz 30.06.2022. un nomas maksa ir samaksāta par periodu līdz 26.04.2022. Likuma 25. panta piektajā daļā ir noteikts, ka zemes nomas maksa maksājama no dienas, kad zemes lietotājs ieguvis zemes nomas pirmtiesības. Nomnieks ir izmantojis Zemes vienību arī pēc 2022. gada 26. aprīļa, kad beidzies nomas līguma Nr. CND/L/2N/9 termiņš. Līdz ar to maksa par Zemes vienības faktisko izmantošanu ir aprēķināma arī par laika periodu no 27.04.2022. līdz jaunā nomas līguma spēkā stāšanās dienai.
11. Noteikumi paredz:
 - 11.1. 1. punkts - apstiprina lauku apvidus zemes nomas tipveida līgumu un nosaka zemes nomas līguma būtiskos nosacījumus un tā slēgšanas kārtību, kā arī nomas maksas aprēķināšanas kārtību;
 - 11.2. 4. punkts - zemes nomas līgums slēdzams atbilstoši tipveida līgumam (pielikums);
 - 11.3. 7. punkts - nekustamā īpašuma nodokli maksā pirmtiesīgā persona vai nomnieks. Nomas līgumā par zemi gada nomas maksa nosakāma 0,5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības;

11.4. 8. punkts - nomas maksas aprēķina periods ir viens ceturksnis, un nomas maksa samaksājama ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturkšņa pirmā mēneša beigām. Par nomas līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumiem pašvaldība aprēķina līgumsodu 0,01 % apmērā no kavētās maksājuma summas par katru kavējuma dienu.

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 un piekto daļu, Ministru kabineta 30.08.2005. noteikumu Nr. 644 “Noteikumi par neizpirtās lauku apvidus zemes nomas līguma noslēgšanas un nomas maksas aprēķināšanas kārtību” 1., 4., 7. un 8. punktu, kā arī Attīstības komitejas 14.12.2022. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Slēgt ar (*vārds, uzvārds*) (*personas kods, adrese*) lauku apvidus zemes nomas līgumu par apbūvētas zemes vienības Ceriņkrūmu iela 108A, Carnikava, Carnikavas pagasts, Ādažu novads, nomu 0,0589 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8052 004 0576, nosakot, ka:
 - 1.1. nomas līguma termiņš ir 10 (desmit) gadi, skaitot no līguma parakstīšanas dienas;
 - 1.2. Nomniekam ir pienākums sakārtot uz Zemes vienības esošo ēku piederību, reģistrējot tās Kadastrā līdz 2024. gada 30. septembrim uz Nomnieka vārda, vai, ja tas nav iespējams – jānojauc visas uz Zemes vienības esošās ēkas;
 - 1.3. Nomniekam jāsakārto Zemes vienība, atbrīvojot to no graustiem;
 - 1.4. Nomniekam ne vēlāk, ka līdz 2024. gada 10. oktobrim rakstiski jāpaziņo pašvaldībai par 1.2. un 1.3. apakšpunkta izpildi;
 - 1.5. nomas maksa maksājama no 27.04.2022., tas ir, dienas, kad beidzies 2012. gada 27. aprīlī noslēgtā lauku apvidus zemes nomas līguma Nr. CND/L/2N/9 termiņš, bet tika turpināta Zemes vienības faktiskā lietošana;
 - 1.6. nomas maksa ir 0,5 % no zemes vienības kadastrālās vērtības gadā;
 - 1.7. papildus nomas maksai nomnieks maksā iznomātajam nekustamā īpašuma nodokli par periodu no 01.07.2022.
2. Pašvaldības administrācijas Juridiskajai un iepirkuma nodaļai:
 - 2.1. līdz 2023. gada 10. janvārim sagatavot 1. punktā noteiktā līguma projektu un līdz 2023. gada 28. februārim organizēt tā noslēgšanu;
 - 2.2. celt prasību tiesā par piespiedu nomas tiesisko attiecību noformēšanu, ja (*vārds, uzvārds*) nenošlēgs līgumu 2.1. apakšpunktā noteiktajā termiņā.
3. Pašvaldības izpilddirektoram parakstīt 1. punktā noteikto līgumu un veikt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja

K. Miķelsone