

Jelgavā

2023. gada 21.aprīli

Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Slimnīca „Ģintermuiža””, kas reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra Komercreģistrā. 2004.gada 27.oktobrī, ar vienoto reģistrācijas Nr.40003407396, kuru saskaņā ar statūtiem pārstāv valdes loceklis Artūrs Bērziņš (turpmāk tekstā Iznomātājs), no vienas puses, un **Juris Reinicāns** pers.kods 190276-10002, adrese – Straumes iela 26, Jelgava, (turpmāk tekstā- Nomnieks) no otras puses, kopā sauktas Puses, pamatojoties uz publiskas telpu nomas izsoles rezultātu protokolu no 2023.g. 20.aprīļa noslēdz šādu nedzīvojamo telpu nomas līgumu:

1.LĪGUMA PRIEKŠMETS

- 1.1. Iznomātājs nodod, bet Nomnieks pieņem atbildības lietošanā garāžas telpas ar kopējo platību 35,5 m², turpmāk sauktas Telpas, kas izvietotas Ēkā, turpmāk saukta Ēka, kas atrodas: Filozofu ielā 67, Jelgavā, kadastra numurs 09000080086017, telpa Nr.2 un pieguļošo zemi platībā 20 m² saskaņā ar Telpu plānu (Pielikums Nr.1).
- 1.2. Telpas tiek nodotas tādā stāvoklī, kādas tās ir Līguma parakstīšanas brīdī. Elektroenerģija Telpās ir atslēgta. Nomnieks ir iepazinies un tam ir zināms Telpu pašreizējais tehniskais stāvoklis. Nomnieks nav izteicis par to nekādus iebildumus un Telpu nodošana tiek noformēta ar pieņemšanas nodošanas aktu (Pielikums Nr.2).

2.LĪGUMA TERMIŅŠ

- 2.1. Līgums stājas spēkā ar tā reģistrācijas brīdi Veselības Ministrijā un ir spēkā līdz 2026. gada 30.aprīlim.

3.NOMAS MAKSA UN NORĒĶINU KĀRTĪBA

- 3.1. Par Līguma 1.1.punktā minēto Telpu un zemes lietošanu, saskaņā ar izsoles rezultātiem, tiek noteikta nomas maksa 60 EUR mēnesī. Fiksētajā nomas maksā ietilpst telpu un pieguļošās zemes nomas maksa. Apmaksu par saņemto siltumenerģiju un elektroenerģiju Nomnieks veic papildus nomas maksai, saskaņā ar Iznomātāja veikto aprēķinu, pamatojoties uz saņemtās siltumenerģijas tarifu. Par patērēto elektroenerģiju Nomnieks norēķinās atbilstoši elektrības skaitītāja rādījumiem, pamatojoties uz saņemtās elektroenerģijas tarifu. Nomas maksā neietilpst pievienotās vērtības nodoklis, kuru Nomnieks maksā papildus, valsts noteiktā apmērā, vienlaicīgi ar nomas maksu.
- 3.2. Nomnieks nomas maksu maksā par kārtējo mēnesi līdz kārtējā mēneša 25. (divdesmit piektajam) datumam, pamatojoties uz Iznomātāja izrakstīto rēķinu. Par katru nokavēto dienu Nomnieks maksā. līgumsodu 0,5 % apmērā no termiņā nenomaksātās summas.
- 3.3. Nomnieks kompensē Iznomātājam:
 - 3.3.1. sauso sadzīves atkritumu (SSA) izvešanas izmaksas 0.05 m³ apmērā mēnesī, atbilstoši Jelgavas Domes noteiktajam SSA izvešanas tarifam. Kompensācijas maksa tiek iekļauta ikmēneša rēķinā.
 - 3.3.2. nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) maksājumus par ēku un zemi zem iznomātā nekustamā īpašuma un tam piekrietošās teritorijas. Kompensācijas maksa NĪN par ēku tiek iekļauta ikmēneša rēķinā. Kompensācijas maksa NĪN par zemi tiek iekļauta rēķinā divreiz gadā - līdz kārtējā kalendārā gada 31.martam un 30.septembrim.
- 3.4. Visi maksājumi, kas izriet no šī Līguma, tiks uzskatīti par samaksātiem dienā, kad nauda būs ieskaitīta Iznomātāja norādītajā bankas kontā.
- 3.5. Līgumā noteiktos maksājumus Nomnieks veiks, pamatojoties uz šī Līguma noteikumiem un Iznomātāja izrakstītajiem rēķiniem. Nomnieks maksājumus pārskaita uz Iznomātāja norādīto bankas kontu, kas norādīts izrakstītajā rēķinā.

4. IZNOMĀTĀJA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

4.1. Iznomātāja tiesības:

- 4.1.1. Nomnieka pārstāvja klātbūtnē pārbaudīt Telpu stāvokli un Telpu lietošanu atbilstoši ekspluatācijas noteikumiem, iepriekš saskaņojot ar Nomnieku pārbaudes laiku;
- 4.1.2. avārijas gadījumos (ugunsgrēks, eksplozija, appludināšana) iekļūt bez Nomnieka atļaujas

iznomātajās telpās jebkurā diennaktī laikā. Nomniekam ir jānodrošina, lai Telpas būtu pieejamas arī Nomnieka prombūtnes laikā;

4.1.3. uzsākt, veikt un pabeigt ēkas kārtējos (kosmētiskos) remontdarbus vai rekonstrukciju, informējot par darba izpildes termiņiem Nomnieku, ja šie remontdarbi traucē Nomniekam izmantot Telpas.

4.1.4. Iznomātājam ir tiesības, nosūtot nomniekam rakstisku paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā sekojošos gadījumos:

4.1.4.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10 procentus. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar otro nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;

4.1.4.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi vai nodevas. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos;

4.1.4.3. reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies iznomātāja nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi;

4.1.4.4. ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību.

4.2. Iznomātāja pienākumi:

4.2.1. netraucēt Nomniekam lietot Telpas visa šī līguma darbības laikā;

4.2.2. nodrošināt šī Līguma termiņā ēkas apsaimniekošanu un uzturēšanu atbilstoši ēkas tehniskajiem ekspluatācijas noteikumiem;

5. NOMNIEKA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

5.1. Nomnieka tiesības:

5.1.1. lietot iznomātās Telpas visa Līguma darbības laikā atbilstoši Līgumā paredzētajam mērķim;

5.1.2. šī Līguma termiņam beidzoties, paņemt no Telpām savas ievietotās mēbeles, ierīces un citas iekārtas, kas ir atdalāmas un nepasliktina Telpu stāvokli salīdzinājumā ar to stāvokli, kāds pastāvēja Līguma noslēgšanas brīdī.

5.2. Nomnieks nav tiesīgs:

5.2.1. nodot Telpas vai to daļu trešajai personai apakšnomā, iekļāt nomas tiesības, slēgt sadarbības līgumus vai cita veida līgumus, kuru rezultātā trešā persona iegūtu tiesības uz Telpu vai to daļu pilnīgu vai daļēju lietošanu;

5.2.2. veikt Telpu pārbūvi, pārplānošanu, izbūvi un ierīču pārtaisi bez projekta dokumentācijas rakstiskas saskaņošanas ar Iznomātāju un attiecīgajām valsts un/vai pašvaldību iestādēm;

5.2.3. pirms Līguma termiņa beigām patvaļīgi atstāt Telpas.

5.3. Nomnieka pienākumi:

5.3.1. Visa Līguma darbības laikā uzturēt Telpas lietošanai derīgā stāvoklī atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošo normatīvo aktu prasībām, nepieļaujot Telpas tehniskā un vispārējā stāvokļa pasliktināšanos.

5.3.2. Saudzīgi attiekties pret Ēku un tai pieguļošo teritoriju, kurā atrodas Telpas. Ar savu darbību netraucēt citu nomnieku rīcībā nodoto telpu lietošanu, kas atrodas šajā Ēkā;

5.3.3. Lietojot Telpas, Nomniekam ir jāievēro spēkā esošie normatīvie akti, pašvaldības saistošie noteikumi un lēmumi, kā arī attiecīgās apdrošināšanas sabiedrības, ugunsdzēsības drošības pārvaldes un citu kompetentu iestāžu prasības.

5.3.4. Ievērot Telpās un tām pieguļošajā teritorijā klusumu, kārtību un tīrību atbilstoši telpu lietošanas noteikumiem saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem, nepieļaut tehnisko šķidrumu, (eļļa, šķīdinātāji u.c.) noplūdi.

5.3.5. Uzturēt Telpas un tajās esošās iekārtas un citu Nomnieka mantu labā stāvoklī, veikt kosmētiskos remontus.

5.3.6. Nomnieks atbild par telpu ugunsdrošības atbilstību normatīvajiem aktiem. Savā darbībā Nomnieks apņemas ievērot drošības tehnikas un ugunsdrošības noteikumus.

5.3.7. Avāriju gadījumos nekavējoties ziņot par to Iznomātājam un attiecīgajai iestādei, kas sniedz attiecīgos pakalpojumus, kā arī veikt nekavējošus pasākumus avārijas novēršanai. Ievērot ar Iznomātāja

2013.gada 27.decembra valdes lēmumu apstiprinātās instrukcijas „Instrukcija Lietotājam par rīcību pēc negadījuma, kas noticis ar apdrošināto īpašumu” (pievienota kā Līguma Pielikums Nr.3) noteikumus. Nomnieks ar Iznomātāja instrukciju „Instrukcija Lietotājam par rīcību pēc negadījuma, kas noticis ar apdrošināto īpašumu” ir iepazinies un pilnībā tai piekrīt.

5.3.8.Nekavēt Iznomātājam vai tā pārstāvjiem veikt Telpas tehnisko pārbaudi un nodrošināt Nomnieka pārstāvja piedalīšanos.

5.3.9.Segt Iznomātājam visus zaudējumus, kuri radušies Nomnieka vainas vai neuzmanības dēļ.

5.3.10.Veikt par saviem līdzekļiem attīrīšanas darbus, ja Nomnieka specifiskas darbības rezultātā (remonta un citi darbi) piegružo Ēku vai tās apkārtni.

5.4. Ja Nomniekam nepieciešama elektrība, tas uz sava rēķina un atbilstoši Iznomātāja norādījumiem uzstāda elektrības skaitītāju. Par patērēto elektroenerģiju Nomnieks norēķinās atbilstoši elektrības skaitītāja rādījumiem

6.PUŠU ATBILDĪBA

6.1.Puses tiek atbrīvotas no atbildības par Līguma nepildīšanu, ja tā rodas pēc Līguma noslēgšanas nepārvaramas varas vai ārkārtēju apstākļu ietekmes rezultātā, kurus attiecīgā Puse nevarēja ne paredzēt, ne novērst, ne ietekmēt un par kuru rašanos tās nenes atbildību, tas ir stihiskas nelaimes, kara darbība, blokāde, civiliedzīvotāju nemieri, streiki.

6.2.Ja nepārvaramas varas apstākļu dēļ ēka vai Telpa tiek pilnīgi iznīcinātas, Līgums tiek izbeigts. Ja bojājumi mazāki par 30% no Ēkas vai Telpas vērtības, Līgums paliek spēkā un Iznomātājs novērš Telpas bojājumus, vienojoties ar Nomnieku par bojājumu novēršanas termiņiem un kārtību.

6.3 Iznomātājs nav atbildīgs par jebkādu zaudējumu atlīdzību Nomniekam, ja Nomnieks tīši, aiz nevēribas vai aiz nolaidības ir pieļāvis zaudējuma rašanos savā valdījumā esošām lietām, Telpai un tās tehniskajām komunikācijām.

6.4.Nomnieks ir atbildīgs par zaudējumu rašanos Iznomātājam, kurus radījušas ar Nomnieka darbību saistītās trešās personas rīcības.

7.LĪGUMA IZBEIGŠANA UN TELPU ATBRĪVOŠANA

7.1.Iznomātājs ir tiesīgs vienpusēji izbeigt Līgumu, neatlīdzinot zaudējumus, ja:

7.1.1.Nomnieks nemaksā Līgumā paredzētos maksājumus pilnā apmērā ilgāk kā 30 (trīsdesmit) dienas pēc Līgumā noteiktā termiņa;

7.1.2.tiesā iesniegts maksātnespējas pieteikums pret Nomnieku;

7.1.3.Nomnieks veic patvaļīgu Telpas vai tās daļas pārbūvi, pārplānošanu, nojaukšanu, maina to funkcionālo nozīmi, bojā to un neievēro 5.2.2.apakšpunktā noteikto kārtību;

7.1.4.Nomnieks izmanto Telpas citiem mērķiem kā noteikts Līguma 1.1. apakšpunktā vai pārkāpj to izmantošanas noteikumus;

7.1.5.Nomnieks neievēro Līguma 5.2.1.apakšpunktu;

7.1.6.Nomnieks 10 (desmit) dienu laikā pēc Iznomātāja rakstiska brīdinājuma saņemšanas, turpina pārkāpt citus Līguma noteikumus.

7.2.Iznomātājs ir tiesīgs, rakstiski informējot Nomnieku trīs mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja nomas objekts Iznomātājam nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.

7.3. Ja Iznomātājs vienpusēji atkāpjas no nomas līguma šī līguma 7.2.punkta minētajā gadījumā, Iznomātājs, ievērojot Civillikumu un nomas līgumu, atlīdzina Nomnieka nepieciešamos un derīgos izdevumus, ko Nomnieks taisījis nomas objektam saskaņā ar IZNOMĀTĀJA 2013.gada 27.decembra valdes lēmumu apstiprinātajā kārtībā „Kārtība, kādā Nomniekam tiek atlīdzināti nekustamajam īpašumam veiktie izdevumi” (pievienota kā Līguma Pielikums Nr.4) noteikumus. NOMNIEKS ar IZNOMĀTĀJA kārtību „Kārtība, kādā Nomniekam tiek atlīdzināti nekustamajam īpašumam veiktie izdevumi” ir iepazinies un tai piekrīt pilnībā.

7.4. Nomnieks var vienpusēji pārtraukt Šo Līgumu 1 (vienu) mēnesi iepriekš rakstiski paziņojot par to Iznomātājam. Šādā gadījumā Nomniekam jāsamaksā nomas maksa pilnā apmērā līdz faktiskai telpu

iznomāšanas dienai.

7.5. Ja Nomnieks neatbrīvo Telpu Līgumā noteiktajos gadījumos un nenodod tās Iznomātājam ar pieņemšanas - nodošanas aktu, Nomnieks maksā līgumsodu 10% apmērā no ikmēneša nomas maksas par katru dienu līdz Telpu atbrīvošanai un nodošanai.

7.6. Pēc Līguma termiņa beigām 2 (divu) darba dienu laikā Nomnieks nodod Iznomātājam Telpas ar pieņemšanas - nodošanas aktu, ne sliktākā stāvoklī, kādā tās tika saņemtas.

7.7. Pēc nomas attiecību izbeigšanas Nomnieks nodod Iznomātājam bez atlīdzības Nomnieka izdarītos neatdalāmos uzlabojumus, pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā. Tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina Telpas normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi nesabojājot tos un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.

8. AIZTURĒJUMA TIESĪBAS

Puses vienojas, ka Iznomātājs būs tiesīgs izmantot Civillikumā paredzētās aizturējuma tiesības, tai skaitā, aizturēt nomātajā Telpā visu esošo mantu līdz saistību izpildei no Nomnieka puses sekojošos gadījumos:

8.1 ja Nomnieks nemaksā Līgumā paredzētos maksājumus pilnā apmērā ilgāk kā 30 (trīsdesmit) dienas pēc Līgumā noteiktā termiņa;

8.2. ja ir iestājies Līguma 8.1. punktā minētais gadījums un Iznomātājs ir izmantojis aizturējuma tiesības, tad Nomnieks, parakstot šo līgumu, pilnvaro Iznomātāju glabāt aizturēto mantu. Nomnieks apņemas atlīdzināt Iznomātāja izdevumus saistībā ar aizturētās mantas glabāšanu, kā arī pilnvaro Iznomātāju pārdot aizturēto mantu par brīvu cenu bez izsoles, lai Iznomātājs varētu nolīdzināt savu prasījumu pret Nomnieku, ja Iznomātājs aizturējuma tiesību izmantojis ilgāk kā par desmit (10) kalendāram dienām.

9. CITI NOTEIKUMI

9.1. Puses garantē, ka personai, kas slēdz Līgumu, ir visas likumiskās tiesības, juridiskais pamats un attiecīgais pilnvarojums, lai slēgtu Līgumu un uzņemtos tajā noteiktās saistības.

9.2. Visi līguma grozījumi un papildinājumi ir spēkā, ja tie ir izteikti rakstiskā formā un tos parakstījušas abas Puses. Šādi grozījumi un papildinājumi kļūst par šī Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

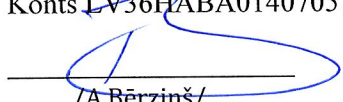
9.3. Visi strīdi, kas rodas Līguma sakarā, vispirms tiek risināti Pušu savstarpējās sarunās. Ja Puses savstarpējās sarunās strīdus neatrisina, tad strīdi tiek izšķirti Latvijas Republikā spēkā esošo normatīvo aktu paredzētā kārtībā tiesā.

9.4. Līgums ir sastādīts uz 4 (četrām) lapām latviešu valodā 2 (divos) eksemplāros, no kuriem 1 (viens) paliek Iznomātājam un 1 (viens) Nomniekam.

PUŠU REKVIZĪTI UN PARAKSTI

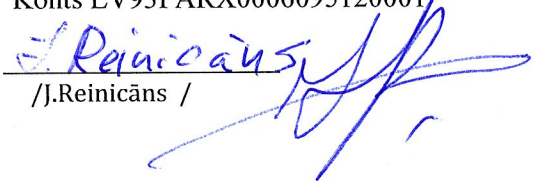
IZNOMĀTĀJS

VSIA Slimnīca "Ģintermuiža"
Filozofu iela 69, Jelgava
Reģ.nr. 40003407396
Tālrunis 63026690,
e-pasts: slimnica@gintermuiza.lv
A/S Swedbank
Konts LV36HABA0140705715600

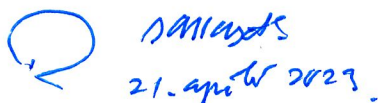

/A. Bērziņš/

NOMNIEKS

Juris Reinicāns
Straumes iela 26, Jelgava
Pers. kods 190276-10002
Tālrunis 28824226
e-pasts: vinese3@inbox.lv
A/S Citadele
Konts LV93PARX0006095120001


/J. Reinicāns /

- Pielikumā:
1. Īpašuma telpu plāns.
 2. Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akts.
 3. Instrukcija "Instrukcija Lietotājam par rīcību pēc negadījuma, kas noticis ar apdrošināto īpašumu".
 4. Kārtība "Kārtība, kādā Nomniekam tiek atlīdzināti nekustamajam īpašumam veiktie izdevumi".


21. aprīlis 2023.

Pieņemšanas –nodošanas
akts

Jelgavā

2023.g. 21.aprīlis

/datums/

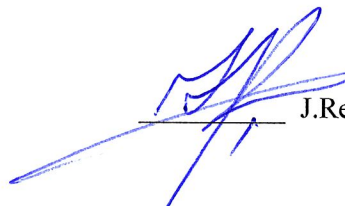
Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Slimnīca „Ģintermuiža”, reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra Komercreģistrā 2004.gada 27.oktobrī ar vienoto reģistrācijas Nr. 40003407396, kuru saskaņā ar pilnvarojumu pārstāv saimnieciskās nodaļas vadītājs Ivars Indāns (turpmāk - IZNOMĀTĀJS), no vienas puses, un **Juris Reinicāns** (turpmāk - NOMNIEKS), no otras puses, sastāda šo aktu par sekojošo:

- Saskaņā ar 2023.gada 21.aprīļa nomas līgumu Nr. _____, **Nomnieks** nodod un **Iznomātājs** pieņem lietošanā par maksu nekustamo īpašumu Jelgavā, Filozofu ielā ielā 67, telpa Nr.2, (kadastra Nr. 0900 0080086017) 35,5 m² platībā.
- Īpašums NOMNIEKAM ir ierādīts dabā un tā stāvoklis zināms.

Iznomātājs :
VSIA „Slimnīca ”Ģintermuiža””
Saimnieciskās nodaļas vadītājs


I.Indāns

Nomnieks:


J.Reinicāns

Instrukcija Lietotājam par rīcību pēc negadījuma, kas noticis ar apdrošināto īpašumu

1. Instrukcijā lietoto terminu un saīsinājumu skaidrojums:

Lietotājs – šīs instrukcijas izpratnē ir jebkura persona, kas izmanto vai apsaimnieko attiecīgo nekustamo īpašumu uz tiesiska pamata, t.sk. nomas un apakšnomas līgumu, patapinājuma līgumu, pilnvarojuma līgumu, lietošanas līgumu, apsaimniekošanas līgumu, īres līgumu u.c. līgumu pamata;

Sabiedrība – valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Slimnīca „Ģintermuiža „”.

2. Apraksts:

2.1. Lietotājam, konstatējot īpašuma bojājumu/zudumu, par to nekavējoties jāpaziņo atbildīgajiem dienestiem:

2.1.1. Ugunsgrēka vai eksplozijas gadījumā jāizsauc Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests un Valsts Policija (tālrunis 112);

2.1.2. Vētras postījumu, koku un priekšmetu uzkrīšanas gadījumā jāizsauc Pašvaldības policija (tālrunis 8550);

2.1.3. Zādzības ar ielaušanos, laupīšanas, vandālisma vai huligānisma (piemēram, sienu aprakstīšana) gadījumā jāizsauc Valsts Policija (tālrunis 112) un jāfiksē uz notikuma vietu ieradušos Valsts Policijas pārstāvju kontaktinformācija;

2.1.4. Transportlīdzekļa uzbraukšanas gadījumā jāizsauc Ceļu policija (tālrunis 112) un jāpieraksta ceļu satiksmes negadījumā iesaistīto transportlīdzekļu valsts reģistrācijas numuri un iesaistīto personu kontaktinformācija;

2.1.5. Ūdens avārijas, noplūdināšanas un citos gadījumos nekavējoties jāinformē Sabiedrību (zvanot uz tālr. 26473040 vai 26089028, pēc tam nosūtīt Sabiedrībai rakstisku paziņojumu uz e-pasta adresi: slimnica@gintermuiža.lv)

Nepieciešamības gadījumā, augstākminētajos gadījumos, radušos zaudējumu fakta konstatācijai Lietotājam jāpieaicina liecinieki, kas vēlāk spētu apliecināt īpašuma bojājuma/zuduma iestāšanās apstākļus.

2.2. Lietotājam kopā ar atbildīgo dienestu un/vai Sabiedrības pārstāvi jāfiksē īpašuma bojājuma/zuduma apstākļus un cēloņus. Fiksējot īpašuma bojājuma/zuduma apstākļus un cēloņus, Lietotājam iespēju robežās jāpievērš uzmanība visām būtiskām detaļām un jālūdz, lai tās tiktu fiksētas atbildīgā dienesta vai Lietotāja sastādītajā protokolā (aktā).

Lietotājam, ja tas ir iespējams, jāfiksē ar foto vai video tehniku objekta stāvokli pēc negadījuma iestāšanās.

2.3. Lietotājam nekavējoties jānovērš iespējamie tālākie bojājumi, iespēju robežās veicot visas nepieciešamās darbības (pagaidu jumti, iekārtu, inventāra pārvietošana u.tml.), lai novērstu vai samazinātu tālāko īpašuma bojājuma rašanos.

Tālākos īpašuma glābšanas pasākumus Lietotājs ir tiesīgs veikt tikai pēc to saskaņošanas ar Sabiedrības pārstāvi.

2.4. Lietotājam ir pienākums, pēc tam, kad tas ir ziņojis par īpašuma bojājumu/zudumu kompetentajam dienestam, nekavējoties, bet ne vēlāk kā 24 (divdesmit četru) stundu laikā no īpašuma bojājuma/zuduma iestāšanās brīža, informēt Sabiedrību par radušos situāciju, zvanot uz tālr. 26473040 vai 26089028, kā arī nosūtot Sabiedrībai rakstisku paziņojumu uz e-pasta adresi slimnica@gintermuiza.lv) un tālāk rīkoties saskaņā ar Sabiedrības pārstāvja norādēm.

2.5. Lietotājam ir jānodrošina iespēju apdrošināšanas sabiedrībai apskatīt bojāto objektu.

Lietotājs nav tiesīgs uzsākt bojātā objekta remontu vai bojāto mantu iznīcināšanu pirms bojātais objekts nav atrādīts apdrošināšanas sabiedrības pārstāvim.

2.6. Lietotāja pienākums ir nodot Sabiedrībai visu viņa rīcībā esošo dokumentāciju un informāciju par īpašuma bojājuma/zuduma gadījumu, lai tas varētu risināt jautājumu par apdrošināšanas atlīdzības saņemšanu (gadījumā, ja radušais zaudējums ir klasificējams kā apdrošināšanas gadījums).

2.7. Gadījumā, ja konkrētais īpašuma bojājuma/zuduma gadījums tiek klasificēts kā apdrošināšanas gadījums un, pamatojoties uz to, ka Lietotājs nav rīkojies saskaņā ar šajā instrukcijā esošajām norādēm, apdrošināšanas akciju sabiedrība atsaka apdrošināšanas atlīdzības izmaksu Sabiedrībai, Lietotājs sedz visus radušos zaudējumus vai novērš tos par saviem līdzekļiem.

Ar Instrukciju "Par rīcību pēc negadījuma, kas noticis ar apdrošināto Īpašumu" iepazīnos:

Paraksts, vārds uzvārds: *Juris Roņics* 

Datums: *21.04.2023.*

Kārtība "Kārtība, kādā nomniekam tiek atlīdzināti nekustamajam īpašumam veiktie izdevumi"

1. Mērķis:

Noteikt Nomnieka veikto Ieguldījumu novērtēšanas un atlīdzināšanas kārtību.

2. Atbildība:

Skatīt šīs kārtības sadaļā „Apraksts”.

3. Dokumentā lietoto terminu un saīsinājumu skaidrojums:

Sabiedrība - valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Slimnīca „Ģintermuiža”".

Sabiedrības pārstāvis - Sabiedrības valdes loceklis vai citas personas, kuras pārstāv Sabiedrību, pamatojoties uz valdes pilnvarojumu.

Īpašums - Sabiedrības īpašumā, valdījumā, pārvaldīšanā un/vai turējumā esošs nekustamais īpašums vai tā daļa.

Nomnieks - juridiska vai fiziska persona, kas uz nomas līguma pamata lieto Īpašumu.

Ieguldījums - Nomnieka izdevumu rezultātā radītais Īpašuma vērtības pieaugums.

Būvniecības eksperts - sertificēts būvinženieris/būvekonoms, kas novērtē Īpašumā ieguldīto Izdevumu apmēru. Būvniecības ekspertu izvēlas Sabiedrība.

Īpašuma vērtēšanas eksperts - sertificēts vērtētājs, kas nosaka Īpašuma tirgus vērtību un Neatdalāmo ieguldījumu veidus. Īpašuma vērtēšanas ekspertu izvēlas Sabiedrība.

Īpašuma tirgus vērtība – visaugstākā cena, par kuru brīvā un konkurējošā tirgū Īpašumu var pārdot.

Izdevumi - naudas summa, ko Nomnieks ieguldījis šo noteikumu un attiecīgā līgumā noteiktajā kārtībā saskaņoto Neatdalāmo ieguldījumu veikšanai Īpašumā un par kuru noteiktajā kārtībā ir veikta grāmatvedības uzskaitē (juridiskām personām).

Līgums - līgums, uz kā pamata Nomnieks lieto Īpašumu.

Neatdalāmie ieguldījumi - Īpašumam veiktie nepieciešamie, derīgie vai greznuma izdevumi, kurus nevar atdalīt, nebojājot Īpašumu, un kurus ir veicis Nomnieks.

4. Apraksts:

Tiesiskais pamatojums Nomnieku Izdevumu novērtēšanai un atlīdzināšanai ir Latvijas Republikas Civillikums, citi Latvijas Republikas spēkā esošie normatīvie akti, attiecīgs līgums un šī Kārtība.

I Nodaļa. Izdevumu atlīdzības pienākuma iestāšanās priekšnosacījumi.

4.1. Saskaņā ar šo Kārtību atlīdzināmo Izdevumu apjoms Nomniekam tiek noteikts šādos gadījumos:

4.1.1. ja Līgums tiek izbeigts pirms termiņa no Nomnieka neatkarīgu iemeslu dēļ;

4.1.2. ja Īpašums tiek atsavināts, izņemot šīs Kārtības 4.11.2.punktā minēto gadījumu un Īpašuma ieguvējs uzskata Līgumu;

4.1.3. ja izbeidzies Līguma termiņš.

II Nodaļa. Neatdalāmo ieguldījumu veidi un to atlīdzināšanas pamatprincipi.

- 4.2. Īpašumam veiktie Neatdalāmie ieguldījumi tiek iedalīti nepieciešamos, derīgos un greznuma izdevumos.
- 4.3. Nepieciešamie izdevumi – neatliekamie izdevumi, kuru rezultātā tikusi novērsta Īpašuma vērtības strauja tālāka pazemināšanās, lai Īpašumu pasargātu no bojā ejas, sabrukuma vai izpostījuma (neieskaitot Īpašuma dabisko nolietojumu Līguma darbības laikā).
- 4.4. Nepieciešamos izdevumos ir ieskaitāmi izdevumi, kas veikti:
- 4.4.1. dabas stihiju, avāriju, ugunsgrēku u.c. postījumu seku novēršanai līdz Sabiedrības pārstāvja ierašanās brīdim, un turpmāko Izdevumu apmēra saskaņošanai;
- 4.4.2. lai novērstu iespējamu avāriju, ugunsgrēku u.c. negadījumu sekas bojātas tehnoloģiskās iekārtas vai elektroietaišu dēļ. Šajā gadījumā Nomniekam pirms darbu uzsākšanas ir jā sastāda attiecīgs defektu akts un trīs darba dienu laikā pēc Izdevumu veikšanas ir jā paziņo Sabiedrībai;
- 4.4.3. atsevišķu Īpašuma ēkas vai būves nesošo konstrukciju nostiprināšanai, pastiprināšanai vai, nepieciešamības gadījumā, nomaiņai, ja to bojājumi rada priekšnoteikumus avārijas situācijai un par šo stāvokli ir sastādīts akts, kuru ir apstiprinājis Sabiedrības pārstāvis.
- 4.5. Derīgie izdevumi - izdevumi Īpašuma uzlabošanai restaurācijai /renovācijai/ rekonstrukcijai, kuru rezultātā radies Īpašuma vērtības pieaugums, neskaitot nepieciešamo ieguldījumu rezultātā samazināto dabisko nolietojumu.
- 4.6. Par derīgiem izdevumiem atzīstami:
- 4.6.1. pārbūves rezultātā radītie papildus būvapjomi un telpu platības, izbūvētas inženierkomunikācijas;
- 4.6.2. agrāk neizmantojamu platību (pagraba, jumta izbūvju u.c.) pārbūve atbilstoši Nomnieka nepieciešamībai, kuras rezultātā tās ir kļuvušas iespējamas lietot;
- 4.6.3. remontdarbu rezultātā ir uzlabots ēkas, būves vai inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis.
- 4.7. Greznuma izdevumi – izdevumi, kuru mērķis ir padarīt Īpašumu ērtāku, patīkamāku vai uzlabot tā vizuālo izskatu.
- 4.8. Nepieciešamie izdevumi tiek aprēķināti atbilstoši reālajām materiālu un darbaspēka cenām izdevumu veikšanas brīdī, amortizējot tos atbilstoši katra konkrētā konstruktīvā elementa kalpošanas laikam.
- 4.9. Derīgie izdevumi atlīdzināmi tādā apmērā, kādā tie paaugstinājuši Īpašuma vērtību Izdevumu veikšanas brīdī, amortizējot tos proporcionāli Līguma neizmantojamam termiņam pret Izdevumu veikšanas vai nodošanas ekspluatācijā brīdi, bet nepārsniedzot Nomnieka Izdevumus. Derīgo izdevumu vērtība tiek noteikta uz to novērtēšanas brīdi.
- 4.10. Ja Īpašumā veikti Ieguldījumi, kas ieskaitāmi greznuma izdevumos, bet kuri nav atdalāmi no galvenās lietas tai nekaitējot (grezni apdares materiāli), katrā konkrētajā gadījumā jāizvērtē to lietderība Īpašumā kopumā un šo

Ieguldījumu ietekme uz Īpašuma izmantošanu nākotnē. Galīgo lēmumu par to pielīdzināšanu derīgajiem izdevumiem pieņem Sabiedrības valde, pamatojoties uz Būvniecības eksperta atzinumiem.

- 4.11. Nomniekam netiek atlīdzināti:
- 4.11.1. Izdevumi, kurus Nomnieks taisījis pats pēc savas gribas, nesaskaņojot ar Sabiedrību vai pret viņas gribu, izņemot šo noteikumu 4.4.1. un 4.4.2.punktos minētos Izdevumus.
 - 4.11.2. Izdevumi, ja Sabiedrība ir veikusi Īpašuma atsavināšanu trešajai personai un ja Līgums ir bijis reģistrēts Zemesgrāmatā;
 - 4.11.3. Citu personu veiktie izdevumi;
 - 4.11.4. Izdevumi, ja Sabiedrība ir nodevusi Īpašumu citai valsts institūcijai valdījumā vai īpašumā, pamatojoties uz Ministru kabineta rīkojumu.

III Nodaļa. Nomniekam atlīdzināmo Izdevumu noteikšanas kārtība

- 4.12. Obligātie priekšnoteikumi Neatdalāmo ieguldījumu konstatēšanai un atlīdzināmo Izdevumu noteikšanai un atlīdzināšanai:
- 4.12.1. Līgumā vai atsevišķā pušu vienošanās, ir skaidri un nepārprotami noteiktas Nomnieka tiesības veikt restaurācijas/renovācijas/rekonstrukcijas darbus un tā veikto Neatdalāmo ieguldījumu atlīdzināšanas saistība (izņemot 4.4.1. un 4.4.2.punktā minētos gadījumus);
 - 4.12.2. nepieciešamo un derīgo izdevumu veikšanas gadījumā – Būvniecības eksperta tehniskās apsekošanas slēdziens par veicamo darbu nepieciešamību;
 - 4.12.3. Nomnieks ir pienācīgi izpildījis visus Līgumā minētos pienākumus;
 - 4.12.4. viena mēneša laikā pēc būvobjekta nodošanas ekspluatācijā Sabiedrībā ir iesniegti:
 - 4.12.4.1. veikto darbu pieņemšanas - nodošanas akti;
 - 4.12.4.2. akti par būvobjekta nodošanu ekspluatācijā (ja tādi tiek noformēti saskaņā ar normatīvo aktu prasībām);
 - 4.12.5. Nomnieks ir iesniedzis Sabiedrībā pieteikumu par Izdevumu atlīdzināšanu sešu mēnešu laikā:
 - 4.12.5.1. šīs Kārtības 4.1.1.punkta gadījumā – pēc Līguma izbeigšanās dienas;
 - 4.12.5.2. šīs Kārtības 4.1.2.punkta gadījumā - pēc Līguma uzteikšanas dienas;
 - 4.12.5.3. šīs Kārtības 4.1.3.punkta gadījumā - pēc Līguma termiņa izbeigšanās dienas.
 - 4.12.6. Pieteikumam par Izdevumu atlīdzināšanu Nomnieks ir pievienojis:
 - 4.12.6.1. attiecīgo institūciju un Sabiedrības piekrišanu, par kādu uzskatāms saskaņojums uz būvdarbu tehniskās projekta dokumentācijas, kuru devis Sabiedrības pārstāvis;
 - 4.12.6.2. būvdarbu izmaksu tāmes;
 - 4.12.6.3. būvniecības darbu izpildes atskaites (veikto darbu akti, forma-2 un citi Sabiedrības pārstāvja pieprasītie dokumenti);

- 4.12.6.4. veikto darbu apmaksu apliecinājošie dokumenti (ar piesaisti konkrētajam objektam);
- 4.12.6.5. pēc Sabiedrības pārstāvja pieprasījuma - arī jebkura cita dokumentācija, kas apliecina ieguldījumu izdarīšanu un Izdevumu apjomu konkrētajā objektā.
- 4.13. Neatdalāmo ieguldījumu veidu novērtē Būvniecības eksperts un Īpašuma tirgus vērtību novērtē Īpašuma vērtēšanas eksperts.
- 4.14. Izdevumu apmēru nosaka Būvniecības eksperts, kurš izvērtē būvniecības dokumentācijā norādītos apjomus un veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām uz darbu veikšanas brīdi, kā arī nosaka amortizāciju atbilstoši katra konkrētā konstruktīvā elementa kalpošanas laikam.
- 4.15. Ja nepastāv domstarpības par Neatdalāmo ieguldījumu veidu un Izdevumu apmēru, Sabiedrības valde var noteikt izdevumu apmēru, nepiesaistot Būvniecības ekspertu.
- 4.16. Nomniekam ir tiesības apstrīdēt tiesā Sabiedrības valdes lēmumu par izdevumu apmēru noteikšanu.

Ar "Kārtību, kādā nomniekam tiek atlīdzināti nekustamajam īpašumam veiktie izdevumi" iepazīs:

Paraksts, vārds uzvārds:

Datums:

Luris Reinolds

21.04.2023.