

Rīgā, 2015. gada 08.septembrī

Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvai sabiedrībai "Jubilejas"
vienotais reģistrācijas Nr. 40003094614
juridiskā adrese: Andreja Saharova iela 3-1, Rīga, LV-1082

**no nekustamā īpašuma Rīgā, Andreja Saharova ielā,
ar kadastra Nr.0100 121 2345**

kopīpašniekiem:

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "GALAKTIKA INVEST"
vienotais reģistrācijas Nr. 40003703147
juridiskā adrese: Teātra iela 9-2, Rīga, LV-1050

un

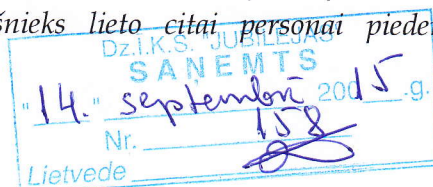
Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "MULTINVEST"
vienotais reģistrācijas Nr. 40003624951
juridiskā adrese: Dzirnavu iela 91-2, Rīga, LV-1011

**Par zemes gabala Rīgā, Andreja Saharova ielā,
ar kadastra Nr.0100 121 2345, lietošanu.**

Atbilstoši ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.29663 nekustamais īpašums - zemes gabals 5630 m² kopplatībā, ar kadastra Nr.0100 121 2345, Andreja Saharova ielā, Rīgā, turpmāk tekstā - zemes gabals, pieder Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "GALAKTIKA INVEST", vienotais reģistrācijas Nr. 40003703147, turpmāk tekstā - Sabiedrība vai Galaktika Invest, 4/5 domājamo daļu apmērā un Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "MULTINVEST", vienotais reģistrācijas Nr. 40003624951, turpmāk tekstā - Sabiedrība vai Multinvest, bet abi kopā īpašnieki turpmāk tekstā saukti - kopīpašnieki, 1/5 domājamās daļas apmērā.

No zemes gabala robežu plāna ir redzams, ka minētais zemes gabals daļā piesaistīts daudzdzīvokļu dzīvojamais mājai Tīnūžu iela 4, Rīga; kā arī uz tā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Tīnūžu iela 6, Rīga un Tīnūžu iela 8, Rīga, kas nepieder kopīpašniekiem. Pēc kopīpašnieku rīcībā esošās informācijas, minētās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ir sadalītas dzīvokļu īpašumos un nodotas Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība "Jubilejas", vienotais reģistrācijas Nr. 4000309461, turpmāk tekstā - Pārvaldnieks, apsaimniekošanā un pārvaldīšanā.

Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra spriedumā lietā Nr.2008-34-01 norādīts, ja zeme un uz tās esošās ēkas pieder dažādām personām, to tiesiskās attiecības atbilstoši apstrīdētajām normām tiek regulētas ar piespiedu nomu. To, ka starp kopīpašniekiem un minēto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem pastāvošajām attiecībām piemīt piespiedu nomas raksturs, apstiprina arī Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta secinājumi 2009. gada 25. februāra spriedumā, lietā Nr. SKC - 71, kur Senāts ir norādījis, ka likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. panta pirmās daļas 1.-4.punktā paredzētajos gadījumos ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošu



zemesgabalu vai tā daļu, pamatojoties uz likumu un minētās lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka un ēkas (būves) īpašnieka gribas, respektīvi, tām ir piespiedu raksturs. Tādējādi starp kopīpašniekiem no vienas puses un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Tinūžu iela 4, Tinūžu iela 6, Tinūžu iela 8, Rīga dzīvokļu īpašniekiem no otras puses pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kas rada pusēm savstarpējas saistības, jo dzīvokļu īpašnieki sev piederošo dzīvokļu īpašumu un dzīvojamās ēkas uzturēšanai lieto kopīpašniekiem piederošo zemes gabalu.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmā daļa nosaka, ka *dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums, bet konkrētajā gadījumā uz zemes gabala esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas nodrošināšanu ir deleģējuši Pārvaldniekam. Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu viena no dzīvojamās mājas obligātajām pārvaldīšanas darbībām ir līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku. Līdz ar to Pārvaldniekam atbilstoši deleģējumam un likumā noteiktajam ir pienākums slēgt zemes nomas līgumu ar zemes gabala īpašnieku, ņemot vērā to, ka dzīvojamās mājas apsaimniekošana bez zemes izmantošanas nav iespējama, jo tādējādi dzīvojamās mājas apsaimniekotājs nevar realizēt savas darbības mērķus, ko konkrētajā gadījumā Pārvaldnieks nav darījis.*

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 5.punkts noteic, ka *dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes, tādējādi dzīvokļu īpašnieku pienākums ir veikt maksājumus par dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu izriet no likuma un dzīvokļu īpašnieki nevar izvairīties no samaksas pienākuma un tādējādi dzīvokļu īpašniekiem par zemes lietošanu būtu jāveic arī zināma nomas maksa.*

Civillikuma 2112. pants nosaka, ka *noma vai īre ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai pusei par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu. Tas, ka starp pusēm pastāvošajām nomas tiesiskajām attiecībām faktiski piemīt piespiedu raksturs, nedod tiesības daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem kopīpašniekiem piederošo zemes gabalu lietot bez atlīdzības. Turklāt likuma "Par zemes reformu LR pilsētās" 12.panta 2.¹ daļā ir noteikts, ja uz šā panta otrajā daļā minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Savukārt likuma "Par zemes reformu LR pilsētās" 12.panta 2.¹ daļa, likuma redakcija, kas bija spēkā līdz 2014.gada 31.decembrim, noteica, ja uz šā panta otrajā daļā minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus nomas maksai nomnieks, sākot ar 2010.gada 1.janvāri, kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu, līdz ar to par laiku no zemes gabala iegūšanas kopīpašnieku īpašumā līdz 2014.gada 31.decembrim kopīpašnieki ir tiesīgi saņemt ne tikai nomas maksu 6% apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības, bet arī nekustamā īpašuma nodokļa maksājuma kompensāciju.*

Ievērojot visu iepriekšminēto, lai sakārtotu starp kopīpašniekiem un dzīvokļu īpašniekiem faktiski pastāvošās piespiedu nomas attiecības, kopīpašnieki uzaicina Pārvaldnieku kā dzīvokļu īpašnieku pilnvarnieku noslēgt zemes gabala nomas līgumu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Tinūžu iela 4, Tinūžu iela 6, Tinūžu iela 8, Rīga uzturēšanai. Saskaņā ar zemes gabala robežu plāniem, dzīvojamai mājai:

- Tinūžu iela 4, Rīga funkcionāli nepieciešamā (piesaistītā) zemes gabala lielums noteikts 2504 m² apmērā no zemes gabala;
- Tinūžu iela 6, Rīga funkcionāli nepieciešamā (piesaistītā) zemes gabala lielums noteikts 1452 m² apmērā;
- Tinūžu iela 8, Rīga funkcionāli nepieciešamā (piesaistītā) zemes gabala lielums noteikts 1164 m² apmērā.

Attiecībā uz zemes gabala nomas maksu kopīpašnieki piedāvā noteikt nomas maksu 6% gadā no zemes gabala (katrai dzīvojamai mājai piesaistāmās platības apmērā) kadastrālās vērtības plus pievienotās vērtības nodoklis (PVN), kas jāapmaksā par pašreizējo ceturksni līdz ceturkšņa trešā mēneša pēdējam datumam, kā arī piedāvā noteikt, ka nomas maksas maksājuma kavējuma gadījumā, nomniekam jāmaksā nokavējuma procenti 0,1% apmērā no nesamaksātās nomas maksas par katru nokavēto dienu.

Kopīpašnieki arī norāda, ka no Civillikuma 927. , 1038. , 2120., 2123. panta izriet, ka lietas īpašniekam ir tiesība par viņa lietas lietošanu saņemt nomas maksu, kurai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu. Tā kā par zemes gabala lietošanu kopīpašnieki nav saņēmuši samaksu no īpašuma tiesību iegūšanas brīža, kaut arī zemes gabals visu laiku bijis dzīvokļu īpašnieku lietošanā, ievērojot augstāk minētās tiesību normas, **dzīvokļu īpašniekiem ir pienākums segt nesamaksāto nomas maksu no 2011.gada septembra un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus līdz nomas līguma noslēgšanas brīdim. Uz šī vēstules sagatavošanas brīdi nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu parāds kopsummā sastāda 54 746,12 euro.** Zemes gabala lietošanas maksas parāda aprēķina tabula pievienota šī paziņojuma pielikumā.

Ņemot vērā visu minēto, lūdzam sniegt atbildi mūsu pārstāvei zvērinātai advokātei **Intai Brūverei**, prakses vieta: *Pērses ielā 9/11, Rīgā, LV-1011, tālr. Nr. 67439622; 26404410, e-pasts: bruvere.inta@inbox.lv* par dzīvokļu īpašnieku nostāju nomas līguma noslēgšanā, kā arī lūdzam sniegt priekšlikumus, kādā veidā dzīvokļu īpašnieki piedāvā vai plāno segt nesamaksāto nomas maksu kopš 2011.gada septembra un kompensēt nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumus, atbilstoši šī paziņojuma pielikumā norādītajam aprēķinam. Gadījumā, ja nevarat veikt visa parāda samaksu, lūdzu iesniegt konstruktīvus priekšlikumus par parāda samaksas kārtību un termiņiem.

Papildus vēršam uzmanību - ja netiks veikta parāda samaksa vai netiks iesniegts priekšlikums par parāda samaksas kārtību, kopīpašnieki būs spiesti vērsties ar attiecīgu prasību tiesā ar prasību, kas izriet no nomas tiesiskajām attiecībām, t.sk. par nesamaksātās nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu piedziņu.

Pielikumā:

- 1) zemes gabala A.Saharova ielā, Rīgā nomas maksas parāda aprēķini katrai dzīvojamai mājai uz 6 lpp;
- 2) dzīvojamo māju piesaistāmo zemes gabalu robežu plānu kopijas;
- 3) zemes nomas līguma projekts.

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "GALAKTIKA INVEST"

Valdes loceklis Mareks Burmeisters

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "MULTINVEST"

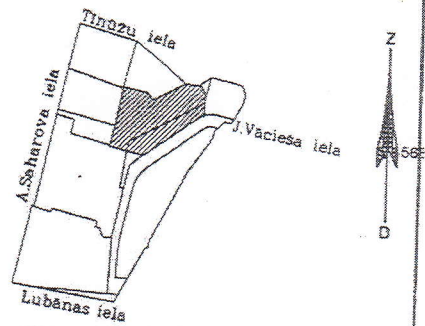
Valdes locekle Silvija Balode



ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
LKS '92 KOORDINĀTU SISTĒMĀ

	X	Y
36	310110.31	512487.45
37	310108.30	512504.57
38	310109.76	512509.49
40	310096.83	512516.48
41	310066.42	512516.41
21	310061.89	512506.80
22	310036.49	512469.93
42	310007.07	512427.36
26	310012.59	512404.64
27	310018.13	512380.13
103	310020.02	512380.56
28	310048.13	512386.97
7	310100.79	512396.71
43	310102.76	512397.21
1	310095.26	512432.74
35	310084.98	512439.12

ZEMES GABALA
IZVĒTOJUMS KVARTĀLĀ

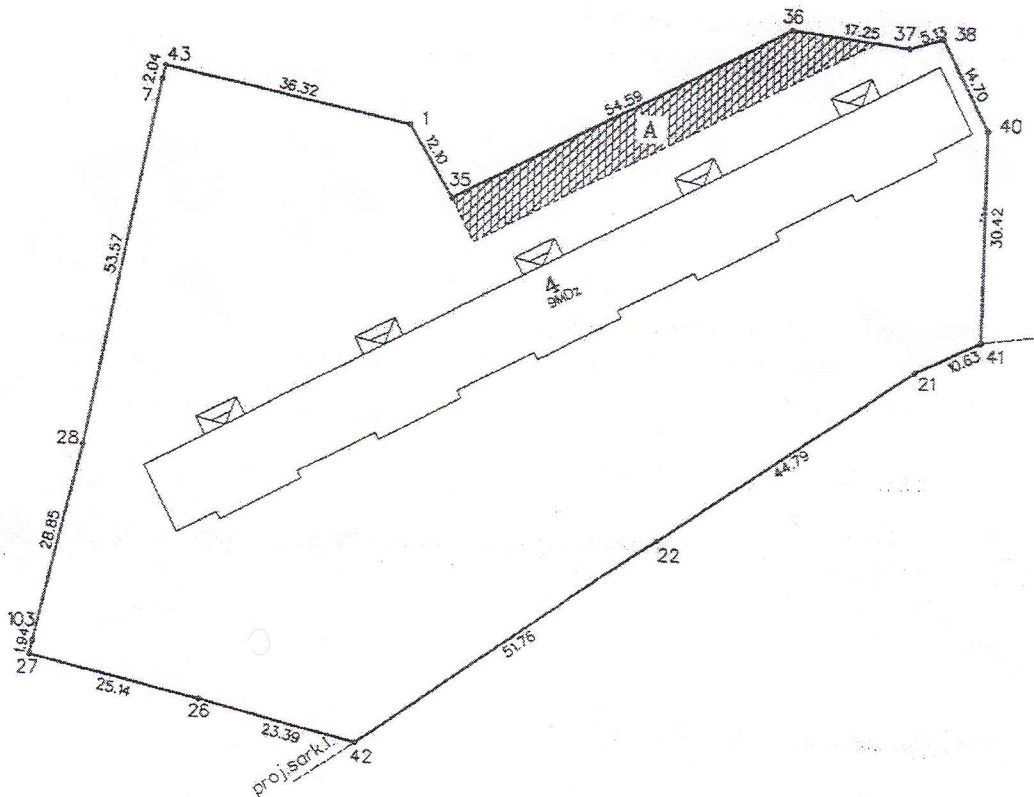


Mēroga koeficients - 0.999602

Zemes gabala platība - 8989 m²

A-koplietošanas ceļš-418 m²

Adrese-Tīnožu iela 4



KOPIJA PAREIZA

Valsts zemes dienests
Rīgas reģionālās nodaļas
Rīgas biroja vecākā arhiviste

M. Rubule
1995. 2015. gada 17. augusts

Mērogs 1:1000

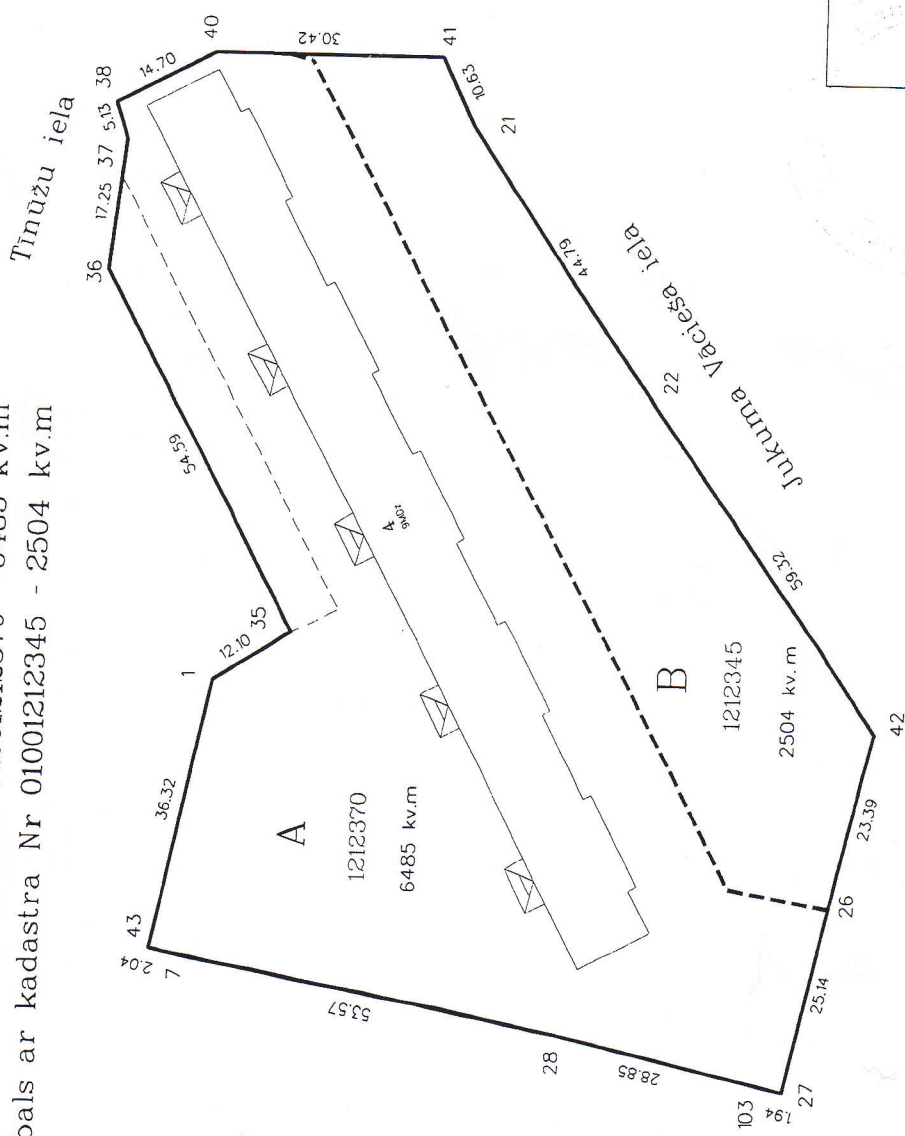
Lielrigas reģionālā nodaļa
MĒRNICĪBAS Rīgas pilsētas
BIROJS Mērniecības birojs

Projektants	L. Govriņš	12.01.2000
Izstrādāja	I. Abols	12.01.2000

REĢIONĀLĀ NODAĻA

Piesaistāmo zemju plāns ar sadalījumu pa gruntīm
 Kopējā platība 0.8989 ha

- A - zemesgabals ar kadastra Nr 01001212370 - 6485 kv.m
- B - zemesgabals ar kadastra Nr 01001212345 - 2504 kv.m



SIA

 U.GAU

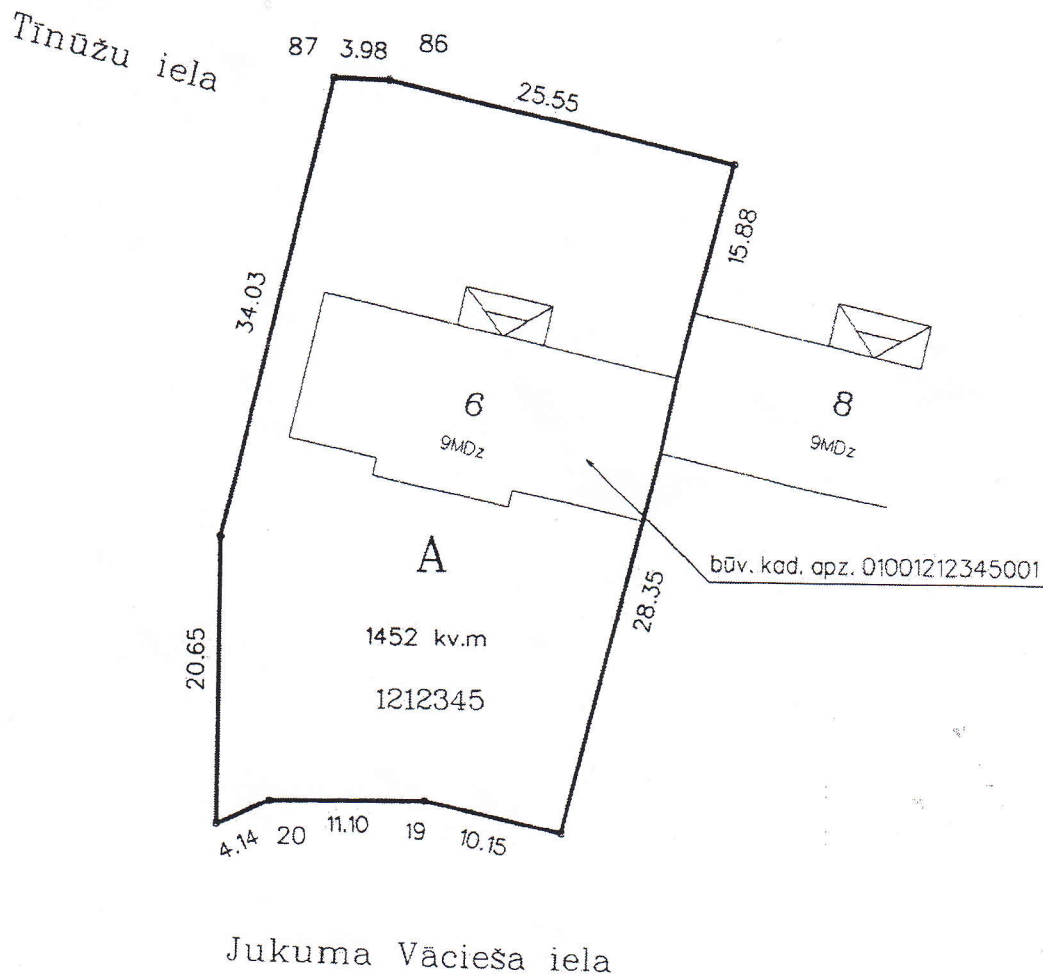
Jasminu iela 20A, Jūrmala
 Tālr. 29232907

mērnīeks	U.Gau	21.07.2011
----------	-------	------------

Zemes kadastrālās uzskaites sistēmas sertifikāts Nr. AB0000000064 (no 22.12.2010 līdz 21.12.2015)

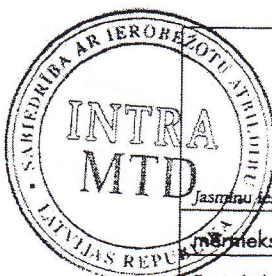
Piesaistāmo zemju plāns ar sadalījumu pa gruntīm
Kopējā platība 0.1452 ha

A - zemesgabals ar kadastra Nr 01001212345 - 1452 kv.m



Saīsinājumi :

būv. kad. apz. - būves kadastra apzīmējums



SLA



Jasotai iela 20A, Jūrmala

Tālr. 29232907

Valsts reģistrs

U.Gau

[Handwritten signature]

21.07.2011

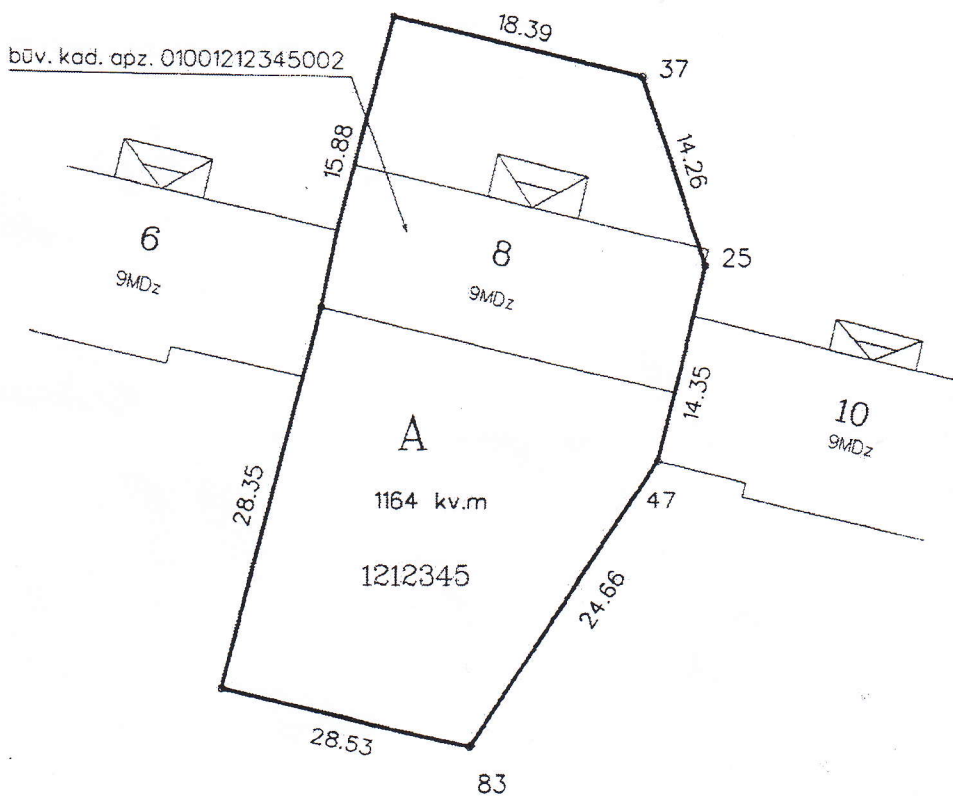
Zemes kadastrālās uzskaites sertifikāts Nr. AB000000064 (no 22.12.2010 līdz 21.12.2015)

Piesaistāmo zemju plāns ar sadalījumu pa gruntīm
Kopējā platība 0.1164 ha



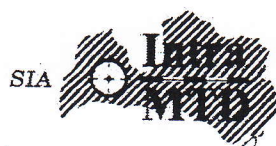
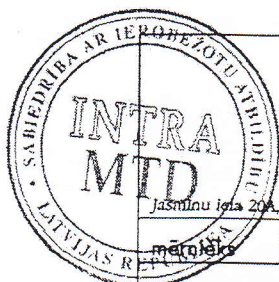
A - zemesgabals ar kadastra Nr 01001212345 - 1164 kv.m

Tīnūžu iela



Jukuma Vācieša iela

Saīsinājumi :
būv. kad. apz. - būves kadastra apzīmējums



Jašminu iela 20A, Jūrmala mērinieks	U.Gau		Tālr. 29232907 21.07.2011
--	-------	--	------------------------------

Zemes kadastrālās uzmēršanas sertifikāts Nr. AB000000064 (no 22.12.2010 līdz 21.12.2015)