


| | | |
|---|---|---|
|  | SIA “Rīgas meži” IEKŠĒJIE NOTEIKUMI SIA “Rīgas meži” nekustamo īpašumu iznomāšanas, nomāšanas un apbūves tiesības piešķiršanas kārtība | |
| | Versija Nr. 01 | |
| | Procesa vadītājs/ Atbildīgā struktūrvienība | Nekustamo īpašumu pārvaldības daļa |

Izdoti saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas
likuma 72.panta pirmās daļas 2.punktu un
73.panta pirmās daļas 4.punktu

I Vispārīgie noteikumi

1. Šo iekšējo noteikumu mērķis ir noteikt SIA “Rīgas meži” (turpmāk – Sabiedrība) vienotu nekustamo īpašumu iznomāšanas, nomāšanas un apbūves tiesības piešķiršanas kārtību (turpmāk – Noteikumi) atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, lai nodrošinātu nomas objektu lietderīgu iznomāšanu, iznomāšanas procesa caurskatāmību, kā arī vienlīdzīgu un taisnīgu attieksmi pret nomas tiesību pretendentiem.
2. Sabiedrības rīcībai jābūt likumīgai, tai jāatbilst spēkā esošajiem ārējiem normatīvajiem aktiem, Rīgas valstspilsētas pašvaldības iekšējiem normatīviem aktiem un pilnvarojumam, kā arī Sabiedrības valdes (turpmāk - Valde), Sabiedrības padomes (turpmāk - Padome) un Sabiedrības dalībnieku sapulces (turpmāk – Dalībnieku sapulce) lēmumos un Sabiedrības iekšējos normatīvajos aktos noteiktajiem mērķiem un paredzētai kārtībai.
3. Noteikumi nosaka:
 - 3.1. kārtību, kādā Sabiedrība veic tai piederošo, pārvaldīšanā un apsaimniekošanā nodoto nekustamo īpašumu iznomāšanu;
 - 3.2. kārtību, kādā tiek piešķirta apbūves tiesība Sabiedrībai piederošajos nekustamajos īpašumos;
 - 3.3. kārtību, kādā Sabiedrība nomā nekustamo īpašumu no trešajām personām savas saimnieciskās darbības nodrošināšanai;

- 3.4. kārtību, kādā Sabiedrība veic līgumu izpildes uzraudzību.
4. Sabiedrības nekustamo īpašumu iznomāšanas un apbūves tiesības piešķiršanas procedūras koordinē Sabiedrības Nekustamo īpašumu pārvaldības daļa.
 5. Sabiedrības daļa "Dārzi un parki" koordinē zemes nomas līgumu, īslaicīgās tirdzniecības organizēšanas līgumu slēgšanu Rīgas valstspilsētas pašvaldības parku un apstādījumu teritorijās, Mežaparkā, nepārsniedzot līguma termiņu, ar kuru nekustamais īpašums ir nodots Sabiedrības pārvaldīšanā un apsaimniekošanā.
 6. Lēmumu par nekustamā īpašuma iznomāšanu un apbūves tiesību piešķiršanu pieņem Sabiedrības Nekustamo īpašumu komisija (turpmāk - Komisija). Komisija sastāv no četriem komisijas locekļiem, kurus ieceļ valde. Atsevišķos gadījumos Komisija var virzīt lēmuma pieņemšanu Valdei.
 7. Nekustamo īpašumu nomu savas saimnieciskās darbības nodrošināšanai koordinē Administratīvā daļa, daļa "Dārzi un parki", Mežsaimniecības daļa un lēmumu pieņem Valde.

II Apbūvēta zemesgabala iznomāšana

8. Sabiedrība apbūvētu zemesgabalu iznomā tikai uz tā esošās būves īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam.
9. Nekustamo īpašumu pārvaldības daļa būves īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam nosūta uzaicinājumu noslēgt nomas līgumu.
10. Nekustamo īpašumu pārvaldības daļa uz personas iesnieguma pamata sagatavo ziņojumu Valdei.
11. Par apbūvēta zemesgabala nomu slēdz nomas līgumu, ievērojot Noteikumu VI daļas prasības (ja attiecināmas), ietverot nomas līgumā šādus papildnoteikumus:
 - 11.1. nomnieka tiesības veikt ēkas (būves) atjaunošanu, pārbūvi, nepalielinot ēkas (būves) apjomu, lietošanas veida maiņu, kā arī īslaicīgas lietošanas būves būvniecību iznomātajā zemesgabalā, ja to pieļauj teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi;
 - 11.2. tiesības veikt ēkas (būves) pārbūvi, palielinot ēkas (būves) apjomu tikai gadījumā, ja par to ir piešķirta apbūves tiesība;
 - 11.3. nomas līguma darbības izbeigšanas kārtību, nosakot, ka nomas līgums izbeidzas ja:
 - 11.3.1. nomnieks ir zaudējis īpašuma tiesības uz ēkām (būvēm), kas atrodas uz zemesgabala;
 - 11.3.2. nomnieks ir noslēdzis zemesgabala pirkuma līgumu.
12. Ja attiecīgās būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs atsakās noslēgt zemes nomas līgumu, Sabiedrība nosūta lietotājam maksāšanas paziņojumu vai rēķinu, kurā norāda šādu informāciju par zemesgabalu:
 - 12.1. iznomātā zemesgabala platību;
 - 12.2. nomas un citu normatīvajos aktos noteikto maksājumu apmēru;
 - 12.3. nomas maksas apmaksas periodu;
 - 12.4. nokavējuma procentus (ja tādi piemēroti);
 - 12.5. Sabiedrības rekvizītus;
 - 12.6. citu pēc Sabiedrības ieskatiem nepieciešamo informāciju.
13. Ja būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs atsakās segt maksāšanas paziņojumā vai rēķinā norādīto maksājumu, Sabiedrībai kā zemesgabala īpašniekam ir tiesības prasīt tiesai noteikt piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru.
14. Būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs maksā nomas maksu un citus saistītos maksājumus nomas līgumā, maksāšanas paziņojumā vai rēķinā noteiktajā kārtībā.

15. Nomas maksas aprēķina periods ir viens ceturksnis, nomas maksas samaksas termiņš ir attiecīgā ceturkšņa pirmā mēneša beigas, ja puses nav vienojušās par citu norēķinu kārtību. Ja maksāšanas paziņojums tiek sagatavots un nosūtīts attiecīgā ceturkšņa otrajā vai trešajā mēnesī, tad nomas maksas samaksas termiņš ir viens mēnesis no maksāšanas paziņojuma nosūtīšanas brīža.
16. Noteiktais nomas līguma vai maksāšanas paziņojuma rēķina atmaksas kavējuma procents ir 0,1% no kavētās maksājuma summas par katru kavējuma dienu.
17. Apbūvēta zemesgabala nomas maksa gadā ir 1,5% no zemesgabala kadastrālās vērtības, bet ne mazāka par Ministru kabineta noteikumos¹ noteiktās minimālās nomas maksas apmēru.
18. Ja iznomā apbūvētu zemesgabalu kopā ar publiskai personai piederošu būvi un nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu sertificētu vērtētāju, nomas maksu nosaka visam nomas objektam kopā atbilstoši neatkarīga sertificēta vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai.
19. Finanšu vadības un grāmatvedības daļa nomas maksu pārskata reizi gadā un maina, ja attiecīgajam apbūvētajam zemesgabalam mainījusies kadastrālā vērtība vai ir veikti grozījumi normatīvajos aktos, kas nosaka nomas maksas apmēru.
20. Nomas maksu palielina, piemērojot koeficientu 1,5 uz laiku līdz šajā punktā norādīto apstākļu novēršanai, ja:
 - 20.1. uz zemesgabala atrodas tiesiskā valdītāja būves, kuras saskaņā ar likumu "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" ir ierakstāmas kā patstāvīgi īpašumu objekti, bet nav ierakstītas zemesgrāmatā;
 - 20.2. būves ir ierakstītas zemesgrāmatā, bet pēc īpašnieka maiņas tiesiskais valdītājs trīs mēnešu laikā nav nostiprinājis zemesgrāmatā savas īpašumtiesības (izņemot gadījumu, ja tiesību nostiprināšanu kavē tiesas noteikts aizliegums), ja nomas līgums tiek slēgts ar attiecīgo tiesisko valdītāju;
 - 20.3. persona uz tās lietošanā vai nomā esošā zemesgabala ir veikusi nelikumīgu būvniecību.

III Neapbūvēta zemesgabala iznomāšana

21. Lēmumu par neapbūvēta zemesgabala iznomāšanu pieņem Sabiedrība pēc savas iniciatīvas vai pamatojoties uz nomas tiesību pieteikumu (turpmāk - Pieteikums) atbilstoši šajos Noteikumos noteiktajai kārtībai.
22. Pieteikumu atbilstoši Sabiedrības izstrādātai formai (Pielikums Nr.1) vai brīvā formā, iekļaujot visu nepieciešamo informāciju, var iesniegt fiziska vai juridiska persona, kļūstot par nomas tiesību pretendentu (turpmāk - Pretendents).
23. Ja Sabiedrība saņem Pieteikumu:
 - 23.1. Nekustamo īpašumu pārvaldības vai Dārzi un parki daļa, sadarbībā ar citām Sabiedrības struktūrvienībām, izvērtē Pretendenta Pieteikumā iesniegtos dokumentus un tajos norādīto informāciju, veic Pretendenta pārbaudi atbilstoši Sabiedrības Darījumu pārbaudes kārtībai;

¹ Ministru kabineta 19.06.2008. noteikumi Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi", skat. [Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi \(likumi.lv\)](#). Ja Ministru kabineta noteikumos Nr. 350 tiek veikti grozījumi vai tie zaudē spēku, tad Sabiedrība piemēros spēkā esošā ārējā normatīvā akta regulējumu.

- 23.2. Mežsaimniecības daļa sniedz atzinumu (Pielikums Nr.2) par Pieteikumā norādīto zemesgabalu (ja attiecināms).
- 23.3. Mežsaimniecības daļas Dabas un vides aizsardzības speciālists sniedz atzinumu par Pielikumā norādīto zemesgabalu (ja attiecināms);
- 23.4. Nekustamo īpašumu pārvaldības vai Dārzi un parki daļa izvērtē, vai nepieciešams pieprasīt un saņemt papildus informāciju no citām personām un/vai iestādēm;
- 23.5. Pēc Noteikumu 23.1. – 23.4. apakšpunktos noteiktās informācijas izvērtēšanas un atzinumu saņemšanas, Nekustamo īpašumu pārvaldības vai Dārzi un parki daļa sagatavo ziņojumu Komisijai, saskaņā ar Pielikumu Nr. 3 un Nr. 4.
24. Ja neapbūvēta zemesgabala iznomāšana notiek pēc Sabiedrības iniciatīvas:
 - 24.1. Nekustamo īpašumu pārvaldības daļa vai Dārzi un parki daļa, sadarbībā ar citām Sabiedrības struktūrvienībām, apkopo zemesgabala nomas tiesību izsolei nepieciešamo dokumentāciju un atzinumus (atbilstoši Noteikumu 23.2. – 23.4. apakšpunktos noteiktajam);
 - 24.2. pēc dokumentācijas un atzinumu apkopošanas, Nekustamo īpašumu pārvaldības daļa un Dārzi un parki daļa sagatavo ziņojumu Komisijai, saskaņā ar Pielikumu Nr. 3 un Nr. 4.
25. Komisija, pamatojoties uz Nekustamo īpašumu pārvaldības daļas vai Dārzi un parki daļas ziņojumu (Noteikumu 23.5. un 24.2. apakšpunkts), pieņem lēmumu par neapbūvēta zemesgabala iznomāšanu vai neiznomāšanu:
 - 25.1. Ja Komisija konstatē, ka saskaņā ar normatīvajiem aktiem un Sabiedrības saimnieciskajām vai komerciālajām interesēm ziņojumā norādītā informācija ir tiesiska, pamatota un iespējama, Komisija pieņem lēmumu par nomas tiesību izsoles rīkošanu un veidu vai zemesgabala iznomāšanu, slēdzot nomas līgumu (Noteikumu 26.1. – 26.9. apakšpunktos noteiktajos gadījumos).
 - 25.2. Ja Komisija konstatē, ka ziņojumā norādītā informācija saskaņā ar normatīvajiem aktiem, Sabiedrības saimnieciskajām vai komerciālajām interesēm nav pamatota vai iespējama, Komisija pieņem lēmumu par zemesgabala neiznomāšanu. Nekustamo īpašumu pārvaldības daļa vai Dārzi un parki daļa sagatavo Pretendentam rakstisku atbildi, norādot nomas tiesību atteikuma pamatojumu.
 - 25.3. Neapbūvētu zemesgabalu neiznomā Pretendentam, ja pēdējā gada laikā (no Pieteikuma iesniegšanas dienas) Sabiedrība ir vienpusēji izbeigusi ar Pretendentu noslēgto līgumu par īpašuma lietošanu, jo Pretendents nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus, vai stājies spēkā tiesas nolēmums, uz kura pamata tiek izbeigts ar Sabiedrību noslēgts līgums par īpašuma lietošanu Pretendenta rīcības dēļ.
 - 25.4. Sabiedrībai, izvērtējot lietderības apsvērumus, ir tiesības neiznomāt neapbūvētu zemesgabalu Pretendentam, kurš atbilstoši Sabiedrības izvērtēšanas kritērijiem nav uzskatāms par labticīgu, t.sk. pēdējā gada laikā no iesnieguma dienas nav labticīgi pildījis līgumā noteiktos pienākumus – tam ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu nomas maksas aprēķina periodu vai jebkādas citas būtiskas neizpildītas līgumsaistības pret Sabiedrību, kā arī pastāv reputācijas riski.
26. Neapbūvēta zemesgabala nomas tiesību izsoli var nerīkot, ja tiek iznomāts:
 - 26.1. neapbūvēts zemesgabals, kas ir starpgabals, vai neapbūvēts zemesgabals (tostarp zemesgabals ielu sarkanajās līnijās), kas nav iznomājams patstāvīgai izmantošanai un tiek iznomāts tikai piegulošā nekustamā īpašuma īpašniekam vai lietotājam ar nosacījumu, ka nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts;

- 26.2. neapbūvēts zemesgabals, kas pilsētā nodots pagaidu lietošanā sakņu (ģimenes) dārza ierīkošanai ar nosacījumu, ka nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts;
- 26.3. neapbūvēts zemesgabals, kas tiek iznomāts biedrībām vai nodibinājumiem, kuru darbība sniedz nozīmīgu labumu sabiedrībai vai kādai tās daļai, it sevišķi, ja tā vērsta uz labdarību, cilvēktiesību un indivīda tiesību aizsardzību, pilsoniskas sabiedrības attīstību, izglītības, zinātnes, kultūras un veselības veicināšanu un slimību profilaksi, sporta atbalstīšanu, vides aizsardzību, palīdzības sniegšanu katastrofās un ārkārtas situācijās, sabiedrības, it īpaši trūcīgo un sociāli mazaizsargāto personu grupu, sociālās labklājības celšanu, kā arī starptautiskajām organizācijām ar nosacījumu, ka nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts;
- 26.4. neapbūvēts zemesgabals, kas tiek izmantots sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta, vides un dzīvnieku aizsardzības vai veselības aprūpes funkcijas nodrošināšanai;
- 26.5. neapbūvēts zemesgabals, kas tiek izmantots ielu (tās daļu) transporta būvju un inženiertīklu būvdarbiem, kuru laikā tiek veikta ielas seguma uzlaušana, zemes darbi un ielas konstrukcijas atjaunošana, vai kas tiek izmantots nožogojumu, sastaņu, konteineru, estakāžu, būvmateriālu un dažādu mehānismu, kā arī citu pagaidu konstrukciju novietošanai, kuras saistītas ar minētajiem būvdarbiem;
- 26.6. neapbūvēts zemesgabals vienai personai īslaicīgi – ne ilgāk par 10 dienām gadā – un iznomāšana nav pretēja Sabiedrības interesēm;
- 26.7. neapbūvēts zemesgabals līdz 10 ha lauku teritorijā, kas tiek izmantots lauksaimniecībā, mežsaimniecībā vai ūdenssaimniecībā, uz termiņu ne ilgāk par sešiem gadiem, ja Noteikumu 59.8. apakšpunktā noteiktajā termiņā pieteicies tikai viens pretendents;
- 26.8. neapbūvēts zemesgabals, kas tiek izmantots nomnieka informācijas objekta izvietojumam gar ceļiem vai izkārtnes izvietojumam;
- 26.9. neapbūvēts zemesgabals, kas tiek izmantots tāda reklāmas objekta izvietojumam, kas nav minēts Noteikumu 26.8. apakšpunktā, ja publikācijā noteiktajā termiņā pieteicies tikai viens pretendents.
27. Ja neapbūvētu zemesgabalu iznomā Noteikumu 26.1.-26.9. apakšpunktos minētajos gadījumos:
- 27.1. noteikumu 26.1. - 26.3. apakšpunktos minētajos gadījumos nomas maksa ir 1,5 % no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā (bet ne mazāka par Ministru kabineta noteikumos noteiktās minimālās nomas maksas apmēru);
- 27.2. noteikumu apakšpunktos 26.4. - 26.9. nomas maksu nosaka neatkarīgs sertificēts vērtētājs. Nomnieks kompensē Sabiedrībai pieaicinātā neatkarīgā sertificētā vērtētāja noteikto nekustamā īpašuma tirgus vērtējuma atlīdzības summu, ja to ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku.
28. Neapbūvēta zemesgabala nomnieku noskaidro rakstiskā vai mutiskā nomas tiesību izsolē. Izsoles process norit saskaņā ar Noteikumu V daļā noteikto rakstiskas un mutiskas nomas izsoles norisi.
29. Neapbūvēta zemesgabala nomas tiesību solīšanu rakstiskā vai mutiskā izsolē sāk no neatkarīga sertificēta vērtētāja noteiktās nomas maksas (kas nav mazāka par Ministru kabineta noteikumos noteiktās minimālās nomas maksas apmēru).

30. Neapbūvēta zemesgabala nomas tiesības ieguvušais pretendents kompensē Sabiedrībai neatkarīga sertificēta vērtētāja atlīdzības summu.
31. Informāciju par neapbūvēta zemesgabala rakstisku vai mutisku izsoli publicē saskaņā ar Noteikumu VIII daļā noteikto Vienotās informācijas publicēšanu.
32. Slēdzot ilgtermiņa neapbūvētas zemes nomas līgumu, kura darbības termiņš pārsniedz 12 gadus ir jāpieņem Valdes lēmums, kā arī jāsaņem Padomes iepriekšēja piekrišana. Padomes iepriekšēja piekrišana ir jāsaņem arī tajos gadījumos, kad sākotnēji noteiktais zemes nomas līguma termiņš nepārsniedz 12 gadu termiņu, tomēr zemes nomas līguma termiņa pagarināšanas gadījumā summāri pārsniedz 12 gadu termiņu.
33. Neapbūvētas zemes nomas līgumu noslēdz uz laiku, kas nav ilgāks par 30 gadiem.

IV Apbūves tiesības piešķiršana

34. Apbūves tiesības piešķiršanas izvērtēšana un lēmuma pieņemšana Sabiedrībai piederošajos īpašumos norit saskaņā ar Noteikumu III daļas noteikumiem par neapbūvēta zemesgabala iznomāšanu, ciktāl šajā nodaļā nav noteikts citādāk.
35. Pieņemot lēmumu par apbūves tiesības piešķiršanu ir jāsaņem Valdes, Padomes un Dalībnieku sapulces iepriekšēja piekrišana.
36. Apbūves tiesību līgumā ietver šādus noteikumus:
 - 36.1. zemesgabala īpašnieku un apbūves tiesīgo, norādot personu identificējošus datus;
 - 36.2. zemesgabalu vai tā daļu, uz kuru piešķirta apbūves tiesība – zemesgabala adresi (ja tāda ir piešķirta), kadastra numuru, kadastra apzīmējumu, platību un zemesgrāmatas nodalījuma numuru, tā izmantošanas mērķi;
 - 36.3. zemesgabala atļautās izmantošanas veidu saskaņā ar teritorijas plānojumu;
 - 36.4. līguma termiņu (10 – 30 gadi);
 - 36.5. apbūves tiesību līgumā nosaka, ka apbūves tiesīgais:
 - 36.5.1. ir tiesīgs uz neapbūvēta zemesgabala celt un lietot nedzīvojamo ēku (inženierbūvi), (turpmāk – Būve) kā īpašnieks līguma darbības laikā;
 - 36.5.2. inženierkomunikāciju aprobežojumus, nodrošina minēto aprobežojumu ierakstīšanu zemesgrāmatā apbūves tiesības nodalījumā vienlaikus ar apbūves tiesības ierakstīšanu zemesgrāmatā, ņemot vērā, ka no apbūves tiesības izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā tikai pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatās;
 - 36.5.3. vienlaikus ar līguma noslēgšanu paraksta nostiprinājuma lūgumu par apbūves tiesības ierakstīšanu zemesgrāmatā, lūdzot ierakstīt Noteikumu 36.5.2. apakšpunktā paredzētos aprobežojumus, ko paraksta arī zemesgabala īpašnieks;
 - 36.5.4. sedz visus izdevumus par notāra pakalpojumiem, kā arī zemesgrāmatas izdevumus, tostarp izmaksas, kas saistītas ar apbūves tiesības ierakstīšanu zemesgrāmatā un attiecīgā ieraksta dzēšanu;
 - 36.5.5. ņem vērā, ka uz apbūves tiesības pamata uzceltā Būve ir uzskatāma par apbūves tiesības būtisku daļu;
 - 36.5.6. par zemesgabalu rūpējas kā krietns un rūpīgs saimnieks un atbild kā īpašnieks pret visām trešajām personām;
 - 36.5.7. nes visas uz zemesgabala un uz apbūves tiesību gulošās nastas, apgrūtinājumus un to uzturēšanai vajadzīgos izdevumus;
 - 36.5.8. atlīdzina zemesgabala īpašniekam visus zaudējumus, kurus apbūves tiesīgais zemesgabala īpašniekam nodarījis, lietojot zemesgabalu;

- 36.5.9. nav tiesīgs apgrūtināt ar saistību tiesībām, atsavināt, dāvināt, iznomāt, sadalīt apbūves tiesību un uz tās pamata uzcelto Būvi, kā arī nevar nodot zemesgabalu apakšnomā vai citādā lietošanā trešajai personai bez zemesgabala īpašnieka rakstiskas piekrišanas; nav tiesīgs apgrūtināt apbūves tiesību un uz tās pamata uzcelto Būvi ar lietu tiesībām (izņemot inženierkomunikāciju aprobežojumus); nodrošina minēto aizliegumu ierakstīšanu zemesgrāmatā apbūves tiesības nodalījumā vienlaikus ar apbūves tiesības ierakstīšanu zemesgrāmatā;
- 36.5.10. maksā līgumā noteikto maksu par apbūves tiesības izlietošanu sākot ar līguma spēkā stāšanās dienu;
- 36.5.11. patstāvīgi maksā nekustamā īpašuma nodokli, kā arī visus citus nodokļus un nodevas, kas noteikti normatīvajos aktos, kas attiecas uz zemesgabalu un Būvi;
- 36.5.12. par līgumā noteikto saistību nepildīšanu maksā līgumsodu apbūves tiesības maksas apmērā (ievērojot normatīvajos aktos noteiktos ierobežojumus) par periodu, kad nav pildītas saistības. Līgumsoda samaksa neatbrīvo apbūves tiesīgo no līgumā noteikto saistību izpildes, arī no pienākuma maksāt apbūves tiesības maksu;
- 36.5.13. ir atbildīgs par Būves būvniecības un ekspluatācijas atbilstību normatīvo aktu prasībām;
- 36.5.14. divu mēnešu laikā pēc Būves nodošanas ekspluatācijā ieraksta Būvi zemesgrāmatā un iesniedz Sabiedrībai būvju kadastrālās uzmērīšanas lietas un zemesgrāmatas akta kopijas;
- 36.5.15. lieto zemesgabalu tikai līgumā noteiktajam mērķim;
- 36.5.16. uzņemas risku par visiem iespējamiem zaudējumiem, ja apbūves tiesīgais nevarēs izpildīt līgumā noteiktās saistības, tostarp nevarēs zemesgabalu izmantot Būves būvniecībai. Zemesgabala īpašnieks neatlīdzina apbūves tiesīgajam nekādus zaudējumus un izdevumus (tajā skaitā ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus), ja pēc līguma noslēgšanas apbūves tiesīgais nevarēs izpildīt līgumā noteiktās saistības, tostarp nevarēs izmantot zemesgabalu Būves būvniecībai;
- 36.5.17. nesaņem nekādu atlīdzību no zemesgabala īpašnieka par zemesgabala veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem, par ieguldījumiem un izdevumiem, kas saistīti ar Būvi (tostarp nepieciešamajiem, derīgajiem un greznuma izdevumiem), kā arī nesaņem nekādu atlīdzību par visiem izdevumiem, kas radušies, sagatavojot zemesgabalu lietošanai, veicot zemesgabala būvniecības sagatavošanas, būvniecības u.tml. darbus, uzturot zemesgabalu un Būvi, kā arī atbrīvojot zemesgabalu un Būvi no kustamām lietām;
- 36.5.18. ir atbildīgs par visiem zaudējumiem, kurus ar savu darbību vai bezdarbību, ar nodomu vai aiz neuzmanības, izbūvējot vai uzturot Būvi, nodara zemesgabala īpašniekam vai trešajām personām;
- 36.5.19. rūpējas kā krietns un rūpīgs saimnieks par zemesgabalu un Būvi, uztur Būvi un zemesgabalu atbilstoši normatīvo aktu prasībām par saviem līdzekļiem, kā arī nodrošina, ka zemesgabalam piegulošā publiskā lietošanā esošā teritorija ir sakopta atbilstoši pašvaldības saistošajiem noteikumiem par teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu;
- 36.5.20. līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu var noteikt, ka apbūves tiesīgajam pirms apbūves tiesības izbeigšanās ir pienākums atbrīvot zemesgabalu no Būves;

- 36.5.21. līgumam un apbūves tiesībai beidzoties, apbūves tiesīgais par saviem līdzekļiem atbrīvo zemesgabalu un Būvi no kustamām lietām. Būve, kas atradīsies uz zemesgabala, nākamajā dienā pēc līguma izbeigšanās kļūst par zemesgabala būtisku daļu un pāriet īpašumā bez atlīdzības zemesgabala īpašniekam, kurš tiesīgs izmantot Būvi pēc saviem ieskatiem. Visa apbūves tiesīgā atstātā kustamā manta, kas atradīsies uz zemesgabala un Būvē pēc līguma izbeigšanās, tiks atzīta par atmestu mantu, un zemesgabala īpašnieks būs tiesīgs pārņemt to savā īpašumā un rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem; ja šīs mantas sastāvā uz līguma izbeigšanās brīdi atradīsies arī trešo personu kustamā manta, apbūves tiesīgais uzņemas visu atbildību par visiem zaudējumiem, kas var rasties trešajām personām sakarā ar mantas atzīšanu par atmestu un pārņemšanu zemesgabala īpašnieka īpašumā;
- 36.5.22. ja apbūves tiesīgais nav izpildījis Noteikumu 36.5.21. apakšpunktā noteikto, apbūves tiesīgais maksā līgumsodu viena gada apbūves tiesības maksas, kāda tā ir līguma izbeigšanās brīdī, apmērā 30 dienu laikā pēc Līguma izbeigšanās. Līgumsoda maksāšana neatbrīvo apbūves tiesīgo no pienākuma pildīt Līgumā noteiktās saistības. Papildus līgumsodam apbūves tiesīgais maksā atlīdzību par visiem zaudējumiem un izdevumiem, kas zemesgabala īpašniekam radušies sakarā ar apbūves tiesīgajam noteikto pienākumu nepildīšanu.
- 36.6. apbūves tiesību līgumā nosaka zemesgabala īpašnieka pienākumus un tiesības:
- 36.6.1. zemesgabala īpašnieks ir tiesīgs prasīt apbūves tiesības izbeigšanu, neatlīdzinot apbūves tiesīgajam zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot apbūves tiesīgajam Noteikumu 36.5.16. un 36.5.17. apakšpunktos minētos ieguldījumus un izdevumus, ja Būves būvniecība nav īstenojama atbilstoši normatīvajiem aktiem, būvnormatīviem vai citiem būvniecību regulējošiem normatīvajiem aktiem;
- 36.6.2. zemesgabala īpašnieks ir tiesīgs prasīt apbūves tiesības izbeigšanu vai pārdošanu piespiedu izsolē pirms apbūves tiesības termiņa beigām, neatlīdzinot apbūves tiesīgajam zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot apbūves tiesīgajam Noteikumu apakšpunktos 36.5.16. un 36.5.17. minētos ieguldījumus un izdevumus, ja:
- 36.6.2.1. apbūves tiesīgais nepilda kādu no Līgumā noteiktajiem pienākumiem;
- 36.6.2.2. apbūves tiesīgais pārkāpj Līgumā paredzētos ierobežojumus apbūvei vai pasliktina zemesgabala stāvokli;
- 36.6.2.3. ja apbūves tiesīgais uz apbūvei nodotā zemesgabala ir veicis nelikumīgu būvniecību;
- 36.6.2.4. tiek saņemta informācija no kompetentas institūcijas, ka Būve netiek ekspluatēta atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
- 36.6.2.5. apbūves tiesīgajam ir bijuši vismaz trīs Līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu apbūves tiesības maksas aprēķina periodu;
- 36.6.2.6. apbūves tiesīgais lieto zemesgabalu citam mērķim;
- 36.6.2.7. apbūves tiesīgais nodod zemesgabalu apakšnomā vai citādā lietošanā trešajai personai bez zemesgabala īpašnieka rakstiskas piekrišanas;
- 36.6.2.8. apbūves tiesīgajam tiek pasludināts ārpustiesas tiesiskās aizsardzības process, tiesiskās aizsardzības process vai maksātnespējas process;
- 36.6.2.9. apbūves tiesīgajam ir apturēta saimnieciskā darbība;

- 36.6.2.10. apbūves tiesīgajam ir uzsākts likvidācijas process.
- 36.6.3. zemesgabala īpašnieks ir tiesīgs palielināt apbūves tiesības maksu, piemērojot koeficientu 1,5 uz laiku līdz šajā punktā norādīto apstākļu novēršanai, ja:
- 36.6.3.1. uzceltā Būve divu mēnešu laikā pēc nodošanas ekspluatācijā nav ierakstīta zemesgrāmatā;
- 36.6.3.2. apbūves tiesīgais uz apbūvei nodotā zemesgabala ir veicis nelikumīgu būvniecību;
- 36.6.3.3. apbūves tiesīgais nav nojaucis uz apbūves tiesību pamata uzceltās Būves apbūves tiesības līgumā noteiktajā termiņā, ja tas ir paredzēts.

V Rakstiskas un mutiskas nomas izsoles norise

37. Lēmumu par nomas un apbūves tiesību izsoles veidu pieņem Komisija.
38. Nomas un apbūves tiesību izsolē var piedalīties Pretendenti, kuriem:
- 38.1. ir nokārtotas saistības pret Sabiedrību atbilstoši Sabiedrībā noteiktajai kārtībai;
- 38.2. nomas teritorijās nav konstatēti nesaskaņoti apakšnomas līgumi, patvaļīgas būvniecības pazīmes vai citi būtiski pārkāpumi;
- 38.3. pēdējā gada laikā no Sabiedrības puses nav vienpusēji izbeigts nomas/apbūves tiesību līgums par līguma noteikumu pārkāpumu;
- 38.4. nav uzsākts tiesvedības process vai stājies spēkā tiesas lēmums;
- 38.5. nav apturēta saimnieciskā darbība;
- 38.6. nav nodokļu parādi lielāki par 150 EUR;
- 38.7. nav konstatēts reputācijas risks;
- 38.8. ir pārbaudīti atbilstoši Darījumu pārbaudes kārtībā noteiktajam.
39. Nomas un apbūves tiesību izsolē rīko Komisija, atbilstoši Komisijas nolikumam.
40. Ja tiek rīkota rakstiska izsole:
- 40.1. Pretendents Pieteikumu iesniedz slēgtā aploksnē, uz aploksnē norādot vārdu, uzvārdu vai nosaukumu, nomas/apbūves objekta adresi, kadastra numuru, kadastra apzīmējumu, kā arī informāciju, ka Pieteikums paredzēts rakstiskai nomas/apbūves tiesību izsolei;
- 40.2. Lietvedības nodaļa reģistrē saņemtos pieteikumus to saņemšanas secībā, norādot saņemšanas datumu un laiku, kā arī nomas/apbūves tiesību Pretendentu;
- 40.3. ja Pretendents Pieteikumu iesniedz pēc publikācijā norādītā termiņa, Pieteikums Lietvedības nodaļā netiek pieņemts;
- 40.4. Pieteikumu Lietvedības nodaļa glabā slēgtā aploksnē līdz izsoles Pieteikumu iesniegšanas pēdējai dienai, kad aploksnē nodod Komisijas sekretāram un tās atver Komisijas priekšsēdētājs;
- 40.5. Pēc Pieteikuma atvēršanas Komisijas priekšsēdētājs nosauc nomas/apbūves tiesību Pretendentu, Pieteikuma iesniegšanas datumu, laiku, nomas/apbūves tiesību Pretendenta piedāvāto nomas/apbūves maksas apmēru kā arī objekta iznomāšanas mērķi un parakstās uz Pieteikuma (parakstās arī pārējie Komisijas locekļi);
- 40.6. ja pēc Pieteikumu atvēršanas tiek konstatēts, ka vairāki Pretendenti piedāvājuši vienādu augstāko nomas/apbūves tiesības maksu, Komisija veic vienu no šādām darbībām:
- 40.6.1. rakstiski lūdz Pretendentus, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas/apbūves tiesības maksu, izteikt rakstiski savu piedāvājumu par iespējami augstāko nomas/apbūves tiesības maksu, nosakot

- Pieteikuma iesniegšanas un atvēršanas datumu, laiku, vietu un kārtību;
- 40.6.2. turpina izsoli, pieņemot rakstiskus Pieteikumus no Pretendentiem vai to pārstāvjiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas/apbūves tiesību maksu, ja tie piedalās pieteikumu atvēršanā, un organizē tūlītēju Pieteikumu izskatīšanu;
 - 40.6.3. ja neviens no Pretendentiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas/ apbūves tiesību maksu, neiesniedz jaunu Pieteikumu par augstāku nomas/apbūves tiesību maksu saskaņā ar Noteikumu 40.6.1. un 40.6.2. apakšpunktiem, Komisija Pieteikumu iesniegšanas secībā rakstiski piedāvā minētajiem Pretendentiem slēgt nomas/apbūves tiesību līgumu atbilstoši to nosolītajai nomas maksai.
 - 40.7. ja Komisijai nepieciešams papildu laiks Pieteikumu un Pretendentu atbilstības izvērtēšanai, Komisijas priekšsēdētājs paziņo laiku un vietu, kad tiks paziņoti rakstiskās izsoles rezultāti;
 - 40.8. par izsoles uzvarētāju kļūst Pretendents, kurš nosolījis visaugstāko nomas/apbūves tiesību maksu;
 - 40.9. Komisija pieņem lēmumu par nomas/apbūves tiesību izsoles uzvarētāja apstiprināšanu.
41. Ja tiek rīkota mutiska nomas/apbūves tiesību izsole:
- 41.1. Pretendents publikācijā norādītajā termiņā, vietā un laikā piesaka savu dalību izsolē, iesniedzot Pieteikumu;
 - 41.2. Lietvedības nodaļa reģistrē Pieteikumus to saņemšanas secībā, norādot saņemšanas datumu un laiku, kā arī Pretendentu, kurš iesniedzis pieteikumu;
 - 41.3. ja Pretendents Pieteikumu iesniedz pēc publikācijā norādītā termiņa, Pieteikums Lietvedības nodaļā netiek pieņemts;
 - 41.4. pirms izsoles sākuma Pretendenti ar parakstu apliecina, ka ir iepazinušies ar izsoles norises kārtību;
 - 41.5. izsole notiek ar augšupejošu soli. Solīšana sākas no nomas/apbūves objekta nosacītās nomas/apbūves tiesību maksas apmēra un notiek tikai ar Komisijas noteikto izsoles soli;
 - 41.6. atsakoties no turpmākas solīšanas, katrs Pretendents ar parakstu apliecina savu pēdējo solīto nomas/apbūves tiesību maksas summu;
 - 41.7. ja izsolei piesakās tikai viens Pretendents, izsoli atzīst par notikušu, ja Pretendents piekrīt nomas/apbūves tiesību maksai, kas nav zemāka par vienu, nosacīto izsoles soli no izsoles sākumcenas;
 - 41.8. ja izsolei piesakās vairāki nomas/apbūves tiesību Pretendenti un neviens Pretendents nepārsola izsoles sākumcenu, izsoli atzīst par nenotikušu;
 - 41.9. ja Komisijai nepieciešams papildu laiks Pretendentu Piedāvājumu atbilstības izvērtēšanai, Komisijas priekšsēdētājs paziņo laiku un vietu, kad tiks paziņoti mutiskās izsoles rezultāti;
 - 41.10. par izsoles uzvarētāju kļūst Pretendents, kurš nosolījis visaugstāko nomas/apbūves tiesību maksu.
42. Komisija pieņem lēmumu par nomas/apbūves tiesību izsoles uzvarētāju apstiprināšanu, Komisijas lēmumi par rakstiskas un mutiskas izsoles rezultātiem tiek noformēti protokola veidā, ko paraksta visi Komisijas sēdē klātesošie Komisijas locekļi.
43. Pēc Komisijas lēmuma par nomas/apbūves tiesību izsoles rezultātu apstiprināšanas:
- 43.1. Pretendenti rakstveidā tiek informēti par izsoles rezultātu;

- 43.2. Finanšu vadības un grāmatvedības daļa veic drošības naudas atmaksu nomas/apbūves tiesības neieguvušajiem Pretendentiem, ja tāda izsoles nolikumā paredzēta;
- 43.3. Nekustamo īpašumu pārvaldības daļa vai Dārzi un parki daļa, nodrošina informācijas publicēšanu atbilstoši Noteikumu VIII daļā noteiktajai vienotās informācijas publicēšanai;
- 43.4. Nekustamo īpašumu pārvaldības daļa vai Dārzi un parki daļa, sadarbībā ar citām struktūrvienībām, organizē nomas/apbūves tiesību līguma noslēgšanu ar izsoles uzvarētāju, atbilstoši Noteikumu IV vai VI daļā noteiktajam.
- 44. Noteikumu 35. punktā minētajā gadījumā (pēc Komisijas lēmuma par apbūves tiesību izsoles rezultātu apstiprināšanu) jāsaņem valdes, Padomes un Dalībnieku sapulces iepriekšēja piekrišana.
- 45. Ja Pretendents, kurš piedāvājis augstāko nomas/apbūves tiesību maksu rakstiskā vai mutiskā nomas tiesību izsolē atsakās slēgt nomas/apbūves tiesību līgumu, Komisijai ir tiesības:
 - 45.1. secīgi piedāvāt slēgt nomas/apbūves tiesību līgumu Pretendentam, kurš piedāvāja nākamo augstāko nomas/apbūves tiesību maksu;
 - 45.2. lemt par atkārtotas izsoles izsludināšanu;
 - 45.3. lemt par nomas/apbūves tiesību izsoles procedūras izbeigšanu.
- 46. Komisijas lēmumus par nomas/apbūves tiesību izsoles rezultātiem var apstrīdēt, iesniedzot parakstītu sūdzību Lietvedības nodaļā.
- 47. Komisijas lēmums par nomas/apbūves tiesību rezultātiem var tikts pārsūdzēts tiesā Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

VI Zemes nomas līgums

- 48. Zemes nomas līgumā tiek ietverti šādi noteikumi:
 - 48.1. nomas līguma priekšmets – zemesgabala adrese (ja tāda ir piešķirta), kadastra numurs, kadastra apzīmējums, platība un zemesgrāmatas nodalījuma numurs (ja zemesgabals ierakstīts zemesgrāmatā), tā izmantošanas mērķis;
 - 48.2. iznomātājs un nomnieks, norādot personu identificējošus datus;
 - 48.3. nomas līguma termiņš;
 - 48.4. nomas maksas apmērs, piemērojot drošības naudu, samaksas termiņš un kārtība, nokavējuma procenti, kā arī nomas maksas pārskatīšanas kārtība;
 - 48.5. izdevumu kompensāciju par zemes nomas maksas noteikšanu, ko noteicis neatkarīgs sertificēts vērtētājs;
 - 48.6. zemes nomas tiesību nodibināšanas maksa saskaņā ar Sabiedrības Nekustamo īpašumu maksas pakalpojumu cenrādi (ja piemērojams);
 - 48.7. maksa par zemes faktiskās lietošanas laiku, ja par nekustamo īpašumu jau ir bijis noslēgts zemes nomas līgums un tā termiņš ir beidzies, – maksa tiek noteikta par laika periodu no iepriekšējā līguma termiņa beigām līdz zemes nomas līguma noslēgšanas dienai;
 - 48.8. infrastruktūras un apsaimniekošanas uzturēšanas maksa, kas ietver teritorijas apsaimniekošanas un uzturēšanas darbību kopumu, kuru sistemātiski veic Sabiedrība, tajā skaitā, teritoriju celiņu tīrīšanu, apstādījumu veidošanu un kopšanu, Nomnieka saimnieciskās darbības rezultātā radīto atkritumu savākšanu teritorijā vai nodrošina publiskās rekreācijas kvalitātes līmeņa pastāvīgu uzturēšanu u.c. darbības, ciktāl tas attiecas uz konkrēto teritoriju;
 - 48.9. nomnieka un iznomātāja tiesības un pienākumus, tajā skaitā:

- 48.9.1. nomnieka pienākumu maksāt nomas maksu un normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju;
- 48.9.2. nomnieka pienākumu nodrošināt būves (būvju) ekspluatācijas atbilstību normatīvo aktu prasībām;
- 48.9.3. nomnieka pienākumu kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par zemesgabalu, uzturēt to atbilstoši normatīvo aktu prasībām, kā arī nodrošināt, lai zemesgabalam piegulošā publiskā lietošanā esošā teritorija ir sakopta atbilstoši vietējās pašvaldības saistošo noteikumu prasībām par pašvaldības teritoriju un būvju uzturēšanu, ciktāl tas attiecas uz konkrēto teritoriju;
- 48.9.4. nomnieka pienākumu, zemes nomas līgumam beidzoties, atbrīvot nekustamo īpašumu no visām būvēm un nomniekam, trešajām personām piederošām kustamām lietām;
- 48.9.5. iznomātāja tiesības, nosūtot nomniekam rakstisku paziņojumu vai rēķinu, vienpusēji mainīt nomas maksu vai citu saistīto maksājumu apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā:
 - 48.9.5.1. ja zemesgabalam tiek mainīta tā kadastrālā vērtība gadījumos, kad nomas maksa nav noteikta ņemot vērā neatkarīga sertificēta vērtētāja vērtējumu;
 - 48.9.5.2. Noteikumu 48.11. apakšpunktā minētajā gadījumā;
 - 48.9.5.3. ja tiek grozīti normatīvie akti, paredzot citu zemesgabala nomas maksas aprēķināšanas kārtību;
 - 48.9.5.4. ja ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti uz zemesgabalu attiecināmi nodokļi un nodevas vai mainīts ar nodokli apliekamais objekts;
- 48.9.6. iznomātāja tiesības vienu reizi gadā pārskatīt zemes nomas maksas apmēru, piemērojot inflācijas koeficientu (inflācijas koeficients tiek noteikts pēc Latvijas Republikas Centrālās statistikas pārvaldes datiem);
- 48.10. nomas maksa tiek palielināta, piemērojot koeficientu 1,5, ja nomnieks uz nomātā zemesgabala ir veicis nelikumīgu būvniecību, neievēro sakārtotas vides prasības vai pēc zemes nomas līguma termiņa beigām neatbrīvo zemesgabalu līgumā noteiktajā kārtībā (par faktisko lietojumu);
- 48.11. slēdzot nekustamā īpašuma nomas līgumu uz laiku, kas ilgāks par 6 (sešiem) gadiem un zemes nomas maksu ir noteicis neatkarīgs sertificēts vērtētājs, iznomātājs vienpusēji pārskata nomas maksas apmēru un, ja nepieciešams, maina ne retāk kā reizi 6 (sešos) gados normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Izmaksas par attiecīgā vērtējuma sagatavošanu sedz nomnieks;
- 48.12. noteikumus zemesgabala nodošanai apakšnomā;
- 48.13. iznomātājs neatlīdzina nomniekam zemesgabala ieguldītos finanšu līdzekļus kā arī izdevumus, kas saistīti ar zemesgabala atbrīvošanu, nomas līgumam beidzoties;
- 48.14. ja zemesgabals tiek iznomāts kā papildu teritorija pie piegulošā nekustamā īpašuma, noteikumu, ka iznomātais zemesgabals nedrīkst tikt iekļauts piegulošā zemesgabala apbūves normatīvajos rādītājos;
- 48.15. noteikumus nekustamā īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai;
- 48.16. līdzēju atbildību par līguma nosacījumu neizpildīšanu;
- 48.17. līguma izbeigšanas nosacījumus, tai skaitā vienpusējas tiesības atkāpties no nomas līguma;
- 48.18. strīdu izšķiršanas kārtību;

- 48.19. elektronisko dokumentu apmaiņas kārtību un elektroniskā pasta adreses nomas līguma paziņojumu, rēķinu nosūtīšanai un saņemšanai, izņemot, ja šādu noteikumu iekļaušana nav pamatota;
- 48.20. noslēdzot nomas līgumu un nododot zemesgabalu nomniekam, kā arī līgumam izbeidzoties un pieņemot zemesgabalu no nomnieka tiek parakstīts pieņemšanas-nodošanas akts (Pielikums Nr. 6).
- 48.21. Zemes nomas līgums var ietvert citus noteikumus (daļas Dārzi un parki zemes nomas līguma nosacījumi tiek pielāgoti atbilstoši nomas tiesību iznomāšanas mērķim Rīgas valstspilsētas pašvaldības parku un apstādījumu teritorijās).

VII Nekustamo īpašumu noma savas saimnieciskās darbības nodrošināšanai

- 49. Lēmumu par nekustamā īpašuma nomu Sabiedrības saimnieciskās darbības nodrošināšanai pieņem Valde. Sabiedrības daļa (strukturvienība), kuru funkciju veikšanai ir nepieciešams konkrētais nekustamais īpašums ir atbildīga par visa šajā nodaļā noteiktā procesa veikšanu un vadīšanu, tālāk noteikumos - Sabiedrības atbildīgā daļa.
- 50. Nomas objektam un nomas attiecībām izvirzāmās prasības tiek noteiktas tehniskajā specifikācijā.
- 51. Pēc Noteikumu 50. punktā minētās tehniskās specifikācijas sagatavošanas, Sabiedrības atbildīgā daļa nodrošina nomas sludinājuma publicēšanu Sabiedrības, Rīgas valstspilsētas pašvaldības un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" tīmekļvietnēs.
- 52. Nomas sludinājumā norāda:
 - 52.1. nomas objekta vēlamo atrašanās vietu (administratīvo teritoriju);
 - 52.2. nomas objekta lietošanas mērķi;
 - 52.3. paredzamo nomas līguma termiņu;
 - 52.4. nepieciešamo platību;
 - 52.5. nomas piedāvājuma iesniegšanas termiņu, kas nav īsāks par 20 darba dienām no nomas sludinājuma publicēšanas;
 - 52.6. citas prasības.
- 53. Sabiedrībai ir tiesības izsūtīt sludinājuma tekstu arī tās izvēlētajām privātpersonām un kapitālsabiedrībām. To iesniegtais piedāvājums ir vērtējams atbilstoši citiem iesniegtajiem nomas piedāvājumiem.
- 54. Pēc nomas piedāvājumu saņemšanas Valde izvērtē pretendentu piedāvājumus un pieņem lēmumu par rezultātu apstiprināšanu. Izvērtējot piedāvājumus, Valde ņem vērā:
 - 54.1. tehniskajai specifikācijai atbilstošāko nekustamo īpašumu;
 - 54.2. nekustamā īpašuma zemākās kopējās gada izmaksas;
 - 54.3. nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli.
- 55. Ja darījuma vai vairāku savstarpēji saistītu darījumu summa pārsniedz 450 000 EUR bez PVN, Valdei darījuma noslēgšanai jāsaņem Padomes iepriekšēja piekrišana.
- 56. Piecu darba dienu laikā pēc lēmuma pieņemšanas, Sabiedrība informē pretendentu par pieņemto lēmumu.
- 57. Ja nomas piedāvājuma iesniegšanas termiņā nav iesniegts neviens nomas piedāvājums vai Sabiedrība, izvērtējot iesniegtos piedāvājumus, konstatē, ka neviens no iesniegtajiem piedāvājumiem neatbilst tehniskajā specifikācijā izvirzītajām prasībām, Sabiedrībai, pamatojoties uz Valdes lēmumu, ir tiesības izbeigt nomas tiesību atlasī bez rezultāta, nosūtot sludinājuma tekstu citiem pretendentiem un

izvēlēties iznomāšanas pretendentu sarunu ceļā, ievērojot Noteikumu 54.1. – 54.3. apakšpunktos minētos nosacījumus.

58. Sabiedrības atbildīgā daļa 10 darba dienu laikā pēc nomas līguma noslēgšanas, nodrošina informācijas publicēšanu Sabiedrības, Rīgas valstspilsētas pašvaldības un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" tīmekļvietnē.

VIII Vienotā informācijas publicēšana

59. Par iznomājamo neapbūvēto zemesgabalu publicējama šāda informācija (ja attiecināma):
- 59.1. nomas priekšmets: nomas objekta veids, adrese, kadastra numurs, kadastra apzīmējums;
 - 59.2. iznomājamā platība;
 - 59.3. zemesgabala lietošanas mērķis;
 - 59.4. nomas objekta iznomāšanas termiņš;
 - 59.5. izsoles sākuma nomas maksa;
 - 59.6. nomas objekta apgrūtinājumi;
 - 59.7. izsoles veids un norāde par pirmo vai atkārtoto izsoli;
 - 59.8. Pretendentu pieteikšanās termiņš (kas nav īsāks par 5 darbdienām);
 - 59.9. ja nomas tiesības tiek piešķirtas rakstiskā izsolē - Pieteikuma iesniegšanas vieta, reģistrēšanas kārtība, atvēršanas datums, laiks un vieta;
 - 59.10. ja nomas tiesības tiek piešķirtas mutiskā izsolē - izsoles datums, laiks un vieta, izsoles solis, kā arī izsoles norises kārtība;
 - 59.11. izsoles dokumentācija: nolikums, zemesgabala nomas līguma projekts, Pretendenta Pieteikuma forma;
 - 59.12. grafiskie materiāli;
 - 59.13. zemesgabala apskates vieta un laiks;
 - 59.14. cita zemesgabalu raksturojoša informācija un iznomāšanas nosacījumi.
60. Noteikumu 59.1. – 59.14. apakšpunktos minēto informāciju publicē Sabiedrības, Rīgas valstspilsētas pašvaldības un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" tīmekļvietnēs. Sabiedrība papildus var izmantot arī citus informācijas paziņošanas veidus, lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku nomas tiesību pretendentu loku.
61. Sabiedrības atbildīgā daļa 10 darba dienu laikā pēc nomas līguma spēkā stāšanās publicē vai nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu Noteikumu 60. punktā minētajās tīmekļvietnēs.
62. Noteikumu 60. punktu var nepiemērot, ja:
- 62.1. Sabiedrība nekustamo īpašumu nomā no publiskas personas;
 - 62.2. Sabiedrība nekustamo īpašumu nomā no sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam, kurā publiskas personas daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus;
 - 62.3. iznomātājs ir kapitālsabiedrība, kas ar Sabiedrību atrodas viena koncerna sastāvā;
 - 62.4. zemesgabals tiek iznomāts uz tā esošas, citai personai piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;
 - 62.5. nomas objekts tiek nodots nomniekam vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.
63. Informācija par izsoļu publikācijām Rīgas valstspilsētas pašvaldības tīmekļvietnē tiek sagatavota, aizpildot veidni, pievienojot tai nepieciešamās datnes (teksta datnes, attēlus, situācijas plānu u.tml.) un nosūtot Rīgas valstspilsētas pašvaldības Centrālās administrācijas Zīmola un komunikācijas pārvaldei. Izsoles informācija nosūtāma tās pašas dienas laikā, kad izsoles sludinājums publicēts Sabiedrības mājaslapā.

64. Lai informētu par iznomātajiem īpašumiem, Sabiedrība aktualizē informāciju kapitāldaļu turētājam līdz katra mēneša 15. datumam, nosūtot informatīvu elektronisko pastu par informācijas aktualizāciju uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības Centrālās administrācijas Zīmola un komunikācijas pārvaldi.

IX Līgumu izpildes uzraudzība

65. Atbilstoši Mežsaimniecības daļas vadītāja norādījumiem, Mežniecības daļa ne retāk kā 1 (vienu) reizi gadā (bezlapu periodā) veic Sabiedrības iznomāto teritoriju apsekošanu dabā, novērtējot, vai un kā tiek ievēroti zemes nomas līguma noteikumi (izņemot daļas "Dārzi un parki" (t.sk. Mežaparks) iznomātās teritorijas). Apsekošanas rezultātā tiek veikta foto fiksācija un sastādīts akts (Pielikums Nr. 5).
66. Finanšu vadības un grāmatvedības daļa sagatavo un izsūta rēķinus par noslēgtajiem nomas līgumiem atbilstoši Līgumā noteiktajai apmaksas kārtībai, kontrolē nomas maksu izpildi un nodrošina darbu ar debitoriem, pārskata līgumsummas atbilstoši inflācijas koeficientam.
67. Juridiskā daļa sagatavo līgumu grozījumus, nodrošina iesaisti parādu piedziņas procesos, līgumu laušanu un citu nepieciešamo juridisko atbalstu.
68. Nekustamo īpašumu pārvaldības daļa uzrauga līgumu nosacījumu izpildi, ne retāk kā reizi 6 (sešos) gados normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā veic nomas maksu pārskatīšanu.
69. Nekustamo īpašumu pārvaldības daļa un daļa "Dārzi un parki" rosina līguma noteikumu grozījumus un aktualizāciju, ja tas ir nepieciešams, nodrošina datu uzskaites aktualizāciju informācijas sistēmā.

X Noslēguma noteikumi

70. Noteikumiem pievienotie pielikumi saturiski un vizuāli var tikt grozīti un pielāgoti pēc Sabiedrības vajadzībām bez grozījumu veikšanas Noteikumos.
71. Noteikumi stājas spēkā pēc to saskaņošanas Dalībnieku sapulcē.
72. Atzīt par spēku zaudējušus iekšējos noteikumus „SIA „Rīgas meži” nekustamo īpašumu iznomāšanas, nomāšanas un apbūves tiesības piešķiršanas kārtība”, apstiprināta 19.04.2023. SIA "Rīgas meži" valdes sēdē (valdes lēmums Nr. 12, protokols Nr.19), saskaņots 24.04.2023. padomes sēdē (padomes lēmums Nr. 15, protokols Nr. 7), saskaņots 17.05.2023. ārkārtas dalībnieku sapulcē (lēmums Nr. 2, sēdes protokols Nr.3).

Pielikums Nr.1

Vārds, uzvārds / juridiskas personas
nosaukums

Personas kods / reģistrācijas Nr.

Adrese, pasta indekss

Tālrunis, e-pasts

20 ____ .gada ____ . _____

NOMAS VAI APBŪVES TIESĪBU PIETEIKUMS

Lūdzu iznomāt nekustamo īpašumu:

nomas objekta veids (zemesgabals, telpas u.c.), adrese
ar kadastra apzīmējumu _____, nomas objekta platība
_____.

Nomas objekta iznomāšanas mērķis:

_____.

Vēlamais nomas termiņš: _____.

Līdz dd.mm.gggg.

Piedāvātā nomas maksa par objektu (tikai rakstiskai izsolei) _____ EUR (bez
PVN).*

* *solījums cenai, kas nav mazāka par publikācijā norādīto (€/noteiktajā periodā)*

Iesnieguma pielikumi:

- Nomājamās teritorijas situācijas/telpu plāns
- Īpašumtiesību apliecināošs dokuments (tikai blakus esošam īpašumam)
- Citi _____

Papildu informācija:

1. Uzņemos pilnu atbildību par sniegto ziņu patiesumu.
2. Pozitīva SIA "Rīgas meži" lēmuma gadījumā, apņemos apmaksāt nekustamā īpašuma nomas maksas vērtējumu, kuru veicis neatkarīgs, sertificēts nekustamo īpašumu vērtēšanas speciālists.
3. Esmu informēts(-a), ka nomas līguma sagatavošana ir maksas pakalpojums.
4. Parakstot iesniegumu apliecinu, ka SIA "Rīgas meži" ir tiesīgi pieprasīt un saņemt kredītinformāciju, tai skaitā ziņas par kavētajiem maksājumiem un kredītreitingu no tam pieejamajām datubāzēm.

5. Parakstot iesniegumu apliecinu, ka saskaņā ar normatīvo tiesību aktu noteikumiem atļauju SIA "Rīgas meži" iesnieguma izvērtēšanas procesā apstrādāt iesniegumā norādītos fiziskas personas datus, kā arī apliecinu, ka jebkuru iesniegumā norādīto fizisko personu datu tālākai apstrādei ir saņemta attiecīgā datu subjekta piekrišana.

Vārds, uzvārds

/paraksts/

ATZINUMS

| | |
|------------------------|--|
| Iesnieguma datums | |
| Reģistrācijas nr. | |
| Iesnieguma iesniedzējs | |

Informācija par zemes vienību:

| | |
|--|--|
| Kadastra apzīmējums | |
| Adrese (nosaukums) | |
| Mežniecība, kvartāla un nogabalu numurs | |
| Piebraucamais ceļš (ir/nav) | |
| Dabā apsekotā platība ha | |
| Nomnieks (ir/nav) | |
| Robežojas ar citai personai piederošu zemesgabalu vai nē (ja robežojas, jānorāda īpašnieks vai lietotājs, ja zināms) | |
| Būves (ir/nav) | |
| Atkritumi (ir/nav) | |
| Attiecīgās teritorijas plānojumā zemes gabalam noteikts izmantošanas veids | |
| Cits | |
| Koksnes kopējā krāja (pēc meža inventarizācijas datiem) | |
| Pēdējās cirtes veikšanas datums | |
| Zemes gabals atrodas Rīgas pilsētas aizsargjoslā (jā/nē) | |
| Zemes gabala citi saimnieciskās darbības ierobežojumi (aizsardzības pazīme). | |
| Vai ir apstākļi, kas negatīvi ietekmē zemes gabala vides stāvokli (piemēram, autoceļa tuvums, apdzīvotas vietas tuvums, kas paaugstina piesārņojuma vai patvaļīgas koku ciršanas, vai ugunsgrēku riskus, utl.) | |
| Mežsaimnieciskā potenciāla vērtējums (piemēram, ciršanas iespēja, kopšanas nepieciešamība nomas periodā) | |
| Nomas ietekme uz nomas platību | |

| un blakus esošajām meža zemēm | | |
|--|----------------------------------|---------------------------------|
| Aprūtinājuma veidi | Atzīmēt ar x, ja tiek konstatēts | Apraksts un nepieciešamā rīcība |
| Būvniecības atkritumi | | |
| Sadzīves atkritumi | | |
| Bioloģiskie atkritumi | | |
| Koku zāģēšanas pazīmes | | |
| Bojāta zemsedze | | |
| Apstādījumi | | |
| Ierobežota pieeja tauvas zonā | | |
| Nesaskaņota žoga uzstādīšana (t.sk. neatbilst vieglai konstrukcijai) | | |
| Palīgēkas – šķūnis, garāža, pirts, lapenes, saimniecības ēka | | |
| Siltumnīca | | |
| Bruģēts laukums | | |
| Šķembots laukums | | |
| Patvaļīgi izbūvētas caurtekas | | |
| Tilta izbūve pār robežgrāvim | | |
| Āra tualete | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Lēmums:

| | |
|--|--|
| Noma atbalstāma, atbalstāma ar nosacījumu, noraidāma | |
| Pamatojums/Izvirzāmie nosacījumi | |

Pielikumā:

| | |
|--|--|
| Foto fiksācijas (obligāti) | |
| Grafiskais materiāls (pēc nepieciešamības) | |
| Cits (pēc nepieciešamības) | |

| | |
|-----------------------|--|
| Atzinuma sagatavotājs | |
| Apsekošanas datums | |

**ZIŅOJUMS
 ZEMES NOMAS JAUTĀJUMS**

| | |
|--|--|
| Sēdes datums | |
| Skatāmais jautājums | |
| iesnieguma iesniedzējs vai SIA "Rīgas meži" iniciatīva | |

Sagatavotāji:

| Amats | Vārds, Uzvārds |
|-------|----------------|
| | |
| | |
| | |

SIA "Rīgas meži" piederošā zemes vienība:

| | |
|--|--|
| Kadastra apzīmējums | |
| Adrese (nosaukums) | |
| Mežniecība, kvartāla un nogabalu numurs | |
| Piebraucamais ceļš (ir/nav) | |
| Dabā apsekotā platība ha/m ² | |
| Nomnieks (ir/nav) | |
| Robežojas ar citai personai piederošu zemesgabalu vai nē (ja robežojas, jānorāda īpašnieks vai lietotājs, ja zināms) | |
| Būves (ir/nav) | |
| Atkritumi (ir/nav) | |
| Attiecīgās teritorijas plānojumā zemes gabalam noteikts izmantošanas veids | |
| Cits | |

Pieteiktais nomas lūgums/ vai SIA "Rīgas meži" nomas iniciatīva:

| | |
|-------------------------------|--|
| Nomas platība | |
| Nomas termiņš | |
| Nomas mērķis | |
| Nomas tiesību izsole (ir/nav) | |

Mežziņa atzinums:

| | |
|--|--|
| Koksnes kopējā krāja (pēc meža inventarizācijas datiem) | |
| Pēdējās cirtes veikšanas datums | |
| Zemes gabals atrodas Rīgas pilsētas aizsargjoslā (jā/nē) | |
| Zemes gabala citi saimnieciskās darbības ierobežojumi (aizsardzības pazīme). | |
| Vai ir apstākļi, kas negatīvi ietekmē zemes | |

| | |
|--|--|
| gabala vides stāvokli (piemēram, autoceļa tuvums, apdzīvotas vietas tuvums, kas paaugstina piesārņojuma vai patvaļīgas koku ciršanas, vai ugunsgrēku riskus, utl.) | |
| Mežsaimnieciskā potenciāla vērtējums (piemēram, ciršanas iespēja, kopšanas nepieciešamība nomas periodā) | |
| Nomas ietekme uz nomas platību un blakus esošajām meža zemēm | |
| Noma atbalstāma vai noraidāma | |

Citi saimnieciskie vai ekonomiskie apsvērumi:

| |
|--|
| |
|--|

Juridiskais pamatojums:

| | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |

Priekšlikums lēmuma projektam:

[..]

Pielikumā:

| <i>Dokumenta veids</i> | <i>Pielikumi</i> | <i>Dokumenta nosaukums, numurs, datums</i> |
|-------------------------------|-------------------------|---|
| Iesniegums | | |
| Mežziņa atzinums | | |
| Iznomājamā zemes gabala plāns | | |
| Cits | | |

Sagatavotāji

| <i>Amats</i> | <i>Vārds, Uzvārds</i> | |
|---------------------|------------------------------|--|
| | | |
| | | |
| | | |

Lēmums

| <i>Veids</i> | <i>Lēmuma saņēmēji</i> |
|---------------------|-------------------------------|
| Elektroniski | |

**ZIŅOJUMS
 ZEMES NOMAS JAUTĀJUMS
 (Dārzi un parki, Mežaparks)**

| | |
|--|--|
| Sēdes datums | |
| Skatāmais jautājums | |
| iesnieguma iesniedzējs vai SIA "Rīgas meži" iniciatīva | |

Sagatavotāji:

| | |
|-------|----------------|
| Amats | Vārds, Uzvārds |
| | |
| | |

Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošā zemes vienība:

| | |
|--|--|
| Kadastra apzīmējums | |
| Adrese (nosaukums) | |
| Piebraucamais ceļš (ir/nav) | |
| Dabā apsekotā platība ha/m ² | |
| Nomnieks (ir/nav) | |
| Robežojas ar citai personai piederošu zemesgabalu vai nē (ja robežojas, jānorāda īpašnieks vai lietotājs, ja zināms) | |
| Būves (ir/nav) | |
| Atkritumi ir/nav | |
| Attiecīgās teritorijas plānojumā zemes gabalam noteikts izmantošanas veids | |
| Cits | |

Pieteiktais nomas lūgums/ vai SIA "Rīgas meži" nomas iniciatīva:

| | |
|-------------------------------|--|
| Nomas platība | |
| Nomas termiņš | |
| Nomas mērķis | |
| Nomas tiesību izsole (ir/nav) | |

Saimnieciskie vai ekonomiskie apsvērumi:

| |
|--|
| |
|--|

Juridiskais pamatojums:

| | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |

Priekšlikums lēmuma projektam:
 [..]

Pielikumā:

| <i>Dokumenta veids</i> | <i>Pielikumi</i> | <i>Dokumenta nosaukums, numurs, datums</i> |
|------------------------|------------------|--|
| | | |
| | | |

Sagatavotāji

| Amats | Vārds, Uzvārds | Datums/ Paraksts |
|-------|----------------|------------------|
| | | |
| | | |
| | | |

Lēmums

| Veids | Lēmuma saņēmēji |
|--------------|-----------------|
| Elektroniski | |

TERITORIJAS APSEKOŠANAS AKTS

| | |
|---------------------|--|
| Apsekošanas datums | |
| Adrese (nosaukums) | |
| Kadastra apzīmējums | |
| Nomnieks | |
| Akta sagatavotājs | |

| Apgrūtinājuma veidi | Atzīmēt ar x , ja tiek konstatēts | Apraksts un nepieciešamā rīcība |
|--|--|---------------------------------|
| Būvniecības atkritumi | | |
| Sadzīves atkritumi | | |
| Bioloģiskie atkritumi | | |
| Koku zāģēšanas pazīmes | | |
| Bojāta zemsedze | | |
| Apstādījumi | | |
| Ierobežota pieeja tauvas zonā | | |
| Nesaskaņota žoga uzstādīšana (t.sk. neatbilst vieglai konstrukcijai) | | |
| Palīgēkas – šķūnis, garāža, pirts, lapenes, saimniecības ēka | | |
| Siltumnīca | | |
| Bruģēts laukums | | |
| Patvaļīgi izbūvētas caurtekas | | |
| Tilta izbūve pār robežgrāvīm | | |
| Tualete | | |
| Citi | | |
| Citi | | |

Secinājumi

Kopsavilkums par secināto. Nepieciešamā rīcība.

Pielikumā:

| | |
|--|--|
| Foto fiksācijas (obligāti) | |
| Grafiskais materiāls (pēc nepieciešamības) | |

**Zemesgabala pieņemšanas - nodošanas akts
AKTS**

20__ .gada __ . _____

Objekts: _____,
adrese (ja ir piešķirta), kadastra numurs, kadastra apzīmējums

_____, no vienas puses **nodod**
SIA "Rīgas meži" vai Vārds, uzvārds / juridiskas personas nosaukums
un _____, no otras puses **pieņem**
SIA "Rīgas meži" vai Vārds, uzvārds / juridiskas personas nosaukums
_____, (turpmāk – Zemesgabals)
adrese (ja ir piešķirta), kadastra numurs, kadastra apzīmējums,
_____ platībā.

1. Zemesgabala stāvoklis tā pieņemšanas – nodošanas brīdī:

Zemesgabala vispārējs raksturojums: _____.
Zemesgabalā esošās komunikācijas: _____.

2. Puses ir iepazinušās ar aktā norādīto informāciju un piekrīt visiem tā punktiem, ko apstiprina ar parakstu.

3. Akts ir sastādīts 2 (divos) eksemplāros uz 1 (vienas) lapas.

Pieņēma:

Vārds, uzvārds/ Juridiskas personas
nosaukums

Nodeva:

Vārds, uzvārds/ Juridiskas personas
nosaukums

(paraksts)

(paraksts)