



ĶEKAVAS NOVADA DOME

Reģ.Nr. 90000048491

Gaismas iela 19 k-9, Ķekava, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, LV-2123, tālrunis 67935803, fakss 67935819,
e-pasts:novads@kekava.lv

APSTIPRINĀTS
ar Ķekavas novada Domes
2009.gada 17.decembra sēdes
lēmumu Nr. 1.§ 1.55.(prot. Nr.15)

Noteikumi par nedzīvojamo telpu ilgtermiņa nomu

Izdoti saskaņā ar likuma „Par pašvaldībām” 21.panta pirmās daļas 14.punkta a) apakšpunktu
un 41.panta pirmās daļas 2.punktu

I. Vispārīgais jautājums

1. Noteikumi nosaka kārtību, kādā Ķekavas novada dome, pašvaldības kapitālsabiedrības un iestādes slēdz līgumus par pašvaldības īpašumā esošo nedzīvojamo telpu iznomāšanu fiziskajām un juridiskajām personām.
2. Ar šiem noteikumiem tiek apstiprināts nedzīvojamo telpu nomas tipveida līgums.

II. Nomas maksas aprēķināšanas kārtība

3. Informācija par iznomājamajām nedzīvojamām telpām izliekams redzamā vietā pašvaldības ēkās – Baložu pilsētas pārvaldē, Daugmales pagasta pārvaldē, Ķekavas novada pašvaldības administrācijas ēkā, un ja iespējams, publicējams pašvaldības mājas lapā www.kekavasnovads.lv.
4. Lai noslēgtu nedzīvojamo telpu nomas līgumu, nepieciešami šādi dokumenti:
 - 4.1. juridiskajām personām – iesniegums un reģistrācijas apliecības kopija, uzņēmuma reģistra izdota uzņēmuma izziņa;
 - 4.2. fiziskajām personām - iesniegums, kurā norādīts personas kods un adrese; Iesniegumā norāda telpu lietošanas mērķi un nomāšanas laikā plānoto darbību.
5. Nedzīvojamo telpu nomas maksa pašvaldības īpašumā esošajās ēkās mēnesī tiek noteikta pamatojoties no:
 - 5.1.telpas (ēkas) atrašanās vietas (zonas) novadā;
 - 5.2.telpas izmantošanas (uzņēmējdarbības) veida;
 - 5.3.telpas izvietojuma ēkā.
6. Nedzīvojamo telpu (ēkas) atrašanās zona novadā:
 - 6.1. **1. zona:**
 - 6.1.1. Baložu pilsēta - Bērzu, Bērtuļu, Cīruļu, Dārzu, Ezeru, Jaunatnes, Kr.Barona, Medema, Rīgas, Pavasara un Skolas ielas;
 - 6.1.2. Daugmales pagasta centrs – Daugmale;
 - 6.1.3. Ķekavas pagasta centrs – Ķekava, Meistaru iela Valdlaučos, Pļavniekkalna iela Katlakalnā.
 - 6.2. **2.zona** - pārējā Ķekavas novada teritorija.
7. Telpu nomas maksas koeficienti :

- 7.1. 1.zonai - 1,5;
- 7.2. 2.zonai - 1.
8. Telpu nomas maksas sākumlikmes (pievienotās vērtības nodoklis maksas sākumlikmē nav iekļauts):
 - 8.1. labiekārtotas telpas (kurām ir apkure, ūdensapgāde, kanalizācija, elektrība) 1.stāvs Ls 0,90 par 1 m²;
 - 8.2. neiekārtotas telpas Ls 0,60 par 1 m²;
 - 8.3. noliktavu telpas, pagrabtelpas Ls 0,50 par 1 m²;
 - 8.4. citas telpas Ls 0,30 par 1m².
9. Nosakot nomas maksu atsevišķiem telpu (ēku) izmantošanas mērķiem (uzņēmējdarbības veidam), aprēķinātā kopējā telpu platības nomas maksa jāreizina ar koeficientu:
 - 9.1. telpas ražošanas vajadzībām, ārstnieciskiem pakalpojumiem, sabiedriskai ēdināšanai - 1;
 - 9.2. telpas spēļu zālēm - 4;
 - 9.3. telpas auto tirdzniecībai un apkopei – 3,5;
 - 9.4. telpas birojiem, aptiekām, sadzīves pakalpojumiem un citām komerciestādēm - Ls 1,5;
 - 9.5. telpas bezpeļņas sabiedriskām organizācijām, mākslas saloniem, invalīdu un represēto sabiedriskām organizācijām – 0,3.
10. Šo noteikumu 8. un 9.punktā noteiktajai kopējai maksai atkarībā no telpu izvietojuma ēkā tiek piemēroti koeficienti:
 - 10.1. telpas namu 2.stāvā un augstāk – 0,8;
 - 10.2. telpas ēkā, kas ir vēstures, kultūras vai arhitektūras piemineklis – nomas maksa palielināma par 50 % no aprēķinātās nomas maksas.
11. Ja iznomājamās telpas paredzētas dažādiem mērķiem, aprēķinam pielietojama augstākā nomas maksas likme.
12. Pašvaldības kapitālsabiedrību, aģentūru un iestāžu vadītājiem tiek atļauts iznomāt neapdzīvotās telpas, kuras atrodas viņu valdījumā, saskaņā ar šo kārtību.
13. Aizliegts pašvaldības telpas nodot citām personām bezatlīdzības lietošanā.

III. Noslēguma jautājumi

14. Papildus šajos noteikumos noteiktajām nomas maksām nomniekam jāmaksā visi normatīvajos aktos noteiktie nodokļi.
15. Iznomātājs neatlīdzina nomnieka ieguldījumus nomātajās telpās, ja tie ieguldīti bez Iznomātāja saskaņojuma un savstarpējās vienošanās.
16. Pašvaldības īpašumā esošās vai pašvaldībai piekritīgas ēkas, kuras iznomātas vai atdotas tiesiskajā vai faktiskajā valdījumā pašvaldību institūcijām, un tā atrodas uz zemesgabala, kura nomnieks ir pašvaldība, noteiktā zemes nomas maksa ir saistoša šo ēku lietotājam.
17. Dome, lemjot par nomas maksas noteikšanu, to var samazināt, pamatojoties uz nomnieka iesniegtajiem nomas maksas samazinājuma pamatojošiem dokumentiem, bet samazinātā nomas maksa nedrīkst būt mazāka par šajos noteikumos noteikto sākumlikmi.
18. Lēmumu par nedzīvojamo telpu nodošanu nomā pieņem dome, norādot par līguma noslēgšanu atbildīgo amatpersonu vai struktūrvienību un līguma noslēgšanas termiņu.

Pielikumā: nedzīvojamo telpu nomas tipveida līgums.

Domes priekšsēdētājs

R.Jurķis

LĪGUMS PAR NEDZĪVOJAMO TELPU NOMU

(_____)

adrese

Nr. _____

Ķekavā 200__gada __. _____

Ķekavas novada Dome,

_____ turpmāk

tekstā "Iznomātājs", no vienas puses, un

_____ ,

reģistrācijas numurs _____, adrese: _____, tās

_____ personā, no otras puses, turpmāk saukts "Nomnieks",

pamatojoties uz _____ Ķekavas novada Domes lēmumu "Par ____"

(protokols Nr. ____ § ____), vienojas noslēgt nedzīvojamo telpu nomas līgumu šādā redakcijā:

1. Līguma priekšmets

1.1. **Iznomātājs iznomā Nomniekam nedzīvojamas telpas ēkas _____, _____ (_____) _____ stāvā, turpmāk tekstā – Telpas.**

1.2. Iznomāto Telpu stāvoklis un robežas Nomniekam ierādītas un zināmas, kā arī sastādīts pieņemšanas – nodošanas akts.

1.3. Iznomāto Telpu robežas iezīmētas ēkas __.stāva inventarizācijas plāna izkopējumā, kas ir šī līguma neatņemama sastāvdaļa.

1.4. Kopējā apmaksājamā iznomātās telpas platība ir _____ kv.m.

1.5. Koplietošanas telpas Nomnieks ir tiesīgs lietot solidāri ar citiem Nomniekiem.

1.6. Telpas iznomātas ar mērķi ierīkot un uzturēt _____.

Pusēm vienojoties, lietošanas mērķis var tikt mainīts.

1.7. Iznomātājs ir vienīgais, kam pieder šo Telpu īpašuma tiesības un kuram ir attiecīgas pilnvaras noslēgt šo nomas līgumu. Iznomātājs apliecina, ka Telpas šī līguma noslēgšanas brīdī nav ieķīlātas, nav pārdotas, nav iznomātas, nav strīdus priekšmets un nav citādā veidā aprūtinātas

2. Ieguldījumi veikšanas kārtība

2.1. Iznomāto Telpu neatdalāmos uzlabojumus, pārplānojumu, tehnisku pārkārtošanu veic Nomnieks, saskaņojot šos darbus un to iepriekšējo izmaksu aprēķinus (tāmes) ar Iznomātāju.

2.2. Neatdalāmie uzlabojumi, kas izdarīti ar Nomnieka līdzekļiem, ieskaitāmi nomas maksā vai pēc nomas līguma izbeigšanās uzlabojumu vērtības apmērā atlīdzināmi Nomniekam tikai tajā gadījumā, ja uzlabojumi un to izmaksu tāme rakstiski saskaņoti ar Iznomātāju un noslēgta attiecīga vienošanās par ieskaita vai atmaksas kārtību un termiņiem.

2.3. Pēc neatdalāmo uzlabojumu atmaksas tie kļūst par Iznomātāja īpašumu.

2.4. Neatdalāmie uzlabojumi šī līguma izpratnē ir tādi ieguldījumi iznomātajā īpašumā, kas paaugstinājuši tā vērtību un nav noņemami, nekaitējot īpašumam.

2.5. Atdalāmie uzlabojumi nomātajā īpašumā, kas radīti par Nomnieka līdzekļiem, ir Nomnieka īpašums.

3. Nomas maksa

3.1. Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu latos sekojošā kārtībā:

nomas maksa tiek noteikta Ls _____ (_____) par kv.m., t.i. Ls _____ mēnesī.

Par koplietošanas telpām Nomnieks maksā Ls _____ (_____) mēnesī.

Kopsummā nomas maksa ir Ls _____ (_____) mēnesī. Pievienotās vērtības nodoklis nomas maksā nav iekļauts.

3.2. Nomnieks nomas maksu maksā līdz mēneša 10.datumam, samaksājot skaidrā naudā novada domes kasē vai pārskaitot naudu uz Iznomātāja norādīto kontu bankā. Par maksājuma periodu uzskatāms viens mēnesis. Nomas maksu Nomnieks maksā par pašreizējo mēnesi.

3.3. Pēc līguma noslēgšanas pirmā nomas maksas iemaksa izdarāma 10 dienu laikā, aprēķinot nomas maksu pa dienām līdz mēneša beigām.

3.4. Par līguma 3.2.punktā norādītā samaksas termiņa nokavējumu Nomnieks maksā līgumsodu 0,1 procenta apmērā no maksājumu summas par katru nokavēto dienu. Summas, kuras Nomnieks samaksā, pirmkārt tiek ieskaitītas līgumsoda dzēšanai.

3.5. Nomas maksā neietilpst maksa par komunālajiem pakalpojumiem, apkuri, elektroenerģiju un citi maksājumi, kurus Nomnieks maksā papildus nomas maksai pēc pastāvošajiem tarifiem apkalpojošām organizācijām saskaņā ar piestādītajiem rēķiniem 5 (piecu) dienu laikā no to piestādīšanas dienām.

3.6. Nomas maksu novada pašvaldība var mainīt, ja tiek izdarīti grozījumi normatīvajos aktos.

3.7. Ja Telpu noma tiek pārtraukta vai izbeigta, Nomnieks nomu maksā līdz Telpu atbrīvošanas dienai, galīgo norēķinu veicot 3 (trīs) darba dienu laikā pēc pieņemšanas – nodošanas akta parakstīšanas par telpu atbrīvošanu.

4.Līguma termiņš

4.1. Līgums stājas spēkā no tā parakstīšanas brīža un darbojas līdz 201____.gada _____.

4.2. Pusēm vienojoties, līgums var tikt pagarināts. Ne vēlāk kā divus mēnešus pirms nomas līguma darbības termiņa beigām Nomniekam rakstiski jābrīdina Iznomātājs, ja viņš nevēlas pagarināt līgumu. Ja Nomnieks pilda līgumā noteiktās saistības, pirtiesības uz līguma pagarināšanu ir Nomniekam.

4.3. Ja līgums netiek pagarināts, Nomniekam Telpas jāatbrīvo līguma 4.1.punktā norādītajā termiņā, bet līguma 7.1.punktā paredzētajos gadījumos – 10 (desmit) dienu laikā no uzteikuma saņemšanas dienas. Telpas jānodod atbrīvotas no Nomnieka mantām Iznomātāja pilnvarotajam pārstāvim, sastādot aktu par Telpu nodošanu-pieņemšanu, kurā tiek uzrādīts Telpu faktiskais atbrīvošanas datums un iespējamās Iznomātāja pretenzijas par Telpu stāvokli. Ja Telpu stāvoklis ir pasliktinājies, Nomniekam ir jāveic remonts par saviem līdzekļiem Telpu stāvokļa atjaunošanai. Ja Nomnieks līgumā noteiktajā termiņā nav atbrīvojis Telpas no sava kustamā īpašuma, mantas pāriet Iznomātāja īpašumā.

5.Iznomātāja tiesības un pienākumi

5.1. Iznomātājam ir tiesības ieiet 1.1.punktā minētajās Telpās, lai pārbaudītu to izmantošanas atbilstību šim līgumam.

5.2. Iznomātājs veic Telpu apsaimniekošanu, apņemas uzturēt kārtībā elektroapgādes, aukstā un karstā ūdens, kanalizācijas un centralizētās apkures sistēmas.

5.3. Iznomātājs nav atbildīgs par pārtraukumiem centralizētajā apkurē un apgādē ar elektroenerģiju un ūdeni, ja tie notiek no viņa neatkarīgu iemeslu dēļ, kā arī par avārijām, kuras var rasties inženierietaisēs ēkas nolietojuma dēļ un to sekām.

6.Nomnieka tiesības un pienākumi

6.1. Nomniekam jāmaksā nomas maksa saskaņā ar šo līgumu.

6.2. Visu līguma darbības laiku Nomnieks uz sava rēķina uztur iznomātās Telpas ekspluatācijai piemērotā stāvoklī, nodrošina sanitāro, vides aizsardzības un ugunsdrošības normu ievērošanu, apņemas ievērot elektrolīniju un sakaru līniju aizsardzības un ekspluatācijas noteikumus.

- 6.3. Nomnieks apņemas sakopt un uzturēt kārtībā iznomātās Telpas, nodrošināt sabiedrisko kārtību un nepieļaut darbības, kas pasliktina telpu stāvokli.
- 6.4. Telpu kārtējo remontu Nomnieks veic par saviem līdzekļiem.
- 6.5. Nomnieks var izmantot Telpas tikai līgumā noteiktajām vajadzībām.
- 6.6. Nomnieks var iznomāt Telpas trešai personai tikai ar Iznomātāja rakstisku piekrišanu.
- 6.7. Par ēkas, koplietošanas vietu piesārņošanu un bojāšanu, ko radījusi Nomnieka darbība, novākšanas, sakopšanas un remonta izdevumi pilnā apmērā jāsedz Nomniekam.
- 6.8. Avārijas situācijā Nomnieks apņemas nekavējoties informēt Iznomātāju un organizācijas, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpi, veikt neatliekamus pasākumus avārijas likvidēšanai.

7. Līguma izbeigšana

- 7.1. Iznomātājs ir tiesīgs vienpusējā kārtībā izbeigt šo līgumu, rakstiski par to brīdinot Nomnieku desmit dienas iepriekš, ja Nomnieks:
- 1) nepilda šā līguma nosacījumus;
 - 2) bojā vai posta Telpas;
 - 3) Telpas izmanto mērķiem, kādi nav paredzēti šajā līgumā;
 - 4) ja ilgāk par diviem mēnešiem nav maksāta nomas maksa vai citi maksājumi;
 - 5) likumā noteiktā kārtībā paziņots par Nomnieka maksātnespēju vai tās pieprasīšanu.
- 7.2. Nomnieks jebkurā laikā drīkst izbeigt šo līgumu vienpusējā kārtībā, rakstiski brīdinot par to Iznomātāju 2 (divus) mēnešus pirms līguma izbeigšanas.
- 7.3. Nomnieks drīkst izbeigt šo līgumu vienpusējā kārtībā, ja ugunsgrēka vai cita no Nomnieka neatkarīga nelaimes gadījuma rezultātā Telpas kļūst nepiemērotas to turpmākai izmantošanai šajā līgumā paredzētajiem mērķiem.

8. Citi noteikumi

- 8.1. Pēc līguma parakstīšanas visas iepriekšējās pārrunas un sarakste, kas saistīta ar doto līgumu, tiek uzskatīta par spēkā neesošu.
- 8.2. Visi paziņojumi un uzaicinājumi, kas adresēti un nosūtīti pēc līguma norādītajām adresēm, uzskatāmi par saņemtiem. Ja kādai no Pusēm tiek mainīta juridiskā adrese vai saimnieciskie rekvizīti, par to otrai Pusei jāpaziņo rakstiski 3 (triju) dienu laikā.
- 8.3. Strīdi tiek risināti abu pušu savstarpējās sarunās vai likumdošanā noteiktajā kārtībā tiesā.
- 8.4. Līgums sastādīts divos oriģinālos eksemplāros. Viens atrodas pie Iznomātāja, otrs - pie Nomnieka.
- 8.5. Visas izmaiņas, papildinājumi un pielikumi, kas saistīti ar doto līgumu, ir spēkā tikai tādā gadījumā, ja izdarīti rakstveidā un apstiprināti ar abu pušu parakstiem.
- Pielikumā:
- 1) inventarizācijas plāna izkopējums uz 1 lpp;
 - 2) uzņēmuma reģistrācijas apliecības kopija;
 - 3) pases kopija.

9. Pušu rekvizīti un juridiskās adreses

Iznomātājs:

Nomnieks: