

PROJEKTS uz 25.09.2024.

vēlamais datums izskatīšanai AK: 09.10.2024.

domē: 24.10.2024.

sagatavotājs: Vollijs Kuks

ziņotājs: Vollijs Kuks

LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2024. gada 24. oktobrī Nr. «DOKREGNUMURS»

**Par pašvaldības zemes īpašuma Katleru ielā 9, Āņos daļas atsavināšanu**

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja […] (turpmāk – Iesniedzējs) 05.09.2024. iesniegumu (pašvaldības reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/24/4457) par pašvaldības zemes īpašuma ar nosaukumu “Āņi-2” un adresi: Katleru iela 9, Āņi, Ādažu pag., Ādažu nov., 0,1114 ha platībā, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8044 012 0178 (turpmāk – Zemes vienība) ½ (vienas otrās) domājamās daļas atsavināšanu, kas pamatota ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4. panta ceturtās daļas 3. punkta normām.

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

1. Saskaņā ar ierakstiem Rīgas rajona tiesas Ādažu pagasta zemesgrāmatas (turpmāk – zemesgrāmata) nodalījumā Nr. 1325, nekustamā īpašuma ar nosaukumu “Āņi-2” un adresi: Katleru iela 9, Āņi, Ādažu pag., Ādažu nov., kadastra Nr. 8044 012 0178, zemes vienības 0,1114 ha platībā, kopīpašnieki ir pašvaldība un Iesniedzējs, katrs ½ (vienas otrās) domājamās daļas apmērā.
2. Uz Zemes vienības atrodas zemesgrāmatā reģistrēta dzīvojamā ēka un ekspluatācijā nenodota palīgceltne, kas saistīta ar Zemes vienību. Iesniedzējam nostiprināta īpašuma tiesība uz ēkām (turpmāk - Būves) un uz ½ domājamo daļu no Zemes vienības.
3. Starp pašvaldību un Iesniedzēju kā Būvju īpašnieku 08.01.2019. noslēgts Zemes nomas līgums Nr. JUR 2019-01/10 (turpmāk – Līgums) par Zemes vienības ½ (vienas otrās) domājamās daļas nomu. Līguma darbības termiņš - līdz 31.12.2030. Saskaņā ar pašvaldības Centrālās pārvaldes Grāmatvedības nodaļas sniegtajām ziņām Iesniedzējam nav Zemes vienības nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa parādu.
4. Civillikuma 2168. panta 3. punkts noteic, ka nomas līgumi izbeidzas paši no sevis arī pirms termiņa notecējuma, kad tiesības sakrīt, t.i., kad nomnieks iegūst iznomāto lietu par īpašumu. Savukārt Civillikuma 994. pants noteic, ka par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās.
5. No iepriekšminētajām tiesību normām izriet Iesniedzēja pienākums maksāt pašvaldībai Zemes vienības ½ domājamās daļas nomas maksu līdz dienai, kad uz to zemesgrāmatā tiek ierakstīta Iesniedzēja īpašuma tiesība.
6. Līguma 3.7. punkts noteic pašvaldības tiesības vienpusēji mainīt nomas maksu bez grozījumu izdarīšanas Līgumā, nosūtot rakstisku paziņojumu, ja normatīvie akti paredz citu apbūvēta zemesgabala nomas maksas aprēķināšanas kārtību, un šādas izmaiņas ir saistošas ar brīdi, kad stājušies spēkā grozījumi tiesību aktos.
7. 2024. gada 1. jūlijā stājās spēkā grozījumi likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada [Civillikuma](https://likumi.lv/ta/id/225418-civillikums) ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” (turpmāk – Likums). Saskaņā ar Likuma 38. panta otro daļu, būves īpašniekam uz likuma pamata ir pienākums maksāt lietošanas maksu zemes īpašniekam par zemes lietošanas tiesībām, kā arī segt maksāšanas paziņojuma izmaksas. Likumiskās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 *euro* gadā. Maksāšanas paziņojums sagatavojams un nosūtāms Iesniedzējam.
8. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem Zemes vienībai reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis “Individuālo dzīvojamo māju apbūve”, kods 0601, un kadastrālā vērtība EUR 9228.00.
9. Zemes vienības atsavināšanas jautājuma virzību noteic Publiskas personas mantas atsavināšanas likums (turpmāk – Atsavināšanas likums):
	1. kura 1. panta 6. un 7. punkts noteic, ka nosacītā cena ir nekustamā īpašuma vērtība, kas noteikta atbilstoši īpašuma vērtēšanas standartiem. Pārdošana par brīvu cenu ir mantas pārdošana par atsavinātāja noteiktu cenu, kas nav zemāka par nosacīto cenu;
	2. kura 4. panta ceturtās daļas 3. punkts cita starpā nosaka, ka atsevišķos gadījumos publiskas personas nekustamā īpašuma atsavināšanu var ierosināt zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašnieks vai visi kopīpašnieki, ja viņi vēlas nopirkt zemesgabalu, uz kura atrodas ēka (būve);
	3. kura 5. pantā noteikts, ka atļauju atsavināt atvasinātu publisku personu nekustamo īpašumu dod tās lēmējinstitūcija, kas divu mēnešu laikā pēc tam, kad Likuma [4. panta](http://likumi.lv/doc.php?id=68490#p4) ceturtās daļas 3. un 4. punktā minētās personas noteiktā kārtībā ir iesniegušas atsavināšanas ierosinājumu, pievienojot visus dokumentus, kas apliecina personas pirmpirkuma tiesības, pieņem lēmumu par attiecīgā zemesgabala pārdošanu. Lēmumā tiek noteikts arī atsavināšanas veids un, ja nepieciešams, īpašuma turpmākās izmantošanas nosacījumi un atsavināšanas tiesību aprobežojumi;
	4. kura 8. pantā noteikts, ka atsavināšanai paredzētā nekustamā īpašuma novērtēšanu organizē lēmējinstitūcijas noteiktajā kārtībā. Nekustamā īpašuma novērtēšanas komisijas sastāvu un mantas nosacīto cenu apstiprina institūcija, kura saskaņā ar šā panta pirmo un otro daļu organizē nekustamā īpašuma novērtēšanu. Mantas novērtēšanas komisija novērtēšanai pieaicina vienu vai vairākus sertificētus vērtētājus. Nosacīto cenu atbilstoši mantas vērtībai nosaka mantas novērtēšanas komisija;
	5. kura 37. panta pirmās daļas 4. punktā noteikts, ka pārdot publiskas personas mantu par brīvu cenu var, ja: nekustamo īpašumu iegūst Likuma [4. panta](http://likumi.lv/doc.php?id=68490#p4) ceturtajā daļā minētā persona. Šajā gadījumā pārdošanas cena ir vienāda ar nosacīto cenu ([8. pants](http://likumi.lv/doc.php?id=68490#p8));
	6. kura 44. pantā noteikts, ka publiskas personas zemi var iegūt īpašumā personas, kuras saskaņā ar likumu var būt zemes īpašuma tiesību subjekti. Publiskai personai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai (kopīpašniekiem) piederošas ēkas (būves), var pārdot tikai zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašniekam;
	7. kura Pārejas noteikumu 11. punktā noteikts, ka līdz brīdim, kad spēku zaudē [Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likums](https://likumi.lv/ta/id/111962-valsts-un-pasvaldibu-ipasuma-privatizacijas-un-privatizacijas-sertifikatu-izmantosanas-pabeigsanas-likums), atsavināmā apbūvētā zemesgabala nosacītā cena nedrīkst būt zemāka par attiecīgā zemesgabala kadastrālo vērtību.

6. Zemes vienības novērtēšanai ir lietderīgi pieaicināt vienu sertificētu vērtētāju, kura pakalpojuma izmaksas lēšamas līdz EUR 300,-, kas apmaksājamas no pašvaldības Centrālās pārvaldes Nekustamā īpašuma nodaļas budžeta tāmes līdzekļiem.

Pašvaldības dome secina, ka Atsavināšanas likuma 4. panta ceturtās daļas 3. punkta prasībām atbilstoša persona – Iesniedzējs, ir iesniedzis atsavināšanas ierosinājumu par atvasinātai publiskai personai – pašvaldībai, piederoša nekustamā īpašuma Katleru iela 9, Āņi, Ādažu pag., Ādažu nov., apbūvēta zemesgabala ½ domājamo daļu (zemes vienības kadastra apzīmējums 8044 012 0178).

Līdz ar to atbilstoši Atsavināšanas likumam Zemes vienības daļa nav izmantojama pašvaldības funkciju izpildei un ir atsavināma Iesniedzējam kā zemesgrāmatā ierakstītu Būvju, kas atrodas uz Zemes vienības, īpašniekam.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 16. punktu, 73. panta ceturto daļu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4. panta ceturtās daļas 3. punktu, 5. panta pirmo, ceturto un piekto daļu, 8. panta otro, trešo, sesto un septīto daļu, 37. panta pirmās daļas 4. punktu, 44. panta pirmo un ceturto daļu, Civillikuma 2168. panta 3. punktu, kā arī domes Attīstības komitejas 09.10.2024. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

**NOLEMJ:**

1. Atļaut atsavināt Ādažu novada pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu Katleru iela 9, Āņi, Ādažu pag., Ādažu nov. - apbūvēta zemesgabala (zemes vienības kadastra apzīmējums 8044 012 0178, platība 0,1114 ha) ½ (vienu otro) domājamo daļu, pārdodot par brīvu cenu uz zemesgabala esošo, zemesgrāmatā ierakstīto Būvju īpašniecei […], personas kods […], deklarētā adrese: […].
2. Pašvaldības Centrālās pārvaldes Nekustamā īpašuma nodaļai organizēt 1. punktā norādītā nekustamā īpašuma ½ domājamās daļas novērtēšanu, pieaicinot sertificētu vērtētāju.
3. Pašvaldības mantas iznomāšanas un atsavināšanaskomisijai 2 (divu) mēnešu laikā no lēmuma pieņemšanas dienas noteikt 1. punktā norādītā nekustamā īpašuma nosacīto cenu. Pēc vērtējuma atskaites saņemšanas un nosacītās cenas noteikšanas sagatavot pašvaldības domes lēmuma projektu par nosacītās cenas apstiprināšanu un iesniegt to domei.
4. Sertificēta vērtētāja pakalpojumu apmaksāt no pašvaldības Centrālās pārvaldes Nekustamā īpašuma nodaļas budžeta tāmes līdzekļiem.
5. Noteikt, ka starp pašvaldību un 1. punktā minēto personu 08.01.2019. noslēgtais zemes nomas līgums Nr. JUR 2019-01/10 par 1. punktā minētās zemes vienības ½ domājamās daļas nomu izbeigsies pats no sevis ar tiesību sakritumu atbilstoši Civillikuma 2168. panta 3. punktam.
6. Noteikt 1. punktā minētajai personai pienākumu samaksāt pašvaldībai 1. punktā minētās zemes vienības ½ domājamās daļas nomas (zemes likumiskās lietošanas) maksu līdz dienai, kad uz to zemesgrāmatā tiek ierakstīta personas īpašuma tiesība.
7. Pašvaldības Centrālās pārvaldes Grāmatvedības nodaļai veikt nekustamā īpašuma nodokļa, zemes nomas (likumiskās lietošanas) maksas aprēķinu, uzskaiti un maksājumu kontroli par 1. punktā minēto zemes vienības daļu, saņemot no pašvaldības Centrālās pārvaldes Nekustamā īpašuma nodaļas informāciju par īpašuma tiesības uz zemes vienības daļu reģistrāciju uz 1. punktā minētās personas vārda.
8. Pašvaldības izpilddirektora vietniecei veikt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja K. Miķelsone

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Izsniegt norakstus:

Iesniedzējai uz: e-adresi […] vai e-pastu: […]

NĪN- V.Kuks @; GRN @; Pašvaldības mantas iznomāšanas un atsavināšanaskomisijai @; IDRV @