

PROJEKTS uz 01.09.2025.

vēlamais datums izskatīšanai Attīstības komitējā: 10.09.2025.

domē: 25.09.2025.

sagatavotājs un ziņotājs: Nadežda Rubina

LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2025. gada 25. septembrī **Nr.**«DOKREGNUMURS»

**Par atteikumu iznomāt papildu platības kafejnīcas uzturēšanai Gaujas ielā 10A, Ādažos**

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja SIA “MEISTARNĪCA” (turpmāk – Nomnieks) iesniegumus (03.01.2025. Nr. ĀNP/1-11-2/25/1; 06.05.2025. Nr. [ĀNP/1-11-1/25/2776](https://dvs-adazi.namejs.lv/Documents/Update/1343445) un 26.06.2025. Nr. ĀNP/1-11-1/25/3900), kuros izteikts lūgums pagarināt zemes nomas līguma termiņu līdz 31.12.2030. (ar iespēju to pagarināt) un palielināt iznomāto platību.

Izvērtējot ar lietu saistītus apstākļus un pašvaldības rīcībā esošu informāciju, tika konstatēts:

1. starp Nomnieku un pašvaldību 04.09.2018. tika noslēgts līgums Nr. JUR 2018-09/604 (turpmāk – Līgums) par zemes nomu bez apbūves tiesībām āra kafejnīcas uzturēšanai uz pašvaldības zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 80440070362) daļas 70 m2 platībā (turpmāk – Zemesgabals), pilsētas parkā “Līgo laukums” Gaujas ielā 10A, Ādažos. Saskaņā ar 01.10.2021. vienošanos Nr. JUR 2021-09/734, Līguma termiņš ir noteikts līdz 31.10.2027., un nomas maksa – 55 *euro* mēnesī. Papildus Nomnieks maksā normatīvajos aktos noteiktos nodokļus un maksu par patērēto elektroenerģiju;
2. pašvaldība 2025. gadā ir saņēmusi vairākus Nomnieka iesniegumus ar lūgumu pagarināt Līguma darbības termiņu un palielināt iznomāto platību, t.sk., piešķirot papildu platību. Jautājumi netika virzīti izskatīšanai domes sēdē, jo Nomniekam jau no 2021. gada nogales pastāvīgi veidojušies nomas maksas parādi, kas tika nomaksāti tikai pēc vairākkārtējiem atgādinājumiem un brīdinājumiem;
3. pašvaldība 16.07.2025. ar vēstuli Nr. ĀNP/1-12-1/25/1078 informēja Nomnieku par to, ka, atbilstoši Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumiem Nr. 350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” (turpmāk – Noteikumi):
   1. Līguma termiņa pagarināšana vai iznomātās platības palielināšana Līguma ietvaros nav iespējama;
   2. Zemesgabala iznomāšanai pēc Līguma termiņa beigām ir rīkojama apbūves tiesību atklāta izsole, kurā varētu piedalīties jebkurš pretendents. Apbūves tiesības maksas noteikšanai pieaicināms neatkarīgs vērtētājs.
4. jautājums tika izskatīts domes Attīstības komitejas 09.07.2025. sēdē, kur tika spriests par:
   1. iespējām piekrist iznomāt pašvaldības zemesgabala daļu 200 m2 platībā galdu un krēslu izvietošanai uz termiņu no 2026. gada 1. aprīļa līdz 2027. gada 31. oktobrim;
   2. iespējām pēc esošā Līguma termiņa beigām normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā iznomāt pašvaldības zemesgabala Gaujas iela 10A, Ādaži daļu kafejnīcas darbībai, palielinot iznomājamo platību līdz 162 m2. Komiteja nolēma atlikt jautājuma izskatīšanu, līdz tiks izvērtēta visu Līguma nosacījumu izpilde;
5. izvērtējot visus Līguma nosacījumus, tika konstatēts, ka pārkāpumi ir reģistrēti tikai daļā par nomas maksas nesavlaicīgu apmaksu. Saskaņā ar Grāmatvedības nodaļas sniegto informāciju par laika periodu kopš 2022. gada sākuma, Nomnieks gandrīz visos gadījumos kavējis ceturkšņa rēķinu apmaksu. Rēķinu apmaksas termiņi tika kavēti no 4 līdz 137 dienām, vidēji ceturksnī nokavējot rēķinu apmaksu par 56 dienām. Tāpat bieži tika kavēta elektrības rēķinu apmaksa. Pēc Nomnieka uzņēmuma īpašnieka maiņas 20.09.2024. situācija ir uzlabojusies, tomēr iesniegumu saņemšanas brīdī Nomniekam ir bijusi nokavēta nomas maksas un elektrības rēķinu apmaksa. Pašlaik nepastāv tādi Līguma nosacījumu pārkāpumi, kas būtu pietiekami Līguma izbeigšanai ar Nomnieku, uz 03.09.2025. Nomniekam nav nomas maksas parādu, pēdējais rēķins par elektroenerģiju nav apmaksāts (summa 123,07 *euro*, apmaksas termiņš 01.09.2025.);
6. pieņemot lēmumu iznomāt papildu platības, ir nepieciešams veltīt administratīvus resursus organizējot zemes nomas maksas noteikšanu un izsoli, kā arī vismaz 500 *euro* ir nepieciešami vērtēšanas pakalpojuma apmaksai. Ņemot vērā, ka nav iespējams paredzēt, cik augsta tiks noteikta nomas maksa, pastāv risks, ka izsolei nepietiksies neviens pretendents, kas radītu pašvaldībai zaudējumus.

Izvērtējusi izmaiņas Noteikumos un citos nomas attiecības regulējošajos normatīvajos aktos, kā arī līdzšinējo pieredzi Līguma izpildē, kas nerada pašvaldībai paļāvību par godprātīgu Nomnieka uzņemto līgumsaistību izpildi nākotnē, dome secina, ka nav pamata piekrist Nomnieka ierosinātajiem Līguma nosacījumu grozījumiem.

Pamatojoties uz iepriekš minēto un Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 16. punktu, 73. panta ceturto daļu, kā arī domes Attīstības komitejas 10.09.2025. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

**NOLEMJ:**

1. Atteikt iznomāt SIA “MEISTARNĪCA” (reģ. Nr. 40203163444, juridiskā adrese Gaujmalas iela 9, Ādaži, Ādažu nov., LV-2164) pašvaldības zemes vienības Gaujas iela 10A, Ādažos, Ādažu nov., ar kadastra apzīmējumu 80440070362 papildu platību pilsētas parkā “Līgo laukums” āra kafejnīcas darbības nodrošināšanai – āra galdu un krēslu izvietošanai, kā arī atteikt pagarināt 04.09.2018. noslēgtā zemes nomas līguma Nr. JUR 2018-09/604 darbības termiņu līdz 31.12.2030.
2. Pašvaldības Centrālās pārvaldes Administratīvajai nodaļai lēmumu nosūtīt Nomniekam uz e-pasta adresi.
3. 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:

@ - ADN, Iesniedzējam uz e-pasta adresi

Nadežda Rubina, 28776519