

PROCEDŪRA Nr. NĪD/P-13-6/A

Kārtība, kādā SIA „Rīgas ūdens” nomā darbības nodrošināšanai nepieciešamo nekustamo īpašumu

SATURS:

- I. Mērķis
- II. Darbības joma
- III. Terminoloģija
- IV. Saistītie dokumenti
- V. Saistītie procesi
- VI. Atbildība un pilnvaras
- VII. Nekustamā īpašuma noma Sabiedrības darbības nodrošināšanai
 - 7.1. Jautājuma par Nekustamā īpašuma nomu Sabiedrības darbības nodrošināšanai ierosināšana un izskatīšana, nomas līguma slēgšana
 - 7.2. Nekustamā īpašuma nomas līguma administrēšana
 - 7.3. Nekustamā īpašuma nomas līguma grozīšana un izbeigšana
- VIII. Zemes noma uz tās esošās ēkas (būves) uzturēšanai
 - 8.1. Zemes nomas līguma slēgšanas nosacījumi
 - 8.2. Jautājuma par zemes nomas līguma noslēgšanu ierosināšana un izskatīšana, zemes nomas līguma slēgšana
 - 8.3. Zemes nomas līguma administrēšana
 - 8.4. Zemes nomas līguma izbeigšana
- IX. Dokumentu glabāšana
- X. Dokumenta statuss

Ieviešanas datums: 2013.gada 28.marts

I. Mērķis

1. Procedūras „Kārtībā, kādā SIA „Rīgas ūdens” nomā darbības nodrošināšanai nepieciešamo nekustamo īpašumu” (turpmāk – Procedūra) mērķis ir noteikt kārtību, kādā, ievērojot likumu „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” un Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumu, sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Rīgas ūdens” (turpmāk – Sabiedrība) nomā tās darbības nodrošināšanai nepieciešamo nekustamo īpašumu.

II. Darbības sfēra

2. Procedūra nosaka kārtību, kādā Sabiedrībā:
 - 2.1. tiek ierosināts un izskatīts jautājums par nekustamā īpašuma nomu Sabiedrības darbības nodrošināšanai;
 - 2.2. tiek ierosināts un izskatīts jautājums par zemes, uz kuras atrodas Sabiedrībai piederošas ēkas (būves), nomu;
 - 2.3. nosakāms nomas maksas un citu ar nekustamā īpašuma vai zemes nomu saistīto maksājumu apmērs;
 - 2.4. slēdzami, grozāmi un izbeidzami nomas līgumi un veicama šo līgumu administrēšana.
3. Procedūra ir saistoša iesaistīto struktūrvienību darbiniekiem atbilstoši Procedūras noteiktajam apjomam.

III. Terminoloģija

Zemes nomas līgums – līgums, ar kuru Sabiedrība par atlīdzību lieto zemesgabalu vai tā daļu uz tā/ tās esošās ēkas (būves) uzturēšanai.

NĪD – Nekustamā īpašuma daļa.

Nekustamā īpašuma nomas līgums – līgums, ar kuru Sabiedrība par atlīdzību pieņem lietošanā Sabiedrības darbības nodrošināšanai nepieciešamās telpas vai ēku (būvi), vai telpas un ēku (būvi) kopā ar tā uzturēšanai nepieciešamo zemesgabalu vai tā daļu.

Nekustamo īpašumu nomas komisija – ar Sabiedrības valdes lēmumu izveidota komisija, kura darbojas saskaņā ar Sabiedrības valdē apstiprināto nolikumu.

IV. Saistītie dokumenti

Likumi

Civillikums.

Likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”;

Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums.

Ministru kabineta noteikumi

Ministru kabineta 30.10.2007. noteikumi Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu”.

Sabiedrības organizatoriskie dokumenti

Nolikums Nr.NĪD/N-12-21/A „Nekustamo īpašumu nomas komisijas nolikums”.

Nekustamā īpašuma daļas nolikums.

Finanšu departamenta nolikums.

V. Saistītie procesi

Procedūra „Līgumu vadība”.

Procedūra „Lietvedības kārtība”.

VI. Atbildība un pilnvaras

4. Atbildība par procedūrā aprakstītajām darbībām:

Nr. p.k.	Darbība	Galvenā atbildība par darbības izpildi
1.	Iesnieguma par nepieciešamā nekustamā īpašumu nomu vai nepieciešamību turpināt nomāt nekustamo īpašumu sagatavošana un iesniegšana	Struktūrvienības, kuras funkciju izpildei nepieciešams nomāt nekustamo īpašumu, vadītājs
2.	Jautājuma par nekustamā īpašuma vai zemesgabala nomāšanu sagatavošana izskatīšanai Nekustamo īpašumu nomas komisijā	NĪD vadītājs
3.	Nekustamā īpašuma pārņemšana no iznomātāja un tā nodošana pēc nekustamā īpašuma nomas termiņa beigām	NĪD vadītājs, Struktūrvienības, kuras interesēs nomas objekts tiek nomāts, vadītājs
4.	Nomas maksas, kompensācijas par nekustamā īpašuma nodokļa maksājumiem par zemi apmēra noteikšana	Nekustamo īpašumu nomas komisija
5.	Nekustamā īpašuma nomas līgumā un Zemes nomas līgumā noteikto maksājumu veikšana	Finanšu departamenta direktora vietnieks – Galvenais grāmatvedis
6.	Paziņojuma par nepieciešamību nomāt nekustamo īpašumu un informācijas par Nekustamā īpašuma nomas līgumiem publicēšanas valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā nodrošināšana	NĪD vadītājs

VII. Nekustamā īpašuma noma Sabiedrības darbības nodrošināšanai

7.1. Jautājuma par Nekustamā īpašuma nomu Sabiedrības darbības nodrošināšanai ierosināšana un izskatīšana, nomas līguma slēgšana

5. Sabiedrības struktūrvienības, kuras funkciju izpildei ir nepieciešams nomāt nekustamo īpašumu, vadītājs sagatavo Nekustamo īpašumu nomas komisijas priekšsēdētājam iesniegumu

- par nekustamā īpašumu nomu. Iesniegumā jānorāda informācija par paredzēto nekustamā īpašuma izmantošanas veidu, platību, vēlamo atrašanās vietu un nomas termiņu. Iesniegumu saskaņo par attiecīgo jomu atbildīgais Sabiedrības valdes loceklis.
6. Nekustamo īpašumu nomas komisijas priekšsēdētājs iesniegumu (Procedūras 5.punkts) nodod darbam NĪD.
 7. Saņemot struktūrvienības vadītāja iesniegumu, NĪD izvērtē, vai Sabiedrības valdījumā nav tāda nekustamā īpašuma, kas ir piemērots iesniegumā minētajām struktūrvienības vajadzībām.
 8. Ja NĪD konstatē, ka Sabiedrības valdījumā ir nekustamais īpašums, kas varētu būt piemērots iesniegumā minētajām struktūrvienības vajadzībām, NĪD vadītājs, saskaņojot ar Nekustamo īpašumu nomas komisijas priekšsēdētāju un atbildīgās struktūrvienības vadītāju, organizē Sabiedrības valdījumā esošā nekustamā īpašuma nodošanu struktūrvienībai.
 9. Ja NĪD konstatē, ka Sabiedrības valdījumā nav nekustamā īpašuma, kas varētu būt piemērots iesniegumā minētajām struktūrvienības vajadzībām, NĪD ievieto paziņojumu valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājaslapā internetā un apzina tirgū esošos nekustamā īpašuma nomas piedāvājumus, noskaidrojot nekustamā īpašuma sastāvu, nomas cenu, termiņu un ne vēlāk kā 10 (desmit) darbdienu laikā pēc informācijas ievietošanas valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājaslapā internetā iesniedz Nekustamo īpašumu nomas komisijai sekojošus materiālus:
 - 9.1. Ziņojumu par nomas piedāvājumiem, kas sagatavots saskaņā ar 1.pielikumā pievienoto formu, kuram pievienoti nomas piedāvājumi;
 - 9.2. Nekustamā īpašuma nomas līguma projektu;
 - 9.3. Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja izziņu par to, ka piedāvātā nomas maksa nepārsniedz vidējās tirgus cenas.
 10. Pēc Nekustamo īpašumu nomas komisijas pieprasījuma, NĪD sagatavo un iesniedz Nekustamo īpašumu nomas komisijai papildus Procedūras 9.punktā minētajai, citu nepieciešamo informāciju un to apliecinošus dokumentus.
 11. Nekustamā īpašuma nomas maksas apmēru nosaka Nekustamo īpašumu nomas komisija, ņemot vērā saņemtos nomas piedāvājumus, no Sabiedrības prasībām atbilstošajiem nomas piedāvājumiem izvēloties ekonomiski izdevīgāko piedāvājumu.
 12. Nekustamā īpašuma nomas līgumi, ja to termiņš nav ilgāks par 12 gadiem, kā arī papildus vienošanās pie noslēgtajiem Nekustamā īpašuma nomas līgumiem, ja tādējādi kopējais Nekustamā īpašuma nomas līguma termiņš nav ilgāks par 12 gadiem, tiek slēgti pamatojoties uz Sabiedrības valdes lēmumu, kas tiek pieņemts uz Nekustamo īpašumu nomas komisijas priekšlikuma pamata. Pārējie Nekustamā īpašuma nomas līgumi, ja to termiņš nav ilgāks par 30 gadiem, kā arī papildus vienošanās pie noslēgtajiem Nekustamā īpašuma nomas līgumiem, ja tādējādi kopējais Nekustamā īpašuma nomas līguma termiņš nav ilgāks par 30 gadiem, pēc to izskatīšanas Nekustamo īpašumu nomas komisijā un akceptēšanas Sabiedrības valdē iesniedzami saskaņošanai Sabiedrības dalībnieku sapulcē un tiek slēgti pēc attiecīgas saskaņojuma saņemšanas uz Sabiedrības lēmuma par Nekustamā īpašuma nomas līguma slēgšanu pamata. Nekustamā īpašuma nomas līgumi ar termiņu, kas pārsniedz 30 gadus, kā arī papildus vienošanās pie jau noslēgtajiem Nekustamā īpašuma nomas līgumiem, ja tādējādi kopējais Nekustamā īpašuma nomas līguma termiņš pārsniedz 30 gadus, netiek slēgti.
 13. Paskaidrojuma rakstu jautājuma izskatīšanai Sabiedrības valdes sēdē sagatavo Nekustamo īpašumu nomas komisijas sekretārs.
 14. Nekustamā īpašuma nomas līgumi ir jāslēdz rakstveidā.
 15. Nekustamā īpašuma nomas līgumā noteikti jābūt ietvertiem šādiem nosacījumiem:

- 15.1. Iznomātājs, ja nomnieks pilda visas nomas līgumā noteiktās saistības, garantē tam nekustamā īpašuma lietošanu bez jebkādiem traucējumiem no iznomātāja vai tādu trešo personu, kuras rīkojas uz iznomātāja pilnvaras pamata, puses;
- 15.2. Iznomātājs apņemas nodrošināt, lai nomniekam būtu pieejami sabiedriskie pakalpojumi (elektroenerģija, siltumenerģija, ūdens un kanalizācija) tādā apjomā un kvalitātē, kā noteikts ar attiecīgo pakalpojumu sniedzējiem noslēgtajos līgumos;
- 15.3. Ja nekustamajam īpašumam ir nepieciešams remonts, renovācija, rekonstrukcija vai restaurācija un nomnieks to veic par saviem līdzekļiem ar iznomātāja rakstisku piekrišanu, pēc minēto darbu pabeigšanas Iznomātājs samazina nomas maksu proporcionāli nomnieka veiktajiem ieguldījumiem;
- 15.4. Nomniekam nav jāmaksā nomas maksa par laiku, kurā pastāvošo nepārvaramas varas apstākļu dēļ nekustamo īpašumu nav iespējams lietot;
- 15.5. Nomas maksa var tikt pārskatīta ne biežāk kā reizi gadā atbilstoši inflācijas līmenim iepriekšējā gadā. Citi maksājumi var tikt pārskatīti, mainoties faktisko pakalpojumu sniedzēju tarifiem, bet ne biežāk kā reizi gadā;
- 15.6. Nomnieks nav atbildīgs par kaitējumu nekustamajam īpašumam, kas nodarīts trešo personu vainas dēļ;
- 15.7. Nomniekam ir tiesības vienus mēnešus pirms termiņa izbeigt nomas līgumu, rakstiski paziņojot par to iznomātājam 1 (vienu) mēnesi iepriekš;
- 15.8. Nekustamais īpašums tiek nodots ar nodošanas – pieņemšanas aktu, kuru no nomnieka puses paraksta Sabiedrības pilnvarota persona.
16. Nekustamā īpašuma nomas līgums tiek sagatavots un noslēgts ne mazāk kā divos eksemplāros, no kuriem viens paliek iznomātājam un otrs – nomniekam.
17. Nekustamā īpašuma nomas līgumu vīzēšana, parakstīšana, reģistrēšana un nodošana otrai līgumslēdzējipusei notiek saskaņā ar procedūru „Līgumu vadība”.

7.2. Nekustamā īpašuma nomas līguma administrēšana

18. NĪD 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Nekustamā īpašuma nomas līguma noslēgšanas vai Nekustamā īpašuma nomas līguma pagarināšanas saskaņā ar Procedūras 26. un 27.punktu nodrošina šādas informācijas bezmaksas publicēšanu valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājaslapā internetā – nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis, iznomātājs, nomas maksas apmērs un līguma darbības termiņš.
19. Nekustamā īpašuma nomas līgumā norādītā Sabiedrības atbildīgā persona nodrošina nekustamā īpašuma pieņemšanu un paraksta attiecīgu pieņemšanas – nodošanas aktu.
20. Procedūras 18.punktu nepiemēro, ja Sabiedrība nekustamo īpašumu nomā no publiskas personas, iznomātājs ir kapitālsabiedrība, kas ar nomnieku – kapitālsabiedrību atrodas viena koncerna sastāvā, vai ja nomas objekts tiek nodots Sabiedrībai vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 (desmit) dienām.
21. Struktūrvienības, kuras vajadzībām tiek nomāts nekustamais īpašums, vadītājs seko, lai tas tiktu uzturēts un saglabāts atbilstoši noslēgtajam Nekustamā īpašuma nomas līgumam.
22. Grāmatvedība nodrošina no Nekustamā īpašuma nomas izrietošo maksājumu savlaicīgu veikšanu.
23. Juridiskā daļa sniedz atzinumus strīdu gadījumos.

24. Beidzoties Nekustamā īpašuma nomas termiņam, nomas līgumā norādītā Sabiedrības atbildīgā persona nodrošina nekustamā īpašuma nodošanu iznomātājam un paraksta attiecīgu pieņemšanas – nodošanas aktu.

7.3. Nekustamā īpašuma nomas līguma grozīšana un izbeigšana

25. Nekustamā īpašuma nomas līgums izbeidzas, kad notecējis nomas termiņš.
26. Struktūrvienības, kuras vajadzībām tiek nomāts nekustamais īpašums, vadītājs savlaicīgi, bet ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) dienu laikā pirms nomas termiņa beigām, informē Nekustamo īpašumu nomas komisijas priekšsēdētāju par nepieciešamību turpināt nomāt nekustamo īpašumu, iesniedzot attiecīgu iesniegumu.
27. Jautājums par nekustamā īpašuma nomas turpināšanu izskata Nekustamo īpašumu nomas komisija, ievērojot Procedūras 9. – 15.punktā noteikto kārtību.
28. Nekustamā īpašuma nomas līgums var tikt izbeigts pirms termiņa pēc iznomātāja un/vai nomnieka iniciatīvas Nekustamā īpašuma nomas līgumā, kā arī Latvijas Republikā spēkā esošajos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

VIII. Zemes noma uz tās esošās ēkas (būves) uzturēšanai

8.1. Zemes nomas līguma slēgšanas nosacījumi

29. Ja Sabiedrībai piederoša ēka (būve) atrodas uz citai personai piederošas zemes, ar zemes īpašnieku slēdzams Zemes nomas līgums. Zemes nomas līgumi tiek slēgti pamatojoties uz Sabiedrības valdes lēmumu, kas tiek pieņemts uz Nekustamo īpašumu nomas komisijas priekšlikuma pamata.
30. Slēdzot Zemes nomas līgumu, valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājaslapā internetā netiek publicēta Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6⁴.panta trešajā daļā paredzētā informācija.
31. Lai noslēgtu Zemes nomas līgumu, būves uzturēšanai nepieciešamajai zemesgabala daļai jābūt uzmērītai un reģistrētai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā kā zemes vienības daļa, izņemot Procedūras 32.punktā paredzēto gadījumu.
32. Ja tiek konstatēts, ka pēc būves uzturēšanai nepieciešamās zemesgabala daļas nodalīšanas atlikusī zemesgabala daļa nav apbūvēta un atbilstoši pašvaldības apbūves noteikumiem nebūs izmantojama citiem mērķiem, tas ir, jaunai būvniecībai, autostāvvietas izveidošanai u.c., tad nomas līgums slēdzams par visa zemesgabala nomu.
33. Zemes nomas maksa nosakāma 6 (sešu) procentu apmērā no Valsts zemes dienesta noteiktās zemesgabala/zemes vienības daļas kadastrālās vērtības gadā. Papildus nomas maksai nomnieks kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu proporcionāli nomātajai platībai.
34. Atsevišķos gadījumos, kad nepieciešams noslēgt līgumu par tāda zemesgabala/zemes vienības daļas nomu, kas iegūts/iegūta īpašumā citādi nekā ir noteikts likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.pantā un ar zemes īpašnieku nav iespējams panākt vienošanos par zemes nomas maksu 6 (sešu) procentu apmērā no Valsts zemes dienesta noteiktās nomas zemesgabala kadastrālās vērtības, nomas maksas apmērs var tikt noteikts arī pamatojoties uz sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atzinumu par nomas maksas apmēru.

35. Nomas maksas apmērs par publiskai personai piekārtoša vai piederoša zemesgabala vai zemes vienības daļas nomu nosakāms saskaņā ar Ministru kabineta 30.10.2007. noteikumiem Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu”.
36. Atbilstoši noslēgtajam Zemes nomas līgumam nomas maksa un kompensācija par nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumiem iznomātajam var tikt samaksāta par visu būvei piesaistītā zemesgabala vai tā daļas faktisko lietošanas laiku, bet ne ilgāk kā par iepriekšējiem 10 (desmit) gadiem no līguma noslēgšanas dienas. Nomas maksu par zemesgabala vai tā daļas faktisko lietošanas laiku un kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumiem aprēķina saskaņā ar 3.pielikumu.
37. Zemes nomas maksu un kompensācijas apmēru par nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumiem nosaka Nekustamo īpašumu nomas komisija.
38. Darbības, kuras nepieciešamas zemes vienības daļas noteikšanai un reģistrēšanai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā veic zemes īpašnieks vai Sabiedrība, ja par to ir panākta vienošanās ar zemes īpašnieku un zemes īpašnieks ir iesniedzis sabiedrībai pilnvaru veikt attiecīgās darbības.
39. Ja saskaņā ar panākto vienošanos ar zemes īpašnieku darbības, kas saistītas ar zemes vienības daļas reģistrēšanu Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā veic Sabiedrība, NĪD:
 - 39.1. Nodrošina Sabiedrībai piederošajai ēkai (būvei) piesaistītās zemes vienības daļas noteikšanu un zemes vienības daļas shēmas izgatavošanu;
 - 39.2. Zemes vienības daļas shēmu un zemes vienības daļas platību saskaņo ar zemes īpašnieku. Zemes īpašnieks minēto shēmu saskaņo, parakstoties zem atzīmes „SASKAŅOTS” un norādot saskaņojuma datumu;
 - 39.3. Sagatavo iesniegumu Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldei noteikt zemes vienības daļai nekustamā īpašuma lietošanas mērķi. Iesniegumu vīzē NĪD vadītājs un Juridiskās daļas vadītājs, paraksta – valdes priekšsēdētājs;
 - 39.4. Ar zemes īpašnieku saskaņoto zemes vienības daļas shēmu un Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes izziņu par nekustamā īpašuma lietošanas mērķa noteikšanu iesniedz Valsts zemes dienestā reģistrēšanai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.
40. Ja Sabiedrība nevar vienoties ar zemes īpašnieku par zemes vienības daļas noteikšanu atbilstoši Procedūras 38.1.apakšpunktā norādītajam, tiek piesaistīts nekustama īpašuma sertificēts mērnieks, kas veic zemes vienības daļas uzmērīšanu un zemes robežu plāna izstrādāšanu, nosakot zemes vienības daļas platību. Zemes vienības daļas uzmērīšana un reģistrēšana Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā tiek veikta Procedūras 37. un 38.punktā minētajā kārtībā.
41. Ja Sabiedrībā tiek saņemts zemes īpašnieka iesniegums par Zemes nomas līguma noslēgšanu, tas pēc reģistrēšanas lietvedības informācijas sistēmā EDUS tiek novirzīts izpildei NĪD vadītājam un Nekustamo īpašumu nomas komisijas priekšsēdētājam.
42. Saņemot izpildei Procedūras 41.punktā minēto iesniegumu NĪD izvērtē, vai uz iesniegumā minētās zemes atrodas Sabiedrībai piederoša būve.
43. Ja uz iesniegumā minētas zemes neatrodas Sabiedrībai piederošā būve, NĪD sagatavo iesniedzējam atbildes vēstuli ar atteikumu slēgt nomas līgumu.
44. Ja uz iesniegumā minētās zemes atrodas Sabiedrībai piederošā būve, NĪD izvērtē, vai ir ievēroti visi priekšnoteikumi nomas līguma noslēgšanai, tas ir:
 - 44.1. Vai zemesgabala daļa ir uzmērīta un tās platība atbilst platībai, kura nepieciešama Sabiedrības īpašumā esošās būves uzturēšanai;

- 44.2. Vai zemesgabala daļa ir reģistrēta Nekustamo īpašumu valsts kadastra informācijas sistēmā kā zemes vienības daļa.
45. Ja NĪD konstatē, ka Procedūras 44.punktā minētie priekšnoteikumi nav ievēroti, NĪD sadarbībā ar zemes īpašnieku veic nepieciešamās darbības trūkumu novēršanai.

8.2. Jautājuma par zemes nomas līguma noslēgšanu ierosināšana un izskatīšana, zemes nomas līguma slēgšana

46. Pēc zemes vienības daļas reģistrēšanas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un tās kadastrālās vērtības aprēķināšanas, NĪD iesniedz Nekustamo īpašumu nomas komisijai sekojošus materiālus:
- 46.1. Uzziņu par nekustamo īpašumu, kas sagatavota saskaņā ar 5.pielikumā pievienoto formu;
- 46.2. Zemesgabala robežu plānu.
47. Pēc Nekustamo īpašumu nomas komisijas pieprasījuma, NĪD sagatavo un iesniedz Nekustamo īpašumu nomas komisijai papildus Procedūras 46.punktā minētajai, citu nepieciešamo informāciju un to apliecinājošus dokumentus.
48. Zemes nomas līgumi tiek slēgti pamatojoties uz Sabiedrības valdes lēmumu, kas tiek pieņemts uz Nekustamo īpašumu nomas komisijas priekšlikuma pamata.
49. Paskaidrojuma rakstu jautājuma izskatīšanai Sabiedrības valdes sēdē sagatavo Nekustamo īpašumu nomas komisijas sekretārs.
50. Zemes nomas līgumi jāslēdz rakstveidā saskaņā ar zemes nomas parauglīguma formu (2.pielikums). Nekustamo īpašumu nomas komisijai, izskatot katru konkrēto gadījumu, ir tiesības papildināt vai grozīt atsevišķus zemes nomas parauglīguma noteikumus.
51. Zemes nomas līgums tiek sagatavots un noslēgts ne mazāk kā divos eksemplāros, no kuriem viens paliek iznomātājam un otrs – nomniekam. Gadījumā, ja Zemes nomas līgums reģistrējams zemesgrāmatā, līgums noformējams trijos eksemplāros.
52. Zemes nomas līgumu vīzēšana, parakstīšana, reģistrēšana un nodošana otrai līgumslēdzējusei notiek saskaņā ar procedūru „Līgumu vadība”.

8.3. Zemes nomas līguma administrēšana

53. Zemes nomas līgumu izpildi kontrolē NĪD un Grāmatvedība.
54. NĪD katru gadu līdz 1.februārim sagatavo informāciju par spēkā esošajiem zemes nomas līgumiem un aktuālajām nomas zemesgabalu kadastrālajām vērtībām, un iesniedz tos Grāmatvedībai.
55. Pirms katra nomas maksājuma veikšanas NĪD uz Grāmatvedības pieprasījuma pamata pārbauda, vai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā vai zemesgrāmatā nav veiktas izmaiņas nekustamā īpašuma, kura sastāvā ietilpst nomas zemesgabals, sastāvā un vai nav notikusi tā īpašnieka maiņa, un sniedz attiecīgu informāciju Grāmatvedībai.
56. Konstatējot Procedūras 55.punktā minētās izmaiņas, Grāmatvedība nomas maksājumu neveic un NĪD izvērtē, vai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā vai zemesgrāmatā veikto izmaiņu rezultātā atbilstoši noslēgtajam Zemes nomas līgumam nav pamats atzīt to par izbeigtu. Ja Zemes nomas līgums uzskatāms par izbeigtu, NĪD iesniedz Grāmatvedībai informāciju par datumu, ar kuru Zemes nomas līgums uzskatāms par izbeigtu un Grāmatvedība veic nomas maksājumus par periodu, kurā Zemes nomas līgums bija spēkā. Vienlaikus NĪD veic visas nepieciešamās darbības jaunā Zemes nomas līguma noslēgšanai.

8.4. Zemes nomas līguma grozīšana un izbeigšana

57. Zemes nomas līgums izbeidzas:

57.1. Ja nomnieks atsavina uz nomātā zemesgabala vai tā daļas esošo sev piederošo ēku (būvi);

57.2. Ja iznomātājs pilnībā vai daļēji zaudē īpašuma tiesības uz nomāto zemesgabalu vai tā daļu;

57.3. Latvija Republikā spēkā esošajos normatīvajos aktos paredzētajos gadījumos.

58. Ja Zemes nomas līgums noslēgts uz konkrētu termiņu, tad tas izbeidzas, kad notecējis nomas termiņš. Ja pirms nomas termiņa beigām ir konstatēts, ka nomas objekts arī turpmāk nepieciešams Sabiedrības vajadzībām, tad tiek slēgts jauns Zemes nomas līgums, ievērojot Procedūras 46. – 51.punktā noteikto kārtību.

59. Uz noteiktu termiņu noslēgts Zemes nomas līgums var tikt izbeigts pirms termiņa pēc iznomātāja un/vai nomnieka iniciatīvas Zemes nomas līgumā, kā arī normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

60. Lēmumus par Zemes nomas līgumu pirmstermiņa laušanu pēc iznomātāja un/vai nomnieka iniciatīvas, kā arī par Zemes nomas līgumu citu nosacījumu grozījumiem pieņem Nekustamo īpašumu nomas komisija.

61. Jautājuma izskatīšanu par Zemes nomas līgumu laušanu ierosina NĪD vai struktūrvienības, kuras vajadzībām nomas objekts tiek nomāts, vadītājs, iesniedzot Nekustamo īpašumu nomas komisijas priekšsēdētājam iesniegumu, kurā norādīti Zemes nomas līguma laušanas iemesli.

62. Ja Zemes nomas līguma pirmstermiņa izbeigšanu ierosina iznomātājs, NĪD sagatavo jautājumu izskatīšanai Nekustamo īpašumu nomas komisijā.

IX. Dokumentu glabāšana

63. Nomas līgumu glabāšana un arhivēšana notiek saskaņā ar procedūru „Līgumu vadība”.

X. Dokumenta statuss

Datums	Versija	Lappuse
13.02.2013.	1.0	1-9
20.03.2013.	2.0	1-9

Pielikumi:

1.	„Ziņojums par nomas piedāvājumiem”	1 lpp.
2.	„Zemes nomas līguma paraugforma”	3 lpp.
3.	„Nomas maksas par zemesgabala vai tā daļas faktisko lietošanas laiku un kompensācijas par nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumiem noteikšana”	2 lpp.
4.	„Uzziņa par nekustamo īpašumu”	1 lpp.

1.pielikums
 procedūrai Nr.NĪD/P-13-6/A „Kārtība, kādā SIA „Rīgas ūdens”
 nomā darbības nodrošināšanai nepieciešamo nekustamo īpašumu”

Ziņojums par nomas piedāvājumiem

Nr. p.k.	Iznomātāja nosaukums	Nekustamais īpašums			Iznomātāja piedāvātais nomas maksas apmērs
		Adrese	Sastāvs	Platība	
1.					
2.					
3.					
4.					
Izvēles pamatojums		Zemākā piedāvāta nomas maksa		Izvēlētais iznomātājs	
		Cits pamatojums			

Pielikumā: nekustamā īpašuma nomas piedāvājumi

 (Sagatavotāja amats, vārds, uzvārds)

 (Paraksts)

 (Sagatavošanas datums)

2.pielikums
procedūrai Nr.NĪD/P-13-6/A „Kārtība, kādā SIA „Rīgas ūdens”
nomā darbības nodrošināšanai nepieciešamo nekustamo īpašumu”

Zemes nomas līguma paraugforma

Rīgā

2013.gada ____ . _____

_____, zemes gabala _____ īpašnieks, turpmāk – Iznomātājs, no vienas puses, un
SIA “Rīgas ūdens”, reģ.Nr. 40103023035, tās valdes priekšsēdētāj _____personā, kur _____ rīkojas uz valdes
2013.gada ____ . _____ lēmuma (protokols Nr.____) pamata, turpmāk – Nomnieks, no otras puses, abi
kopā turpmāk – Puses, noslēdza šādu līgumu (turpmāk – Līgums):

1. Līguma priekšmets

- 1.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem nomā zemes gabalu _____ (kadastra apzīmējums _____) /tā daļu _____ kv.m platībā saskaņā ar Pielikumā Nr.1 pievienoto plānu (turpmāk – Zemes gabals).
- 1.2. Iznomātāja īpašuma tiesības uz zemes gabalu _____ (kadastra apzīmējums _____) nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā, nodalījumā Nr._____.
- 1.3. Zemes gabals tiek izmantots Nomniekam piederošās _____ ēkas _____ (kadastra apzīmējums _____) uzturēšanai un apsaimniekošanai.
- 1.4. Zemes gabals tiek nodots Nomniekam tādā stāvoklī, kas piemērots tā ekspluatācijai atbilstoši Līguma noteikumiem. Nomnieks ir iepazinies ar Zemes gabala stāvokli un atzīst to par labu esam.

2. Līguma mērķis

- 2.1. Nomnieks nomā Zemes gabalu _____ ēkas uzturēšanai un apsaimniekošanai.

3. Līguma termiņš

- 3.1. Līgums stājas spēkā tā abpusējas parakstīšanas dienā un ir spēkā līdz tā laušanai, izbeigšanai vai spēka zaudēšanai Līgumā un Latvijas Republikas normatīvajos aktos paredzētajos gadījumos un kārtībā.
- 3.2. Līgums zaudē spēku:
 - 3.2.1. ja Nomnieks atsavina sev piederošo _____ ēku _____ (kadastra apzīmējums _____);
 - 3.2.2. ja Iznomātājs pilnībā vai daļēji zaudē īpašuma tiesību uz zemes gabalu _____ (kadastra apzīmējums _____);
 - 3.2.3. Latvijas Republikas normatīvajos aktos paredzētajos gadījumos.

4. Nomas maksa un norēķinu kārtība

- 4.1. Par Zemes gabala lietošanu Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu 6% apmērā no Zemes gabala kadastrālās vērtības gadā.
- 4.2. Nomas maksas samaksu Nomnieks veic pa ceturkšņiem, samaksu veicot līdz 31.martam, 30.jūnijam, 30.septembrim un 31.decembrim.
- 4.3. Papildus nomas maksai Nomnieks Iznomātājam kompensē nekustamā īpašuma nodokli par Zemes gabalu uz Iznomātāja iesniegta rēķina (ja zemes īpašnieks ir juridiska persona), kam pievienota maksāšanas paziņojuma kopija, vai maksāšanas paziņojuma par nekustamā īpašuma nodokli kopijas (ja zemes īpašnieks ir fiziska persona) pamata 15 (piecpadsmit) dienu laikā no rēķina ar maksāšanas paziņojuma kopiju vai maksāšanas paziņojuma kopijas saņemšanas dienas.
- 4.4. Nomas maksas apmērs var tikt mainīts, ja mainās Latvijas Republikā spēkā esošajos normatīvajos aktos noteiktais piespiedu nomas maksas maksimālais apmērs, Pusēm par to rakstveidā vienojoties.

5. Iznomātāja tiesības un pienākumi

- 5.1. Iznomātājs garantē, ka viņam ir visas tiesības un pilnvaras slēgt Līgumu un uzņemties tajā noteiktās saistības.
- 5.2. Iznomātājs garantē, ka Nomniekam tiks dota iespēja netraucēti lietot Zemes gabalu Līgumā paredzētajiem mērķiem, nepastāv un netiks slēgtas nekāda veida vienošanās, kuras tieši vai netieši aizskartu Nomnieka tiesības Zemes gabala lietošanā.
- 5.3. Iznomātājam ir tiesības apsekot Zemes gabalu, lai pārliecinātos par tā izmantošanu atbilstoši Līguma nosacījumiem.
- 5.4. Iznomātājam nav atļauts iejaukties Nomnieka saimnieciskajā darbībā.
- 5.5. Iznomātājs patstāvīgi apmaksā nekustamā īpašuma nodokli, kas attiecināms uz zemes gabala īpašnieku.
- 5.6. Iznomātājs piekrīt, ka uz Zemes gabala esošās Nomnieka ēkas rekonstrukcijas, uzlabošanas, atjaunošanas vai nojaukšanas darbus, kuri nepieciešami, lai nodrošinātu tās atbilstību Nomnieka vajadzībām, Nomnieks veic par saviem līdzekļiem bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas.

6. Nomnieka tiesības un pienākumi

- 6.1. Nomnieks apliecina, ka ir uz Zemes gabala esošās ēkas likumīgais īpašnieks, kuram ir tiesības slēgt Līgumu un uzņemties tajā noteiktās saistības.
- 6.2. Nomnieks atbild par zaudējumiem, kas nodarīti Iznomātājam Nomnieka, tā pilnvaroto personu vai darbinieku ļaunprātīgas darbības vai neuzmanības rezultātā.
- 6.3. Nomnieks apņemas uzturēt Zemes gabalu pienācīgā kārtībā visā Līguma darbības laikā un veikt visus nepieciešamos pasākumus Zemes gabala stāvokļa nepasliktināšanai un saglabāšanai.
- 6.4. Nomnieks apņemas nodrošināt Zemes gabala uzturēšanu atbilstoši spēkā esošajām higiēnas, ugunsdrošības un būvnormatīvu prasībām.
- 6.5. Atkritumus Nomnieks savāc un glabā tikai speciāli šim nolūkam paredzētās vietās. Nomnieks patstāvīgi slēdz līgumu ar pakalpojumu sniedzēju un norēķinus par atkritumu izvešanu veic saskaņā ar noslēgtā līguma noteikumiem.
- 6.6. Nomnieks apņemas lietot Zemes gabalu tikai Līgumā norādītajiem mērķiem.
- 6.7. Nomniekam aizliegts nodot Zemes gabalu apakšnomā vai citādā veidā piesaistīt tā izmantošanā trešās personas bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas.

7. Citi noteikumi

- 7.1. Jebkuras izmaiņas Līguma noteikumos ir spēkā tikai tad, ja tās ir noformētas rakstiski un tās parakstījušas abas Puses.
- 7.2. Puses var tikt atbrīvotas no atbildības par daļēju vai pilnīgu saistību neizpildīšanu, ja pierāda, ka neizpildīšana radās pēc Līguma noslēgšanas nepārvaramas varas radītu apstākļu rezultātā, kurus attiecīgā puse nevarēja ne novērst, ne ietekmēt, ne arī paredzēt. Tādā gadījumā nekavējoties, bet ne vēlāk kā 10 (desmit) dienu laikā rakstiski jāpaziņo otrai pusei par nepārvaramas varas apstākļu iestāšanos.
- 7.3. Lai nodrošinātu pienācīgu Līgumā noteikto saistību izpildi, Pusēm ir pienākums 10 (desmit) dienu laikā rakstiski brīdināt vienai otru par savas adreses vai citu rekvizītu maiņu. Puse, kas neizpilda šo pienākumu, ir atbildīga par visiem zaudējumiem, kas tai vai otrai Pusei var šajā sakarā rasties.

8. Nobeiguma noteikumi

- 8.1. Jautājumus, kas nav regulēti Līgumā, Puses risina saskaņā ar Latvijas Republikas spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 8.2. Jebkurš strīds vai prasība, kas saistīta ar Līgumu vai skar to, vispirms tiek risināts savstarpēju pārrunu ceļā, bet, ja vienošanos nav iespējams panākt – tiesā Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 8.3. Ja kāds no Līguma noteikumiem zaudē juridisko spēku, tas neietekmē pārējos Līguma noteikumus.

8.4. Līgums sastādīts uz 3 (trīs) lapaspusēm ar Pielikumu Nr.1 uz 1 (vienas) lapaspuses, 2 (divos) eksemplāros, no kuriem 1 (viens) glabājas pie Iznomātāja un 1 (viens) – pie Nomnieka.

9. Pušu rekvizīti un paraksti

Iznomātājs

Nomnieks

SIA “Rīgas ūdens”

Zigfrīda Annas Meierovica bulvāris 1,

Rīga, LV-1495

Reģ. Nr. 40103023035

Konts: LV68PARX0000833631125

Kods: PARXLV22, A/s “Citadele banka”

3.pielikums
procedūrai Nr.NĪD/P-13-6/A „Kārtība, kādā SIA „Rīgas ūdens”
nomā darbības nodrošināšanai nepieciešamo nekustamo īpašumu”

Nomas maksas par zemesgabala vai tā daļas faktisko lietošanas laiku un kompensācijas par nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumiem noteikšana

1. Ja zemesgabala daļa tās faktiskās lietošanas laikā ir reģistrēta Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā kā zemes vienības daļa un tai piešķirts kadastra apzīmējums un noteikta kadastrālā vērtība vai arī Sabiedrība tai piederošas ēkas (būves) uzturēšanai lietojusi visu zemesgabalu, tad nomas maksu nosaka:
 - 1.1. par publiskai personai piekrītošas vai piederošas zemes vienības daļas vai visa zemesgabala faktisko lietošanu:
 - 1.1.1. līdz 2009.gada 31.decembrim (ievērojot Ministru kabineta 30.10.2007. noteikumus Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu”) – 1,5% gadā no Valsts zemes dienesta noteiktās apbūvētas zemes vienības daļas/ visa zemesgabala vērtības privatizācijas vajadzībām;
 - 1.1.2. no 2010.gada 01.janvāra (ievērojot Ministru kabineta 30.10.2007. noteikumus Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu”) – 1,5% gadā no zemes vienības daļas/visa zemesgabala kadastrālās vērtības attiecīgajā gadā;
 - 1.2. par citai personai piederošas zemes vienības daļas vai visa zemesgabala faktisko lietošanu:
 - 1.2.1. līdz 2010.gada 31.decembrim (ievērojot likumu „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”) – 5% gadā no zemes vienības daļas/visa zemesgabala kadastrālā vērtības attiecīgajā gadā;
 - 1.2.2. no 2011.gada 1.janvāra (ievērojot likumu „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”) – 6% gadā no zemes vienības daļas/visa zemesgabala kadastrālā vērtības attiecīgajā gadā.
2. Ja zemesgabala daļa tās faktiskās lietošanas laikā nav reģistrēta Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā kā zemes vienības daļa un tai nav piešķirts kadastra apzīmējums un noteikta kadastrālā vērtība, tad nomas maksu nosaka:
 - 2.1. par publiskai personai piekrītošas vai piederošas zemes vienības daļas faktisko lietošanu:
 - 2.1.1. līdz 2009.gada 31.decembrim (ievērojot Ministru kabineta 30.10.2007. noteikumus Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu”) – 1,5% gadā no Valsts zemes dienesta noteiktās apbūvēta zemesgabala vērtības privatizācijas vajadzībām proporcionāli zemes vienības daļas platībai;
 - 2.1.2. no 2010.gada 01.janvāra (ievērojot Ministru kabineta 30.10.2007. noteikumus Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu”) – 1,5% gadā no visam zemesgabalam noteiktās kadastrālās vērtības proporcionāli zemes vienības daļas platībai;
 - 2.2. par citai personai piederošas zemes vienības daļas faktisko lietošanu:
 - 2.2.1. līdz 2010.gada 31.decembrim (ievērojot likumu „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”) – 5% gadā no attiecīgajā gadā visam zemesgabalam noteiktās kadastrālās vērtības proporcionāli zemes vienības daļas platībai;
 - 2.2.2. no 2011.gada 1.janvāra (ievērojot likumu „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”) – 6% gadā no attiecīgajā gadā visam zemesgabalam noteiktās kadastrālās vērtības proporcionāli zemes vienības daļas platībai.
3. Kompensācija par nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumiem par visa piesaistītā zemesgabala faktisko lietošanu tiek aprēķināta, summējot zemes īpašnieka vai valdītāja iesniegtajos maksāšanas paziņojumos norādītos nekustamā īpašuma nodokļa apmērus.
4. Ja zemesgabala daļas faktiskās lietošanas laikā nav mainījusies visa zemesgabala platība, tad kompensācija par nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumiem zemesgabala daļas faktiskās

lietošanas laikā tiek aprēķināta no zemes īpašnieka vai valdītāja iesniegtajos maksāšanas paziņojumos norādīto nekustamā īpašuma nodokļa apmēru summas proporcionāli zemesgabala daļas platībai.

5. Ja zemesgabala daļas faktiskās lietošanas laikā ir mainījusies visa zemesgabala platība, tad kompensācija par nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumiem zemesgabala daļas faktiskās lietošanas laikā tiek aprēķināta, summējot katrā atsevišķā gadā noteikto kompensācijas apmēru. Kompensācijas apmērs katrā atsevišķā gadā tiek aprēķināts pēc formulas:

$$K_m = N_m \times N_{m^2} / Z_{m^2}, \text{ kur}$$

K_m - kompensācijas par nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumiem apmērs konkrētajā gadā;

N_m - zemes īpašnieka vai valdītāja iesniegtajā maksāšanas paziņojumā norādītais visa zemesgabala nekustamā īpašuma nodokļa apmērs konkrētajā gadā;

N_{m^2} - zemesgabala daļas platība (m^2);

Z_{m^2} - visa zemesgabala platība (m^2) konkrētajā gadā.

6. Ja Sabiedrība ar zemesgabala vai tā daļas īpašnieku nevar vienoties par nomas maksas un kompensācijas par nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumiem apmēru zemesgabala vai tā daļas faktiskās lietošanas laikā, minētās nomas maksas un kompensācijas apmēru nosaka sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs.

4.pielikums
 procedūrai Nr.NĪD/P-13-6/A „Kārtība, kādā SIA „Rīgas ūdens”
 nomā darbības nodrošināšanai nepieciešamo nekustamo īpašumu”

Uzziņa par nekustamo īpašumu

Informācija par zemesgabalu	
Adrese	
Kadastra apzīmējums	
Platība	
Kadastrālā vērtība	
Informācija, par SIA “Rīgas ūdens” piederošu ēku (būvi), kas atrodas uz zemesgabala/tā daļas	
Adrese	
Kadastra apzīmējums	
Izmantošanas veids	
Informācija par nomas objektu – ēkai (būvei) piesaistīto zemesgabalu	
Nomas objekta platība	
Lietošanas mērķis	
Kadastrālā vērtība (ja nomājama zemesgabala daļa)	
Nomas maksas apmērs, tā aprēķins	
Cita informācija	
Informācija par īpašnieku	
Nosaukums / vārds, uzvārds	

 (Sagatavotāja amats, vārds, uzvārds)

 (Paraksts)

 (Sagatavošanas datums)