INFORMATĪVS ZIŅOJUMS

**par pirmtiesību izmantošanu un bezmantinieka mantas pārņemšanu Ādažu novada pašvaldības īpašumā**

Ādažu novada pašvaldības dome 2023. gada 28. decembra sēdē pieņēma lēmumu Nr. 496 “Par pirmtiesību izmantošanu un bezmantinieka mantas pārņemšanu Ādažu pašvaldības īpašumā” ar kuru nolēma atbalstīt pirmtiesības izmantošanu, lai paturētu nekustamo īpašumu, pašvaldības funkciju īstenošanai, kā arī, cita starpā, nolēma ka pēc vērtējuma saņemšanas izskatīt domē jautājumu par Nekustamā īpašuma iegādi par piespiedu vērtību.

Pašvaldība ir saņēmusi tiesu izpildītāja organizēto vērtējumu Nekustamajam īpašumam Ojāra Vācieša iela 22-9, Carnikava, Carnikavas pag., Ādažu nov., (turpmāk – Dzīvoklis), kas novērtēts par tirgus vērtību un tā ir noteikta **EUR 34000**,-. Tas ir labiekārtots 1 istabas Dzīvoklis ar kopējo platību 36,4 kv.m., atrodas ēkas 2. stāvā.

Tieslietu ministrija 04.12.2023. ir sniegusi savu skaidrojumu Rīgas valstpilsētas pašvaldībai, kurā norāda pašvaldības pirmtiesības izmantošana būtībā aizstāj bezmantinieka mantas atsavināšanu Ministru kabineta 02.07.2013. noteikumos “Noteikumi par zvērināta tiesu izpildītāja rīcību ar bezmantinieka mantu” noteiktajā kārtībā, organizējot izsoli, taču tā neatbrīvo pašvaldību no Civillikuma 416. pantā noteiktā pienākuma norēķināties par mantojuma atstājēja parādiem. Proti, ja mantojuma atstājējam ir bijuši parādi un tā kreditori likumā noteiktā kārtībā ir pieteikuši pretenzijas un tās ir tikušas atzītas, pašvaldībai, pārņemot par bezmantinieka mantu atzītu nekustamo īpašumu, par šiem parādiem ir jāatbild saskaņā ar Civilprocesa likuma 416. pantā noteikto. No summas, kuru zvērināts tiesu izpildītājs saņem no pašvaldības, tas norēķinās ar mantojuma atstājēja kreditoriem. Pirmtiesība iegūt par bezmantinieka mantu atzītu nekustamo īpašumu ir tiesība iegūt īpašumu pirms mantas piespiedu izsoles uzsākšanas. Līdz ar to naudas līdzekļu iemaksa zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā veicama novērtējumā noteiktās nekustamā īpašuma tirgus vērtības apmērā.

Pašvaldībai nav zināms dzīvokļa tehniskais stāvoklis, līdz ar to nav zināms, cik lieli finanšu ieguldījumi būs jāveic tā sakārtošanai.

Pašvaldībai atsakoties no pirmtiesību izmantošanas, zvērināts tiesu izpildītājs (turpmāk – ZTI) rīkos izsoli un pašvaldībai pastāv iespēja tajā piedalīties. Izsole tiek uzsākta no piespiedu pārdošanas summas, t.i. 23800,- EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 607.1 pantu, izsole sākas no nekustamā īpašuma novērtējumā norādītās piespiedu pārdošanas vērtības.

Saskaņā ar ZTI iesniegto vērtējumu, nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta 23800,- EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 607.panta pirmo daļu, persona, kura vēlas piedalīties nekustamā īpašuma izsolē, 20 dienu laikā no nekustamā īpašuma izsoles sludinājumā norādītā izsoles sākuma datuma iemaksā izsoles sludinājumā norādītā tiesu izpildītāja depozīta kontā nodrošinājumu 10 procentu apmērā no nekustamā īpašuma novērtējuma un, izmantojot elektronisko izsoļu vietni, nosūta tiesu izpildītājam lūgumu autorizēt to dalībai izsolē.

Piedaloties izsolē, pašvaldībai būtu jāiemaksā ZTI depozīta kontā 2380.- EUR un saskaņā ar Ministru kabineta 20.06.2017. noteikumu “Tiesu administrācijas maksas pakalpojumu cenrādi” dalības maksu 20,- EUR apmērā.

Piedaloties izsolē, teorētiski pastāv iespēja iegādāties nekustamo īpašumu par zemāku cenu, tad būtu jāpieņem lēmums par piedalīšanos izsolē un jānosaka augstākā cena līdz kurai pašvaldība ir gatava solīt.

Gadījumā, ja kāds pārsola pašvaldības noteikto soli, pašvaldība zaudē dalības maksu, taču drošības nauda tiek atgriezta.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 611. pants, cita starpā, noteic, ka nekustamais īpašums paliek tam, kas solījis augstāku cenu nekā citi un nosolītājam viena mēneša laikā pēc izsoles noslēguma dienas jāsamaksā visa summa, ko viņš nosolījis.

Saskaņā ar finansista sniegto informāciju nauda budžetā Dzīvokļu iegādei šobrīd nav pieejama.

Ja pašvaldība neizmanto izpirkuma tiesību un Dzīvoklis tiks pārdots izsolē, pašvaldībai tiks kompensēti kreditora prasījumi, kā arī atmaksātas izmaksas par novērtējumu.

Pašvaldībai pastāv iespēja nepieciešamības gadījumā pirkt tirgū dzīvokļus, vienīgi izvērtējot sludinājumus vienistabas dzīvokļi šajā apkaimē netiek pārdoti.

Juridiskās un iepirkumu nodaļas vecākā juriste Eva Upesleja