

LĒMUMS  
Ādažu novadā

2018.gada 2.augustā

Nr.177

**Par nekustamo īpašumu iegādi Pirmā iela 42 un Pirmā iela 42A**

Ādažu novada dome (turpmāk – dome) izskatīja SIA “Hiponia” (turpmāk – Pārdevējs) 02.08.2018. vēstuli Nr.3/4-439 (reģ. Nr. ĀND/1-18/18/1762) ar piedāvājumu domei iegādāties trīs savstarpēji saistītus nekustamos īpašumus, kopsummā par EUR 130 000, kas atrodas adresē Pirmā iela 42 un Pirmā iela 42A, Ādaži, Ādažu novads.

Izvērtējot domes rīcībā esošo informāciju un ar lietu saistītos apstākļus, tika konstatēts:

1. Pārdevējam pieder īpašumi (turpmāk kopā saukti “Īpašums”):

- 1.1. būvju nekustamais īpašums “Sporta komplekss” Pirmā ielā 42, Ādažos, Ādažu novadā (kadastra Nr. 8044 507 0020, reģistrēts Ādažu novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr.148-A (turpmāk - Īpašums Nr.1)), kas sastāv no divstāvu metāla sporta zāles ēkas (kad. apz. 80440070062001) 1650,1 m<sup>2</sup> platībā. Īpašuma kadastrālā vērtība ir EUR 112 702;
- 1.2. 1492/4000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Pirmā ielā 42, Ādažos Ādažu novadā (kadastra Nr. 8044 007 0440, reģistrēts Ādažu novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr.67A (turpmāk - Īpašums Nr.2)). Visa īpašuma kadastrālā vērtība ir EUR 164 431. Daļas ietver:
  - 1.2.1. 1452 m<sup>2</sup> zemes, kas ir daļa no zemes vienības ((kad. apz. 80440070440) 0.3113 ha platībā), ar apzīmējumu “A”, atbilstoši 10.12.2010. vienošanās pie pirkuma līguma starp Īpašuma bijušo īpašnieku SIA “RIPO-1” un pircējiem V.R., A.K., G.L.;
  - 1.2.2. 357,4 m<sup>2</sup> no divstāvu sporta kompleksa ēkas (kad. apz. 80440070017004, ar kopējo platību 1899,7 m<sup>2</sup>), atbilstoši 09.08.2010. vienošanās pie pirkuma līguma starp Īpašuma bijušo īpašnieku SIA “RIPO-1” un pircējiem V.R., A.K., G.L., kā arī, atbilstoši VZD 03.07.2001. būves tehniskās inventarizācijas lietai Nr. 80440017004-01.  
  
Pārdevējam pieder šādas telpas: Nr.23 - 145,3 m<sup>2</sup>, Nr.24 - 55,8 m<sup>2</sup>, Nr.25 - 5,7 m<sup>2</sup>, Nr.26 - 8,3 m<sup>2</sup>, Nr.27 - 2,1 m<sup>2</sup>, Nr.28 - 7.7 m<sup>2</sup>, Nr.29 - 18,9 m<sup>2</sup>, Nr.30 - 62,1 m<sup>2</sup>, Nr.31 - 6,5 m<sup>2</sup>.  
  
Pārdevējam piederošās ēkas daļā atrodas citiem kopīpašniekiem piederoša telpa Nr.37 - 1,4 m<sup>2</sup>;
  - 1.2.3. divstāvu administratīvo ēku (kad. apz. 80440070017005) ar kopējo platību 474,7 m<sup>2</sup>;
- 1.3. 4215/5986 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Pirmā ielā 42A, Ādažos, Ādažu novadā (kadastra Nr.80440070414, reģistrēts Ādažu novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0010 1439 (turpmāk - Īpašums Nr.3.)), kas sastāv no zemes vienības (kad. apz. 8044 007 0414), 0,5986 ha platībā. Īpašuma kadastrālā vērtība ir EUR 51 120.

Pārdevējam piederošās daļas ietver zemes gabala daļu 4215 m<sup>2</sup> platībā, kas 10.12.2010. vienošanās atzīmēta ar "D".

2. Starp kopīpašniekiem nepastāv vienošanās par tiesībām veikt Īpašuma pārbūvi vai jaunu būvniecību bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas. Lai īpašnieks varētu brīvi rīkoties ar Īpašumu, t.sk., veikt būvniecību, ir nepieciešams noslēgt lietošanas kārtības līgumu ar pārējiem kopīpašniekiem, paredzot pušu tiesības rīkoties ar savā lietošanā esošo īpašumu pēc sava ieskata, nesaskaņojot ar pārējiem īpašniekiem.
2. Īpašumam noteikts aizliegums – to nevar atsavināt bez Finanšu ministrijas rakstiskas piekrišanas. Veidot Īpašuma pārdevuma darījumu, Pārdevējam jānodrošina aizlieguma noņemšana Īpašumam.
3. Īpašums atrodas 300 m attālumā no Ādažu ciema centra daļas. Piebraukšana pie sporta zāles ("angāra") tiek veikta pa asfalta seguma ceļu, kas pieder trešajai personai, savukārt pārējām Īpašuma daļām piekļuve iespējama caur visiem kopīpašniekiem piederošo teritorijas daļu.
4. SIA "Interbaltija" 19.07.2018. veica Īpašuma novērtējumu domes uzdevumā, un noteica tā tirgus vērtību EUR 173 000, atzīmējot, ka sporta zāles ("angāra") tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, bet pārējo Īpašumu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, to uzlabošanai nākotnē būs nepieciešami būtiski kapitālieguldījumi.
5. Domes darbinieki 20.07.2018. veica Īpašuma apsekošanu (Tehniskās apsekošanas atzinumi Nr. ĀND/10-8-2/18/8 un Nr.ĀND/10-8-2/18/12), un konstatēja:
  - 5.1. Īpašumam ir centrālās inženierkomunikācijas – elektroapgāde, kanalizācija, ūdensvads un gāzes sistēma (gāzes padeve ir atslēgta). Sistēmas ir apmierinošā kārtībā;
  - 5.2. telpas ir centralizēti apkurināmas ar cieto kurināmo un gāzi. Apkures sistēmas ekspluatācijas gatavība nav pārbaudīta;
  - 5.3. telpas ir savienotas ar kopīpašniekiem piederošām citām telpām ar durvju ailēm. Dabā šīs durvju ailes nepastāv;
  - 5.4. būvkonstrukcijas kopumā atbilst Būvniecības likuma 9.panta noteikumiem par būvei izvirzāmām būtiskām prasībām;
  - 5.5. sporta zāles ("angāra") ekspluatāciju ir iespējams uzsākt nekavējoties.
6. Attīstības komiteja 10.07.2018. apsekoja Īpašumu un atzina tā iegādes lietderību vadoties pēc šādiem apsvērumiem:
  - 6.1. domes Saimniecības un infrastruktūras daļai (turpmāk – SID) nepietiek vietas speciālās tehnikas un materiālu novietošanai pašlaik izmantotajā ēkas daļā Kadagas katlu mājas teritorijā, kā arī tajā nav pieejamas labierīcības personālam. Arī garāžu telpu platība Gaujas ielā 16, Ādažos, nav pietiekama domes administratīvā autotransporta vajadzībām. Īpašuma iegāde veicinātu SID tehnisko resursu koncentrētu un optimālu izmantošanu, jo Īpašumam ir liela lietderīgā platība, tas atrodas ērti sasniedzamā vietā, tam ir asfaltēts piebraucamais ceļš un pieejamas visas nepieciešamās komunikācijas;
  - 6.2. Īpašuma iekštelpas nākotnē būtu pielāgojamas citu domes iestāžu vai struktūrvienību izvietojumam;
  - 6.3. Īpašuma zemesgabals nākotnē būtu izmantojams kā tranzīta ielas sastāvdaļa, novirzot problemātisko satiksmes plūsmu no Pirmās ielas 38 uz Pirmo ielu 42 (un tālāk – uz Pirmo ielu un Rīgas gatvi) atbilstoši novada teritorijas plānojuma iecerei;
  - 6.4. Īpašuma iegāde veicinātu Ādažu novada attīstības programmas (2016-2022) ilgtermiņa prioritātes "Kvalitatīva dzīves telpa" izpildi - sakārtojot īpašumus un inženiertehnisko infrastruktūru pašvaldības funkciju nodrošināšanai, attīstot satiksmes infrastruktūru un drošību, kā arī izveidojot pievilcīgu vidi.

7. Šobrīd Ādažu novada teritorijā nav līdzvērtīgu īpašumu un ir tikai viena alternatīva SID tehnisko resursu kompaktai izvietojšanai - būvēt angāru vai iegādāties modulārās būves. Provizoriskās izmaksas (t.sk. inženierkomunikāciju izbūve) būtu ne mazāk, kā EUR 700 000, ar realizācijas termiņu ne ātrāk, kā 18 mēneši.
8. Īpašuma uzturēšanas paredzamās aptuvenās izmaksas būtu šādas:
  - 8.1. 2018.gadā - EUR 6500 (t.sk., EUR 500 – administratīvās zonas nodalīšanai no angāra enerģijas taupībai, EUR 1500 – gāzes padeves atjaunošanai un gāzes apkures katla un skursteņa sagatavošanai apkures sezonai, EUR 500 – apsardzes signalizācijas uzstādīšanai angārā, EUR 1500 –paceļamo vārtu ierīkošanai angārā, EUR 2500 – inženiertīklu renovācijai angārā);
  - 8.2. 2019.gadā - EUR 17 000 komunālo pakalpojumu apmaksai (t.sk., EUR 1000 – ūdens un kanalizācija, EUR - 6000 elektroapgāde un EUR 10 000 – apkure), kā arī EUR 42 000 konstrukciju remontiem (t.sk., EUR 12 000 - logu nomaiņa, EUR 5000 - angāra sanitārtehnisko telpu renovācija, EUR 10 000 - administratīvo telpu remonts, EUR 5000 - inženiertīklu renovācija, EUR 10 000 - starpsienu demontāža, grīdu izbūve, u.c.).

Likuma „Par pašvaldībām” (turpmāk – Likums) 15.panta otrā daļa nosaka, ka pašvaldības autonomā funkcija ir gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību, Likuma 14.panta pirmās daļas 2.punkts nosaka, ka pildot savas funkcijas, pašvaldībai ir tiesības iegūt nekustamo mantu, un Likuma 21.panta pirmās daļas 17.punkts nosaka, ka tikai dome var lemt par nekustamā īpašuma iegūšanu pašvaldības īpašumā.

Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.pants nosaka, ka publiska persona rīkojas ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, t.i., rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu izlietojumu, un manta iegūstama īpašumā vai lietošanā par iespējami zemāku cenu. Minētā likuma 8.pants nosaka, ka publiskai personai aizliegts iegādāties īpašumā vai lietošanā mantu vai arī pasūtīt pakalpojumus vai darbus par acīmredzami paaugstinātu cenu.

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz likuma „Par pašvaldībām” 14.panta pirmās daļas 2.punktu, 15.panta pirmās daļas 2.punktu, 21.panta pirmās daļas 17.punktu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. un 8.pantu, kā arī Attīstības komitejas 10.07.2018. un Finanšu komitejas 17.07.2018. atzinumiem, Ādažu novada dome

#### **NOLEMJ:**

1. Pirkt no SIA “Hiponia” (reģ. Nr.40003426895, juridiskā adrese: Elizabetes iela 41/43, Rīga, LV-1010) Īpašumu par cenu EUR 130 000 domes pamatfunkciju izpildes nodrošināšanai.
2. Ar Īpašuma iegādes reģistrāciju zemesgrāmatā saistītos izdevumus EUR 4300 apmērā un ar Īpašuma sākotnējā remonta un teritorijas sakārtošanu saistītos izdevumus EUR 6500 apmērā apmaksāt no SID 2018.gada budžeta tāmes līdzekļiem.
3. Uzdot Juridiskajai un iepirkuma daļai sagatavot Īpašuma pirkuma līguma projektu, iekļaujot šādus nosacījumus:
  - 3.1. ne vēlāk, ka 3 mēnešu laikā pēc šī lēmuma stāšanās spēkā ir jābūt saņemtam pārējo kopīpašnieku rakstiskam atteikumam no pirmpirkuma tiesībām;
  - 3.2. SIA “Hiponia” ir jānodrošina Finanšu ministrijas aizlieguma noņemšana Īpašumam.
4. Pilnvarot domes priekšsēdētāju parakstīt pirkuma līgumu par Īpašuma iegādi.
5. Atbildīgā persona par lēmuma izpildes kontroli - domes izpilddirektors.

Domes priekšsēdētājs

M.Sprindžuks