



RĒZEKNES NOVADA DOME

REĢ.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. 216 (prot. Nr.10, 22.§)

Par 2011.gada 30. augusta zemes nomas līguma Nr. 17 grozījumiem, darbības termiņa pagarināšanu un līguma izteikšanu jaunā redakcijā Mākoņkalna pagastā

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

2021.gada 18.augustā Rēzeknes novada pašvaldībā saņemts M.J. iesniegums (lietvedības elektroniskajā dokumentu reģistrācijas sistēmā reģ. Nr. RNP/2021/5.4.2/884) ar lūgumu pagarināt 2011.gada 30. augusta zemes nomas līguma Nr.17 darbības termiņu par pašvaldībai piekritīgās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7872 008 0291, ar platību 0,31 ha iznomāšanu lauksaimniecības vajadzībām un izbeigt nomas tiesības par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7872 008 0299, ar platību 1,33 ha.

Rēzeknes novada pašvaldībā 2021.gada 19.augustā saņemts Kaunatas pagastu apvienības struktūrvienības „Mākoņkalna pagasta pārvalde” atzinums Nr. KAUNPA/2021/1.10/4 „Par 2011.gada 30. augusta zemes nomas līguma Nr. 17 darbības termiņa pagarināšanu, līguma izteikšanu jaunā redakcijā ar M.J. darbības termiņa pagarināšanu Mākoņkalna pagastā ”. Pārvalde norāda, ka 2011.gada 30. augustā starp Rēzeknes novada pašvaldību un M.J. noslēgts zemes nomas līgums Nr.17 par pašvaldībai piekritīgām zemes vienībām ar kadastra apzīmējumu 7872 008 0291, ar platību 0,31 ha un 7872 008 0299, ar platību 1,33 ha nomu lauksaimniecības vajadzībām. Līguma darbības termiņš 2021.gada 29.augusts.

Nomnieks nav pārkāpis 2011.gada 30. augusta zemes nomas līguma Nr. 17 nosacījumus un savlaicīgi nomaksājis iznomātajam visus ar zemes nomas līgumu noteiktos maksājumus. Zeme tiek lietota atbilstoši lietošanas mērķim. Atbilstoši zemes nomas līguma 6.1 un 6.2 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: 7872 008 0291, platība 0,31 ha, t.sk. 0,31 ha tīrumi un zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7872 008 0299, platība 1,33 ha, t.sk. 1,33 ha tīrumi.

Apsekojot iesniegumā minēto zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7872 008 0291, ar platību 0,31 ha, dabā konstatēts, ka zemes vienība tiek apstrādāta, atbilstoši līgumā noteiktajam iznomāšanas mērķim.

Pagarinot 2011.gada 30. augusta zemes nomas līguma Nr. 17 darbības termiņu par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7872 008 0291, ar platību 0,31 ha nomu lauksaimnieciskajai izmantošanai un, izsakot līgumu jaunā redakcijā, nomniekam aprēķināsies līgumā noteiktie maksājumi no 2021.gada 30.augusta. Jaunā zemes nomas līguma redakcija būs saistoša 2011.gada 30.augusta zemes nomas līgumam Nr.17.

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.

Nomnieks ir iesniedzis pašvaldībai rakstisku iesniegumu (gribas izteikumu), viņa veiktās darbības, zemes vienība tiek apstrādāta, līgumā noteiktie nosacījumi tiek ievēroti, nepārprotami norāda uz nomnieka gribu arī turpmāk izmantot nomāto zemi. Par šādu gribas izteikšanu liecina arī nomnieka šīs platības pieteikšana Vienoto platības maksājumu saņemšanai.

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.

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 Mākoņkalna 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 „Mākoņkalna 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, 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.

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 iznomātajam 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.

Pamatojoties uz Rēzeknes novada domes 2021.gadā 17.jūnijā pieņemto 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 “Mākoņkalna pagasta pārvalde”, izrēķinot no apstiprinātā nomas maksas cenrāža 47,38 EUR par 1,00 ha tirgus nomas maksu gadā, zemes vienībai, kura 2011.gada 30. augustā iznomāta M.J. lauksaimniecības vajadzībām, ar kadastra apzīmējumu 7872 008 0291, ar platību 0,31 ha, nosaka zemes nomas maksu gadā – 28,00 EUR (bez PVN).

Pašvaldība norāda, gadījumā, ja mēneša laikā pēc pašvaldības lēmuma pieņemšanas dienas, netiks noslēgta zemes nomas līguma jaunā redakcijā un līgums netiks pagarināts, minēto zemes vienību pašvaldība nodos nomā izsoles kārtībā.

Izvērtējot M.J. iesniegumu, pamatojoties uz Mākoņkalna pagasta pārvaldes 2021.gada 19.augusta atzinumu Nr. KAUNPA/2021/1.10/4, 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) un (2) daļu, Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumu Nr.350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” 5., 28.punktam, noteikumu trešās daļas 3.1. un 3.2.punktu, likuma „Par pašvaldībām” 47.panta pirmo un otro daļu, Rēzeknes novada pašvaldības pagaidu administrācija **n o l e m j:**

1. Pagarināt 2011.gada 30. augusta zemes nomas līguma Nr. 17 darbības termiņu ar M.J. Mākoņkalna pagastā uz 12 (divpadsmit) gadiem - līdz 2033.gada 29.augustam, un izteikt zemes nomas līgumu jaunā redakcijā (līguma projekts pievienots).
2. Izslēgt no 2011.gada 30. augusta zemes nomas līguma Nr. 17 zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7872 008 0299, ar platību 1,33 ha, atstājot nomā zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7872 008 0291, ar platību 0,31 ha.
3. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības iestādes “Kaunatas pagastu apvienība” struktūrvienības „Mākoņkalna pagasta pārvalde” vadītājam mēneša laikā no lēmuma pieņemšanas, noslēgt ar M.J., personas kods: (..), deklarētā dzīvesvieta: (..), zemes nomas līguma jauno redakciju, pagarinot 2011.gada 30. augusta zemes nomas līgumu Nr.17 darbības termiņu par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7872 008 0291, ar platību 0,31 ha.
4. Atbilstoši nomas maksas cenrādim, noteikt zemes nomas maksu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7872 008 0291, ar platību 0,31 ha, 28,00 EUR (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 Kaunatas pagastu apvienības struktūrvienībai „Mākoņkalna pagasta pārvalde”, gadījumā, ja līgums jaunā redakcijā netiek noslēgts mēneša laikā no lēmuma pieņemšanas dienas, minēto zemes vienību nodot nomā izsoles kārtībā.

7. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības iestādes „Kaunatas pagastu apvienība” struktūrvienībai „Mākoņkalna 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 “Kaunatas pagastu apvienība” struktūrvienībai „Mākoņkalna 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 “Kaunatas pagastu apvienība” struktūrvienībai „Mākoņkalna pagasta pārvalde” un M.J. ((..)).

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