

PROJEKTS uz 10.09.2025.

vēlamais datums izskatīšanai Finanšu komitējā: 17.09.2025.

domē: 25.09.2025.

sagatavotājs un ziņotājs: Nadežda Rubina

 LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2025. gada 25. septembrī Nr.«DOKREGNUMURS»

**Par garāžu Alderu iela 33, Baltezers iznomāšanu nomnieku biedrībai**

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja biedrības “Biedrība 33” (reģ. Nr. 40003929148, juridiskā adrese: Alderu iela 30 - 21, Baltezers, Ādažu pag., Ādažu nov. (turpmāk – Biedrība)) 27.08.2025. iesniegumu (reģ. ar Nr. ĀNP/1-11-2/25/15) ar vairākiem lūgumiem attiecībā uz pašvaldības nekustamā īpašuma “Baltauši” (garāžas un zemes vienība Alderu iela 33, Baltezers, turpmāk kopā – Garāžas) turpmākās nomas un iegādes iespējām. Iesniegumu ir parakstījuši visi pašreizējie Garāžu nomnieki un tajā tiek lūgts:

1. noslēgt vienu nomas līgumu ar Biedrību, vienlaikus izbeidzot līdz šim noslēgtos atsevišķos nomas līgumus ar nomniekiem, kas visi ir Biedrības biedri. Paredzētais nomas termiņš – līdz 2040. gadam;
2. ierakstīt nomas līgumu ar Biedrību zemesgrāmatā un uzsākt Garāžu atsavināšanas procesu.

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

1. Nekustamais īpašums “Baltauši” ar kadastra numuru 80440130412 pieder pašvaldībai saskaņā ar ierakstu Rīgas rajona tiesas Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000430814. Īpašums sastāv no garāžu ēkas (kadastra apzīmējums 80440130412001, 889,7 m² platībā, kopā 31 garāžu telpu grupa (boksi) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 80440130412, platība 0,1908 ha). Garāžu universālā kadastrālā vērtība uz 26.05.2025. ir 76540,00 *euro*. Garāžu ēka tiek ekspluatēta no 1975. gada, un 30.09.2005. tā tika nodota ekspluatācijā. Garāžas ēku Ādažu novada pašvaldība ieguva īpašumā bez atlīdzības 24.09.2001. no Rīgas pilsētas pašvaldības uzņēmuma “Rīgas ūdens”. Savukārt līdz šim nomāto zemi zem Garāžu ēkas pašvaldība 24.04.2025. (pirkuma līgums Nr. RD-25-535-lī (reģ. ar Nr. JUR 2025-04/419), pirkuma summa 18 100 *euro*) iegādājās no Rīgas valstspilsētas pašvaldības, lai, atbilstoši valsts politikas nostādnēm, izbeigtu dalīta īpašuma pastāvēšanu.
2. Garāžas ir iznomātas apkārtējo daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem līdz 13.03.2033. (pielikumā – nomas līgumu saraksts), pamatojoties uz pašvaldības 28.06.2023. lēmumu Nr. 236 “Par pašvaldības garāžu iznomāšanu Alderu iela 33, Baltezers”. Liela daļa nomnieku izmanto garāžas jau vismaz kopš 2001. gada, kad tās piederēja Rīgas pilsētas pašvaldības uzņēmumam “Rīgas ūdens”. Nomas maksa par Garāžām, atbilstoši normatīvo aktu prasībām, tika noteikta pieaicinot sertificētu vērtētāju 1,48 *euro* apmērā par garāžu ēkas telpu grupas 1 m2 nomu, nosakot, ka tajā ietilpst arī maksa par ēkai piesaistītās zemes vienības domājamās daļas nomu. Nomas maksas apmērs tika apstiprināts ar domes 11.11.2023. lēmumu Nr. 431 “Par grozījumiem Ādažu novada pašvaldības domes 2023. gada 28. jūnija lēmumā Nr. 236 “Par pašvaldības garāžu iznomāšanu Alderu iela 33, Baltezers””(turpmāk – Lēmums Nr. 431). Nomnieku nomas maksas parāda kopsumma 16.09.2025. - 359,65 *euro*. Nomas līgumi nav ierakstīti zemesgrāmatā.
3. Atbilstoši normatīvo aktu prasībām, pašvaldība ir tiesīga pārdot Garāžas tikai atklātā izsolē, kur izsoles sākuma cenu noteiks sertificēts vērtētājs. Esošie nomas līgumi apgrūtina Garāžu īpašumu, tomēr Garāžu jaunajam īpašniekam tie kļūs saistoši tikai tad, ja tiks ierakstīti zemesgrāmatā.
4. Saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma (turpmāk – Likums) 3. pantu, pašvaldībai jārīkojas ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, t.sk., sasniedzot mērķus ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu. Biedrība ir visu Garāžu nomnieku pārstāvis, līdz ar to lūgums noslēgt nomas līgumu ar Biedrību un izbeigt nomas līgumus ar nomniekiem pirms Garāžu atsavināšanas ir atbalstāms, jo tas ievērojami samazinās administratīvo slogu gan pašvaldībai nomas līgumu administrēšanā, gan atvieglos īpašuma datu sakārtošanu zemesgrāmatā, ierakstot tajā vienu nevis 31 nomas līgumu, gan nomniekiem.
5. Biedrības ierosinātais nomas līguma termiņš –15 gadi (līdz 2040. gadam) – atbilst Likuma prasībām, kas nosaka, ka nekustamā īpašuma nomas līgumu slēdz uz laiku, kas nav ilgāks par 30 gadiem. Likuma 61 panta 11 daļa nosaka, ka iznomātājs nomas maksas apmēru vienpusēji pārskata un, ja nepieciešams, maina ne retāk kā reizi sešos gados normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, tādejādi spēkā esošo nomas maksu, kas saskaņā ar Lēmumu Nr. 431 ir spēkā kopš 01.08.2023., būtu jāpārskata ne vēlāk, kā līdz 31.07.2029.
6. Nomnieku un pašvaldības starpā noslēgto nomas līgumu 7.2. punkts paredz nomniekiem tiesības vienpusēji izbeigt līgumus pirms termiņa. Savukārt pēc nomas līgumu izbeigšanas (noslēdzot vienošanās ar nomniekiem) un, atbilstoši Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumu Nr. 350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” 8. punktam, par apbūvēta zemesgabala nomu pašvaldība slēdz līgumu.

Garāžas nav nepieciešamas pašvaldības funkciju veikšanai, tādejādi to atsavināšana ir atbalstāma pēc tam, kad tiks noslēgts un ierakstīts zemesgrāmatā līgums ar Biedrību par Garāžu nomu, un par to tiks pieņemts domes lēmums.

Pamatojoties uz iepriekš minēto un Pašvaldību likuma 10. panta otrās daļas 2. punkta “a” apakšpunktu, 73. panta ceturto daļu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 61 panta pirmo un 11 daļu, 3. pantu, Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumu Nr. 350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” 8. punktu, kā arī domes Finanšu komitejas 17.09.2025. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

**NOLEMJ:**

1. Ar 31.10.2025. izbeigt starp nomniekiem un pašvaldību noslēgtos līgumus par Garāžu nomu Ādažu novada pašvaldībai piederošajā nekustamajā īpašumā “Baltauši” ar kadastra numuru 80440130412 (nomas līgumu saraksts - pielikumā), noslēdzot vienošanās.
2. Ar 01.11.2025. piešķirt biedrībai “Biedrība 33” (reģ. Nr. 40008331124, juridiskā adrese: Alderu iela 30 - 21, Baltezers, Ādažu pag., Ādažu nov.) nomā līdz 31.12.2040., noslēdzot līgumu, Ādažu novada pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu “Baltauši” ar kadastra numuru 80440130412, kas sastāv no šādiem objektiem:
	1. Garāžu ēkas ar adresi Alderu iela 33, Baltezers, Ādažu pag., Ādažu nov. (ēkas kadastra apzīmējums 80440130412001, platība 889,7 m², kopā 31 garāžu telpu grupa);
	2. zemes vienības ar adresi Alderu iela 33, Baltezers, Ādažu pag., Ādažu nov. (kadastra apzīmējums 80440130412, platība 0,1908 ha).
3. Noteikt, ka gadījumā, ja līdz 29.10.2025., ieskaitot, kāds no nomniekiem nebūs parakstījis 1. punktā noteikto vienošanos, tad ar lēmuma 2. punktu biedrībai “Biedrība 33” nomā tiks nodotas īpašuma “Baltauši” domājamās daļas atbilstoši lēmuma 1. punkta izpildes rezultātā pieejamām un par tām papildus pašvaldība un “Biedrība 33” noslēgs lietošanas kārtības līgumu.
4. Noteikt nekustamā īpašuma objektu (garāžu ēkas uz zemes vienības) nomas maksu - 1,48 *euro* par garāžu ēkas 1 m2 nomu mēnesī (1316,76 *euro* par visu objektu), nosakot, ka tajā ietilpst arī maksa par ēkai piesaistītās zemes vienības domājamās daļas nomu.
5. Lēmuma 2. punktā minētajā nomas līgumā iekļaut nosacījumus, ka:
	1. biedrība maksā nomas maksu, pievienotās vērtības nodokli un nekustamā īpašuma nodokli atbilstoši normatīvo aktu prasībām, kā arī maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem, ja tādi tiks izmantoti, sākot ar 01.11.2025.;
	2. biedrībai ir pienākums pēc līguma parakstīšanas, bet ne vēlāk par 31.12.2025. par saviem līdzekļiem veikt darbības ar līgumu piešķirtās nomas tiesības nostiprināšanai Rīgas rajona tiesā (zemesgrāmatā) un pašvaldība līgumā pilnvaro biedrību veikt minētās darbības.
6. Pašvaldības Centrālās pārvaldes:

6.1. Grāmatvedības nodaļai:

* + 1. ne vēlāk kā līdz 07.10.2025. nosūtīt nomas līgumu sarakstā (pielikumā) attiecīgajiem nomniekiem nomas maksas rēķinus par laiku līdz 31.10.2025. (1 kalendārais mēnesis) ar samaksas termiņu līdz 17.10.2025. (10 dienas) un ne vēlāk kā līdz 21.10.2025. iesniegt Nekustamā īpašuma nodaļai informāciju par visu rēķinu apmaksas stāvokli;
		2. veikt aprēķinu, uzskaiti un maksājumu kontroli lēmuma 2. punktā noteiktā līguma izpildei;
	1. Nekustamā īpašuma nodaļai:
		1. līdz 21.10.2025. sagatavot vienošanās ar nomniekiem lēmuma pielikumā noteikto nomas līgumu izbeigšanai ar 31.10.2025. un īpašuma “Baltauši” apsekošanas aktu;
		2. līdz 29.10.2025. organizēt lēmuma 6.2.1. apakšpunktā noteikto vienošanos parakstīšanu īpašuma “Baltauši” teritorijā, laiku saskaņojot ar biedrību;
		3. lēmuma 3. punkta noteiktajā gadījumā ne vēlāk kā līdz 10.11.2025. sagatavot lietošanas kārtības līgumu un organizēt tā parakstīšanu;
		4. ne vēlāk kā 15 darba dienu laikā pēc lēmuma 2. punktā minētā līguma noslēgšanas iesniegt dokumentus Rīgas rajona tiesā, biedrības nomas tiesības nostiprināšanai zemesgrāmatā;
		5. pēc lēmuma 2. punktā minētā nomas līguma noslēgšanas aktualizēt informāciju par pašvaldības iznomātiem īpašumiem pašvaldības īpašumu kartē [www.adazunovads.lv/karte](http://www.adazunovads.lv/karte);
	2. Juridiskajai un iepirkumu nodaļai līdz 31.10.2025. sagatavot lēmuma 2. punktā minēto līgumu un organizēt tā parakstīšanu;
	3. Sabiedrisko attiecību nodaļai pēc lēmuma 2. punktā minētā nomas līguma slēgšanas aktualizēt informāciju par pašvaldības iznomātiem īpašumiem pašvaldības tīmekļvietnē [www.adazunovads.lv](http://www.adazunovads.lv);
	4. Administratīvajai nodaļai nosūtīt šo lēmumu biedrībai uz e-pasta adresi.
1. Pašvaldības izpilddirektoram parakstīt 2. punktā noteikto līgumu.
2. Pēc nomas līguma reģistrēšanas zemesgrāmatā, izskatīt jautājumu par nekustamā īpašuma objektu (Garāžu ēkas uz zemes vienības) atsavināšanu.
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:

@-NĪN, SAN, IDR, IDRV, GRN, JIN, ĀDN

Iesniedzējam – uz e-pasta adresi

Nadežda Rubina, t. 28776519