

Ventspils iela 53-2, Rīga, LV-1002, tel. 67808824, e-pasts: info@sampeteranams.lv

Rīga,

datums skatāms laika zīmogā
Nr.1-12/5/2024

Valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Šampētera nams” nekustamo īpašumu iznomāšanas iekšējie noteikumi

1. Vispārīgie jautājumi

- 1.1. Valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Šampētera nams” (turpmāk – Iznomātājs) nekustamo īpašumu iznomāšanas iekšējie noteikumi nosaka Iznomātāja rīcību, lai nodrošinātu Iznomātāja īpašumā, valdījumā, pārvaldīšanā un/vai turējumā esošo nekustamo īpašumu lietderīgu iznomāšanu, iznomāšanas procesa caurskatāmību un atklātumu, kā arī vienlīdzīgu un taisnīgu attieksmi pret nekustamā īpašuma nomniekiem atbilstoši normatīvajiem aktiem.
- 1.2. Nekustamo īpašumu Iznomātājs iznomā, ievērojot šos noteikumus, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumu, Ministru kabineta 2018. gada 20. februāra noteikumus Nr. 97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" (turpmāk - noteikumi Nr. 97), Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumus Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" (turpmāk – noteikumi Nr. 350), kā arī citus tiesību aktus, kas regulē valsts mantas iznomāšanas kārtību.
- 1.3. Noteikumos lietoti šādi termini:
 - 1.3.1. **Nomas objekts** - Iznomātājam īpašumā, valdījumā, pārvaldīšanā un/vai turējumā esošas neapdzīvojamās telpas, zeme un/vai funkcionāli nepieciešams apbūvēts zemes gabals un īpašam mērķim nodalīta teritorijas daļa;
 - 1.3.2. **Nomas tiesību pretendents** - jebkura fiziska vai juridiska persona, kura atbilstoši šiem noteikumiem izsaka vēlēšanos nomāt nekustamo īpašumu;
 - 1.3.3. **Komisija** - Iznomātāja izveidota komisija 5 (piecu) locekļu sastāvā nomas tiesību izsoļu rīkošanai un citu šajos noteikumos paredzēto darbību veikšanai;
 - 1.3.4. **Nomas maksa** – nekustamā īpašuma nomas maksa, kas noteikta atbilstoši noteikumu Nr. 97 3. nodaļai;
 - 1.3.5. **Nosacītā nomas maksa** - nekustamā īpašuma nomas maksa, kas noteikta atbilstoši noteikumu Nr. 97 4. nodaļai.
- 1.4. Iznomājot Nomas objektu, šo noteikumu prasības par nomas tiesību publikāciju un izsoli var nepiemērot gadījumos, kas noteikti noteikumos Nr. 97.
- 1.5. Informāciju par Nomas objekta iznomāšanu publisko tā, lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku Nomas tiesību pretendentu loku.
- 1.6. Lēmumu par Nomas objekta iznomāšanu, izsoles rīkošanu u.c. jautājumiem pieņem Iznomātāja valde, pamatojoties uz Komisijas priekšlikumu/zīņojumu.
- 1.7. Gadījumā, ja spēkā stājas grozījumi normatīvajos aktos, kas nosaka atšķirīgu regulējumu, nekā šajos noteikumos noteikts, Komisija vadās un piemēro ārējos normatīvajos aktos noteikto regulējumu.

2. Nomas objekta iznomāšanas kārtība

- 2.1. Komisija sagatavo priekšlikumu/ziņojumu Nomas objekta iznomāšanai, kuru iesniedz Iznomātāja valdei. Priekšlikumā/ziņojumā iekļauj informāciju atbilstoši šo noteikumu 1. pielikumam.
- 2.2. Ne vēlāk kā 3 (trīs) darba dienu laikā pēc Komisijas priekšlikuma/ziņojuma saņemšanas Iznomātāja valde pieņem lēmumu par Nomas objekta iznomāšanu.
- 2.3. Ne vēlāk kā 3 (trīs) darba dienu laikā pēc Iznomātāja valdes lēmuma pieņemšanas Komisija publicē informāciju par Nomas objektu Iznomātāja mājaslapā www.sampeteranams.lv, nodrošina tās publicēšanu Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" mājaslapā www.vni.lv un organizē izsoli.
- 2.4. Persona, kura vēlas nomāt Nomas objektu, iesniedz Iznomātājam pieteikumu atbilstoši šo noteikumu attiecīgi 2. vai 3. pielikumam.
- 2.5. Ja pieteikumu par Nomas objektu, kas ir valsts nekustamais īpašums, Iznomātājam iesniedz valsts iestāde vai valsts kapitālsabiedrība, kurai nekustamais īpašums nepieciešams publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, izsoli nerīko un Nomas objektu iznomā minētajai valsts iestādei vai valsts kapitālsabiedrībai, un rakstiski vai elektroniski informē par to pārējos Nomas tiesību pretendentes. Ja pieteikumu Iznomātājam iesniedz atvasināta publiska persona vai tās iestāde, vai tās kapitālsabiedrība vai privātpersona, kurai nekustamais īpašums nepieciešams publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, Nomas objektu ir tiesības iznomāt minētajai atvasinātai publiskai personai, iestādei, kapitālsabiedrībai vai privātpersonai, izsoli nerīkojot. Par minēto rakstiski vai elektroniski informē pārējos Nomas tiesību pretendentes. Nomas objektu, izvērtējot tā pieprasījumu tirgū, ir tiesības iznomāt, nerīkojot izsoli, privātpersonai, kurai Nomas objekts nepieciešams deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, ja attiecīgais Nomas objekts ir tieši piemērots attiecīgā deleģētā valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai. Ja pieteikumu par Nomas objektu iesniedz vairākas šajā punktā minētās personas, Nomas objektu iznomā šādā prioritārā secībā:
 - 2.5.1. tai noteikumu 2.5. punktā minētajai personai, kura jau lieto nekustamā īpašuma daļu, kurā atrodas Nomas objekts;
 - 2.5.2. tai noteikumu 2.5. punktā minētajai personai, kuras funkcijas atbilst publikācijā norādītajam Nomas objekta lietošanas un iznomāšanas mērķim;
 - 2.5.3. tai šo noteikumu 2.5. punktā minētajai, kura nomas pieteikumu Iznomātājam iesniegusi pirmā.
- 2.6. Nomnieks, kas vēlas pagarināt nomas līguma termiņu, ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) dienas pirms nomas līguma termiņa beigām iesniedz Iznomātājam iesniegumu, norādot, uz kādu termiņu vēlas pagarināt nomas līgumu, nepārsniedzot šajos noteikumos noteikto termiņu. Iznomātājs elektroniski atgādina nomniekam par šajā punktā minēto tiesību.
- 2.7. Iznomātājam, ievērojot sabiedrības intereses un lietderības apsvērumus, ir tiesības līdz nomas līguma termiņa beigām izlemt, vai pagarināt attiecīgā nomas līguma termiņu vai iznomāt Nomas objektu citai personai. Pagarinot nomas līgumu, ievēro nosacījumu, ka nomas līguma kopējais termiņš nedrīkst pārsniegt Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteikto nomas līguma termiņu, izņemot šajos noteikumos minētos izņēmumus.
- 2.8. Komisija izskata nomnieka iesniegumu un iesniedz priekšlikumu Iznomātāja valdei. 3 (trīs) darba dienu laikā pēc tam, kad Iznomātāja valde ir pieņēmusi lēmumu, Komisija rīkojas atbilstoši valdes lēmumam, t.i., informē nomnieku par nomas līguma termiņa pagarinājumu vai atteikumu pagarināt līguma termiņu, par nomas maksas u.c. izmaiņām, ja tādas paredzētas, vai uzsāk šo noteikumu 2. nodaļā noteikto nekustamā īpašuma iznomāšanas procedūru.

3. Nomas izsole

- 3.1. Nomnieku noskaidro rakstiskā, mutiskā vai elektroniskā izsolē, atbilstoši Iznomātāja valdes lēmumam.
- 3.2. Nomas izsoli organizē Komisija.
- 3.3. Kā izsoles sākumcenu nosaka Nosacīto nomas maksu, ko ir noteikusi Komisija un/vai sertificēts vērtētājs.
- 3.4. Izsoli vada Komisijas vadītājs, un izsoles gaitu protokolē Komisijas sekretārs.

3.5. Rakstiskas izsoles kārtība.

- 3.5.1. Ja rīko rakstisku izsoli, Nomas tiesību pretendents iesniedz pieteikumu (2. pielikums) slēgtā aploksnē. Uz aploksnēs norāda, ka pieteikums tiek iesniegts rakstiskai izsolei, kā arī Nomas objekta adresi, kadastra numuru un Nomas tiesību pretendentu. Pretendents ir tiesīgs iesniegt pieteikumu elektroniski, ja tiek nodrošināts, ka pieteikumu nevar atvērt līdz izsoles pieteikumu atvēršanas termiņam. Elektroniski iesniegts piedāvājums “jānabloķē” ar paroli, lai to nevar atvērt līdz izsoles pieteikumu atvēršanas termiņam. Pretendentam ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) minūšu laikā pēc pieteikumu atvēršanas termiņa uz Iznomātāja norādīto e-pasta adresi jānosūta derīga parole “nabloķētā” dokumenta atvēršanai.
- 3.5.2. Iznomātājs reģistrē saņemtos pieteikumus Nomas tiesību pretendentu reģistrācijas žurnālā to saņemšanas secībā, kur norāda saņemšanas datumu un laiku, kā arī Nomas tiesību pretendentu. Pieteikumi netiek atvērti līdz izsoles sākumam.
- 3.5.3. Nomas tiesību pretendents drīkst piedalīties rakstiskā izsolē, ja pieteikums iesniegts publikācijā norādītajā termiņā.
- 3.5.4. Izsoles pieteikumu atvēršana publikācijā norādītajā datumā, laikā un vietā notiek Komisijas sēdē. Komisijas vadītājs (vai viņa vietnieks) klātesošajiem paziņo, ka sākusies izsole un pieteikumu pieņemšana ir pabeigta. Pēc šā paziņojuma vairs netiek pieņemti ne personiski iesniegti, ne arī pa pastu vai elektroniski atsūtīti pieteikumi. Pieteikumu atvēršana ir atklāta, un tos atver iesniegšanas secībā.
- 3.5.5. Komisijas vadītājs pēc pieteikumu atvēršanas 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.
- 3.5.6. Ja pieteikumā nav iekļauta šo noteikumu 2. pielikumā prasītā informācija vai pieteikumā 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 un pieteikumu neizskata.
- 3.5.7. 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 rakstiska 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.
- 3.5.8. Ja pēc visu pieteikumu atvēršanas tiek secināts, ka vairāki Nomas tiesību pretendenti piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, Komisija veic vienu no šādām darbībām:
 - 3.5.8.1. 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;
- 3.5.8.2. rakstiski lūdz Nomas tiesību pretendētus, 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.
- 3.5.9. Ja uz Nomas objektu, kas ir nekustamais īpašums, piesakās vairākas valsts iestādes, atvasinātas publiskas personas vai to iestādes, kapitālsabiedrības vai privātpersonas, kurām nekustamais īpašums nepieciešams publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, Nomas objektu iznomā šādā prioritārā secībā:
- 3.5.9.1. valsts iestādei, atvasinātai publiskai personai vai to iestādei, kapitālsabiedrībai vai privātpersonai, kura jau lieto tā nekustamā īpašuma daļu, kurā atrodas nomas objekts;
- 3.5.9.2. valsts iestādei, atvasinātai publiskai personai vai to iestādei, kapitālsabiedrībai vai privātpersonai, kuras funkcijas atbilst publikācijā norādītajam Nomas objekta lietošanas un iznomāšanas mērķim;
- 3.5.9.3. Nomas objektu, kas ir valsts nekustamais īpašums, prioritāri iznomā valsts iestādei, kura nomas pieteikumu iesniegusi pirmā, secīgi valsts kapitālsabiedrībai vai atvasinātai publiskai personai, ja nomas pieteikumu nav iesniegusi neviena valsts iestāde.
- 3.5.10. Ja neviens no Nomas tiesību pretendentiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, neiesniedz jaunu piedāvājumu par augstāku nomas maksu saskaņā ar šo noteikumu 3.5.8. punktu, Komisija pieteikumu iesniegšanas secībā rakstiski piedāvā minētajiem Nomas tiesību pretendentiem slēgt nomas līgumu atbilstoši to nosolītajai nomas maksai.
- 3.5.11. Ja rakstiskai izsolei piesakās tikai viens Nomas tiesību pretendents, izsoli atzīst par notikušu. Iznomātājs ar Nomas tiesību pretendentu slēdz nomas līgumu par nomas maksu, kas nav zemāka par izsoles sākumcenu.
- 3.5.12. Iznomātājs apstiprina rakstiskas izsoles rezultātus un 10 (desmit) darba dienu laikā pēc izsoles rezultātu paziņošanas publicē minēto informāciju Iznomātāja mājaslapā www.sampeteranams.lv un nodrošina tās publicēšanu Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" www.vni.lv tīmekļvietnē.
- 3.5.13. Ja publikācijā norādītajā pieteikumu iesniegšanas termiņā neviens Nomas tiesību pretendents nav pieteicies, Iznomātājs var pagarināt pieteikšanās termiņu vai pazemināt Nosacīto nomas maksu ne vairāk kā par 20 (divdesmit) procentiem un rīkot atkārtotu izsoli, ievērojot šajos noteikumos noteikto informācijas publicēšanas kārtību. Pēc otrās nesekmīgās izsoles, rīkojot trešo izsoli, izsoles sākumcenu var samazināt ne vairāk kā par 60 (sešdesmit) procentiem no sākotnējā nosacītā nomas maksas apmēra.
- 3.5.14. Ja Nomas objektu iznomā par nomas maksu, kas ir zemāka par nomas maksu, kas noteikta saskaņā ar noteikumu Nr. 97 3. nodaļas nosacījumiem, nomas līgumu drīkst slēgt uz laiku līdz 1 (vienam) gadam.
- 3.5.15. Iznomātājs nomas līgumu slēdz ar to Nomas tiesību pretendentu, kurš piedāvājis visaugstāko nomas maksu. Nomas tiesību pretendents paraksta nomas līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu ar Iznomātāju saskaņotā saprātīgā termiņā, kas nav garāks par 15 (piecpadsmit) darba dienām no nomas līguma projekta nosūtīšanas dienas. Ja iepriekš minētajā termiņā Nomas tiesību pretendents līgumu neparaksta un neiesniedz attiecīgu atteikumu, uzskatāms, ka Nomas tiesību pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies.
- 3.5.16. Ja Nomas tiesību pretendents, kurš piedāvājis augstāko nomas maksu, atsakās slēgt nomas līgumu, Iznomātājam ir tiesības secīgi piedāvāt slēgt nomas līgumu tam pretendentam, kurš piedāvāja nākamo augstāko nomas maksu. Iznomātājs 10 (desmit)

darba dienu laikā pēc minētā piedāvājuma nosūtīšanas publicē vai nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu šo noteikumu 3.5.12. punktā minētajās tīmekļvietnēs.

- 3.5.17. Nomas tiesību pretendents, kurš piedāvājis nākamo augstāko nomas maksu, atbildi uz šo noteikumu 3.5.15. punktā minēto piedāvājumu sniedz 10 (desmit) darba dienu laikā pēc tā saņemšanas dienas. Ja nomas tiesību pretendents piekrīt parakstīt nomas līgumu par paša nosolīto augstāko nomas maksu, viņš paraksta nomas līgumu ar Iznomātāju saskaņotā saprātīgā termiņā, kas nav garāks par 15 (piecpadsmit) darba dienām no nomas līguma projekta nosūtīšanas dienas. Iznomātājs 10 (desmit) darba dienu laikā pēc nomas līguma parakstīšanas publicē vai nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu iznomātāja mājaslapā www.sampeteranams.lv un nodrošina informācijas publicēšanu Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" mājaslapā www.vni.lv. Ja iepriekš minētajā termiņā Nomas tiesību pretendents līgumu neparaksta vai neiesniedz attiecīgu atteikumu, ir uzskatāms, ka Nomas tiesību pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies, un rīkojama jauna nomas tiesību izsole.

3.6. Mutiskas izsoles kārtība.

- 3.6.1. Ja tiek rīkota mutiska izsole, Nomas tiesību pretendents ierodas publikācijā norādītajā izsoles vietā un laikā un piesaka savu dalību izsolē, iesniedzot pieteikumu (3. pielikums).
- 3.6.2. Iznomātājs reģistrē saņemtos pieteikumus Nomas tiesību pretendentu reģistrācijas žurnālā to saņemšanas secībā, norāda saņemšanas datumu un laiku, kā arī Nomas tiesību pretendentu.
- 3.6.3. Ja pieteikumā nav iekļauta šo noteikumu 3.pielikumā prasītā informācija, Komisija pieņem lēmumu par Nomas tiesību pretendenta izslēgšanu no dalības mutiskā izsolē un pieteikumu neizskata.
- 3.6.4. Mutisko izsoli publikācijā norādītajā izsoles datumā, laikā un vietā rīko Komisija. Izsole notiek ar augšupejošu soli. Solīšana sākas no Nosacītās nomas maksas un notiek tikai pa noteikto izsoles soli.
- 3.6.5. Nomas tiesību pretendenti pirms mutiskās izsoles sākuma ar parakstu apliecina, ka iepazinušies ar izsoles norises kārtību. Nomas tiesību pretendentu sarakstā ieraksta katra pretendenta vārdu un uzvārdu vai nosaukumu, kā arī Nomas tiesību pretendenta pārstāvja vārdu un uzvārdu.
- 3.6.6. Atsakoties no turpmākas solīšanas, katrs izsoles dalībnieks Nomas tiesību pretendentu sarakstā ar parakstu apliecina savu pēdējo solīto nomas maksas summu. Mutisko izsoli protokolē.
- 3.6.7. Ja nepieciešams papildu laiks, lai izvērtētu pieteikumu atbilstību publicētajiem iznomāšanas nosacījumiem, mutiskās izsoles beigās paziņo laiku un vietu, kad tiks paziņoti mutiskas izsoles rezultāti. Ja papildu izvērtējums nav nepieciešams, mutiskas izsoles beigās paziņo, ka izsole pabeigta, kā arī nosauc visaugstāko nosolīto nomas maksu un Nomas tiesību pretendentu, kas to nosolījis un ieguvis tiesības slēgt nomas līgumu. Mutiskās izsoles rezultātu paziņošanu protokolē.
- 3.6.8. Iznomātājs apstiprina mutiskas izsoles rezultātus un 10 (desmit) darba dienu laikā pēc izsoles rezultātu paziņošanas publicē minēto informāciju Iznomātāja mājaslapā www.sampeteranams.lv un nodrošina tās publicēšanu Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" mājaslapā www.vni.lv
- 3.6.9. Ja mutiskai izsolei piesakās tikai viens nomas tiesību pretendents, izsoli atzīst par notikušu. Iznomātājs ar nomas tiesību pretendentu slēdz nomas līgumu par nomas maksu, kas nav zemāka par izsoles sākumcenu.
- 3.6.10. Ja mutiskai izsolei piesakās vairāki Nomas tiesību pretendenti un neviens Nomas tiesību pretendents nepārsola izsoles sākumcenu, izsoli atzīst par nenotikušu un rīko

- otro izsoli ar augšupejošu soli. Šajā gadījumā Iznomātājs drīkst pazemināt izsoles sākumcenu ne vairāk kā par 20 (divdesmit) procentiem.
- 3.6.11. Ja publikācijā norādītajā pieteikumu iesniegšanas termiņā neviens Nomas tiesību pretendents nav pieteicies, Iznomātājs var pazemināt Nosacīto nomas maksu ne vairāk kā par 20 (divdesmit) procentiem un rīkot atkārtotu izsoli, ievērojot šajos noteikumos noteikto informācijas publicēšanas kārtību. Pēc otrās nesekmīgās izsoles, rīkojot trešo izsoli, izsoles sākumcenu var samazināt ne vairāk kā par 60 (sešdesmit) procentiem no sākotnējā nosacītā nomas maksas apmēra.
- 3.6.12. Iznomātājs nomas līgumu slēdz ar to Nomas tiesību pretendentu, kurš nosolījis visaugstāko nomas maksu. Nomas tiesību pretendents paraksta nomas līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu ar Iznomātāju saskaņotā saprātīgā termiņā, kas nav garāks par 15 (piecpadsmit) darba dienām no nomas līguma projekta nosūtīšanas dienas. 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.
- 3.6.13. Ja Nomas tiesību pretendents, kurš nosolījis augstāko nomas maksu, atsakās slēgt nomas līgumu, Iznomātājs secīgi piedāvā nomas līgumu slēgt tam Nomas tiesību pretendentam, kurš nosolīja nākamo augstāko nomas maksu. Komisija ne vēlāk kā 10 (desmit) darba dienu laikā pēc minētā piedāvājuma nosūtīšanas publicē minēto informāciju Iznomātāja mājaslapā www.sampeteranams.lv un nodrošina tās publicēšanu Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājaslapā www.vni.lv
- 3.6.14. Nomas tiesību pretendents, kurš nosolījis nākamo augstāko nomas maksu, atbildi uz šo noteikumu 3.6.13. punktā minēto piedāvājumu sniedz 10 (desmit) darba dienu laikā pēc tā saņemšanas dienas. Ja Nomas tiesību pretendents piekrīt parakstīt nomas līgumu par paša nosolīto augstāko nomas maksu, 7 (septiņu) darba dienu laikā pēc minētā paziņojuma nosūtīšanas viņš paraksta nomas līgumu. Iznomātājs ne vēlāk kā 10 (desmit) darba dienu laikā pēc nomas līguma parakstīšanas publicē minēto informāciju Iznomātāja mājaslapā www.sampeteranams.lv un nodrošina tās publicēšanu Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājaslapā www.vni.lv Ja iepriekš minētajā termiņā Nomas tiesību pretendents līgumu neparaksta vai neiesniedz attiecīgu atteikumu, ir uzskatāms, ka Nomas tiesību pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies, un rīkojama jauna nomas tiesību izsole.

3.7. Elektroniskā izsole

- 3.7.1. Ja tiek rīkota elektroniska izsole, persona, kura vēlas piedalīties publiskas personas mantas nomas tiesību izsolē un ir reģistrējusies izsoļu dalībnieku reģistrā, līdz izsoles publikācijā norādītajam laikam, izmantojot elektronisko izsoļu vietni, nosūta izsoles organizētājam līgumu autorizēt to dalībai izsolē, kā arī samaksā elektroniskās izsoles vietnes administratoram maksu par dalību izsolē normatīvajos aktos noteiktajā apmērā saskaņā ar elektronisko izsoļu vietnē reģistrētam lietotājam sagatavotu rēķinu. 3 (trīs) darba dienu laikā pēc rēķina samaksas izsoles organizētājs autorizē dalībai izsolē pretendentus, kuri izpildījuši visus nomas tiesību izsoles priekšnoteikumus. Izsolei autorizētie dalībnieki drīkst izdarīt solījumus visā izsoles norises laikā.
- 3.7.2. Elektroniskās izsoles organizētājs var pārtraukt izsoli, ja tās norises laikā saņemts elektronisko izsoļu vietnes drošības pārvaldnieka paziņojums par būtiskiem tehniskiem traucējumiem, kas var ietekmēt izsoles rezultātu, vai ja uz nomas objektu piesakās valsts iestāde, atvasināta publiska persona vai tās iestāde, kapitālsabiedrība vai privātpersona, kurai nekustamais īpašums nepieciešams publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai. Paziņojumu par izsoles pārtraukšanu publicē elektronisko izsoļu vietnē.

- 3.7.3. Elektroniskā izsole tiek noslēgta sludinājumā un izsoles noteikumos par publiskas personas mantas nomas tiesību izsoli norādītajā dienā pulksten 13.00, bet, ja norādītā diena iekrīt brīvdienā vai svētku dienā, - nākamajā darbdienā līdz pulksten 13.00. Ja pēdējo piecu minūšu laikā pirms izsoles noslēgšanai noteiktā laika tiek reģistrēts solījums, izsoles laiks automātiski tiek pagarināts par piecām minūtēm. Ja pēdējās stundas laikā pirms izsoles noslēgšanas tiek konstatēti būtiski tehniski traucējumi, kas var ietekmēt izsoles rezultātu, un tie nav saistīti ar sistēmas drošības pārkāpumiem, izsoles laiks automātiski tiek pagarināts līdz nākamās darbdienas pulksten 13.00. Pēc izsoles noslēgšanas solījumi vairs netiek reģistrēti un elektronisko izsoļu vietnē tiek norādīts izsoles noslēguma datums, laiks un pēdējais izdarītais solījums.
- 3.7.4. Pēc elektroniskās izsoles noslēgšanas iznomātājs saņem elektronisko izsoļu vietnē automātiski sagatavotu izsoles aktu, apstiprina elektroniskās izsoles rezultātus un 10 (desmit) darba dienu laikā pēc izsoles noslēgšanas publicē vai nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" tīmekļvietnē.
- 3.7.5. Ar Nomas tiesību pretendentu, kurš nomas tiesības ieguvis elektroniskā izsolē, nomas līgumu slēdz par nomas maksu, kura nevar būt zemāka par publicētās nomas objekta Nosacītās nomas maksas un viena izsoles soļa summu.
- 3.7.6. Ja elektroniskai izsolei piesakās tikai viens Nomas tiesību pretendents, izsoli atzīst par notikušu. Iznomātājs ar Nomas tiesību pretendentu slēdz nomas līgumu par piedāvāto nomas maksu, kas nav zemāka par sākotnējās Nosacītās nomas maksas un viena izsoles soļa summu.
- 3.7.7. Ja publikācijā norādītajā elektroniskās izsoles termiņā neviens Nomas tiesību pretendents nav pieteicies vai ja nav pārsolīta nomas objekta nosacītā nomas maksa, Iznomātājs var pazemināt nomas objekta Nosacīto nomas maksu ne vairāk kā par 20 (divdesmit) procentiem un rīkot atkārtotu izsoli. Pēc otrās nesekmīgās izsoles, rīkojot trešo izsoli, izsoles sākumcenu var samazināt ne vairāk kā par 60 (sešdesmit) procentiem no sākotnējā Nosacītā nomas maksas apmēra.
- 3.7.8. Ja Nomas objektu iznomā par nomas maksu, kas ir zemāka par nomas maksu, kas noteikta saskaņā ar noteikumu Nr.79 3. nodaļu, nomas līgumu drīkst slēgt uz laiku līdz 1 (vienam) gadam.
- 3.7.9. Iznomātājs ar Nomas tiesību pretendentu slēdz nomas līgumu saskaņā ar izsoles rezultātu. Nomas tiesību pretendents paraksta nomas līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu ar Iznomātāju saskaņotā saprātīgā termiņā, kas nav garāks par 15 (piecpadsmit) darba dienām no nomas līguma projekta nosūtīšanas dienas. Ja iepriekš minētajā termiņā Nomas tiesību pretendents līgumu neparaksta un neiesniedz attiecīgu atteikumu, uzskatāms, ka Nomas tiesību pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies.
- 3.7.10. Ja Nomas tiesību pretendents, kurš piedāvājis augstāko nomas maksu, atsakās slēgt nomas līgumu, Iznomātājam ir tiesības secīgi piedāvāt slēgt nomas līgumu tam pretendentam, kurš piedāvāja nākamo augstāko nomas maksu. Iznomātājs 10 (desmit) darba dienu laikā pēc minētā piedāvājuma nosūtīšanas publicē vai nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu Iznomātāja mājaslapā www.sampeteranams.lv un nodrošina tās publicēšanu Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" mājaslapā www.vni.lv
- 3.7.11. Nomas tiesību pretendents, kurš piedāvājis nākamo augstāko nomas maksu, atbildi uz šo noteikumu 3.7.10. punktā minēto piedāvājumu sniedz 10 (desmit) darba dienu laikā pēc tā saņemšanas dienas. Ja Nomas tiesību pretendents piekrīt parakstīt nomas līgumu par paša nosolīto augstāko nomas maksu, viņš paraksta nomas līgumu ar Iznomātāju

saskaņotā saprātīgā termiņā, kas nav garāks par 15 (piecpadsmit) darba dienām no nomas līguma projekta nosūtīšanas dienas. Iznomātājs 10 (desmit) darba dienu laikā pēc nomas līguma parakstīšanas publicē vai nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu Iznomātāja mājaslapā www.sampeteranams.lv un nodrošina tās publicēšanu Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" mājaslapā www.vni.lv. Ja iepriekš minētajā termiņā Nomas tiesību pretendents līgumu neparaksta vai neiesniedz attiecīgu atteikumu, ir uzskatāms, ka Nomas tiesību pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies, un rīkojama jauna nomas tiesību izsole.

4. Nomas līguma slēgšanas nosacījumi

- 4.1. Nomas objekta nomas līgumā iekļauj:
 - 4.1.1. noteikumos Nr. 97 norādītos nomas līguma tipveida nosacījumus;
 - 4.1.2. noteikumos Nr. 350 norādītos noteikumus;
 - 4.1.3. citos normatīvajos aktos norādītos nosacījumus.
- 4.2. Līgumu par Nomas objekta iznomāšanu slēdz uz laiku, kas nav ilgāks par 5 (pieciem) gadiem, ievērojot šādus izņēmumus:
 - 4.2.1. ja saskaņā ar publicētajiem nomas nosacījumiem nomniekam ir pienākums veikt finanšu līdzekļu ieguldījumus (nepieciešamos un derīgos izdevumus) Nomas objektā, ko nevar amortizēt (atpelnīt) 5 (piecu) gadu termiņā, nomas līgumu var slēgt uz laiku, kas nepārsniedz 30 (trīsdesmit) gadus;
 - 4.2.2. ja Nomas objekts tiek iznomāts publiskas funkcijas veikšanai, nomas līgumu slēdz atbilstoši publiskas funkcijas veikšanas laikposmam, un tas var būt ilgāks nekā 30 (trīsdesmit) gadi;
 - 4.2.3. ja Nomas objektu iznomā par nomas maksu, kas ir zemāka par nomas maksu, kas noteikta saskaņā ar noteikumu Nr. 97 3. nodaļas nosacījumiem, nomas līgumu drīkst slēgt uz laiku līdz 1 (vienam) gadam;
 - 4.2.4. ja nomnieks iesniedz pieteikumu Eiropas Savienības struktūrfondu, Kohēzijas fonda vai citu ārvalstu finanšu instrumentu projekta īstenošanai, kas paredz ieguldīt finanšu līdzekļus nomas objektā, Komisijai ir tiesības pagarināt nomas objekta nomas līguma termiņu uz ilgāku laiku nekā 12 (divpadsmit) gadi, ievērojot nosacījumu, ka līguma termiņš nepārsniedz 30 (trīsdesmit) gadus. Nomas līgumā paredz, ka gadījumā, ja nomnieks neiegūst tiesības īstenot minēto projektu vai līgums par projekta īstenošanu ar nomnieku tiek lauzts, Iznomātājam ir tiesības vienpusēji mainīt nomas līguma termiņu.
- 4.3. Iznomātājs līdz nomas līguma termiņa beigām izlemj, vai pagarināt attiecīgā nomas līguma termiņu vai iznomāt Nomas objektu citam nomniekam atbilstoši šajos noteikumos noteiktajam. Pagarinot nomas līgumu, ievēro nosacījumu, ka nomas līguma kopējais termiņš nedrīkst pārsniegt Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteikto nomas līguma termiņu, izņemot šajos iekšējos noteikumos un noteikumos Nr. 97 minētos izņēmumus. Nomas maksu periodam, uz kādu tiek pagarināts nomas līgums, nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai, ja tā ir augstāka nekā līgumā noteiktā nomas maksa. Ja nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju un tā atlīdzības summu ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku, nomnieks papildus nomas maksai kompensē Iznomātājam neatkarīga vērtētāja atlīdzības summu.
- 4.4. Nomas līgumā iekļauj, ka Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot nomnieku līgumā noteiktajā termiņā, kas nav īsāks par 2 (divām) nedēļām un garāks par 2 (diviem) mēnešiem, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī nomnieka veiktos izdevumus nomas objektam, ja:
 - 4.4.1. nomnieka darbības dēļ tiek bojāts nomas objekts;

- 4.4.2. nomniekam ir bijuši vismaz 3 (trīs) maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz 2 (divu) maksājumu periodu, ja līgumā noteikts 1 (viens) mēneša nomas maksas aprēķina periods, vai 1 (vienu) maksājuma periodu, ja līgumā noteikts 1 (viens) ceturksņa nomas maksas aprēķina periods, tai skaitā nomnieks nemaksā nomas objekta apdrošināšanas izmaksas, nekustamā īpašuma nodokli vai tā kompensāciju un citas nomas līgumā iekļautās izmaksas vai nenorēķinās par nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem (piemēram, siltumenerģija, dabasgāzes piegāde, ūdensapgāde un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana), elektroenerģiju, sanitārtehniskajiem un tehniskajiem pakalpojumiem vai sakaru pakalpojumiem;
- 4.4.3. Nomas objekts bez iznomātāja piekrišanas tiek nodots apakšnomā, izņemot gadījumu, ja apakšnomas tiesības paredzētas publicētajos nomas nosacījumos;
- 4.4.4. tiek pārkāpti nomas līguma nosacījumi, t.sk., ja nomnieks nav veicis nomas līgumā paredzētos kapitālieguldījumus Nomas objektā vai nav veicis tos līgumā noteiktajos termiņos. Nomas līgumā iekļauj, izņemot gadījumu, ja Nomas objekts tiek iznomāts publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, ka Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot nomnieku 3 (trīs) mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Nomas objekts Iznomātājam nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.
- 4.5. Ja Iznomātājs vienpusēji atkāpjas no nomas līguma šo noteikumu 4.4.4. apakšpunktā minētajā gadījumā, iznomātājs, ievērojot Civillikumu un nomas līgumu, atlīdzina nomnieka nepieciešamos un derīgos izdevumus, ko nomnieks veicis Nomas objektā.
- 4.6. Iznomātājs neslēdz nomas līgumu ar nomnieku, ja uz nomnieku attiecas šo noteikumu 8. un 9. punkta noteikumi.

5. Nomas maksas noteikšana, iznomājot nomas objektu publiskai personai, tās iestādei vai kapitālsabiedrībai publiskas funkcijas veikšanai

- 5.1. Ja Nomas objektu, kas ir nekustamais īpašums, iznomā publiskai personai vai tās iestādei, kapitālsabiedrībai vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, nomas maksu un papildu maksājumus nosaka saskaņā ar noteikumu Nr. 97 3. nodaļas nosacījumiem un Valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Šampētera nams" pakalpojumu izmaksu noteikšanas kārtību tā, lai pilnīgi segtu Iznomātāja izdevumus, kas saistīti ar iznomājamā objekta pārvaldīšanu iznomāšanas periodā.
- 5.2. Pusēm savstarpēji vienojoties, publiskai personai, tās iestādei, kapitālsabiedrībai vai privātpersonai iznomātā Nomas objekta nomas maksa tiek mainīta reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies Nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi. Nomas objekta apdrošināšanas izmaksas, nekustamā īpašuma nodoklis vai tā kompensācija, nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu (piemēram, siltumenerģija, dabasgāzes piegāde, ūdensapgāde un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana), elektroenerģijas, sakaru pakalpojumu izmaksas un citas nomas līgumā paredzētās izmaksas nomnieks sedz faktisko izmaksu apmērā.
- 5.3. Ja puses savstarpēji vienojas, ka nomnieks, kas ir publiska persona, tās iestāde vai kapitālsabiedrība, veiks darbības, kas ietekmē Nomas objekta tiešās izmaksas (t.sk. kapitālieguldījumus) vai šādu izmaksu vispār nav, tas tiek ņemts vērā aprēķinot Nomas objekta nomas maksu.
- 5.4. Ja valsts iestādei vai valsts kapitālsabiedrībai nomas maksas un papildu maksājumu, tai skaitā Nomas objekta apdrošināšanas izmaksu, nekustamā īpašuma nodokļa vai tā kompensācijas un citu nomas līgumā iekļauto izmaksu, palielinājuma segšanai ir nepieciešami papildu finanšu līdzekļi no valsts budžeta:

- 5.4.1. Iznomātājs līdz kārtējā gada 1. aprīlim iesniedz nomniekam detalizētu pamatojumu nomas maksas un papildu maksājumu pieaugumam;
- 5.4.2. nomnieks, pamatojoties uz šo noteikumu 5.4.1. apakšpunktā sniegto informāciju, atbilstoši apstiprinātajam valsts budžeta sagatavošanas grafikam kārtējam gadam veic nepieciešamās darbības attiecīgā papildu finansējuma pieprasīšanai.
- 5.5. Ja valsts iestādei vai valsts kapitālsabiedrībai šo noteikumu 5.4.2. apakšpunktā minētais papildu finansējums no valsts budžeta netiek piešķirts vai netiek piešķirts pilnā apmērā, Iznomātājs, vienojoties ar nomnieku, samazina nekustamā īpašuma lietotājam sniegto apsaimniekošanas papildu pakalpojumu apjomu.
- 5.6. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski nosūtot nomniekam attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru:
 - 5.6.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10 (desmit) procentus. Nomas maksas paaugstinājumu saskaņā ar šo punktu nosaka, sākot ar trešo nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;
 - 5.6.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek noteikts cits zemes nomas maksas apmērs un/vai nomas maksas aprēķināšanas kārtība. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījusies nomas maksas aprēķināšanas kārtība;
 - 5.6.3. 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 mainījusies nekustamā īpašuma nodokļa likme vai apmērs, vai nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība;
 - 5.6.4. reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies iznomātāja nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi.

6. Nosacītās nomas maksas noteikšana, iznomājot nomas objektu privāto tiesību subjektam

- 6.1. Privāto tiesību subjektam Nomas objektu iznomā par Nosacīto nomas maksu, kuru ir noteikusi Komisija un/vai sertificēts vērtētājs, ievērojot attiecīga nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli, atrašanās vietu, izmantošanas iespējas un citus apstākļus. Nosacītajā nomas maksā iekļauj visus ar izsoles rīkošanu saistītos izdevumus un sertificētā vērtētāja atlīdzības izdevumus. Iznomājot Nomas objektu, kas sastāv no būves un zemes vienības, papildu maksājumos iekļauj arī maksu par zemes nomu, kas noteikta atbilstoši noteikumiem Nr. 350.
- 6.2. Nomas objekta Nosacītās nomas maksas noteikšanai Iznomātājs var pieaicināt neatkarīgu vērtētāju. Ja iznomā Nomas objektu, kas sastāv no būves un zemes, un nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju, nomas maksu nosaka visam Nomas objektam kopā atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai. Ja Nomas objektu, nerīkojot izsoli, iznomā saimnieciskai darbībai un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, nomas maksu nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai. Ja nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju un tā atlīdzības summu ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku, nomnieks papildus nomas maksai kompensē Iznomātājam neatkarīga vērtētāja atlīdzības summu
- 6.3. Nosacītā nomas maksa nevar būt zemāka par nomas maksu, kas noteikta saskaņā ar noteikumu Nr. 97 3.nodaļas nosacījumiem, izņemot noteikumu Nr. 97 minētos gadījumus.
- 6.4. Ja sertificētā vērtētāja noteiktā Nomas objekta tirgus nomas maksa noteiktajam laikposmam:

- 6.4.1. ir augstāka par Komisijas noteikto nosacīto nomas maksu attiecīgajam laikposmam, Komisija piemēro sertificētā vērtētāja noteikto tirgus nomas maksu;
- 6.4.2. ir zemāka par Komisijas noteikto nomas maksu attiecīgajam laikposmam, Komisija var lemt par sertificētā vērtētāja noteiktās tirgus nomas maksas piemērošanu.
- 6.5. Ja Nomas objekts ir neapbūvēts zemesgabals bez apbūves tiesībām, tā Nosacītā nomas maksa nevar būt zemāka kā 1,5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā. Papildus nomniekam ir pienākums maksāt normatīvajos aktos noteiktos nodokļus.
- 6.6. Ja Nomas objekts ir ēkai funkcionāli nepieciešams apbūvēts zemes gabals, tas tiek iznomāts reizē ar neapdzīvojamām telpām attiecīgajā ēkā, proporcionāli telpu platībai ēkā, un tā Nosacītā nomas maksa ir 1,5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā. Papildus nomnieka pienākums ir maksāt normatīvajos aktos noteiktos nodokļus.
- 6.7. Iznomātājam ir tiesības nomas līguma darbības laikā, pamatojoties uz nomnieka ierosinājumu, lemt par nomas maksas samazināšanu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv Nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence. Nomas maksu nesamazina pirmajā gadā pēc nomas līguma noslēgšanas.
- 6.8. Pusēm savstarpēji vienojoties, Nomas objekta nomas maksa var tikt paaugstināta reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu paaugstinājuma tendence.
- 6.9. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski nosūtot nomniekam attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru:
 - 6.9.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10 (desmit) procentus. Nomas maksas paaugstinājumu saskaņā ar šo Kārtības punktu nosaka, sākot ar trešo nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;
 - 6.9.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek noteikts cits zemes nomas maksas apmērs un/vai nomas maksas aprēķināšanas kārtība. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījies nomas maksas aprēķināšanas kārtība;
 - 6.9.3. 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.
 - 6.9.4. reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies Iznomātāja Nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi.
- 6.10. Nomas maksu nepalielina pirmajā gadā pēc nomas līguma noslēgšanas.
- 6.11. Ja Nomas objektam ir nepieciešams remonts, renovācija, rekonstrukcija vai restaurācija un nomnieks to veic saskaņā ar nomas līgumu par saviem līdzekļiem, ar Iznomātāja rakstisku piekrišanu un akceptētu izmaksu tāmi, ievērojot normatīvo aktu prasības, pēc minēto darbu pabeigšanas Komisija var lemt par nomas maksas samazināšanu proporcionāli nomnieka veiktajiem ieguldījumiem, ievērojot Civillikumā minētos nosacījumus par nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. Nomas maksu samazina, ja Iznomātājs konstatē, ka nomnieks attiecīgos ieguldījumus ir veicis.
- 6.12. Ja Nomas objekts atrodas puspagrabā vai pagrabā, bēniņos u.c. vietās, kuras raksturo pastāvīgas papildu izmaksas vai apgrūtinājumi, kas nav raksturīgi citiem nomas objektiem tai pašā ēkā, Komisija var ierosināt noteikt Nosacītās nomas maksas samazinājumu, taču tā nedrīkst būt zemāka par nomas maksu, kas noteikta saskaņā ar noteikumu Nr. 97 3. nodaļas nosacījumiem.

7. Citi nomas noteikumi

- 7.1. Ja Nomas objekts ir kultūras piemineklis, nomniekam ir pienākums ievērot normatīvos aktus kultūras pieminekļu aizsardzības jomā un Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumus par kultūras pieminekļu izmantošanu un saglabāšanu.
- 7.2. Nomnieks Nomas objektu vai tā daļu var nodot apakšnomā tikai tad, ja publicētajos nomas nosacījumos ir paredzētas nomnieka tiesības Nomas objektu nodot apakšnomā.
- 7.3. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot nomnieku 3 (trīs) mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Nomas objekts Iznomātājam nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.
- 7.4. Ja Iznomātājs vienpusēji atkāpjas no nomas līguma šo noteikumu 7.3.punktā minētajā gadījumā, Iznomātājs, ievērojot Civillikumu un nomas līgumu, atlīdzina nomnieka nepieciešamos un derīgos izdevumus, ko nomnieks veicis Nomas objektā.

8. Iznomātāja tiesības

- 8.1. Nomas objektu neiznomā Nomas tiesību pretendents, ja pēdējā gada laikā no mutiskas vai rakstiskas izsoles pieteikuma iesniegšanas dienas vai elektroniskas izsoles pirmā reģistrētā solījuma dienas Iznomātājs ir vienpusēji izbeidzis ar to citu līgumu par īpašuma lietošanu, jo Nomas tiesību pretendents nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus, vai stājies spēkā tiesas nolēmums, uz kura pamata tiek izbeigts cits ar Iznomātāju noslēgts līgums par īpašuma lietošanu Nomas tiesību pretendenta rīcības dēļ.
- 8.2. Iznomātājam, ievērojot sabiedrības intereses un lietderības apsvērumus, ir tiesības Nomas objektu neiznomāt Nomas tiesību pretendents, kurš atbilstoši Iznomātāja izstrādātajiem un apstiprinātajiem potenciālā Nomas tiesību pretendenta labticības izvērtēšanas kritērijiem (šo noteikumu 9. punkts) nav uzskatāms par labticīgu, tai skaitā Nomas tiesību pretendents pēdējā gada laikā no mutiskas vai rakstiskas izsoles pieteikuma iesniegšanas dienas vai elektroniskas izsoles pirmā reģistrētā solījuma dienas nav labticīgi pildījis citā ar Iznomātāju noslēgtā līgumā noteiktos nomnieka pienākumus - tam ir bijuši vismaz 3 (trīs) maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz 2 (divu) maksājumu periodu, ja līgumā noteikts 1 (viena)mēneša nomas maksas aprēķina periods, vai 1 (vienu) maksājuma periodu, ja līgumā noteikts 1 (viena) ceturkšņa nomas maksas aprēķina periods, vai Iznomātājam zināmi publiskas personas nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu maksājumu parādi, vai Nomas tiesību pretendents ir jebkādas citas būtiskas neizpildītas līgumsaistības pret Iznomātāju.

9. Labticības kritēriji

- 9.1. Nomnieks nav uzskatāms par labticīgu, ja atbilst kādam no turpmāk uzskaitītajiem kritērijiem:
 - 9.1.1. tam ir nenokārtotas parādsaistības pret iznomātāju;
 - 9.1.2. tam pēdējā nomas gada laikā ir bijuši regulāri (vairāk par 3 (trīs)) maksājumu kavējumi, kas pārsniedz 2 (divu) maksājumu periodu;
 - 9.1.3. pēdējā nomas gada laikā Iznomātājs ir vienpusēji izbeidzis citu ar to noslēgto līgumu par īpašuma lietošanu, tāpēc, ka tas nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus vai stājies spēkā tiesas nolēmums, saskaņā ar kuru ir ticis izbeigts cits ar Iznomātāju noslēgts līgums par īpašuma lietošanu;
 - 9.1.4. tam, saskaņā ar likumu "Par nodokļiem un nodevām" vai valstī, kurā tas reģistrēts vai kurā atrodas tā pastāvīgā dzīvesvieta, saskaņā ar attiecīgās ārvalsts normatīvajiem aktiem ir neizpildītas saistības nodokļu (tai skaitā valsts sociālās apdrošināšanas) jomā;

- 9.1.5. tas vai ar to saistītās personas ir iekļauts Apvienoto Nāciju Organizācijas vai Eiropas Savienības, vai citas starptautiskās organizācijas, kuras dalībvalsts ir Latvijas Republika, sankciju sarakstos un uz to tiek piemērotas sankcijas Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā;
- 9.1.6. tam ir pasludināts maksātnespējas process (izņemot gadījumu, kad maksātnespējas procesā tiek piemērots uz parādnieka maksātnespējas atjaunošanu vērsts pasākumu kopums), apturēta tā saimnieciskā darbība vai tas tiek likvidēts;
- 9.1.7. ir konstatēti citi būtiski līgumsaistību pārkāpumi, tai skaitā ir noslēgti ar iznomātāju nesaskaņoti apakšnomas līgumi; nomas objektā ir konstatētas patvaļīgas būvniecības pazīmes.

Valdes locekle

Kristīne Krūmiņa

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN
SATUR LAIKA ZĪMOGU

1.pielikums

Valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Šampētera nams” mājaslapā un Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājaslapā publicējamā informācija par iznomājamo valsts nekustamo īpašumu

Nomas objekta veids	<i>Ēkas un būves / komercietelpas / dzīvojamās telpas / zeme / nekustamais īpašums</i>
Nekustamā īpašuma kadastra numurs	
Nekustamā īpašuma adrese	
Zemesgabala platība, m ²	
Būves/būvju kadastra apzīmējums	
Būvju/telpu platība, m ²	
Būvju/telpu lietošanas mērķis	<i>Dzīvokļu ēkas / komercplatību ēkas / saimniecības ēkas / ražošanas ēkas / nolitavu ēkas / palīgēkas / izglītības un kultūras ēkas / citas ēkas un būves</i>
Atzīme par to, vai objekts ir kultūras piemineklis	
Ēkas stāvu skaits, nomas objekta stāvs, telpu numurs, telpas grupas apzīmējums	
Nosacītā nomas maksa mēnesī EUR/ m ² bez PVN	
Nosacītā nomas maksa mēnesī par nomas objektu kopā EUR/ m ² bez PVN	
Nosacītā nomas maksa par zemi mēnesī, EUR/ m ² bez PVN (aizpildīt tikai, ja noteikta atsevišķi)	
Publikācija pieejama no (publicēšanas datums) līdz (pretendentu pieteikšanās datums)	
Maksimālais nomas termiņš	(dd.mm.gg.)
Izsoles veids	Mutiska / rakstiska
Norāde par pirmo vai atkārtoto izsoli	
Izsoles datums	
Izsoles laiks	
Izsoles pieteikumu atvēršanas laiks	
Izsoles vieta / norises kārtība	
Izsoles solis	
Cita nomas objektu raksturojoša informācija	
Citi iznomāšanas nosacījumi	1) Nomniekam ir / nav tiesības ar iznomātāja rakstisku piekrišanu nodot Nomas objektu vai tā daļu apakšnomā;

	2) Nomniekam ir / nav pienākums veikt kapitālieguldījumus objektā
Objekta apskates vieta un laiks	Iepriekš vienojoties ar norādīto kontaktpersonu
Kontaktpersona	

2.pielikums Valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību
„Šampētera nams” nekustamo īpašumu
iznomāšanas iekšējie noteikumiem Nr. _____

2. pielikums
VSIA “Šampētera nams”
Reģ.Nr.50003000771
Ventspils iela 53, Rīgā, LV-1002

(fiziskas personas – vārds, uzvārds; juridiskas personas – nosaukums)

(fiziskas personas – personas kods, juridiskas personas – reģ.Nr.)

(fiziskas personas – deklarētā dzīvesvieta, juridiskas personas – juridiskā adrese)

(tālrunis, e-pasta adrese)

Nomas tiesību pretendenta pārstāvja (juridiskai personai):

(vārds, uzvārds)

(personas kods)

PIETEIKUMS
rakstiskai izsolei

Lūdzu iznomāt _____
(nomas objekta adrese, īpašuma kadastra numurs, ēkas kadastra apzīmējums, nomas platība)

Nomas objektu izmantosim, kā _____
(izmantošanas veids – noliktava, birojs, darbnīca (norādot darbības veidu, piem. galdniecība, metālapstrāde, autoserviss u.c.))

Nomas maksas apmērs, kuru piedāvājam ir _____
(nomas maksa jānorāda EUR/m² mēnesī)

Vēlamais nomas objekta termiņš līdz _____

Piekrītu/-am, ka VSIA “Šampētera nams” kā kredītinformācijas lietotājs ir tiesīga pieprasīt un saņemt kredītinformāciju, tai skaitā ziņas par maniem/_____

kavētajiem maksājumiem un kredītreitingu, no

(juridiskām personām uzņēmuma nosaukums)

VSIA “Šampētera nams” pieejamām datu bāzēm.

Pielikumi: _____

(pilnvara u.c.)

(datums)

(paraksts un paraksta atšifrējums)

3. pielikums

VSIA „Šampētera nams”

Vārds, uzvārds / Juridiskās personas
nosaukums

Personas kods / Reģistrācijas numurs
Deklarētās dzīvesvietas adrese /
Juridiskā adrese

Nomas tiesību pretendenta pārstāvja vārds,
uzvārds, personas kods
Tālrunis
Fakss
E-pasts

**PIETEIKUMS
mutiskai izsolei**

Lūdzu iznomāt nekustamo īpašumu, _____,
(nomas objekta veids)

kas atrodas _____.
(adrese, telpas Nr., kadastra Nr., platība)

Plānotās darbības: _____.
(plānotās darbības nomas objektā)

Vēlamais nomas termiņš: _____.
(līdz datums/mēnesis/gads)

Papildu informācija: _____

Pielikumā: 1. Uzņēmuma pārstāvja pārstāvības tiesības apliecinošā dokumenta kopija.
2. Citi dokumenti (pēc vajadzības).

20__gada _____