



ALSUNGAS NOVADA

DOME

Reģistrācijas Nr.90000036596
Pils ielā 1, Alsungā, Alsungas novadā, LV-3306,
tālrunis 63351342, fakss 63351342, elektroniskais pasts: dome@alsunga.lv
Banka A/S SEB BANKA, kods UNLALV2X, KONTS LV78UNLA0011012130623

Alsungas novadā

APSTIPRINĀTI:
ar Alsungas novada domes
.2017.gada 16.novembra sēdes
protokollēmumu Nr.19#5

2017.gada 16.novembrī
Nr.14

Saistošie noteikumi Alsungas novadā

Par Alsungas novada zemes iznomāšanas un zemes nomas maksas aprēķināšanas kārtību

Izdoti saskaņā ar likuma "Par pašvaldībām"
41. panta pirmās daļas pirmo punktu
Ministru kabineta 30.10.2007. noteikumu Nr.735
"Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 18.punktu.

I. Vispārīgie jautājumi

1. Saistošie noteikumi (turpmāk – noteikumi) nosaka kārtību, kādā Alsungas novada pašvaldībā (turpmāk – pašvaldība) tiek pieņemti lēmumi par pašvaldībai piederošu vai piekrītošu zemesgabalu iznomāšanu tiek noteikts zemesgabala nomnieks, nomas maksa un veikta noslēgto nomas līgumu nosacījumu izpildes kontrole.
2. Šajos noteikumos lietotais termins "zemesgabals" atbilst Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā lietotajam terminam "zemes vienība" un nomas vajadzībām noteikta zemes vienības daļa, kas nav pastāvīgs nekustamā īpašuma objekts.
3. Pašvaldībai piederošu vai piekrītošu neapbūvētu zemesgabalu iznomā ar vai bez apbūves tiesībām.
4. Noteikumi neattiecas uz gadījumiem, kad:
 - 4.1. pašvaldība zemi iznomā valsts vai pašvaldības iestādēm;

- 4.2. pašvaldība zemi iznomā atbilstoši likumam "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju";
 - 4.3. tiek izlietas zemes nomas pirmtiesības saskaņā ar Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 25.panta otrās daļas un 26.panta otrās daļas noteikumiem;
 - 4.4. ja pašvaldība iznomā zemi biedrībām vai nodibinājumiem un iznomājamās zemes izmantošanas mērķis ir sabiedrības vai tās grupu interesēs.
5. Lēmumu par pašvaldībai piederoša vai piekrītoša zemesgabala vai tā daļas iznomāšanu, pieņem Alsungas novada dome, pamatojoties uz spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
 6. Par zemesgabala nomnieku var kļūt jebkura fiziska vai juridiska persona, kas iesniegusi pieteikumu (1.pielikums un 2.pielikums) Alsungas novada domei. Pašvaldībā, iniciējot neapbūvēta zemesgabala iznomāšanu, var tikt organizēta nomas tiesību izsole.

II. Iznomāšanas procesa uzsākšana

8. Iznomāšanas procesu uzsāk, pamatojoties uz Alsungas novada domes iniciatīvas vai pēc fiziskas vai juridiskas personas ierosinājuma.
9. Iesniegumu par zemesgabala iznomāšanu izskata Alsungas novada domes Nekustamo īpašumu speciāliste un izpilddirektors.
10. Ja Nekustamo īpašumu speciāliste un izpilddirektors konstatē, ka zemesgabala iznomāšana, saskaņā ar normatīvajiem aktiem, nav iespējama, tā sagatavo atbildi iesniedzējam pamatojot atteikumu iznomāt attiecīgo zemesgabalu. Ja, izskatot iesniegumu par zemesgabala iznomāšanu, tiek konstatēts, ka zemesgabala iznomāšana, saskaņā ar normatīvo aktu noteikumiem, ir iespējama, nekustāmo īpašumu speciāliste sagatavo un iesniedz attiecīgu lēmuma projektu izskatīšanai Alsungas novada domes (turpmāk – Dome) sēdē jautājumā par zemesgabala iznomāšanu.

III. Lēmums par zemesgabala iznomāšanu

11. Dome lēmumu par zemes gabala iznomāšanu pieņem ne ātrāk kā divu nedēļu laikā no informācijas par iznomājamiem zemesgabaliem izlikšanas redzamā vietā Alsungas novada domē un publicēšanas pašvaldības interneta mājas lapā www.alsunga.lv, izņemot gadījumus, kas uzskaitīti normatīvajos aktos. Paziņojums nav jāizliek, ja tiek iznomāti zemesgabali, kuru platība nepārsniedz 1ha, un kuri ir:
 - 11.1. starpgabali ;
 - 11.2. zemesgabali, kuri tiek izmantoti personisko palīgsaimniecību vajadzībām atbilstoši likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos" 7.pantam;
 - 11.3. sakņudārzi, mazdārziņi.
12. Lēmumā par zemesgabala vai tā daļas iznomāšanu norāda:
 - 12.1. iznomājamā zemesgabala adresi, kadastra numuru vai apzīmējumu un zemesgabala platību;
 - 12.2. zemesgabala izmantošanas mērķi vai norādi, ka zemesgabala nomnieks var izmantot zemesgabalu mērķim, kas atbilst Alsungas novada teritorijas plānojumā noteiktajai plānotajai (atļautajai) izmantošanai;
 - 12.3. nomas līguma termiņu;
 - 12.4. zemes nomas maksu vai zemes nomas maksas sākotnējo apmēru (ja tiks rīkota nomas tiesību izsole);
 - 12.5. īpašus noteikumus, ja tādi ir noteikti.
13. Neapbūvētu zemesgabalu nomas līguma termiņa noteikšanas pamatprincipi:
 - 13.1. zemesgabalam, uz kura tiks būvēts patstāvīgs īpašuma objekts – 10 gadi;
 - 13.2. zemesgabalam, uz kura tiks būvēta īslaicīgas lietošanas būve – ne ilgāk kā uz 5 gadiem;

- 13.3. pie ielas pieguļošam zemesgabalam– 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;
 - 13.4. 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 Alsungas novada domei pašvaldību funkciju nodrošināšanai;
 - 13.5. zemesgabalam pagaidu būvju izvietošanai uz būvniecības darbu laiku, bet ne ilgāk kā uz 2 gadiem;
 - 13.6. pārējos gadījumos iznomāšanas termiņu nosaka, izvērtējot zemesgabala tiesisko statusu, iznomāšanas mērķi, spēkā esošos normatīvos aktus un Domes lēmumus, atbilstoši iespējām un ievērojot iesniedzēja vēlmes, ja zemesgabalu iznomā, pamatojoties uz personas iesniegumu.
 - 13.7. Izņēmuma kārtā, izvērtējot katra konkrētā gadījuma faktiskos un tiesiskos apstākļus, pieļaujams noteikt atšķirīgu nomas termiņu, ja tas nav pretrunā ar spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un Alsungas novada domes lēmumiem.
14. Iznomājot nekustamo īpašumu ar apbūves tiesībām, Nomniekam:
- 14.1. 1 (viena) gada laikā no nekustamā īpašuma nomas līguma noslēgšanas dienas Alsungas novada Būvvaldē jāiesniedz būvprojekts minimālā sastāvā;
 - 14.2. 3 (trīs) gadu laikā no nekustamā īpašuma nomas līguma noslēgšanas dienas jāuzsāk būvobjekt būvniecība;
 - 14.3. būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā jāuzbūvē un jānodod ekspluatācijā būvniecības objekts, noformējot nepieciešamos dokumentus.
 - 14.4. Atsevišķos gadījumos, pēc zemesgabala 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.
 - 14.5. Ja Nomnieks uzsāko būvniecību nepabeidz nekustamā īpašuma nomas līguma darbības laikā, tad Nomnieka pienākums ir par saviem līdzekļiem sakārtot zemesgabalu sākotnējā stāvoklī 3 (trīs) mēnešu laikā pēc nekustamā īpašuma nomas līguma termiņa beigu datuma.
15. Personai, kurai, pamatojoties uz Domes lēmumu, ir piešķirts nomā zemesgabals, ir pienākums viena mēneša laikā no lēmuma spēka stāšanās dienas noslēgt līgumu ar Alsungas novada domi par attiecīgā zemesgabala nomu.
16. Gadījumā, ja persona neizpilda Noteikumu 15. punkta noteikumus, Domei ir tiesības atcelt attiecīgo lēmumu un pieņemt jaunu lēmumu par šī zemesgabala piešķiršanu nomā citai personai.
17. 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 noteikta cita iznomājamā zemes platība, kas ir nepieciešama objekta (ēku, būvju) apsaimniekošanai, uzturēšanai un saimnieciskās darbības veikšanai, saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
18. Zemesgabala nodošana nomas lietošanā nerada nekādas priekšrocības zemes nomniekam iegūt zemesgabalu īpašumā vai lietošanā, ja vien to neparedz citi normatīvie akti.
19. Pārtraucot mazdārziņa, augļudārza nomas lietošana tiesības, kompensācija par stādījumiem un būvēm, kā arī par ieguldījumiem vai zaudējumiem, kas radušies apsaimniekojot zemes gabalu, nomniekam netiek paredzēta.
20. Nomniekam, atsakoties no nomas lietošanas tiesībām, nomātais zemesgabals jāsakārto un pagaidu būves jādemontē.

IV. Nomas maksas apmērs

21. Neapbūvētu pašvaldības zemesgabalu nomas maksu (bez pievienotās vērtības nodokļa) nosaka atbilstoši Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumu Nr.735 „Noteikumi par valsts vai

- pašvaldības zemes nomu”, papildus nosakot zemes nomas maksas samazināšanas vai palielināšanas kārtību.
22. Neapbūvētu pašvaldības zemesgabalu nomas maksu (bez pievienotās vērtības nodokļa) nosaka:
 - 22.1. zemesgabaliem, kuri iznomāti lauku teritorijās personīgo palīgsaimniecību vajadzībām- 0,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāk kā 4,00 euro gadā;
 - 22.2. zemesgabaliem, uz kuriem izvietotas komerciāla rakstura lietošanas būves vai kioski- 0.50 euro/m², bet ne mazāk kā 28,00 euro gadā;
 - 22.3. zemesgabaliem, kuru galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība – 1,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāk kā 20 euro par hektāru;
 - 22.4. zemesgabaliem, kuri iznomāti ar apbūves tiesībām –1.5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā,;
 23. Nomas maksa tiek aplikta ar pievienotās vērtības nodokli normatīvajos aktos noteikta kārtībā un apmērā.
 24. Pašvaldība, izskatot katru konkrēto nomnieka iesniegumu par zemes iznomāšanu, var samazināt nomas maksu:
 - 24.1. personām, kurām piešķirts trūcīgas vai maznodrošinātas personas statuss, sakņu dārza vai piemājas dārza nomas maksa var tikt samazināta par 90%;
 - 24.2. personām, kuru ģimenēs aug bērns-invalīds, kā arī 1. un 2.grupas invalīdiem, sakņu dārza vai piemājas dārza nomas maksa var tikt samazināta par 50%;
 - 24.3. personai (pašai vai kopā ar laulāto), kurai ir trīs vai vairāk bērni vecumā līdz 18 gadiem vai bērni līdz 24 gadu vecumam, kuri iegūst vispārējo, profesionālo vai augstāko izglītību sakņu dārza vai piemājas dārza nomas maksa var tikt samazināta līdz 50%.

V. Nomas tiesību izsole

25. Neapbūvētu zemesgabalu nomas tiesību izsole tiek rīkota pamatojoties uz Domes lēmumu.
26. Neapbūvētu zemes gabalu nomas tiesību izsoli rīko Pašvaldības mantas novērtēšanas, atsavināšanas un izsoles komisija.
27. Nomas tiesību izsoles rezultātus apstiprina un lēmumu par nomas līguma noslēgšanu pieņem Dome.
28. Ja nomas tiesību izsole ir atzīta par nenotikušu, turpmāk zemesgabalu iznomā, izsludinot jaunu nomas tiesību izsoli.
29. Lēmums par zemesgabala iznomāšanu, organizējot nomas tiesību izsoli, zaudē spēku, ja zemesgabals netiek iznomāts 1 (viena) gada laikā pēc šī lēmuma pieņemšanas.

VI. Noslēguma jautājumi

30. Nomas līgumi izbeidzas ar termiņa notecējumu, ja puses nevienojas par līguma pirmstermiņa izbeigšanu vai par līguma termiņa pagarināšanu. Lēmumus par līgumu pirmstermiņa izbeigšanu vai par līgumu termiņa pagarināšanu pieņem Alsungas novada dome. Līguma termiņu pagarinot netiek rīkota nomas tiesību izsole.
31. Ja neapbūvēta zemesgabala nomas līgums noslēgts pirms šo noteikumu spēkā stāšanās un nomas līgumā nav pielīgtas zemesgabala iznomātāja tiesības vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru, zemes iznomātājam līgums ir jāgroza 3 (trīs) mēnešu laikā no šo noteikumu spēkā stāšanās dienas un jānosaka nomas maksu šajos noteikumos paredzētajā kārtībā un apjomā.
32. Kontroli par Noteikumu šo noteikumu ievērošanu veic novada domes izpilddirektors.
33. Noteikumi savu darbību sāk ar 2018.gada 1.janvāri.
34. Saistošie noteikumi stājas spēkā nākamajā dienā pēc to publicēšanas Alsungas novada informatīvajā izdevumā “Alsungas ziņas”.

Priekšsēdētāja

D.Kalniņa

Paskaidrojuma raksts

Par ALSUNGAS novada domes
2017. gada 16. novembra saistošiem noteikumiem Nr.14/2017.

„Par Alsungas novada zemes iznomāšanas un zemes nomas maksas aprēķināšanas kārtību”

| | |
|---|---|
| <p>Pašreizējās situācijas raksturojums</p> | <p>Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumu Nr.735 „Noteikumi par valsts vai pašvaldības zemes nomu” 18.punkts nosaka, ka pašvaldībai ir tiesības noteikt lielāku nomas maksas apmēru, izdodot saistošos noteikumus. Nomas maksa, kuras apmēru pašvaldība ir tiesīga noteikt saskaņā ar ārējiem normatīvajiem aktiem, it īpaši attiecībā uz zemi, kuras kadastrālā vērtība un iznomājamās platības ir nelielas, kā rezultātā nomas maksa nesedz administrēšanas izdevumus. Lai racionāli un lietderīgi apsaimniekotu pašvaldības nekustamo mantu, ir lietderīgi iznomāt pašvaldības zemi par daudz maz adekvātu nomas maksu un ar Alsungas novada pašvaldības domes (turpmāk – dome) izdotajiem saistošiem noteikumiem noteikt nomas maksas apmēru, vienlaikus nosakot minimālo nomas maksas apmēru, ņemot vērā plānoto zemes lietošanas (iznomāšanas) mērķi.</p> |
| <p>Saistošo noteikumu projekta nepieciešamības raksturojums, dokumenta būtība</p> | <p>Pilnvarojums izstrādāt saistošos noteikumus pašvaldībai izriet no Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumu Nr.735 „Noteikumi par valsts vai pašvaldības zemes nomu” 18. punkta. Saistošo noteikumu izdošanas mērķis ir nodrošināt sabiedrības vajadzības pēc pašvaldības valdījumā un īpašumā esošas zemes nomas tiesību izmantošanā Alsungas novada administratīvajā teritorijā. Saistošo noteikumu projekta būtība ir noteikt neapbūvētu pašvaldības zemesgabalu nomas maksas apmēru, lai tas nebūtu mazāks par nomas maksas iekasēšanas administrēšanas izdevumiem.</p> |
| <p>Saistošo noteikumu projekta iespējamā ietekme uz pašvaldības budžetu</p> | <p>Saistošo noteikumu projekts paredz iekasēt zemes nomas maksu, kuras apmērs tiks tuvināts nomas maksas administrēšanai nepieciešamo līdzekļu apjomam, tādēļ saistošo noteikumu izpildei tiek prognozēta pozitīva ietekme uz pašvaldības budžeta ienākumu sadaļu. Saistošo noteikumu izpildes nodrošināšanai nav nepieciešams veidot jaunas pašvaldības institūcijas, darba vietas vai paplašināt esošo institūciju kompetenci.</p> |
| <p>Saistošo noteikumu projekta iespējamā ietekme uz uzņēmējdarbības vidi pašvaldības teritorijā</p> | <p>Sabiedrības mērķgrupas, uz kurām attiecināms saistošo noteikumu tiesiskais regulējums, ir fiziskas un juridiskās personas, kuras novada administratīvajā teritorijā savu vajadzību nodrošināšanai vēlas nomāt pašvaldībai piederošu vai piekrītošu neapbūvētu zemesgabalu. Saistošo noteikumu tiesiskais regulējums neradīs mērķgrupām jaunas tiesības, bet nodrošinās nomāt pašvaldībai piederošu vai piekrītošu zemi, atbilstoši vajadzībai izmantot zemi. Saistošo noteikumu tiesiskais regulējums nodrošinās vienlīdzīgas tiesības un iespējas nomāt pašvaldībai piekrītošos zemesgabalus</p> |
| <p>Saistošo noteikumu projekta iespējamā ietekme uz administratīvajām procedūrām</p> | <p>Institūcija, kurā privātpersona var griezties saistošo noteikumu piemērošanā – Alsungas novada domē Pils ielā 1, Alsungā, Alsungas novadā . Saistošo noteikumu izdošanas neradīs papildus slogu administratīvajām procedūrām. Kontroli par saistošo noteikumu izpildi veic Alsungas novada domes izpilddirektors.</p> |
| <p>Informācija par konsultācijām ar privātpersonām saistībā ar Saistošo noteikumu projektu</p> | <p>Konsultācijas nav notikušas. Pēc saistošo noteikumu un tam pievienotā paskaidrojuma raksta izskatīšanas domes pastāvīgās komitejas sēdē un publicēšanas pašvaldības mājas lapā internetā www.alsunga.lv, saņemto priekšlikumu vai iebildumu apkopošanas, tos, izvērtējot lietderības apsvērumus, paredzēts iekļaut saistošajos noteikumos. Plānotais sabiedrības līdzdalības veids – priekšlikumu un iebildumu izvērtēšana pēc saistošo noteikumu publicēšanas pašvaldības mājaslapā internetā www.alsunga.lv.</p> |