



RĒZEKNES NOVADA DOME

REG.NR.90009112679

Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV – 4601,

Tel. 646 22238; 646 22231, 646 25935,

e-pasts: info@rezeknesnovads.lv

Informācija internetā: <http://www.rezeknesnovads.lv>

LĒMUMS

Rēzeknē

2021.gada 8.jūlijā

Nr. 44 (prot. Nr.2, 32.§)

Par 2011.gada 2.maija zemes nomas līguma Nr.8-8.1/554 darbības termiņa pagarināšanu, līguma izteikšanu jaunā redakcijā ar A.J. Stoļerovas pagastā

Izskatot A.J., personas kods (..), deklarētā dzīvesvieta: (..), 2021.gada 26.aprīļa iesniegumu, **k o n s t a t ē t s**:

2021.gada 26.aprīlī Rēzeknes novada pašvaldībā saņemts A.J. iesniegums (lietvedības elektroniskajā dokumentu reģistrācijas sistēmā reģ. Nr.5.4.2/2689) ar lūgumu pagarināt 2011.gada 2.maija zemes nomas līguma Nr.8-8.1/554 darbības termiņu par pašvaldībai piekritīgo zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 78920020118 ar platību 0,94 ha un 78920020106 ar platību 1,50 ha iznomāšanu lauksaimniecības vajadzībām.

2021.gada 6.jūlijā Rēzeknes novada pašvaldībā saņemts Kaunatas pagastu apvienības struktūrvienības „Stoļerovas pagasta pārvalde” atzinums Nr. KAUNPA/2021/2.2/17 „Par 2011.gada 2.maija zemes nomas līguma Nr.8-8.1/554 ar A.J. darbības termiņa pagarināšanu Stoļerovas pagastā”.

2011.gada 2.maijā starp Rēzeknes novada pašvaldību un A.J. noslēgts zemes nomas līgums Nr.8-8.1/554 par pašvaldībai piekritīgo zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 78920020118 ar platību 0,94 ha un 78920020106 ar platību 1,50 ha iznomāšanu lauksaimniecības vajadzībām. Līguma darbības termiņš 2021.gada 2.maijs.

Nomnieks nav pārkāpis 2011.gada 2.maija zemes nomas līguma Nr.8-8.1/554 nosacījumus un savlaicīgi nomaksājis iznomātājam visus ar zemes nomas līgumu noteiktos maksājumus. Zeme tiek lietota atbilstoši lietošanas mērķim. Atbilstoši zemes nomas līguma 7.3 un 7.4. punktam, ka visus šī Līguma grozījumus vai papildinājumus izdara, pusēm vienojoties un līguma grozījumi un papildinājumi tiek noformēti rakstveidā un pievienoti līgumam un ir tā neatņemama sastāvdaļa.

Atbilstoši NĪVKIS datiem nomā piešķirtajām zemes vienībām reģistrēti lietošanas veidi:

- 1) 78920020118, platība 0,94 ha, t.sk. 0,78 ha tīrumi un 0,16 ha krūmāji;
- 2) 78920020106, platība 1,50 ha, t.sk. 1,40 ha tīrumi un 0,10 ha purvi.

Apsekojot iesniegumā minētās zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 78920020118, platība 0,78 ha un 78920020106, platība 1,40 ha, konstatēts, ka zemes vienības daļas tiek gan apstrādātas, gan izmantotas ganībām, atbilstoši līgumā noteiktajam iznomāšanas mērķim.

Pagarinot 2011.gada 2.maija zemes nomas līguma Nr.8-8.1/554 darbības termiņu par zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 78920020118 daļu, ar platību 0,78 ha un 78920020106 daļu, ar platību 1,40 ha nomu lauksaimnieciskajai izmantošanai un izsakot līgumu jaunā redakcijā, nomniekam aprēķināsies līgumā noteiktie maksājumi no 2021.gada 2.maija. Jaunā zemes nomas līguma redakcija būs saistoša 2011.gada 2.maija līgumam Nr.8-8.1/554.

Atbilstoši Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumu Nr.350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” (turpmāk tekstā – Noteikumi) 28.punktam lēmumu par neapbūvēta zemesgabala iznomāšanu pieņem iznomātājs.

Šo noteikumu 55. punkts nosaka, ka nomas līgumu ar nomnieku ir tiesības nepagarināt, ja pēdējā gada laikā no dienas, kad iesniegts pieteikums par nomas līguma pagarināšanu, nomnieks nav labticīgi pildījis ar iznomātāju noslēgto līgumu par īpašuma lietošanu, tai skaitā tam ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu nomas maksas aprēķina periodu, vai iznomātājam zināmi publiskas personas nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu maksājumu parādi, vai nomniekam ir jebkādas citas būtiskas neizpildītas līgumsaistības pret iznomātāju.

Pašvaldībai, izvērtējot nomas līguma saistību izpildi, nav pretenziju pret nomas līguma darbības termiņa pagarināšanu un līguma izteikšanu jaunā reakcijā.

Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.¹panta pirmā daļa nosaka, ja likumā vai Ministru kabineta noteikumos nav paredzēts citādi, nekustamā īpašuma nomas līgumu slēdz uz laiku, kas nav ilgāks par 30 gadiem. Šā likuma 6.¹panta (1¹)daļa nosaka, ka, ja slēdz šā panta pirmajā daļā minēto nekustamā īpašuma nomas līgumu uz laiku, kas ilgāks par sešiem gadiem, publiskas personas nekustamā īpašuma iznomātājs nomas maksas apmēru vienpusēji pārskata un, ja nepieciešams, maina ne retāk kā reizi sešos gados normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Nemot vērā Stoļerovas pagasta pārvaldes sniegto atzinumu, izvērtējot personas iesniegumu, lietderīgi pagarināt esošo zemes nomas līgumu uz 12 (divpadsmit) gadiem, jo lauksaimniecībā izmantojamā zeme tiek apstrādāta, līdz šim noslēgtā zemes nomas līguma saistības ir izpildītas. Savukārt 6 (sešu) gadu periods ļaus objektīvi veikt nomas maksas pārskatīšanu un piemērošanu no Iznomātāja puses.

Atbilstoši Noteikumu 56.punktam, pagarinot nomas līguma termiņu, nomas maksu pārskata, piemērojot šo noteikumu 3. nodaļā noteikto nomas maksas noteikšanas kārtību. Ja neapbūvēts zemesgabals ir iznomāts, rīkojot izsoli par zemesgabala nomas tiesībām, nomas maksu pārskata un maina, ja pārskatītā nomas maksa ir augstāka par noteikto nomas maksu. Ja nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā veic saimniecisko darbību un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, nomas maksu nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai un maina, ja tā ir augstāka par noteikto nomas maksu. Ja nomas maksa tiek mainīta, nomnieks kompensē iznomātājam pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu.

Kaunatas pagastu apvienības struktūrvienības „Stoļerovas pagasta pārvalde” paskaidro, ka pamatojoties uz Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumu Nr.350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” 3. nodaļas 53.punktu, ka Iznomātājs, izvērtējot lietderības apsvērumus, var pieņemt lēmumu pagarināt nomas līguma termiņu (nerīkojot izsoli). Nomas līgumu var pagarināt, ievērojot nosacījumu, ka nomas līguma kopējais termiņš nedrīkst pārsniegt Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteikto nomas līguma termiņu.

Atbilstoši šo Noteikumu 3. nodaļas 30.4.apakšpunktam, nomas maksu nosaka atbilstoši Ministru kabineta, pašvaldības domes, citas atvasinātas publiskas personas vai kapitālsabiedrības kapitāla daļu turētāja apstiprinātam nomas pakalpojumu maksas cenrādim, kas noteikts, ņemot vērā neatkarīga vērtētāja noteikto tirgus nomas maksu, vai neatkarīga vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai (bet tā nedrīkst būt mazāka par šo noteikumu 5. punktā minēto). Nomas pakalpojumu maksas cenrādi un nomas maksu pārskata atbilstoši nepieciešamībai un tirgus situācijai un maina ne retāk kā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajā termiņā. Nomnieks kompensē iznomātājam pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu, ja to ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku.

Noteikumu 5.punkts nosaka, ka zemesgabala minimālā nomas maksa vai neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības minimālā maksa gadā ir 28 euro.

2021.gada 27.maijā Rēzeknes novada pašvaldības iestādē Kaunatas pagastu apvienībā tika saņemts 2021.gada 25.maija sabiedrības SIA “VCG ekspertu grupa” reģ. Nr.LV40003554692, juridiskā adrese: Kr. Barona iela 31, Rīga, LV-1011, sertificēta vērtētāja vērtējumu “Par lauksaimniecībā izmantojamās zemes “Kaunatas pagastu apvienība” struktūrvienību teritorijā tirgus nomas maksas noteikšanu”.

Pamatojoties uz sertificēta vērtētāja izstrādāto vērtējumu Rēzeknes novada dome 2021.gadā 17.jūnijā pieņēma lēmumu Nr.104 (prot.Nr.15, 3.&) "Par pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo lauksaimniecības zemes nomas pakalpojumu maksas cenrāža apstiprināšanu Kaunatas pagastu apvienības struktūrvienību pagastos", kurā tika apstiprināts nomas maksas cenrādis.

Kaunatas pagastu apvienības struktūrvienības "Stoļerovas pagasta pārvalde" izrēķinot no apstiprinātā nomas maksas cenrāža 71,46 EUR uz 1,00 ha, piemēro zemes nomas maksu gadā zemes vienībām:

- 1) ar kadastra apzīmējumu 7892 002 0118 daļai, ar platību 0,78 - 55,74 EUR (bez PVN),
- 2) ar kadastra apzīmējumu 7892 002 0106 (starpgabals) daļai, ar platību 1,40 ha - 75,03 EUR (bez PVN).

Pašvaldība norāda, gadījumā, ja mēneša laikā pēc pašvaldības lēmuma pieņemšanas dienas, netiks noslēgta līguma jaunā redakcija un līgums netiks pagarināts, pārvalde tiesīga minētās zemes vienības nodot nomā izsoles kārtībā.

Izvērtējot A.J. iesniegumu, pamatojoties uz Stoļerovas pagasta pārvaldes 2021.gada 6.jūlija atzinumu Nr. KAUNPA/2021/2.2/17, pamatojoties uz Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.¹ panta (1) un (1¹) daļu, Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumu Nr.350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” noteikumu trešās daļas 3.1. un 3.2.punktu, Administratīvā procesa likuma 4.pantu, 5.pantu, 65.panta trešo daļu, 66.panta pirmās daļas 1.punktu, 67.pantu un 79.pantu, likuma „Par pašvaldībām” 47.panta pirmo un otro daļu, pamatojoties uz Rēzeknes novada domes 2021.gada 17.jūnija lēmumu Nr.104 (protokols Nr.15, 3.§) "Par pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo lauksaimniecības zemes nomas pakalpojumu maksas cenrāža apstiprināšanu Kaunatas pagastu apvienības struktūrvienību pagastos", Rēzeknes novada pašvaldības pagaidu administrācija
nolemj:

1. Pagarināt 2011.gada 2.maija zemes nomas līguma Nr.8-8.1/554 darbības termiņu ar A.J. par zemes vienību daļām ar kadastra apzīmējumiem 7892 002 0118 ar platību 0,78 ha un 7892 002 0106 ar platību 1,40 ha nomu lauksaimnieciskajai izmantošanai uz 12 (divpadsmit) gadiem, t.i., līdz 2033.gada 1.maijam, izsakot līgumu jaunā redakcijā (līguma projekts pievienots).
2. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības iestādes "Kaunatas pagastu apvienība" struktūrvienības "Stoļerovas pagasta pārvalde" vadītājam viena mēneša laikā no lēmuma pieņemšanas dienas noslēgt zemes nomas līguma jauno redakciju ar A.J., personas kods (..), deklarētā dzīvesvieta: (..), pagarinot 2011.gada 2.maija zemes nomas līguma Nr.8-8.1/554 darbības termiņu no 2021.gada 2.maija līdz 2033.gada 1.maijam par zemes vienību daļām ar kadastra apzīmējumiem 7892 002 0118 ar platību 0,78 ha un 7892 002 0106 ar platību 1,40 ha nomu lauksaimnieciskajai izmantošanai.
3. Noteikt zemes nomas maksu zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7892 002 0118 daļai ar platību 0,78 ha - 55,74 EUR gadā (bez PVN); zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7892 002 0106 daļai ar platību 1,40 ha - 75,03 EUR gadā (bez PVN), papildus nomnieks maksā pievienotās vērtības nodokli.
4. Zemes nomas līgumā iekļaut tiesības Rēzeknes novada pašvaldībai vienpusēji mainīt zemes nomas maksu bez grozījumu izdarīšanas līgumā, nosūtot nomniekam rakstisku paziņojumu vai rēķinu normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.
5. Uzdot Kaunatas pagastu apvienības struktūrvienībai „Stoļerovas pagasta pārvalde” gadījumā, ja mēneša laikā no lēmuma pieņemšanas datuma līgums jaunā redakcijā netiek noslēgts minētās zemes vienības nodot nomā izsoles kārtībā.
6. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības iestādes „Kaunatas pagastu apvienība” struktūrvienībai „Stoļerovas pagasta pārvalde” 10 darba dienu laikā pēc līguma jaunās redakcijas stāšanās spēkā publicēt attiecīgo informāciju Rēzeknes novada pašvaldības mājas lapā.

7. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības iestādes “Kaunatas pagastu apvienība” struktūrvienībai „Stoļerovas pagasta pārvaldei” parakstīto līguma jauno redakciju reģistrēt Rēzeknes novada pašvaldības elektroniskajā dokumentu lietvedības sistēmā un pašvaldības programmā “NOMA”.
8. Lēmuma norakstu nosūtīt Rēzeknes novada pašvaldības iestādes “Kaunatas pagastu apvienība” struktūrvienībai „Stoļerovas pagasta pārvalde” un A. J. (adrese).

Šo lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas, pieteikumu iesniedzot Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

Pagaidu administrācijas vadītājs

Monvīds Švarcs