



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. 215 (prot. Nr.10, 21.§)

Par 2011.gada 5.aprīļa zemes nomas līguma Nr.8-8.1/459 darbības termiņa pagarināšanu un zemes nomas līgumu izteikšanu jaunā redakcijā ar J.S. Gaigalavas pagastā

Izskatot J.S., personas kods: (..), deklarētā dzīvesvieta: (..), iesniegumu Nr.5.4.2/1712, par 2011.gada 5.aprīļa zemes nomas līguma Nr.8-8.1/459 termiņa pagarināšanu uz maksimāli iespējamu termiņu, **k o n s t a t ē t s**:

2021.gada 17.martā Rēzeknes novada pašvaldībā reģistrēts J.S. iesniegums (reģistrācijas Nr.5.4.2/1712) ar lūgumu pagarināt 2011.gada 5.aprīļa zemes nomas līguma Nr.8-8.1/459 termiņu, nomas laikā plānotā darbība ir lauksaimnieciskā ražošana.

2021.gada 13.aprīlī Rēzeknes novada pašvaldībā, tika saņemts Rēzeknes novada pašvaldības iestādes “Dricānu pagastu apvienība” struktūrvienības “Gaigalavas pagasta pārvalde” atzinums Nr.2.2/32 “Par 2011.gada 5.aprīļa zemes nomas līguma Nr. 8-8.1/459 darbības termiņa pagarināšanu”.

Rēzeknes novada pašvaldības iestāde “Dricānu pagastu apvienība” struktūrvienība “Gaigalavas pagasta pārvalde” piekrīt pagarināt zemes nomas līgumu, izsakot to jaunā redakcijā ar J.S., par 2011.gada 5.aprīļa zemes nomas līguma Nr.8-8.1/459 darbības termiņa pagarināšanu par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 78540050153, platībā 2,3 ha nomu. Līguma darbības termiņš – 2021.gada 4.aprīlis.

Pagasta pārvalde informē, ka J.S. nekustamā īpašuma nodoklis un zemes nomas maksas līguma darbības laikā tiek savlaicīgi maksātas, zemes vienība tiek apsaimniekota atbilstoši līguma nosacījumiem, iznomātā 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 78540050153, platībā 2,3 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 nepārprotami norāda uz nomnieka gribu arī turpmāk izmantot nomāto zemi. Par šādu gribas izteikšanu liecina arī nomnieka šo platību pieteikšana Vienoto platības maksājumu saņemšanai. Šāda darbība uzskatāma 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 (1) 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 J.S. 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.

2021.gada 22.aprīļa, sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja, sabiedrība ar ierobežotu atbildību “VCG Ekspertu grupa” ir veikusi zemes vienības vērtēšanu un noteikusi zemes nomas

maksu gadā - zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 78540050153 platībā 2,30 ha ir 150,00 EUR bez PVN, tas ir 181,50 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, minēto zemes vienību pašvaldība nodos nomā izsoles kārtībā.

Izvērtējot J.S. 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 6.¹ panta (1), (1¹), (2) un otro daļu, Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumu Nr.350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” 5., 28., 30.4.apakšpunktu, 53., 56.punktu un 3.2.apakšnodaļu, likuma „Par pašvaldībām” 47.panta pirmo un otro daļu, Rēzeknes novada pašvaldības pagaidu administrācija **nolemj**:

1. Pagarināt 2011.gada 5.aprīļa zemes nomas līguma Nr.8-8.1/459 darbības termiņu ar J.S. Gaigalavas pagastā uz 18 (astoņpadsmit) gadiem - līdz 2029.gada 4.aprīlim, 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 J.S. 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 5.aprīļa zemes nomas līguma Nr.8-8.1/459 darbības termiņu par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 78540050153, platībā 2,3 ha, izsakot līgumu jaunā redakcijā.
4. Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 78540050153, platībā 2,30 ha noteikt zemes nomas maksu 150,00 EUR bez PVN, tas ir, 181,50 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, minēto zemes vienību nodot 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 J.S. (..).

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