

2018.gada 22.oktobrī

Par deputāta pieprasījumu, lai  
viņa izteiktais viedoklis tiktu ierakstīts domes sēdes protokolā

Likuma „Par pašvaldībām” 37. panta pirmajā un otrajā daļā noteikts, ka domes sēdes gaitu protokolē un, papildus citos punktos minētajam, protokolā ieraksta: to personu vārdu un uzvārdu, kurām sēdē dots vārds un iesniegtos priekšlikumus, pieprasījumus, kā arī sēdes vadītāja rīkojumus.

Jūrmalas pilsētas pašvaldības nolikuma 92. punktā noteikts, ka ikviens domes deputāts var pieprasīt, lai viņa izteiktais viedoklis tiktu ierakstīts protokolā.

Tāpēc lūdzu nodrošināt, ka Jūrmalas pilsētas domes 2018.gada 18.oktobra sēdēs protokolā, izskatot precizēto Jūrmalas pilsētas domes lēmuma projektu „Par apbūvēta zemesgabala Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā, atsavināšanu” tiktu norādīts mans - deputāta Ulda Kronblūma viedoklis un secinājumi, kas pamato manu priekšlikumu pārdot minēto zemesgabalu izolē .

#### **Izsakās Uldis Kronblūms:**

Deputāts izteica priekšlikumu minētā zemesgabala atsavināšanu atlikt līdz brīdim, kad atbildīgie Domes darbinieki būs izvērtējuši visas deputāta sēdē izteiktās iebildes un jautājumus, un sagatavojuši tādu risinājumu, kā rezultātā īpašums varētu tiks atsavināts izolē par sākumcenu EUR 2 045 000 (divi miljoni četrdesmit pieci tūkstoši eiro), kā arī norādīja deputātiem par viņu atbildību un pašvaldībai nodarītajiem zaudējumiem, jo Atsavināšanas likuma 4.panta ceturtās daļas 3.punkta kārtībā iesniegtais nomnieka atsavināšanas ierosinājums (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr.I.I-37/3968) ir jānoraida sekojošu apsvērumu dēļ:

1. ievērojot 2018.gada 27.septembra Jūrmalas pilsētas domes sēdē izteikto viedokli, ka vērtējumi bieži vien ievērojami atšķiras, pēc deputāta lūguma SIA “Eiroeksperts” ir veicis zemesgabala Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā (kadastra Nr.1300 007 7501) novērtējumu, kas iesniegts domē. Minētā zemesgabala vērtējuma kopsavilkums iesniegts sēdē visiem deputātiem un no tā redzams, ka zemesgabala iespējamā tirgus vērtība 2018. gada 6. oktobrī varētu būt EUR 2 045 000 pie nosacījuma, ka uz zemesgabala neatrodas (nav

apgrūtināts) citai personai piederoši pamati un koku apaugums, kā arī īpašums nav iznomāts.

2. Iepazīstoties ar SIA "Grant Thornton Baltic, SIA "ANNO" un SIA "VESTABALT" vērtējumiem, deputāts norādīja, ka atsevišķi fakti izraisa šaubas, t.i. vērtētāji tirgus situācijas raksturojumam izmantojuši zemesgabala Pērkona 3, Jūrmalā, pārdošanas vērtību - 350 000 EUR. Tomēr minētais darījums pēc šīs metodikas nav izmantojams, jo īpašums tirgū tika piedāvāts par 961 800 EUR, kas ir 2.75 reizes augstāka vērtība nekā to iegādājās pircējs. Savukārt tirgus situācijas raksturojumam nav izmantots zemesgabals Talsu šosejā 40, Jūrmalā, kas pārdots par 217 eur/m<sup>2</sup> un būtu uzskatāms par atbilstošu (atrodas pie maģistrāles un teritorijā, kur notiek aktīva komercdarbība).

Tas nozīmē, ka piemērojot attiecīgos koeficientus, zemesgabala Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā, iespējamā tirgus vērtība būtu ievērojami augstāka nekā noteica SIA "Grant Thornton Baltic, SIA "ANNO" un SIA "VESTABALT".

3. Domes sēdē iesniegtos vērtējumus varētu nodot „Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijai“, lai saņemtu skaidrojumus pēc būtības, tomēr tas nav nepieciešams, jo, lemjot par Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma (turpmāk Atsavināšanas likuma) 4.panta ceturtās daļas 3.punkta kārtībā iesniegtu atsavināšanas ierosinājumu (reģistrēts lietvedības sistēmā ar Nr.I.I-37/3968), Jūrmalas pilsētas domes rīcību ierobežo:

- Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma (turpmāk – Privatizācijas pabeigšanas likums) 22. panta otrā daļa.

Pamati, kas nostiprināti zemesgrāmatā uz atsavināšanas ierosinātāja vārda, nav uzskatāmi par būvi Privatizācijas pabeigšanas likuma izpratnē, t.i., kas nodota ekspluatācijā. Savukārt jaunbūves definīcija izriet no Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1.panta 13.punkta un likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 25.panta.

-Normatīvie akti, kas regulē pašvaldības īpašumā esoša neapbūvēta zemesgabala iznomāšanu ar apbūves tiesībām, neparedz, ka pašvaldībai būtu pienākums vai tiesība līdz būves nodošanai ekspluatācijā, nostiprināt uz nomnieka vārda zemesgrāmatā kā atsevišķu īpašumu – ēkas pamatus, turklāt nostiprināt uz nomas līguma darbības termiņu, kas neatbilst spēkā esošajam regulējumam. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma Pārejas noteikumu 5.punkts noteica Jūrmalas pilsētas domes pienākumu pārskatīt ar sabiedrību ar ierobežotu atbildību "BL

ĪPAŠUMI" (turpmāk - nomnieks) 2004.gada 10.martā noslēgtā Zemes nomas līguma Nr.1.1-16.3/167 (turpmāk - nomas līgums) nomas līguma termiņu.

Tāpēc no lēmumam pievienotā Jūrmalas pilsētas domes 2004.gada 3.marta lēmuma Nr.138 "Par zemesgabalu Jūrmalā, Dārzkopības ielā 19" nevar izdarīt secinājumus, ka deputāti piekrita, ka būves vai pamati tiks ierakstīti zemesgrāmatā uz nomnieka vārda.

Domes lēmuma projektam nav pievienots cits Jūrmalas pilsētas domes lēmums, no kura varētu skaidri noprast, ka domes deputāti lēma pašvaldības īpašumā esošajā zemesgabalā izveidot dalītu īpašumu ar nomnieku.

Tātad Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldes un domes priekšsēdētāja nomniekam izsniegtie dokumenti (izziņa par jaunbūves esamību un nostiprinājuma lūgums), kas ļāva nomniekam uz savas vārda zemesgrāmatā nostiprināt īpašuma tiesības uz pamatiem, turklāt nostiprināt uz nomas līguma darbības termiņu, kas neatbilst spēkā esošajam regulējumam, ir apšaubāmi.

No Jūrmalas pilsētas domes 2004.gada 3.marta lēmuma Nr.138 "Par zemesgabalu Jūrmalā, Dārzkopības ielā 19" redzams, ka ar nomnieku nepastāv „piespiedu” nomas attiecības, bet izveidojās „brīvprātīgas” tiesības nomāt un apbūvēt neapbūvēto zemesgabalu. Taču apbūves tiesības bija ierobežotas - 5 gadu laikā būves bija jānodod ekspluatācijā. Tikai tādā gadījumā, ja nomnieks savlaicīgi būtu nodevis būves ekspluatācijā, ja nomnieks savlaicīgi maksātu nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokli, domes deputāti varētu lemt par tiesībām nomniekam būves ierakstīt zemesgrāmatā uz sava vārda nomas līguma laikā (12.gadi) un tikai tādā gadījumā varētu vērtēt jautājumu, kas izriet no Pabeigšanas likuma 22.panta otrās daļas.

Tāpēc uzskatu, ka, sagatavojot attiecīgo lēmuma projektu, deputāti ir maldināti par patiesajiem apstākļiem, jo īpašuma tiesības uz pamatiem, kā arī neizpildītās nomas līguma saistības, nerada pienākumu pašvaldībai lemt par zemesgabala Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā, atsavināšanu nomniekam, turklāt par brīvu cenu.

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu.