



LATVIJAS REPUBLIKA
JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

LĒMUMS

Jūrmalā

2014.gada 18.decembrī

Nr. 540
(protokols Nr.18, 34.punkts)

Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Dzintaru koncertzāle” bezatlīdzības lietošanā nodotās pašvaldībai piederošās nekustamā īpašuma un kustamās mantas iznomāšanas un nodošanas lietošanā kārtības apstiprināšanu

Ar Jūrmalas pilsētas domes 2014.gada 10.aprīļa lēmumu Nr.170 „Par deleģēšanas līguma noslēgšanu ar sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Dzintaru koncertzāle”” tika nolemts noslēgt līgumu ar sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Dzintaru koncertzāle” (reģistrācijas Nr.40003378932) par pašvaldībai piederoša nekustama īpašuma un kustamas mantas, kura nepieciešamas deleģētā uzdevuma izpildei, nodošanu bezatlīdzības lietošanā.

Lai noteiktu kārtību bezatlīdzības lietošanā nodotā īpašuma vai tā daļas nodošanai nomā, apakšnomā vai jebkādā citā lietojumā trešajām personām, kā arī noteiktu metodes un paņēmienus, kādi pielietojami sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Dzintaru koncertzāle” bezatlīdzības lietošanā nodotās pašvaldībai piederošā nekustamā īpašuma un kustamās mantas iznomāšanas un nodošanas lietošanā tiesisko attiecību nodibināšanas procesā, pamatojoties uz likuma „Par pašvaldībām” 14.panta otrās daļas 3.punktu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.pantu un 6.¹ pantu, Jūrmalas pilsētas dome **nolemj:**

Apstiprināt Jūrmalas pilsētas pašvaldības sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Dzintaru koncertzāle” bezatlīdzības lietošanā nodotās pašvaldībai piederošās nekustamā īpašuma un kustamās mantas iznomāšanas un nodošanas lietošanā kārtību saskaņā ar pielikumu.

Priekšsēdētājs

G.Truksnis

Jūrmalas pilsētas pašvaldības sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Dzintaru koncertzāle” bezatlīdzības lietošanā nodotās pašvaldībai piederošās nekustamā īpašuma un kustamās mantas iznomāšanas un nodošanas lietošanā kārtība

I. Vispārīgie noteikumi

1. Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Dzintaru koncertzāle” (turpmāk – SIA „Dzintaru koncertzāle”) bezatlīdzības lietošanā nodotā pašvaldībai piederošā nekustamā īpašuma un kustamās mantas nomas vai cita veida lietojuma tiesiskās attiecības tiek nodibinātas saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, tai skaitā par rīcību ar publiskas personas mantu.
2. Šajā kārtībā noteiktās procedūras tiek piemērotas visos gadījumos, kad tiek iznomāts SIA „Dzintaru koncertzāle” bezatlīdzības lietošanā nodotais pašvaldībai piederošais nekustamais īpašums un/vai kustamā manta – telpa, ēka/ būves, zemes gabals vai to daļa, pamatlīdzekļi u.c. manta (turpmāk - Nomas objekts).
3. Šajā kārtībā noteiktās procedūras nepiemēro gadījumos, ja tiek sniegti SIA “Dzintaru koncertzāle” maksas pakalpojumi, kuru cenas ir noteiktas SIA “Dzintaru koncertzāle” maksas pakalpojumu cenrādī, ko apstiprinājusi SIA “Dzintaru koncertzāle” valde, un kurus var saņemt jebkurš interesents.
4. Nomas objekta iznomāšanas noteikumi, nomas maksas noteikšanas metodika, kā arī atsevišķi nomas līgumā ietveramie tipveida nosacījumi tiek noteikti saskaņā ar Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumiem Nr.515 “Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” (turpmāk – Noteikumi) un šajā kārtībā noteiktajiem nosacījumiem.
5. Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Dzintaru koncertzāle” bezatlīdzības lietošanā nodotās pašvaldībai piederošās nekustamā īpašuma un kustamās mantas iznomāšanai netiek piemērota Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 7.jūnija instrukcija Nr.2 „Jūrmalas pilsētas pašvaldības mantas iznomāšanas kārtība”.

II. Nomas objekta iznomāšanas kārtība

6. SIA „Dzintaru koncertzāle” nodrošina regulāru informācijas publicēšanu kapitālsabiedrības mājaslapā par Nomas objektu, kā arī var izmantot citus informācijas izplatīšanas veidus.
7. Iznomāšanas procesu uzsāk, pamatojoties uz personas iesniegumu vai arī pēc SIA „Dzintaru koncertzāle” iniciatīvas.
8. Lēmumu par Nomas objekta iznomāšanas procedūras uzsākšanu pieņem SIA „Dzintaru koncertzāle” valde. Lēmumu SIA „Dzintaru koncertzāle” valde pieņem, ievērojot SIA „Dzintaru koncertzāle” deleģētos uzdevumus un lietderības apsvērumus.
9. Lēmumā par Nomas objekta iznomāšanu norāda nomas tiesību piešķiršanas veidu, kas atbilstoši Noteikumiem ir:

- 9.1. līdz nomas līguma termiņa beigām pagarināt attiecīgā nomas līguma termiņu;
 - 9.2. Noteikumos norādītajos izņēmuma gadījumos slēgt nomas līgumu, nepiemērojot Noteikumu nosacījumus;
 - 9.3. noskaidrot nomas tiesību ieguvēju rakstiskā vai mutiskā izsolē.
10. SIA „Dzintaru koncertzāle”:
- 10.1. ja lēmums paredz Nomas objekta nomas līguma pagarināšanu, līdz nomas līguma termiņa beigām sagatavo nomas līguma grozījumus, kas paredz pagarināt attiecīgā nomas līguma termiņu;
 - 10.2. ja lēmums paredz Nomas objekta nomas līguma slēgšanu Noteikumos norādītajos izņēmuma gadījumos, sagatavo nomas līgumu, kurā ietver Noteikumu nepiemērošanas pamatojumu;
 - 10.3. ja lēmums paredz Nomas objekta nomas tiesību ieguvēju noskaidrot rakstiskā vai mutiskā izsolē:
 - 10.3.1. ar valdes lēmumu izveido izsoles komisiju (turpmāk – Izsoles komisija) un organizē tās darbu;
 - 10.3.2. sagatavo un apstiprina publicējamo informāciju par Nomas objektu atbilstoši šīs kārtības pielikumam „Informācija par nomas objektu”;
 - 10.3.3. publicē atbilstoši kārtības pielikumam „Informācija par nomas objektu” sagatavoto publicējamo informāciju valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” mājaslapā internetā;
 - 10.3.4. pirms izsoles izsludināšanas, nosūta Jūrmalas pilsētas domei atzinuma saņemšanai Izsoles komisijas sagatavotos un valdes apstiprinātos izsoles noteikumus un Nomas objekta nomas līgumu;
11. Izsoles komisija:
- 11.1. sagatavo Nomas objekta nomas tiesību piešķiršanas rakstiskās vai mutiskās izsoles noteikumus, ievērojot Noteikumos noteiktās prasības un iesniedz to apstiprināšanai SIA “Dzintaru koncertzāle” valdei;
 - 11.2. sagatavo Nomas objekta nomas līgumu, ievērojot Noteikumos noteiktās prasības un šīs kārtības III.nodaļu, un iesniedz to apstiprināšanai SIA “Dzintaru koncertzāle” valdei;
 - 11.3. organizē Nomas objekta nomas piešķiršanas izsoli;
 - 11.4. izvērtē Nomas objekta nomas piešķiršanas izsoles rezultātus un pieņem lēmumu par Nomas objekta nomas tiesību piešķiršanu nomas tiesību izsoles uzvarētājam atbilstoši Noteikumos noteiktajām prasībām un SIA “Dzintaru koncertzāle” valdes apstiprinātajam Nomas objekta nomas tiesību piešķiršanas rakstiskās vai mutiskās izsoles noteikumiem;
 - 11.5. iesniedz SIA „Dzintaru koncertzāle” valdei apstiprināšanai lēmumu par Nomas objekta nomas tiesību piešķiršanu nomas tiesību izsoles uzvarētājam.
12. Nomas maksu, ja Nomas objektu iznomā publiskai personai, tās iestādei vai kapitālsabiedrībai publiskas funkcijas veikšanai, kā arī nosacīto nomas maksu, ja Nomas objektu iznomā privāto tiesību subjektam, SIA „Dzintaru koncertzāle” valde noteic atbilstoši Noteikumiem.

III. Nomas objekta nomas līguma tipveida nosacījumi

13. Nomas objekta nomas līgumā ietver šādus pamatnosacījumus:

- 13.1. līguma priekšmets;
 - 13.2. SIA "Dzintaru koncertzāle" un nomnieka personu identificējošie dati;
 - 13.3. Nomas objekta izmantošanas mērķis;
 - 13.4. Nomas objekta nomas maksas apmērs, nomas maksas samaksas kārtība, nomas maksas pārskatīšanas kārtība, kā arī norēķini par komunālajiem, apsaimniekošanas (piemēram, aukstais un karstais ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana, apkure, elektrība, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi) un sakaru pakalpojumiem, ja attiecināms;
 - 13.5. līdzēju tiesības un pienākumi;
 - 13.6. līdzēju atbildība par līguma neizpildīšanu;
 - 13.7. līguma termiņš;
 - 13.8. strīdu izšķiršanas kārtība;
 - 13.9. līguma izbeigšanas nosacījumi, tajā skaitā vienpusējas tiesības atkāpties no nomas līguma.
14. Ja Nomas objekta nomas tiesību ieguvēju noskaidro rakstiskā vai mutiskā izsolē, papildus ievēro šādus nomas līguma nosacījumus:
- 14.1. noslēgtā Nomas objekta nomas līguma nosacījumi nedrīkst atšķirties no publicētajiem nomas līguma nosacījumiem. Līgumā noteiktā nomas maksa nedrīkst būt zemāka par izsoles rezultātā nosolīto augstāko nomas maksu, izņemot Noteikumos paredzētos izņēmumus. Līdzējiem savstarpēji vienojoties, publicēto nomas līguma projektu pirms parakstīšanas drīkst nebūtiski mainīt.
 - 14.2. Nomas līgumā paredz, ka SIA „Dzintaru koncertzāle” ir tiesības, rakstiski nosūtot nomniekam attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā:
 - 14.2.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10 %. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar trešo nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;
 - 14.2.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījies nekustamā īpašuma nodokļa likme vai apmērs, vai nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība;
 - 14.2.3. reizi divos gados nākamajam nomas periodam, ja nomas maksa noteikta saskaņā ar Noteikumu 69.punktu un ir mainījušies SIA „Dzintaru koncertzāle” Nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi, un aprēķinātā nomas maksas izmaiņu starpība ir vismaz 2 %.
 - 14.3. SIA „Dzintaru koncertzāle” ir tiesības nomas līguma darbības laikā, pamatojoties uz nomnieka ierosinājumu, ievērojot SIA “Dzintaru koncertzāle” deleģētos uzdevumus un lietderības apsvērumus, 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.

- 14.4. Ja Nomas objektam saskaņā ar SIA „Dzintaru koncertzāle” vērtējumu ir nepieciešams remonts, renovācija, rekonstrukcija vai restaurācija, un nomnieks to veic saskaņā ar nomas līgumu par saviem līdzekļiem un ar SIA “Dzintaru koncertzāle” rakstisku piekrišanu, un akceptētu izmaksu tāmi, ievērojot normatīvo aktu prasības, pēc minēto darbu pabeigšanas SIA “Dzintaru koncertzāle” nomas maksu var samazināt proporcionāli nomnieka veiktajiem ieguldījumiem, ievērojot Civillikumā minētos nosacījumus par nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. Nomas maksu samazina, ja SIA „Dzintaru koncertzāle” konstatē, ka nomnieks attiecīgos ieguldījumus ir veicis.
- 14.5. Nomnieks Nomas objektu var nodot apakšnomā tikai tad, ja publicētajos nomas nosacījumos ir paredzētas nomnieka tiesības Nomas objektu nodot apakšnomā.
- 14.6. Valsts iestāde, atvasināta publiska persona vai tās iestāde vai kapitālsabiedrība, kura nomā Nomas objektu publiskas funkcijas veikšanai, nedrīkst Nomas objektu nodot apakšnomā, izņemot gadījumu, ja Nomas objekts tiek iznomāts, lai nodrošinātu sabiedrisko ēdināšanu, kurai ir ierobežota publiska pieejamība, vai citos gadījumos, ja tam piekrīt SIA „Dzintaru koncertzāle”.
- 14.7. Ja Nomas objekts iznomāts saskaņā ar Noteikumu 3. vai 4.punktu, nomniekam aizliegts Nomas objektu nodot apakšnomā, izņemot gadījumu, ja tam piekrīt SIA “Dzintaru koncertzāle”.
- 14.8. Nomas līgumā paredz, ka SIA “Dzintaru koncertzāle” ir tiesības, rakstiski informējot nomnieku līgumā noteiktajā termiņā, kas nav īsāks par divām nedēļām un garāks par diviem mēnešiem, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī nomnieka taisītos izdevumus, ja:
- 14.8.1. nomnieka darbības dēļ tiek bojāts Nomas objekts;
 - 14.8.2. nomnieks vairāk nekā mēnesi nemaksā nomas maksu vai nenorēķinās par komunālajiem, apsaimniekošanas (piemēram, aukstais un karstais ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana, apkure, elektrība, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi) un sakaru pakalpojumiem;
 - 14.8.3. nomnieks vairāk nekā mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu;
 - 14.8.4. Nomas objekts bez SIA “Dzintaru koncertzāle” piekrišanas tiek nodots apakšnomā, izņemot, ja apakšnomas tiesības paredzētas publicētajos nomas nosacījumos;
 - 14.8.5. netiek izpildīti Nomas objekta izmantošanas nosacījumi vai netiek sasniegti nomas līguma mērķis, ar kuru SIA “Dzintaru koncertzāle” bija tiesības paļauties;
 - 14.8.6. nomas līguma neizpildīšana ir ļaunprātīga, un dod SIA “Dzintaru koncertzāle” pamatu uzskatīt, ka nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē.
- 14.9. Nomas līgumā paredz, ka SIA „Dzintaru koncertzāle” ir tiesības, rakstiski informējot nomnieku trīs mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Nomas objekts SIA „Dzintaru koncertzāle”

nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai, nosakot arī kārtību, kādā nomniekam tiek atlīdzināti nepieciešamie un derīgie izdevumi, ko nomnieks taisījis Nomas objektam nomas līgumā noteiktajā kārtībā.

Pielikums Jūrmalas pilsētas pašvaldības
sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Dzintaru koncertzāle”
beztalīdzības lietošanā nodotās pašvaldībai piederošās
nekustamā īpašuma un kustamās mantas
iznomāšanas un nodošanas lietošanā kārtība

Informācija par Nomas objektu

Par Nomas objektu saskaņā ar Noteikumiem un Kārtības 10.3.2.punktu publicē šādu informāciju:

Nr. p.k.	Publicējamā informācija	
1.	Nomas objekta veids (telpas, ēka, būve, zemes gabals vai to daļa)	
2.	Adrese	
3.	Kadastra numurs	
4.	Platība (kv.m.)	
5.	Lietošanas mērķis	
6.	Ja Nomas objekts ir kultūras piemineklis, atzīmi „kultūras piemineklis”	
7.	Nosacītās nomas maksas apmēru par telpām, ēku, būvi (EUR / kv.m. mēnesī, neskaitot pievienotās vērtības nodokli)	
8.	Nomas maksas apmēru par zemes gabalu vai tā daļu (EUR / kv.m. mēnesī, neskaitot pievienotās vērtības nodokli)	
9.	Maksimālo iznomāšanas termiņu	
10.	Citu Nomas objektu raksturojošu informāciju	
11.	Citus iznomāšanas nosacījumus, tajā skaitā nepieciešamos kapitālieguldījumus Nomas objektā, Nomas objekta iznomāšanas mērķi, tiesības nodot Nomas objektu vai tā daļu apakšnomā	
12.	Izsoles veidu un norādi par pirmo vai atkārtoto izsoli	
13.	Nomas tiesību pretendentu pieteikšanās termiņu, kas nav īsāks par piecām darbdienu	
14.	Ja nomas tiesības tiek piešķirtas rakstiskā izsolē, – nomas pieteikuma iesniegšanas vietu, reģistrēšanas kārtību, atvēršanas datumu, laiku un vietu	
15.	Ja nomas tiesības tiek piešķirtas mutiskā izsolē, – izsoles datumu, laiku un vietu, izsoles soli, kā arī izsoles norises kārtību	
16.	Nomas līguma projektu	
17.	Nomas objekta apskates vietu un laiku	

Valde: _____