

## PROCEDŪRA Nr. NĪD/P-13-5/A

### SIA „Rīgas ūdens” nekustamo īpašumu iznomāšanas kārtība

#### SATURS:

- I. Mērķis
- II. Darbības joma
- III. Terminoloģija
- IV. Saistītie dokumenti
- V. Saistītie procesi
- VI. Atbildība un pilnvaras
- VII. Procedūras piemērošanas izņēmumi
- VIII. Informācijas apkopošana
- IX. Nekustamā īpašuma iznomāšana
  - 1. Jautājuma par Sabiedrībai piederošā nekustamā īpašuma iznomāšanu ierosināšana
  - 2. Nomas maksas un citu ar nekustamā īpašuma iznomāšanu saistīto maksājumu apmēra noteikšana
  - 3. Nomas līgumu slēgšana
  - 4. Nomas līgumu administrēšana
  - 5. Nomas līgumu grozīšana vai izbeigšana
- X. Dokumentu glabāšana
- XI. Dokumenta statuss

Ieviešanas datums: 2013.gada 28.marts

## I. Mērķis

1. Procedūras „SIA „Rīgas ūdens” nekustamo īpašumu iznomāšanas kārtība” (turpmāk – Procedūra) mērķis ir noteikt kārtību, kādā, ievērojot Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumu, nodod nomā sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Rīgas ūdens” (turpmāk – Sabiedrība) piederošo vai valdījumā esošo (pieņemts Rīgas domes lēmums par nekustamā īpašuma iekļaušanu Sabiedrības pamatkapitālā, bet Sabiedrības īpašuma tiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā) nekustamo īpašumu, kas netiek izmantots Sabiedrības pamatdarbības nodrošināšanai.

## II. Darbības sfēra

2. Procedūra nosaka kārtību, kādā Sabiedrībā:
  - 2.1. tiek ierosināts un izskatīts jautājums par nekustamā īpašuma iznomāšanu, grozījumiem noslēgtajos Nomas līgumos un Nomas līgumu izbeigšanu;
  - 2.2. nosakāms nomas maksas un citu ar nekustamā īpašuma iznomāšanu saistīto maksājumu apmērs;
  - 2.3. slēdzami, grozāmi un izbeidzami Nomas līgumi un veicama šo līgumu administrēšana.
3. Procedūra ir saistoša iesaistīto struktūrvienību darbiniekiem, atbilstoši Procedūras noteiktajam apjomam.

## III. Terminoloģija

**BAS „Daugavgrīva”** – Bioloģiskās attīrīšanas stacija „Daugavgrīva”.

**Ēkai piesaistītā zemes gabala platība** – Nekustamā īpašuma daļas vadītāja kopīgi ar atbildīgās struktūrvienības, kuras pārziņā atrodas nekustamais īpašums, vadītāju noteiktā un uz zemes robežu plāna iezīmētā ēkai funkcionāli nepieciešamās zemes daļas platība (m<sup>2</sup>).

**Komunālie pakalpojumi** – ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumi, elektroapgādes un apkures pakalpojumi, atkritumu izvešanas pakalpojumi, telpu un teritorijas uzkopšanas pakalpojumi un apsardzes pakalpojumi.

**Nekustamais īpašums** – ēkas (būves) un nedzīvojamās telpas, kopā ar ēkām (būvēm) vai nedzīvojamām telpām piesaistīto zemes gabala daļu, ja šis zemes gabals ir Sabiedrības īpašumā vai valdījumā.

**NĪD** – Nekustamā īpašuma daļa.

**Nomas līgums** – līgums, ar kuru Sabiedrība par atlīdzību nodod lietošanā fiziskai/juridiskai personai Sabiedrībai piederošo/valdījumā esošo Nekustamo īpašumu.

**Nekustamo īpašumu nomas komisija** – ar Sabiedrības valdes lēmumu izveidotā komisija, kura darbojas saskaņā ar Sabiedrības valdē apstiprināto nolikumu.

## IV. Saistītie dokumenti

Lapa 2	Nr.NĪD/P-13-5/A	Versija 2.0	Izdots: 20.03.2013.
--------	-----------------	-------------	---------------------

*Likumi*

Civillikums.

Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums.

*Sabiedrības organizatoriskie dokumenti*

SIA „Rīgas ūdens” valdes lēmums par valdes locekļu specializācijas jomām.

Nolikums Nr.NĪD/N-12-21/A „Nekustamo īpašumu nomas komisijas nolikums”.

Nekustamā īpašuma daļas nolikums.

Finanšu departamenta nolikums.

**V. Saistītie procesi**

Procedūra „Līgumu vadība”.

Procedūra „SIA „Rīga ūdens” elektroenerģijas apakšlietotājiem piemērojamā tarifa noteikšanas kārtība”.

Procedūra „Norēķinu kārtība ar klientiem par sniegtajiem pakalpojumiem, izņemot par ūdensapgādi un kanalizāciju”.

Procedūra „Lietvedības kārtība”.

**VI. Atbildība un pilnvaras**

4. Atbildība par Procedūrā aprakstītajām darbībām:

<b>Nr. p.k.</b>	<b>Darbība</b>	<b>Galvenā atbildība par darbības izpildi</b>
1.	Aktuālās informācijas uzturēšana par nekustamajiem īpašumiem, kuri varētu tikt iznomāti un par noslēgtajiem Nomas līgumiem	NĪD vadītājs
2.	Ēkai funkcionāli piesaistītās zemes gabala daļas noteikšana	NĪD vadītājs, Struktūrvienības, kuras pārziņā atrodas nomas objekts, vadītājs
3.	Jautājuma par nekustamā īpašuma iznomāšanu sagatavošana izskatīšanai Nekustamo īpašumu nomas komisijā	NĪD vadītājs
4.	Ēkas faktiskās aizstāšanas vērtības noteikšana	NĪD būvuzraugs
5.	Iznomājamā nekustamā īpašuma pašizmaksas aprēķināšana un priekšlikumu nomas maksas apmēram sagatavošana	Finanšu departamenta Ieņēmumu un tarifu daļas vadītājs
6.	Nomas maksas apmēra noteikšana	Nekustamo īpašumu nomas komisija
7.	Komunālo pakalpojumu maksājumu noteikšana	NĪD vadītājs, Drošības pārvaldnieks, Galvenais enerģētiķis, Finanšu departamenta Ieņēmumu un tarifu daļa, BAS „Daugavgrīva” vadītājs

		(par BAS „Daugavgrīva” pārziņā esošajiem iznomājamiem objektiem)
8.	Nomas maksas atbilstība Sabiedrības interesēm	Finanšu departamenta direktors
9.	Nekustamā īpašuma nodošana nomniekam un tā pārņemšana pēc nomas termiņa beigām	NĪD vadītājs, Struktūrvienības, kuras pārziņā atrodas nomas objekts, vadītājs
10.	Nomas līgumā noteikto maksājumu kontrole, rēķinu izrakstīšana	Finanšu departamenta direktora vietnieks – Galvenais grāmatvedis
11.	Jautājuma ierosināšana par nomas līguma laušanu	Parādu piedziņas daļa, Struktūrvienības, kuras pārziņā atrodas nomas objekts, vadītājs
12.	Informācijas par potenciāli iznomājamiem un iznomājamiem Nekustamajiem īpašumiem publicēšanas valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā nodrošināšana	NĪD vadītājs

### VII. Procedūras piemērošanas izņēmumi

5. Procedūru nepiemēro, ja fiziskas/juridiskas personas iesniegumā lūgts iznomāt visu nekustamo īpašumu vai slēgt Nomas līgumu uz termiņu ilgāku par 5 (pieciem) gadiem. Šādos gadījumos tiek rīkotas nekustamo īpašumu nomas tiesību izsoles uz Sabiedrības izstrādātu un Sabiedrības dalībnieku sapulcē saskaņotu izsoles noteikumu pamata. Izsoles noteikumi tiek izstrādāti un iesniegti saskaņošanai Sabiedrības dalībnieku sapulcē par katru nekustamā īpašuma izsoles gadījumu atsevišķi.
6. Procedūras 10. un 38.punktā minētā informācija netiek publicēta valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā internetā, ja:
  - 6.1. Sabiedrība savu nekustamo īpašumu iznomā publiskai personai;
  - 6.2. Sabiedrība savu nekustamo īpašumu iznomā sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam, kurā publiskas personas daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 (piecdesmit) procentus;
  - 6.3. nomnieks ir kapitālsabiedrība, kas ar iznomātāju Sabiedrību atrodas viena koncerna sastāvā;
  - 6.4. Sabiedrībai piederoša zeme tiek iznomāta uz tās esošas un citai personai piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;
  - 6.5. nomas objekts tiek nodots nomniekam vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 (desmit) dienām.

### VIII. Informācijas apkopošana

7. Sabiedrības struktūrvienības vadītāji iesniedz NĪD informāciju par nekustamajiem īpašumiem, kuri varētu tikt iznomāti fiziskām/juridiskām personām.
8. NĪD atbilstoši struktūrvienību vadītāju iesniegtajai informācijai (Procedūras 7.punkts) sagatavo un uztur aktuālos pārskatus par nekustamajiem īpašumiem, kuri varētu tikt iznomāti fiziskām/juridiskām personām.
9. NĪD nodrošina informācijas par Sabiedrības nekustamajiem īpašumiem, kuri varētu tikt iznomāti fiziskām/juridiskām personām, ieviešanu Sabiedrības mājas lapā. Papildus NĪD izplata informāciju, izvēloties efektīvāko reklāmas veidu.

10. NĪD nodrošina šādas informācijas par Sabiedrības nekustamajiem īpašumiem, kuri varētu tikt iznomāti fiziskām/juridiskām personām, bezmaksas publicēšanu valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā internetā – nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis un paredzamais līguma darbības termiņš.

## **IX. Nekustamā īpašuma iznomāšana**

### **1. Jautājuma par Sabiedrībai piederošā nekustamā īpašuma iznomāšanu ierosināšana**

11. Fiziskā/juridiskā persona, kas vēlas nomāt Sabiedrībai piederošu/valdījumā esošu nekustamo īpašumu, iesniedz Sabiedrībai rakstveida iesniegumu, norādot nekustamā īpašuma adresi un paredzēto izmantošanas veidu. Iesniegumā var tikt norādīts arī piedāvātais nomas maksas apmērs.
12. Iesniegumi tiek reģistrēti lietvedības informācijas sistēmā EDUS un novirzīti izpildei NĪD vadītājam un Nekustamo īpašumu nomas komisijas priekšsēdētājam.
13. Saņemot izpildei Procedūras 11.punktā minēto iesniegumu, NĪD izvērtē, vai iesniegumā minētais nekustamais īpašums pieder vai ir valdījumā Sabiedrībai, ir iekļauts Procedūras 8.punktā minētajā pārskatā un nav iznomāts.
14. Ja iesniegumā minētais nekustamais īpašums pieder vai ir valdījumā Sabiedrībai, bet nav iekļauts pārskatā, NĪD sazinās ar atbildīgās struktūrvienības, kuras pārziņā atrodas nekustamais īpašums, vadītāju un noskaidro vai nekustamais īpašums nav nepieciešams Sabiedrības pamatdarbības nodrošināšanai.
15. Ja iesniegumā minētais nekustamais īpašums nepieder Sabiedrībai, jau ir iznomāts vai atbilstoši struktūrvienības vadītāja atzinumam ir nepieciešams Sabiedrības pamatdarbības nodrošināšanai, NĪD sagatavo iesniedzējam atbildes vēstules projektu ar atteikumu iznomāt nekustamo īpašumu. Atbildes vēstules projektu vīzē Juridiskā daļas vadītājs.
16. Ja iesniegumā minētais nekustamais īpašums pieder Sabiedrībai, ir iekļauts pārskatā un nav iznomāts vai arī atbilstoši struktūrvienības vadītāja atzinumam nav nepieciešams Sabiedrības pamatdarbības nodrošināšanai, NĪD sagatavo un iesniedz Nekustamo īpašumu nomas komisijai sekojošus materiālus par nekustamo īpašumu:
  - 16.1. uzziņu par nekustamo īpašumu, kas sagatavota saskaņā ar 1.pielikumā pievienoto formu;
  - 16.2. priekšlikumus nomas maksas un drošības naudas apmēram, pievienojot aprēķinu,
  - 16.3. Komunālo pakalpojumu maksājumu aprēķinu.
17. Informāciju, kura nepieciešama Procedūras 16.2. un 16.3.punktā minēto materiālu sagatavošanai NĪD iesniedz Finanšu departamenta Ieņēmumu un tarifu daļa, Galvenais enerģētiķis, Drošības pārvaldnieks un BAS „Daugavgrīva” vadītājs (par BAS „Daugavgrīva” pārziņā esošajiem iznomājamiem objektiem).
18. Drošības naudas apjomu aprēķina, pielietojot koeficientu 2 (divi), visiem Nomas līgumā iekļautajiem maksājumiem, ieskaitot PVN, par vienu mēnesi. Mainīgo maksājumu summas prognozē Finanšu departamenta Ieņēmumu un tarifu daļa, Galvenais enerģētiķis, Drošības pārvaldnieks un BAS „Daugavgrīva” vadītājs (par BAS „Daugavgrīva” pārziņā esošajiem iznomājamiem objektiem).
19. Komunālo pakalpojumu maksājumi tiek aprēķināti saskaņā ar 5.pielikumā noteikto metodiku.
20. Sagatavojot Nekustamo īpašumu nomas komisijā izskatīšanai jautājumu par jau noslēgta Nomas līguma pagarināšanu, slēdzot papildus vienošanos, Grāmatvedības darbinieks pēc NĪD rakstiska pieprasījuma aktualizē informāciju par saskaņā ar Nomas līgumu iemaksātās drošības

naudas neizmantoto apjomu. Grāmatvedības darbinieks, izziņu sagatavošanai noteiktajā termiņā, informē par drošības naudas pielietošanu nesamaksāto parādu dzēšanai vai gadījumu, kad drošības nauda nav iemaksāta.

21. Sagatavojot Procedūras 16.1.punktā minēto uzziņu, NĪD izvērtē, vai zemes gabals, uz kura atrodas nedzīvojamās telpas vai ēka (būve) pieder Sabiedrībai. Ja zemes gabals pieder Sabiedrībai, NĪD aprēķina ēkai (būvei) vai telpām piesaistītā zemes gabala daļas platību.
22. Ja saskaņā ar Procedūras 11.punktu iesniegumi par konkrēta Sabiedrības nekustamā īpašuma nomu tiek saņemti no vairāk nekā vienas fiziskās/juridiskās personas, NĪD veic nepieciešamās darbības minēto personu piedāvāto nomas maksas apmēru noskaidrošanai, ja šāda informācija nav norādīta personu iesniegumos, un Procedūras 16.1.punktā minētajā uzziņā norāda informāciju par katru personu un tās piedāvāto nomas maksas apmēru.
23. Pēc Nekustamo īpašumu nomas komisijas pieprasījuma, NĪD sagatavo un iesniedz Nekustamo īpašumu nomas komisijai papildus Procedūras 16.punktā minētajai, citu nepieciešamo informāciju un to apliecinošus dokumentus.

## **2. Nomā maksas un citu ar nekustamā īpašuma iznomāšanu saistīto maksājumu apmēra noteikšana**

24. Nomā maksas apmēru nosaka Nekustamo īpašumu nomas komisija.
25. Nomā maksa tiek noteikta saskaņā ar 3.pielikumā noteikto kārtību. Priekšlikumus nomā maksas apmēram sagatavo Finanšu departamenta Ieņēmumu un tarifu daļa, pamatojoties uz NĪD pieprasījumu, ņemot vērā sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja atzinumu par tirgus nomā maksa apmēru un nekustamā īpašuma pašizmaksas aprēķinu, kas sagatavots balstoties uz NĪD būvuzrauga noteikto ēkas faktiskās aizstāšanas vērtību.
26. Finanšu departamenta Ieņēmumu un tarifu daļā sagatavotos priekšlikumus nomā maksas apmēram vīzē Finanšu departamenta direktors.
27. Papildus nomā maksai nomnieks maksā:
  - 27.1. nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus par iznomāto zemes gabalu, ēku vai tās daļu proporcionāli nomā objekta platībai. Nekustamā īpašuma nodokļa apmērs tiek aprēķināts, ņemot vērā ikgadējā nodokļu administrācijas maksāšanas paziņojumā norādīto nodokļa summu. Nomnieka maksājamo nekustamā īpašuma nodokļa apmēru aprēķina Grāmatvedība;
  - 27.2. par nekustamajā īpašumā sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem. Komunālo pakalpojumu maksājuma apmērs tiek aprēķināts katru mēnesi sekojošā kārtībā:
    - 27.2.1. ja komunālos pakalpojumus nomnieks saņem ar iznomātāja starpniecību (nekustamajā īpašumā nav uzstādīti kontrolskaitītāji, atkritumu izvešanu un apsardzes pakalpojumus nodrošina iznomātājs) – proporcionāli nomā objekta platībai (vai kubatūrai) un atbilstoši patēriņam, ko apstiprina tās struktūrvienības vadītājs, kura pārziņā atrodas nomā objekts;
    - 27.2.2. Ja nomnieka saņemto komunālo pakalpojumu apmērs tiek fiksēts ar kontrolskaitītāju – atbilstoši kontrolskaitītāju rādījumiem.
28. Nomā maksa var tikt pārskatīta, mainoties tirgus situācijai vai atkarībā no nekustamā īpašuma uzturēšanas izdevumu lieluma.

## **3. Nomā līgumu slēgšana**

29. Nomā līgumi par Sabiedrības atsevišķu telpu un/vai telpu grupu ar tām piesaistīto zemes gabala daļu nomu, ja to termiņš nav ilgāks par 3 gadiem, kā arī papildus vienošanās pie noslēgtajiem atsevišķu telpu un /vai telpu grupu Nomā līgumiem, ja tādējādi kopējais Nomā

- līguma termiņš nav ilgāks par 3 gadiem un iznomātās telpas un/vai telpu grupas neveido atsevišķu ēku vai būvi, tiek slēgti uz Nekustamo īpašumu nomas komisijas lēmumu pamata.
30. Pārējie Procedūras 29.punktā neminētie Nomas līgumi, ja to termiņš nav ilgāks par 12 gadiem, kā arī papildus vienošanās pie noslēgtajiem Nomas līgumiem, ja tādējādi kopējais Nomas līguma termiņš nav ilgāks par 12 gadiem, tiek slēgti pamatojoties uz Sabiedrības valdes lēmumu, kas tiek pieņemts uz Nekustamo īpašumu nomas komisijas priekšlikuma pamata.
  31. Pārējie Procedūras 29. un 30.punktā neminētie Nomas līgumi, ja to termiņš nav ilgāks par 30 gadiem, kā arī papildus vienošanās pie noslēgtajiem Nomas līgumiem, ja tādējādi kopējais Nomas līguma termiņš nav ilgāks par 30 gadiem, pēc to izskatīšanas un akceptēšanas Sabiedrības valdē, iesniedzami saskaņošanai Sabiedrības dalībnieku sapulcē un tiek slēgti pēc attiecīga saskaņojuma saņemšanas uz Sabiedrības valdes lēmuma par Nomas līgums slēgšanu pamata. Nomas līgumi ar termiņu, kas pārsniedz 30 gadus, kā arī papildus vienošanās pie jau noslēgtajiem Nomas līgumiem, ja tādējādi kopējais Nomas līguma termiņš pārsniedz 30 gadus, netiek slēgti.
  32. Paskaidrojuma rakstu jautājuma izskatīšanai Sabiedrības valdes sēdē sagatavo Nekustamo īpašumu nomas komisijas sekretārs.
  33. Nomas līgumi par Sabiedrības nekustamo īpašumu iznomāšanu jāslēdz rakstveidā saskaņā ar nomas parauglīguma formu (2.pielikums). Nekustamo īpašumu nomas komisijai, izskatot katru konkrēto gadījumu, ir tiesības papildināt vai grozīt atsevišķus nomas parauglīguma noteikumus.
  34. Nomas līgumā ietver šādus pamatnosacījumus:
    - 34.1. nekustamā īpašuma izmantošanas mērķis;
    - 34.2. nomnieka pienākumi:
      - 34.2.1. nomniekam savlaicīgi saskaņā ar nomas līguma nosacījumiem ir jāapmaksā nomas maksa par īpašuma izmantošanu un komunālie maksājumi, kā arī visi pārējie maksājumi saskaņā ar noslēgto nomas līgumu un iznomātāja izrakstītajiem rēķiniem;
      - 34.2.2. nomniekam ne vēlāk kā 1 (viena) mēneša laikā pēc nomas līguma noslēgšanas jāiemaksā iznomātājam drošības nauda divu mēnešu nomas maksas un maksas par komunālajiem pakalpojumiem, ieskaitot PVN, apmērā, kura izmantojama kā iznomātāja prasījumu pret nomnieku nodrošinājums;
      - 34.2.3. nomniekam nav tiesību izdarīt nomas objekta rekonstrukciju vai pārbūvi bez iepriekšējas iznomātāja rakstveida piekrišanas un attiecīgo valsts iestāžu vai pašvaldības un citu iestāžu piekrišanas;
      - 34.2.4. ja nekustamā īpašuma rekonstrukcija vai pārbūve tiek veikta bez 34.2.3.apakšpunktā minētās atļaujas, tad nomniekam nekustamais īpašums ir nekavējoties jāatjauno tādā stāvoklī, kādā tas bija līdz rekonstrukcijai/pārbūvei un jāatlīdzina iznomātājam visi zaudējumi, kas ar to radīti iznomātājam un trešajām personām;
      - 34.2.5. nomniekam jāievēro nekustamā īpašumā un tam pieguļošajā teritorijā kārtība un tīrība atbilstoši nomas objekta izmantošanas noteikumiem un saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem;
      - 34.2.6. izmantojot elektroiekārtas, jāievēro drošības tehnikas un ugunsdrošības noteikumi, kā arī iznomātāja norādījumi;
      - 34.2.7. nomnieks nedrīkst nomas objektu nodot apakšnomā vai kā citādi piesaistīt trešās personas tā izmantošanā (t.sk. kopdarbība ar trešajām personām);
      - 34.2.8. nomniekam nav tiesību izmantot nomas objektu kā nomnieka juridisko adresi;

- 34.2.9. nomas attiecību izbeigšanās gadījumā, tajā skaitā līguma laušanas vai pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā, nomniekam nomas objekts jāatbrīvo un jānodod iznomātājam, par to sastādot nodošanas – pieņemšanas aktu;
- 34.3. līgumsods 0,5% apmērā no laikā nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu.
35. Nomas līgums tiek sagatavots un noslēgts ne mazāk kā divos eksemplāros, no kuriem viens paliek iznomātājam un viens – nomniekam. Gadījumā, ja Nomas līgums reģistrējams zemesgrāmatā, Nomas līgums noformējams trijos eksemplāros.
36. Nomas līgumu vīzēšana, parakstīšana, reģistrēšana un nodošana otrai līgumslēdzējpusēi notiek saskaņā ar procedūru „Līgumu vadība”.

#### **4. Nomas līgumu administrēšana**

37. Nomas līgumu izpildi kontrolē NĪD, izņemot jautājumus, par kuriem atbild Grāmatvedība, Parādu piedziņas daļa vai struktūrvienība, kuras pārziņā atrodas nomas objekts (39. un 40.punkts).
38. NĪD 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Nomas līguma noslēgšanas vai Nomas līguma pagarināšanas saskaņā ar Procedūras 44.punktā norādīto nodrošina šādas informācijas bezmaksas publicēšanu valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā internetā – nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis, nomnieks, nomas maksas apmērs un līguma darbības termiņš.
39. Attiecīgās struktūrvienības vadītājs, kura pārziņā ir iznomātais objekts, seko, lai tas tiktu uzturēts un saglabāts atbilstoši noslēgtajam Nomas līgumam.
40. Grāmatvedība izraksta rēķinus saskaņā ar noslēgto Nomas līgumu nosacījumiem, kā arī seko, lai tiktu veikti visi ar nomas objektu saistītie maksājumi. Par izrakstītajiem rēķiniem un kavētajiem maksājumiem Grāmatvedība informē Parādu piedziņas daļu, NĪD un struktūrvienību, kuras pārziņā atrodas nomas objekts. Rēķinu apmaksas termiņa kavējumu gadījumā Grāmatvedība veic drošības naudas novirzīšanu rēķinu apmaksai un informē par to NĪD, kas sagatavo vēstules nomniekiem par drošības naudas apmēra papildināšanu.
41. Juridiskā daļa sniedz atzinumus strīdu gadījumos.
42. Parādu piedziņas daļa veic parādu piedziņu, ja nomnieks neievēro Nomas līgumā noteiktos samaksas termiņus.
43. Pieņemšanas – nodošanas aktu par Sabiedrībai piederošā un valdījumā esošā nekustamā īpašuma nodošanu nomniekam vai pieņemšanu no nomnieka no Sabiedrības puses paraksta attiecīgās struktūrvienības vadītājs un NĪD darbinieks.

#### **5. Nomas līgumu grozīšana vai izbeigšana**

44. Nomas līgums izbeidzas, kad notecējis nomas termiņš. Ja pirms nomas termiņa beigām ir saņemts nomnieka iesniegums ar līgumu pagarināt Nomas līgumu, NĪD noskaidro, vai nekustamais īpašums ir nepieciešams Sabiedrības pamatdarbības nodrošināšanai. Ja nekustamais īpašums arī turpmāk nav nepieciešams Sabiedrības pamatdarbības nodrošināšanai, NĪD nodrošina informācijas par nekustamo īpašumu publicēšanu valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā atbilstoši Procedūras 10.punktā norādītajam, un jautājums par Nomas līguma termiņa pagarināšanu vai jauna Nomas līguma slēgšanu un citiem līguma nosacījumiem tiek izskatīts Nekustamo īpašumu nomas komisijā, ievērojot Procedūras 16. – 23.punktā noteikto kārtību, ne ātrāk kā pēc 10 (desmit) darba dienām pēc attiecīgās informācijas publicēšanas dienas. Ja nekustamais īpašums ir



- nepieciešams Sabiedrības pamatdarbības nodrošināšanai, NĪD sagatavo nomniekam atbildes vēstules projektu par atteikumu pagarināt Nomas līgumu.
45. Nomas līgums var tikt izbeigts pirms termiņa pēc iznomātāja un/vai nomnieka iniciatīvas Nomas līgumā, kā arī normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.
  46. Lēmumus par Nomas līgumu pirmstermiņa laušanu pēc iznomātāja iniciatīvas pieņem Nekustamo īpašumu nomas komisija.
  47. Jautājuma izskatīšanu par Nomas līgumu laušanu ierosina Parādu piedziņas daļa, ja nomnieks kavē nomas maksas vai citu maksājumu samaksu ilgāk kā 30 (trīsdesmit) dienas, NĪD vai struktūrvienības, kuras pārziņā atrodas nomas objekts, vadītājs, ja nomnieks nepilda citus Nomas līguma noteikumus.
  48. Jautājums par Nomas līgumu pirmstermiņa laušanu pēc Sabiedrības iniciatīvas tiek ierosināts, iesniedzot Nekustamo īpašumu nomas komisijas priekšsēdētājam iesniegumu, kurā norādīti Nomas līguma laušanas iemesli.
  49. Ja Nomas līguma pirmstermiņa izbeigšanu ierosina nomnieks, NĪD sagatavo jautājumu izskatīšanai Nekustamo īpašumu nomas komisijā, sagatavojot informāciju par Nomas līguma saistību izpildi.
  50. Ja uz Nomas līguma izbeigšanas dienu nomniekam ir nomas maksas parāds vai parāds par komunālajiem pakalpojumiem, kā arī citas neizpildītas saistības, kuras izriet no Nomas līguma, tad saskaņā ar Nomas līgumu nomnieka iemaksātā drošības nauda netiek atmaksāta, bet uz Nekustamo īpašumu nomas komisijas lēmuma pamata pilnībā vai daļēji tiek novirzīta nomnieka saistību izpildei pret Sabiedrību.

#### **X. Dokumentu glabāšana**

51. Nomas līgumu glabāšana un arhivēšana notiek saskaņā ar procedūru „Līgumu vadība”.

#### **XI. Dokumenta statuss**

Datums	Versija	Lappuse
13.02.2013.	1.0	1-9
20.03.2013.	2.0	1-9

#### **Pielikumi:**

1.	„Uzziņa par nekustamo īpašumu”	1 lpp.
2.	„Nomas līguma paraugforma”	5 lpp.
3.	„SIA „Rīgas ūdens” saimnieciskai darbībai neizmantoto ēku, būvju vai to daļu un zemesgabalu nomas maksas noteikšanas kārtība”	1 lpp.
4.	„Nekustamā īpašuma nomas pašizmaksas noteikšanas metodika”	4 lpp.
5.	„Komunālo pakalpojumu maksājumu noteikšanas kārtība”	2 lpp.

### Uzziņa par nekustamo īpašumu

<b>Informācija par nekustamo īpašumu</b>	
Nekustamā īpašuma adrese	
Kadastra numurs	
Nekustamā īpašuma sastāvs	
<b>Informācija par nomas objektu</b>	
Nomas objekta sastāvs	
telpas / ēkas (norādot platību)	
Ēkai piesaistītā zemesgabala platība	
telpām piesaistītā zemesgabala platība	
Nomas objekta tehniskais stāvoklis	
Nepieciešamība SIA „Rīgas ūdens” saimnieciskajā darbībā	
Komunālie pakalpojumi	
Apkure	
Elektroenerģija	
Ūdensapgāde un kanalizācija	
Apsardze	
Atkritumu izvešana	
Telpu un teritorijas uzkopšana	
Citi pakalpojumi	
Cita informācija	
<b>Informācija par nomnieku</b>	
Nosaukums/vārds, uzvārds	
Iznomāšanas mērķis	
Informācija par finanšu stāvokli un maksāspēju	
Līdzšinējo saistību izpilde (ja saistības bijušas)	
Piedāvātais nomas maksas apmērs	

\_\_\_\_\_  
(Sagatavotāja amats, vārds, uzvārds)

\_\_\_\_\_  
(Paraksts)

\_\_\_\_\_  
(Sagatavošanas datums)

## Nomas līguma paraugforma

Rīgā

20\_\_ .gada \_\_ .\_\_\_\_\_ .

SIA “Rīgas ūdens”, vienotais reģ. Nr. 40103023035, (turpmāk – Iznomātājs) \_\_\_\_\_ personā, kurš darbojas uz valdes 20\_\_ .gada \_\_ .\_\_\_\_\_ lēmuma (protokols Nr. \_\_\_\_\_) pamata, no vienas puses, un \_\_\_\_\_, (turpmāk – Nomnieks), no otras puses, turpmāk abi kopā Puses, noslēdz šo līgumu (turpmāk Līgums) par sekojošo:

### 1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

1.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem lietošanā par atlīdzību *nekustamo īpašumu/nekustamā īpašuma daļu* \_\_\_\_\_, kurš sastāv no \_\_\_\_\_ / telpas \_\_ kv.m platībā, kas atrodas \_\_\_\_\_ ēkas \_\_.stāvā, adrese: \_\_\_\_\_ ielā \_\_\_\_\_ (turpmāk – Nomas objekts).

1.2. Nomas objekts un tā platība norādīta plānā, kas pievienots Līgumam kā Pielikums Nr.1 un ir tā neatņemama sastāvdaļa.

1.3. Nomas objekts tiek nodots Nomniekam \_\_\_\_\_ vajadzībām.

1.4. Nomas objekts tiek nodots Nomniekam tādā stāvoklī, kas piemērots tā ekspluatācijai atbilstoši Līguma noteikumiem. Nomnieks ir iepazinies ar Nomas objekta stāvokli un atzīst to par labu esam.

1.5. Nomnieks patstāvīgi saņem visas nepieciešamās atļaujas, kas saistītas ar viņa darbību Nomas objektā saskaņā ar Līgumu. Nomnieks apņemas patstāvīgi un no saviem līdzekļiem segt visus izdevumus, kas nepieciešami atļauju, kā arī citu dokumentu saņemšanai.

### 2. NOMAS OBJEKTA NODOŠANAS KĀRTĪBA

2.1. Nomas objekta nodošana – pieņemšana notiek 5 (piecu) dienu laikā pēc Līguma 3.16.punktā minētās drošības naudas iemaksas dienai.

2.2. Nomas objekta nodošana tiek noformēta ar pieņemšanas – nodošanas aktu, kuru paraksta Pušu pilnvarotās personas. No Iznomātāja puses pieņemšanas – nodošanas aktu paraksta \_\_\_\_\_.

### 3. NORĒKINU KĀRTĪBA

3.1. Puses vienojas noteikt nomas maksu LVL \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) mēnesī bez pievienotās vērtības nodokļa (PVN). PVN tiek aprēķināts Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktā kārtībā.

3.2. Saskaņā ar Līgumu nomas maksa tiek aprēķināta no dienas, kad Puses paraksta pieņemšanas – nodošanas aktu.

3.3. Nomas maksu par kārtējo mēnesi Nomnieks maksā līdz kārtējā mēneša 10.datumam saskaņā ar Iznomātāja izrakstītu rēķinu. Nomnieks ir atbildīgs par savlaicīgu iznomātāja rēķina saņemšanu.

3.4. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji grozīt Nomas maksas apmēru, mainoties inflācijas līmenim un tarifiem, kā arī citu faktoru ietekmē. Par nomas maksas izmaiņām Iznomātājs informē Nomnieku divus mēnešus iepriekš.

3.5. Iznomātājs Nomniekam ierāda Nomnieka kontrolskaitītāja pieslēguma vietu pie Iznomātāja elektriskajiem tīkliem ar jaudu \_\_ kW. Pieslēguma izbūvi veic Nomnieks par saviem līdzekļiem, uzstādot Iznomātāja komutācijas, aizsardzības un elektroenerģijas uzskaites iekārtu.

3.6. Par patērēto elektroenerģiju un siltumenerģiju Nomnieks norēķinās ar Iznomātāju katru mēnesi ne vēlāk kā līdz norēķinu mēnesim sekojošā mēneša 10. datumam pēc Iznomātāja izrakstīta rēķina un Iznomātāja noteiktā elektroenerģijas un siltumenerģijas tarifa.

3.7. Nomnieks atbild par savas iekārtas un tās pieslēguma atbilstību elektrodrošības prasībām. Nomnieka atbildības robeža tiek noteikta no pieslēguma vietas pie Izmotātāja elektriskajiem tīkliem līdz Nomnieka slodzes vietai. Nomnieka atbildības robeža tiek noteikta no pieslēguma vietas pie Izmotātāja elektriskajiem tīkliem līdz Nomnieka slodzes vietai.

3.8. Nomnieks organizē savas elektroietais kvalificētu apkalpošanu, nodrošina tās tehnisko stāvokli un mēriekārtu savlaicīgu verifikāciju atbilstoši elektroietaišu tehniskās ekspluatācijas un elektrodrošības noteikumu prasībām.

3.9. Katra mēneša 1.datumā Izmotātāja pārstāvis ierodas Nomas objektā un nolasa kontrolskaitītāja rādījumus. Nomnieks nodrošina Izmotātāja pārstāvja iekļūšanu Nomas objektā kontrolskaitītāja rādījumu nolaišanai.

3.10. Izmotātājam ir tiesības, iepriekš brīdinot, atslēgt Nomnieka energoietais, ja tas nepilda Līguma nosacījumus.

3.11. Izmotātājam ir tiesības izmainīt elektroenerģijas noteikto tarifu, ja Līguma darbības laikā ir mainījies energoresursu piegādes tarifs Izmotātājam.

3.12. Nomniekam nav tiesību izmainīt esošo pieteiktās jaudas lielumu. Iekšējo elektroapgādes tīklu shēmu aiz Izmotātāja piederības robežas Nomnieks drīkst izmainīt par saviem līdzekļiem, saskaņojot izmaiņas ar Izmotātāju.

3.13. Nomnieks norēķinās ar Izmotātāju par saņemtajiem ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem katru mēnesi ne vēlāk kā līdz norēķinu mēnesim sekojošā mēneša 10.datumam atbilstoši Izmotātāja izrakstītajiem rēķiniem.

3.14. Par atkritumu izvešanu un citiem pakalpojumiem Nomnieks slēdz līgumu tieši ar pakalpojumu sniedzēju. Šādos gadījumos norēķini notiek saskaņā ar noslēgto līgumu un par to atbild Nomnieks.

3.15. Nekustamā īpašuma nodokli par Nomas objektu un citus nodokļus, ar kuriem var aplikt Nomas objektu, Nomnieks maksā katru mēnesi līdz 10.datumam par kārtējo mēnesi saskaņā ar Izmotātāja izsniegtajiem rēķiniem.

3.16. Puses vienojas, ka Nomnieks 20 (divdesmit) dienu laikā pēc Līguma abpusējas parakstīšanas iemaksā Izmotātājam drošības naudu LVL \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) apmērā (turpmāk – Drošības nauda), pārskaitot naudu Izmotātāja kontā. Drošības nauda tiek izlietota saskaņā ar Līguma 6.daļā norādītajiem izmantošanas noteikumiem.

3.17. Izmotātāja izrakstīto rēķinu samaksas aizkavēšanas gadījumā Nomnieks maksā līgumsodu 0,5% apmērā no nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu. Nomnieka izdarītie maksājumi (arī maksājumi pa daļām vai Drošības nauda) pēc Izmotātāja ieskatiem un bez īpašas Nomnieka brīdināšanas var tikt ieskaitīti līgumsoda vai iepriekšējo parādu summās un tikai pēc tam – kārtējā rēķina samaksā.

3.18. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Nomnieku no Līguma noteikumu izpildes.

#### 4. NOMNIEKA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

4.1. Nomnieks apņemas izmantot Nomas objektu Līguma \_\_\_\_ punktā norādītajam mērķim. Nomas objekta izmantošana citiem mērķiem pieļaujama vienīgi ar Izmotātāja rakstisku piekrišanu.

4.2. Nomniekam savlaicīgi un pilnā apmērā jānorēķinās par Nomas objekta izmantošanu un jāsamaksā par visiem komunālajiem pakalpojumiem, kā arī jānokārto visi citi maksājumi saskaņā ar Līguma noteikumiem.

4.3. Nomnieks apņemas veikt nepieciešamo kārtējo kosmētisko remontu Nomas objektā par saviem līdzekļiem, to iepriekš saskaņojot ar Izmotātāju. Gadījumā, ja Nomnieks neveic nepieciešamo kārtējo remontu, Izmotātājam ir tiesības veikt remontu patstāvīgi, prasot Nomniekam atlīdzināt visus Izmotātāja izdevumus.

4.4. Jebkuri Nomas objekta remontdarbi, renovācijas un rekonstrukcijas darbi, papildus iekārtu un komunikāciju pieslēgšana ir rakstveidā saskaņojama ar Izmotātāju. Visi Nomnieka veiktie Nomas objekta uzlabojumi ir Izmotātāja īpašums. Šajā gadījumā Nomnieks par saviem līdzekļiem trīs mēnešu laikā pēc darbu pabeigšanas izgatavo un iesniedz Izmotātājam jauno kadastrālās uzmērīšanas lietu un citu dokumentāciju, kas apliecina rekonstrukcijas vai pārbūves darbus.

4.5. Nomnieks apņemas uzturēt Nomas objektu kārtībā visā Līguma darbības laikā.

4.6. Nomnieks nodrošina:

- Latvijas Republikas normatīvo aktu, apkalpošanas noteikumu, sanitāro normu, valsts un pašvaldības iestāžu noteikumu un lēmumu, kā arī attiecīgo apdrošināšanas sabiedrību, ugunsdrošības dienestu un citu kompetentu iestāžu prasību ievērošanu;

- Nomas objekta konstrukciju, inženiertīklu un komunikāciju pareizu ekspluatāciju, kā arī to aizsardzību pret bojājumiem atbilstoši būvniecības normatīviem un noteikumiem, kas attiecas uz Līguma izpildi.

4.7. Nomniekam nekavējoties jāpaziņo Izmotātājam par sanitārtehnisko, elektrotehnisko vai citu iekārtu avārijas stāvokli, par ko ir atbildīgs Izmotātājs, un par visu to, kas apdraud vai var apdraudēt Nomas objektu un tajā esošās materiālās vērtības.

4.8. Nomnieks ir atbildīgs par Nomas objektu un tajā esošo materiālo vērtību apsargāšanu.

4.9. Nomniekam nav tiesību nodot Nomas objektu apakšnomā.

4.10. Nomniekam nav tiesību izmantot Nomas objektu kā Nomnieka juridisko adresi.

## 5. IZNOMĀTĀJA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 5.1. Iznomātājs apņemas nodot Nomniekam Nomas objektu saskaņā ar Līguma noteikumiem.
- 5.2. Iznomātājs garantē, ka Nomnieks ir Nomas objekta turētājs un viņam ir tiesības Līguma darbības laikā nepārtraukti izmantot Nomas objektu bez jebkādiem šķēršļiem un Iznomātāja vai tādu trešo personu, kuras rīkojas uz Iznomātāja pilnvaras pamata, iejaukšanās.
- 5.3. Iznomātājs apņemas nodrošināt Nomniekam un viņa personālam, kā arī Nomnieka klientiem brīvu un netraucētu iekļūšanu Nomas objektā, ciktāl tas atkarīgs no Iznomātāja.
- 5.4. Pēc Līguma termiņa beigām vai tā pirmstermiņa laušanas gadījumā Iznomātājs apņemas pieņemt Nomas objektu saskaņā ar pieņemšanas – nodošanas aktu Līgumā noteiktajā kārtībā.
- 5.5. Iznomātājam ir tiesības, netraucējot Nomnieka normālu darbu, apskatīt Nomas objektu, lai pārbaudītu Līguma noteikumu izpildi, kā arī Nomas objekta stāvokli.
- 5.6. Iznomātāja pienākums ir viena mēneša laikā rakstiski paziņot Nomniekam par plānoto Nomas objekta īpašuma tiesību nodošanu.
- 5.7. Iznomātājs nav atbildīgs par Nomas objektu un tajā esošo materiālo vērtību apsargāšanu.

## 6. DROŠĪBAS NAUDAS IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

- 6.1. Nomnieka iemaksātā Drošības nauda glabājas pie Iznomātāja visu Līguma darbības laiku.
- 6.2. Ja Nomnieks nav veicis \_\_\_\_\_punktā minētos maksājumus norādītajā termiņā, Iznomātājs pēc 45 (četrdesmit piecām) dienām no \_\_\_\_\_punktā minētā maksājuma termiņa noteicējuma iemaksāto Drošības naudu vai tās daļu novirza minēto maksājumu apmaksai, neapņēmot par kavējuma periodu līgumsodu, ja Nomnieka saistību apmērs nepārsniedz Drošības naudas apmēru.
- 6.3. Ja \_\_\_\_\_punktā minēto maksājumu apmērs pārsniedz Drošības naudas vai tās atlikušās daļas apmēru, Nomnieks maksā līgumsodu 0,5% apmērā no starpības par katru kavējuma dienu.
- 6.4. Drošības nauda var tikt izmantota Iznomātāja zaudējumu segšanai, kas viņam radušies, ja Nomnieks nepilda kādu no Līguma punktiem.
- 6.5. Ja zaudējumu apmērs pārsniedz Drošības naudas apmēru, Nomniekam ir jāapmaksā starpība 1 (viena) mēneša laikā pēc Iznomātāja rakstveida pieprasījuma saņemšanas.
- 6.6. Ja Iznomātājs ir iztērējis visu vai daļu Drošības naudu Līguma darbības laikā, tad Nomniekam ir jāzieda atkārtota iemaksa vai arī jāsedz starpība 1 (viena) mēneša laikā pēc Iznomātāja rakstveida pieprasījuma saņemšanas. Līguma darbības laikā Drošības naudas apmērs nemainās.
- 6.7. Pēc Līguma termiņa noteicējuma, gadījumā, ja Iznomātājam Līguma izpratnē nav nekādu pretenziju pret Nomnieku un Nomnieks ir apmaksājis visus no Līguma izrietošos maksājumus un līgumsodu, Iznomātājs atmaksā Nomniekam Drošības naudu vai tās atlikušo daļu 10 (desmit) darba dienu laikā no attiecīga Nomnieka iesnieguma saņemšanas dienas. Iesniegumā Nomniekam jānorāda Līguma datums un numurs, nomas objekta adrese un norēķinu konts, uz kuru pārskaitāma Drošības nauda vai tās atlikusī daļa. Nomniekam nav tiesību prasīt procentus no Drošības naudas.

## 7. LĪGUMA DARBĪBAS TERMIŅŠ

- 7.1. Līgums stājas spēkā tā abpusējas parakstīšanas dienā un darbojas līdz Pušu saistību pilnīgai izpildei. Nomnieks lieto Nomas objektu \_\_\_\_ no Līguma spēkā stāšanās dienas.
- 7.2. Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa ar abu Pušu rakstisku piekrišanu.
- 7.3. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji pirms termiņa lauzt Līgumu, rakstiski brīdinot par to Nomnieku 10 (desmit) dienas pirms līguma laušanas dienas, gadījumā, ja:
  - 7.3.1. Nomnieks izmanto Nomas objektu Līgumā neminētajiem mērķiem un vajadzībām;
  - 7.3.2. Nomnieks pasludināts par maksātnespējīgu vai tiesā ir iesniegta prasība par Nomnieka pasludināšanu par maksātnespējīgu;
  - 7.3.3. Nomnieks nodevis Nomas objektu apakšnomā vai lietošanā trešajām personām;
  - 7.3.4. Nomnieks nodara Nomas objektam kaitējumu, lietojams tās neatbilstoši Līguma nosacījumiem vai nepildīdams kādas saistības vai pienākumus, kas paredzēti Līgumā;
  - 7.3.5. Nomnieks izmanto Nomas objektu tādā veidā, kas var tās padarīt nelietojamas vai apdraudēt apkārtējo drošību un pārkāpums nav novērsts 15 (piecpadsmit) dienu laikā pēc attiecīgas rakstveida pretenzijas saņemšanas no Iznomātāja;
  - 7.3.6. Nomnieks patvaļīgi pārbūvē Nomas objektu;
  - 7.3.7. Nomnieks nokavējis Līgumā noteikto maksāšanas termiņu vairāk nekā par 1 (vienu) mēnesi;

7.3.8. Nomnieks nav papildinājis drošības naudu Līguma 6.6.punktā noteiktajā termiņā.

7.4. Nomniekam ir tiesības vienpusēji pirms termiņa lauzt Līgumu, rakstiski paziņojot par to Iznomātājam 1 (vienu) mēnesi iepriekš.

7.5. Šīs līgumattiecības tiek uzskatītas par izbeigtām gadījumā, ja Puses izpildījušas savstarpējās saistības un nokārtojušas visus maksājumus, kādi noteikti Līgumā.

7.6. Ja Iznomātāja tiesības pārvaldīt Nomas objektu un rīkoties ar to kaut kādā veidā ierobežo valsts un pašvaldības iestādes, Iznomātājam ir tiesības pirms termiņa lauzt Līgumu, brīdinot par to Nomnieku vienu mēnesi pirms Līguma laušanas un neizmaksājot Nomniekam nekādu kompensāciju.

7.7. Citus Līguma pirmstermiņa izbeigšanās gadījumus nosaka Civillikuma normas.

## 8. NOMAS OBJEKTA ATBRĪVOŠANAS KĀRTĪBA

8.1. Pēc Līguma termiņa beigām vai tā pirmstermiņa laušanas gadījumā Nomnieks apņemas atbrīvot Nomas objektu 10 (desmit) dienu laikā no Līguma darbības izbeigšanās dienas.

8.2. Par Nomas objekta nodošanu Puses sastāda pieņemšanas – nodošanas aktu. Līdz pieņemšanas – nodošanas akta parakstīšanas brīdim Nomnieks maksā nomas maksu un veic visus ar Nomas objektu saistītos maksājumus, telpu atbrīvošanas kavējuma gadījumā – līgumsodu 0,5 % apmērā no nomas maksas par katru kavēto dienu.

8.3. Nomnieks, nododot Nomas objektu, apņemas izvest visas savas iekārtas un personisko īpašumu. Nomnieks drīkst paņemt tikai viņam piederošo īpašumu un tikai tos uzlabojumus, kurus iespējams atdalīt, nekaitējot Nomas objekta tehniskajam stāvoklim un izskatam.

8.4. Jebkura atstāta manta skaitās pamesta manta, un Iznomātājs var no tās atbrīvoties ar jebkuriem viņam ērtiem paņēmieniem, bet Nomniekam jāsedz visas Iznomātāja izmaksas sakarā ar mantas izvešanu.

8.5. Iznomātājam ir aizturējumu tiesība uz Nomas objektā esošo kustamo mantu ar tiesībām neizdot to Nomniekam tik ilgi, kamēr nav apmierināto visi Iznomātāja prasījumi pret Nomnieku.

## 9. PUŠU ATBILDĪBA

9.1. Saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem Puses ir savstarpēji materiāli atbildīgas par kādai no Pusēm otras Puses darbinieku vai pilnvaroto personu darbības vai bezdarbības dēļ nodarītajiem zaudējumiem.

9.2. Pusēm nav tiesību vienpusējā kārtā atteikties no Līguma saistību izpildes, un šīs saistības attiecas arī uz to tiesību pārņēmējiem.

9.3. Nomnieks ir atbildīgs par viņa rīcībā esošajām tehniskajām iekārtām un garantē to drošību.

9.4. Ja kaitējums Nomas objektam nodarīts Nomnieka vainas dēļ vai sakarā ar viņa darbību, Nomnieks apņemas novērst visus kaitējumus, turpinot maksāt nomas maksu.

9.5. Ja kaitējums Nomas objektam un tajā esošajām iekārtām nodarīts trešo personu vainas dēļ, Nomnieks patstāvīgi, neizvirzot pretenzijas Iznomātājam, apņemas atrisināt visus jautājumus, kas saistīti ar zaudējuma iemeslu novēršanu un kompensāciju.

9.6. Ja Nomnieks pirms termiņa lauž Līgumu tāda iemesla dēļ, kurš nav saistīts ar Iznomātāja pienākumu neizpildīšanu, Nomnieks apņemas segt Iznomātājam visus zaudējumus, kas radušies Līguma laušanas rezultātā.

9.7. Ja pēc Līguma darbības termiņa notecējuma Nomnieks neatbrīvo Nomas objektu, tad turpmāk par katru kavēto dienu Nomnieks maksā Iznomātājam summu, kas līdzvērtīga nomas maksai divkārtšā apmērā.

9.8. Ja kaut kādas Nomnieka rīcības dēļ Iznomātājam tiek noteiktas soda sankcijas, to skaitā par Nomas objekta neatbilstošu izmantošanu, atbildība par šīm sankcijām pilnībā pāriet uz Nomnieku, arī tādā gadījumā, ja soda sankcijas uzlikta pēc Līguma darbības termiņa beigām.

9.9. Iznomātājs nav atbildīgs par pārtraukumiem centrālās apkures sistēmas, elektroapgādes, ūdensapgādes un citu komunālo pakalpojumu sistēmu darbā, arī par avārijām, kā arī par avāriju sekām un zaudējumiem, ja tas noticis no Iznomātāja neatkarīgu iemeslu dēļ.

9.10. Iznomātājs nav atbildīgs par nelaimes gadījumiem un gadījumiem, kas beidzas ar nāvi, kā arī par īpašumam nodarītajiem zaudējumiem, ja tie notikuši sakarā ar Nomas objekta izmantošanu vai saistīti ar to. Šajā gadījumā Nomnieks uzņemas visu atbildību par to un apņemas patstāvīgi segt visus izdevumus.

## 10. NOBEIGUMA NOTEIKUMI

10.1. Abas Puses ir iepazinušās ar Līguma noteikumiem, kas pilnīgi atspoguļo viņu saskaņotu gribas izteikumu.

Lapa 14	Nr.NĪD/P-13-5/A	Versija 2.0	Izdots: 20.03.2013.
---------	-----------------	-------------	---------------------

10.2. Visi Līguma grozījumi vai papildinājumi ir tā neatņemamas sastāvdaļas, Puses tos noformē rakstveidā un pievieno Līgumam.

10.3. Iznomātāja reorganizācijas vai likvidācijas gadījumā visas tiesības un pienākumi saistībā ar Līgumu pāriet uz tiesību un saistību pārņēmēju.

10.4. Visi strīdi, nesaskaņas vai lūgumi, kas izriet no Līguma izpildes vai skar to, Līguma grozījumi, pārkāpumi, izbeigšanās, likumība, stāšanās spēkā vai skaidrojums (interpretācija) tiek izšķirti sarunu ceļā.

10.5. Ja radušos strīdu nav iespējams atrisināt sarunu ceļā, tad tas jāizskata tiesā, Latvijas Republikas normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā.

10.6. Ja kāds no Līguma noteikumiem zaudē juridisko spēku, tas neietekmē pārējos Līguma noteikumus.

10.7. Līgums sastādīts uz \_\_ (\_\_\_\_\_) lapām \_\_ (\_\_) eksemplāros, no kuriem \_\_ (\_\_\_\_\_) glabājas pie Iznomātāja un 1 (viens) pie Nomnieka. Visiem Līguma eksemplāriem ir vienāds juridisks spēks.

## 11. PUŠU REKVIZĪTI UN PARAKSTI:

### IZNOMĀTĀJS

#### SIA "Rīgas ūdens"

Reģistrācijas Nr. 40103023035

Annas Meierovica bulvārī 1, Rīgā, LV-1495

Tālrunis 67088555, fakss: 67222660

AS "Citadele banka", kods: PARXLV22

Konts: LV68PARX0000833631125

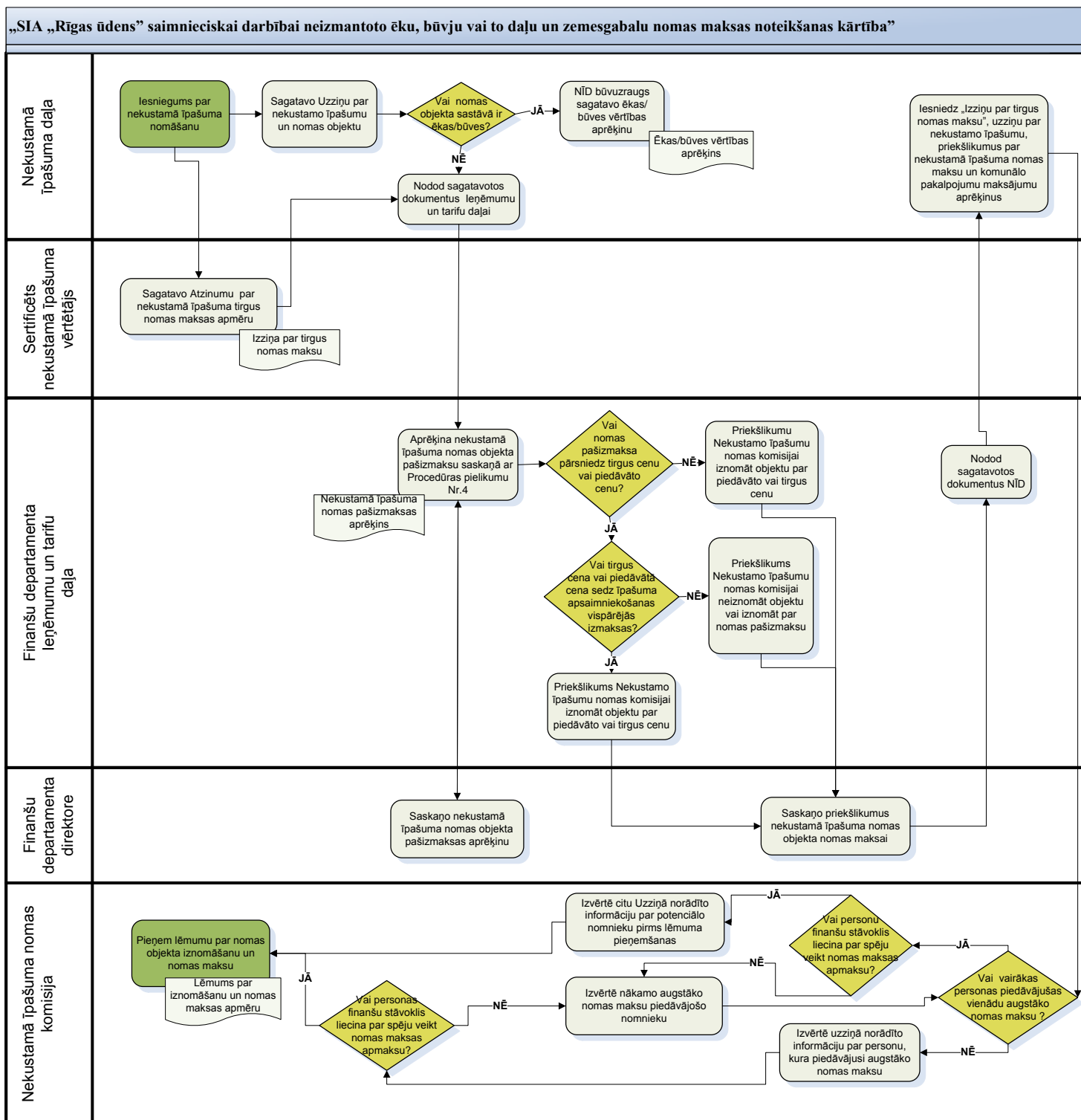
### NOMNIEKS

Zigfrīda

---

---

## procedūrai Nr.NĪD/P-13-5/A, „SIA „Rīgas ūdens” nekustamo īpašumu iznomāšanas kārtība”





4. pielikums  
 procedūrai Nr.NĪD/P-13-5/A,,SIA „Rīgas ūdens” nekustamo īpašumu iznomāšanas kārtība”

### **Nekustamā īpašuma nomas pašizmaksas noteikšanas metodika**

1. Nekustamā īpašuma nomas pašizmaksas aprēķinu veic Finanšu departamenta Ieņēmumu un tarifu daļa.
2. Nekustamā īpašuma nomas pašizmaksa tiek aprēķināta, saņemot pieteikumu par īpašuma nomāšanu.
3. Nekustamā īpašuma pašizmaksas sastāv no ēku/būvju pašizmaksas un zemesgabala nomas pašizmaksas.
4. Nekustamā īpašuma nomas pašizmaksas tiek noteikta latos par m<sup>2</sup> mēnesī.
5. Ja **iznomājamais nekustamais īpašums ir zemesgabals**, pašizmaksa tiek noteikta 5% apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības.
6. Ja **iznomājamais nekustamais īpašums ir ēka/būve**, pašizmaksa sastāv no ēkas/būves pašizmaksas un piesaistītā vai iesniegumā par nomāšanu minētā zemesgabala pašizmaksas.
7. Ēkas/būves pašizmaksa sastāv no iznomājamās ēkas/būves faktiskās aizstāšanas vērtības amortizācijas mēnesī un uz iznomājamo ēku/būvi attiecināmajām vispārējām izmaksām mēnesī.
8. Ēkas/būves faktiskās aizstāšanas vērtības amortizācijas mēnesī tiek aprēķināta, pamatojoties uz Nekustamā īpašuma daļas būvuzrauga iesniegto ēkas faktiskās aizstāšanas vērtību un ēku normatīvo kalpošanas laiku (pielikums Nr.1), kas noteikti pielietojot Ministru kabineta 2012.gada 10.janvāra noteikumos Nr.48 "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" noteikto metodiku.
9. Uz iznomājamo nekustamo īpašumu ēku/būvju m<sup>2</sup> attiecināmās vispārējās izmaksas tiek aprēķinātas reizi gadā pēc pārskata gada beigām un šis lielums tiek piemērots aprēķinot pašizmaksu visiem nākošajā gadā iznomājamiem īpašumiem.
10. Uz iznomājamo nekustamo īpašumu ēku/būvju m<sup>2</sup> attiecināmās vispārējās izmaksas sastāv no:
  - 10.1. uz iznomājamo nekustamo īpašumu apsaimniekošanu attiecināmo darbaspēku izmaksu daļas – daļa no pārskata gada Nekustamā īpašuma daļas darbinieku faktiskās darba samaksas un sociālās apdrošināšanas maksājumiem (proporciju nosaka pamatojoties uz NĪD vadītāja sniegto izziņu);
  - 10.2. uz iznomājamo Nekustamā īpašuma apsaimniekošanu attiecināmām vispārējām izmaksām - administrācijas izdevumi (bez algām un sociālās apdrošināšanas maksājumiem) x koeficients (uz iznomājamo nekustamo īpašumu apsaimniekošanu attiecināmā darbaspēka izmaksu daļa/administrācijas darbaspēka izmaksas);
  - 10.3. ražošanā neizmantoto Nekustamā īpašuma uzturēšanas izdevumi (saskaņā ar grāmatvedības uzskaiti);
  - 10.4. tiešajiem īpašuma iznomāšanas izdevumiem – (izdevumi par izziņu par nekustamā īpašuma tirgus nomas maksu).
11. Lai aprēķinātu uz iznomājamo nekustamo īpašumu attiecināmās vispārējās izmaksas gadā uz iznomājamo nekustamo īpašumu ēku/būvju m<sup>2</sup> attiecināmās vispārējās izmaksas tiek dalītas ar kopējā iznomājamo nekustamo īpašumu platību. Izziņu par kopējo iznomājamo nekustamo īpašumu platību reizi gadā sagatavo Nekustamo īpašumu daļa.

12. Kopējā iznomājamā objekta ēku/būvju nomas pašizmaksa mēnesī tiek aprēķināta summējot uz iznomājamo nekustamo īpašumu attiecināmās vispārējās izmaksas uz iznomājamo nekustamo īpašumu ēku/būvju m<sup>2</sup> un iznomājamās telpas m<sup>2</sup> faktiskās aizstāšanas vērtības amortizāciju mēnesī.
13. Piesaistītā vai iesniegumā par nomāšanu minētā zemesgabala pašizmaksa tiek noteikta 5% apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības.
14. Kopējā nekustamā īpašuma pašizmaksa mēnesī tiek noteikta summējot ēku/būvju nomas pašizmaksu un piesaistītā vai iesniegumā par nomāšanu minētā zemesgabala pašizmaksu.
15. Nekustamā īpašuma nomas pašizmaksas aprēķinu (pielikums Nr.2) apstiprina Finanšu departamenta direktore.

Nekustamais īpašums

Kadastra Nr.

**Ēkas konstruktīvo elementu nolietojuma aprēķins**

Konstruktīvie elementi		Konstruktīvo elementu īpatsvars, % <sup>1</sup>	Nolietojums un nodilums % <sup>2</sup>	Fiziskā nolietojuma īpatsvars %
		1	2	3=1*2
Pamati				
Ārsienas (karkasi)				
Pārsegumi				
Jumts	nesošā konstrukcija			
	segums			
<b>Kopā</b>				

Ja inženierbūves nolietojuma % aprēķināts lielāks par 80%, pieņem, ka inženierbūves nolietojuma % ir 80%. (MK 2012.gada 10.janvāra noteikumu Nr.48 "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" 111.punkts)

**Ēkas vērtības aprēķins pēc izmaksu metodes**

Raksturojums	Mērvienība	Ēka
Celšanas gads		
Stāvu skaits		
Kopējā platība	m <sup>2</sup>	
Ēkas m <sup>2</sup> aizvietošanas izmaksas	Ls	
Ēkas aizvietošanas izmaksas	Ls	
Fiziskais nolietojums	%	
<b>Aprēķinātā apbūves vērtība ieskaitot fizisko nolietojumu</b>	<b>Ls</b>	
<b>Ēkas normatīvais kalpošanas laiks<sup>3</sup></b>	<b>gadi</b>	

<sup>1</sup> Saskaņā ar MK 2012. gada 10. janvāra noteikumu Nr.48 "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" 5. pielikumu "Ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars"

<sup>2</sup> Noteikts saskaņā ar MK 2012. gada 10. janvāra noteikumu Nr.48 "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" 2.pielikumu "Ēkas konstruktīvo elementu nolietojuma intervāla noteikšanas pazīmes"

<sup>3</sup> Noteikts saskaņā ar MK 2012. gada 10. janvāra noteikumu Nr.48 "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" 3.pielikumu "Ēku konstruktīvo elementu konstrukciju veidi un normatīvais kalpošanas ilgums"

datums

paraksts

<b>SIA "Rīgas ūdens"</b>		
Nekustamā īpašuma .....		
kadastra apz. ....		
<b>1 m<sup>2</sup> nomas pašizmaksas aprēķins</b>		
<b>Ēku/būvju nomas pašizmaksas aprēķins</b>		
Iznomājamo ēku/būvju kopējā platība	m <sup>2</sup>	
Aprēķinātā ēkas/būves vērtība ieskaitot fizisko nolietojumu	Ls	
Atlikušais kalpošanas laiks	gadi	
Iznomājamās telpas faktiskās aizstāšanas vērtības amortizācija gadā	Ls/m <sup>2</sup>	-
Iznomājamās telpas faktiskās aizstāšanas vērtības amortizācija mēnesī	Ls/m <sup>2</sup>	-
Uz iznomājamo nekustamo īpašumu attiecināmās vispārējās izmaksas	Ls/m <sup>2</sup>	
<b>Kopējā ēku/būvju nomas pašizmaksa mēnesī</b>	<b>Ls/m<sup>2</sup></b>	<b>0,00</b>
<b>Zemesgabala iznomāšanas pašizmaksas aprēķins</b>		
Zemesgabala kopējā platība	m <sup>2</sup>	
Zemesgabala kadastrālā vērtība	Ls	
Zemesgabala nomas pašizmaksa gadā (5% no zemesgabala kadastrālās vērtības)	Ls	0,00
Zemesgabala 1 m <sup>2</sup> nomas pašizmaksa gadā	Ls/m <sup>2</sup>	
<b>Zemesgabala 1 m<sup>2</sup> nomas pašizmaksa mēnesī</b>	<b>Ls/m<sup>2</sup></b>	<b>0,000000</b>
<b>Nomas objekts</b>		
Ēkas/Telpas	m <sup>2</sup>	
Piesaistītais zemesgabals	m <sup>2</sup>	
<b>Ēku/telpu nomas pašizmaksa mēnesī</b>	<b>Ls</b>	<b>0,00</b>
<b>Piesaistītā zemesgabala nomas pašizmaksa mēnesī</b>	<b>Ls</b>	<b>0,00</b>
<b>Kopējā nomas objekta pašizmaksa mēnesī</b>	<b>Ls</b>	<b>0,00</b>
datums		
Sagatavoja		
APSTIPRINU		

5. pielikums  
procedūrai Nr.NĪD/P-13-5/A,,SIA „Rīgas ūdens” nekustamo īpašumu iznomāšanas kārtība”

### Komunālo pakalpojumu maksājumu noteikšanas kārtība

**Elektroenerģija** – maksa par elektroenerģijas patēriņu nomas objektā tiek noteikta proporcionāli nomas objekta platībai un atbilstoši patēriņam, ko apstiprina tās struktūrvienības vadītājs, kura pārziņā atrodas nomas objekts saskaņā ar SIA „Rīgas ūdens” noteikto tarifu, kas noteikts saskaņā ar procedūru „SIA „Rīgas ūdens” elektroenerģijas apakšlietotājiem piemērojamā tarifa noteikšanas kārtība”.

**Apkure** – maksa par nomas objekta apkuri tiek noteikta proporcionāli nomas objekta platībai un atbilstoši patēriņam, ko apstiprina tās struktūrvienības vadītājs, kura pārziņā atrodas nomas objekts. Apkures tarifu SIA „Rīgas ūdens” (struktūrvienības vadītājs, kura pārziņā atrodas nomas objekts) nosaka, ņemot vērā nomas objekta apkures veidu (siltumenerģija tiek saņemta no AS ”Rīgas siltums”, gāzes katls, biogāze, u.c.).

**Ūdensapgāde un kanalizācija** – maksa par ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem nomas objektā tiek noteikta:

- 1) ja nomas objekts tiek iznomāts biroja vajadzībām vai arī Nomnieka darbinieki ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumus izmanto tikai sanitāri higiēniskajām vajadzībām un nav iespējams uzstādīt atsevišķu ūdens patēriņa skaitītāju (Nomnieka lietošanā nav atsevišķa sanitārā mezgla), mēneša ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu apjoms tiek noteikts pēc šādas formulas:

$$\bar{U}KP_m = DS \times PN \times MDS \times \bar{U}KPT, \text{ kur}$$

$\bar{U}KP_m$  – mēneša ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu apjoms

DS – darbinieku skaits, par kuru Nomnieks informē Sabiedrību

PN – patēriņa norma uz vienu darbinieku, kas atbilst Ministru kabineta 1998.gada 21.jūlijā noteikumos Nr.256 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 221-98 „Ēku iekšējais ūdensvads un kanalizācija”” norādītajam pārvaldes ēkas 1 (viena) darbinieka diennaktī maksimāli patērētā ūdens daudzumam

MDS – mēneša dienu skaits

$\bar{U}KPT$  – ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu tarifs

- 2) visos pārējos gadījumos (ražošana, noliktava, utt.) ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu apjoma noteikšanai uzstādāms ūdens patēriņa skaitītājs un tiek piemērots Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas apstiprinātais ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu tarifs;
- 3) gadījumos, ja Nomnieks izmanto **tehnisko ūdeni**:
  - 3.1) pakalpojuma tarifs par 1 m<sup>3</sup> **tehniskā ūdens piegādi** tiek aprēķināts kā nodoklis par dabas resursu izmantošanu Ls/m<sup>3</sup> un ūdens piegādes (sūknēšanas) izmaksu Ls/kW/m<sup>3</sup>

- summa. Ūdens piegādes (sūkņēšanas) izmaksas aprēķina tās struktūrvienības, kuras teritorijā atrodas nomas objekts, atbildīgais darbinieks;
- 3.2) pakalpojuma tarifs par 1 m<sup>3</sup> **tehniskā ūdens attīrīšanu** tiek aprēķināts kā ūdens attīrīšanas pašizmaksas Ls/m<sup>3</sup> un ūdens pārsūkņēšanas līdz attīrīšanas iekārtām izmaksu Ls/kW/m<sup>3</sup> summa.

**Apsardze** – maksa par tehniskās apsardzes pakalpojumiem un apsardzes sistēmu uzturēšanu nomas objektā tiek noteikta proporcionāli nomas objekta platībai pret objekta kopējo platību, ņemot vērā kopējās apsardzes izmaksas mēnesī attiecīgajā objektā saskaņā ar noslēgto apsardzes pakalpojumu līgumu. Papildus Nomnieks maksā ikmēneša abonēšanas maksu par objekta pieslēgumu centrālajai apsardzes pultij atbilstoši noslēgtajam apsardzes pakalpojumu līgumam. Nomnieks sedz visas izmaksas, kas saistītas ar apsardzes signalizācijas pārbūvi un remontdarbiem, ja tas nepieciešama nomnieka darbību rezultātā. Fiziskās apsardzes izmaksas tiek skatītas katrā līgumā individuāli, pamatojoties uz noslēgto apsardzes pakalpojumu līgumu.

**Atkritumu izvešana** – maksa par atkritumu izvešanu nomas objektā tiek noteikta proporcionāli nomas objekta platībai pret objekta kopējo platību, ņemot vērā kopējās atkritumu izvešanas izmaksas mēnesī attiecīgajā objektā un piemērojot Nomnieka darbības specifikai attiecīgu koeficientu (koef.-0,5- noliktavas, baseini, saimniecības u.c. tām pielīdzināmas telpas, kuras nav iesaistītas ražošanā ar mazu atkritumu daudzumu; koef.-1-administratīvās u.c. tām pielīdzināmas telpas; koef.-2- ražošanas telpas u.c. tām pielīdzināmas telpas ar lielu atkritumu daudzumu).

**Telpu un teritorijas uzkopšana** – maksa par telpu un teritorijas uzkopšanu tiek noteikta proporcionāli nomas objekta platībai, ņemot vērā kopējo objekta telpu un teritorijas uzkopšanas platību un kopējās apsaimniekošanas izmaksas mēnesī attiecīgajā objektā.