



RĒZEKNES NOVADA DOME

REG.NR.90009112679

Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV – 4601,

Tel. 646 22238; 646 22231, Fax. 646 25935,

e-pasts: info@rezeknesnovads.lv

Informācija internetā: <http://www.rezeknesnovads.lv>

Rēzeknē

Lēmums pieņemts Rēzeknes novada domes
2020.gada 19.marta sēdē
(protokols Nr.8, 28.§)

LĒMUMS

Par 2014.gada 13.maija zemes nomas līguma Nr.23 darbības termiņa pagarināšanu, līguma grozījumiem un līguma izteikšanu jaunā redakcijā

2020.gada 19.martā

Izskatot z/s “Ilzīte”, reģ.Nr.LV42401018709, tās īpašnieka J.G., adrese: (..), 2020.gada 4. februāra iesniegumu, reģ. Nr.5.4.2/702, par 2014.gada 13.maija zemes nomas līguma Nr.23 darbības termiņa pagarināšanu, līguma grozījumiem un līguma izteikšanu jaunā redakcijā, Rēzeknes novada dome **k o n s t a t ē**:

2020.gada 4. februārī Rēzeknes novada pašvaldībā reģistrēts z/s “Ilzīte”, reģ.Nr. LV42401018709, iesniegums (lietvedības elektroniskajā dokumentu reģistrācijas sistēmā reģ.Nr.5.4.2/702) ar lūgumu pagarināt 2014.gada 13.maija zemes nomas līguma Nr.23 darbības termiņu uz zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 7870 002 0048 ar platību 1,6 ha, 7870 002 0054 ar platību 2,2 ha un 7870 002 0134 ar platību 1,5 ha nomu, izslēdzot no nomas līguma zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 7870 001 0121 ar platību 0,3 ha un 7870 001 0124 ar platību 0,7 ha. Nomas līgumā plānotā darbība ir lauksaimnieciskā ražošana.

2020.gada 3.martā Rēzeknes novada pašvaldībā tika saņemts Maltas pagasta pārvaldes atzinums Nr.1.10/11 “Par 2014.gada 13. maija zemes nomas līgumā Nr.23 līguma darbības termiņa pagarināšanu un izteikšanu jaunā redakcijā”.

2014.gada 13. maijā Rēzeknes novada pašvaldība tika noslēgusi zemes nomas līgumu Nr.23 ar z/s “Ilzīte”, reģ.Nr.LV42401018709, īpašnieka J.G. personā par neapbūvētu, zemes reformas pabeigšanai paredzētu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7870 001 0121 – 0,3 ha, 7870 001 0124- 0,7 ha, 7870 002 0048- 1,6 ha, 7870 002 0054 – 2,2ha un 7870 002 0134- 1,5 ha platībā nomu. Līguma darbības termiņš beidzies 2019.gada 12. maijā.

Zemnieku saimniecībai “Ilzīte”, īpašnieks J.G., nav nekustamā īpašuma nodokļu un nomas maksas parādu, atbilstoši zemes nomas līguma septītā punkta 7.4 apakšpunkta nosacījumiem visus šī līguma grozījumus vai papildinājumus izdara pusēm vienojoties.

Maltas pagasta pārvalde apsekojot minētās zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem konstatējusi, ka zemes vienības tiek apstrādātas atbilstoši līgumā noteiktajam iznomāšanas mērķim. Beidzoties līguma darbības termiņam, nomnieks faktiski ir atzinis nomas līguma saistības, zemes tika apsaimniekotas, nomnieks ir iesniedzis vienotos platību maksājumus Lauku atbalsta dienestā.

Pagarinot 2014.gada 13.maija zemes nomas līguma darbības termiņu un izsakot līgumu jaunā redakcijā, nomniekam aprēķināsies līgumā noteiktie maksājumi no 2019.gada 13.maija.

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, maksājumu savlaicīgā veikšanā, Nomniekam ir izpildītas līgumsaistības pret iznomātāju.

Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.¹panta 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 Maltas pagasta pārvaldes sniegto atzinumu, izvērtējot z/s "Ilzīte" iesniegumu, lietderīgi pagarināt esošo zemes nomas līgumu uz maksimālo līguma iespējamo pagarināšanas termiņu, 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.

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 euro.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Vindeks", 2020.gada 18. februārī ir noteikusi zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7870 002 0048 ar platību 1,6 ha, kuru ir iespējams izmantot lauksaimniecības vajadzībām tirgus nomas maksu gadā 96,00 EUR (bez PVN), papildus nomnieks maksā PVN, kas sastāda 20,16 EUR, kopējā nomas maksa sastāda 116,16 EUR gadā. Zemes vienības vērtēšanas

izdevumi sastāda 148,00 EUR (bez PVN), papildus nomnieks maksā PVN, kas sastāda 31,08 EUR, kopējie vērtēšanas izdevumi sastāda 179,08 EUR.

Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7870 002 0054 ar platību 2,2 ha, kuru ir iespējams izmantot lauksaimniecības vajadzībām tirgus nomas maksa gadā - 129,00 EUR (bez PVN), papildus nomnieks maksā PVN, kas sastāda 27,09 EUR, kopējā nomas maksa sastāda 156,09 EUR gadā. Zemes vienības vērtēšanas izdevumi sastāda 148,00 EUR (bez PVN), papildus nomnieks maksā PVN, kas sastāda 31,08 EUR, kopējie vērtēšanas izdevumi sastāda 179,08 EUR.

Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7870 002 0134 ar platību 1,5 ha, kuru ir iespējams izmantot lauksaimniecības vajadzībām tirgus nomas maksu gadā 87,00 EUR (bez PVN), papildus nomnieks maksā PVN, kas sastāda 18,27 EUR, kopējā nomas maksa sastāda 105,27 EUR gadā. Zemes vienības vērtēšanas izdevumi sastāda 148,00 EUR (bez PVN), papildus nomnieks maksā PVN, kas sastāda 31,08 EUR, kopējie vērtēšanas izdevumi sastāda 179,08 EUR.

Pašvaldība norāda, ka gadījumā, ja mēneša laikā pēc pašvaldības lēmuma pieņemšanas dienas netiks noslēgts līgums jaunā redakcijā, pagarinot līguma darbības termiņu, izslēdzot no līguma zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 78700010121 un 78700010124, minētās zemes vienības pašvaldība nodos nomā izsoles kārtībā.

Izvērtējot z/s “Ilzīte” īpašnieka J.G. iesniegumu, pamatojoties uz Maltas pagasta pārvaldes atzinumu (03.03.2020.), pamatojoties uz sertificētā vērtētāja aprēķināto nekustamā īpašuma vērtējumu (18.02.2020.), 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, Administratīvā procesa likuma 4.pantu, 5.pantu, 65.panta trešo daļu, 66.panta pirmās daļas 1.punktu, 67.pantu un 79.pantu, likuma „Par pašvaldībām” 47.panta pirmo un otro daļu, Rēzeknes novada dome **n o l e m j**:

1. pagarināt 2014.gada 13. maija zemes nomas līguma Nr.23 darbības termiņu ar z/s “Ilzīte” Maltas pagastā uz maksimālo līguma pagarināšanas termiņu no 2019.gada 13. maija līdz 2043.gada 15.novembrim par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7870 002 0048 ar platību 1,6 ha, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7870 002 0054 ar platību 2,2 ha un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7870 002 0134 ar platību 1,5 ha nomu lauksaimnieciskajai izmantošanai, izsakot zemes nomas līgumu jaunā redakcijā.
2. Izslēgt no 2014.gada 13. maija zemes nomas līguma Nr.23 zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 78700010121 ar platību 0,30 ha un 78700010124 ar platību 0,70 ha.
3. Pirms zemes nomas līguma jaunās redakcijas noslēgšanas uzdot Rēzeknes novada pašvaldības iestādes “Maltas pagastu apvienība” struktūrvienības “Maltas pagasta pārvalde” vadītājam noslēgt ar z/s “Ilzīte” īpašnieku J. G. vienošanos par neatkarīgā vērtētāja atlīdzības 537,24 EUR apmērā kompensāciju ar samaksas termiņu līdz līguma jaunā redakcijā noslēgšanas brīdim.
4. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības iestādes “Maltas pagastu apvienība” struktūrvienības “Maltas pagasta pārvalde” vadītājam viena mēneša laikā no lēmuma pieņemšanas dienas parakstīt zemes nomas līguma jauno redakciju, pagarinot 2014.gada 13.maija zemes nomas līguma Nr.23 darbības termiņu par zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 7870 002 0048 ar platību 1,6 ha, par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7870 002 0054 ar platību 2,2 ha un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7870 002 0134 ar platību 1,5 ha nomu lauksaimnieciskajai izmantošanai.
5. Noteikt zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7870 002 0048 ar platību 1,6 ha zemes nomas maksu gadā 96,00 EUR/gadā (bez PVN).
6. Noteikt zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7870 002 0054 ar platību 2,2 ha zemes nomas maksu 129,00 EUR/gadā (bez PVN).
7. Noteikt zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7870 002 0134 ar platību 1,5 ha zemes nomas maksu 87,00 EUR/gadā (bez PVN).

8. 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.
9. Uzdot Maltas pagastu apvienības struktūrvienībai “Maltas pagasta pārvalde” gadījumā, ja līgums jaunā redakcijā netiks noslēgts līdz 2020.gada 19.aprīlim, minētās zemes vienības pašvaldība nodot nomā izsoles kārtībā.
10. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības Maltas pagasta pārvaldei parakstīto līguma jauno redakciju reģistrēt Rēzeknes novada pašvaldības elektroniskajā dokumentu lietvedības sistēmā un pašvaldības “NOMAS” programmā.
11. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības Maltas pagasta pārvaldei 10 darba dienu laikā pēc līguma darbības stāšanās spēkā publicēt attiecīgo informāciju Rēzeknes novada pašvaldības mājas lapā.
12. Lēmuma norakstu nosūtīt Maltas pagasta pārvaldei un z/s “Ilzīte”, īpašnieks J.G. (adrese).

Šo lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas, pieteikumu iesniedzot Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

Domes priekšsēdētājs

Monvīds Švarcs