



Latvijas Republika

TALSU NOVADA DOME

Nodokļu maksātāja reģistrācijas Nr. 90009113532

Kareivju iela 7, Talsi, Talsu novads, LV-3201, tālr.63232110, fakss 63232130, e-pasts pasts@talsi.lv

LĒMUMS

(PROTOKOLS Nr.1, 20.punkts)

Talsos

28.01.2021.

Nr.20

Par nomas līgumu Nr. DI 05/10 ar SIA “Nārone”

Talsu novada pašvaldībā (turpmāk - Pašvaldība) saņemts SIA “Nārone” (turpmāk – Nomnieks) iesniegums, kurā ir lūgts turpināt 2010.gada 1.aprīlī noslēgto Talsu tirgus ēkas un zemes nomas līgumu Nr. DI 05/10, kā arī samazināt nomas maksu 50% apmērā uz visu pagarinātā nomas līguma termiņu.

Pamatojoties uz Talsu novada domes 2010.gada 25.marta lēmumu Nr.231 “Par zemes un telpu iznomāšanu Ezera ielā 7, Talsos” (protokols Nr.8), 2010.gada 1.aprīlī tika noslēgts nedzīvojamo telpu un zemes nomas līgums Nr. DI 05/10 par Tirgus halles (kadastra apzīmējums 8801 012 0027 001) ar telpu lietderīgo platību 505 m² un zemes vienības (kadastra apzīmējumu 8801 012 0283) daļas ar platību 4995 m², adresē Ezera iela 7, Talsi, Talsu novads, iznomāšanu Nomniekam tirgus vajadzībām. Nomas maksa par telpu izmantošanu noteikta 215,57 EUR (neieskaitot PVN) mēnesī. Nomas maksa par zemi noteikta 1,5% no kadastrālās vērtības – 466,59 EUR (neieskaitot PVN) gadā.

Pašvaldība un Nomnieks 2020. gada 21. janvārī noslēdza Vienošanos Nr.8 (pie 2010.gada 1.aprīļa nomas līguma Nr. DI 05/10), kurā noteica, ka noslēgtais līgums ir spēkā līdz 2020.gada 31.decembrim.

Atbilstoši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma (turpmāk – Izšķērdēšanas novēršanas likums) 6.¹ panta pirmajai daļai nekustamā īpašuma nomas līgumu slēdz uz laiku, kas nav ilgāks par 30 gadiem. Izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.¹ panta pirmā prim daļa precīzē pirmo daļu un noteic, ka, *ja slēdz šā panta pirmajā daļā minēto nekustamā īpašuma nomas līgumu uz laiku, kas ilgāks par sešiem gadiem, publiskas personas nekustamā īpašuma iznomātājs nomas maksas apmēru vienpusēji pārskata un, ja nepieciešams, maina ne retāk kā reizi sešos gados normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.*

Atbilstoši Ministru kabineta noteikumu Nr. 97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” (turpmāk – Iznomāšanas noteikumi) 80. punktam *nekustamās mantas nosacītās nomas maksas noteikšanai iznomātājs var pieaicināt neatkarīgu vērtētāju. Ja nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju un tā atlīdzības summu ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku, nomnieks papildus nomas maksai kompensē iznomātājam neatkarīga vērtētāja atlīdzības summu.*

Konstatējot, ka Nomnieks izmanto arī nedzīvojamo ēku ar nosaukumu Segtas tirdzniecības vietas (kadastra apzīmējums 8801 012 0027 008) ar kopējo platību 270,4 m², kā arī noliktavu (kadastra apz. 8801 012 0027 002) ar kopējo platību 52,3 m², un ņemot vērā, ka

nomas maksa nav pārskatīta kopš 2010. gada, Pašvaldība ir veikusi Tirgus halles (kadastra apzīmējums 8801 012 0027 001) ar kopējo platību 505 m², ēkas ar nosaukumu Segtas tirdzniecības vietas (kadastra apzīmējums 8801 012 0027 008) ar kopējo platību 270,4 m², noliktavas (kadastra apz. 8801 012 0027 002) ar kopējo platību 52,3 m² un zemes vienības (kadastra apzīmējumu 8801 012 0283) daļas ar platību 4995 m², kas atrodas Ezera ielā 7 (kadastra Nr.8801 012 0273) un Ezera ielā 7A (kadastra Nr.8801 512 0012), Talsos, novērtēšanu. Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs noteicis tirgus nomas maksu **3350 EUR (trīs tūkstoši trīs simti piecdesmit euro) gadā jeb 279,17 EUR mēnesī** (neiekļaujot nomas maksā PVN, komunālos maksājumus un nekustamā īpašuma nodokli). Nekustamā īpašuma novērtēšanas izmaksas ir 150,00 euro.

Iznomāšanas noteikumu 18. punkts noteic, ka *iznomātājam, ievērojot sabiedrības intereses un lietderības apsvērumus, ir tiesības izlemt, vai pagarināt attiecīgā nomas līguma termiņu (nerīkojot izsoli) vai iznomāt nomas objektu citam nomniekam šajos noteikumos noteiktajā kārtībā*. Līdz šim Nomnieks ir labticīgi pildījis līguma noteikumus, veicot nomas maksas samaksu līgumā norādītajos apjomos un termiņos.

Vienlaikus Iznomāšanas noteikumu sestās sadaļas “Noslēguma jautājumi” 121. punkts noteic, ka *iznomātājam ir tiesības, nerīkojot izsoli un ievērojot šo noteikumu 14. un 15. punktā minētos nosacījumus, pārjaunot nomas līgumu, kas noslēgts līdz šo noteikumu spēkā stāšanās dienai, nepasliktinot iznomātājam iepriekš slēgtā nomas līguma noteikumus*. Savukārt Iznomāšanas noteikumu 121.2. punkts noteic, ka *nomas maksu nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai, ja tā ir augstāka nekā līgumā noteiktā nomas maksa*. Nepieciešams ņemt vērā, ka nedzīvojamo telpu un zemes nomas līgums Nr. DI 05/10 ar Nomnieku tika noslēgts 2010. gada 1. aprīlī, kā rezultātā nomas līgums pārjaunojams, lai tas atbilstu Iznomāšanas noteikumiem, kuri spēkā stājās 2018.gada 1.jūnijā.

Iznomāšanas noteikumos no 85. līdz 90. punktam ir noteikti gadījumi, kad Pašvaldība var piešķirt nomas maksas atlaidi vai atbrīvot Nomnieku no nomas maksas, un tie ir:

1. *nomnieks nodarbina notiesātos;*
2. *nomnieka saimnieciskās darbības veids atbilst Komisijas 2013. gada 18. decembra Regulai (ES) Nr. 1407/2013 par Līguma par Eiropas Savienības darbību 107. un 108. panta piemērošanu de minimis atbalstam (Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2013. gada 24. decembris, Nr. L 352/1) vai Komisijas 2014. gada 27. jūnija Regulai (EK) Nr. 717/2014 par Līguma par Eiropas Savienības darbību 107. un 108. panta piemērošanu de minimis atbalstam zvejniecības un akvakultūras nozarē (Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2014. gada 28. jūnijs, Nr. L 190/45) attiecībā uz zivsaimniecības uzņēmumiem, kas darbojas saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2013. gada 11. decembra Regulu (ES) Nr. 1379/2013 par zvejas un akvakultūras produktu tirgu kopīgo organizāciju un ar ko groza Padomes Regulas (EK) Nr. 1184/2006 un (EK) Nr. 1224/2009 un atceļ Padomes Regulu (EK) Nr. 104/2000 (Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2013. gada 28. decembris, Nr. L 354/1), vai Komisijas 2013. gada 18. decembra Regulai (ES) Nr. 1408/2013 par Līguma par Eiropas Savienības darbību 107. un 108. panta piemērošanu de minimis atbalstam lauksaimniecības nozarē (Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2013. gada 24. decembris, Nr. L 352/9) (turpmāk – Komisijas regula Nr. 1408/2013);*
3. *nomas objekts atrodas teritorijā, kas vietējās pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentos ir noteikta kā degradētā teritorija, un nomnieks apņemas ievērot vismaz vienu no šo noteikumu 87. punktā noteiktajiem nosacījumiem;*
4. *sabiedriskā labuma organizācijai, kura nomas objektā veic saimniecisko darbību un kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts kvalificējams kā komercdarbības atbalsts.*

Pašvaldībai nav informācijas, ka Nomnieks atbilstu kādam no uzskaitītajiem gadījumiem, kā rezultātā konstatēts, ka Nomniekam nav piemērojama nomas maksas atlaide 50 % apmērā, pamatojoties uz Iznomāšanas noteikumiem.

Papildus Pašvaldība izskatījusi iespēju Nomniekam samazināt nomas maksu atbilstoši Ministru kabineta 2020. gada 14. jūlija noteikumiem Nr. 453 "Noteikumi par publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību", kas nosaka kārtību, kādā nomniekiem, kuru ietekmējusi valstī noteiktā ārkārtējā situācija saistībā ar Covid-19 infekcijas izplatību, publiska persona piemēro nomas maksas atbrīvojumu vai samazinājumu, kā arī nepiemēro kavējuma procentus un līgumsodus samaksas kavējuma gadījumā, izņemot maksājumus par patērētajiem pakalpojumiem – elektroenerģiju, siltumenerģiju, ūdensapgādi un citiem īpašuma uzturēšanas pakalpojumiem. Lai saņemtu nomas maksas atlaidi Nomniekam nepieciešams atbilst šādiem kritērijiem (minēto noteikumu 3. punkts):

1. *nomnieka ieņēmumi no saimnieciskās darbības 2020. gada jūnijā, jūlijā, augustā, septembrī, oktobrī, novembrī, decembrī vai 2021. gada janvārī, februārī, martā, aprīlī, maijā, jūnijā, salīdzinot ar 2019. gada 12 mēnešu vidējiem ieņēmumiem vai to mēnešu vidējiem ieņēmumiem, kuros nomnieks faktiski darbojies laikposmā no 2019. gada 1. janvāra līdz 2020. gada 29. februārim, samazinājušies vismaz par 30 %;*
2. *nomniekam uz iesnieguma iesniegšanas dienu nav Valsts ieņēmumu dienesta administrēto nodokļu parāda, kas ir lielāks par 1000 euro, vai, ja parāds ir lielāks, tam ir piešķirts samaksas termiņa pagarinājums vai noslēgta vienošanās par labprātīgu nodokļu samaksu, vai noslēgta vienošanās līgums;*
3. *nomniekam uz iesnieguma iesniegšanas dienu nav uzsākts maksātnespējas process;*
4. *nomniekam pēdējā gada laikā nav bijuši trīs vai vairāk nomas maksas un citu saistīto maksājumu kavējumu vai jebkādas citas būtiskas neizpildītas līgumsaistības pret iznomātāju. Ja pēdējā gada laikā ir bijuši trīs vai vairāk nomas maksas un citu saistīto maksājumu kavējumi, iesnieguma iesniegšanas dienā ir dzēstas visas parādsaistības pret iznomātāju par parādiem, kādi bijuši līdz iepriekšējā mēneša pirmajam datumam, vai ir noslēgta vienošanās ar iznomātāju par saskaņotu parādu atmaksas grafiku. Norēķini pilnā apmērā tiek veikti saskaņā ar parādu atmaksas grafiku;*
5. *nomnieks nav Publisko iepirkumu likuma izpratnē ārzonā reģistrēta juridiskā persona vai personu apvienība vai, ja tā ir Latvijā reģistrēta juridiskā persona, tās vismaz 75 % kapitāla daļu (akciju) īpašnieks vai turētājs nav ārzonā reģistrēta juridiskā persona vai personu apvienība.*

Aplūkojot datus Valsts ieņēmumu dienesta mājaslapā, sadaļā nodokļu parādnieki, Pašvaldība konstatējusi, ka Nomniekam Valsts ieņēmumu dienesta administrēto nodokļu parāda summa ir lielāka par 1000 euro, par ko nav noslēgta vienošanās par labprātīgu nodokļu samaksu, vai noslēgta vienošanās līgums. Līdz ar to Nomnieks neatbilst kritērijiem, lai saņemtu nomas maksas atlaidi, pamatojoties uz Ministru kabineta 2020. gada 14. jūlija noteikumiem Nr. 453 "Noteikumi par publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību".

Pamatojoties uz likuma "Par pašvaldībām" 14. panta otrās daļas 3. un 6. punktu, 21. panta pirmās daļas 14. punkta a) apakšpunktu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. panta 2. punktu, 6¹. panta pirmo daļu un pirmo prim daļu, pārejas noteikumu 11. punktu, Civillikuma 1432. pantu, 1868. pantu, Ministru kabineta noteikumu Nr. 97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 18., 80., 121. punktu, Ministru kabineta 2020. gada 14. jūlija noteikumu Nr. 453 "Noteikumi par publiskas

personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību”3. punktu un Talsu novada domes Finanšu komitejas 21.01.2021. lēmumu,

Talsu novada dome nolemj:

1. Ar 2021. gada 1. janvāri pārjaunot nomas līgumu ar SIA “Nārone”, reģ. Nr. 49003000466 par Turgus halles (kadastra apzīmējums 8801 012 0027 001) ar kopējo platību 505 m², ēkas ar nosaukumu Segtas tirdzniecības vietas (kadastra apzīmējums 8801 012 0027 008) ar kopējo platību 270,4 m², noliktavas (kadastra apz. 8801 012 0027 002) ar kopējo platību 52,3 m² un zemes vienības (kadastra apzīmējumu 8801 012 0283) daļas ar platību 4995 m², kas atrodas Ezera ielā 7 (kadastra Nr.8801 012 0273) un Ezera ielā 7A (kadastra Nr.8801 512 0012), Talsos, iznomāšanu līdz 2021. gada 31. decembrim.
2. Noteikt nekustamā īpašuma nomas maksu 279,17 EUR (divi simti septiņdesmit deviņi *euro* un 17 centi) mēnesī, neieskaitot PVN, komunālos maksājumus un nekustamā īpašuma nodokli.
3. Nepiemērot nomas maksas atlaidi 50 % apmērā.
4. Uzdot Juridiskajai nodaļai sagatavot un organizēt pārjaunojuma līguma noslēgšanu.
5. Kontroli par lēmuma izpildi uzdot Talsu novada pašvaldības izpilddirektoram.

Domes priekšsēdētāja

(paraksts*)

S.Pētersone

***ŠIS DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Jansons 63232119

elvis.jansons@talsi.lv

Lēmumu nosūtīt:

- 1) SIA “Nārone”;
- 2) Juridiskajai nodaļai;
- 3) Nekustamā īpašuma nodaļai;
- 4) Finanšu un grāmatvedības nodaļai.