



# RĒZEKNES NOVADA DOME

REĢ.NR.90009112679

Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV – 4601,

Tel. 646 22238; 646 22231, 646 25935,

e-pasts: [info@rezeknesnovads.lv](mailto:info@rezeknesnovads.lv)

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

## LĒMUMS

Rēzeknē

2021.gada 19.augustā

Nr. 162 (prot. Nr.8, 14.§)

### **Par 2014.gada 7.maija zemes nomas līguma Nr. 6.1/22 darbības termiņa pagarināšanu, līguma izteikšanu jaunā redakcijā ar z/s “(..)” Nautrēnu pagastā**

Izskatot z/s “(..)”, reģistrācijas Nr.52401018081, juridiskā adrese: “(..)”, Sosiņi, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads, LV-4652, iesniegumu, **k o n s t a t ē t s**:

Rēzeknes novada pašvaldībā saņemts z/s “(..)” iesniegums (lietvedības elektroniskajā dokumentu reģistrācijas sistēmā reģ. Nr. 5.4.2/2284) ar lūgumu pagarināt 2014.gada 7.maija zemes nomas līguma Nr.6.1/22 darbības termiņu, par pašvaldībai piekritīgās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6876 004 0031 ar platību 0,5 ha iznomāšanu lauksaimniecības vajadzībām.

Rēzeknes novada pašvaldībā saņemts Nautrēnu pagastu apvienības struktūrvienības „Nautrēnu pagasta pārvalde” atzinums Nr. 2.3/21 „Par nomas līguma pagarināšanu”, z/s “(..)” un 2021.gada 19.maijā nomniekam nosūtīta izejošā vēstule, paskaidrojot zemes nomas līgumu pagarināšanas kārtību pašvaldībā, atbilstoši normatīvajiem aktiem.

2014.gada 7.maijā starp Rēzeknes novada pašvaldību un z/s “(..)” tika noslēgts zemes nomas līgums Nr.6.1/22, par pašvaldībai piekritīgo zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 6876 004 0031 ar platību 0,5 ha un 6876 005 0089 ar platību 2,0 ha nomu lauksaimniecības vajadzībām. Līguma darbības termiņš izbeidzies 2021.gada 6.maijā.

Izvērtējot līgumā noteikto saistību izpildi, Nomnieks nav pārkāpis 2014.gada 7.maija zemes nomas līguma Nr. 6.1/22 nosacījumus, savlaicīgi veicis zemes nomas līgumā noteiktos maksājumus. Zeme tiek lietota atbilstoši lietošanas mērķim. Atbilstoši zemes nomas līguma 7.3 un 7.4. punktam, 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.

Izvērtējot nomnieka iesniegumu, Nomnieks atsakās turpināt nomāt zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6876 005 0089 ar platību 2,00 ha. Atbilstoši NĪVKIS datiem nomā piešķirtajai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6876 004 0031 ar platību 0,50 ha ir reģistrēts lietošanas veids: lauksaimniecībā izmantojamā zeme, t.sk. 0,5 ha tīrums.

Apsekojot iesniegumā minēto zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6876 004 0031, platība 0,50 ha, konstatēts, ka zemes vienība tiek apstrādāta, atbilstoši līgumā noteiktajam iznomāšanas mērķim.

Pagarinot 2014.gada 7.maija zemes nomas līguma Nr. 6.1/22 darbības termiņu par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6876 004 0031 ar platību 0,5 ha nomu lauksaimnieciskajai izmantošanai un, izsakot līgumu jaunā redakcijā, nomniekam aprēķināsies līgumā noteiktie maksājumi no 2021.gada 8.maija. Jaunā zemes nomas līguma redakcija būs saistoša 2014.gada 7.maija līgumam Nr. 6.1/22.

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 53.punkts nosaka, 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.

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.

Pašvaldība izvērtējot nomnieka labticību, konstatē, ka tai nav pamata nepagarināt līguma darbības termiņu, jo, ievērojot Noteikumu 55. punktu, nomniekam netika līguma darbības laikā konstatēti pārkāpumi zemes apsaimniekošanā un līgumā noteikto maksājumu savlaicīgā veikšanā, Nomniekam ir izpildītas līgumsaistības pret iznomātāju.

Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.1.panta pirmā daļa nosaka, ka, ja likumā vai Ministru kabineta noteikumos nav paredzēts citādi, nekustamā īpašuma nomas līgumu slēdz uz laiku, kas nav ilgāks par 30 gadiem. Šā likuma 6.1.panta pirmā 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 Nautrēnu 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.

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.

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs SIA "Dzieti", reģ. Nr. LV42403010964, pamatojoties uz Nautrēnu pagastu apvienības struktūrvienības "Nautrēnu pagasta pārvaldes" pasūtījumu, noteikusi zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6876 004 0031 ar platību 0,50 ha tirgus nomas maksu gadā 34,10 euro (bez PVN) jeb 68,20 euro/ha.

Sertificēta vērtētāja noteiktā tirgus nomas maksa gadā par nomā pieprasīto zemes vienību, platība 0,50 ha, EUR 34,10 ( bez PVN), papildus nomnieks maksā PVN 21% t.i. EUR 7,16. Kopējā maksa EUR 41,26.

Sertificētā vērtētāja zemes vienību vērtēšanas izdevumi sastāda 89,0 EUR (bez PVN), papildus nomnieks maksā PVN 18,69 euro. Kopējās zemes nomas maksas noteikšanas izmaksas sastāda EUR 107,69.

Pašvaldība norāda, gadījumā, ja mēneša laikā pēc pašvaldības lēmuma pieņemšanas dienas, netiks noslēgts līgums ar z/s “(..)” jaunā redakcijā, pagarinot zemes nomas līguma darbības termiņu, minētā zemes vienība tiks nodota nomā izsoles kārtībā.

Izvērtējot z/s “(..)” iesniegumu, pamatojoties uz Nautrēnu pagasta pārvaldes atzinumu Nr.2.3/21, pamatojoties uz sertificētā vērtētāja SIA “Dzieti” noteikto sertificēto zemes nomas maksu, pamatojoties uz Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.<sup>1</sup> panta (1), (1<sup>1</sup>) un (2) 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 , Rēzeknes novada pašvaldības pagaidu administrācija **nolemj**:

1. Pagarināt 2014.gada 7.maija zemes nomas līguma Nr. 6.1/22 darbības termiņu ar z/s “(..)”, par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6876 004 0031, ar platību 0,50 ha nomu lauksaimnieciskajai izmantošanai uz 12 (divpadsmit) gadiem, līdz 2033.gada 6.maijam, izsakot līgumu jaunā redakcijā (līguma projekts pievienots).
2. Pirms zemes nomas līguma noslēgšanas jaunā redakcijā, uzdot Rēzeknes novada pašvaldības iestādes “Nautrēnu pagastu apvienība” struktūrvienības “Nautrēnu pagasta pārvalde” vadītājam noslēgt vienošanos ar z/s “(..)” par neatkarīgā vērtētāja atlīdzības EUR 107,69 (viens simts septiņi eiro 69 centi) kompensāciju, ar samaksas termiņu līdz līguma jaunā redakcijā noslēgšanas brīdim.
3. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības iestādes “Nautrēnu pagastu apvienība” struktūrvienības “Nautrēnu pagasta pārvalde” vadītājam, viena mēneša laikā no lēmuma pieņemšanas dienas, noslēgt zemes nomas līgumu jaunā redakcijā ar z/s “(..)”, reģistrācijas nr.52401018081, juridiskā adrese: “(..)”, Sosiņi, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads, LV-4652, pagarinot 2014.gada 7.maija zemes nomas līguma Nr. 6.1/22 darbības termiņu no 2021.gada 7.maija līdz 2033.gada 6.maijam, par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6876 004 0031, ar platību 0,5 ha nomu lauksaimnieciskajai izmantošanai.
4. Atbilstoši sertificētam novērtējumam, noteikt zemes nomas maksu par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6876 004 0031, ar platību 0,5 ha, EUR/ gadā 34,10 ( bez PVN), papildus nomnieks maksā PVN.
5. Zemes nomas līgumā iekļaut tiesības Rēzeknes novada pašvaldībai vienpusēji mainīt nomas maksu, bez grozījumu izdarīšanas līgumā, nosūtot nomniekam rakstisku paziņojumu vai rēķinu, normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.
6. Uzdot Nautrēnu pagastu apvienības struktūrvienībai „Nautrēnu pagasta pārvalde”, gadījumā, ja līgums jaunā redakcijā netiek noslēgts mēneša laikā no lēmuma pieņemšanas dienas, minētā zemes vienība tiek nodota nomā izsoles kārtībā.
7. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības iestādes „Nautrēnu pagastu apvienība” struktūrvienībai „Nautrēnu pagasta pārvalde” 10 darba dienu laikā pēc līguma jaunās redakcijas stāšanās spēkā, publicēt attiecīgo informāciju Rēzeknes novada pašvaldības mājas lapā.
8. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības iestādes “Nautrēnu pagastu apvienība” struktūrvienībai „Nautrēnu pagasta pārvaldei” parakstīto līguma jauno redakciju reģistrēt Rēzeknes novada pašvaldības elektroniskajā dokumentu lietvedības sistēmā un pašvaldības programmā “NOMA”.
9. Lēmuma norakstu nosūtīt Rēzeknes novada pašvaldības iestādes “Nautrēnu pagastu apvienība” struktūrvienībai „Nautrēnu pagasta pārvalde” un z/s “(..)”, “(..)”, Sosiņi, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads, LV-4652)

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