



## OGRES NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģ.Nr.90000024455, Brīvības iela 33, Ogre, Ogres nov., LV-5001  
tālrunis 65071160, e-pasts: ogredome@ogresnovads.lv, www.ogresnovads.lv

### PAŠVALDĪBAS DOMES SĒDES PROTOKOLA IZRAKSTS

Ogrē, Brīvības ielā 33

Nr.9

2025. gada 29. maijā

#### 15.

#### **Par apbūves tiesības piešķiršanu uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7401 005 0513, Lakstīgalu ielā 1A, Ogrē, Ogres nov.**

Ogres novada pašvaldībā (turpmāk - Pašvaldība) 2023. gada 11. oktobrī saņemts SIA Volejbola klubs "ĶIRZAKA", vienotais reģistrācijas numurs 40203497532, juridiskā adrese Mārsila iela 15, Ogre, Ogres nov., LV-5001, iesniegums (reģistrēts Pašvaldībā 2023. gada 11. oktobrī ar Nr. 2-4.1/5374, turpmāk - Iesniegums), ar lūgumu izskatīt iespēju iznomāt Pašvaldības īpašumā esošu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7401 005 0513, ar mērķi uz zemes vienības veidot publisku laukumu transporta stāvēšanas nodrošināšanai. Iesniegumā minēts, ka lūgums tiek veidots balstoties uz būvniecības ieceri "Sporta būves jaunbūve, Dārza ielā 33, Ogrē", kurā paredzēts veidot pludmales volejbola klubu, norādot, ka sporta bāzes projektā varētu ieplānot mazāku skaitu autostāvvietu teritorijas robežās, paredzot stāvvietas kluba apmeklētājiem blakus zemesgabalā, uzlabotie risinājumi samazinās ceļa satiksmes negadījumu un trešo personu mantu bojājumu skaitu, kā arī tiks uzlabota pilsētas iedzīvotāju un apmeklētāju pieredze pilsētas satiksmē.

Izvērtējot Iesniegumā minēto, Ogres novada pašvaldības dome konstatēja:

- 1) saskaņā ar ierakstu Zemgales rajona tiesas Ogres pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000942309 īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Lakstīgalu ielā 1A, Ogre, Ogres nov., kadastra numurs 7401 001 0488, kas sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7401 005 0513 0,1066 ha platībā (turpmāk – Zemes vienība), nostiprinātas Pašvaldībai;
- 2) saskaņā ar Pašvaldības 2012. gada 21. jūnija saistošo noteikumu Nr. 16/2012 "Ogres novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk – TIAN) 7. pielikumu "Ogres novada teritorijas atļautās un plānotās izmantošanas kartes" Zemes vienība atrodas funkcionālajā zonā satiksmes infrastruktūras teritorija (S); saskaņā ar TIAN 225.1. apakšpunktu satiksmes infrastruktūras teritorijā atļauta ar ielām un ceļiem saistītās infrastruktūras, t.sk. stāvvietu, būvniecība; Zemes vienība atrodas ekspluatācijas aizsargjoslā gar dzelzceļu;
- 3) saskaņā ar ierakstu Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datos Zemes vienības lietošanas mērķis ir transporta infrastruktūras teritorija, kods: TR;
- 4) Zemes vienība nav apbūvēta, nav nodota citu personu lietošanā;
- 5) ņemot vērā to, ka no 2017. gada tiesības celt uz svešas zemes nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi nosaka apbūves tiesība un to, ka Zemes vienības tuvumā neatrodas publiska transportlīdzekļu stāvvietas, būtu lietderīgi piešķirt Zemes vienības apbūves tiesību publiskas transportlīdzekļu stāvvietas būvniecībai, savukārt ņemot vērā normatīvo aktu regulējumu par Pašvaldības zemes apbūves

tiesības piešķiršanas kārtību, apbūves tiesīgo jānoskaidro rakstiskā, mutiskā vai elektroniskā izsolē.

Civillikuma 1129.<sup>1</sup> pants nosaka, ka apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā. Apbūves tiesībai piemērojami noteikumi, kas attiecas uz nekustamām lietām, izņemot pirmpirkuma tiesību un izpirkuma tiesību. Uz apbūves tiesības pamata uzceltā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) ir uzskatāma par apbūves tiesības būtisku daļu.

Saskaņā ar Aizsargjoslu likuma 42. panta pirmās daļas 2. punkta c. apakšpunktu aizsargjoslās gar dzelzceļiem aizliegts veikt jebkurus būvniecības vai grunts rakšanas un pārvietošanas darbus bez saskaņošanas ar dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītāju.

Publiskas personas neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanas kārtību, maksas par apbūves tiesības piešķiršanu noteikšanas metodiku, apbūves tiesības piešķiršanas izņēmumus, kā arī atsevišķus apbūves tiesības piešķiršanas līgumā ietveramos tipveida nosacījumus nosaka Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumi Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" (turpmāk – Noteikumi).

Noteikumu 76. pants nosaka, ka lēmumu par neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanu pieņem publiskas personas institūcija, kuras valdījumā ir attiecīgais neapbūvētais zemesgabals, savukārt Noteikumu 77. punktā ir noteikts, ka neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesīgo noskaidro rakstiskā, mutiskā vai elektroniskā izsolē. Apbūves tiesības piešķirējs pieņem lēmumu par piemērojamo izsoles veidu, apstiprina publicējamo informāciju par apbūves tiesības objektu, nodrošina izsoles atklātumu un dokumentē izsoles procedūru.

Saskaņā ar Civillikuma 1129.<sup>2</sup> pantu, piešķirot apbūves tiesību, jānoteic zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība, noteikts apbūves tiesības termiņš, kas nedrīkst būt mazāks par desmit gadiem, kā arī maksa par apbūves tiesību un tās maksāšanas termiņi, ja apbūves tiesība piešķirta par atlīdzību. Maksa par apbūves tiesību jānoteic naudā. Ja nav norunāts citādi, tad maksai par apbūves tiesību attiecīgi piemērojami noteikumi par nomas līgumu. Apbūvei nepieciešamais zemes gabals tiek noteikts, ievērojot būvniecības un citu likumu prasības.

Saskaņā ar Civillikuma 1129.<sup>3</sup> pantu, no apbūves tiesības izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā tikai pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemes grāmatās.

Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma (turpmāk – Izšķērdēšanas novēršanas likums) 6.<sup>5</sup> panta pirmā un otrā daļa nosaka, ka publiskas personas neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesību var piešķirt par atlīdzību uz laiku, kas nav mazāks par Civillikumā noteikto minimālo apbūves tiesības termiņu un garāks par termiņu, kāds šā likuma 6.<sup>1</sup> panta pirmajā daļā vai citos ārējos normatīvajos aktos noteikts publiskas personas zemes nomai. Lēmumu par publiskas personas neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanu pieņem tā publiskas personas institūcija, kuras valdījumā atrodas attiecīgais neapbūvētais zemesgabals. Izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.<sup>1</sup> panta pirmajā daļā noteikts, ka nekustamā īpašuma nomas līgumu slēdz uz laiku, kas nav ilgāks par 30 gadiem.

Noteikumu 78. punktā noteikts, ka neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanai, apbūves tiesības maksas noteikšanai un apbūves tiesības līguma slēgšanai piemēro šo noteikumu 3.1. un 3.2. apakšnodaļas nosacījumus (izņemot šo noteikumu 28., 29., 30. un 31. punktu), ja šajā nodaļā nav noteikts citādi.

Noteikumu 40. punktā noteikts, ka neapbūvēta zemesgabala nomas tiesību solīšanu rakstiskā vai mutiskā izsolē sāk no iznomātāja noteiktās izsoles sākuma nomas maksas, bet elektroniskā izsolē – no iznomātāja noteiktās izsoles sākuma nomas maksas un viena izsoles soļa summas, bet tā nedrīkst būt mazāka par 28 *euro* gadā. Iznomātājs organizē neapbūvēta zemesgabala apsekošanu un faktiskā stāvokļa novērtēšanu un izsoles sākuma nomas maksu nosaka, ievērojot zemesgabala atrašanās vietu, izmantošanas iespējas un citus apstākļus. Izsoles sākuma nomas maksas noteikšanai iznomātājs var pieaicināt neatkarīgu vērtētāju. Ja

nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju, nomnieks kompensē iznomātajam pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu, ja to ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku.

Pamatojoties uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību "EIROEKSPERTS", reģistrācijas Nr. 40003650352, 2025. gada 8. maija novērtējumu Nr. L14869/ER/2025, Zemes vienības iespējamā viena gada apbūves tiesības maksa 2025. gada 6. maijā varētu būt 622 EUR (seši simti divdesmit divi *euro*). Papildus maksājams nekustamā īpašuma nodoklis un pievienotās vērtības nodoklis.

Pašvaldības mantas novērtēšanas un izsoles komisija 2025. gada 15. maijā (protokols Nr. K.1-2/94), pamatojoties uz Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. panta 2. punktu, kas noteic, ka publiska persona rīkojas ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, tas ir, manta atsavināma un nododama īpašumā vai lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu, noteica Zemes vienības apbūves tiesības maksu 622 EUR (seši simti divdesmit divi *euro*) gadā bez pievienotās vērtības nodokļa.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 21. punktu, Civillikuma 1129.<sup>1</sup>, 1129.<sup>2</sup> un 1129.<sup>3</sup> pantu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. panta 2. punktu, 6.<sup>1</sup> panta pirmo daļu un 6.<sup>5</sup> pantu, Aizsargjoslu likuma 42. panta pirmās daļas 2. punkta c. apakšpunktu, Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumu Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" 40., 76., 77., 78. punktu, un ņemot vērā Ogres novada pašvaldības mantas novērtēšanas un izsoles komisijas 2025. gada 15. maija lēmumu (protokols Nr. K.1-2/94),

**balsojot: ar 19 balsīm "Par" (Andris Krauja, Atvars Lakstīgala, Dace Māliņa, Dace Veiliņa, Daiga Brante, Dainis Širovs, Egils Helmanis, Gints Sīviņš, Igors Miglinieks, Ilmārs Zemnieks, Indulis Trapiņš, Jānis Kaijaks, Jānis Siliņš, Pāvels Kotāns, Raivis Ūzuls, Rūdolfs Kudļa, Santa Ločmele, Toms Āboltiņš, Valentīns Špēlis), "Pret" – nav, "Atturas" – nav, "Nepiedalās" – 1 (Artūrs Mangulis),**

*Artūrs Mangulis balsojumā nepiedalās, ievērojot likumā "Par interešu konflikta novēršanu valsts amatpersonu darbībā" paredzētos lēmumu pieņemšanas ierobežojumus,*

Ogres novada pašvaldības dome **NOLEMJ:**

1. **Piešķirt apbūves tiesību** uz Ogres novada pašvaldībai piederošo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7401 005 0513 0,1066 ha platībā (turpmāk – Zemes vienība), kas ietilpst nekustamā īpašuma Lakstīgalu iela 1A, Ogre, Ogres nov., kadastra numurs 7401 001 0488, sastāvā, uz 10 (desmit) gadiem no apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā, apbūves tiesīgo noskaidrojot izsolē.
2. **Noteikt** Zemes vienības apbūves tiesības nosacīto maksu 622 EUR (seši simti divdesmit divi *euro*) gadā bez pievienotās vērtības nodokļa.
3. **Noteikt** Zemes vienības apbūves tiesības mērķi - publiskas transportlīdzekļu stāvvietas būvniecība.
4. **Uzdot** Pašvaldības mantas novērtēšanas un izsoles komisijai normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā organizēt Zemes vienības apbūves tiesības izsolī, noteikt piemērojamo izsoles veidu, kā arī apstiprināt izsoļu noteikumus un rezultātus, izsoles noteikumos iekļaujot nosacījumu, ka apbūves tiesīgais kompensē neatkarīga vērtētāja pakalpojumu izmaksas par apbūves tiesības maksas noteikšanu.
5. **Uzdot** Ogres novada pašvaldības Centrālās administrācijas Nekustamo īpašumu pārvaldes nodaļai mēneša laikā pēc izsoles rezultātu apstiprināšanas:
  - 5.1. sagatavot un organizēt apbūves tiesības līguma noslēgšanu saskaņā ar šo lēmumu, normatīvajiem aktiem un Zemes vienības apbūves tiesības izsoles rezultātiem, ietverot apbūves tiesības līgumā, ka:

5.1.1. apbūves tiesība stājas spēkā pēc tās ierakstīšanas zemesgrāmatā;

- 5.1.2. apbūves tiesīgais kompensē Ogres novada pašvaldībai neatkarīga vērtētāja pakalpojumu izmaksas par apbūves tiesības maksas noteikšanu;
- 5.1.3. apbūves tiesīgajam ir aizliegts veikt jebkurus būvniecības vai grunts rakšanas un pārvietošanas darbus bez saskaņošanas ar dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītāju;
- 5.1.4. pēc apbūves tiesību izbeigšanās Ogres novada pašvaldība nekompensē atlīdzību apbūves tiesīgajam par būves iegūšanu Ogres novada pašvaldības īpašumā;
- 5.1.5. Ogres novada pašvaldība ir tiesīga vienpusēji lauzt līgumu pirms termiņa, ja apbūves tiesīgais neizbūvē publisko transportlīdzekļu stāvvietu 5 (piecu) gadu laikā pēc apbūves tiesības nostiprināšanas zemesgrāmatā,
- 5.2. organizēt apbūves tiesības reģistrāciju zemesgrāmatā.
6. **Kontroli** par lēmuma izpildi uzdot Ogres novada pašvaldības izpilddirektoram.

(Sēdes vadītāja,  
domes priekšsēdētāja E. Helmaņa paraksts)