

APSTIPRINĀTS ar
VAS „Latvijas autoceļu uzturētājs”
2016. gada 2.marta
Valdes lēmumu Nr. 8/3

V. Kononovs

SASKANOTS ar
VAS “Latvijas autoceļu uzturētājs”
2016.gada 18.aprīlī
Ārkārtas akcionāru sapulces lēmumu Nr.4
(Ārkārtas akcionāru sapulces 18.04.2016. protokols Nr.3)

Noteikumi par Sabiedrības nekustamā īpašuma iznomāšanas kārtību

1. Vispārīgie jautājumi

1.1. Noteikumi par Sabiedrības nekustamā īpašuma iznomāšanas kārtību (turpmāk tekstā- Noteikumi) nosaka kārtību VAS “Latvijas autoceļu uzturētājs” (turpmāk Sabiedrība) piederošā nekustamā īpašuma iznomāšanai.

1.2. Noteikumos lietotie termini:

1.2.1. Nekustamais īpašums- Sabiedrības īpašumā esoša, ķermeniska lieta, kuru nevar pārvietot no vienas vietas uz otru, to ārēji nebojājot- zemes vienība, ēka, inženierbūve vai to daļas, piemēram, biroja telpas, derīgo izraktnu atradnes daļa un citi objekti.

1.2.2. Minimālā nomas maksa- nekustamā īpašuma objekta minimālā nomas maksa, ko aprēķina ceļu rajons saskaņā ar šo Noteikumu 5.nodaļu.

1.2.3. Vēlamā nomas maksa- ceļu rajona aprēķinātā nekustamā īpašuma objekta vēlamā nomas maksa, izvērtējot nekustamā īpašuma objekta nomas maksas ietekmējošos faktoros. Organizējot izsoli vēlamā nomas maksa tiek saukta- nosacītā nomas maksa.

1.2.4. Nomas maksa- nekustamā īpašuma objekta nomas maksa, kas noteikta nomas līgumā, t.sk. izsoles rezultātā- nosolītā nomas maksa.

1.2.5. Lietošanas mērķis- lietošanas mērķis, kas nekustamajam īpašumam (zemei, būvēm, telpu grupām) noteikts saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

1.2.6. Pakalpojumi- komunālie pakalpojumi (apkure, ūdens, elektrība, kanalizācija, gāze), kur maksa tiek noteikta saskaņā ar pakalpojumu sniedzēja tarifiem.

1.2.7. Iznomātājs- Sabiedrība vai tās struktūrvienība - ceļu rajons.

1.2.8. Nekustamā īpašuma nomas tiesību pretendents- jebkura fiziska vai juridiska persona, kura ir iesniegusi pieteikumu iegūt Sabiedrības nekustamā īpašuma nomas tiesības šajos Noteikumos noteiktajā kārtībā.

1.2.9. Izsoles dalībnieki- nekustamā īpašuma nomas tiesību izsoles pretendenti, kas iesnieguši pieteikumu un ieradušies uz izsoli.

1.2.10. Izsoles komisija- ar Valdes priekšsēdētāja vai ceļu rajona direktora rīkojumu izveidota komisija, kurā ir ne mazāk kā trīs locekļi, un, kas veic visas darbības šajos Noteikumos un izsoles nolikumā noteiktajā kārtībā. Komisijas darbu vada Iznomātāja iecelts komisijas priekšsēdētājs. Komisiju izveido uz noteiktu laikposmu vai kā pastāvīgi funkcionējošu institūciju.

1.3. Sabiedrības atbildīgās struktūrvienības apkopo ziņas par Sabiedrības nekustamo īpašumu plānoto iznomāšanu un spēkā esošo nekustamo īpašumu nomas tiesiskajām attiecībām šādā kārtībā:

1.3.1. Ceļu rajons vismaz reizi gadā apzina un aktualizē to pārvaldībā esošos nekustamos īpašumus vai to daļas, kurus paredzēts iznomāt vai kuri jau tiek iznomāti trešajām personām.

1.3.2. Pēc šo Noteikumu 1.3.1.punktā minēto īpašumu apzināšanas, ceļu rajons sagatavo sarakstu, kurā atspoguļo nekustamā īpašuma vai tā daļas adresi, kadastra numuru, kadastra apzīmējumu, platību, vēlamu nomas maksu vai jau ar līgumu noteikto nomas maksu par 1 m² bez PVN, lietošanas mērķi, paredzamo līguma darbības termiņu. Šo sarakstu elektroniskā veidā iesniedz Tehniskajā departamentā, tā noteiktajā termiņā.

1.3.3. Tehniskais departaments šo noteikumu 1.3.2.punktā minēto ceļu rajona informāciju apkopo un iesniedz elektroniskā veidā Ražošanas departamentam.

1.4. Nekustamo īpašumu iznomāšanai Sabiedrības struktūrvienības veic šādas darbības:

1.4.1. ceļu rajons iesniedz vēstuli Tehniskajam departamentam ar priekšlikumu par konkrētā nekustamā īpašuma iznomāšanu. Vēstulē tiek norādīta iznomāšanai plānotā nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, kadastra apzīmējums, platība, vēlamā nomas maksa par 1 m² bez PVN, lietošanas mērķis, paredzamā līguma darbības termiņš un kontaktpersona;

1.4.2. Tehniskais departaments pēc 1.4.1.apakšpunktā noteiktās informācijas saņemšanas, izvērtē un nosaka par nekustamā īpašuma iznomāšanai piemērojamo kārtību saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā (turpmāk tekstā arī saukts-Likums) un šajos Noteikumos noteikto:

1.4.2.1. Ja nomas objektam tiek piemērota izsoles kārtība ar nomas līguma termiņu ilgāk par 1 (vienu) gadu, Tehniskais departaments iesniedz Sabiedrības valdei apstiprināšanai nomas tiesību izsoles noteikumus.

1.4.2.2. Ja nomas objektam tiek piemērota izsoles kārtība ar nomas līguma termiņu līdz 1 (vienam) gadam, nomas tiesību izsoles noteikumus sagatavo un apstiprina Tehniskais departaments, bet izsoli organizē, saskaņā ar šajā punktā noteikto, attiecīgais Ceļu rajons.

1.5. Pēc šo noteikumu 1.4.2.1. vai 1.4.2.2.apakšpunktā pieņemtā lēmuma, Tehniskais departaments informāciju par iznomāšanai paredzēto nekustamo īpašumu publisko tā, lai tā sasniegtu pēc iespējas plašāku nomas tiesību pretendentu loku. Šai informācijai jābūt pieejamai vismaz Sabiedrības juridiskajā adresē un Sabiedrības, kā arī VAS "Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk VNĪ) mājaslapā internetā.

1.6. Šo Noteikumu 2., 3. un 4. nodaļu nepiemēro, ja slēdz nomas līgumu kādā no zemāk minētajiem gadījumiem:

1.6.1. kapitālsabiedrība savu nekustamo īpašumu iznomā publiskai personai;

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

1.6.3. nomnieks ir kapitālsabiedrība, kas ar iznomātāju kapitālsabiedrību atrodas viena koncerna sastāvā;

1.6.4. zeme tiek iznomāta uz tās esošas un citai personai piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;

1.6.5. nomas objekts tiek nodots nomniekam vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.

1.7. Sabiedrības nekustamos īpašumus var nodot lietošanā bezatlīdzības kārtā Likumā noteiktajos gadījumos.

1.8. Nekustamā īpašuma iznomāšanā aizliegts izmantot trešās personas starpniecību.

1.9. Nomas termiņš nedrīkst pārsniegt Likumā noteikto maksimālo nomas līguma termiņu.

2. Nekustamā īpašuma iznomāšanas kārtība

2.1. Nomniekus noskaidro rakstiskā vai mutiskā izsolē, izņemot šo Noteikumu 1.6.punktā noteiktos gadījumus.

2.2. Izsoli veic ar Sabiedrības vai ceļu rajona (ja nekustamā īpašuma nomas tiesību termiņš ir līdz 1 (vienam) gadam) rīkojumu noteikta nekustamā īpašuma nomas tiesību iegūšanas (rakstiskas vai mutiskas) izsoles komisija.

3. Rakstiskas izsoles kārtība

- 3.1. Ja tiek rīkota rakstiska izsole, pieteikumu iesniedz slēgtā aploksnē Krustpils ielā 4, Rīgā, LV-1073, ja izsole tiek rīkota ceļu rajonā- attiecīgā ceļu rajona administrācijas adresē. Uz aploksnēs norāda, ka pieteikums iesniegts rakstiskai izsolei, kā arī nomas objektu, nekustamajam īpašumam arī adresi, kadastra numuru un nomas tiesību pretendentu.
- 3.2. Izsoles komisija reģistrē saņemtos pieteikumus to saņemšanas secībā, norādot saņemšanas datumu, laiku, kā arī nomas tiesību pretendentu, saskaņā ar šo Noteikumu pielikumu Nr.1. Pieteikumus glabā slēgtā aploksnē līdz izsoles sākumam.
- 3.3. Pieteikumā iekļauj sekojošu informāciju:
- 3.3.1. fiziska persona- vārdu, uzvārdu, personas kodu, deklarētās dzīvesvietas adresi, juridiska persona, arī personālsabiedrība,- nosaukumu (firmu), reģistrācijas numuru, juridisko adresi;
- 3.3.2. nomas tiesību pretendenta pārstāvja vārdu, uzvārdu un personas kodu (ja ir);
- 3.3.3. elektroniskā pasta adresi (ja ir);
- 3.3.4. nomas objektu, nekustamajam īpašumam arī adresi, kadastra numuru un platību;
- 3.3.5. nomas laikā plānotās darbības nomas objektā;
- 3.3.6. piedāvāto nomas maksas apmēru.
- 3.4. Ja pieteikumā nav iekļauta visa 3.3.punktā noteiktā informācija vai pretendenta piedāvātais nomas maksas apmērs ir mazāks par publicēto nomas objekta nosacīto nomas maksas apmēru, komisija pieņem lēmumu par nomas tiesību pretendenta izslēgšanu no dalības rakstiskā izsolē.
- 3.5. Nomas tiesību pretendents drīkst piedalīties rakstiskā izsolē, ja pieteikums iesniegts publikācijā norādītajā termiņā.
- 3.6. Pieteikumu atvēršanu publikācijā norādītajā datumā, laikā un vietā rīko izsoles komisija.
- 3.7. Pēc pieteikumu atvēršanas komisijas loceklis nosauc nomas tiesību pretendentu, pieteikuma iesniegšanas datumu un laiku, kā arī nomas tiesību pretendenta piedāvāto nomas maksas apmēru un parakstās uz pieteikuma (parakstās arī pārējie komisijas locekļi). Nomas pieteikumu atvēršanu protokolē. Mutiskie piedāvājumi rakstiskā izsolē ir aizliegti.
- 3.8. Ja nepieciešams papildu laiks, lai izvērtētu pieteikumu atbilstību publicētajiem iznomāšanas nosacījumiem, pēc pieteikumu atvēršanas paziņo laiku un vietu, kad tiks paziņoti rakstiskas izsoles rezultāti. Ja papildu izvērtējums nav nepieciešams, pēc visu pieteikumu atvēršanas paziņo, ka rakstiskā izsole pabeigta, kā arī nosauc visaugstāko nomas maksu un nomas tiesību pretendentu, kas to nosolījis un ieguvis tiesības slēgt nomas līgumu. Rakstiskās izsoles rezultātu paziņošanu protokolē.
- 3.9. Ja pēc visu pieteikumu atvēršanas tiek konstatēts, ka vairāki nomas tiesību pretendenti piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, komisija veic vienu no šādām darbībām:
- 3.9.1. turpina izsoli, pieņemot rakstiskus piedāvājumus no nomas tiesību pretendentiem vai to pārstāvjiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, ja tie piedalās pieteikumu atvēršanā, un organizē piedāvājumu tūlītēju atvēršanu;
- 3.9.2. rakstiski lūdz nomas tiesību pretendentus, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, izteikt rakstiski savu piedāvājumu par iespējami augstāko nomas maksu, nosakot piedāvājumu iesniegšanas un atvēršanas datumu, laiku, vietu un kārtību.
- 3.10. Ja neviens no nomas tiesību pretendentiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, neiesniedz jaunu piedāvājumu par augstāku nomas maksu saskaņā ar šo noteikumu 3.9. punktu, iznomātājs pieteikumu iesniegšanas secībā rakstiski piedāvā minētajiem pretendentiem slēgt nomas līgumu atbilstoši to nosolītajai nomas maksai.
- 3.11. Izsoles komisija apstiprina rakstiskās izsoles rezultātus un ne vēlāk kā 5 (piecu) dienu laikā paziņo Tehniskajam departamentam.
- 3.12. Ja publikācijā norādītajā pieteikumu iesniegšanas termiņā neviens nomas tiesību pretendents nav pieteicies, iznomātājs var pazemināt vēlamu nomas maksu un rīkot atkārtotu izsoli, publicējot informāciju VNĪ un Sabiedrības mājaslapā internetā.
- 3.13. Ja saņemtajos rakstiskās izsoles pieteikumos piedāvātā nomas maksa ir zemāka par

nomas maksu, kas noteikta saskaņā ar šo noteikumu 5.nodaļu, izsoli atzīst par nenotikušu un rīko atkārtotu izsoli.

3.14. Iznomātājs nomas līgumu slēdz ar to nomas tiesību pretendentu, kurš piedāvājis visaugstāko nomas maksu. Nomas tiesību pretendents 10 (desmit) darbadienu laikā pēc rakstiskās izsoles rezultātu paziņošanas paraksta nomas līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu. Ja iepriekš minētajā termiņā nomas tiesību pretendents līgumu neparaksta un neiesniedz attiecīgu atteikumu, ir uzskatāms, ka nomas tiesību pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies.

3.15. Ja nomas tiesību pretendents, kurš piedāvājis augstāko nomas maksu, atsakās slēgt nomas līgumu, iznomātājs secīgi piedāvā nomas līgumu slēgt tam nomas tiesību pretendentam, kurš piedāvāja nākamo augstāko nomas maksu.

3.16. Nomas tiesību pretendents, kurš piedāvājis nākamo augstāko nomas maksu, atbildi uz šo noteikumu 3.15. punktā minēto piedāvājumu sniedz 2 (divu) nedēļu laikā pēc tā saņemšanas dienas. Ja nomas tiesību pretendents piekrīt parakstīt nomas līgumu par paša nosolīto augstāko nomas maksu, 10 (desmit) darbadienu laikā pēc minētā paziņojuma nosūtīšanas viņš paraksta nomas līgumu.

3.17. Pēc nomas līguma noslēgšanas, ceļu rajons 5 (piecu) darbadienu laikā paziņo Tehniskajam departamentam par noslēgto nomas līgumu, nosūtot to Tehniskā departamenta direktoram uz e pasta adresi. Tehniskais departaments, ne vēlāk kā 5 (piecu) darbadienu laikā pēc ceļu rajona noslēgtā līguma saņemšanas, publicē vai nodrošina minētās informācijas publicēšanu VNĪ mājaslapā internetā.

4. Mutiskas izsoles kārtība

4.1. Mutiskā izsolē nekustamā īpašuma nomas tiesību pretendents ierodas izsoles publikācijā norādītajā izsoles vietā un laikā un piesaka savu dalību izsolē, iesniedzot pieteikumu.

4.2. Nekustamā īpašuma izsoles norises vietu nosaka Iznomātājs.

4.3. Iznomātājs reģistrē saņemtos pieteikumus to saņemšanas secībā, norāda saņemšanas datumu un laiku, kā arī nomas tiesību pretendentu, kurš iesniedzis pieteikumu saskaņā ar šo Noteikumu pielikumu Nr.1.

4.4. Ja pieteikumā nav iekļauta šo noteikumu 3.3. minētā informācija, komisija pieņem lēmumu par nomas tiesību pretendenta izslēgšanu no dalības mutiskā izsolē un pieteikumu neizskata.

4.5. Mutisko izsoli publikācijā norādītajā izsoles datumā, laikā un vietā rīko komisija.

4.6. Izsole tiek organizēta ar augšupejošu soli. Solīšana sākas ar nekustamā īpašuma nosacīto nomas maksu un tiek paaugstināta par noteikto izsoles soli.

4.7. Nekustamā īpašuma izsoles dalībnieki pirms mutiskās izsoles sākuma ar parakstu apliecina, ka iepazinušies ar izsoles norises kārtību. Nomas tiesību izsoles dalībnieku sarakstā ieraksta katra izsoles dalībnieka vārdu un uzvārdu vai nosaukumu, kā arī izsoles dalībnieka pilnvarotās personas vārdu un uzvārdu (Noteikumu pielikums Nr. 2) un izsniedz izsoles dalībnieka kartiņu ar kārtas numuru.

4.8. Atsakoties no turpmākas solīšanas, katrs izsoles dalībnieks nomas tiesību pretendentu sarakstā ar parakstu apliecina savu pēdējo solīto nomas maksu.

4.9. Mutisko izsoli protokolē saskaņā ar šo Noteikumu pielikumu Nr. 3.

4.10. Ja nepieciešams papildu laiks, lai izvērtētu pieteikumu atbilstību publicētajiem iznomāšanas nosacījumiem, mutiskās izsoles beigās komisija paziņo datumu, laiku un vietu, kad tiks paziņoti mutiskās izsoles rezultāti.

4.11. Ja papildu izvērtējums nav nepieciešams, mutiskās izsoles beigās komisija paziņo, ka izsole pabeigta, kā arī nosauc visaugstāko nosolīto nomas maksu un izsoles dalībnieku, kas to nosolījis un ieguvis tiesības slēgt nomas līgumu.

4.12. Iznomātājs rakstiski apstiprina mutiskās izsoles rezultātus un ne vēlāk kā 5 (piecu) dienu laikā paziņo Tehniskajam departamentam.

4.13. Ja mutiskai izsolei piesakās tikai viens nomas tiesību pretendents, izsoli atzīst par notikušu un Iznomātājs ar nomas tiesību pretendentu slēdz nomas līgumu par nomas maksu, kas nav zemāka par izsoles nosacīto nomas maksu.

4.14. Ja mutiskai izsolei piesakās vairāki nomas tiesību pretendenti un neviens no izsoles dalībniekiem nepārsola izsoles nosacīto nomas maksu, tad par nekustamā īpašuma nomas tiesību izsoles uzvarētāju tiek atzīts nomas tiesību pretendents, kurš pirmais ir iesniedzis pieteikumu par dalību nekustamā īpašuma nomas tiesību izsolē un ir izpildījis izsoles noteikumu prasības.

4.15. Iznomātājs nomas līgumu slēdz ar to izsoles dalībnieku, kurš nosolījis visaugstāko nomas maksu.

4.16. Izsoles dalībnieks 10 (desmit) darba dienu laikā pēc mutiskās izsoles rezultātu apstiprināšanas paraksta nomas līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu.

4.17. Ja iepriekš minētajā termiņā izsoles dalībnieks līgumu neparaksta un neiesniedz attiecīgu atteikumu, ir uzskatāms, ka nomas tiesību pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies.

4.18. Ja nomas tiesību pretendents, kurš piedāvājis augstāko nomas maksu, atsakās slēgt nomas līgumu, iznomātājs secīgi piedāvā nomas līgumu slēgt tam nomas tiesību pretendētājam, kurš piedāvāja nākamo augstāko nomas maksu.

4.19. Nomas tiesību pretendents, kurš piedāvājis nākamo augstāko nomas maksu, atbildi uz šo noteikumu 4.18. punktā minēto piedāvājumu sniedz 2 (divu) nedēļu laikā pēc tā saņemšanas dienas. Ja nomas tiesību pretendents piekrīt parakstīt nomas līgumu par paša nosolīto augstāko nomas maksu, 10 (desmit) darbadienu laikā pēc minētā paziņojuma nosūtīšanas viņš paraksta nomas līgumu.

4.20. Pēc nomas līguma noslēgšanas, ceļu rajons 5 (piecu) darbadienu laikā paziņo Tehniskajam departamentam par noslēgto nomas līgumu, nosūtot to Tehniskā departamenta direktoram uz e pasta adresi. Tehniskais departaments, ne vēlāk kā 5 (piecu) darbadienu laikā pēc ceļu rajona noslēgtā līguma saņemšanas, publicē vai nodrošina minētās informācijas publicēšanu VNĪ mājaslapā internetā.

5. Nekustamā īpašuma objekta nomas maksas noteikšana

5.1. Nekustamā īpašuma objekta izmaksas (turpmāk tekstā- izmaksas) nosaka naudas vienībās, ietverot nekustamā īpašuma (1 m^2) izmaksas, kas aprēķinātas saskaņā ar šo Noteikumu pielikumu Nr.4 "Nekustamā īpašuma objekta izmaksu aprēķins".

5.2. Nekustamā īpašuma objekta minimālo nomas maksu aprēķina saskaņā ar Sabiedrības iekšējo normatīvo aktu "Noteikumi par cenu aprēķināšanas principiem, pārdodot preces un sniedzot pakalpojumus".

5.3. Nekustamā īpašuma objekta vēlamu nomas maksu aprēķina saskaņā ar šo Noteikumu 5.1.un 5.2.punktu, kā arī var piemērot pielikumu Nr.5 "Nekustamā īpašuma objekta nomas maksas ietekmējošo faktoru ievērtēšana".

5.4. Ja vēlamu nomas maksu nav iespējams noteikt saskaņā ar šo Noteikumu 5.1., 5.2. un/vai 5.3. punktu, iznomātājs var pieaicināt sertificētu vērtētāju, lai vēlamu nomas maksu noteiktu atbilstoši tirgus nomas maksai.

5.5. Iznomātājam nomas līguma darbības laikā, saskaņā ar valdes lēmumu, ir tiesības:

5.5.1. pamatojoties uz nomnieka ierosinājumu, samazināt nomas maksu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence. Nomas maksu nesamazina pirmajā gadā pēc nomas līguma noslēgšanas, t.i., 12 mēnešu laikā no nomas līguma spēkā stāšanās brīža.

5.5.2. mainīt iznomātā nomas objekta nomas maksu reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies paredzētie nomas objekta pārvaldīšanas izdevumi un aprēķinātā nomas maksas starpība ir vismaz divi procenti.

5.6. Ja nomnieks veic iznomāto nekustamo īpašumu pārbūves, uzlabošanas vai atjaunošanas darbus, pusēm vienojoties, nomas maksa var tikt pārskatīta, ievērojot pārbūves, uzlabošanas vai atjaunošanas darbu izmaksu summu, saskaņā ar Civillikumā noteikto.

6. Nomas līguma slēgšanas nosacījumi

6.1. Nomas līgumus slēdz paraksttiesīgās amatpersonas saskaņā ar Sabiedrības noteikumiem par komercdarījumu slēgšanu, valdes noteikto pilnvarojumu, valdes reglamentu, struktūrvienību noteikumiem, šiem Noteikumiem un citiem normatīvajiem aktiem.

6.2. Līgumus sagatavo atbilstoši Sabiedrībā izstrādātiem tipveida līgumiem, kas ievietoti Sabiedrības DVS sistēmā.

6.3. Ceļu rajons kontrolē, administrē un izbeidz nomas līgumus saskaņā ar ceļu rajona nolikumu, valdes noteikto pilnvarojumu un nomas līguma nosacījumiem.

6.4. Par noslēgtā nomas līguma grozījumiem, t.i., būtiskajām izmaiņām (nomas maksa) ceļu rajona direktoram nepieciešama iepriekšēja valdes piekrišana.

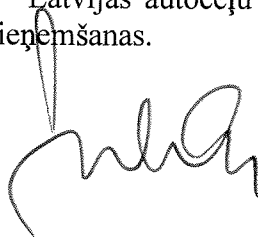
7. Noslēguma noteikumi

7.1. Nomas līgumiem, kas noslēgti līdz šo Noteikumu spēkā stāšanās dienai, piemērojami normatīvie akti, kas bija spēkā, slēdzot attiecīgo nomas līgumu. Iznomātājam, ievērojot Sabiedrības intereses un lietderības apsvērumus, ir tiesības pagarināt nomas līguma termiņu. Pagarinot nomas līguma termiņu, ievēro nosacījumu, ka nomas līguma kopējais termiņš nedrīkst pārsniegt Likumā noteikto nomas līguma termiņu.

7.2. Sabiedrības nekustamos īpašumus Iznomātājs iznomā publiskām personām darbības nodrošināšanai saskaņā ar Likumu un citiem normatīvajiem aktiem.

7.3. Šie Noteikumi stājas spēkā pēc VAS "Latvijas autoceļu uzturētājs" akcionāru sapulces lēmuma par šo noteikumu saskaņošanu, pieņemšanas.

Tehniskā departamenta direktors



Vilnis Urbanovičs

Frīdmane
29471675

Līga Frīdmane
VAS „Latvijas autoceļu uzturētājs”
Administratīvi juridiskā
departamenta juriste



Izsoles protokols
nomas tiesībām nekustamajam īpašumam _____

Datums

Vieta, laiks

Uz nekustamā īpašuma nomas tiesību izsoli ir ieradušies sekojoši izsoles dalībnieki:

- fiziskas personas vārds, uzvārds, personas kods/ juridiskas personas nosaukums, reģ. nr. ,
pārstāvja vārds, uzvārds, pers.kods, reģistrācijas kartītes nr.

Izsoles vadītājs VAS "Latvijas autoceļu uzturētājs" _____

Izsoles komisijas priekšsēdētājs VAS "Latvijas autoceļu uzturētājs" _____

Izsoles komisijas loceklis VAS "Latvijas autoceļu uzturētājs" _____

Protokolē: _____

Objekta raksturojums:

- Objekta lietošanas veids: _____
- Objekta adrese: _____
- Objekta kadastra apzīmējums: _____
- Objekta iznomājamā platība _____
- Objekts atrodas ēkas ar lit.Nr. _____
- Objekta tehniskais stāvoklis: _____
- Citi būtiski nomas noteikumi – (*nomas tiesību periods*)

Objekts saskaņā ar _____ zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu ir reģistrēts uz VAS „Latvijas autoceļu uzturētājs”, nodokļu maksātāja kods 40003356530 vārda.

Objekta izsoles sākumcena – _____ EUR/m² (_____ par kvadrātmetru) mēnesī, bez pievienotās vērtības nodokļa. Cenas paaugstinājums izsoles gaitā ir _____ EUR/m² (_____ par kvadrātmetru).

VAS "Latvijas autoceļu uzturētājs" izsoles vadītājs ir pārliecinājies par pretendenta tiesībām piedalīties izsolē, t.i., pretendents ir iesniedzis pieteikumu, kurā ir iekļauta visa pieprasītā informācija dalībai izsolē un ar savu parakstu apliecinājis savu rīcībspēju.

Izsoles vadītājs atklāj izsoli.

Izsolei ir reģistrējies un izsolē piedalās: _____.

Saskaņā ar izsoles noteikumu _____ punktu, objekta nomas tiesības iegūst _____ izsoles dalībnieks par izsoles sākuma cenu /nosolīto cenu. Ņemot vērā iepriekšminēto, izsolē nosolītā cena ir _____ EUR/m² (_____ par kvadrātmetru) mēnesī, bez PVN.

Izsoles dalībnieks – _____, par objektu nosolījis augstāko nomas maksu un saskaņā ar izsoles noteikumiem atzīstams par izsoles uzvarētāju.

Izsoles vadītājs

VAS "Latvijas autoceļu uzturētājs"

.....

_____/paraksts/_____

Protokolists

VAS "Latvijas autoceļu uzturētājs"

.....

_____/paraksts/_____

Izsoles komisijas priekšsēdētājs

VAS "Latvijas autoceļu uzturētājs"

.....

_____/paraksts/_____

Izsoles komisijas loceklis

VAS "Latvijas autoceļu uzturētājs"

.....

_____/paraksts/_____

Izsoles uzvarētājs

.....

_____/paraksts/_____

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA OBJEKTA IZMAKSU APRĒĶINS

1. Nomas pakalpojuma izmaksas ir izmaksas, kas saistītas ar iznomājamā objekta pārvaldīšanu.
2. Nekustamā īpašuma tiešās izmaksas aprēķina saskaņā ar formulu:

$$\mathbf{Tizm} = (\mathbf{A+B+P+N+Apdr+Z+C}) / \mathbf{Npl} \times \mathbf{lpl}, \text{ kur}$$

Tizm - nekustamā īpašuma tiešās izmaksa gadā (īpašumam, kurā atrodas nomas objekts);

A- nekustamā īpašuma uzturēšanas izmaksas (piemēram, apsaimniekošanas, inženierkomunikāciju apkope, remonts un tml.);

B- nekustamā īpašuma sētnieku, apkopēju un citu tieši iesaistīto darbinieku plānotā darba samaksa gadā, ņemot vērā viņu darba laiku iznomājamā objekta apsaimniekošanā;

P - nomas objekta nolietojums gadā;

N – nekustamā īpašuma nodoklis nomas objektam gadā;

Apdr – apdrošināšanas izmaksas nomas objektam gadā;

Z - zemes vienības nomas maksa gadā, ja iznomājamais objekts atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes vienības;

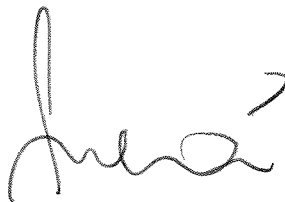
C – citas līdzīgas izmaksas;

lpl- iznomājamā platība;

Npl – nekustamā īpašuma kopējā platība, kurā atrodas nomas objekts.

3. Nekustamā īpašuma netiešās izmaksas aprēķina saskaņā ar Sabiedrības iekšējo normatīvo aktu "Noteikumi par cenu aprēķināšanas principiem, pārdodot preces un sniedzot pakalpojumus".
4. Nomas pakalpojuma izmaksas aprēķina reizi gadā nākamajam nomas periodam.

Tehniskā departamenta direktors



V. Urbanovičs

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA OBJEKTA NOMAS MAKSAS IETEKMĒJOŠO FAKTORU IEVĒRTĒŠANA

k – nekustamā īpašuma objekta plānotās nomas maksas (pakalpojuma cenas) ietekmējošo faktoru izvērtēšanas koeficients.

$$k = (k1 + k2 + k3) / 3, \text{ kur}$$

k1 – pēc nekustamā īpašuma atrašanās vietas;

k2 – pēc nekustamā īpašuma atbilstības to lietošanas mērķim;

k3 – pēc nekustamā īpašuma atbilstības tehniskajam stāvoklim.

Aprēķinot nekustamā īpašuma objekta plānoto noma maksu tiek izvērtēti faktori, kas atspoguļoti tabulā.

Vērtējot **zemes gabalus**, tie tiek vērtēti pēc nekustamā īpašuma atrašanās vietas (**k1**) un pēc nekustamā īpašuma atbilstības to lietošanas mērķim (**2**), izmanto formulu **k = (k1 + k2) / 2**.

1.	<i>k1- pēc nekustamā īpašuma atrašanās vietas</i>	1.00.....3.00
1.1.	<i>Ļoti labs (augsti pieprasīts, izdevīgs) nekustamā īpašuma novietojums pilsētā vai ārpus pilsētas teritorijas, ērta piekļūšana (tuvu maģistrālā iela, atrodas ēkas fasādes pusē), pozitīva blakus objektu ietekme un prestiža atrašanās vieta, pieejamas autotransporta stāvvietu iespējas, citi pozitīvi ietekmējoši faktori</i>	2.40.....3.00
1.2.	<i>Apmierinošs (vidēji pieprasīts) nekustamā īpašuma novietojums pilsētā vai ārpus pilsētas teritorijas, nav sarežģīta piekļūšana (netālu maģistrālā iela, atrodas ēkas fasādes pusē vai pagalmā), pozitīvi vai neitrāla blakus objektu ietekme un atrašanās vieta, ierobežotas autotransporta stāvvietu iespējas, citi būtiski neietekmējoši faktori</i>	1.70.....2.40
1.3.	<i>Slikts (zemu pieprasīts) nekustamā īpašuma novietojums pilsētā vai ārpus pilsētas teritorijas, sarežģīta piekļūšana (tālu no maģistrālās ielas, atrodas ēkas pagalmā), neitrāla vai negatīva blakus objektu ietekme vai atrašanās vieta, nav autotransporta stāvvietu iespējas, citi būtiski neietekmējoši faktori</i>	1.00.....1.70
2.	<i>k2 - pēc nekustamā īpašuma atbilstības to lietošanas mērķim</i>	1.00.....2.50
2.1.	<i>Ļoti labs telpu plānojums, telpām atsevišķa ieeja, plašas izmantošanas iespējas (birojs / noliktava/ražošanas telpas/ autostāvvietā / u.c.), labiekārtojumi, Zemesgabals- ar lielām lietošanas iespējām, vairāki lietošanas mērķi- piem., komercdarbības objektu apbūves zeme, ražošanas objektu apbūves zeme, lauksaimniecības zeme / derīgo izrakteņu ieguves teritorija u.c., labas piekļuves iespējas, citi būtiski ietekmējoši faktori</i>	2.00.....2.50
2.2.	<i>Labs telpu plānojums, telpām atsevišķa vai kopīga ieeja, plašas izmantošanas iespējas (birojs/noliktava/ražošanas telpas/ autostāvvietā, u.c. / daļēji labiekārtojumi, zemesgabals- ar mazākām lietošanas iespējām, piekļuves iespējām, citi būtiski ietekmējoši faktori</i>	1.50.....2.00
2.3.	<i>Apmierinošs vai slikts telpu plānojums, nav atsevišķa ieeja, ierobežotas izmantošanas iespējas (birojs / noliktava / ražošanas telpas / autostāvvietā / nav labiekārtojumu, zemesgabals- mazāk pieprasīts pēc lietošanas mērķa, citi būtiski neietekmējoši faktori</i>	1.00.....1.50
3.	<i>k3 - pēc nekustamā īpašuma atbilstības tehniskajam stāvoklim</i>	1.00.....2.50

3.1.	<i>Ēkas ārējais un iekštelpu tehniskais nolietojums 0%.....15% (labs tehniskais stāvoklis)</i>	2.00.....2.50
3.2.	<i>Ēkas ārējais un iekštelpu tehniskais nolietojums 15%.....40% (apmierinošs tehniskais stāvoklis)</i>	1.50.....2.00
3.3.	<i>Ēkas ārējais un iekštelpu tehniskais nolietojums vairāk par 40% (nepieciešami plānveida tehniskā stāvokļa uzlabošanas darbi)</i>	1.00.....1.50

$C_{sāk} \equiv C \times k$, kur

C – minimālā nomas maksa;

$C_{sāk}$ – plānotā (vēlamā) nomas maksa (izsoles sākuma cena).