

Ādažos, Ādažu novadā

INFORMATĪVS ZIŅOJUMS

Par pašvaldības zemesgabalu “Lindas iela 2” un “Lindas iela 4” Kadagā turpmākas izmantošanas noteikšanu

31.01.2023.

Ādažu novada pašvaldības dome (turpmāk – pašvaldība) izskatīja SIA “Lindas Mājas”, reģ. Nr. 40103894891, juridiskā adrese: Marsa gatve 1-17, Rīga, LV-1082 (turpmāk – Iesniedzējs) 25.01.2023. iesniegumu (reģ. Nr. ĀNP/1-11-2/23/3) ar lūgumu pagarināt zemes nomas līguma Nr. JUR 2017-12/939 termiņu uz pieciem gadiem.

Izvērtējot ar lietu saistītus apstākļus tika konstatēts:

1. Starp Iesniedzēju un pašvaldību 05.12.2017. noslēgtā zemes nomas līguma nr. JUR-2017-12/939 (turpmāk- Līgums) termiņš ir beidzies 31.12.2022. Ar Līgumu Iesniedzējam tika iznomāti divi domei piederošie zemesgabali – Lindas iela 2, Kadaga, Ādažu pagasts, Ādažu novads, 0,2412 ha platībā, ar kadastra apzīmējumu 8044 005 0459, un Lindas iela 4, Kadaga, Ādažu pagasts, Ādažu novads, 0,2498 ha platībā, ar kadastra apzīmējumu 8044 005 0460, ar mērķi – pabeigt iesākto divu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecību. Līgums paredzēja tiesības to pagarināt, pusēm rakstiski vienojoties, par ko Iesniedzējam bija jāiesniedz rakstisks iesniegums pašvaldībā vismaz 2 mēnešus pirms Līguma termiņa beigām, tas ir, līdz 31.10.2022., bet Iesniedzējs nebija to paveicis.
2. Saskaņā ar Līguma 6.8. punkta nosacījumiem, beidzoties Līguma termiņam, Iesniedzējam ne vēlāk, ka trīs mēnešu laikā no Līguma izbeigšanās, tas ir līdz 31.03.2023. par saviem līdzekļiem ir jānojauc visas ēkas, ja puses nevienojas citādi, un jānodod zemesgabalu pašvaldībai. Pretējā gadījumā, atbilstoši Līguma 6.9. punktam, ēkas ar 01.04.2023. būs uzskatāmas par nodotām bez atlīdzības pašvaldībai kā zemesgabala īpašniekam, kas ir tiesīga izmantot tās pēc saviem ieskatiem, tostarp nojaukt. Bez tam, atbilstoši Līguma 6.10. punktam Iesniedzējam ir jādzēš savas īpašumu tiesības uz ēkām Zemesgrāmatā un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk - Kadastrs).
3. Pašvaldības administrācijas darbinieki, veicot abu iznomāto zemesgabalu apsekošanu, kā arī, izvērtējot ar abiem būvju īpašumiem saistītus dokumentus un Līguma nosacījumus, ir konstatējuši, ka kopš būvju īpašumu iegādes 2017. gadā Iesniedzējs:
 - 3.1. nav noformējis dokumentus būvdarbu veikšanai: Lindas ielai 2 būvatļauja ar nr. 07-4-1-07/06 tika izsniegta 22.01.2007., bija derīga līdz 22.01.2009., Iesniedzējs (jaunais īpašnieks) nav ierakstīts būvatļaujā; ēkai Lindas ielai 4 būvatļauja ar nr. 07-4-1-07/07 tika izsniegta 22.01.2007., un derīguma termiņš iztecējis 22.01.2009., nav veikta abu būvju īpašumos ietilpstošo ēku (būvju) konservācija;
 - 3.2. nav turpinājis būvju īpašumos ietilpstošo ēku (būvju) būvdarbus nomātajos zemesgabalos, kā arī nav iesniedzis būvprojekta izmaiņas;
 - 3.3. Līguma darbības laikā Iesniedzējs nav reģistrējis Zemesgrāmatā savas nomas tiesības uz zemesgabaliem, kaut arī Līgums paredzējis šādas tiesības;

- 3.4. nav uzrunājis pašvaldību attiecībā uz zemesgabalu turpmāku izmantošanu. Arī savā 2023. gada iesniegumā Iesniedzējs neinformē pašvaldību par plāniem attiecībā uz zemesgabalu turpmāku izmantošanu un ēku būvniecību.
4. Bez tam, pašlaik nav informācijas par to, vai ēku tehniskais stāvoklis ir atbilstošs, lai turpinātu un pabeigtu esošo ēku būvniecību, vai arī ēkas būtu nojaucamas. Līdz ar to pašlaik nav iespējams viennozīmīgi noteikt, vai esošās ēkas apgrūtina zemesgabalus un pazemina to vērtības, vai arī otrādi – ir uzskatāmas par ieguldījumiem, kas paaugstina zemesgabalu vērtību.
- 5. Par īpašumiem un jautājuma vēsturi:**
- 5.1. pašvaldībai pieder 2 zemes vienības: Lindas iela 2, Kadaga, Ādažu pagasts, Ādažu novads, 0,2412 ha platībā, kadastra apzīmējums 8044 005 0459, kas ietilpst īpašuma ar kadastra numuru 8044 005 0459 sastāvā un ir reģistrēts Rīgas rajona Ādažu pagasta zemesgrāmatas (turpmāk – Zemesgrāmata) nodalījumā Nr.100000440895, un Lindas iela 4, Kadaga, Ādažu pagasts, Ādažu novads, 0,2498 ha platībā, kadastra apzīmējums 8044 005 0460, kas ietilpst īpašuma ar kadastra numuru 8044 005 0460 sastāvā un ir reģistrēts Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000440915.
- 5.2. Uz katras zemes vienības atrodas daudzīvokļu māju jaunbūves – trīs stāvu augstuma betona konstrukcijas, kuru būvniecību 2007. gadā bija uzsācis ēku iepriekšējais īpašnieks – SIA GENESIS-INVEST. Starp pašvaldību un SIA GENESIS-INVEST 09.10.2003. tika noslēgts zemes nomas līgums, nostiprinot nomas tiesības uz zemes gabala daļu 2 ha platībā līdz 2016. gada 18. decembrim. Pašvaldībai, veicot zemesgabala sadali, 20.03.2007. zem katras ēkas tika izveidoti divi atsevišķi zemesgabali, un noslēgtas vienošanās pie 2003. gada zemes nomas līguma, paredzot, ka:
- 5.2.1. tiek iznomāti divi jaunizveidoti pašvaldībai piederoši zemesgabali – Lindas iela 2, Kadaga, ar kadastra apzīmējumu 80440050459 un platību 0,2412 ha, un Lindas iela 4, Kadaga, ar kadastra apzīmējumu 80440050460 un platību 0,2498 ha;
- 5.2.2. abu zemes nomas līgumu termiņš beidzies 18.12.2016.;
- 5.2.3. jaunbūvējamās ēkas atrodas SIA GENESIS-INVEST īpašumā tikai uz nomas laiku.
- 5.3. Līdz ar to 2007. gadā Zemesgrāmatā uz nomas laiku tika ierakstīti ēku (būvju) īpašumi:
- 5.3.1. “Lindas iela 2” (kadastra numurs 8044 505 011), kas sastāv no ekspluatācijā nenodotas daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 8044 005 0349 001;
- 5.3.2. “Lindas iela 4” (kadastra numurs 8044 505 0012), kas sastāv no ekspluatācijā nenodotas daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 8044 005 0349 002 (turpmāk abi ēku (būvju) īpašumi kopā – būvju īpašumi).
- 5.4. 30.01.2015. SIA GENESIS-INVEST saimnieciskā darbība tika apturēta ar Valsts ieņēmumu dienesta lēmumu nr. 8.72.2/L-3517, uz to brīdi SIA GENESIS-INVEST bija izveidojušies vairāki parādi, t.sk. arī zemes nomas maksas parāds pašvaldībai, par ko tika uzsākta parādu piedziņa. Nomas laikā būvju īpašumu būvdarbi netika turpināti.
- 5.5. 28.02.2017. abus būvju īpašumus iegādājies Iesniedzējs, SIA “Lindas mājas”, kas vērsies pašvaldībā ar lūgumu nomāt zemesgabalus. Starp Iesniedzēju un domi 30.03.2017. tika noslēgts zemes nomas pārjaunojuma līgums JUR 2017-03/305 ar līguma termiņu – 31.12.2017., ar tiesībām līgumu pagarināt pusēm par to rakstiski vienojoties. Ar pašvaldības 28.11.2017. lēmumu nr. 268 līguma termiņš tika pagarināts līdz 31.12.2022., par ko 05.12.2017. tika noslēgts zemes nomas Līgums. Līgums noteica, ka zemesgabalu vienīgais atļautais lietošanas mērķis ir daudzdzīvokļu māju apbūve. Zemesgabaliem tika noteikta nomas maksa 1,5% apmērā no zemesgabalu kadastrālas vērtības, kas 2022. gadā sastādīja 387,03 EUR par zemesgabalu Lindas iela 2 un 417,89 EUR par zemesgabalu

Lindas iela 4, papildus nomnieks maksājis nekustamā īpašuma nodokli (turpmāk – NĪN).
Nomas maksas un NĪN maksājumu parādu Iesniedzējam nav.

Secinājumi:

1. Pašvaldības administrācijas ieskatā būtu jāizvērtē zemesgabala un ēku turpmāko izmantošanu vismaz 10 gadu perspektīvā. Bet, vispirms būtu nepieciešams saņemt informāciju par būvju tehnisko stāvokli, par iespējām pabeigt iesākto būvniecību un par būvju novērtējumu. Šī informācija būtu nepieciešama arī Iesniedzējam, lai Būvvalde varētu pieņemt lēmumu par būvatļaujas izsniegšanu vai neizsniegšanu esošo objektu būvniecības pabeigšanai. Tāpat, ja tiks turpināta zemesgabalu iznomāšana, Iesniedzējam būtu jāparedz un jāskaidro ar pašvaldību termiņus un veicamās darbības attiecībā uz būvju īpašumiem.
2. Ņemot vērā iepriekš minēto, kā arī to, ka zemesgabala faktiskā izmantošana turpinās kopš 01.01.2023., bet nomas maksa netiek aprēķināta un iekasēta, pašvaldības ieskatā būtu jānoslēdz nomas līgumu ar Iesniedzēju uz vienu gadu, paredzot tajā šādus papildu nosacījumus:
 - a. Iesniedzējs veic abu ēku tehniskā stāvokļa novērtējumu, pasūtot sertificētu būvspeciālistu tehniskus atzinumus par iespējām turpināt iesākto būvniecības procesu; atzinumus iesniedzot pašvaldībā līdz 01.07.2023.;
 - b. Iesniedzējs pasūta sertificētiem būvspeciālistiem izstrādāt tāmi katras ēkas nojaukšanai un zemesgabalu sakārtošanai, minētās tāmes Iesniedzējs iesniedz pašvaldībā līdz 01.07.2023.;
 - c. Pēc abu ēku atzinumu par tehnisko stāvokli saņemšanas Iesniedzējs pasūta abu zemesgabalu novērtējumu pie sertificētiem vērtētājiem, un šos vērtējumus iesniedz pašvaldībā līdz 01.09.2023.;
 - d. Iesniedzējs iesniedz pašvaldībā līdz 01.09.2023. rīcības plānus attiecībā uz katra zemesgabala izmantošanu un katras ēkas būvniecību, paredzot tajā darbības tuvāko piecu gadu laikā ar norādītiem izpildes termiņiem. Šāds plāns tiks uzskatīts turpmāk par zemes nomas līguma neatņemamu sastāvdaļu, gadījumā, ja pašvaldība nolems pagarināt zemes nomas termiņu;
 - e. Nomas līgumā paredzēt, ka pēc nomas līguma termiņa beigām pašvaldībai ir tiesības nojaukt uz zemesgabaliem esošās ēkas un piedzīt ar nojaukšanu un zemesgabalu sakārtošanu saistītus izdevumus no Iesniedzēja.

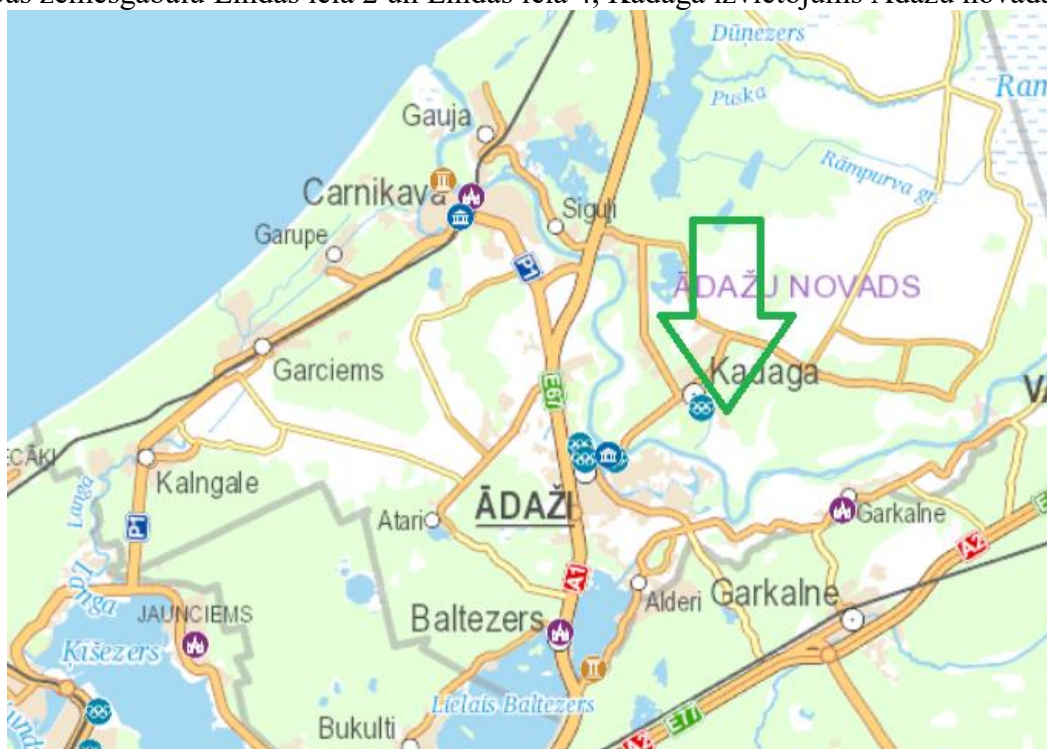
Pēc minēto dokumentu izvērtēšanas pašvaldība varētu pieņemt lēmumu par turpmākām darbībām attiecībā uz zemesgabaliem.

Pašvaldības administrācijas Nekustamā īpašuma nodaļas
nekustamā īpašuma un adresācijas speciāliste

Nadežda Rubina

Attēli pie priekšlikuma pašvaldības zemesgabalu “Lindas iela 2” un “Lindas iela 4” Kadagā turpmākas izmantošanas noteikšanai

1. Pašvaldības zemesgabalu Lindas iela 2 un Lindas iela 4, Kadaga izvietojums Ādažu novada teritorijā



2. Pašvaldības zemesgabalu Lindas iela 2 un Lindas iela 4, Kadaga novietojums Kadagas ciemā, Ādažu pagastā



3. Skats uz krustojumu ar perspektīvo Lindas ielu, ka arī uz zemesgabaliem Lindas iela 2 un Lindas iela 4 no Elīzes ielas Kadagā, 23.01.23 fotofiksācija



4. Skats uz uz zemesgabaliem Lindas iela 2 un Lindas iela 4 no perspektīvas Lindas ielas Kadagā, 23.01.23 fotofiksācija



5. Skats uz nepabeigtu ēku Lindas iela 2 no perspektīvas Lindas ielas Kadagā, 23.01.23 fotofiksācija

