

Pielikums
SIA “Jūrmalas siltums”
ārkārtas dalībnieku sapulces
2020.gada 14.augusta lēmumam Nr.280

SASKANOTS
ar sabiedrības ar ierobežotu atbildību
“Jūrmalas siltums”
ārkārtas dalībnieku sapulces lēmumu Nr.280
2020.gada 14.augusta sēdē (protokols Nr.127)

APSTIPRINĀTS
ar sabiedrības ar ierobežotu atbildību
“Jūrmalas siltums”
2020.gada 6.augusta
valdes lēmumu Nr.1364

Nolikums
“Sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Jūrmalas siltums”
TELPU IZNOMĀŠANAS KĀRTĪBA

*Izdots saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu
 un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.⁴panta pirmo daļu*

1. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI

1.1. Šis Nolikums nosaka kārtību, kādā:

1.1.1. Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Jūrmalas siltums” (turpmāk – Kapitālsabiedrība) iznomā tās īpašumā vai valdījumā esošās telpas vai tās daļu (turpmāk - Nomas objekts);

1.1.2. tiek noteikta nomas maksa;

1.1.3. notiek dokumentu uzglabāšana.

1.2. Šī Nolikuma mērķis ir noteikt Kapitālsabiedrības rīcību Nomas objekta iznomāšanai atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem un nodrošināt Nomas objektu lietderīgu iznomāšanu, iznomāšanas procesa caurskatāmību un tā atklātumu, kā arī vienlīdzīgu un taisnīgu attieksmi pret Nomas objekta nomas pretendentiem.

1.3. Publikācijas par Kapitālsabiedrības Nomas objektiem tiek ievietotas Kapitālsabiedrības mājas lapā www.jurmala-siltums.lv, VAS “Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā, kā arī citās tīmekļvietnēs.

1.4. Šī Nolikuma noteikumus par Nomas objekta izsoli var nepiemērot, ja uz Nomas objektu pēc publikācijas termiņa beigām ir pieteicies viens pretendents.

1.5. Šī Nolikuma noteikumus par Nomas objekta izsoli var nepiemērot, ja:

1.5.1. tiek slēgts nomas līgums par Nomas objektu sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta vai veselības aprūpes funkciju nodrošināšanai un nomas objekts netiek nodots nepārtrauktā nomnieka lietošanā (semināru telpas noma), bet nomai ir regulārs raksturs, un nomas maksa par telpām ir aprēķināta saskaņā ar šī Nolikuma noteikumiem;

1.5.2. tiek slēgts nomas līgums par Nomas objekta daļu reklāmu, izkārtu, vai tehnisko iekārtu izvietošanu;

1.5.3. Nomas objektu iznomā nomniekam, kurš nomā citas Kapitālsabiedrības telpas, ja nomas līguma darbības laikā radušies neparedzami apstākļi, dēļ kuriem jāpārtrauc esošā Nomas objekta lietošanas tiesības, nepārsniedzot sākotnēji noslēgtā nomas līguma termiņu;

1.5.4. telpas tiek iznomātas Jūrmalas pilsētas pašvaldības (Kapitāldaļu turētājs) iestādes vai citas kapitālsabiedrības vajadzībām, kurā Jūrmalas pilsētas pašvaldībai pieder vairāk kā 50% kapitāla daļas un nomas līguma termiņš nepārsniedz vienu gadu;

- 1.5.5. tiek pagarināts jau esošais nomas līgums, bet tā pagarinājums nepārsniedz divus gadus, vai noslēgtā nomas līguma kopējais termiņš nepārsniedz piecus gadus;
 - 1.5.6. tiek noslēgts pārjaunojuma līgums ar jau esošo nomnieku, nepasliktinot iznomātajam iepriekš slēgtā nomas līguma nosacījumus, un kopējais nomas tiesību termiņš, skaitot no sākotnējā līguma, nepārsniedz Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteikto maksimāli pieļaujamo termiņu;
 - 1.5.7. citos gadījumos, ja izsoles nerīkošanu un/vai paziņojuma nepublicēšanu pieļauj spēkā esošie normatīvie akti.
- 1.6. Šī Nolikuma noteikumus par Nomas objekta izsoli var nepiemērot, ja Nomas objekts tiek nodotas lietošanā biedrībam, nodibinājumiem, kuru darbība sniedz nozīmīgu labumu sabiedrībai vai kādai tās daļai, ja nomas līguma termiņš nepārsniedz vienu gadu.

2. NOMAS OBJEKTAIZNOMĀŠANAS PROCEDŪRAS UZSĀKŠANA

- 2.1. Kapitālsabiedrība iznomā Nomas objektu, kas uz iznomāšanas brīdi nav nepieciešams Kapitālsabiedrības saimnieciskās darbības nodrošināšanai.
- 2.2. Lēmumu par Nomas objekta nodošanu iznomāšanai pieņem Kapitālsabiedrības valde pēc savas iniciatīvas, vai saņemot iznomāšanas ierosinājumu no potenciālā nomnieka. Potenciālā nomnieka iesniegumā jānorāda potenciālā nomnieka nosaukums (vārds, užvārds), reģistrācijas numurs (personas kods), vēlamais telpu lietošanas mērķis, platība (aptuveni) un nomas tiesību termiņš.
- 2.3. Pieņemot lēmumu par Nomas objekta nodošanu nomā, Kapitālsabiedrības valde savā lēmumā ietver vismaz šādu informāciju:

 - 2.3.1. Nolikumā un normatīvajos aktos paredzētajos gadījumos – slēgt nomas līgumu, nepiemērojot telpu nomas tiesību izsoli;
 - 2.3.2. nomas tiesību piešķiršanas maksimālo termiņu;
 - 2.3.3. būtiskus noteikumus, ja tādi ir, kas iekļaujami Nomas objekta nomas līgumā;
 - 2.3.4. Nomas objekta paredzamo lietošanas mērķi;
 - 2.3.5. Nomas objekta nosacīto nomas maksu vai maksu.

- 2.4. Lai informācija par Nomas objektu būtu publiski pieejama, Kapitālsabiedrība VAS "Valsts nekustamie īpašumi" mājaslapā internetā bez maksas publicē informāciju, atbilstoši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.⁴ pantā noteiktajam.
- 2.5. Nomas objekta izsoli organizē Iznomāšanas komisija, pamatojoties uz Kapitālsabiedrības valdes lēmumu. Kapitālsabiedrības valde ar lēmumu uz konkrēto nomas tiesību izsoli izveido Iznomāšanas komisiju ne mazāk kā trīs personu sastāvā. Iznomāšanas komisija darbojas saskaņā ar Kapitālsabiedrības valdes apstiprinātiem izsoles noteikumiem un šo Nolikumu. Iznomāšanas komisija sagatavo nepieciešamos dokumentus un publikācijas par konkrētā Nomas objekta iznomāšanu, organizē pretendētu atlasi un izsoles norises procedūru.
- 2.6. Kapitālsabiedrības valde apstiprina konkrētās izsoles noteikumus.
- 2.7. Iznomāšanas komisijas sēdes vada Kapitālsabiedrības valdes iecelts Iznomāšanas komisijas priekšsēdētājs, tās tiek protokolētas. Iznomāšanas komisijas sēdes ir slēgtas, izņemot – rakstiskas izsoles gadījumā – nomas tiesību pretendētu iesniegto piedāvājumu atvēršanas sēde, un mutiskas izsoles gadījumā – solīšanas process.
- 2.8. Kapitālsabiedrības valdes locekļiem un Iznomāšanas komisijas locekļiem, u.c., iznomāšanas procesa organizēšanā iesaistītajiem Kapitālsabiedrības darbiniekiem aizliegts būt nomas tiesību pretendentiem, kā arī tieši vai netieši būt ieinteresētiem attiecīgā procesa iznākumā. Ja šādi apstākļi tiek konstatēti, personai, kura to konstatē nekavējoties ir jāinformē Kapitālsabiedrības valde un Iznomāšanas komisijas priekšsēdētājs.
- 2.9. Gadījumos, kad Nomas objekts ir sagatavots iznomāšanai un Kapitālsabiedrības valde ir pieņemusi lēmumu par Nomas objekta iznomāšanu un apstiprinājusi konkrētā nomas objekta iznomāšanas (izsoles) noteikumus saskaņā ar šajā Nolikumā noteikto, Kapitālsabiedrības mājas lapā www.jurmalaassiltums.lv un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" mājas lapā internetā bez maksas publicē informāciju, atbilstoši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.⁴ pantā noteiktajam.
- 2.10. Divu darbdienu laikā pēc nomas līguma vai nomas līguma pagarinājuma noslēgšanas — Kapitālsabiedrības mājas lapā www.jurmalaassiltums.lv” un VAS “Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā publicējama šāda informācija: Nomas objekta adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis, nomnieks, nomas maksas apmērs un līguma darbības termiņš, izņemot, ja tiek noslēgts nomas līgums

Nolikuma 1.5.punktā paredzētajos gadījumos.

2.11. Ja kapitālsabiedrības valde ir pieņemusi lēmumu par Nomas objekta nomu vai nomas līguma pagarinājumu vai pārjaunojumu, neorganizējot izsoli, Kapitālsabiedrības mājas lapā www.jurmalassiltums.lv un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" mājas lapā ne mazāk kā 10 dienas iepriekš tiek publicēta informācija par izmaiņām noslēgtajā nomas līgumā vai noslēgto nomas līgumu.

2.12. Kapitālsabiedrības valde ir tiesīga, ievērojot tās intereses un lietderības apsvērumus, izlemt, vai attiecīgā nomas līguma termiņu pagarināt ar nomnieku (nerīkojot izsoli), kas labticīgi pildījis attiecīgajā līgumā noteiktos nomnieka pienākumus, tai skaitā tam nav nenokārtotu parādsaistību pret Kapitālsabiedrību, kur kopējais nomas līguma termiņa pagarinājums nevar pārsniegt nomas līgumā sākotnēji paredzēto līguma pagarināšanas maksimālo termiņu, vai pagarinājums nevar pārsniegt piecus gadus, ja nomas līgumā šāds noteikums nav paredzēts un normatīvajos aktos nav noteikti citi ierobežojumi.

2.13. Kapitālsabiedrība var nepiekrist ierosinājumam pagarināt jau esošā nomas līguma darbības termiņu:
2.13.1. ja Nomnieks ir būtiski (vairāk kā divas reizes, katru reizi ne mazāk kā 15 dienas) kavējis nomas maksājumu termiņus jau esošā līguma darbības laikā;

2.13.2. visa līguma darbības laikā kaut reizi izmantojis Nomas objektu tādam mērķim, kas neatbilst noslēgtajā līgumā noteiktajam;

2.13.3. pēdējā gada laikā pēc Kapitālsabiedrības iniciatīvas ir izbeigts cits ar nomnieku noslēgts nomas līgums, jo nomnieks nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus;

2.13.4. Kapitālsabiedrībai zināmi publiskas personas nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu maksājumu parādi;

2.13.5. stājies spēkā tiesas nolēmums, saskaņā ar kuru tiek izbeigts cits ar Kapitālsabiedrību noslēgts līgums par īpašuma lietošanu.

3. NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANAS KĀRTĪBA

3.1. Kapitālsabiedrības Nomas objekta nomas maksa tiek noteikta atbilstoši tirgus cenai, veicot nekustamā īpašuma vērtējumu pie neatkarīga vērtētāja.

3.2. Nomnieks sedz visas ar Nomas objektu saistītās tiešās izmaksas (komunālie pakalpojumi, nekustamā īpašuma nodoklis u.c.).

3.3. Attiecībā uz nomas līgumiem, kas noslēgti pirms šī Nolikuma apstiprināšanas, noteiktā nomas maksa un citi noteikumi ir spēkā atbilstoši noslēgtajiem līgumiem. Līgumu noteikumos, kas ir pretrunā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem vai šo Nolikumu, Kapitālsabiedrībai ir tiesības ierosināt izdarīt grozījumus sešu mēnešu laikā no šī Nolikuma apstiprināšanas.

3.4. Nosacītā nomas maksa par Nomas objektu tiek noteikta:

3.4.1. ievērojot šajā nolikumā noteikto nomas maksas aprēķināšanas metodiku ar Kapitālsabiedrības valdes lēmumu.;

3.4.2. ievērojot neatkarīga vērtētāja noteikto tirgus nomas maksu;

3.4.3. mutiskā vai rakstiskā izsolē, nosacītā nomas maksa ne mazāka kā neatkarīga vērtētāja noteiktā tirgus nomas maksa.

3.5. Ja nomas maksas noteikšanā pieaicina neatkarīgu vērtētāju, nomnieks papildu nomas maksai kompensē iznomātājam neatkarīga vērtētāja atlīdzības summu.

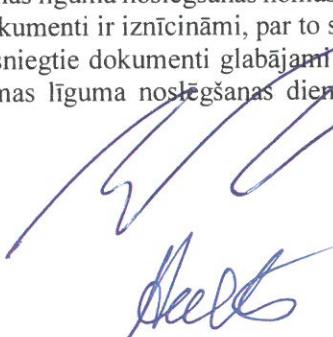
4. DOKUMENTU GLABĀŠANAS NOTEIKUMI

4.1. Nomas tiesību pretendantu dokumentus, kas iesniegti saistībā ar konkrēto nomas tiesību iegūšanas procesu, izņemot Nomas tiesību ieguvēja iesniegtos, Iznomāšanas komisija glabā četrus mēnešus, skaitot no Nomas līguma noslēgšanas dienas.

4.2. Viena mēneša laikā pēc nomas līguma noslēgšanas nomas tiesību pretendantu, kas nav ieguvuši tiesības uz Nomas objekta lietošanu, dokumenti ir iznīcināmi, par to sastādot atbilstošu aktu.

4.3. Nomas tiesību ieguvēja iesniegtie dokumenti glabājami kopā ar Iznomāšanas komisijas protokoliem ne ilgāk kā trīs gadus no Nomas līguma noslēgšanas dienas, ja vien normatīvie akti neparedz ilgāku dokumentu glabāšanas laiku.

Valdes priekšsēdētājs



V.Vītolīņš

Valdes loceklis



R.Arnts