



SMILTENES NOVADA PAŠVALDĪBAS DOME

Reģ. Nr.90009067337, Dārza iela 3, Smiltene, Smiltenes novads, LV-4729
tālr.: 64774844, e-pasts: pasts@smiltenesnovads.lv

LĒMUMS

Smiltenē

2023.gada 21.decembrī

Nr. 590
(protokols Nr.19, 3.§)

Par noslēgtā pirkuma līguma nosacījumu izpildi

Smiltenes novada pašvaldība (reģ. Nr.90009067337), turpmāk tekstā – Pašvaldība, veicot iekšējo pārbaudi ir konstatējusi, ka 2007. gada 15. maijā Smiltenes pilsētas dome ir noslēgusi nekustamā īpašuma, kas atrodas Smiltenē, Audēju ielā 14 (kadastra numurs 9415-007-0407), pirkuma līgumu (turpmāk tekstā – Līgums), saskaņā ar ko Pašvaldība pārdeva "MEŽVALDE AD" SIA (turpmāk – Mežvalde) zemes gabalu 32897 m² platībā. Līgumā ir iekļauti virkne nosacījumu, ko Mežvalde apņēmusies izpildīt.

[1] Noslēgtā Līguma 3.1.4. apakšpunkts (sākotnējā un spēkā esošajā redakcijā), cita starpā noteic, ka Pircējam ne vēlāk kā četru gadu laikā no detālplānojuma apstiprināšana dienas ir jāizstrādā tehnisko projektu dokumentācijas, jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā detālplānojumā izstrādātie objekti un inženierkomunikācijas. Pēc Pašvaldības rīcībā esošās informācija Mežvalde ir izstrādājusi zemesgabala Audēju ielā 14, Smiltenē detālplānojumu “Detālplānojums Audēju iela 14, Smiltene, Smiltenes novads” (izstrādātājs: SIA “Vidzemes mērnieks”. Apstiprināts ar Smiltenes novada domes 30.00.2009. lēmumu nr.9., 18.§. “Par teritoriālo vienību detālplānojumu apstiprināšanu”. Saistošie noteikumi Nr.10/09.), kā arī veikusi 2 objektu būvniecību un nodošanu ekspluatācijā. Atbilstoši Līguma 3.1.4. apakšpunktam (spēkā esošajā redakcijā saskaņā ar 19.06.2017. Līguma grozījumiem Nr.3) Mežvaldei ne vēlāk kā līdz 2022.gada 1. novembrim bija jāizstrādā tehnisko projektu dokumentācija, jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā detālplānojumā iestrādātie objekti un inženierkomunikācijas. Līdz šim, vizuāli apsekojot nekustamo īpašumu Audēju ielā 14, Smiltenē, Pašvaldība nav guvusi pārliecību par līgumsaistību izpildi.

[2] 2023. gada 16. novembrī Mežvalde, atbildot uz Pašvaldības 2023. gada 7. novembra pieprasījumu (reģ. Nr. SNP/23/4.7/2890), ir sniegusi savu skaidrojumu Pašvaldībai (Nr.8), tajā norādot:

- 1) Mežizstrādes uzņēmums SIA “Mežvalde AD” 2007. gada valdošā būvniecības buma laikā iesaistījās nekustamā īpašuma Audēju ielā 14, Smiltenē attīstīšanā, ko arī veiksmīgi sāka, nopērkot izolē zemes gabalu Audēju ielā 14, Smiltenē, izstrādājot detālplānojumu, vēlāk arī veicot 2 objektu būvniecību. Krīze meža nozarē 2008.-2009. gadā lika nobremzēt uzsāktos plānus, veltot visus uzņēmuma finansiālos resursus pamatdarbības nodrošināšanai, lai uzņēmums nepazaudētu savu vietu tirgū. SIA “Mežvalde AD” sākotnējais optimisms pamazām noplaka, jo sadarbības partneris ar pieredzi daudzdzīvokļu māju būvniecībā, paredzot krīzes radīto ietekmi uz mājokļu tirgu, neuzņēmās turpināt sadarbību. Šo notikumu rezultātā uzņēmuma vadība nonāca strupeclā būvniecības pieredzes trūkuma, pieaugošo izmaksu, kā arī nelielā un mainīgā nekustamā īpašuma tirgus Smiltenē dēļ. Piesaistot nozares profesionāļus, kuri iezīmēja tirgus tendences, pieaugošās būvniecības izmaksas, pirktspēju reģionā, iespējamo bankas atbalstu un procentu likmes, tika nolemts par daudzdzīvokļu māju projekta “iesaldēšanu” uz nenoteiktu laiku, ar cerību atrast kādu investoru vai partneri ar pieredzi daudzdzīvokļu māju būvniecībā, taču turpināt iesākto darbu pie ielu un laukumu projekta attīstīšanas

visam zemesgabalam ar uzsvāru uz privātmāju zemesgabalu piekļuvei plānotās Čiekuru ielas izbūvi, pie kā pašlaik notiek darbs – saskaņošanas fāzē.

- 2) Attīstības plāni - uzņēmums nav atkāpies no mērķa pabeigt iesākto pie privātmāju zemesgabalu komunikāciju un Čiekuru ielas izbūves, kas ļautu notirgot zemes gabalus, lai atgūtu ieguldītos līdzekļus. Attiecībā uz daudzdzīvokļu māju zemesgabala (kadastra apzīmējums 94150070037) attīstību, ir plānots piesaistīt kādu pieredzējušu būvniecības kompāniju, kam ir interese, pieredze un resursi šādu projektu īstenošanā.
- 3) izpildes termiņi - ielu un laukumu projekts ir saskaņošanas beigu fāzē, kas ļaus 2024. gada vasarā izbūvēt plānoto Čiekuru ielu ar grants segumu, pie reizes pievelkot ūdens un kanalizācijas pievadus pie zemes gabaliem ar kadastra apzīmējumiem 94150070040; 94150070041; 94150070042; 94150070044. Ceram, ka kārtējā krīze meža nozarē netraucēs šo ieceri īstenot. Par lielo zemes gabalu (kadastra apzīmējums 94150070037) konkrēta līguma izpildes plāna vēl nav, jo ir vairāki iekšējie faktori, kā piemēram uzņēmuma finanses, pieredzes trūkums, kā arī ārējie - tirgus situācija, būvniecības izmaksas, Smiltenes NKUP daudzdzīvokļu ēkas būvniecības plāni Pļavas ielā, Smiltenē, taču tiek strādāts pie būvniecības uzņēmumu piesaistes. Sakarā ar to, kā viens no variantiem, tiek izskatīts piedāvājums nodot zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 94150070037, kā atpakaļpirkumu Smiltenes novada pašvaldībai, ja nākamajā līguma pagarinājuma periodā neizdosies piesaistīt kādu būvnieku ar pieredzi.

Nemot vērā visu augstāk minēto, Mežvalde lūdz pašvaldībai rast iespēju pagarināt projekta īstenošanas termiņu par 5 gadiem, ļaujot SIA "Mežvalde AD" pabeigt iesākto privāto zemesgabalu attīstības, kā arī aktualizēt neasfaltētā Audēju ielas posma sakārtošanu.

[4] Izvērtējot iesniegto atbildi un tajā norādītos argumentus, lietderības apsvērumus, pašvaldības dome secina, ka Mežvaldes iesniegumā minētie argumenti ir pamatoti un lūgums ir atbalstāms:

- 1) Mežvalde līdz šim ir daļēji izpildījusi Līgumā ietvertos nosacījumus;
- 2) iesniedzējs līdz šim nav apturējis Līgumā ietverto nosacījumu izpildi un ir gatavs turpināt attīstīt zemes gabalu Audēju ielā 14, Smiltenē un izpildīt Līguma nosacījumus;
- 3) pašvaldībai ir ļoti aktuāla problēma – dzīvokļu trūkums. Realizējot zemes gabala Audēju ielā 14, Smiltenē attīstības plānu, tiks radīta paplašināta iespēja pašvaldības iedzīvotājiem risināt dzīvokļa jautājumu.

Ievērojot norādīto, Smiltenes novada pašvaldības domes Finanšu un attīstības jautājumu pastāvīgās komitejas 2023. gada 14. decembra atzinumu (sēdes protokols Nr.13), un pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 21. punktu, Civillikuma 1587. pantu, Līguma 4.4., 4.6. punktu, atklāti balsojot ar 8 balsīm "Par" (Ainārs Mežulis, Astrīda Harju, Edgars Avotiņš, Gita Mūrniece, Iluta Apine, Inga Ērgle, Mārtiņš Vīgants, Toms Markss), "Pret" – 1 (Jānis Āboliņš), "Atturas" – nav, "Nepiedalās" – 3 (Dainis Aļeksējevs, Elgars Felcis, Otārs Putrālis), Smiltenes novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Piekrist grozīt 2007. gada 15. maijā ar SIA "Mežvalde AD" (reģistrācijas numurs 44101022385) noslēgtā Nekustamā īpašuma pirkuma līguma 3.1.4. apakšpunktu, pagarinot pircēja saistību, kas atrunātas Līguma 3.1.4. apakšpunktā, noteikto izpildes termiņu līdz 2028. gada 1. novembrim.
2. Apstiprināt grozījumus 2007. gada 15. maija Nekustamā īpašuma pirkuma līgumā (pielikumā).
3. Lēmums stājas spēkā ar tā pieņemšanas brīdi.
4. Lēmuma izpildi kontrolēt domes priekšsēdētājam.

Domes priekšsēdētājs

Edgars Avotiņš