

APSTIPRINĀTS

ar akciju sabiedrības "Conexus Baltic Grid" valdes 2021. gada 30. jūnija lēmumu, sēdes protokols Nr. 45, un akciju sabiedrības "Conexus Baltic Grid" padomes 2021. gada 9. septembra lēmumu, protokols Nr. 5 (2021)

Rīgā, 15.12. 2021.

Nr. INA-KAR-029

Akciju sabiedrības "Conexus Baltic Grid" nekustamā īpašuma un nepieciešamā nekustamā īpašuma lietošanas kārtība

I. Vispārīgie noteikumi

1. Kārtība nosaka akciju sabiedrības "Conexus Baltic Grid" (turpmāk – Sabiedrība) nekustamā īpašuma (būves, zemes vienības) vai tā daļas iznomāšanas un nomāšanas pamatprincipus, informācijas publisko pieejamību, lai nodrošinātu efektīvu un atklātu Sabiedrības nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomāšanas procesu, kā arī apbūves tiesības nodibināšanu.

2. Kārtība saistoša visām Sabiedrības struktūrvienībām attiecībā uz Sabiedrības īpašumā esošu nekustamā īpašuma (vai tā daļas) iznomāšanu un Sabiedrības darbības nodrošināšanas vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma nomāšanu no citām personām, kā arī apbūves tiesības nodibināšanu.

3. Kārtības izpildi nodrošina Saimnieciskā nodrošinājuma departaments sadarbībā ar Juridiskā departamenta Juridisko daļu (turpmāk – Juridiskā daļa).

4. Saimnieciskā nodrošinājuma departaments sadarbībā ar Plānošanas un analīzes daļu veic nekustamā īpašuma nomas maksas, apbūves tiesības maksas aprēķinu un ar Finanšu uzskaites daļu kontrolē maksājumu kārtības ievērošanu saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem.

5. Lēmumu par Sabiedrības nekustamā īpašuma iznomāšanu, par Sabiedrības darbības nodrošināšanai nepieciešamā nekustamā īpašuma nomu, kā arī apbūves tiesības nodibināšanu pieņem Sabiedrības valde (par nepieciešamību un līguma noslēgšanu), ievērojot normatīvajos aktos un Sabiedrības statūtos noteikto.

6. Ja līgums noslēdzams par inženiertīkla vai inženierbūves ierīkošanu, novietošanu, būvniecību Sabiedrībai piederošā nekustamajā īpašumā un tā ierīkošanu, novietošanu, būvniecību nosaka speciālie normatīvie akti (Enerģētikas likums, Elektronisko sakaru likums un citi), lēmumu par līgumu noslēgšanu pieņem saskaņā ar Līgumu slēgšanas kārtību.

7. Kārtība neattiecas uz:

7.1. kustamās mantas nomāšanu un iznomāšanu, izņemot kustamo mantu, kura kā galvenās lietas blakus lieta atrodas ar nekustamo īpašumu nesaraujamā sakarā un ir tās būtiskā sastāvdaļa;

7.2. īstermiņa nekustamā īpašuma (tā daļas) nomu, kas nav garāka par 10 dienām;

7.3. personālservitūta un reālservitūta nodibināšanu, kā arī uz nekustamā īpašuma nodošanu patapinājumā.

8. Lēmumu par personālservitūta un reālservitūta nodibināšanu pieņem Sabiedrības valde, ja šādas tiesības nodibināšanu noteic spēkā esošie normatīvie akti vai spēkā stāties tiesas spriedums.

9. Sabiedrība ir tiesīga nodot tai piederošo nekustamo īpašumu patapinājumā tikai publiskai personai tai noteikto funkciju pildīšanai. Lēmumu par nekustamā īpašuma nodošanu patapinājumā pieņem Sabiedrības valde.

II. Nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomāšanas izvērtējums

10. Saimnieciskā nodrošinājuma departaments:

10.1. uztur Sabiedrībai piederošo nekustamo īpašumu sarakstu;

10.2. izvērtē nekustamā īpašuma vai tā daļas iznomāšanas vajadzību;

10.3. izvērtē Sabiedrības saimnieciskās darbības nodrošināšanai nepieciešamā nekustamā īpašuma nomas vajadzību;

10.4. pirms Sabiedrībai piederošā nekustamā īpašuma vai tā daļas iznomāšanas sadarbībā ar Plānošanas un analīzes daļu veic ar nekustamo īpašumu uzturēšanu saistīto izmaksas aprēķinu un nosaka iespējamo nomas maksu, ievērojot kārtības VIII. nodaļā noteikto;

10.5. pirms Sabiedrībai nepieciešamā nekustamā īpašuma nomas izvērtē vispirms Sabiedrības īpašumā esošo nekustamo īpašumu izmantošanas iespējas, ja tādu nav, apzina alternatīvas iespējas;

10.6. pirms nekustamā īpašuma nomāšanas sadarbībā ar Plānošanas un analīzes daļu veic finansiālo aprēķinu nekustamā īpašuma nomas vajadzībai.

III. Nekustamā īpašuma iznomāšana

11. Saimnieciskā nodrošinājuma departaments, konstatējot iespēju nodot nomā nekustamo īpašumu noteiktam nomniekam un ar noteiktu mērķi, sadarbībā ar Juridisko daļu sagatavo informāciju par nekustamā īpašuma iznomāšanu un nodrošina informācijas publiskošanu normatīvajos aktos un šajā kārtībā noteiktajā kārtībā.

12. Lai informācija par iznomāšanai paredzēto Sabiedrības nekustamo īpašumu vai tā daļu būtu publiski pieejama, Sabiedrība nodrošina šādas informācijas publicēšanu valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk – Valsts nekustamie īpašumi) tīmekļvietnē un Sabiedrības tīmekļvietnē:

12.1. vismaz 10 darbdienas pirms līguma noslēgšanas – nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošā nekustamā īpašuma objekta (būves, telpu grupas, zemes vienības) kadastra apzīmējums, nomā nodotā platība, lietošanas mērķis un paredzamais līguma darbības termiņš, minimālais nomas maksas apmērs, nomnieka atlases kritēriji un citi Sabiedrībai būtiski nosacījumi;

12.2. 10 darbdienu laikā pēc nomas līguma noslēgšanas – nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošā nekustamā īpašuma objekta (būves, telpu grupas, zemes vienības) kadastra apzīmējums, nomā nodotā platība, lietošanas mērķis, nomnieks, nomas maksas apmērs un līguma darbības termiņš.

13. Kārtības 12. punktu par informācijas publiskošanu nepiemēro, ja:

13.1. Sabiedrība nekustamo īpašumu iznomā publiskai personai;

13.2. Sabiedrības nekustamo īpašumu iznomā sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam, kurā publiskas personas daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus;

13.3. nomnieks ir kapitālsabiedrība, kas ar Sabiedrību atrodas viena koncerna sastāvā;

13.4. Sabiedrībai piederošā zeme iznomāta uz tās esošas un citai personai piederošas būves uzturēšanai;

13.5. Nekustamais īpašums tiek iznomāts vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.

14. Nekustamā īpašuma nomnieka pretendentu (turpmāk – nomnieka pretendents) izvēlas ar publikācijas palīdzību saskaņā ar šīs kārtības 12. punktu, tajā norādot, ka tiesības noslēgt līgumu iegūst tas nomnieka pretendents:

14.1. kurš piedāvājis visaugstāko nomas maksu virs publikācijā noteiktās minimālās nomas maksas apmēra;

14.2. kurš izmantos nekustamo īpašumu atbilstoši tā noteiktajam lietošanas mērķim;

14.3. kurš vairāku vienādu piedāvājumu gadījumā ir pirmais iesniedzis savu piedāvājumu;

14.4. kuram nav nodokļu maksājumu parādu, kas kopsummā pārsniedz 150 *euro* (attiecas uz juridiskām personām).

15. Nomnieka pretendenta izvēli veic Saimnieciskā nodrošinājuma departaments sadarbībā ar Juridisko daļu, nepieciešamības gadījumā pieaicinot citas struktūrvienības, saskaņā ar šo kārtību.

16. Ja Sabiedrība nav publicējusi kārtības 12. punktā norādīto informāciju un tiek saņemts iesniegums ar lūgumu nodot nomā Sabiedrībai piederošu nekustamo īpašumu, šādu iesniegumu izskata Saimnieciskā nodrošinājuma departaments. Ja iesniegumā norādītā nekustamā īpašuma iznomāšana ir iespējama, Saimnieciskā nodrošinājuma departaments sagatavo informācijas publicēšanu saskaņā ar kārtības 12. punktu. Šajā gadījumā iesnieguma iesniedzējam tiek nosūtīta informācija par Sabiedrības nekustamā īpašuma iznomāšanas publikāciju.

IV. Nomātais nekustamais īpašums

17. Saimnieciskā nodrošinājuma departaments sadarbībā ar Juridisko daļu, konstatējot nepieciešamību nomāt konkrētu nekustamo īpašumu, sagatavo informāciju par nekustamā īpašuma nomāšanu un nodrošina informācijas publiskošanu normatīvajos aktos un šajā kārtībā noteiktajā kārtībā.

18. Lai informācija par nomāt paredzēto nekustamo īpašumu būtu publiski pieejama, Sabiedrība savā tīmekļvietnē un Valsts nekustamo īpašumu tīmekļvietnē publicē vismaz šādu informāciju:

18.1. vismaz 20 darbdienas pirms līguma noslēgšanas – nekustamā īpašuma vēlamā atrašanās vieta, nepieciešamā nomājamā platība, plānotais nomas maksas apmērs, paredzamais līguma darbības termiņš, lietošanas mērķis, iznomātāja atlases kritēriji un citi Sabiedrībai būtiski nosacījumi;

18.2. 10 darbdienu laikā pēc līguma noslēgšanas – nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošā nekustamā īpašuma objekta (būves, telpu grupas, zemes vienības) kadastra apzīmējums, nomātā platība, lietošanas mērķis, iznomātājs, nomas maksas apmērs un līguma darbības termiņš.

19. Kārtības 18. punktu var nepiemērot, ja:

19.1. Sabiedrība nekustamo īpašumu nomā no publiskas personas;

19.2. iznomātājs ir kapitālsabiedrība, kas ar Sabiedrību atrodas viena koncerna sastāvā;

19.3. zeme tiek nomāta uz tās esošas Sabiedrībai piederošas būves uzturēšanai;

19.4. nomas objekts tiek nodots Sabiedrības vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.

20. Nekustamā īpašuma iznomātāja pretendentu (turpmāk – iznomātāja pretendents) izvēlas ar publikācijas palīdzību saskaņā ar šīs kārtības 18. punktu, tajā norādot, ka tiesības noslēgt līgumu iegūst tas iznomātāja pretendents:

20.1. kurš piedāvājis viszemāko nomas maksu no publikācijā noteiktās minimālās nomas maksas apmēra;

20.2. kuram piederošā nekustamā īpašuma lietošanas mērķis atbilst Sabiedrībai nepieciešamā nekustamā īpašuma lietošanas mērķim;

20.3. kura nekustamā īpašuma izmantošana ir finansiāli izdevīgāka Sabiedrībai – izdevīga nekustamā īpašuma atrašanās vieta, labs nekustamā īpašuma stāvoklis, kas prasa vismazāk finansiālos ieguldījumus no Sabiedrības, uzsākot tā izmantošanu;

20.4. kurš vairāku vienādu piedāvājumu gadījumā ir pirmais iesniedzis savu piedāvājumu;

20.5. kuram nav nodokļu maksājumu parādu, kas kopsummā pārsniedz 150 *euro* (attiecas uz juridiskām personām);

20.6. kura piederošajam nekustamajam īpašumam nav nostiprināta hipotēka, izņemot gadījumu, ja Sabiedrībai ir finansiāli izdevīga šī nekustamā īpašuma noma un iznomātāja pretendents ir iesniedzis hipotēkas ņēmēja rakstveida piekrišanu nekustamā īpašuma iznomāšanai.

21. Iznomātāja pretendenta izvēli veic Saimnieciskā nodrošinājuma departaments sadarbībā ar Juridisko daļu, nepieciešamības gadījumā pieaicinot citas struktūrvienības, saskaņā ar šo kārtību.

V. Iesniegumu pieteikšanas un virzības kārtība

22. Nomnieka pretendents un iznomātāja pretendents (turpmāk – Pretendents) iesniedz iesniegumu par nekustamā īpašuma iznomāšanu vai nomāšanu Sabiedrības juridiskajā adresē: Stīgu ielā 14, Rīgā vai nosūta uz elektroniskā pasta adresi: info@conexus.lv līdz publikācijā norādītajam pieteikšanās termiņam. Pretendenta iesniegumu reģistrē atbilstoši Sabiedrības dokumentu pārvaldības kārtībā noteiktajam.

23. Pretendenta iesniegumu neizskata, ja:

23.1. iesniegums iesniegts pēc publikācijā norādītā pieteikšanās termiņa;

23.2. nav iesniegta visa šīs kārtības 24. un 25. punktā norādītā informācija.

24. Nomnieka pretendents iesniedz Sabiedrībai iesniegumu, kurā norāda un iesniedz vismaz šādu informāciju:

24.1. fiziskās personas – vārdu, uzvārdu, personas kodu vai dzimšanas datumu un gadu (ja nav piešķirts personas kods), deklarētās dzīvesvietas adresi, faktiskās dzīvesvietas adresi;

24.2. juridiskās personas – nosaukumu (firmu), reģistrācijas numuru, juridisko adresi, faktisko adresi (ja tāda ir);

24.3. nekustamā īpašuma adresi, kadastra numuru un nomājamo platību;

24.4. nekustamā īpašuma izmantošanas mērķi, līguma darbības termiņu, informāciju par plānotajiem remontdarbiem, to apjomu, izdevumiem un plānoto remontdarbu veikšanas termiņu pēc līguma noslēgšanas;

24.5. piedāvāto nomas maksas apmēru;

24.6. plānotās saimnieciskās darbības aprakstu;

24.7. kontaktinformāciju.

25. Iznomātāja pretendents iesniedz Sabiedrībai iesniegumu, kurā norāda un iesniedz vismaz šādu informāciju:

25.1. fiziskās personas – vārdu, uzvārdu, personas kodu vai dzimšanas datumu un gadu (ja nav piešķirts personas kods), deklarētās dzīvesvietas adresi, faktiskās dzīvesvietas adresi;

25.2. juridiskās personas – nosaukumu (firmu), reģistrācijas numuru un juridisko adresi, faktisko adresi (ja tāda ir);

25.3. nekustamā īpašuma valdījuma vai lietošanas tiesību apliecinājoša dokumenta kopiju (informāciju par īpašuma tiesībām uz nekustamo īpašumu Sabiedrība saņems no publiskajiem reģistriem) un būves kadastrālās uzmērīšanas lietas kopiju (ja attiecas);

25.4. nekustamā īpašuma adresi, kadastra numuru, nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošo zemes vienību un būvju kadastra apzīmējumu, iznomājamo platību un tehnisko stāvokli;

25.5. nekustamā īpašuma nomas maksu;

25.6. nekustamā īpašuma lietošanas mērķi;

- 25.7. nekustamā īpašuma apgrūtinājumus un aprobežojumus, ja tādi ir;
- 25.8. citu būtisku informāciju, kas attiecināma uz nekustamā īpašuma izmantošanu (informāciju par komunālajiem, nodokļu maksājumiem, uz nekustamo īpašumu gulstošās nastas, servitūti);
- 25.9. kontaktinformāciju.

VI. Lēmumu pieņemšanas kārtība un nomas līguma noslēgšana

26. Lai izvērtētu nomas līguma slēgšanu ar Pretendentu, Sabiedrība var pieprasīt Pretendentam iesniegt papildu informāciju un dokumentus.

27. Ja Sabiedrībai tiek piedāvāta augstāka nomas maksa, nekā Sabiedrība to ir norādījusi publikācijā, vai citu iemeslu dēļ piedāvājums ir saimnieciski neizdevīgs, Sabiedrība ir tiesīga noraidīt iznomātāja pretendenta piedāvājumu.

28. Saimnieciskā nodrošinājuma departaments sadarbībā ar Juridisko daļu nodrošina iesniegto piedāvājumu izvērtēšanu, par to sagatavojot izvērtējuma protokolu.

29. Piedāvājuma izvērtējuma protokolā norāda:

29.1. protokola sagatavošanas laiku un vietu;

29.2. darbiniekus, kuri piedalījās Pretendentu iesniegto piedāvājumu izvērtējumā;

29.3. informāciju par saņemtajiem piedāvājumiem: informācija par Pretendentiem un viņu iesniegtajiem piedāvājumiem – informācija par nekustamo īpašumu, nomas maksas apmēru, termiņu un citu svarīgu informāciju;

29.4. Pretendentu iesniegto piedāvājumu izvērtējumu;

29.5. lēmumu par Pretendentu, kurš iesniedzis visizdevīgāko piedāvājumu, noteikšanu.

30. Sabiedrība nomas līgumu slēdz ar to Pretendentu, kurš iesniedzis labāko piedāvājumu (turpmāk – izvēlētais pretendents).

31. Ja vairāki nomnieka pretendenti piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu un saimnieciski izdevīgāko piedāvājumu, kā arī citi piedāvājuma noteikumi ir līdzvērtīgi, Sabiedrība lūdz nomnieka pretendētus rakstiski iesniegt atjaunotu piedāvājumu par iespējami augstāko nomas maksu un saimnieciski izdevīgāko piedāvājumu, nosakot iesnieguma iesniegšanas datumu.

32. Ja neviens no nomnieka pretendentiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu un saimnieciski izdevīgāko piedāvājumu, neiesniedz jaunu piedāvājumu par augstāko nomas maksu un saimnieciski izdevīgāko piedāvājumu, Sabiedrība piedāvā minētajiem nomnieka pretendentiem slēgt nomas līgumu atbilstoši iesniegumu iesniegšanas secībai (pēc iesniegšanas datuma un laika).

33. Pēc piedāvājumu izvērtēšanas, Saimnieciskā nodrošinājuma departaments iesniedz informāciju Sabiedrības valdei lēmuma pieņemšanai par nomas līguma noslēgšanu ar izvēlēto pretendentu.

34. Saimnieciskā nodrošinājuma departaments informē visus Pretendentus par iesniegto piedāvājumu izvērtēšanas rezultātu.

35. Sabiedrībai jebkurā brīdī ir atsaukuma tiesības par iepriekš publicēto iznomāšanai paredzēto un nomāt paredzēto nekustamo īpašumu.

36. Ja nomnieka pretendents nomas līgumu neparaksta vai neiesniedz attiecīgu atteikumu 20 dienu laikā no nomas līguma nosūtīšanas dienas, vai pēc savas iniciatīvas atsakās slēgt nomas līgumu, ir uzskatāms, ka nomnieka pretendents no nomas līguma slēgšanas atteicies. Šajā gadījumā Sabiedrībai ir tiesības slēgt līgumu ar nākamo nomnieka pretendentu, kurš, pamatojoties uz publikāciju, piedāvājis augstāko nomas maksu un saimnieciski izdevīgāko piedāvājumu.

37. Ja Sabiedrība nomā nekustamo īpašumu, nomas līgumu slēdz ar to iznomātāja pretendentu, kurš piedāvājis Sabiedrības darbības nodrošināšanai atbilstošāko nekustamo īpašumu, tai skaitā izvērtējot nekustamā īpašuma atrašanās vietu, tehnisko stāvokli, nomas maksas apmēru, tehnisko aprīkojumu un citus ar nekustamo īpašumu izmantošanu saistītus noteikumus.

38. Ja nomas līguma noslēgšana nav Sabiedrības interesēs, Sabiedrībai ir tiesības atteikt nomas līguma noslēgšanu, rakstiski par to paziņojot Pretendentam.

39. Sabiedrībai, iznomājot tai piederošo nekustamo īpašumu, nomas līguma saistību izpildes pastiprināšanai ir tiesības pieprasīt drošības naudu divu mēnešu nomas maksas apmērā no:

39.1. nomnieka pretendenta, kurš pirmo reizi slēdz nomas līgumu ar Sabiedrību;

39.2. nomnieka pretendenta, kurš vismaz vienu reizi ir kavējis ilgāk par 60 dienām nomas maksas samaksu vai citus maksājumus saskaņā ar jebkuru citu noslēgto līgumu ar Sabiedrību;

39.3. jebkurā citā pamatotā gadījumā pēc Sabiedrības ieskata.

40. Nomniekam drošības nauda jāsamaksā piecu darba dienu laikā no nomas līguma noslēgšanas dienas.

41. Sabiedrība drošības naudu izmanto šādā kārtībā:

41.1. ja nomnieks nav samaksājis nomas maksu nomas līgumā noteiktajā termiņā divus mēnešus pēc kārtas, drošības naudu ieskaita nomas maksā un nomas līgums tiek izbeigts nekavējoties;

41.2. ja nomas līguma darbības termiņš tiek pagarināts, samaksāto drošības naudu izmanto turpinātā nomas līguma saistību izpildes nodrošināšanai.

42. Sabiedrība nomniekam atmaksā drošības naudu 10 dienu laikā no nomātā nekustamā īpašuma nodošanas - pieņemšanas akta parakstīšanas dienas, ja nomas līguma termiņš ir izbeidzies, nomas līgums tiek izbeigts uz abpusējas rakstiskas vienošanās pamata vai nomas līgums tiek izbeigts pēc iznomātāja iniciatīvas un nomniekam nav nomas maksas parāda, un nomnieks ir samaksājis nomas maksu vai citus saistītos maksājumus, kas izriet no nekustamā īpašuma lietošanas saistībām.

43. Ja ar nomnieku ir noslēgts ilgtermiņa nomas līgums (uz laiku, kas ilgāks par pieciem gadiem), un ja nomnieks ir veicis neatdalāmos uzlabojumus nekustamā īpašumā, ievērojot lietderības apsvērumus, Sabiedrībai ir tiesības līdz līguma termiņa beigām izlemt, vai pagarināt attiecīgā nomas līguma termiņu vai nodot lietošanā nekustamo īpašumu citam pretendentam šajā kārtībā noteiktajā kārtībā. Pagarinot nomas līguma termiņu, ievēro nosacījumu, ka nomas līguma kopējais termiņš nedrīkst pārsniegt likumā "Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu" noteikto nomas līguma termiņu.

VII. Nekustamā īpašuma nomas līgums

44. Nekustamā īpašuma nomas līgumu ar izvēlēto pretendentu noslēdz pēc tam, kad Sabiedrības valde ir pieņēmusi lēmumu par līguma noslēgšanu. Ja izvēlētais pretendents līgumu neparaksta vai neiesniedz pamatotu iebildumu 20 dienu laikā no nomas līguma nosūtīšanas dienas, uzskatāms, ka izvēlētais pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies.

45. Nomas līgumu noslēdz rakstveidā.

46. Sabiedrības nekustamā īpašuma iznomāšanas nomas līgumā papildus nomas maksas apmēram un līguma termiņam ietverami šādi pamatnosacījumi:

46.1. noteiktais nekustamā īpašuma izmantošanas mērķis;

46.2. nekustamā īpašuma lietotājam nav tiesību nekustamo īpašumu nodot tālākai lietošanai trešajai personai bez rakstiskas saskaņošanas ar Sabiedrību;

46.3. ja nekustamajam īpašumam nepieciešami remontdarbi, nosaka šo darbu veikšanas termiņu, paredzamo ieguldāmo līdzekļu apjomu, kas saskaņojams ar Sabiedrību, kā arī atrunu, kurš sedz ar remontdarbiem saistītās izmaksas;

46.4. ja tiek iznomāta atsevišķa ēka, būve vai ēku, būvju daļa, paredz proporcionāla tai piesaistītā zemesgabala vai ēkas ekspluatācijai nepieciešamās zemes daļas iznomāšanu;

46.5. ja tiek iznomāts atsevišķs zemesgabals, nomniekam ir pienākums uzkopt zemesgabalu un tam pieguļošo ielas teritoriju proporcionāli uz zemesgabala esošu ēku (būvju, telpu) platībai vai slēgt atsevišķu līgumu par minētās teritorijas uzkopšanu atbilstoši normatīvajiem aktiem;

46.6. nomniekam ir pienākums apdrošināt nekustamo īpašumu visā nomas līguma darbības laikā pret bojājumu vai bojāeju ugunsgrēka, plūdu gadījumā vai trešo personu prettiesisku darbību, ja iznomātāja apdrošināšana neparedz segt zaudējumus lietošanā nodotajās telpās, kā arī nomniekam jāuztur spēkā savas civiltiesiskās atbildības pret trešajām personām, tai skaitā arī iznomātāju, apdrošināšana ar apdrošinājuma summu (tā tiek noteikta attiecīgā nomas līguma noslēgšanas brīdī, ievērojot kādu nekustamo īpašumu iznomā) un jāiesniedz iznomātājam minētās apdrošināšanas esamību apliecinājošu polišu un apdrošināšanas prēmiju samaksu apliecinājošu dokumentu apliecinātas kopijas vai apdrošinātāja izsniegtu apliecinājumu par šādas polises esamību un apdrošināto atbildības limitu;

46.7. nomniekam ir pienākums segt Sabiedrībai visus zaudējumus, kas radušies tā darbības rezultātā, kā arī samaksāt visus valsts vai pašvaldību iestāžu par neatbilstošu nekustamā īpašuma lietošanu piemērotos naudas sodus;

46.8. Sabiedrībai ir tiesības vienpusēji izbeigt nomas līgumu, ja nomnieks nekustamo īpašumu lieto neatbilstoši noteiktajiem mērķiem vai neveic savlaicīgi nomas maksājumus;

46.9. nomas līgumos iekļauj Sabiedrības tiesības mainīt nomas maksas apmēru, ja, mainoties tirgus situācijai, pieaudzis nomas maksas apmērs nekustamā īpašuma tirgū salīdzināmiem nekustamiem īpašumiem, vai pieaugušas nekustamā īpašuma izmaksas, vai Centrālās statistikas pārvaldes noteiktais vidējais patēriņa cenu indekss (PCI) pēdējā gada laikā pieaudzis vairāk par diviem procentiem;

46.10. nomnieks ir atbildīgs par ugunsdrošību prasību un sanitāro normu ievērošanu nekustamajā īpašumā, tai skaitā arī par normās noteikto prasību, pasākumu ieviešanu un nodrošināšanu;

46.11. iznomātājam un nomniekam savstarpēji vienojoties, nomas tiesība var tikt nostiprināta zemesgrāmatā;

46.12. nosaka līgumsoda un nokavējuma procentu apmēru un to samaksas nosacījumus.

47. Nomas līguma neatņemama sastāvdaļa ir nekustamā īpašuma lietošanas platību plāns.

48. Nomas līgumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma nomai slēdzami par iespējami mazāko funkcionāli nepieciešamo platību un nomas maksa nosakāma iespējami zemāka atbilstoši normatīvo aktu regulējumam vai aktuālajam tirgus cenas līmenim.

VIII. Nomas maksas noteikšana

49. Nekustamā īpašuma nomas maksas apmēru nosaka, ņemot vērā:

49.1. nekustamā īpašuma izmaksas;

49.2. nekustamā īpašuma nomas tirgus izpēti, izmantojot publiski pieejamo informāciju, laikā iegūto informāciju par nomas maksām salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem, ja tāda ir pieejama.

50. Ja nepieciešams, nekustamā īpašuma nomas maksas apmēru nosaka, pieaicinot sertificētu nekustamā īpašuma vērtētāju.

51. Nekustamā īpašuma izmaksas (kārtības 49.1. apakšpunkts) nosaka, ņemot vērā šādas izmaksas, ja tādas ir:

51.1. uzturēšanas un ekspluatācijas izmaksas (apkopšana, atkritumu izvešana, sniega tīrīšana, deratizācija, saimnieciskais inventārs, ģenerālā tīrīšana, paklāju mainīšanas izmaksas u.c.);

51.2. apkalpojošā personāla izmaksas (sētnieks, apkopējs koplietošanas telpām, elektriķis u.c.);

51.3. apsardzes, elektrības, gāzes, sakaru un komunālo pakalpojumu izmaksas;

51.4. nekustamā īpašuma nodokļa izmaksas;

51.5. vienreizējas darba izmaksas, kas saistītas ar nekustamā īpašuma sagatavošanu nomai;

51.6. nolietojuma izmaksas;

51.7. administrācijas izmaksu attiecināto daļu, ja tādas ir iespējams noteikt un ir nepieciešams;

51.8. kapitāla atdeves izmaksas, pielietojot ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes lēmumu noteikto vidēji svērto kapitāla atdeves likmi (kārtības sagatavošanas laikā likme ir 2,65 %, Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes 2020. gada 20. augusta lēmums Nr. 109 “Par kapitāla atdeves likmi dabasgāzes pārvades sistēmas, dabasgāzes sadales sistēmas un dabasgāzes uzglabāšanas pakalpojumu tarifu projekta aprēķināšanai”, <https://likumi.lv/ta/id/316934>);

51.9. citas tiešās vai attiecināmās izmaksas.

52. Nekustamā īpašuma nomas tirgus izpētes laikā iegūto informāciju par nomas maksām salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem (kārtības 49.2. apakšpunkts) ir jāpievieno pie nomas maksas noteikšanas dokumentiem. Atlasīto salīdzināmo nekustamo īpašumu vēlamais skaits ir no trīs līdz pieciem.

53. Nomas maksa par nekustamā īpašuma lietošanu pārskatāma ne retāk kā reizi trijos gados, izvērtējot gan nekustamā īpašuma tirgus situāciju, gan izmaiņas Valsts zemes dienesta noteiktajām nekustamā īpašuma kadastrālajām vērtībām, gan arī nekustamā īpašuma izmaksu izmaiņas.

54. Ja nomas maksas pārskatīšanas rezultātā secināts, ka nekustamā īpašuma izmaksas ir pieaugušas vai nomas tirgus maksas salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem ir pieaugušas, Sabiedrības valde var pieņemt lēmumu paaugstināt noteikto nomas maksu.

55. Ja nomas maksas pārskatīšanas rezultātā secināts, ka nekustamā īpašuma izmaksas ir samazinājušās vai nomas tirgus maksas salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem ir kritušās, Sabiedrības valde var pieņemt lēmumu vai nu saglabāt noteikto nomas maksu, vai arī to samazināt.

IX. Iznomātā nekustamā īpašuma uzraudzība

56. Par noslēgtā nomas līguma atbildīgais Sabiedrības darbinieks (turpmāk – atbildīgā persona):

56.1. nodrošina šīs kārtības un normatīvo aktu ievērošanu, savlaicīgi veicot visas normatīvajos aktos un noslēgtajos nomas līgumos noteiktās darbības, lai novērstu nomas līguma pārkāpumus un zaudējumu rašanos, Sabiedrībai esot kā iznomātājam, tā arī nomniekam;

56.2. uzrauga, lai nekustamais īpašums tiktu izmantots, uzturēts un saglabāts atbilstoši noslēgtajam nomas līgumam un normatīvo aktu prasībām.

57. Finanšu uzskaites daļa uzskaita nomnieku veiktos nomas maksājumus. Ja nomas maksājumi nav veikti ilgāk kā divus mēnešus pēc kārtas, Finanšu uzskaites daļa rakstveidā informē atbildīgo personu.

58. Ja atbildīgā persona konstatē ar noslēgto nomas līgumu noteikto nosacījumu pārkāpumu vai uzņemto saistību neizpildi, tas sagatavo rakstveida ziņojumu par radušos situāciju un iesniedz to Juridiskajai daļai tālākai rīcībai.

59. Saņemot atbildīgās personas ziņojumu, Juridiskā daļa to izvērtē un veic attiecīgās darbības, lai nodrošinātu no noslēgto nomas līgumu noteikto nosacījumu vai uzņemto saistību izpildi.

X. Apbūves tiesības nodibināšana

60. Sabiedrība apbūves tiesību nodibina uz trešajai personai piederošu zemes vienību, ja:
60.1. tai nepieciešama zemes vienība, lai veiktu uz zemes vienības esošo un Sabiedrībai piederošo ēku un inženierbūvju pārbūvi;

60.2. tai nepieciešama zemes vienība nedzīvojamo ēku, inženierbūvju būvniecībai, kas nepieciešama Sabiedrības saimnieciskās darbības nodrošināšanai.

61. Sabiedrība uz tai piederošo nekustamo īpašumu apbūves tiesību nodibina par labu trešajai personai, ja:

61.1. zemes vienība nav nepieciešama Sabiedrībai, tai skaitā piederošo inženiertīklu, inženierbūvju uzturēšanai un ekspluatācijai;

61.2. būvējamā ēka vai inženierbūve, inženiertīkls nerada traucējumus un negatīvu ietekmi uz zemes vienībā esošo un Sabiedrībai piederošo inženiertīklu un inženierbūvju uzturēšanu un ekspluatāciju.

62. Jautājumu par apbūves tiesības nodibināšanu par labu Sabiedrībai, kā arī par apbūves tiesības nodibināšanu uz Sabiedrībai piederošo nekustamo īpašumu vai tā daļu izskata Saimnieciskā nodrošinājuma departaments sadarbībā ar Juridisko daļu, kā arī sagatavo informāciju par apbūves tiesības nodibināšanu un to iesniedz Sabiedrības valdei lēmuma pieņemšanai. Pēc apbūves tiesības nodibināšanas informāciju publicē Sabiedrības tīmekļvietnē.

63. Ja apbūves tiesība tiek nodibināta uz zemesgabala daļu, tās platību nosaka saskaņā ar sertificēta mērnika izstrādātu plānu.

64. Apbūves tiesības maksas noteikšanai izmanto noteikumus, kas šajā kārtībā noteikti attiecībā uz nomas maksas noteikšanu.

65. Apbūves tiesības termiņš nosakāms saskaņā ar normatīvajos aktos noteikto.

66. Apbūves tiesības līgums sagatavojams un tajā ietverami nosacījumi, ievērojot Civillikuma noteikumus par apbūves tiesības nodibināšanu un Ministru kabineta noteikumus, kas nosaka kārtību par publiskas personas neapbūvētas zemes vienības apbūves tiesības piešķiršanu. Apbūves tiesības līgumā iekļaujams nosacījums, ka apbūves tiesības var tikt apgrūtināta ar lietu un saistību tiesību tikai ar atsevišķu Sabiedrības rakstveida piekrišanu, ierakstot attiecīgo aizliegumu zemesgrāmatas nodalījumā.

XI. Noslēguma jautājumi

67. Kārtība stājas spēkā nākamajā dienā pēc tās parakstīšanas.

68. Sabiedrības valde ir tiesīga bez atsevišķas Sabiedrības padomes piekrišanas veikt kārtībā tādus grozījumus, kas attiecas uz kārtībā norādīto Sabiedrības struktūrvienību nosaukumu maiņu, kārtībā lietotajiem terminiem un izmaiņām, kas veiktas saskaņā ar ārējiem normatīvajiem aktiem un ietekmē kārtības izpildi.

Valdes priekšsēdētājs

(paraksts*)

U. Bariss

* Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu.