



MADONAS NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģistrācijas Nr.90000054572

Saieta laukums 1, Madona, Madonas novads, LV-4801

t. 64860090, e-pasts: pasts@madona.lv

APSTIPRINĀTI
ar Madonas novada pašvaldības
domes 28.01.2021. lēmumu Nr.39
(prot. Nr.3, 13.p.)

Madonas novada pašvaldības noteikumi Nr.4 “Madonas novada pašvaldības īpašumā, valdījumā esošās zemes iznomāšanas un nomas līgumu administrēšanas kārtība”

Izdoti saskaņā ar likuma "Par pašvaldībām"
41.panta pirmās daļas 2.punktu,
Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumiem Nr.350
“Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi”

I. Vispārīgie jautājumi

1. Noteikumi nosaka Madonas novada pašvaldībai (turpmāk tekstā – pašvaldība) piekritošo un piederošo zemesgabalu iznomāšanas kārtību, zemesgabalu nomas līgumu termiņus un zemesgabalu nomas līgumu administrēšanas kārtību.
2. Noteikumi neattiecas uz gadījumiem, kad:
 - 2.1. tiek izlietotas zemes nomas pirmtiesības saskaņā ar Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 25.pantu, 26.pantu;
 - 2.2. tiek iznomāts pašvaldībai piederošs neapbūvēts lauksaimniecības zemesgabals ar izpirkuma tiesībām, saskaņā ar likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 36.¹ pantu.
3. Noteikumos lietotie termini un saīsinājumi:
 - 3.1. Pārvalde – Madonas novada pašvaldības pagasta pārvalde un/vai pilsētas pārvaldnieks, atbilstoši administratīvajai teritorijai, kurā atrodas iznomājamais zemesgabals;
 - 3.2. Ierosinātājs – fiziska vai juridiska persona, kas pašvaldībā iesniegusi iesniegumu, lūdzot uzsākt pašvaldības zemesgabala iznomāšanu;
 - 3.3. Ziņojums – atbilstoši šo noteikumu 1.pielikuma veidlapai sagatavots ziņojums par iznomājamo zemesgabalu;
 - 3.4. Pašvaldības mājaslapa – Madonas novada pašvaldības interneta tīmekļa vietne www.madona.lv;
 - 3.5. NĪ nodaļa – Madonas novada pašvaldības Nekustamā īpašuma pārvaldības un teritoriālās plānošanas nodaļa;
 - 3.6. Komiteja - Uzņēmējdarbības, teritoriālo un vides jautājumu komiteja;
 - 3.7. Juridiskā nodaļa – Madonas novada pašvaldības Juridiskā nodaļa;
 - 3.8. Finanšu nodaļa – Madonas novada pašvaldības Finanšu nodaļa;
 - 3.9. VZD – Valsts zemes dienests;

3.10. NĪVKR – Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrs.

4. Zemesgabals šo noteikumu izpratnē ir pašvaldības valdījumā esoša pašvaldībai piekrītoša vai piederoša zemes vienība vai VZD reģistrēta zemes vienības daļa, kura tiek nodota vai kuru tiek ierosināts nodot iznomāšanai.
5. Neapbūvēta zemesgabala personiskās palīgsaimniecības vajadzībām kopējā platība nedrīkst pārsniegt 0,5 ha (5000 m²).
6. Neapbūvēta zemesgabala pilsētā sakņu (ģimenes) dārza ierīkošanai kopējā platība nedrīkst pārsniegt 0,2 ha (2000 m²).
7. Zemesgabala nomas līgumam pievieno iznomātās zemes vienības robežu plānu vai zemes robežu skici vai shēmu, vai izkopējumu no NĪVKR (ja zemesgabalam nav veikta kadastrālā uzmērīšana un/vai nav reģistrēts zemesgrāmatā), vai zemes vienības robežu plānu ar tajā iezīmētu iznomājamo platību, kas sakrīt ar VZD reģistrēto zemes vienības daļu.
8. Zemesgabala nomas līgumu uz termiņu ilgāku par 5 gadiem pašvaldība slēdz tikai par kadastrāli uzmērītu zemesgabalu (nomas teritorijai noteikta zemes vienības daļa, kas reģistrēta VZD).
9. Zemesgabala nodošana nomas lietošanā nerada nekādas priekšrocības nomniekam iegūt zemesgabalu īpašumā.
10. Noteikumi ir saistoši visām Madonas novada pašvaldības iestādēm, to struktūrvienībām, amatpersonām un darbiniekiem.

II. Zemesgabala iznomāšanas ierosināšana

11. NĪ nodaļa sadarbojoties ar Pārvaldi sagatavo iznomājamo zemesgabalu sarakstu katrai Pārvaldei, par katru iznomājamo zemesgabalu sagatavojot ziņojumu, atbilstoši šo noteikumu 1.pielikumā pievienotajai veidlapai.
12. Iznomājamo zemesgabalu sarakstu kopā ar ziņojumiem NĪ nodaļas pārstāvis kopā ar Pārvaldes vadītāju iesniedz izskatīšanai un apstiprināšanai Komitejai. Iznomājamo zemesgabalu sarakstu papildus pieļaujams izvietot attiecīgās Pārvaldes mājaslapā vai pie ziņojumu stenda Pārvaldes ēkā.
13. Pēc Komitejas apstiprinājuma saņemšanas, NĪ nodaļa publicē pašvaldības mājaslapā iznomājamo zemesgabalu sarakstu, par katru zemesgabalu norādot tā nosaukumu, atrašanās vietu, kadastra numuru un apzīmējumu (ja tāds piešķirts), platību, lietošanas mērķi un izmantošanas veidu, kā arī sākotnējo nomas maksas apmēru.
14. Zemesgabala iznomāšana var tikt ierosināta pēc pašvaldības vai Ierosinātāja iniciatīvas.
15. Pēc pašvaldības iniciatīvas zemesgabala iznomāšanu ierosina Pārvaldes vadītājs vai izpilddirektors. Pašvaldības darbiniekiem ir tiesības Pārvaldes vadītājam vai izpilddirektoram iesniegt priekšlikumus zemesgabala iznomāšanas ierosināšanai.
16. Pēc zemesgabala iznomāšanas ierosinājuma saņemšanas NĪ nodaļa pārbauda, vai ierosinājumā norādītais zemesgabals atrodas Komitejas apstiprinātajā iznomājamo zemesgabalu sarakstā, kā arī nosaka, vai rīkojama pretendentu pieteikšanās (noteikumu III. nodaļā noteiktajā kārtībā) vai nomas tiesību izsole (noteikumu IV. nodaļā noteiktajā kārtībā). Gadījumā, ja ierosinājumā norādītais zemesgabals neatrodas Komitejas apstiprinātajā iznomājamo zemesgabalu sarakstā, NĪ nodaļa sadarbojoties ar Pārvaldi sagatavo ziņojumu un iesniedz Komitejai izskatīšanai un apstiprināšanai priekšlikumu papildināt iznomājamo zemesgabalu sarakstu.
17. Pašvaldības mājaslapā par zemesgabalu jāveic informācijas un datu piesaiste vietai Ģeogrāfiskās informācijas sistēmas izmantojamā formā.

18. Ja zemesgabala iznomāšanas ierosinājums saņemts no Ierosinātāja, Pārvalde Maksātnešpējas kontroles dienesta mājaslapā www.mkd.gov.lv pārbauda vai Ierosinātājs ir/nav reģistrēts Maksātnešpējas subjektu datu bāzē. Ja Ierosinātājs ir reģistrēts Maksātnešpējas subjektu datu bāzē, Pārvalde tam nosūta rakstisku atteikumu noslēgt nomas līgumu minētā iemesla dēļ.
19. Ierosinātājam nosūta rakstisku atteikumu noslēgt nomas līgumu, ja pēdējā gada laikā no ierosinājuma iesniegšanas dienas pašvaldība ir vienpusēji izbeigusi ar šo Ierosinātāju noslēgto līgumu par īpašuma lietošanu, jo Ierosinātājs nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus, vai stājies spēkā tiesas nolēmums, uz kura pamata tiek izbeigts ar pašvaldību noslēgts līgums par īpašuma lietošanu Ierosinātāja rīcības dēļ.
20. Pašvaldībai, izvērtējot lietderības apsvērumus, ir tiesības zemesgabalu neiznomāt Ierosinātājam, kurš atbilstoši pašvaldības izstrādātajiem un apstiprinātajiem potenciālā pretendenta labticības izvērtēšanas kritērijiem nav uzskatāms par labticīgu, tai skaitā Ierosinātājs pēdējā gada laikā no pieteikuma iesniegšanas dienas nav labticīgi pildījis ar pašvaldību noslēgtajā līgumā par īpašuma lietošanu noteiktos nomnieka pienākumus – tam ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu nomas maksas aprēķina periodu, vai pašvaldībai zināmi publiskas personas nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu maksājumu parādi, vai Ierosinātājam ir jebkādas citas būtiskas neizpildītas līgumsaistības pret pašvaldību.

III. Zemesgabala iznomāšanas kārtība, nerīkojot izsoli

21. Nerīkojot nomas tiesību izsoli zemesgabalu drīkst iznomāt tikai normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos, tajā skaitā, ja tiek iznomāts:
 - 21.1. neapbūvēts zemesgabals, kas ir starpgabals, vai neapbūvēts zemesgabals (tostarp zemesgabals ielu sarkanajās līnijās), kas nav iznomājams patstāvīgai izmantošanai un tiek iznomāts tikai piegulošā nekustamā īpašuma īpašniekam vai lietotājam ar nosacījumu, ka nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts;
 - 21.2. neapbūvēts zemesgabals, kas tiek izmantots personisko palīgsaimniecību vajadzībām atbilstoši likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos" 7. pantam ar nosacījumu, ka nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts;
 - 21.3. neapbūvēts zemesgabals, kas pilsētā nodots pagaidu lietošanā sakņu (ģimenes) dārza ierīkošanai ar nosacījumu, ka nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts;
 - 21.4. neapbūvēts zemesgabals, kas tiek iznomāts biedrībām vai nodibinājumiem, kuru darbība sniedz nozīmīgu labumu sabiedrībai vai kādai tās daļai, it sevišķi, ja tā vērsta uz labdarību, cilvēktiesību un indivīda tiesību aizsardzību, pilsoniskas sabiedrības attīstību, izglītības, zinātnes, kultūras un veselības veicināšanu un slimību profilaksi, sporta atbalstīšanu, vides aizsardzību, palīdzības sniegšanu katastrofās un ārkārtas situācijās, sabiedrības, it īpaši trūcīgo un sociāli mazaizsargāto personu grupu, sociālās labklājības celšanu, kā arī starptautiskajām organizācijām ar nosacījumu, ka nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas

- maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts;
- 21.5. neapbūvēts zemesgabals, kas tiek izmantots sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta, vides un dzīvnieku aizsardzības vai veselības aprūpes funkcijas nodrošināšanai;
 - 21.6. neapbūvēts zemesgabals, kas tiek izmantots nomnieka informācijas objekta izvietojumam gar ceļiem vai izkārtnes izvietojumam;
 - 21.7. apbūvēts zemesgabals uz tā esošās būves īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam.
22. Pēc noteikumu II. nodaļā “Zemesgabala iznomāšanas ierosināšana” noteikto darbību izpildes, lai iznomātu noteikumu 21.1. – 21.6. punktā minētos zemesgabalus, NĪ nodaļa, par to informējot Pārvaldi, rīko nomas tiesību pretendentu pieteikšanos par iznomājamo zemesgabalu publicējot pašvaldības mājaslapā šādu informāciju:
- 22.1. neapbūvēta zemesgabala nosaukums, atrašanās vieta, kadastra apzīmējums, platība, lietošanas mērķis, apgrūtinājumi un cita zemesgabalu raksturojoša informācija;
 - 22.2. iznomātāja noteiktā nomas maksa, kas noteikta atbilstoši Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumu Nr. 350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” 30. vai 31. punktam un Madonas novada pašvaldības 21.05.2019. saistošajiem noteikumiem Nr.9 “Par Madonas novada pašvaldībai piederoša vai piekrītoša neapbūvēta zemesgabala nomas maksas apmēru”;
 - 22.3. iznomāšanas mērķis un nomas līguma termiņš;
 - 22.4. citi iznomātāja noteikti iznomāšanas nosacījumi (tai skaitā nepieciešamie finanšu līdzekļu ieguldījumi neapbūvētajā zemesgabalā), kas nedrīkst radīt nepamatotus ierobežojumus nomas tiesību pretendentu konkurencei;
 - 22.5. iznomātāja noteikti nosacījumi pretendentam, kas nedrīkst radīt nepamatotus ierobežojumus nomas tiesību pretendentu konkurencei;
 - 22.6. pretendentu pieteikšanās termiņš, kas nav īsāks par piecām darbdienām, pieteikuma iesniegšanas vieta (par pieteikuma iesniegšanas vietu norādot attiecīgo Pārvaldi) un reģistrēšanas kārtība;
 - 22.7. nomas līguma projekts;
 - 22.8. neapbūvēta zemesgabala apskates vieta un laiks.
23. Rīkojot pretendentu pieteikšanos 21.1.punktā noteiktā zemesgabala nomai, NĪ nodaļa piegulošā nekustamā īpašuma īpašniekiem vai lietotājiem nosūta paziņojumu par pretendentu pieteikšanās izsludināšanu, lai paziņojums tiktu saņemts ne vēlāk kā iepriekšējā dienā pirms pretendentu pieteikšanās izsludināšanas.
24. Ja noteiktajā pretendentu pieteikšanās termiņā pieteicies viens pretendents, Pārvalde organizē nomas līguma noslēgšanu ar pretendentu.
25. Ja noteiktajā pretendentu pieteikšanās termiņā pieteikušies divi vai vairāki pretendenti, Pārvalde nodod pretendentu iesniegumus NĪ nodaļai nomas tiesību izsoles organizēšanai noteikumu IV. nodaļā noteiktajā kārtībā par izsoles sākuma nomas maksu izmantojot noteikumu 22.2.punkta kārtībā noteikto nomas maksu. Pretendentiem, kuri pieteikušies, Pārvalde nosūta paziņojumu, norādot, ka pretendentu pieteikšanās termiņā pieteikušies vairāki pretendenti, tāpēc rīkojama nomas tiesību izsole, pretendentu pieteikumi uzskatāmi par iesniegtiem dalībai izsolē, atkārtota pieteikšanās nav nepieciešama, pretendentes informē, ka informācija par izsoles laiku un vietu tiks publicēta pašvaldības mājaslapā.
26. Apbūvētu zemesgabalu iznomā tikai uz tā esošās būves īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumu Nr. 350 “Publiskas personas zemes

nomas un apbūves tiesības noteikumi” 2.nodaļā noteiktajā kārtībā, noslēdzot nomas līgumu vai nosūtot maksāšanas paziņojumu vai rēķinu.

IV. Zemesgabala nomas tiesību izsoles rīkošanas kārtība

27. Neapbūvēta zemesgabala nomnieku noskaidro rakstiskā, mutiskā vai elektroniskā izsolē.
28. Pēc noteikumu II. nodaļā “Zemesgabala iznomāšanas ierosināšana” noteikto darbību izpildes NĪ nodaļa sagatavo paziņojumu par nomas tiesību izsoli, izsoles noteikumus un līguma projektu un nodod tos Madonas novada pašvaldības īpašuma atsavināšanas un izmantošanas komisijai, kas izsoles noteikumus apstiprina un minēto informāciju publicē pašvaldības mājaslapā un organizē nomas tiesību izsoli.
29. Nomas tiesību izsoli Madonas novada pašvaldības īpašuma atsavināšanas un izmantošanas komisija protokolē.
30. Madonas novada pašvaldības īpašuma atsavināšanas un izmantošanas komisija nosūta protokola kopiju un NĪ nodaļas sagatavoto nomas līguma projektu Pārvaldei līguma parakstīšanas organizēšanai.
31. Nomas līgumu slēdz ar pretendentu, kurš atbilst nosacījumiem un ir piedāvājis augstāko nomas maksu. Pretendents paraksta nomas līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu saskaņotā saprātīgā termiņā, kas nav garāks par 15 darbdienām no nomas līguma projekta nosūtīšanas dienas. Ja iepriekš minētajā termiņā pretendents nomas līgumu neparaksta un neiesniedz attiecīgu atteikumu, uzskatāms, ka pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies.
32. Ja pretendents, kurš piedāvājis augstāko nomas maksu, atsakās slēgt nomas līgumu, NĪ nodaļai ir tiesības piedāvāt slēgt nomas līgumu pretendentam, kurš ir piedāvājis nākamo augstāko nomas maksu. Pārvalde 10 darbdienu laikā pēc minētā piedāvājuma nosūtīšanas nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu pašvaldības mājaslapā.
33. Pretendents, kurš piedāvājis nākamo augstāko nomas maksu, atbildi uz piedāvājumu sniedz 10 darbdienu laikā pēc tā saņemšanas dienas. Ja pretendents piekrīt parakstīt nomas līgumu par paša nosolīto augstāko nomas maksu, viņš paraksta nomas līgumu saskaņotā saprātīgā termiņā, kas nav garāks par 15 darbdienām no nomas līguma projekta nosūtīšanas dienas. Ja iepriekš minētajā termiņā pretendents līgumu neparaksta vai rakstiski nepaziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu, ir uzskatāms, ka pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies, un rīkojama jauna nomas tiesību izsole.
34. Abpusēji parakstītu līgumu Pārvalde nodod NĪ nodaļai glabāšanā.
35. NĪ nodaļa 10 (desmit) darbdienu laikā no līguma spēkā stāšanās dienas nodrošina informācijas publicēšanu pašvaldības mājaslapā, kā arī nodod informāciju datu piesaistei vietai Ģeogrāfiskās informācijas sistēmā.

V. Nomas līgumu termiņi

36. Noteikumu 21.1. – 21.6. punktā minēto zemesgabalu nomas līgumi slēdzami uz laiku līdz sešiem gadiem.
37. Nomas līgums par apbūvēta zemesgabala nomu šo noteikumu 26.punktā paredzētajā kārtībā slēdzams uz laiku līdz 30 gadiem.
38. Neapbūvēta zemesgabala nomas līgums šo noteikumu IV. nodaļā paredzētajā kārtībā slēdzams uz laiku līdz 12 gadiem.
39. NĪ nodaļa sadarbībā ar Pārvaldi, izvērtējot lietderības apsvērumus, var pieņemt lēmumu pagarināt zemesgabala nomas līguma termiņu (nerīkojot izsoli). Nomas līguma termiņu var

pagarināt, ievērojot nosacījumu, ka viens pagarinājuma termiņš nedrīkst pārsniegt nomas līguma pamattermiņu, un nomas līguma kopējais termiņš nedrīkst pārsniegt Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteikto maksimālo nomas līguma termiņu.

VI. Nomas līgumu administrēšanas kārtība

40. Zemesgabalu nomas līgumu administrēšana ir pasākumu kopums, ko realizē NĪ nodaļa sadarbībā ar Pārvaldi, kuru uzdevums ir kontrolēt nomnieka darbības iznomātajā zemesgabalā, nodrošinot zemesgabala nomas līguma saistību izpildi.
41. Zemesgabala nomas līguma administrēšana ietver:
 - 41.1. NĪ nodaļa veic nomnieka maksājumu saistību pildīšanas pārraudzību reizi 12 (divpadsmit) mēnešos pēc Finanšu nodaļas iesniegtās informācijas;
 - 41.2. ne retāk kā vienu reizi gadā Pārvalde pārbauda Lauku atbalsta dienestā pieejamos datus, lai pārlicinātos par iznomāto zemesgabalu stāvokli, kā arī apseko iznomātos zemesgabalus dabā;
 - 41.3. ja veicot 41.2.punktā minētās darbības Pārvalde konstatē, ka nomnieks ir pārkāpis Līguma noteikumus, Pārvaldes vadītājs sagatavo par to apsekošanas aktu (2.pielikums) un sadarbībā ar NĪ nodaļu un Juridisko nodaļu veic zemesgabala nomas līgumā noteiktos iznomātāja pasākumus pārkāpuma novēršanai.
42. Ja no viena nomas līguma izrietošais nomas maksas kavējums pārsniedz četrus maksājumu termiņus vai parāda summa sasniedz 1500 *euro* (viens tūkstotis pieci simti *euro*), NĪ nodaļa Maksātnespējas kontroles dienesta mājaslapā www.mkd.gov.lv pārbauda vai nomnieks ir/nav reģistrēts Maksātnespējas subjektu datu bāzē.
43. Ja nomnieks nav reģistrēts Maksātnespējas subjektu datu bāzē, tad NĪ nodaļa nomniekam ierakstītā pasta sūtījumā (ar paziņojumu par saņemšanu) nosūta brīdinājumu, lūdzot veikt parāda samaksu, norādot, ka gadījumā, ja parāda samaksa netiks veikta viena mēneša laikā no brīdinājuma saņemšanas dienas, Pašvaldība vērsīsies tiesā ar prasību par parāda piedziņu. Ja nomnieks neveic parāda samaksu noteiktajā termiņā, NĪ nodaļa sadarbībā ar Juridisko nodaļu sagatavo prasības pieteikumu tiesai.
44. Ja nomnieks ir reģistrēts Maksātnespējas subjektu datu bāzē, tad NĪ nodaļa sadarbībā ar Juridisko nodaļu veic normatīvajos aktos noteiktās darbības, lai nodrošinātu parāda piedziņu no nomnieka.
45. Beidzoties zemesgabala nomas līguma termiņam, NĪ nodaļa ne vēlāk kā 30 dienu laikā pirms līguma termiņa beigām rakstiski uzaicina nomnieku, norādot konkrētu datumu un laiku, ierasties parakstīt aktu par zemesgabala nodošanu. Pirms zemesgabala pieņemšanas NĪ nodaļa sadarbībā ar Pārvaldi apseko zemesgabalu par to sagatavojot apsekošanas aktu (2.pielikums).

VI. Noslēguma jautājumi

46. Nomas līgumiem, kuri noslēgti līdz šo noteikumu spēkā stāšanās dienai, piemērojami normatīvie akti par publiskas personas zemes nomu, kas bija spēkā, slēdzot attiecīgo nomas līgumu, ja līgumā nav noteikts citādi. Iznomātājam ir tiesības pagarināt nomas līguma termiņu, piemērojot šajos noteikumos noteikto kārtību.
47. Noteikumi stājas spēkā 2021.gada 1.februārī.