



SMILTENES NOVADA PAŠVALDĪBAS DOME

Reģ. Nr.90009067337, Dārza iela 3, Smiltene, Smiltenes novads, LV-4729
tāl. 64774844, e-pasts pasts@smiltenesnovads.lv

LĒMUMS

Smiltenē

2023.gada 26.jūlijā

Nr. 365

(protokols Nr.11, 46.§.)

Par nedzīvojamo telpu nomas līguma pārjaunojumu nekustamajā īpašumā “Nolejas”, Gaujienā, Gaujienas pagastā, Smiltenē

Smiltenes novada pašvaldības dome izskata Dž. S. B. pilnvarotās personas R. Z. 2023. gada 15. jūnija iesniegumu (reģ. pašvaldībā ar Nr. 2576), kurā iesniedzējs lūdz pašvaldību noslēgt pārjaunojuma līgumu par 1998. gada 30. oktobra Līguma par nedzīvojamo telpu Smiltenes novada Gaujienas pagasta Gaujienā, „Nolejas” II. stāvā, pārjaunojumu. Vienlaikus iesniedzējs lūdz pārskatīt nomas maksas apmēru, noma līguma termiņu un nomas maksas apmaksas kārtību.

Izvērtējot iesniegumu un lietas faktisko apstākļus, dome konstatē, ka:

[1] saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdruku, nekustamais īpašums pieder Dž. S. B. Īpašuma tiesības uz zemi un apbūvi reģistrētas Gaujienas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā nr. 76, īpašuma kadastra numurs: 3648 005 0047. Īpašumu veido zeme ar kopējo platību 0,4411 ha un apbūve – dzīvojamā māja (uz vērtēšanas brīdi ēkā izvietotas tirdzniecības un biroju telpas), ar kopējo platību 404,9 m², un palīgēkas. Iznomājamās nedzīvojamās telpas izvietotas ēkas 2. stāvā;

[2] 1998. gada 30. oktobrī Alūksnes rajona Gaujienas pagasta padome (Nomnieks) un E. J.-S. (Iznomātājs) savā starpā noslēgušas Līgumu par nedzīvojamo elpu nomu (turpmāk – Nomas līgums), saskaņā ar ko Iznomātājs iznomājis Nomniekam nedzīvojamās telpas ēkas, kas atrodas Smiltenes novada Gaujienas pagasta Gaujienā, „Nolejas” 170 m² platībā, nosakot nomas maksu 68,00 lati mēnesī (0,40 lati par vienu m²). 2014. gada 10. janvārī Iznomātājs un Nomnieks ir noslēguši vienošanos par grozījumiem Nomas līgumā, ar kuru puses grozījušas nomas maksas apmēru, nosakot to 121,00 *euro* mēnesī vai 0,71 *euro* par 1 m² mēnesī;

[3] atbilstoši Nomas līgumam telpas tiek nomātas šādam mērķim- pašvaldības administrācijas vajadzībām;

[4] Iznomātāja E. J.-S. ir mirusi, un tās vietā uz mantojuma tiesību pamata ir iestājusies mantiniece D. S. B.;

[5] sertificēta vērtētāja - Sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Vindeks”, nepadzīvojamo telpu Smiltenes novada Gaujienas pagasta Gaujienā, „Nolejas”, 2. stāva iznomājamām telpām 2023. gada jūlijā noteiktā nomas maksa (bez PVN) novērtēšanas dienā 2023. gada 09. jūlijā varētu būt ~ 0,7 EUR/m² mēnesī). Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.panta pirmās daļas 2.punktu publiska persona, rīkojas ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, tas ir rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu un manta iegūstama īpašumā vai lietošanā par izdevīgāko cenu. Ievērojot normatīvajā akā noteikto, pašvaldība ir tiesīga piekrist nomas maksas izmaiņām atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktajai nomas maksas vērtībai;

[6] par nomas termiņu – Nomas līguma 2. punkts noteic nomas termiņu 99 gadi no Nomas līguma spēkā stāšanās dienas. Pašvaldība, izvērtējot nepieciešamību nomāt iepriekš minētās telpas, secina, ka tai savu funkciju nodrošināšanai turpmāk nebūs nepieciešamas Nomas līgumā norādītās telpas tajā noteiktajā termiņā, un tamdēļ Nomas līguma termiņš nosakāms ne ilgāks kā pieci gadi ar iespēju Nomniekam vienu mēnesi iepriekš rakstiski brīdinot Iznomātāju, izbeigt Nomas līgumu pirms termiņa;

[7] atbilstoši Pašvaldību likuma 73. panta ceturtajai daļai pašvaldībai ir tiesības iegūt un atsavināt kustamo un nekustamo īpašumu, kā arī veikt citas privāttiesiskas darbības, ievērojot likumā noteikto par rīcību ar publiskas personas finanšu līdzekļiem un mantu. Pārjaunojum regulē Civillikums, kura 1867., 1868.pants, kas noteic, ka katru saistību tiesību var atcelt, pārvēršot to jaunā, ar dalībnieku sevišķu līgumu. Pārjaunojumu var izdarīt vai nu tā, ka arī jaunajā prasījumā abas puses, t.i. tiesīgais un saistītais, paliek tās pašas, kādas bijušas atceltā, pārgrozot tikai prasījuma tiesisko pamatu un būtiskos noteikumus, vai arī tā, ka pārgrozījums attiecas uz lietā piedalīgām personām un ka agrākā kreditora vai agrākā parādnieka vietā iestājas jauns;

[8] atbilstoši Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma Pārejas noteikumu 6. punktam, Smiltenes novada pašvaldība ir Apes novada pašvaldības finanšu, mantas, tiesību un saistību pārņēmēja;

[9] Gaujienas pagasta pārvaldes vadītāja 2023. gada 26. jūnijā nosūtījusi Dž. S. B. pilnvarotai personai R. Z. vēstuli, kurā informējusi, ka iznomātās telpas būs nepieciešamas līdz 2023. gada 30. septembrim.

[10] slēdzot Pārjaunojuma līgumu par Nomas līguma pārjaunojumu, puses pārjaunos starp pusēm noslēgto Nomas līgumu, paredzot, ka iepriekšējā Nomnieka – Gaujienas pagasta pārvaldes vietā iestājas Nomnieks – Smiltenes novada pašvaldība, bet līdzšinējā Iznomātāja vietā – Dž. S. B., pusēm pilnā apmērā uzņemoties visas iepriekšējā Nomnieka un Iznomātāja saistības un tiesības, ko paredz noslēgtais Nomas līgums attiecībā uz pienākumiem, kas noteikti attiecībā uz neapdzīvojamo telpu lietošanu, vienlaikus izdarot attiecīgus grozījumus Nomas līgumā - tajā skaitā paredzot, ka Telpu nomas un Nomas līguma termiņš tiek grozīts un noteikts līdz 2023. gada 30. septembrim. Ievērojot, ka sertificēta vērtētāja noteiktā nomas maksa - ~ 0,7 EUR/m² mēnesī, un tā būtiski neatšķiras no patreiz spēkā esošās telpu nomas maksas, nomas maksa netiek pārskatīta un saglabājam esošajā apmērā, t.i. - 0,71 euro par 1 m² mēnesī. Citi pušu tiesības un pienākumi ar pārjaunojumu netiek skarti un saglabājas tādā pašā tiesību un saistību apjomā kā to paredz Nomas līguma nosacījumi.

Ņemot vērā norādīto, Smiltenes novada pašvaldības domes Finanšu un attīstības jautājumu pastāvīgās komitejas 2023.gada 19.jūlija atzinumu (protokols Nr.8) un, pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10.panta pirmās daļas 21.punktu, 73.panta ceturto daļu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.panta pirmās daļas 2.punktu, Civillikuma 1867., 1868.pantu, atklāti balsojot ar 8 balsīm "Par" (Ainārs Mežulis, Dainis Aļeksējevs, Edgars Avotiņš, Gita Mūrniece, Iluta Apine, Mārtiņš Vīgants, Otārs Putrālis, Toms Markss), "Pret" – nav, "Atturas" – nav,

Smiltenes novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Piekrist 1998. gada 30. oktobra Līguma par nedzīvojamo telpu (turpmāk – Nomas līgums) Smiltenes novada Gaujienas pagasta Gaujienā, „Nolejas” II. stāvā, nomu pārjaunojumam, slēdzot pārjaunojuma līgumu ar kuru iepriekšējā Nomnieka – Gaujienas pagasta pārvaldes vietā iestājas Nomnieks – Smiltenes novada pašvaldība, bet līdzšinējā Iznomātāja vietā – Dž. S. B., pusēm pilnā apmērā uzņemoties visas iepriekšējā Nomnieka un Iznomātāja saistības un tiesības, ko paredz noslēgtais Nomas līgums attiecībā uz pienākumiem, kas noteikti par neapdzīvojamo telpu lietošanu, vienlaikus izdarot šī lēmuma 2. punktā noteikto grozījumu Nomas līgumā.
2. Smiltenes novada pašvaldības Centrālajai administrācijai sagatavot šī lēmuma 1. punktā norādīto pārjaunojuma līguma projektu, tajā iekļaujot nosacījumu par telpu nomas un Nomas līguma termiņa (Nomas līguma 2. punkts) grozīšanu tā darbības termiņu nosakot līdz 2028. gada 31. decembrim, paredzot Nomnieka tiesības vienu mēnesi iepriekš, rakstiski brīdinot Iznomātāju, izbeigt Nomas līgumu pirms termiņa un atbrīvot nomātās telpas.
3. Lēmuma izpildi organizēt un Pārjaunojuma līgumu par 1998. gada 30. oktobra Līguma par nedzīvojamo telpu Smiltenes novada Gaujienas pagasta Gaujienā, „Nolejas” II. stāvā, pārjaunojumu, pašvaldības vārdā pilnvarot parakstīt Gaujienas pagasta pārvaldes vadītāju I. Avotai.
4. Lēmuma izpildes kontroli uzdot pašvaldības izpilddirektora vietniecei teritorijas pārvaldības un sadarbības jautājumos E. Zurgei.

Domes priekšsēdētājs

E.Avotiņš