

PROJEKTS uz 01.07.2025.

Vēlamais izskatīšanas laiks: Attīstības komitejā 09.07.2025

Finanšu komitejā 16.07.2025

domē 24.07.2025.

sagatavotājs: S. Ruģēna, R. Sūna

ziņotājs: S. Ruģēna

LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2025. gada 24. jūlijā **Nr.**«DOKREGNUMURS»

**Par Nomaksas pirkuma līgumu Nr. JUR 2024-08/781 SIA “Sunstar Group”**

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja SIA “Sunstar Group”, reģ. Nr. 40103167187, juridiskā adrese: Stabu iela 119, Rīga, LV-1009 (turpmāk – Pircējs) 21.05.2025. iesniegumu Nr. DR/11/25/7 (reģ. pašvaldībā Nr. ĀNP/1-11-1/25/3260) un 13.06.2025. iesniegums Nr. DR/11/25/8 (reģ. pašvaldībā Nr. [ĀNP/1-11-1/25/3733](https://dvs-adazi.namejs.lv/Documents/Update/1352145)) par Nomaksas pirkuma līguma Nr. JUR 2024-08/781 (turpmāk – Līgums) 4.6. un 4.8. punkta izpildes termiņu pagarināšanu.

Pircējs paskaidro, ka uzsākot darbu pie projekta, sākotnēji tika plānots attīstīt objektu “Drošības poligons”, taču, veicot padziļinātu izpēti, netika rasts risinājums investīciju atpelnīšanai. Pircējs mainīja ieceres mērķi – izveidot “Mežgarciema” Senioru ciematu un Rehabilitācijas centru.

Sākotnēji objekts tika plānots kā neliela apjoma ēku komplekss. Projektēšanas gaitā tika pieņemts stratēģisks lēmums attīstīt to kā pilna spektra aprūpes un rehabilitācijas centru, kas atbilst 3. grupas publiskas ēkas definīcijai un attiecīgām prasībām. Projektēšanas darbu izpildes termiņu būtiski ietekmēja 3. grupas ēkas apstāklis, kurai saskaņā ar Ministru kabineta 02.09.2014. noteikumiem Nr. 500 “Vispārīgie būvnoteikumi”, kā arī Ekonomikas ministrijas 27.06.2023. apstiprinātajai “BIM ieviešanas ceļa kartei” publiskajā sektorā, tiek piemērotas prasības par Būves informācijas modelēšanas (BIM) izmantošanu. Ceļa karte paredz, ka no 01.01.2025. BIM izmantošana kļūst obligāta visiem jauniem publiskajiem būvniecības projektiem, kuros objekti ir 3. grupas publiskās ēkas un kuru būvniecības izmaksas pārsniedz 1 miljonu *euro*. Šāda prasība sākotnēji nebija prognozējama, jo projekta sākumposmā objekts netika klasificēts kā 3. grupas ēka, un attiecīgā būvniecības apjoma prognoze bija zem normatīvajā aktā noteiktā sliekšņa.

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

1. Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Sintēzes ielā 3, Mežgarciemā, Carnikavas pag., Ādažu nov., kadastra numurs 8052 008 1604, kas sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8052 008 1569, platība 0,8265 ha, (turpmāk – Īpašums), Pircējam nostiprinātas zemesgrāmatā 2024. gada 26. septembrī.
2. Līguma nosacījumi paredz, ka Pircējam:
	1. 30 mēnešu laikā no īpašuma tiesības uz Īpašumu nostiprināšanas zemesgrāmatā Īpašumā jāuzbūvē augstas pievienotās vērtības produkcijas ražošanai (piemēram, informācijas tehnoloģijas, farmācija vai līdzvērtīgās jomās, kas noteiktas nacionālos plānošanas dokumentos vai pašvaldības plānošanas dokumentos kā prioritārās uzņēmējdarbības nozares) piemērotu ēku (būvi) vai ēku (būvi), kurā netiek veiktas darbības, kas norādītas MK Nr. 593 10.2. apakšpunktā un nepieciešamo infrastruktūru (4.5. punkts);
	2. jānodrošina, ka 36 mēnešu laikā no īpašuma tiesības uz Īpašumu nostiprināšanas zemesgrāmatā tajā tiek uzsākta augstas pievienotās vērtības produkcijas ražošana vai darbība, kas nav saistīta ar MK Nr. 593 10.2. apakšpunktā norādītajām tautsaimniecības nozarēm, un tiek radītas un darbojas ne mazāk kā 15 jaunas darba vietas; tiek veiktas investīcijas ne mazāk kā 500 000 EUR apmērā Īpašuma īpašnieka/nomnieka/īrnieka/patapinājuma ņēmēja nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos (4.6. punkts). Šī nosacījuma izpildes termiņš ir 26.09.2027.;
	3. ne vēlāk kā 6 mēnešu laikā no īpašuma tiesības uz Īpašumu nostiprināšanas zemesgrāmatā jāiesniedz pašvaldības būvvaldē Līguma nosacījumiem atbilstošas ēkas (būves) būvniecības ieceres iesniegums (būvprojekts minimālā sastāvā) (4.7. punkts). Šī noteikuma izpildes termiņš iestājās 26.03.2025. Atbilstoši BIS ierakstiem Pircējs 11.03.2025. iesniedza ēkas (būves) būvniecības ieceres iesniegumu (būvprojekts minimālā sastāvā), un līdz ar to nosacījums ir izpildīts;
	4. 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 vai ēkas izbūvei, kurā tiek veikta darbība, kas nav saistīta ar MK Nr. 593 10.2. apakšpunktā norādītajām tautsaimniecības nozarēm, kas izvietota Īpašumā (4.8. punkts). Šī nosacījuma izpildes termiņš ir 26.09.2025.
3. Pamatojoties uz pašvaldības Centrālās pārvaldes Grāmatvedības nodaļas sniegto informāciju pirkuma maksa Līgumā noteiktajos termiņos nav kavēta, nekustamā īpašuma nodokļa parādu nav.
4. Pamatojoties uz būvvaldes sniegto informāciju Pircējam ir izsniegta Būvatļauja BIS-BV-4.1-2025-1796 (spēkā no 04.04.2025.). Būvniecības informācijas sistēmā (t.i., BIS) reģistrēta būvniecības lieta Nr. BIS-BL-846719-11643 “Ilgstošās sociālās aprūpes un sociālās rehabilitācijas centra, dienas centra pakalpojumu izveide pieaugušajiem”. Būvniecības lietas stadija - projektēšanas nosacījumu izpilde.
5. Saskaņā ar Līguma nosacījumiem Pircējs uz nomaksu pērk Īpašumu un apņemas izpildīt Līgumā noteiktos Īpašuma turpmākās izmantošanas nosacījumus, ievērot atsavināšanas tiesību ierobežojumus, t.sk., veikt pirkuma maksu un procentus par atlikto maksājumu saskaņā ar Līguma grafiku, kas ir neatņemama tā sastāvdaļa.

Kritiski izvērtējot būvniecības ieceres sarežģītību, Pircējs atzīst, ka Līgumā noteiktie termiņi (piemēram, būvatļaujas saņemšana 12 mēnešu laikā no Īpašuma iegādes) ir nesamērīgi īsi un neatbilst praksei. Turklāt būvniecības iecerei ir obligāti jāveic būvprojekta ekspertīze, kas ietver neatkarīgu tehnisko risinājumu izvērtēšanu. Minētais būtiski ietekmē projekta izstrādes laika grafiku.

Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 12. punkts noteic, ka pašvaldības autonomā funkcija ir sekmēt saimniecisko darbību pašvaldības administratīvajā teritorijā un sniegt tai atbalstu. Savukārt minētā panta otrā daļa noteic, ka pašvaldība autonomās funkcijas pilda atbilstoši ārējiem normatīvajiem aktiem un noslēgtajiem publisko tiesību līgumiem.

Publiskas personas nekustamo mantu var atsavināt pārdodot izsolē (Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3. panta pirmās daļas 1. punkts), savukārt atļauju atsavināt nekustamo īpašumu dod attiecīgās atvasinātās publiskās personas lēmējinstitūcija (Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 5. panta pirmā daļa). Lēmumā par nekustamā īpašuma atsavināšanu tiek noteikts arī atsavināšanas veids un, ja nepieciešams, nekustamā īpašuma turpmākās izmantošanas nosacījumi un atsavināšanas tiesību aprobežojumi (Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 5. panta piektā daļa). Ja publiskas personas nekustamo īpašumu pārdod ar nosacījumu to izmantot noteiktam mērķim vai ar citiem īpašiem atsavināšanas nosacījumiem, šos nosacījumus iekļauj pirkuma līgumā, kā arī nosaka sankcijas (līgumsods, atkāpšanās no līguma u.tml.) par to nepildīšanu (Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 36. panta otrā daļa).

Ar pašvaldības domes lēmumu Pircējam uz nomaksu ir atsavināts Īpašums, t.sk. Līgumā ir iekļauti Īpašuma turpmākās izmantošanas nosacījumi un atsavināšanas tiesību aprobežojumi. Proti, Līguma 4.6. un 4.8. punkts ir Īpašuma turpmākās izmantošanas nosacījumi, ko noteikusi pašvaldības dome.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10. panta pirmajā daļā noteikto dome ir tiesīga izlemt ikvienu pašvaldības kompetences jautājumu, turklāt tikai domes kompetencē ir pieņemt lēmumus citos ārējos normatīvajos aktos paredzētajos gadījumos (10. panta pirmās daļas 21. punkts).

Atbilstoši Civillikuma 1. pantam tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. Civillikuma 1403. pants noteic, ka tiesisks darījums ir atļautā kārtā izdarīta darbība tiesisku attiecību nodibināšanai, pārgrozīšanai vai izbeigšanai. Civillikuma 1511. pantā noteikts, ka līgums plašākā nozīmē ir ikkatra vairāku personu savstarpēja vienošanās par kādu tiesisku attiecību nodibināšanu, pārgrozīšanu vai izbeigšanu. Pamatojoties uz Līguma 5.11. punktu Puses ir savstarpēji atbildīgas par Līguma saistību neizpildīšanu vai nepienācīgu pildīšanu.

Ņemot vērā Pircēja paskaidrojumus, kā arī novērtējot Pircēja attieksmi saistību izpildē, kā arī to, ka pirkuma maksas kavējumu Pircējam nav, Pircējs ir izpildījis Līguma 4.7. punktu, kā arī novērtējot būvniecības ieceres īstenošanai objektīvi nepieciešamo laiku, ir lietderīgi atbalstīt Līguma 4.6. un 4.8. punkta izpildes termiņu pagarināšanu. Turklāt, pagarinot Līguma 4.6. punkta izpildes termiņu no 36 mēnešiem uz 48 mēnešiem, un Līguma 4.8. punkta izpildes termiņu no 12 mēnešiem uz 18 mēnešiem.

Tādējādi netiks pārsniegts pašvaldībai noteiktais projekta rādītāju sasniegšanas termiņš līdz 31.12.2028., t.sk. būvniecības ieceres realizācija saskan ar pašvaldības Attīstības stratēģiju un rīcības virzieniem sociālās un veselības infrastruktūras jomā. Bez tam, ar Līguma 4.6. un 4.8. punkta izpildes termiņu pagarināšanu netiks mainīts Līguma vispārējais raksturs. Cita starpā konkrētajā gadījumā nav iestājušies apstākļi, kuru dēļ pašvaldībai būtu tiesisks pamats izmantot Līguma 5.6. punktā minēto atkāpšanās tiesību.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 6. punktu un 12. punktu, 10. panta pirmās daļas 21. punktu, Civillikuma 1. pantu, 1403. pantu, 1511. pantu, Nomaksas pirkuma līguma Nr. JUR 2024-08/781 10.1. punktu, kā arī, ņemot vērā domes Attīstības komitejas 09.07.2025. atzinumu un Finanšu komitejas 16.07.2025 atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

**NOLEMJ:**

1. Pagarināt starp Ādažu novada pašvaldību un SIA “Sunstar Group”, reģ. Nr. 40103167187, juridiskā adrese: Stabu iela 119, Rīga, LV-1009, noslēgtā Nomaksas pirkuma līguma Nr. JUR 2024-08/781 izpildes termiņus:
	1. 4.6. punkta izpildes termiņu no 36 mēnešiem uz 48 mēnešiem;
	2. 4.8. punkta izpildes termiņu no 12 mēnešiem uz 18 mēnešiem.
2. Centrālās pārvaldes Juridiskajai un iepirkumu nodaļai 15 dienu laikā pēc šī lēmuma pieņemšanas sagatavot parakstīšanai vienošanās projektu ar SIA “Sunstar Group” par 1. punkta izpildi.
3. Pašvaldības izpilddirektoram veikt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja K. Miķelsone

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Izsniegt norakstus:

@Sunstar Group;

IDR, JIN, APN

Santa Ruģēna, 20290211