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
Cēsīs, Cēsu novadā

05.11.2026. Nr.___

Par nekustamo īpašumu "Zvārguļi" un "Zemenes", Stalbes pagasts, Cēsu novads, sastāva grozīšanu, nodošanu atsavināšanai un cenas apstiprināšanu

Saskaņā ar Cēsu novada pašvaldības Attīstība un teritorijas plānošanas komisijas 2026 .gada 23. marta lēmumu Nr. 161 "Par Cēsu novada Pārgaujas apvienības pārvaldes teritorijā esošo nekustamo īpašumu atsavināšanas uzsākšanu" ir uzsākts atsavināšanas process Cēsu novada pašvaldībai piederošiem nekustamajiem īpašumiem:

1) "Zvārguļi", Stalbes pagastā, Cēsu novadā, kadastra Nr.4280 007 0250, kas sastāv no piecām zemes vienībām, t.sk. arī no atsevišķas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4280 009 0276, platība 8800 m^2 (0.88 ha), turpmāk – *Zvārguļu zemesgabals*, saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas Stalbes pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000591235. *Zvārguļu zemesgabals* nav iznomāts.
2) "Zemenes", Stalbes pagastā, Cēsu novadā, kadastra Nr.4280 009 0402, kas sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4280 009 0274, platība 7500 m^2 (0.75 ha), turpmāk – *Zemenes zemesgabals*, saskaņā ar Vidzemes rajona tiesas Stalbes pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000953931. *Zemenes zemesgabals* nav iznomāts.

Pamatojoties uz spēkā esošo Teritorijas plānojumu[1] *Zvārguļu zemesgabals un Zemenes zemesgabals* atrodas ārpus ciema, Lauksaimniecības teritorijas (L) funkcionālā zonā. Teritorijas plānojuma apbūves noteikumos noteikts, ka Lauksaimniecības teritorijas zonējumā zemes minimālā platība ir 2 ha. Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma, turpmāk – *Atsavināšanas likums*, 1.panta 11.punkta b) apakšpunkta nosacījumiem *Zvārguļu zemesgabals un Zemenes zemesgabals* atbilst zemes starpgabala statusam. *Zvārguļu zemesgabala* platība *un Zemenes zemesgabala platība* ir mazāka par pašvaldības saistošajos noteikumos paredzēto minimālo zemesgabala platību un to konfigurācija nepieļauj attiecīgā zemesgabala izmantošanu atbilstoši apstiprinātajam teritorijas plānojumam. *Zvārguļu zemesgabala un Zemenes zemesgabala* zemes lietošanas mērķis - zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (lietošanas mērķa kods - 0101), atbilst Teritorijas plānojumā noteiktajai zemes galvenajai funkcionālajai izmantošanai un nav rezervēts pašvaldības funkciju nodrošināšanai.

Zvārguļu zemesgabals atrodas pie pašvaldības ceļa, starp 3 zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem: 42800090065 (NĪ "Jaunkļavas", kadastra Nr. 42800090449), 4280 009 0072 (NĪ "Ozoliņi", kadastra Nr.42800090072) un *Zemenes zemesgabalam*.

Zemenes zemesgabals atrodas pie pašvaldības ceļa, starp 3 zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem: 4280 009 0072 (NĪ "Ozoliņi", kadastra Nr.42800090072), *Zvārguļu zemesgabalam un* 42800090271 (NĪ "Ilziņi", kadastra Nr. 42800090270, ir pašvaldībai piekritīgā zeme, pirmpirkuma tiesības zemes lietotājam).

Ņemot vērā iepriekš minēto un to, ka *Zvārguļu zemesgabals un Zemenes zemesgabals* vienā robežā viens otram pieguļ, atsavināšanas vajadzībām, lietderīgi būtu zemesgabalus apvienot vienā īpašuma sastāvā.

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma[2] II nodaļas "Kadastra objekta formēšanas vispārīgiem noteikumi" 10.panta trešo daļu, Nekustamā īpašuma veidošana ir darbības, kuras personas veic, lai Kadastra informācijas sistēmā reģistrētu jaunu nekustamo īpašumu kā nekustamā īpašuma

[1] Pārgaujas novada domes 2019. gada 24. janvāra saistošie noteikumi Nr. 2 „Grozījumi Pārgaujas novada saistošajos noteikumos Nr.12 "Par Pārgaujas novada teritorijas plānojuma 2013. – 2024.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un Grafisko daļu"" - GEO (geolatvija.lv).
[2] Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums. https://likumi.lv/ta/id/124247

objektu kopumu, ko veido viens vai vairāki nekustamā īpašuma objekti, vai grozītu nekustamā īpašuma sastāvu. Kadastra objekts ir Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts nekustamais īpašums kā īpašuma objektu kopums, kā arī zemes vienība, būve, telpu grupa un zemes vienības daļa. Nekustamo īpašumu veido tikai no tiem nekustamā īpašuma objektiem, kas ir noteikti atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 16.pantam.
Zemes vai zemes un būves īpašuma sastāvu groza:
- no tā atdalot nekustamā īpašuma objektu (zemes vienību vai zemes vienību un uz tā esošajām būvēm), veidojot jaunu nekustamo īpašumu vai pievienojot to citam nekustamajam īpašumam;
- tam pievienojot nekustamā īpašuma objektu, atdalot to no cita nekustamā īpašuma;
- apvienojot reģistrētus nekustamos īpašumus vienā nekustamajā īpašumā.
Atsavināšanas likuma 37.panta pirmās daļas 4.punkts noteic, ka Pārdot publiskas personas mantu par brīvu cenu var, ja nekustamo īpašumu iegūst šā likuma 4.panta ceturtajā daļā minētā persona, *t.i. atbilstoši šīs daļas pirmajam apakšpunktam, kas noteic, ka atsavināšanu var ierosināt zemes īpašnieks vai visi kopīpašnieki, ja viņi vēlas nopirkt zemes starpgabalu, kas pieguļ viņu zemei.* Šajā gadījumā pārdošanas cena ir vienāda ar nosacīto cenu (8.pants).

Saskaņā ar *Atsavināšanas likuma* pirmā panta 6.punktu, Pārvalde saņēmusi vērtējumu, saskaņā ar kuru:

1) *Zvārguļu zemesgabala (4280 009 0276)* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir 4500,00 euro (četri tūkstoši pieci simti euro un 00 centi) ar optimālo realizācijas laiku 12 mēneši. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu *4280 009 0276* universālā kadastrālā vērtība ir 1971.00 euro.

2) Zemenes *zemesgabala (4280 009 0274)* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir 3900,00 euro (trīs tūkstoši deviņi simti euro un 00 centi) ar optimālo realizācijas laiku 12 mēneši. Zemes vienības universālā kadastrālā vērtība ir 670.00 euro.

Pēc pievienošanas nekustamā īpašuma "Zemenes" platība būtu 1,65 ha un tirgus vērtība EUR 8400,00 (astoņi tūkstoši četri simti *euro*, 00 centi).

Ievērojot iepriekš minēto un pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 16. punktu un 73. panta ceturto daļu un Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4. panta ceturtās daļas 1. punktu un 5. panta pirmo daļu, saskaņā ar Cēsu novada pašvaldības Attīstības un teritorijas plānošanas komisijas 19.10.2026. atzinumu (protokols Nr.41) un Cēsu novada domes Finanšu komitejas 29.10.2026. atzinumu (protokols Nr.12), Cēsu novada dome, nolemj:

1. Piekrist grozīt nekustamā īpašuma "Zvārguļi", Stalbes pagastā, Cēsu novadā, kadastra Nr.4280 007 0250, un nekustamā īpašuma "Zemenes", Stalbes pagastā, Cēsu novadā, kadastra Nr.4280 009 0402, sastāvu, no nekustamā īpašuma "Zvārguļi" atdalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 4280 009 0276 (platība 0.88 ha) un pievienot to nekustamajam īpašumam "Zemenes", kadastra Nr.4280 009 0402 sastāvam.
2. Pēc grozījumu veikšanas zemesgrāmatā un kadastra informācijas sistēmā, Cēsu novada pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu "Zemenes", Stalbes pagastā, Cēsu novadā, kadastra Nr.4280 009 0402, turpmāk-NĪ Zemenes, sastāvošu no 2 zemes vienībām ar kadastra apzīmējumu 4280 009 0276, platība 0.88 ha, un 4280 009 0274, platība 0.75 ha, pārdot par brīvu cenu.
3. Apstiprināt NĪ Zemenes nosacīto cenu - 8400,00 *euro* (astoņi tūkstoši četri simti *euro* un 00 centi).
4. Nosūtīt Cēsu novada Stalbes pagasta nekustamā īpašuma NĪ "Jaunkļavas" un NĪ "Ozoliņi" īpašniekiem atsavināšanas paziņojumu ar piedāvājumu iegādāties NI Zemenes par apstiprināto pārdošanas cenu.
5. Ja pēc atsavināšanas paziņojuma nosūtīšanas, tajā noteiktajā termiņā pirkt NĪ Zemenes piesakās vairākas personas, starp šīm personām rīkojama izsole.
6. Ja rīkojama izsole, pilnvarot Attīstības un teritorijas plānošanas komisiju apstiprināt zemes vienības atsavināšanas izsoles noteikumus un izsoles rezultātus.
7. Uzdot kontroli par lēmuma izpildi veikt Cēsu novada Pārgaujas apvienības pārvaldei.

Sagatavoja A.Dzalba