



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 2.septembrī

Nr. 214 (prot. Nr.10, 20.§)

Par 2011.gada 17.marta zemes nomas līguma Nr.8-8.1/300 darbības termiņa pagarināšanu un zemes nomas līguma izteikšanu jaunā redakcijā ar A.P. Gaigalavas pagastā

Izskatot A.P., personas kods: (..), adrese: (..), iesniegumu Nr.5.4.2/2089 par 2011.gada 17.marta zemes nomas līguma Nr.8-8.1/300 termiņa pagarināšanu uz maksimāli iespējamo termiņu, **k o n s t a t ē t s**:

Rēzeknes novada pašvaldībā 2021.gada 30.martā reģistrēts A.P. iesniegums (reģistrācijas Nr.5.4.2/2089) ar lūgumu pagarināt 2011.gada 17.marta zemes nomas līguma Nr.8-8.1/300 darbības termiņu, nomas laikā plānotā darbība ir lauksaimnieciskā ražošana.

2021.gada 27.aprīlī Rēzeknes novada pašvaldībā tika saņemts Rēzeknes novada pašvaldības iestādes “Dricānu pagastu apvienība” struktūrvienības “Gaigalavas pagasta pārvalde” atzinums Nr. 2.2/35 “Par 2011.gada 17.marta zemes nomas līguma zemes nomas līguma Nr.8-8.1/300 darbības termiņu pagarināšanu”. Rēzeknes novada pašvaldības iestādes “Dricānu pagastu apvienība” struktūrvienība “Gaigalavas pagasta pārvalde” piekrīt pārslēgt 2011.gada 17.marta zemes nomas līguma Nr.8-8.1/300, izsakot to jaunā redakcijā.

2011.gada 17.martā starp Gaigalavas pagasta pārvaldi un A.P. noslēgts zemes nomas līgums Nr.8-8.1/300, nomā nodota zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 78540030075, ar platību 3,00 ha. Līguma darbības termiņš beidzies 2021.gada 16.martā.

Pagasta pārvalde informē, ka A.P. nekustamā īpašuma nodoklis un zemes nomas maksas tiek savlaicīgi maksātas, zemes vienība tiek apsaimniekota atbilstoši līguma nosacījumiem, zemes vienība nav apbūvēta. Nomnieks rūpīgi apsaimnieko no pašvaldības nomāto zemi un savā īpašumā esošo zemi. Saskaņā ar Lauku atbalsta dienestā pieejamo publisko informāciju, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 78540030075, ar platību 10,00 ha tiek pieteikta Vienotiem platību maksājumiem, atbilstoši zemes apsaimniekošanas un izmantošanas mērķim, par to tiek saņemti atbalsta maksājumi.

Saskaņā ar Civillikuma 1. pantu, Tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. Atbilstoši Civillikuma 1427. pantam, pie tiesiska darījuma būtības pieder tā taisītāja gribas izteikums, bet divpusējā vai vairākpusējā darījumā vajadzīgs visu tā dalībnieku saskanīgs gribas izteikums. Kamēr griba nav vēl izteikta, tai nav nekāda tiesiska spēka. Savukārt, atbilstoši Civillikuma 1428. pantam, gribu var izteikt vai nu noteikti, vai klusējot. Griba ir izteikta klusējot, kad tā izpaužas bez tieša mērķa izteikt gribu taisni šajā izpratnē. Darbībai, kas uzskatāma par klusējot izdarītu gribas izteikumu, jābūt tādai, lai no tās varētu droši secināt tādas gribas esamību. Civillikuma 1434. pants nosaka, ka piekrišanu var dot nevien pirms attiecīgās darbības, bet arī tad, kad to uzsāk, un pat vēlāk; pēdējā gadījumā to sauc par apstiprinājumu. Vēlāks apstiprinājums var būt noteikti izsacīts vai klusējot izdarīts un var attiekties nevien uz svešu, bet arī uz paša darbību, kā uz atļautu, tā arī uz neatļautu.

Lai gan nomnieks ir iesniedzis pašvaldībai rakstisku iesniegumu (gribas izteikumu) jau pēc noslēgtā līguma termiņa iztecējuma, tomēr viņa veiktās darbības pirms līguma iztecējuma - zeme tiek apsaimniekota, tiek pļauts zālājs, nomnieks iesniedzis minēto zemes vienības platību Vienoto maksājumu platību saņemšanai, kas nepārprotami norāda uz nomnieka gribu arī turpmāk izmantot nomāto zemi. Šādas nomnieka darbības uzskatāmas par Civillikuma 1428. pantā noteikto gribas izteikšanu klusējot. Arī iznomātāja rīcība, uzsākot iznomātās zemes tirgus nomas maksas noteikšanu, norāda par iznomātāja vēlmi turpināt minētās zemes vienības iznomāšanu.

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, kad 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.

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 (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.

Ņemot vērā Rēzeknes novada pašvaldības iestādes “Dricānu pagastu apvienība” struktūrvienības “Gaigalavas pagasta pārvalde” sniegto atzinumu, izvērtējot A.P. iesniegumu ir lietderīgi pagarināt esošo zemes nomas līgumu uz 18 (astoņpadsmit) gadiem, jo lauksaimniecībā izmantojamā zeme tiek apstrādāta, līdz šim noslēgtā zemes nomas līguma saistības ir izpildītas, 18 (astoņpadsmit) gadu periods līdzšinējam nomniekam ļaus izmantot zemes vienību ilgtermiņā. Savukārt 3 (trīs) 6 (sešu) gadu periodi ļaus objektīvi veikt zemes nomas maksas pārskatīšanu un piemērošanu no Iznomātāja puses.

Atbilstoši Noteikumu 56.punktam, pagarinot zemes 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 28,00 EUR.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētājs, sabiedrība ar ierobežotu atbildību “VCG Ekspertu grupa” ir veikusi zemes vienības vērtēšanu un noteikusi zemes nomas maksu gadā zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 78540030075 platībā 10,00 ha, kas sastāda 395,00 EUR

bez PVN, tas ir 477,95 EUR gadā (ar PVN), vērtēšanas izdevumi sastāda 135,00 EUR (bez PVN).

Pašvaldība norāda, gadījumā, ja mēneša laikā pēc pašvaldības lēmuma pieņemšanas dienas netiks noslēgta vienošanās ar nomnieku par minētā zemes nomas līguma pagarināšanu un tādējādi zemes nomas līgums netiks pagarināts, minētās zemes vienības pašvaldība nodos nomā izsoles kārtībā.

Izvērtējot A.P. iesniegumu, pamatojoties uz Rēzeknes novada pašvaldības iestādes “Dricānu pagastu apvienība” struktūrvienības “Gaigalavas pagasta pārvalde” atzinumu, pamatojoties uz sertificētā vērtētāja aprēķināto nekustamā īpašuma vērtējumu, saskaņā ar Civillikuma 1.pantu, pamatojoties uz Civillikuma 1427., 1428., 1434. pantu, pamatojoties uz Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.¹panta (1), (1¹), (2) daļu, Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumu Nr.350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” 5., 28.,punktu, 3.1. un 3.2.apakšnodeļu, likuma „Par pašvaldībām” 47.panta pirmo un otro daļu, Rēzeknes novada pašvaldības pagaidu administrācija **nolemj**:

1. Pagarināt 2011.gada 17.marta zemes nomas līguma Nr.8-8.1/300 darbības termiņu ar A.P. Gaigalavas pagastā uz 18 (astoņpadsmit) gadiem - līdz 2029.gada 16.martam, un izteikt zemes nomas līgumu jaunā redakcijā (līguma projekts pievienots).
2. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības iestādes “Dricānu pagastu apvienība” struktūrvienības “Gaigalavas pagasta pārvalde” vadītājam noslēgt ar A.P. vienošanos par pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summas 135,00 EUR (bez PVN) kompensēšanu Gaigalavas pagasta pārvaldei.
3. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības iestādes “Dricānu pagastu apvienība” struktūrvienības “Gaigalavas pagasta pārvalde” vadītājam, viena mēneša laikā no lēmuma pieņemšanas dienas, pagarināt 2011.gada 17.marta zemes nomas līguma Nr.8-8.1/300 darbības termiņu par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 78540030075, platībā 10,0 ha nomu, izsakot zemes nomas līgumu jaunā redakcijā.
4. Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 78540030075, platībā 10,00 ha noteikt zemes nomas maksu 395,00 EUR bez PVN, tas ir, 477,95 EUR gadā (ar PVN).
5. 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.
6. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības iestādes “Dricānu pagastu apvienība” Gaigalavas struktūrvienībai “Dricānu pagasta pārvalde” gadījumā, ja līgums jaunā redakcijā mēneša laikā no lēmuma pieņemšanas datuma netiks noslēgts, minētā zeme vienība tiks nodota nomā izsoles kārtībā.
7. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības iestādes “Dricānu pagastu apvienība” struktūrvienībai “Gaigalavas pagasta pārvalde” parakstīto zemes nomas līgumu reģistrēt Rēzeknes novada pašvaldības elektroniskajā dokumentu lietvedības sistēmā un pašvaldības “NOMAS” programmā.
8. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības iestādes “Dricānu pagastu apvienība” struktūrvienībai “Gaigalavas pagasta pārvalde” desmit darba dienu laikā pēc līgumu darbības spēkā stāšanās, publicēt attiecīgo informāciju Rēzeknes novada pašvaldības mājas lapā.
9. Lēmuma norakstu nosūtīt Gaigalavas pagasta pārvaldei un A.P. uz adresi (..).

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