



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 20.oktobrī

Nr. 1100 (prot. Nr.28, 55.§)

Par 2013.gada 26.aprīļa zemes nomas līguma Nr.220 darbības termiņa pagarināšanu, grozījumiem līgumā un līguma izteikšanu jaunā redakcijā ar J.S. Audriņu pagastā

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

Rēzeknes novada pašvaldībā (turpmāk, Pašvaldība) reģistrēts J.S. iesniegums, reģ.Nr.RNP/2022/5.4.2/5072, no 22.07.2022., ar lūgumu pagarināt zemes nomas līgumu darbības termiņu par pašvaldībai piekritīgo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7842 005 **** platība 1,5 ha, ar kadastra apzīmējumu 7842 004 **** platība 1,0 ha ar kadastra apzīmējumu 7842 005 ****, platība 1,4 ha, nomu lauksaimniecības vajadzībām.

Pašvaldībā reģistrēts Nautrēnu apvienības pārvaldes struktūrvienības „Audriņu pagasta pārvalde” atzinums Nr.NAUTPA/2022/2.2/429.

2012.gada 25.septembrī starp Rēzeknes novada pašvaldību un J.S. tika noslēgts zemes nomas līgums Nr.185., zeme tika iznomāta lauksaimnieciskās darbības vajadzībām, nomā nodota pašvaldībai piekritīgā zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7842 005 ****, platība 1,5 ha. Līguma darbības termiņš beidzies 2022.gada 1.septembrī.

2013.gada 26.aprīlī starp Rēzeknes novada pašvaldību un J.S. noslēgts zemes nomas līgums Nr.220 par pašvaldībai piekritīgās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7842 004 ****, platība 1,0 ha, 7842 005 ****, platība 1,4 ha, nomu lauksaimniecības vajadzībām. Līguma darbības termiņš beigsies 2023.gada 1.aprīlī.

Izvērtējot situāciju dabā, lai racionāli varētu apsaimniekot zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 7842 005 **** un 7842 005 ****, 2022.gada 18.augustā tika pieņemts pašvaldības lēmums zemes vienības apvienot vienā zemes vienībā (Lēmums Nr. 893, prot. Nr.22, 29.§, “Par zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 7842 005 ****, 7842 005 **** apvienošanu Audriņu pagastā”), rezultātā tika izveidota zemes vienība ar jaunu kadastra apzīmējumu 7842 005 ****, platībā 2,55 ha un tai noteikts zemes lietošanas mērķis – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (0101).

Izvērtējot nomas līgumā noteiktās saistības, konstatēts ka zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7842 004 ****, platība 1,00 ha netiek izmantota lauksaimnieciskās darbības vajadzībām, uz tās atrodas kadastra datos neregistrētas būves, būvju piederība nav noskaidrota un pašvaldība nepagarina nomas tiesības uz šo zemes gabalu.

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 jaunizveidotajai zemes vienībai reģistrēts lietošanas veids: 7842 005 **** platība 2,55 ha, t.sk. 2,55 ha- tūrumi.

Izvērtējot minētās jaunizveidotās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7842 005 ****, platībā 2,55 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 2013.gada 23.aprīļa zemes nomas līguma Nr.220 darbības termiņu par jaunizveidotās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7842 005 ****, platība 2,55 ha, līgums tiks izteikts jaunā redakcijā un nomniekam aprēķināsies līgumā noteiktie maksājumi no 2022.gada 1.septembra, tā kā iepriekšējās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7842 005 **** nomas termiņš beidzies 31.08.2022.

Jaunā zemes nomas līguma redakcija būs saistoša 2013.gada 26.aprīļa līgumam Nr.220. 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.

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.

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 iznomātajam 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 uz jaunizveidoto zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7842 005 **** platība 2,55 ha.

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 Noteikumu 3.nodaļā noteikto nomas maksas noteikšanas kārtību. 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 iznomātajam pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu. Nomas maksu pārskata atbilstoši nepieciešamībai un tirgus situācijai, un maina ne retāk kā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajā termiņā.

Noteikumu 5.punkts nosaka, ka zemesgabala minimālā nomas maksa vai neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības minimālā maksa gadā ir 28 euro.

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs SIA “Dzieti”, reģ. Nr. LV42403010964, pamatojoties uz Nautrēnu apvienības pārvaldes struktūrvienības “Audriņu pagasta pārvalde”

pasūtījumu, 2022.gada 26.septembrī noteicis zemes vienības tirgus nomas maksu platībai, kura izmantojama lauksaimniecības vajadzībām:

- 1) 7842005****, platība 2,55 ha, 272,80 *euro* (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 *euro*. Kopējās vērtēšanas izdevumi sastāda 150,04 *euro*.

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 J.S. iesniegumu, pamatojoties uz Audriņu pagasta pārvaldes atzinumu Nr.NAUTPA/2022/2.2/429, 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, Noteikumu trešās daļas 3.1. un 3.2.punktu, pamatojoties uz likuma „Par pašvaldībām” 14.panta otrās daļas 3) punktu, 47.pantu, pamatojoties uz 2022.gada 13.oktobra Finanšu pastāvīgās komitejas priekšlikumu, Rēzeknes novada dome **n o l e m j:**

1. Pagarināt 2013.gada 23.aprīļa zemes nomas līguma Nr.220 darbības termiņu ar J.S., personas kods: (..), deklarētā dzīvesvieta: (..), veicot līguma grozījumus un izsakot līgumu jaunā redakcijā, par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7842 005 ****, platība 2,55 ha, nomu.
2. Uzdot Nautrēnu apvienības pārvaldes struktūrvienībai Audriņu pagasta pārvaldei noslēgt ar J.S., personas kods: (..), deklarētā dzīvesvieta: (..), zemes nomas līguma jauno redakciju, par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7842 005 ****, platība 2,55 ha, nomu. Līguma darbības termiņš pagarināms uz maksimāli pieļaujamo, t.i. līdz 2041.gada 15.novembrim (līguma projekts pievienots).
3. Noteikt, ka nomnieks kompensē Nautrēnu apvienības pārvaldes struktūrvienībai „Audriņu pagasta pārvalde” pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Dzieti” atlīdzības summu, noslēdzot vienošanos ar J.S., par neatkarīgā vērtētāja atlīdzības 150,04 *euro* apmērā, ar samaksas termiņu līdz līguma jaunās redakcijas noslēgšanas brīdim.
4. Noteikt zemes nomas maksu atbilstoši sertificētam novērtējumam zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7842 005 ****, platība 2,55 ha, 272,80 *euro* (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 J.S., adrese: (..), e-pasts: (..).

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