



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 19.augustā

Nr. 161 (prot. Nr.8, 13.§)

Par 2011.gada 1.maija zemes nomas līguma Nr.144 darbības termiņa pagarināšanu un līguma izteikšanu jaunā redakcijā ar L.O. Audriņu pagastā

Izskatot L.O., personas kods (..), deklarētā dzīvesvieta: (..), iesniegumu, **k o n s t a t ē t s:**

Rēzeknes novada pašvaldībā saņemts L.O. iesniegums (lietvedības elektroniskajā dokumentu reģistrācijas sistēmā reģ. Nr.5.4.2/1856) ar lūgumu pagarināt 2011.gada 1.maija zemes nomas līguma Nr.144 darbības termiņu par pašvaldībai piekritīgo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 78420050459 ar platību 1,6000 ha un 78420050461 ar platību 1,1 ha, nomu lauksaimniecības vajadzībām.

2021.gada 25.martā Rēzeknes novada pašvaldībā saņemts Nautrēnu pagastu apvienības struktūrvienības „Audriņu pagasta pārvalde” atzinums Nr.2.2/51 „Par 2011.gada 1.maija zemes nomas līguma Nr. 144 ar L.O. darbības termiņa pagarināšanu Audriņu pagastā”. 2021.gada 31.martā nomniekam nosūtīta vēstule Nr. 4.19.1/621 [Par 2011.gada 1.maija zemes nomas līguma Nr.144 darbības termiņa pagarināšanas kārtību].

2011.gada 1.maijā starp Rēzeknes novada pašvaldību un L.O. noslēgts zemes nomas līgums Nr.144 par pašvaldībai piekritīgo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 78420050459 ar platību 1,60 ha un 78420050461 ar platību 1,1 ha nomu lauksaimniecības vajadzībām. Līguma darbības termiņš 2021.gada 1.maijs.

Nomnieks nav pārkāpis 2011.gada 1.maija zemes nomas līguma Nr. 144 nosacījumus un savlaicīgi nomaksājis iznomātajam visus ar zemes nomas līgumu noteiktos maksājumus. Zemes tiek lietotas 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.

Atbilstoši Nekustamo īpašumu valsts kadastra informācijas sistēmas [NĪVKIS] datiem nomā piešķirtajām zemes vienībām reģistrēti lietošanas veidi:

- 1) 78420050459, platība 1,60 ha, t.sk. 1,5 ha tīrumi, 0,10 ha augļu dārzi;
- 2) 78420050461, platība 1,10 ha, t.sk. 1,10 ha pļavas.

Apsekojot iesniegumā minētās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 78420050459, platība 1,60 ha, un 78420050461, platība 1,10 ha, konstatēts, ka zemes vienības tiek gan apstrādātas, gan izmantotas ganībām atbilstoši līgumā noteiktajam iznomāšanas mērķim.

Pagarinot 2011.gada 1.maija zemes nomas līguma Nr.144 darbības termiņu par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 78420050459, platība 1,60 ha, un 78420050461, platība 1,10 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 1.maija līgumam Nr. 144.

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 pirmā¹ 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 Audriņu 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 EUR.

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs SIA "Dzieti", reģ. Nr. LV42403010964, pamatojoties uz Nautrēnu pagastu apvienības struktūrvienības "Audriņu pagasta pārvaldes" pasūtījumu, noteikusi zemes vienību tirgus nomas maksu gadā platībām, kuras izmantojamas lauksaimniecības vajadzībām:

- 1) 78420050459, platība 1,60 ha, 121,00 EUR (bez PVN);

2) 78420050461, platība 1,10 ha, 82,50 EUR (bez PVN).

Sertificēta vērtētāja noteiktā tirgus nomas maksa gadā par nomā pieprasītajām 2 zemes vienībām, kopējā platība 2,70 ha, EUR 203,50 (bez PVN), papildus nomnieks maksā PVN 21% t.i. EUR 42,74. Kopējā maksa gadā EUR 246,24.

Sertificēta vērtētāja zemes vienību vērtēšanas izdevumi sastāda 174,00 EUR (bez PVN), papildus nomnieks maksā PVN 21%, t.i. 36,54 EUR. Kopējās tirgus nomas maksa noteikšanas izmaksas ir EUR 210,54.

Pašvaldība norāda gadījumā, ja mēneša laikā pēc pašvaldības lēmuma pieņemšanas dienas netiks noslēgta līguma ar L.O. jaunā redakcijā, un zemes nomas līgums netiks pagarināts, minētās zemes vienības pašvaldība tiesīga nodot nomā izsoles kārtībā.

Izvērtējot L.O. iesniegumu, pamatojoties uz Audriņu pagasta pārvaldes atzinumu Nr.2.2/51, pamatojoties uz sertificēta vērtētāja SIA "Dzieti" 2021.gada 28.maijā noteikto nomas maksu, pamatojoties uz Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.1 panta pirmo un otro 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 2011.gada 1.maija zemes nomas līguma Nr.144 darbības termiņu ar L.O. par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 78420050459, platība 1,6000 ha un 78420050461, platība 1,1000 ha, nomu lauksaimnieciskajai izmantošanai uz 12 (divpadsmit) gadiem, līdz 2033.gada 1.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 "Audriņu pagasta pārvalde" vadītājam noslēgt vienošanos ar L.O. par neatkarīgā vērtētāja atlīdzības EUR 210,54 (divi simti desmit eiro 54 centi) kompensāciju ar samaksas termiņu līdz līguma jaunā redakcijā noslēgšanas brīdim.
3. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības iestādes "Nautrēnu pagastu apvienība" struktūrvienības "Audriņu pagasta pārvalde" vadītājam viena mēneša laikā no lēmuma pieņemšanas dienas noslēgt zemes nomas līgumu jaunā redakcijā ar L.O., personas kods (..), deklarētā dzīvesvieta: (..), pagarinot 2011.gada 1.maija zemes nomas līguma Nr.144 darbības termiņu no 2021.gada 2.maija līdz 2033.gada 1.maijam par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 78420050459, platība 1,6000 ha, un 78420050461, platība 1,1000 ha, nomu lauksaimnieciskajai izmantošanai.
4. Noteikt zemes nomas maksu gadā atbilstoši sertificētam novērtējumam par zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem:
 - 1) 78420050459, platība 1,6000 ha, 121,00 EUR (bez PVN);
 - 2) 78420050461, platība 1,1000 ha, 82,50 EUR (bez PVN),kopējā nomas maksa gadā par nomā pieprasītajām 2 zemes vienībām, kopējā platība 2,7000 ha, EUR 203,50 (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 „Audriņu pagasta pārvalde” gadījumā, ja līgums jaunā redakcijā netiek noslēgts mēneša laikā no lēmuma pieņemšanas dienas, minētās zemes vienības nodot nomā izsoles kārtībā.
7. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības iestādes „Nautrēnu pagastu apvienība” struktūrvienībai „Audriņu 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 „Audriņu 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 „Audriņu pagasta pārvalde” un L.O. ((..)).

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