

LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2025. gada 25. septembrī **Nr. 372**

**Par pirkuma līguma slēgšanu ar SIA “Kadagas nami”**

Atbilstoši Ādažu novada pašvaldības domes 26.10.2023. lēmumam Nr. 415 “Par pašvaldības nekustamo īpašumu atsavināšanu “Elīzes iela 1”, “Elīzes iela 3” un “Lindas iela 1”, Kadaga”, pašvaldības nekustamie īpašumi “Elīzes iela 1” (kadastra numurs 8044 005 0461), “Elīzes iela 3” (kadastra numurs 8044 005 0462) un “Lindas iela 1” (kadastra numurs 8044 005 0463 (turpmāk – Īpašumi) tika nodoti atsavināšanai kā lietu kopība zemas īres mājokļu būvniecībai.

Īpašumu elektroniskā izsole notika elektronisko izsoļu vietnē <https://izsoles.ta.gov.lv>.. No 21.02.2024. sagatavotā akta Nr. 3489192/0/2024-AKT izriet, ka izsolei tika autorizēti trīs dalībnieki, no kuriem SIA “TOP 10” ar 319. soli nosolīja otru augstāko cenu 407 500 *euro*.

Pašvaldības dome 2024. gada 25. jūlijā pieņēma lēmumu Nr. 302 “Par grozījumiem Ādažu novada pašvaldības domes 2024. gada 29. februāra lēmumā Nr.75 “Par pilnvarojuma līguma slēgšanu”” (turpmāk – Lēmums). Atbilstoši Lēmumam, pašvaldība un SIA “TOP 10” (reģ. Nr. 40003898454, juridiskā adrese: Remberģu iela 13, Ādaži, Ādažu nov., LV-2164 (turpmāk – Uzņēmējs)) 2024. gada 7. augustā noslēdza līgumu Nr. JUR 2024-08/774 (turpmāk – Līgums) par vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma sniegšanu, paredzot dzīvojamās īres mājas būvniecību un dzīvokļu izīrēšanu mājsaimniecībām atbilstoši Ministru kabineta 2022. gada 14. jūlija noteikumu Nr. 459 “Noteikumi par atbalstu dzīvojamo īres māju būvniecībai Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna 3.1. reformu un investīciju virziena “Reģionālā politika” 3.1.1.4.i. investīcijas “Finansēšanas fonda izveide zemas īres mājokļu būvniecībai” ietvaros” prasībām.

Gan nekustamo īpašumu Elīzes iela 1, Elīzes iela 3 un Lindas iela 1 (kā lietu kopības) elektroniskās izsoles (turpmāk – Izsole) noteikumos, gan Lēmumā tika noteikti termiņi, kas Uzņēmējam jāievēro, lai Īpašumus varētu atsavināt, t.sk., ne vēlāk kā 4 mēnešus pēc pilnvarojuma līguma slēgšanas ar pašvaldību tam bija jāiesniedz pieteikums akciju sabiedrībā “Attīstības finanšu institūcija Altum” (turpmāk – “Altum”) zemas īres maksas mājokļu būvniecības programmas īstenošanai un jāsaņem lēmums par aizdevuma piešķiršanu.

Uzņēmējs 2024. gada 9. septembrī iesniedza “Altum” aizdevuma pieteikumu Nr. AIZD-IDZ-30 (turpmāk – Pieteikums).

“Altum” 2024. gada 17. septembrī informēja Uzņēmēju, ka programmā iesniegto aizdevumu pieteikumos pieprasīto izmaksu apmērs būtiski pārsniedz pieejamo finansējumu.

2024. gada 5. decembrī no “Altum” tika saņemta vēstule (pašvaldības reģ. Nr. [ĀNP/1-11-1/24/6630](https://dvs-adazi.namejs.lv/Documents/Update/1297163)) par to, ka uz 2024. gada 3. decembri Pieteikums atrodas sākotnējā izvērtēšanas stadijā, taču tā izskatīšana tiks turpināta tikai finansējuma pieejamības gadījumā.

Atbilstoši “Altum” sniegtajai informācijai, Pieteikumu vērtēšana tika atsākta 09.07.2025., bet 17.09.2025. to atkal apturēja, jo bija nepieciešams papildu laiks juridisko nianšu izpētei saistībā ar Īpašumu iegādes darījumu.

No Uzņēmējam noteiktajiem 4 mēnešiem, kuru laikā bija jāsaņem lēmums par aizdevuma piešķiršanu, bija atlikušas 13 dienas.

Pieteikums “Altum” netiek vērtēts no Uzņēmēja neatkarīgu apstākļu dēļ. Atbilstoši Līguma 8.2. punktam, Līdzēji ir atbrīvoti no atbildības par Līguma saistību neizpildīšanu, ja tas saistīts ar nepārvaramas varas apstākļiem. Tādējādi Izsoles noteikumu 1.5.2. punktā un Lēmumā noteiktais termiņš būtu jāpagarina par 13 dienām - no brīža, kad “Altum” atsāk vērtēt Pieteikumu, līdz brīdim, kad jāsaņem “Altum” lēmums par aizdevuma piešķiršanu.

Atbilstoši Uzņēmēja 02.07.2025. iesniegumam (reģ. ar Nr. ĀNP/1-11-1/25/4026) ar lūgumu konceptuāli saskaņot SIA “TOP 10” reorganizācijas uzsākšanu atbilstoši normatīvajiem aktiem un tai sekojošajai pārjaunojuma līguma noslēgšanai, pašvaldības dome 24.07.2025. pieņēma lēmumu Nr. 287 “Par SIA “TOP 10” reorganizācijas ieceri”, konceptuāli atbalstot SIA “TOP 10” reorganizāciju, veicot uzņēmuma sadalīšanu nodalīšanas ceļā, nododot jaundibinātai iegūstošai sabiedrībai visu mantu un saistības, kas attiecas uz projekta “Finansēšanas fonda izveide zemas īres mājokļu būvniecībai” īstenošanu Kadagā.

LR Uzņēmuma reģistrs 04.09.2025. pieņēma lēmumu, ar kuru tika veikta Uzņēmuma sadalīšana, nodalot daļu mantas no komercsabiedrības SIA “TOP 10” un izveidojot komercsabiedrību SIA “Kadagas Nami”, vienotais reģistrācijas Nr. 40203677078.

Pašvaldība, Uzņēmums un SIA “Kadagas Nami” 08.09.2025. noslēdza pārjaunojuma līgumu Nr. JUR 2025-09/938 par vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma sniegšanu par īres mājokļu nodrošināšanu mājsaimniecībām Ādažu novada administratīvajā teritorijā, ar kuru Uzņēmējs nodeva un SIA “Kadagas Nami” pārņēma ar Līgumu nodibinātās pašvaldības un Uzņēmēja saistības.

Izsoles noteikumi nosaka, ka uzvarējušajam dalībniekam samaksa par pirkumu jāveic 2 nedēļu laikā no pozitīva sabiedrības “Altum” lēmuma saņemšanas dienas.

SIA “Kadagas Nami” 17.09.2025. iesniedza pašvaldībai iesniegumu par Īpašumu izsoles nomaksas kārtības precizēšanu (pašvaldības reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/25/5530), ar skaidrojumu, ka lai saņemtu “Altum” daļēju finansējumu apmaksai par Īpašumu pirkumu, vispirms ir jāsaņem būvatļauja. Būvatļaujas saņemšanai SIA “Kadagas Nami” jau ir veikusi un plāno veikt ievērojamas projektēšanas izmaksas 180 000 *euro* kopsummā. Tā kā Īpašumu vērtība pārsniedz “Altum” noteikto 5 % slieksni no attiecināmajām izmaksām, “Altum” pārstāvji norādīja, ka pilnas summas tūlītēja apmaksa rada paaugstinātus riskus projekta veiksmīgai realizācijai un aicina izmantot citās pašvaldībās veiksmīgi pielietoto praksi - atlikto maksājumu.

SIA “Kadagas Nami” lūdz pašvaldību rast risinājumu īpašuma apmaksas kārtībai saskaņā ar šādu apmaksas modeļa projektu:

1. sākotnējā iemaksa tiek veikta 100 000 *euro* apmērā, kā daļēja iemaksa par nekustamajiem īpašumiem;
2. vienlaicīgi par atlikušo summu 307 500 *euro* tiek nodrošināta bankas garantija;
3. pašvaldībai iemaksātā izsoles nauda 8 850 *euro* tiek atgriezta Uzņēmējam, jo tā nevar tikt izmantota kā attaisnotais maksājums, jo iemaksāta pirms “Altum” lēmuma);
4. pēc visu minēto iemaksu veikšanas īpašumtiesības tiek reģistrētas zemesgrāmatā uz SIA “Kadagas Nami” vārda (obligāts priekšnoteikums “Altum” projekta hipotēkas nodibināšanai).

Bankas garantija ir bankas apliecinājums (galvojums), kas nodrošina klienta saistību izpildi – šajā gadījumā banka garantē samaksāt pašvaldībai noteikto summu, ja SIA “Kadagas Nami” to nevar izdarīt, t.i., banka uzņemas atbildību par maksājumu garantijas ietvaros. Šāds risinājums atbilst “Altum” ieteikumam un nodrošina nepieciešamo drošību visām iesaistītajām pusēm.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 16. punktu un 73. panta ceturto daļu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 30.1 panta pirmo daļu, 34. panta otro daļu un 36. panta pirmo daļu, Ādažu novada pašvaldības dome

**NOLEMJ:**

1. Slēgt pirkuma līgumu ar SIA “Kadagas nami” (reģ. Nr. 40203677078. juridiskā adrese: Remberģu iela 13, Ādaži, Ādažu nov.) par Īpašumu Elīzes iela 1”, kadastra numurs 8044 005 0461, “Elīzes iela 3”, kadastra numurs 8044 005 0462, un “Lindas iela 1”, kadastra numurs 8044 005 0463 atsavināšanu kā lietu kopību zemas īres mājokļu būvniecībai par kopējo cenu EUR 407 500 (četri simti septiņi tūkstoši pieci simti *euro (*turpmāk – Pirkuma maksa)).
2. Noteikt šādu kārtību Īpašumu pirkuma līguma slēgšanai un Pirkuma maksas apmaksai:
   1. SIA “Kadagas nami” 2 nedēļu laikā pēc “Altum” pozitīva lēmuma pieņemšanas samaksā pašvaldībai daļēju Pirkuma maksu 100 000 *euro* (viens simts tūkstotis *euro*);
   2. pēc 2.1. apakšpunktā noteiktās samaksas saņemšanas pašvaldība un SIA “Kadagas nami” noslēdz pirkuma līgumu;
   3. pēc pirkuma līguma noslēgšanas SIA “Kadagas Nami” 2 nedēļu laikā iesniedz pašvaldībai pirmā pieprasījuma neatsaucamu bankas garantiju par atlikušo Pirkuma maksu 307 500 *euro* (trīs simti septiņi tūkstoši pieci simti *euro*);
   4. pēc bankas garantijas saņemšanas pašvaldība izsniedz nostiprinājuma lūgumu SIA ”Kadagas nami” īpašuma tiesību uz Īpašumiem reģistrēšanai zemesgrāmatā pirkuma līgumā noteiktajā kārtībā;
   5. pēc Īpašuma reģistrēšanas zemesgrāmatā uz SIA “Kadagas Nami” vārda, pašvaldība 2 nedēļu laikā atgriež SIA “Kadagas Nami” iemaksāto izsoles drošības naudu 8 850 *euro* (astoņi tūkstoši astoņi simti piecdesmit *euro*).
3. Centrālās pārvaldes Juridiskajai un iepirkumu nodaļai vienas nedēļas laikā pēc 2.1. punkta izpildes sagatavot pirkuma līgumu parakstīšanai.
4. Pilnvarot domes priekšsēdētāju parakstīt pirkuma līgumu.
5. Centrālās pārvaldes Nekustamā īpašuma nodaļai organizēt 2.4. punkta izpildi.
6. Pašvaldības izpilddirektora vietniecei organizēt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja K. Miķelsone

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