

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Jēkabpils pakalpojumi”

Reģistrācijas Nr.45403006010, Zemgales iela 24/1, Jēkabpils,
LV -5201
Tālrunis 65237664,
e-pasts: jekpak@jekpak.lv

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Jēkabpils pakalpojumi” nekustamā īpašuma iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas noteikumi

Jēkabpilī 03.08.2020

*Izdoti saskaņā ar
Publiskas personas finanšu līdzekļu
un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.⁴ pantu un
Ministru kabineta 25.09.2018. noteikumu Nr.611
“Kārtība, kādā iestādes ievieto informāciju internetā”19.9. apakšpunktu*

1. Vispārīgie noteikumi

1. Sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Jēkabpils pakalpojumi” (turpmāk – Sabiedrība) nekustamā īpašuma iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas noteikumi (turpmāk - Noteikumi), nosaka:
 - 1.1 Sabiedrībai piederošā nekustamā īpašuma iznomāšanas kārtību un izņēmumus;
 - 1.2 Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma nomāšanas kārtību;
 - 1.3 nomas maksas noteikšanas kritērijus;
 - 1.4 atsevišķus nomas līgumā ietveramus tipveida nosacījumus;
 - 1.5 kārtību, kādā publicē informāciju par iznomāšanai paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem un iznomātajiem nekustamajiem īpašumiem;
 - 1.6 kārtību, kādā publicē par nomāšanai paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem un nomātajiem nekustamajiem īpašumiem.
2. Noteikumu mērķis ir nodrošināt efektīvu, lietderīgu un atklātu nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomāšanas procesu.

2. Nekustamā īpašuma iznomāšana

3. Lēmumu par Sabiedrībai piederošā nekustamā īpašuma iznomāšanu un tā noteikumiem (līguma termiņš, nomas maksu un citiem saistītajiem maksājumiem, iznomātāja un nomnieka tiesībām, pienākumiem un atbildību, līguma izbeigšanas pamatus un kārtību) pieņem Sabiedrības valde, ievērojot Noteikumos un normatīvajos aktos noteiktās prasības.
4. Sabiedrības nekustamais īpašums tiek iznomāts tikai tādā gadījumā, ja uz lēmuma par nekustamā īpašuma iznomāšanu pieņemšanas brīdi, tas uz līguma pamata nav nodots lietošanā trešajām personām vai netiek lietots Sabiedrības vajadzībām, kā arī nav paredzēta nepieciešamība to lietot Sabiedrības vajadzībām, ņemot vērā Sabiedrības darbību un ekonomiskās intereses.
5. Sabiedrības nekustamo īpašumu iznomā atbilstoši tā lietošanas mērķim.
6. Persona, kura vēlas nomāt Sabiedrības nekustamo īpašumu (nomas tiesību pretendents), iesniedz Sabiedrībai šādus dokumentus:

- 6.1 fiziskā persona – iesniegumu, kurā norādīts vārds, uzvārds, personas kods, deklarētās dzīvesvietas adrese un cita adrese, kurā persona ir sasniedzama, oficiālā elektroniskā adrese vai elektroniskā pasta adrese, nomājamā nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs (apzīmējums), ja tāds ir zināms;
- 6.2 juridiskā persona – iesniegumu, kurā norādīts juridiskās personas nosaukums (firma), juridiskā adrese, oficiālā elektroniskā adrese vai elektroniskā pasta adrese, reģistrācijas numurs, nomājamā nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs (apzīmējums), ja tāds ir zināms;
- 6.3 pilnvara, ja juridiskas vai fiziskas personas vārdā līgumu slēdz cita persona.
7. Nekustamo īpašumu neiznomā nomas tiesību pretendents, ja pēdējā gada laikā no iesnieguma iesniegšanas dienas Sabiedrība ir vienpusēji izbeigusi ar to citu līgumu par īpašuma lietošanu, tāpēc ka nomas tiesību pretendents nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus, vai stājies spēkā tiesas nolēmums, uz kura pamata tiek izbeigts cits ar Sabiedrību noslēgts līgums par īpašuma lietošanu nomas tiesību pretendenta rīcības dēļ.
8. Sabiedrībai ir tiesības Nekustamo īpašumu neiznomāt nomas tiesību pretendents, kurš nav uzskatāms par labticīgu, tai skaitā nomas tiesību pretendents pēdējā gada laikā no iesnieguma iesniegšanas nav labticīgi pildījis citā ar Sabiedrību noslēgtā līgumā noteiktos nomnieka pienākumus.
9. Sabiedrības nekustamais īpašums var tikt iznomāts atklāta konkursa kārtībā pretendents, kurš piedāvājis visaugstāko cenu (nomas maksu), kas nedrīkst būt zemāka par Noteikumos noteikto minimālo nomas maksu.
10. Nekustamā īpašuma iznomāšanu atklāta konkursa gadījumā organizē komisija, kuru apstiprina Sabiedrības valde.
11. Nomas maksa apmērs un kritēriji:
- 11.1 iznomājot nekustamo īpašumu, minimālā nomas maksa tiek aprēķināta ņemot vērā nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izdevumus, nekustamā īpašuma atrašanās vietu pilsētā, telpas izvietojumu ēkā, nekustamā īpašuma lietošanas mērķi, nekustamā īpašuma faktisko stāvokli, nekustamā īpašuma nodokļa apmēru, Sabiedrības veiktos ieguldījumus nekustamajā īpašumā, Sabiedrības peļņas daļu un citus apstākļus, kam ir nozīme nomas maksas apmēra noteikšanā;
- 11.2 papildus šajos Noteikumos noteiktajai nomas maksai nomniekam ir jāmaksā pievienotās vērtības nodoklis atbilstoši spēkā esošajai nodokļa procentu likmei;
- 11.3 nomas maksā iekļauj vai papildus nomas maksai nosaka šādus maksājumus - maksu par pakalpojumiem, kas saistīti ar nekustamā īpašuma lietošanu (siltumenerģija, ūdens un kanalizācija, atkritumu izvešana, elektroenerģija, internets, teritorijas uzkopšana u.c. pakalpojumiem) un nekustamā īpašuma nodokli atbilstoši spēkā esošajai nodokļu likmei.
12. Nomas līgumā paredz, ka Sabiedrībai ir tiesības, nosūtot nomniekam rakstisku paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksas vai citu saistīto maksājumu apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā, ja:
- 12.1 normatīvie akti paredz citu nomas maksas aprēķināšanas kārtību;
- 12.2 ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti uz nekustamo īpašumu attiecināmie nodokļi vai nodevas;
- 12.3 normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ir palielināta maksa par pakalpojumiem, kas saistīti ar nekustamā īpašuma lietošanu;
- 12.4 mainoties nekustamā īpašuma tirgus vērtībai vai pastāvot citiem objektīviem apstākļiem līdz 10% (desmit) procenti gadā.
13. Nomas līgumā paredz, ka nomas maksas vai citu saistīto maksājumu apmērs Noteikumu 12.1. – 12.3.apakšpunktā noteiktajos gadījumos tiek mainīts ar dienu, kāda noteikta attiecīgajā normatīvajā aktā, 12.4 apakšpunktā – Sabiedrībai vismaz vienu mēnesi pirms nosūtot nomniekam rakstisku paziņojumu par nomas maksas izmaiņām.
14. Sabiedrība var noteikt atlaidi līdz 30% (trīsdesmit procenti) no aprēķinātās nomas maksas,

ja nomnieks ir veicis neatdalāmus ieguldījumus iznomātajā nekustamajā īpašumā saskaņā ar Sabiedrības iepriekšēju rakstisku saskaņojumu par veicamajiem ieguldījumiem un to apmēriem. Nomas maksas atlaide tiek piemērota tikai pēc ieguldījumu veikšanas, kas tiek noformēta ar nodošanas - pieņemšanas aktu. Ja nomnieks ieguldījumus ir veicis nesaskaņojot ar Sabiedrību, nomas maksas atlaide netiek piemērota. Nomas maksas atlaide netiek piemērota, ja nomnieks ir veicis ieguldījumus, kas paredzēti tikai nomnieka lietošanai vai nekustamajā īpašumā veikti kārtējie remontdarbi.

15. Nomniekam ir tiesības veikt nekustamā īpašuma atjaunošanu, pārbūvi un restaurāciju, tikai saskaņā ar apstiprinātu projektu, ja to nosaka spēkā esošie normatīvie akti. Patvaļīgas būvniecības gadījumā Sabiedrībai ir tiesības vienpusēji izbeigt nomas līgumu.
16. Nomniekam ir tiesības slēgt apakšnomas līgumus vai kā citādi nodot lietošanā nekustamo īpašumu trešajām personām tikai uz Sabiedrības valdes lēmuma pamata.
17. Nomas līguma maksimālais termiņš tiek noteikts uz laiku, kas nav ilgāks par 10 gadiem, ja likumā nav noteikts citādi.

3. Nekustamā īpašuma noma

18. Lēmumu par citai personai piederoša nekustamā īpašuma nomu pieņem Sabiedrības valde.
19. Sabiedrība var nomāt savas darbības nodrošināšanai citai personai piederošu nekustamo īpašumu šādos gadījumos:
 - 19.1 nepieciešams izvietot Sabiedrības iekārtas vai personālu, un Sabiedrībai nav atbilstošu nekustamo īpašumu;
 - 19.2 nepieciešams, lai nodrošinātu Sabiedrības nekustamā īpašuma (ēkas, energoapgādes objekta) uzturēšanu un apsaimniekošanu.
20. Nomas maksa tiek noteikta pusēm vienojoties, ņemot vērā normatīvo aktu regulējumu un nekustamā īpašuma tirgus situāciju.
21. Nomas līgumi slēdzami par iespējami zemāko nomas maksu un mazāko funkcionāli nepieciešamo platību.

4. Informācijas publiskošana

22. Lai informācija par iznomāšanai paredzēto un jau iznomāto nekustamo īpašumu, būtu publiski pieejama, Sabiedrība valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" mājaslapā internetā publicē vismaz šādu informāciju:
 - 22.1 vismaz 10 darbdienu pirms līguma noslēgšanas – nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis un paredzamais līguma darbības termiņš;
 - 22.2 10 darbdienu laikā pēc līguma noslēgšanas – nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis, nomnieks, nomas maksas un citu maksājumu apmērs, ja tādi ir noteikti, līguma darbības termiņš.
23. Lai informācija par nomāto un nomāt paredzēto nekustamo īpašumu būtu publiski pieejama, Sabiedrība valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" mājaslapā internetā publicē vismaz šādu informāciju:
 - 23.1 vismaz 20 darbdienu pirms līguma noslēgšanas – nekustamā īpašuma vēlamā atrašanās vieta, platība, plānotais nomas maksas apmērs, paredzamais līguma darbības termiņš, lietošanas mērķis;
 - 23.1 10 darbdienu laikā pēc līguma noslēgšanas – nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis, iznomātājs, nomas maksas apmērs un līguma darbības termiņš.
24. Šo Noteikumu 22.punktu Sabiedrība nepiemēro, ja:
 - 24.1 Sabiedrība savu nekustamo īpašumu iznomā publiskai personai;
 - 24.2 Sabiedrība savu nekustamo īpašumu iznomā sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam, kurā publiskas personas daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50

- procentus;
- 243 zeme tiek iznomāta uz tās esošas un citai personai piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;
- 244 nomas objekts tiek nodots nomniekam vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.
25. Šo Noteikumu 23.punktu nepiemēro, ja:
- 25.1 nekustamais īpašums tiek nomāts no publiskas personas;
- 25.2 zeme tiek nomāta uz tās esošas Sabiedrības piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;
- 25.3 nomas objekts tiek nodots Sabiedrības vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.
26. Lai nodrošinātu Sabiedrības nekustamā īpašuma iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas kārtības publisku pieejamību, Sabiedrība mājaslapā interneta vietnē www.jekpak.lv sadaļā “Oficiālie paziņojumi” publicē informāciju:
- 26.1 par Sabiedrības iznomātajiem nekustamajiem īpašumiem, kā arī par nekustamajiem īpašumiem, kurus paredzēts iznomāt;
- 26.2 par Sabiedrības nomātajiem nekustamajiem īpašumiem, kā arī par nekustamajiem īpašumiem, kurus paredzēts nomāt.
27. Noteikumi un 26.punktā minētā informācija pieejama arī Sabiedrības juridiskajā adresē.

5.Noslēguma noteikumi

28. Pārējos jautājumos, kuru regulējums nav ietverts šajos Noteikumos, tiek piemērots normatīvajos aktos dotais regulējums.
29. Normatīvā akta, kas regulē nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomāšanas kārtību grozījumu gadījumā, līdz jaunu noteikumu apstiprināšanai Sabiedrības nekustamā īpašuma iznomāšanai un nekustamā īpašuma nomāšanai tiek piemērots spēkā esošais normatīvā akta regulējums.
30. Nomas līgumi, kas tiek pārskatīti, nomas maksu nosaka, piemērojot šajos Noteikumos noteikto kārtību.
31. Noteikumi stājas spēkā pēc to apstiprināšanas Sabiedrības valdes sēdē un saskaņošanas ar Sabiedrības kapitāla daļu turētāju.

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Jēkabpils pakalpojumi”
valdes priekšsēdētājs

G.Leitāns

SASKAŅOTS

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Jēkabpils
pakalpojumi” kapitāla daļu turētājs:
Jēkabpils pilsētas pašvaldības
izpilddirektors

03.08.2020_____

G.Gogulis