



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

2022.gada 21.jūlijā

Nr. 803 (prot. Nr.19, 44.§)

Par 2012.gada 1.jūlija zemes nomas līguma Nr.175 darbības termiņa pagarināšanu un līguma izteikšanu jaunā redakcijā ar P.V. Audriņu pagastā

Izskatot P.V., personas kods: (..), deklarētā dzīvesvieta: (..), iesniegumu,
k o n s t a t ē t s:

Rēzeknes novada pašvaldībā saņemts P.V. iesniegums (lietvedības elektroniskajā dokumentu reģistrācijas sistēmā reģ.Nr.RNP/2022/5.4.2/3477 (no 17.05.2022.)), ar lūgumu pagarināt 2012.gada 1.jūlija zemes nomas līguma Nr.175 darbības termiņu par pašvaldībai piekritīgās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7842 001 ****, ar platību 2,4 ha, nomu lauksaimniecības vajadzībām.

2022.gada 20.maijā Rēzeknes novada pašvaldībā saņemts Nautrēnu apvienības pārvaldes struktūrvienības „Audriņu pagasta pārvalde” atzinums Nr.NAUTPA/2022/2.2/287 „Par 2012.gada 1.jūlija zemes nomas līguma Nr.175 darbības termiņa pagarināšanu un līguma izteikšanu jaunā redakcijā ar P.V. Audriņu pagastā”.

2012.gada 1.jūlijā starp Rēzeknes novada pašvaldību un P.V. noslēgts zemes nomas līgums Nr.175 par pašvaldībai piekritīgās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7842001****, ar platību 2,4 ha, nomu lauksaimniecības vajadzībām. Līguma darbības termiņš beidzies 2022.gada 30.jūnijā.

Izvērtējot nomas līgumā noteiktās saistības, nomnieks nav pārkāpis zemes nomas līguma Nr.175 nosacījumus, savlaicīgi maksājis iznomātajam visus ar zemes nomas līgumu 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.

Atbilstoši Nekustamo īpašumu valsts kadastra informācijas sistēmas [NĪVKIS] datiem nomā piešķirtajai zemes vienībai reģistrēti lietošanas veidi: 7842 001 **** ar platību 2,4 ha, t.sk. 2,4 ha- tīrumi.

Izvērtējot minētās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7842 001 ****, platība 2,4 ha, apsaimniekošanu, atbilstoši NĪVKIS telpiskajiem datiem, atbilstoši Lauku atbalsta dienesta pieejamiem lauku bloku datiem par lauksaimniecībā izmantojamām reģistrējamām platībām, zemes vienība tiek izmantota atbilstoši zemes nomas līgumā noteiktajam iznomātajam mērķim un ir labā lauksaimniecības stāvoklī.

Pagarinot 2012.gada 1.jūlija zemes nomas līguma Nr.175 darbības termiņu par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7842 001 ****, ar platību 2,4 ha, nomu lauksaimnieciskajai izmantošanai un izsakot līgumu jaunā redakcijā, nomniekam aprēķināsies līgumā noteiktie maksājumi no 2022.gada 1.jūlija. Jaunā zemes nomas līguma redakcija būs saistoša 2012.gada 1.jūlija līgumam Nr.175.

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 6.¹panta 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.

Ņemot vērā Audriņu pagasta pārvaldes sniegto atzinumu, izvērtējot personas iesniegumu, lietderīgi pagarināt esošo zemes nomas līgumu uz maksimāli pieļaujamo līguma darbības pagarināšanas termiņu, jo lauksaimniecībā izmantojamā zeme tiek apstrādāta, līdz šim noslēgtā zemes nomas līguma saistības ir izpildītas. Savukārt 6 (sešu) gadu periodi 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 cenrādī, 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 apvienības pārvaldes struktūrvienības "Audriņu pagasta pārvalde" pasūtījumu, 2022.gada 2.jūnijā noteicis zemes vienības tirgus nomas maksu platībai, kura izmantojama lauksaimniecības vajadzībām:

- 1) 7842001****, platība 2,4 ha, 222,75 EUR (bez PVN) gadā. Papildus nomnieks maksā PVN 21%.

Sertificētā vērtētāja zemes vienības vērtēšanas izdevumi sastāda 124,00 EUR (bez PVN), papildus nomnieks maksā PVN 21%, t.i. 26,04 EUR. Kopējās tirgus nomas maksas noteikšanas izmaksas ir EUR 150,04.

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

Izvērtējot P.V. iesniegumu, pamatojoties uz 2022.gada 20.maija Audriņu pagasta pārvaldes atzinumu Nr. NAUTPA/2022/2.2/287, pamatojoties uz sertificētā vērtētāja SIA "Dzieti" noteikto zemes 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, pamatojoties uz likuma „Par pašvaldībām” 14.panta pirmās daļas 2) punktu, otrās daļas 3)punktu, pamatojoties uz Civilprocesa 26.pantu, pamatojoties uz 2022.gada 14.jūlija Finanšu pastāvīgās komitejas priekšlikumu, Rēzeknes novada dome **n o l e m j**:

1. Pagarināt 2012.gada 1.jūlija zemes nomas līguma Nr.175 darbības termiņu ar P.V., personas kods: (..), deklarētā dzīvesvieta: (..), par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7842001****, ar platību 2,4 ha, nomu lauksaimnieciskajai izmantošanai uz maksimāli pieļaujamo līguma darbības pagarināšanas termiņu, līdz 2041.gada 15.novembrim, izsakot līgumu jaunā redakcijā (līguma projekts pievienots).
2. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības "Nautrēnu apvienības pārvalde" struktūrvienības "Audriņu pagasta pārvalde" vadītājam, pirms līguma jaunās redakcijas noslēgšanas, noslēgt vienošanos ar P.V. par neatkarīgā vērtētāja atlīdzības EUR 150,04 (viens simts piecdesmit eiro, 04 centi) kompensāciju, ar samaksas termiņu līdz līguma jaunās redakcijas noslēgšanas brīdim.
3. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības "Nautrēnu apvienības pārvalde" struktūrvienības "Audriņu pagasta pārvalde" vadītājam viena mēneša laikā no lēmuma pieņemšanas dienas noslēgt zemes nomas līgumu jaunā redakcijā ar P.V., personas kods: (..), deklarētā dzīvesvieta: (..), pagarinot 2012.gada 1.jūlija zemes nomas līguma Nr.175 darbības termiņu no 2022.gada 1.jūlija līdz 2041.gada 15.novembrim, par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7842001****, ar platību 2,4 ha, nomu lauksaimnieciskajai izmantošanai Audriņu pagastā.
4. Noteikt zemes nomas maksu, atbilstoši sertificētam novērtējumam, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7842001****, platība 2,4 ha, 222,75 EUR (bez PVN/ gadā). Papildus nomnieks maksā PVN 21%.
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 apvienības pārvaldes struktūrvienībai „Audriņu pagasta pārvalde”, gadījumā, ja līguma jaunā redakcija netiek noslēgta mēneša laikā no lēmuma pieņemšanas dienas, minētā zemes vienība tiek nodota nomā izsoles kārtībā.
7. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības „Nautrēnu apvienības pārvalde” 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 “Nautrēnu apvienības pārvalde” struktūrvienībai „Audriņu pagasta pārvalde” parakstīto līguma jauno redakciju reģistrēt Rēzeknes novada pašvaldības elektroniskajā dokumentu lietvedības sistēmā un pašvaldības programmā „NOMA”.
9. Lēmuma norakstu nosūtīt Rēzeknes novada pašvaldības “Nautrēnu apvienības pārvalde” struktūrvienībai „Audriņu pagasta pārvalde” un P.V. (..).

Ar šo lēmumu saistītie strīdi risināmi vispārējās jurisdikcijas tiesā prasības kārtībā, viena mēneša laikā no šī lēmuma spēkā stāšanās dienas, iesniedzot prasības pieteikumu Rēzeknes tiesā Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā.

Domes priekšsēdētāja vietniece

Ērika Teirumnieka