



LATVIJAS REPUBLIKA

VALKAS NOVADA DOME

Reģ.Nr.90009114839, Norēķinu konts LV16UNLA0050014283134 A/S "SEB BANKA" Smiltenes filiāle kods UNLALV2X
Semināra iela 9, Valka, Valkas novads, LV-4701; tālr.64722238, fakss-64707493, E-pasts: novads@valka.lv

NOTEIKUMI

Valkā

2016.gada 28.janvārī

Nr.4

APSTIPRINĀTI
ar Valkas novada domes
2016.gada 28.janvāra sēdes lēmumu
(protokols Nr.1, 22.§)

“Par pašvaldības zemes iznomāšanas kārtību Valkas novadā”

*Izdoti saskaņā ar likuma „Par pašvaldībām”
21.panta pirmās daļas 14.punkta
a) apakšpunkta, un 41.panta pirmās daļas 2.apakšpunktu,
Ministru kabineta 2007.gada 30. oktobra noteikumu
Nr.735 “Noteikumi par publiskas personas zemes nomu” 18.punktu*

I. Vispārīgie jautājumi

- Noteikumi (turpmāk – noteikumi) nosaka kārtību, kādā Valkas novada pašvaldībā (turpmāk – pašvaldība) tiek pieņemti lēmumi par pašvaldībai piederošu vai piekrītošu zemesgabalu iznomāšanu un veikta noslēgto nomas līgumu nosacījumu izpildes kontrole.
- Šajos noteikumos lietotie termini "zeme" un "zemesgabals" atbilst Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā lietotajiem terminiem "zemes vienība" un "zemes vienības daļa".
- Pašvaldībai piederošu vai piekrītošu neapbūvētu zemesgabalu iznomā ar vai bez apbūves tiesībām.
- Noteikumi neattiecas uz gadījumiem, kad:
 - pašvaldība zemi iznomā valsts vai pašvaldības iestādēm;
 - pašvaldība zemi iznomā atbilstoši likumam “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”;
 - tiek izlietotas zemes nomas pirmtiesības saskaņā ar Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 25.panta otro daļu un 26.panta otro daļu;
 - pašvaldība iznomā apbūvētu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai piederošas ēkas un būves;
 - pašvaldība iznomā zemi biedrībām vai nodibinājumiem, un iznomājamās zemes izmantošanas mērķis ir sabiedrības vai tās grupu interesēs.
- Lēmumu par pašvaldībai piederoša vai piekrītoša zemesgabala vai tā daļas iznomāšanu pieņem Valkas novada domes Zemes komisija, pamatojoties uz spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- Par zemesgabala nomnieku var kļūt jebkura fiziska vai juridiska persona, kas iesniegusi pieteikumu (1.pielikums un 2.pielikums) Valkas novada domei. Pašvaldība, iniciējot neapbūvēta zemesgabala iznomāšanu, organizē nomas tiesību izsoli.
- Pašvaldība sludinājumu par iznomājamiem tās valdījumā vai turējumā esošiem neapbūvētiem zemes gabaliem izliek pašvaldības domes ēkas informācijas stendā, publicē Valkas novada domes mājaslapā www.valka.lv un novada ikmēneša informatīvajā izdevumā “Valkas Novada Vēstis”, izņemot gadījumus:
 - ja zemesgabals turpmāk tiek iznomāts nomnieka ģimenes loceklim, nomniekam vai tā ģimenes loceklim piederošai zemnieku saimniecībai un par to domē ir saņemts abu personu iesniegums;
 - ja iesniegums saņemts no personas par zemes gabalu vai tā daļu, kura pieguļošās teritorijas (zemes gabali, kas tieši robežojas) jau apsaimnieko iesnieguma iesniedzējs un to var dokumentāli pierādīt, iesniedzot iesniegumu. Priekšroka dodama zemes apsaimniekotājam, kurš apsaimnieko procentuāli lielāko pieguļošo teritoriju;
 - ja tiek iznomāta zemes gabala daļa mazdārziņa vajadzībām un zemes gabals Valkas novada domes īpašumā un valdījumā esošās neapbūvētās zemes un degradētās teritorijas izmantošanas iespēju izvērtējumā ir atzīmēts kā mazdārziņu teritorija.
- Ja viena mēneša laikā no informācijas publicēšanas dienas ikmēneša informatīvajā izdevumā “Valkas Novada Vēstis” tiek iesniegti vairāki pieteikumi zemes gabala nomai, tiek rīkota nomas tiesību izsole, nosakot, ka izsolē solīšanu izsoles dalībnieki sāk no nomas maksas apmēra, ko ar saistošajiem noteikumiem apstiprinājusi Valkas novada dome.

II. Iznomāšanas procesa uzsākšana

9. Iznomāšanas procesu uzsāk pēc Valkas novada domes iniciatīvas vai pēc fiziskas vai juridiskas personas ierosinājuma.
10. Iesniegumu par zemesgabala iznomāšanu izskata Valkas novada domes Attīstības un plānošanas nodaļas teritorijas plānošanas daļa (turpmāk – Nodaļa).
11. Ja Nodaļa konstatē, ka zemesgabala iznomāšana saskaņā ar normatīvajiem aktiem nav iespējama, tā sagatavo pamatotu lēmumprojektu izskatīšanai Zemes komisijā par atteikumu iznomāt attiecīgo zemesgabalu. Zemes komisijas lēmumu adresāts viena mēneša laikā no saņemšanas dienas var apstrīdēt Valkas novada domē, savukārt domes lēmumu saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 76., 77. un 78. pantu var pārsūdzēt Administratīvā rajona tiesā.
12. Ja Nodaļa, izskatot iesniegumu par zemesgabala iznomāšanu, konstatē, ka zemesgabala iznomāšana saskaņā ar normatīvajiem aktiem ir iespējama, bet par šī zemes gabala iznomāšanu nav bijusi publicēta informācija, tā sagatavo nepieciešamo informāciju par zemes gabalu un publicē sludinājumu par zemes gabala iznomāšanu.
13. Gadījumos, kad tiek konstatēts, ka iznomājamais zemes gabals ir starpgabals vai par tādu atzīstams (tam nav piekļuves iespēju, vai tā konfigurācija apgrūtina zemes gabala apsaimniekošanu), nomas tiesību izsole var tikt rīkota tikai starp pieguļošo zemes gabalu īpašniekiem, valdītājiem un lietotājiem.

III. Lēmums par zemesgabala iznomāšanu

14. Zemes komisija lēmumu par zemes gabala iznomāšanu pieņem ne agrāk kā mēneša laikā no informācijas par iznomājamiem zemesgabaliem publicēšanas šo noteikumu 7.punktā minētajā kārtībā.
15. Lēmums par zemes nomas tiesību izsoli tiek pieņemts gadījumos:
 - 15.1. ja noteikumu 8.punktā minētajā termiņā uz zemesgabala nomu piesakās vairākas personas;
 - 15.2. ja iznomājamā zemes gabala platība ir lielāka par 0.05ha.
16. Lēmumā par zemesgabala iznomāšanu norāda:
 - 16.1. iznomājamā zemesgabala adresi, kadastra numuru vai apzīmējumu un zemesgabala platību;
 - 16.2. zemesgabala izmantošanas mērķi vai norādi, ka zemesgabala nomnieks var izmantot zemesgabalu mērķim, kas atbilst Valkas novada teritorijas plānojumā noteiktajai plānotajai (atļautajai) izmantošanai;
 - 16.3. nomas līguma termiņu;
 - 16.4. zemes nomas maksu vai zemes nomas maksas sākotnējo apmēru (ja tiks rīkota nomas tiesību izsole);
 - 16.5. īpašus noteikumus, ja tādi ir.
17. Neapbūvētu zemesgabalu nomas līguma termiņa noteikšanas pamatprincipi:
 - 17.1. zemesgabalam, uz kura tiks būvēts patstāvīgs īpašuma objekts – vismaz 10 gadi;
 - 17.2. zemesgabalam, uz kura tiks būvēta īslaicīgas lietošanas būve – ne ilgāk kā uz 5 gadiem;
 - 17.3. zemesgabalam ielas sarkano līniju robežās – ne ilgāk kā uz 5 gadiem, paredzot atceļošu nosacījumu, ja tiek uzsākta ielas būvniecība, rekonstrukcija vai inženierkomunikāciju ierīkošana vai arī zemesgabals ir nepieciešams gājēju vai transporta satiksmes organizēšanai;
 - 17.4. zemesgabalam, kurš tiks izmantots mazdārziņa, augļudārza, palīgsaimniecības vai zaļās zonas labiekārtošanai – ne ilgāk kā uz 5 gadiem bez apbūves tiesībām, paredzot atceļošu nosacījumu, ja zemesgabals ir nepieciešams Valkas novada domei pašvaldību funkciju nodrošināšanai;
 - 17.5. zemesgabalam pagaidu būvju izvietojumam - uz būvniecības darbu laiku, bet ne ilgāk kā uz 2 gadiem;
 - 17.6. pārējos gadījumos iznomāšanas termiņu nosaka, izvērtējot zemesgabala tiesisko statusu, iznomāšanas mērķi, spēkā esošos normatīvos aktus un Domes lēmumus, iespēju robežās ievērojot iesniedzēja vēlmes;
 - 17.7. Izņēmuma kārtā, izvērtējot katra konkrētā gadījuma faktiskos un tiesiskos apstākļus, pieļaujams noteikt atšķirīgu nomas termiņu, kas nav pretrunā ar spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un Valkas novada domes lēmumiem.
18. Iznomājot zemesgabalu ar apbūves tiesībām:
 - 18.1. nomniekam 1 gada laikā no nekustamā īpašuma nomas līguma noslēgšanas dienas Valkas novada Būvvaldē jāiesniedz būvprojekts minimālā sastāvā;
 - 18.2. nomniekam 3 gadu laikā no nekustamā īpašuma nomas līguma noslēgšanas dienas jābūt uzsāktai būvobjekta būvniecībai;
 - 18.3. nomniekam būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā jāuzbūvē un jānodod ekspluatācijā būvniecības objekts, noformējot nepieciešamos dokumentus;
 - 18.4. atsevišķos gadījumos pēc nomnieka motivēta iesnieguma būvniecības termiņš var tikt pagarināts, izvērtējot esošo situāciju un Domei pieņemot attiecīgu lēmumu. Maksimālais būvniecības termiņš nedrīkst pārsniegt nekustamā īpašuma nomas līguma termiņu;
 - 18.5. ja nomnieks uzsāko būvniecību nepabeidz nekustamā īpašuma nomas līguma darbības laikā, tad nomnieka pienākums ir par saviem līdzekļiem sakārtot zemesgabalu sākotnējā stāvoklī 3 mēnešu laikā pēc nekustamā īpašuma nomas līguma termiņa beigu datuma, ja puses nav vienojušās par citu nepabeigtā būvniecības objekta izmantošanas kārtību.

19. Personai, kurai, pamatojoties uz Domes lēmumu, ir piešķirts nomā zemesgabals, ir pienākums trīs mēnešu laikā no lēmuma spēka stāšanās dienas parakstīt līgumu ar Valkas novada domi par attiecīgā zemesgabala nomu.

20. Gadījumā, ja persona neizpilda Noteikumu 19. punkta noteikumus, tad Domei ir tiesības atcelt attiecīgo lēmumu un pieņemt lēmumu par zemesgabala piešķiršanu nomā citai personai.

21. Gadījumos, kad nekustamais īpašums ir iznomāts ar apbūves tiesībām, bet nekustamā īpašuma apbūves blīvums pēc objekta (ēkas, būves) nodošanas ekspluatācijā ir mazāks par 50%, iznomātā nomas platība tiek pārskatīta un precizēta uz nepieciešamo platību objekta (ēku, būvju) apsaimniekošanai, uzturēšanai un saimnieciskās darbības veikšanai saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

IV. Nomas tiesību izsole

22. Neapbūvētu zemesgabalu nomas tiesību izsole tiek rīkota pamatojoties uz Domes lēmumu.

23. Neapbūvētu zemes gabalu nomas tiesību izsoli rīko Komisija tiesiskuma uzraudzībai un lēmumu pieņemšanai darījumos ar lauksaimniecības zemi.

24. Nomas tiesību izsoles rezultātus apstiprina un lēmumu par nomas līguma noslēgšanu pieņem Dome.

25. Ja nomas tiesību izsole ir atzīta par nenotikušu, turpmāk zemesgabalu iznomā, izsludinot jaunu nomas tiesību izsoli.

26. Lēmums par zemesgabala iznomāšanu, zaudē spēku, ja zemesgabals netiek iznomāts 1 gada laikā pēc šī lēmuma pieņemšanas.

V. Nomas līguma izbeigšana

27. Nomas līgums tiek izbeigts, ja:

27.1. beidzies Līguma termiņš;

27.2. puses rakstveidā vienojušās par Līguma izbeigšanu;

27.3. Latvijas Republikas normatīvo tiesību aktos noteiktajās procedūrās, kas saistītas ar zemes iznomāšanas mērķi, tiek saņemts atzinums, ka Zemes gabalu nav iespējams izmantot iznomātajam mērķim;

27.4. Nomnieks ir zaudējis īpašuma tiesības uz ēkām/būvēm (piemēro gadījumos, kad Zemesgabals iznomāts Nomniekam piederošo ēku/būvju uzturēšanai);

27.5. ēkas/būves gājušas bojā (piemēro gadījumos, kad Zemesgabals iznomāts Nomniekam piederošo ēku/būvju uzturēšanai) un tās normatīvo aktu noteiktajā kārtībā ir dzēstas no Valsts Kadastra reģistra informācijas sistēmas;

27.6. Nomnieks ir ieguvis īpašuma tiesības uz Zemes gabalu.

28. Iznomātājs ir tiesīgs vienpusēji lauzt Līgumu, neatlīdzinot zaudējumus, ja:

28.1. Zemes gabals nepieciešams tālākai pašvaldības funkciju nodrošināšanai, par to 1 (vienu) mēnesi iepriekš rakstveidā brīdinot nomnieku (piemēro līgumiem ar zemes iznomāšanas mērķi - lauksaimniecība), saglabājot Nomnieka tiesības ievākt sezonas ražu;

28.2. Ministru kabinets izdevis rīkojumu par iznomātā zemes gabala ierakstīšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda - attiecībā uz rezerves zemes fonda un zemes reformas pabeigšanai paredzētajiem zemes gabaliem;

28.3. iznomātais zemes gabals tiek iekļauts zemes konsolidācijas projektā vai arī tiek piešķirts īpašumā trešajai personai kā līdzvērtīgā zeme, par to rakstiski brīdinot nomnieku;

28.4. Nomnieks divu gadu laikā nav veicis nomas maksas un citus Līgumā paredzētos maksājumus pilnā apmērā;

28.5. Nomnieks izmanto iznomāto Zemes gabalu citiem mērķiem nekā noteikta Nomas līgumā;

28.6. gada laikā no Nomas līguma parakstīšanas brīža Nomnieks nav uzsācis iznomātās zemes gabala apsaimniekošanu atbilstoši nomas Līgumā paredzētajiem mērķiem;

28.7. Nomnieks Zemes gabalu bez Iznomātāja rakstveida piekrišanas iznomā trešajām personām.

29. Ēkas un būves, kas nomas līguma termiņa laikā uzbūvētas bez Iznomātāja piekrišanas, izņemot tās, kas jau pirms nomas līguma noslēgšanas ir patstāvīgs Nomnieka īpašuma objekts, uzskatāmas par nelikumīgu būvniecību ar visām no tā izrietošajām sekām.

VI. Noslēguma jautājums

30. Kontroli par Noteikumu 18.1, 18.2, 18.3. un 19.punktu ievērošanu veic Attīstības un plānošanas nodaļas Teritorijas plānošanas daļa.

Valkas novada domes priekšsēdētājs

V.A.Krauklis

Valkas novada domei

FIZISKAS PERSONAS IESNIEGUMS PAR ZEMES NOMU

1. Ziņas par iesniedzēju:

1.1. Vārds, uzvārds _____

1.2. Personas kods _____

1.3. Dzīvesvietas deklarētā adrese

1.4. Faktiskā dzīvesvietas adrese (ja nav deklarētā adrese)

1.5.

Tālrunis _____

2. Ziņas par zemesgabalu, ko vēlas nomāt:

2.1. Adrese _____

2.2. Zemesgabala nomas mērķis: _____

2.3. Nepieciešamā zemesgabala platība (ha) _____

2.4. Vēlamais nomas termiņš (gados) _____

3. Piezīmes (papildus informācija, ko iesniedzējs uzskata par nepieciešamu sniegt)

/datums/

/paraksts/

Valkas novada domei

JURIDISKAS PERSONAS IESNIEGUMS PAR ZEMES NOMU

1. Ziņas par iesniedzēju:

1.1. Uzņēmuma nosaukums _____

1.2. Vienotais reģistrācijas numurs _____

1.3. Uzņēmuma juridiskā adrese:

1.4. tālrunis, fakss, e-pasts

1.5. Banka, norēķinu konts

2. Ziņas par zemesgabalu, ko vēlas nomāt:

2.1. Adrese _____

2.2. Zemesgabala nomas mērķis: _____

2.3. Nepieciešamā zemesgabala platība (ha) _____

2.4. Vēlamais nomas termiņš (gados) _____

3. Piezīmes (papildus informācija, ko iesniedzējs uzskata par nepieciešamu sniegt)

/datums/

/paraksts/