



LATVIJAS REPUBLIKA
VALMIERAS NOVADA PAŠVALDĪBAS DOME

Nodokļu maksātāja reģistrācijas kods 90000043403, Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201
Tālrunis 64207120, e-pasts: pasts@valmierasnovads.lv, www.valmierasnovads.lv

L Ē M U M S
Valmierā

2022.gada 24.augustā

Nr.559
(protokols Nr.16, 74.§)

**Par pirkuma tiesību izmantošanu uz
nekustamo īpašumu "Zilākalna Stacija",
Kocēnu pagastā, Valmieras novadā**

Valmieras novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) 10.08.2022. saņemts sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Elerons SM" iesniegums (Pašvaldībā reģistrēts ar Nr.7.3.3.1/22/320) par pirkuma tiesību izskatīšanu uz nekustamo īpašumu "Zilākalna Stacija", Kocēnu pag., Valmieras nov., īpašuma kadastra Nr.9664 002 0061, kas sastāv no vienas zemes vienības 9664 002 0146 3,54 ha platībā un uz tās esošā namīpašuma, kas sastāv no ēkām ar kadastra apzīmējumiem 9664 002 0061 001, 9664 002 0061 002 un 9664 002 0061 005, (turpmāk – Nekustamais īpašums). Pirkuma summa sastāda 7489,88 *euro* (septiņi tūkstoši četri simti astoņdesmit deviņi *euro* un 88 centi). Iesniegumam pievienots 08.08.2022. pirkuma līgums ar atpakaļpirkuma tiesībām un 10.08.2022. grozījumi Nr.1 08.08.2022. pirkuma līgumā ar atpakaļpirkuma tiesībām (turpmāk – Pirkuma līgums).

Izvērtējot Pirkuma līguma nosacījumus un papildu informāciju, Pašvaldības dome konstatē:

Latvijas Republikas Civillikuma 2062.pants nosaka, ka, ja pirkuma tiesīgais vēlas savu tiesību izlietot, tad viņam, ja nav citādi norunāts, jāizpilda tie paši nosacījumi, ko piedāvā jaunais pircējs.

Likuma "Par pašvaldībām" 78.panta pirmā daļa nosaka, ka vietējām pašvaldībām ir pirkuma tiesības, ja pašvaldību administratīvajā teritorijā tiek atsavināts nekustamais īpašums un tas nepieciešams, lai pildītu likumā noteiktās pašvaldības funkcijas, ievērojot teritorijas plānojumā atļauto (plānoto) teritorijas izmantošanu, tiesību aktus, attīstības plānošanas dokumentus un citus dokumentus, kas pamato attiecīgā nekustamā īpašuma nepieciešamību pašvaldības funkciju īstenošanai.

Likuma "Par pašvaldībām" 15.panta pirmās daļas 2.punkts cita starpā nosaka, ka viena no pašvaldības autonomajām funkcijām ir gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību (ielu, ceļu un laukumu būvniecība, rekonstruēšana un uzturēšana, ielu, laukumu un citu publiskai lietošanai paredzēto teritoriju apgaismošana, parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošana un uzturēšana). Likuma "Par pašvaldībām" 14.panta pirmās daļas 2.punkts cita starpā paredz, ka pildot savas funkcijas, pašvaldībām likumā noteiktajā kārtībā ir tiesības iegūt nekustamo īpašumu un slēgt darījumus.

Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumu Nr.919 "Noteikumi par vietējo pašvaldību pirkuma tiesību izmantošanas kārtību un termiņiem" (turpmāk – MK noteikumi Nr.919):

- 3.punkts nosaka, ka, ja vietējai pašvaldībai atsavināmais nekustamais īpašums ir nepieciešams, lai pildītu likumā noteiktās pašvaldību funkcijas, ievērojot teritorijas plānojumā atļauto (plānoto) teritorijas izmantošanu, tiesību aktus, attīstības plānošanas dokumentus un citus dokumentus, kas pamato attiecīgā nekustamā īpašuma nepieciešamību pašvaldības funkciju īstenošanai, vietējās pašvaldības dome ne vēlāk kā 20 dienu laikā pēc pirkuma līguma vai tā noraksta saņemšanas pieņem lēmumu par pirkuma tiesību izmantošanu vai atteikumu izmantot pirkuma tiesības,
- 6.punkts nosaka, ka vietējās pašvaldības domes lēmums par pirkuma tiesību izmantošanu uzliek tai par pienākumu 10 darbdienu laikā pēc lēmuma pieņemšanas par pirkuma tiesību izmantošanu sagatavot attiecīgu darījuma aktu, pamatojoties uz pārdevēja un pircēja

vienošanās nosacījumiem, un līgumā noteiktā kārtībā un termiņos samaksāt pirkuma līgumā noteikto summu,

- 7.punkts nosaka, ja samaksas termiņš iestājas, pirms pašvaldības dome ir pieņēmusi lēmumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu vai 10 darbdienu laikā no šāda lēmuma pieņemšanas dienas, pašvaldībai ir pienākums pirkuma līgumā noteikto summu samaksāt ne vēlāk kā 10 darbdienu laikā pēc lēmuma pieņemšanas par pirmpirkuma tiesību izmantošanu,
- 9.punkts nosaka, ka vietējās pašvaldības domei ir saistoša pārdevēja un pircēja vienošanās, kas attiecas uz tiesiski noslēgta līguma būtiskām sastāvdaļām, kuras ir ietvertas vietējai pašvaldībai iesniegtajā pirkuma līgumā.

Saskaņā ar Kocēnu novada teritorijas plānojumu, kas 13.11.2013. apstiprināts ar pašvaldības saistošajiem noteikumiem Nr.32/2013 "Kocēnu novada teritorijas plānojuma 2014.-2025. gadam grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi", Nekustamais īpašums ir Lauksaimniecības teritorija, kurā galvenais zemes, ēku un būvju izmantošanas veids ir daudzveidīga lauksaimnieciskā darbība – augkopība, lopkopība, dārzenkopība, dārzkopība, biškopība, dīķsaimniecība un ar to saistītie pakalpojumi – lauku tūrisms, lauksaimniecības produkcijas pārstrāde, amatniecība, kā arī viensētas mājokļa statusā. Šajā teritorijā plānotā (atļautā) zemes izmantošana cita starpā ir noteikta – tūrisma, sporta un rekreācijas objektu (t.sk. viesu mājas, golfa laukuma, slēpošanas trases, moto trases u.c) ēku (būvju) izvietošana.

Kocēnu novada ilgspējīgas attīstības stratēģijā 2014.-2030.gadam viens no noteiktajiem mērķiem nosaka:

"Lai palielinātu tūristu un novada apmeklētāju skaitu, ir nepieciešams attīstīt unikālu tūrisma produktu un pakalpojumu kopumu, kas novadu izceltu citu vidū. Tūristu un apmeklētāju plūsmas palielināšanās pašvaldībai un novada uzņēmējiem nesīs arī finansiālu labumu. Tāpat būtiski ir nodrošināt novada teritoriju integrēšanu apkārtējo novadu un valsts, kā arī starptautiskos tūrisma maršrutos, attīstot gan autoceļu, gan velotransporta infrastruktūru novada iekšienē un savienojumam ar citiem reģioniem".

Valmieras novada ilgspējīgas attīstības stratēģijā 2022.-2038.gadam viena no prioritāri attīstāmajām teritorijām ir plānota kompleksā Zilākalna teritorija (kūdras izstrāde, tūrisma attīstība, dabas aizsardzība).

Nekustamo īpašumu šķērsojais vēsturiskais šaursliežu dzelzceļa posms "Ainaži – Valmiera" un dzīvojamā ēka ir kalpojusi kā dzelzceļa stacijas ēka. Lai veicinātu tūrisma attīstību, pa bijušā dzelzceļa līnijām gan Latvijā, gan Igaunijā tiek veidoti velo un pārgājēju maršruti (turpmāk – "Zaļais Dzelzceļš").

Nekustamā īpašuma dzīvojamās ēka ir potencionāli izmantojama tūrismam, jo to var izveidot kā vienīgo pašvaldībai piederošu stacijas ēku uz bijušās šaursliežu dzelzceļa līnijas "Ainaži - Valmiera" posma, veidojot ap to tūristiem pievilcīgu vidi ar pasākumiem, izstādēm un eksponātiem. Šobrīd gar ēku neved "Zaļā Dzelzceļa" maršruts, jo gan šīs ēkas īpašnieks, gan daļa apkārtējo zemju īpašnieki, iepriekš ir iebilduši pret jebkādu tūrisma attīstību. Pašvaldības ieskatā jāattīsta "Zaļā Dzelzceļa" posms, kurš šobrīd nav atjaunots. Bijušā dzelzceļa vietā iespējams izveidot jaunu velo/kājāmgājēju taku, kas savienotu "Zilākalna staciju" ar Zilākalna ciemu. Šajā ciemā pēdējo piecu gadu laikā ir audzis tūrisma potenciāls un attīstīts industriālā tūrisma piedāvājums. "Zaļā Dzelzceļa" maršrutā ietverot stacijas ēku, palielinātos tūristu un apmeklētāju plūsma Pašvaldībā.

Īstenojot Kocēnu novada attīstības plānošanas dokumentos noteiktos prioritāros attīstības virzienus iepriekšējā Eiropas Savienības struktūrfondu plānošanas periodā no 2014.-2020.gadam, bijusī Kocēnu novada dome kā sadarbības partneris ir īstenojusi Igaunijas-Latvijas pārrobežu sadarbības INTERREG programmas projektu "Zaļie Dzelzceļi" jeb "Green Railway", kura ietvaros tika veikta infrastruktūras sakārtošana Vidzemē un Dienvidigaunijā, kopumā izveidojot aptuveni 750 km garu kopīgu velo/kājāmgājēju maršrutu, kura lielākā daļa ved pa bijušajām dzelzceļa līnijām. Bijušās Kocēnu novada pašvaldības administratīvo teritoriju maršruts šķērso 31,5 km garumā Kocēnu, Zilākalna un Dikļu pagastus. "Zaļo Dzelzceļu" projekta īstenošana sniedz iespēju ne tikai pašvaldībai, bet arī tās iedzīvotājiem radīt un attīstīt īpaši interesantu, vēsturisku un kultūras bagātu tūrisma piedāvājumu, kas izmantojams visās sezonās.

Nekustamais īpašums iekļaujas kopējā "Zaļā Dzelzceļa" maršrutā, kas ir būtisks apsvērums, lai turpmāk būtu iespējams nodrošināt visu šā maršruta vienotu, saskanīgu un loģisku izmantošanu un turpmākās attīstības projektu īstenošanu, piesaistot ārējo finanšu instrumentu līdzfinansējumu. Ņemot vērā, ka arī Igaunijas Republikai tūrisma attīstībai ir nozīmīgi "Zaļie Dzelzceļi", 2022.gada rudenī tiks izsludināta Igaunijas-Latvijas pārrobežu sadarbības programma 2021.-2027.gadam. Pašvaldība plāno gatavot projekta pieteikumu kopā ar Igaunijas partneriem ar mērķi stiprināt

sadarbību starp reģioniem šādā tematiskajā virzienā - pieejamāka un ilgtspējīgāka pārrobežu tūrisma pieredze. Projekta ietvaros "Zaļais Dzelzceļš" tiks tālāk attīstīts, uzlabots un kā tūrisma piedāvājums, apskates objekts kļūs pieejams visām sabiedrības grupām.

Administratīvā procesa likuma 13.pants nosaka, ka labumam, ko sabiedrība iegūst ar ierobežojumiem, kas uzlikti adresātam, ir jābūt lielākam nekā viņa tiesību vai tiesisko interešu ierobežojumam, būtiski privātpersonas tiesību vai tiesisko interešu ierobežojumi ir attaisnojami tikai ar nozīmīgu sabiedrības labumu. Minētā likuma 66.panta pirmās daļas 4.punkts nosaka, ka, apsverot administratīvā akta izdošanas vai tā satura lietderību, iestāde lemj par administratīvā akta atbilstību, salīdzinot privātpersonas tiesību aizskārumu un sabiedrības interešu ieguvumu un ņemot vērā, ka privātpersonas tiesību būtisku ierobežošanu var attaisnojot tikai ievērojams sabiedrības ieguvums. Sabiedrības interešu ieguvums (tostarp Valmieras novada administratīvās teritorijas iedzīvotāju intereses) publiskas teritorijas labiekārtošana, izveidojot jaunus infrastruktūras objektus ir ievērojami lielāks un attaisno privātpersonas (t.s. pārdevēja un pircēja) tiesību aizskārumu.

Pamatojoties uz minēto un ņemot vērā nekustamā īpašuma "Zilākalna Stacija", Kocēnu pag., Valmieras nov. atrašanās vietu, tā iegāde ļaus Pašvaldībai nodrošināt attīstības programmā noteikto aktivitāšu īstenošanu, turpinot iepriekš īstenoto attīstības projektu loģiskas pēctecības nodrošināšanu, izveidojot atbilstošu infrastruktūru brīvā laika pavadīšanas iespējām, vienlaikus veicinot saikni starp cilvēku un dabu/apkārtējo vidi un sekmējot Tūristu un apmeklētāju plūsmas palielināšanos pašvaldībā.

Pamatojoties uz likuma "Par pašvaldībām" 14.panta pirmās daļas 2.punktu, 15.panta pirmās daļas 2.punktu un 6.punktu, 78.panta pirmo daļu, Ministru kabineta 28.09.2021. noteikumu Nr.909 "Noteikumi par vietējo pašvaldību pirkuma tiesību izmantošanas kārtību un termiņiem" 3., 5., 6., un 9.punktu, Administratīvā procesa likuma 13.pantu, 66.panta pirmo daļu, 70.panta pirmo un otro daļu, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punktu,

Pašvaldības dome, balsojot: PAR – 15 (Edgars Grandāns, Guna Ķibere, Guntars Štrombergs, Guntis Gladkins, Harijs Rokpelnis, Jānis Baiks, Jānis Dainis, Jānis Grasbergs, Jānis Olmanis, Jānis Skrastiņš, Kaspars Kļaviņš, Mareks Bērziņš, Reinis Muižnieks, Ričards Gailums, Vugars Ecmanis), PRET – nav, ATTURAS – 1 (Toms Upners), nolēmj:

1. izmantot pirkuma tiesības uz Ingai Treimanei, /personas kods/, piederošo nekustamo īpašumu "Zilākalna Stacija", Kocēnu pag., Valmieras nov., īpašuma kadastra Nr.9664 002 0061, kas sastāv no vienas zemes vienības, kadastra Nr.9664 002 0146 3,54 ha platībā, dzīvojamās ēkas un divām palīģceltnēm ar kadastra apzīmējumiem 9664 002 0061 001, 9664 002 0061 002 un 9664 002 0061 005, reģistrēts Kocēnu pagasta Zemesgrāmatu nodaļā Nr.494;
2. uzdot iestādes "Valmieras novada pašvaldības administrācija" struktūrvienībai "Dokumentu pārvaldības un klientu apkalpošanas centrs" nekavējoties nodrošināt domes lēmuma nosūtīšanu nekustamā īpašuma pārdevējam Ingai Treimanei un Vidzemes rajona tiesai;
3. uzdot iestādes "Kocēnu apvienības pārvalde" struktūrvienības "Saimnieciskā nodaļa" vadītājam, pamatojoties uz pārdevēja un pircēja vienošanās nosacījumiem, kas noteikti Pirkuma līgumā, nodrošināt pirkuma līguma sagatavošanu ne vēlāk kā 10 darbdienu laikā pēc lēmuma par pirkuma tiesību izmantošanu pieņemšanas;
4. uzdot iestādes "Valmieras novada pašvaldības administrācija" struktūrvienības "Grāmatvedības nodaļa" vadītājam saskaņā ar lēmuma 3.punktā noteiktā Pirkuma līguma nosacījumiem 10 darbdienu laikā pēc lēmuma par pirkuma tiesību izmantošanu pieņemšanas samaksāt sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "FARM MGMT", reģistrācijas Nr.40203323829, nekustamā īpašuma pirkuma maksu tādā apmērā, kas pilnībā dzēs pārdevējas Ingas Treimanes, /personas kods/, saistības attiecībā uz Nekustamo īpašumu, t.i. 7 489,88 euro (septiņi tūkstoši četri simti astoņdesmit deviņi euro un 88 centi) apmērā no iestādes "Kocēnu apvienības pārvalde" budžeta līdzekļiem, veicot grozījumus Pašvaldības 2022.gada budžetā;
5. noteikt atbildīgo par lēmuma izpildes kontroli – iestādes "Kocēnu apvienības pārvalde" vadītāju;
6. lēmums stājas spēkā 2022.gada 24.augustā.

Lēmumu var apstrīdēt viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas Administratīvajā rajona tiesā Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.