

Nedzīvojamo telpu nomas līgums Nr 1-7.4/2-2019

2019. gada 1.februārī _____

Jelgavā

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 **Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Anvija PRO”**, reģ. nr. 53603052641, adrese – Plostu iela 5, Jelgava, kuru pārstāv valdes loceklis Jānis Laiviņš, (turpmāk tekstā- Nomnieks) no otras puses, kopā sauktas Puses, pamatojoties uz publiskas telpu nomas izsoles rezultātu protokolu no 01.02.2019. noslēdz šādu nedzīvojamo telpu nomas līgumu:

1.LĪGUMA PRIEKŠMETS

- 1.1. Iznomātājs nodod, bet Nomnieks pieņem atlīdzības lietošanā noliktavas telpas ar kopējo platību 26.5 m², turpmāk sauktas Telpas, kas izvietotas Ēkā, turpmāk saukta Ēka, kas atrodas: Filozofu ielā 67, Jelgavā, kadastra numurs 09000080086016, telpa Nr.3, 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 2020.gada 31.decembrim.

3.NOMAS MAKSA UN NORĒĶINU KĀRTIBA

- 3.1. Par Līguma 1.1.punktā minēto Telpu un zemes (proporcionāli iznomājamai platībai) lietošanu tiek noteikta nomas maksa 1 EUR par 1m² mēnesī. Kopējā fiksētā nomas maksa par Līguma 1.1.punktā minēto Telpu lietošanu tiek noteikta 26.50 EUR mēnesī. Fiksētajā nomas maksā ietilpst telpu un pieguļošās zemes nomas maksa. 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 nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) maksājumus par ēku un zemi zem iznomātā nekustamā īpašuma un tam piekrītošās teritorijas 20% apmērā no iznomātās platības. Kompensācijas maksa NĪN par ēku tiek iekļauta ikmēneša rēķinā. Kompensācijas maksa NĪN par zemi (32 m²) tiek iekļauta rēķinā vienreiz gadā - līdz kārtējā kalendārā gada 31.martam
- 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 diennakts 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.

4.2. 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 Iznomātājam jānovērš Telpas bojājumi.

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
A/S Swedbank, kods HABALV22
Konts LV36HABA0140705715600

/A.Bērziņš/

NOMNIEKS

SIA "Anvija PRO"
Plostu iela 5, Jelgava
Reģ. Nr. 53603052641
A/S Swedbank, kods HABALV22
Konts LV98HABA0551032961666

/J.Laiviņš/

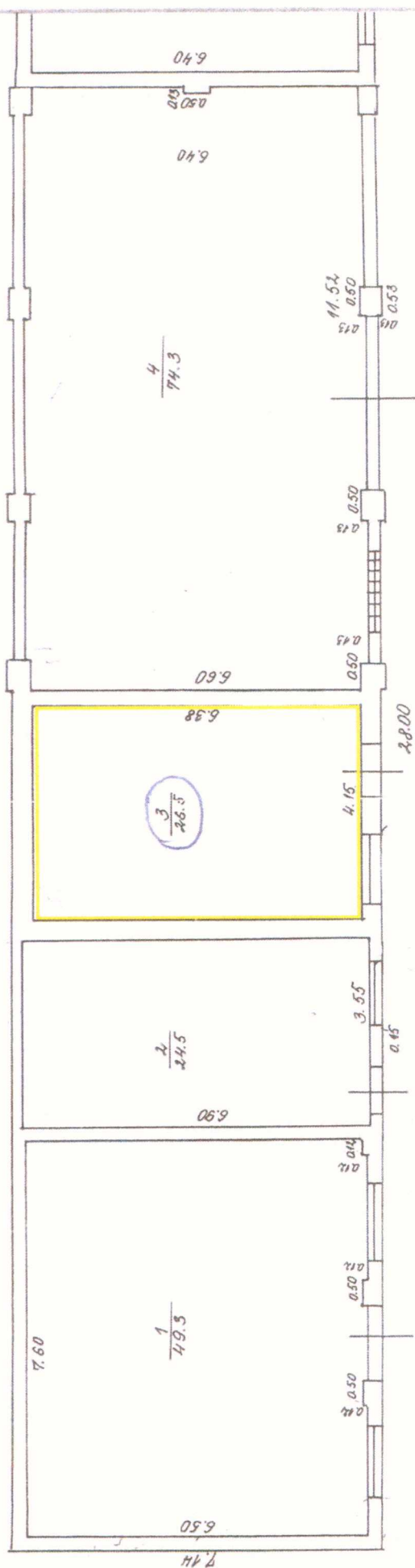
Pielikumā: 1. Īpašuma izvietojuma plāns dabā.

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".

Administratīvi saimnieciskās
daļas vadītājs
Modris Putns



Bücher kod. abh. 090000 80086-016

Pieņemšanas – nodošanas
akts

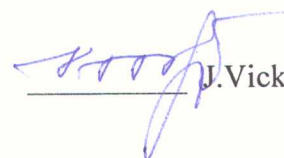
Jelgavā

2019.g. 1. februāris
/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 Juris Vickops (turpmāk - IZNOMĀTĀJS), no vienas puses, un **SIA “Anvija PRO”** (turpmāk - NOMNIEKS), kuru pārstāv valdes loceklis Jānis Laiviņš no otras puses, sastāda šo aktu par sekojošo:

- Saskaņā ar 2019.gada 1.februāra nomas līgumu Nr. 1-7.4/2-2019, **Nomnieks** nodod un **Iznomātājs** pieņem lietošanā par maksu nekustamo īpašumu Jelgavā, Filozofu ielā ielā 67, telpa Nr.3, (kadastra Nr. 0900 0080086016) 26.5 kv.m. platībā.
- Īpašums NOMNIEKAM ir ierādīts dabā un tā stāvoklis zināms.

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


J.Vickops

Nomnieks:


J.Laiviņš

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 01 vai 112);

2.1.2. Vētras postījumu, koku un priekšmetu uzkrišanas gadījumā jāizsauc Pašvaldības policija (tālrunis 112);

2.1.3. Zādzības ar ielaušanos, laupīšanas, vandālisma vai huligānisma (piemēram, sienu aprakstīšana) gadījumā jāizsauc Valsts Policija (tālrunis 02 vai 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 jāinformē Sabiedrību (zvanot uz tālr. 29401565 vai 26089028, nosūtot Sabiedrībai rakstisku paziņojumu pa faksu 63007126 un/vai uz e-pasta adresi slimnica@gintermuiza.lv) un jānoformē akts par notikušo faktu un tā cēloņiem. 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, preču, 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. 29401565 vai 26089028, kā arī nosūtot Sabiedrībai rakstisku paziņojumu pa faksu 63007126 un/vai uz e-pasta adresi slimnica@gintermuiza.lv)

2.5. Lietotājam ir jānodrošina iespēju apdrošināšanas akciju sabiedrībai apskatīt bojāto objektu. Lietotājs nav tiesīgs uzsākt bojātā objekta remontu vai bojāto mantu iznīcināšanu pirms bojātais objekts nav atrādīts apdrošināšanas akciju 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.

Saimnieciskās nodaļas vadītājs

J.Vickops

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/būvekonomsists, 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 uzsaka 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 jāsastāda attiecīgs defektu akts un trīs darba dienu laikā pēc Izdevumu veikšanas ir jāpaziņo 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 neizmantotajam 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 apliecināšie 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.

Saimnieciskās nodaļas vadītājs

 J.Vickops

