



CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA CĒSU NOVADA DOME

Reģ. Nr. 90000031048, Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu novads, LV-4101
Tālr. 64161800; dome@cesunovads.lv
www.cesunovads.lv

PROJEKTS

LĒMUMS

Cēsis, Cēsu novadā

23.02.2023.

Nr. __

Par nekustamā īpašuma Baltā iela 11, Cēsis, Cēsu novads, atpakaļpirkuma tiesību izmantošanu

Pamatojoties uz Cēsu novada domes 2021.gada 6.maija lēmumu Nr.115 "Par Cēsu novada pašvaldības nekustamā īpašuma Baltā iela 11, Cēsis, Cēsu nov., nodošanu atsavināšanai un izsoles noteikumu apstiprināšanu" (protokols Nr.8, 14.p.), 2021.gada 17.jūnija Cēsu novada domes lēmumu Nr.166 "Par nekustamā īpašuma Baltā iela 11, Cēsis, Cēsu novads, izsoles rezultātu apstiprināšanu" (prot. Nr.10, 9.p.) un 2021.gada 30.jūnijā noslēgto nekustamā īpašuma pirkuma līgumu Nr.567/2021/3-3-8 (turpmāk – Līgums) Sabiedrība ar ierobežotu "Valkas ceļi" (turpmāk – Sabiedrība), reģistrācijas Nr.44103112575, juridiskā adrese Domes bulvāris 11, Valka, Valkas nov., LV-4701, iegādājās no Cēsu novada pašvaldības nekustamo īpašumu Baltā iela 11, Cēsis, Cēsu nov., kadastra Nr.4201 003 0100, kas sastāv no zemes gabala 4252 m² platībā (kadastra apzīmējums 4201 003 0074) un trīs būvēm (kadastra apzīmējumi 4201 003 0104, 4201 003 0104 005, 4201 003 0104 056), turpmāk – Nekustamais īpašums. Nekustamā īpašuma pirkuma cena ir 31 500,00 EUR (trīsdesmit viens tūkstotis pieci simti euro un 00 centi). Sabiedrība Nekustamo īpašumu iegādājās uz nomaksu ar nomaksas termiņu 5 (pieci) gadi.

Īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu 2021.gada 14.jūlijā nostiprinātas Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000600725 uz Sabiedrības vārda, kā aprūtinājums noteikta atpakaļpirkuma tiesība.

Cēsu novada pašvaldība 2022.gada 30.septembrī nosūtīja Sabiedrībai informācijas pieprasījumu (reģistrācijas Nr.6.2-9/2022/5094 par Līguma izpildi. 2023.gada 10.janvārī tika saņemta Sabiedrības atbilde (reģistrēts 10.01.2023. Nr.6.2-9/2023/335) ar lūgumu izskatīt iespēju veikt Līguma grozījumus, jo sākotnējā paredzētā iecere par bitumena emulsijas rūpnīcas uzstādīšanu vairs nav aktuāla un ir jauna iecere izbūvējot biroja ēku ar darbnīcām līdz 2024. gada beigām. Būve ar kadastra nr. 42010030104004 tiks atjaunota līdz 2024. gada beigām un būve ar kadastra nr. 42010030104005 tiks demontēta. Līdz 2023. gada beigām plānots pabeigt projektēšanas darbus ar saskaņošanu būvvaldē un būvdarbus uzsākt 2024. gadā. Attiecīgās būves tiks izmantotas Sabiedrības vajadzībām, kā arī tiks piedāvāts iznomāt biroja telpas citiem komersantiem. Šobrīd Sabiedrība nav izpildījusi divus no Nekustamā īpašuma attīstības nosacījumiem un lūdz termiņa pagarinājumu un izteikt Līguma Nr. 6.1. un 6.2. punktus sekojošā redakcijā:

6.1. Pircējam līdz 2024. gada 31. decembrim jāiegulda investīcijas izsoles objektu attīstībā vismaz 300 00.00 EUR apmērā.

6.2. Pircējam līdz 2023.gada 31.decembrim Būvvaldē jāiesniedz būvprojekts par ēkas ar kadastra apzīmējumu 42010030104005 demontāžu, atjaunošanu vai pārbūvi.

Saskaņā ar Līgumā noteiktajiem Nekustamā īpašuma attīstības nosacījumiem, augstāk minētie punkti bija jāizpilda gada laikā no Līguma noslēgšanas dienas, t.i., līdz 2022.gada 30.jūnijam.

Līgums tika noslēgts atbilstoši Cēsu novada 2016.gada 24.novembra saistošajiem noteikumiem Nr.21 "Par Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016.-2026. gadam grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", kur Nekustamais īpašums atrodas funkcionālajā zonā – Rūpnieciskās apbūves teritorija, kurā primāri (galvenais izmantošanas veids) ir rūpnieciskā (vieglā, smagā) apbūve, transporta infrastruktūra, inženiertehniskā infrastruktūra. Savukārt, Cēsu novada Ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2022.-2036. gadam nosaka šo teritoriju kā Funkcionālo telpu "Ražošana" (t.sk Rūpniecības, Robežu ielas rajons), kur jāievēro sekojošas attīstības vadlīnijas:

- veicināt degradēto un/vai piesārņoto teritoriju revitalizāciju, primāri piedāvāt tās investoriem jaunas ražošanas apbūves veidošanai;
- jaunu industriālo zonu izveide uzņēmējdarbības attīstības veicināšanai esošo rūpniecības teritoriju tuvumā;
- ieteicams jaunas, lielas ražotnes koncentrēt Rūpniecības – Robežu ielas rūpnieciskajā zonā, kas atrodas pilsētas nomalē.

Savukārt Līguma 6.6.punkts Cēsu novada pašvaldībai paredz Nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma tiesības, kas kā apgrūtinājums tiek ierakstīts zemesgrāmatā un tās iestājas, ja Sabiedrība nav izpildījusi Līgumā noteiktos Nekustamā īpašuma attīstības nosacījumus. Realizējot atpakaļpirkuma tiesības, Nekustamā īpašuma cena tiek noteikta atpakaļpirkuma līgumā tiek noteikta atbilstoši tirgus vērtējumam, bet ne dārgāk par šā brīža iespējamo tirgus vērtību, kas sastāda 30 000,00 EUR (trīsdesmit tūkstoši eiro, 00 centi). Pašvaldība atpakaļpirkuma tiesības ir tiesīga realizēt no brīža, kad konstatē, ka Pircējs nepilda Izsoles noteikumus vai Līguma noteikumus.

Sabiedrība 2023.gada 31.janvārī ir iesniegusi Cēsu noada pašvaldībā iesniegumu (reģistrēts 31.01.2023. ar Nr.6.2-9/2023/941), kurā lūdz iespēju izskatīt abpusēji vienoties par Nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma realizēšanu par pirkuma cenu, kura atbilst Sabiedrības veiktajai pirkuma maksai atbilstoši Līguma grafikam uz 01.03.2023. Pēc Finanšu pārvaldes datiem uz 01.03.2023. Sabiedrības iemaksātā summa, kas atbildīs Nekustamā īpašuma pirkuma cenai būs 12 600,00 (divpadsmit tūkstoši seši simti euro un 00 centi).

Civillikuma 2054.pants nosaka, ka ar atpakaļpirkuma līgumu pircējs uzņemas savu pirktu lietu pārdot atpakaļ pārdevējam pēc viņa pieprasījuma. Savukārt Civillikuma 2056.pants cita starpā nosaka, ka (...) ja cena noteikta pašā līgumā, tad tā paliek spēkā, neatkarīgi no tam, vai lietas vērtība pieaugusi vai mazinājusies, un apstrīdēt šādu pirkumu var tikai tad, ja no tā rastos pārmērīgs zaudējums.

Nemot vērā visu iepriekš minēto, neizpildītajiem Nekustamā īpašuma attīstības nosacījumiem un to, ka Nekustamā īpašuma teritorija ir paredzēta ražošanas attīstībai nevis biroja ēku celtniecībai, pamatojoties uz Pašvaldību likuma 73.panta ceturto daļu, Civillikuma 2054. un 2056. pantiem, ievērojot Cēsu novada domes Attīstības un teritorijas plānošanas komisijas 31.01.2023. atzinumu (protokols Nr.5), Uzņēmējdarbības un attīstības komitejas 02.02.2023. atzinumu (protokols Nr.4), Finanšu komitejas 16.02.2023. atzinumu (protokols Nr.2), Cēsu novada dome, nolemj:

1. Izmantot atpakaļpirkuma tiesības un veikt Nekustamā īpašuma Baltā iela 11, Cēsis, Cēsu nov., kadastra Nr.4201 003 0100, kas sastāv no zemes gabala 4252 m² platībā (kadastra apzīmējums 4201 003 0074) un trīs būvēm (kadastra apzīmējumi 4201 003 0104, 4201 003 0104 005, 4201 003 0104 056) atpakaļpirkumu.
2. Noteikt, ka Nekustamā īpašuma pirkuma cenu uz 01.03.2023. ir 12 600,00 (divpadsmit tūkstoši seši simti euro un 00 centi) EUR.
3. Segt visus izdevumus, kas saistīti ar Nekustamā īpašuma nostiprināšanu zemesgrāmatā uz pašvaldības vārda.
4. Uzdot Finanšu pārvaldei paredzēt finansējumu atpakaļpirkuma veikšanai.
5. Paziņot Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Valkas ceļi", reģistrācijas Nr.44103112575 par atpakaļpirkumu tiesību izmantošanu.
6. Uzdot Īpašumu apsaimniekošanas pārvaldei sagatavot atpakaļpirkuma līgumu un veikt visas nepieciešamās darbības ar Nekustamā īpašuma pārņemšanu un īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā uz pašvaldības vārda.
7. Kontroli par lēmuma izpildi veikt Cēsu novada domes priekšsēdētājam.

Sagatavoja: Īpašumu apsaimniekošanas pārvaldes Nekustamo īpašumu pārvaldnieks A.Ķerpe