



SIA „Jūrmalas slimnīca”
Vienības prospeks 19/21
Jūrmala, Balduri, LV-2010

Tālr.: 67754076
Fakss: 67752548
info@jurmalaSlimnica.lv

JŪRMALAS SLIMNĪCA

Reģ. Nr. 40003220000
PVN reģ. Nr. LV40003220000

A/S „Swedbank”, kods: HABALV22
LV39HABA0551013461460
A/S „SEB banka”, kods: UNLALV2X
LV57UNLA0010000141447

Apstiprināts ar SIA „Jūrmalas slimnīca”

2018.gada 10.jūlijā

valdes lēmumu Nr.93

Nolikums

“SIA „Jūrmalas slimnīca”

TELPU IZNOMĀŠANAS KĀRTĪBA”

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

1.1. Šis Nolikums nosaka kārtību, atbilstoši kurai tiek iznomāts SIA „Jūrmalas slimnīca” (turpmāk – Slimnīca) piederošais vai valdījumā esošais nekustamais īpašums vai to daļa (telpas), kā arī nomas maksas noteikšanas metodika un izņēmumi, dokumentu uzglabāšanas termiņi.

1.2. Šī Nolikuma mērķis ir noteikt Slimnīcas rīcību ar tās īpašumā esošajiem nekustamajiem īpašumiem atbilstošu spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, lai nodrošinātu nomas objektu lietderīgu iznomāšanu, iznomāšanas procesa caurskatāmību un tā atklātumu, kā arī vienlīdzīgu un taisnīgu attieksmi pret pretendentiem.

1.3. Publikācijas par iznomājamiem objektiem Slimnīcā tiek izvietotas Slimnīcas mājas lapā www.jurmalaSlimnica.lv, VAS “Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā, kā arī citos portālos, ja par šādu kārtību ir lēmusi Slimnīcas valde, Slimnīcas valdes apstiprinātā Iznomāšanas komisija vai to paredz spēkā esošie normatīvie akti.

1.4. Šī Nolikuma noteikumus par Telpu (Nomas objekta) izsoli un publikāciju pirms līguma noslēšanas var nepiemērot, ja Telpas tiek nodotas lietošanā kādai no zemāk norādītajām personu grupām:

1.4.1. tiek slēgts nomas līgums par Nomas objektu sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta vai veselības aprūpes funkciju nodrošināšanai un nomas objekts netiek nodots nepārtrauktā nomnieka lietošanā (operācijas zāles noma, semināru telpas noma, kafejnīcas telpu noma pasākumu organizēšanai, kabinetu noma uz ārstu pieņemšanas laiku privātprakses ietvaros, vairākiem nomniekiem koplietošanā nododamo telpu noma, utml), bet nomai ir regulārs raksturs, un nomas maksa par telpām ir aprēķināta saskaņā ar šī Nolikuma noteikumiem;

1.4.2. tiek slēgts nomas līgums par Nomas objekta daļu reklāmu, izkārtu, vai tehnisko iekārtu izvietošanu;

1.4.3. nomas objektu iznomā nomniekam, kurš nomā citas Slimnīcas telpas, ja nomas līguma darbības laikā radušies neparedzami apstākļi, kāpēc jāpārtrauc esošā Nomas objekta lietošanas tiesības, nepārsniedzot sākotnēji noslēgtā nomas līguma termiņu;

1.4.4. telpas tiek iznomātas Jūrmalas pašvaldības (kapitāldaļu turētājs) iestādei, struktūrvienībai vai citai kapitālsabiedrībai, kurā Jūrmalas pilsētas domei pieder vairāk kā 50% kapitāla daļu, un nomas līguma termiņš nepārsniedz 1 gadu;

1.4.5. tiek pagarināts jau esošais nomas līgums, bet tā pagarinājums nepārsniedz 2 (divus) gadus, vai- ja noslēgtajā nomas līgumā tas bija paredzēts - 5 (piecus) gadus;

1.4.6. tiek slēgts nomas līgums par Nomas objektu veselības aprūpes funkciju nodrošināšanai ar ārstniecības personu vai iestādi, kam ir spēkā esošs līgums par valsts apmaksāto neatliekamo un primāro veselības aprūpes pakalpojumu sniegšanu (piemēram- gīmenes ārstu prakse).

1.4.7. tiek slēgts nomas līgums par Nomas objektu veselības aprūpes funkciju nodrošināšanai ar ārstniecības personu vai iestādi.

1.4.8. tiek noslēgts pārjaunojuma līgums ar jau esošo nomnieku, nepasliktinot iznomātājam iepriekš slēgtā nomas līguma nosacījumus, un kopējais nomas tiesību termiņš, skaitot no sākotnējā līguma, nepārsniedz Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteikto maksimāli pieļaujamo termiņu.

1.4.9. citos gadījumos, ja izsoles nerīkošanu un/vai paziņojuma nepublicēšanu pieļauj spēkā esošie normatīvie akti, vai ir saņemta kapitāldaļu turētāja atļauja.

1.5. Šī Nolikuma noteikumus par Telpu (Nomas objekta) izsolī var nepiemērot, ja Telpas tiek nodotas lietošanā biedrībām, nodibinājumiem, kuru darbība sniedz nozīmīgu labumu sabiedrībai vai kādai tās daļai, ja nomas līguma termiņš nepārsniedz 1 gadu.

1.6. Nolikums pēc tā saskaņošanas ar Slimnīcas kapitāla daļu turētāju tiek publiskots Slimnīcas mājas lapā www.jurmalasslimnica.lv.

2. TELPU IZNOMĀŠANAS PROCEDŪRAS UZSĀKŠANA

2.1. Slimnīcā tiek iznomātas tās telpas, kuras uz telpas iznomāšanas brīdi nav nepieciešamas Slimnīcas saimnieciskās darbības nodrošināšanai, un ja iespējams, Telpu iznomāšanas rezultātā Nomnieks papildina Slimnīcas teritorijā sniegtu medicīnisko pakalpojumu klāstu, veicina jaunu pacientu piesaisti Slimnīcā vai palielina Slimnīcas darbiniekiem un pacientiem pieejamo pakalpojumu klāstu, tādejādi veicinot Slimnīcas pacientu ērtību, vispārējā komforta uzlabošanu. Slimnīca var noteikt tās teritorijas izmantošanas prioritātes, kas ir par pamatu iznomājamo telpu lietošanas mērķa noteikšanai.

2.2. Lēmumu par telpu nodošanu iznomāšanai pieņem Slimnīcas valde vai nu pēc savas iniciatīvas, vai saņemot iznomāšanas ierosinājumu no potenciālā nomnieka. Potenciālā nomnieka iesniegumā jānorāda potenciālā nomnieka nosaukums (vārds, uzvārds), reģistrācijas numurs (personas kods), vēlamais telpu lietošanas mērķis, platība (aptuveni) un nomas tiesību termiņš.

2.3. Pieņemot lēmumu par telpu (nomas objekta) nodošanu nomā, Slimnīcas valde savā lēmumā ietver sekojošo:

2.3.1. nomas tiesību piešķiršanas metodi:

- pirms nomas līguma termiņa beigām – par attiecīgā nomas līguma termiņa pagarināšanu vai nomas līguma pārjaunošanu;
- Nolikumā un normatīvajos aktos paredzētajos gadījumos – slēgt nomas līgumu, nepiemērojot telpu nomas tiesību izsolī;
- noteikt telpu (-as) nomas tiesību pretendenta mutiskā vai rakstiskā izsolē.

2.3.2. nomas tiesību piešķiršanas maksimālo termiņu;

2.3.3. būtiskus kritērijus, ja tādi ir, kas jāņem vērā, izstrādājot telpu nomas tiesību piešķiršanas noteikumus;

2.3.4. nomas objekta (telpu) paredzamais lietošanas mērķi.

2.4. Ja telpu nomas tiesību pretendenta noteikšanai tiek rīkota izsole, to organizē ar Slimnīcas valdes lēmumu apstiprinātā Pastāvīgā Iznomāšanas komisija (turpmāk - Iznomāšanas komisija) ne mazāk kā 3 (trīs) personu sastāvā, ieceļot Iznomāšanas komisijas priekšsēdētāju un komisijas sekretāru, kas organizēs komisijas darbu un veikts Iznomāšanas komisijas darbības nodrošināšanai nepieciešamās tehniskās darbības. Slimnīcas valde ar savu lēmumu uz konkrēto nomas tiesību izsolī var izveidot iznomāšanas komisiju ne mazāk kā 3 (trīs) personu sastāvā, kura veiks šajā Nolikumā paredzētās darbības telpu nomas tiesību pretendenta noteikšanai. Atsevišķai izsolei izveidotā iznomāšanas komisija darbojas saskaņā ar šo Nolikumu.

2.5. Iznomāšanas komisija sagatavo nepieciešamos dokumentus un publikācijas par konkrētā nomas objekta iznomāšanu, apstiprina konkrētās izsoles nolikumu, organizē pretendenta atlasi un izsolīšanas procedūru, ja nomas tiesību iegūšanai ar Slimnīcas valdes lēmumu ir noteikta izsole, pieņem lēmumus par iznomāšanas procedūras norisi, apstiprina informāciju, kas par nomas objektu (telpām) iekļaujama publiskajā paziņojumā Slimnīcas mājas lapā www.jurmalaSlimnica.lv, un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" mājas lapā, ja atbilstoši šim Nolikumam šāds paziņojums ir publicējams, kā arī nosaka nomas tiesību ieguvēju.

2.6. Komisijas sēdes vada Slimnīcas valdes iecelts Iznomāšanas komisijas priekšsēdētājs, tās tiek protokolētas. Iznomāšanas komisijas sēdes ir slēgtas, izņemot – rakstiskas izsoles gadījumā – nomas tiesību pretendenta iesniegto piedāvājumu atvēršanas sēde, un mutiskas izsoles gadījumā – solīšanas process.

2.7. Slimnīcas valdes locekļi un Iznomāšanas komisijas locekļi u.c. iznomāšanas procesa organizēšanā iesaistītie SIA "Jūrmalas slimnīca" darbinieki nedrīkst būt nomas tiesību pretendenti, kā arī tieši vai netieši ieinteresēti attiecīgā procesa iznākumā. Ja šādi apstākļi tiek konstatēti, personām nekavējoties ir jāinformē Slimnīcas valde un iznomāšanas komisijas priekšsēdētājs.

2.8. Gadījumos, kad telpas ir sagatavotas iznomāšanai un Slimnīcas valde ir pieņēmusi attiecīgu lēmumu par telpu iznomāšanu, Komisija apstiprinājusi konkrētā nomas objekta iznomāšanas (izsoles) noteikumus saskaņā ar šajā Nolikumā noteikto, Slimnīcas mājas lapā www.jurmalaSlimnica.lv un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" ne mazāk kā 10 dienas iepriekš tiek publicēta šāda informācija (ņemot vērā Slimnīcas valdes noteikto nomas tiesību ieguveja noteikšanas veidu):

2.8.1. Nomas objekta veidu (ēka, zeme, nekustamais īpašums, telpu grupa), norādot adresi, kadastra numuru, platību, lietošanas mērķi, telpu grupas Nr., stāvu kā arī atzīmi "kultūras piemineklis" gadījumā, ja Nomas objekts ir kultūras piemineklis;

- 2.8.2. Nomas objekta nosacīto nomas maksas apmēru, kas noteikta saskaņā ar šo Nolikumu, vai nomas maksas cenrādi, kādu apstiprinājis Slimnīcas kapitāldāļu turētājs;
- 2.8.3. paredzamā līguma darbības termiņu;
- 2.8.4. citu Nomas objektu raksturojošu informāciju;
- 2.8.5. citus iznomāšanas nosacījumus, tai skaitā nepieciešamos kapitālieguldījumus Nomas objektā, Nomas objekta iznomāšanas mērķi, tiesības nodot Nomas objektu vai tā daļu apakšnomā, drošības naudas piemērošanas un noteikšanas kārtību. Minētie iznomāšanas nosacījumi nedrīkst radīt nepamatotus ierobežojumus nomas tiesību pretendantu konkurencei;
- 2.8.6. izsoles veidu un norādi par pirmo vai atkārtoto izsolī (ja paredzēta izsole);
- 2.8.7. nomas tiesību pretendantu pieteikšanās termiņu, kas nav īsāks par piecām darbdienām;
- 2.8.8. ja nomas tiesības tiek piešķirtas rakstiskā izsolē, – Nomas pieteikuma iesniegšanas vietu, reģistrēšanas kārtību, atvēršanas datumu, laiku un vietu;
- 2.8.9. ja nomas tiesības tiek piešķirtas mutiskā izsolē, – izsoles datumu, laiku un vietu, izsoles soli, kā arī izsoles norises kārtību;
- 2.8.10. nomas līguma projektu;
- 2.8.11. nomas objekta apskates vietu un laiku.
- 2.9. 2 (divu) darbdienu laikā pēc nomas līguma vai nomas līguma pagarinājuma noslēgšanas — Slimnīcas mājas lapā www.jurmalasslimnica.lv” un VAS “Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā publiskojama informācija nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērkis, nomnieks, nomas maksas apmērs un līguma darbības termiņš, izņemot, ja tiek noslēgts nomas līgums Nolikuma 1.4.1.punktā paredzētajos gadījumos.
- 2.10. Ja Slimnīcas valde ir pieņēmusi lēmumu par telpu nomu vai nomas līguma pagarinājumu vai pārjaunojumu, neorganizējot izsolī, tad Slimnīca Nolikuma 2.9. punktā norādītajā termiņā publicē informāciju par izmaiņām noslēgtajā Telpu nomas līgumā vai noslēgto nomas līgumu.
- 2.11. Slimnīcas valde ir tiesīga, ievērojot tās intereses un lietderības apsvērumus, izlemt, vai attiecīgā nomas līguma termiņu pagarināt ar nomnieku (nerīkojot izsolī), kas labticīgi pildījis attiecīgajā līgumā noteiktos nomnieka pienākumus, tai skaitā tam nav nenokārtotu parādsaistību pret Slimnīcu, kur kopējais nomas līguma termiņa pagarinājums nevar pārsniegt nomas līgumā sākotnēji paredzēto līguma pagarināšanas maksimālo termiņu, vai pagarinājums nevar pārsniegt 5 (piecus) gadus, ja nomas līgumā šāds punkts nav paredzēts un normatīvajos aktos nav noteikti citi ierobežojumi.
- 2.12. Slimnīca var nepiekrist ierosinājumam pagarināt jau esošā nomas līguma darbības termiņu, ja Nomnieks ir būtiski (vairāk kā divas reizes, katru reizi ne mazāk kā 15 dienas) kavējis nomas maksājumu termiņus jau esošā līguma darbības laikā, visa līguma darbības laikā kaut reizi izmantojis telpas ne tādam mērķim, kāds norādīts noslēgtajā līgumā, vai pēdējā gada laikā pēc Slimnīcas iniciatīvas ir izbeigts cits ar nomnieku noslēgts nomas līgums tāpēc, ka nomnieks nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus, Slimnīcai zināmi publiskas personas nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu maksājumu parādi, vai stājies spēkā tiesas nolēmums, ar kuru saskaņā tiek izbeigts cits ar Slimnīcu noslēgts līgums par īpašuma lietošanu,
- 2.13. Nomas maksa par Telpām tiek noteikta kādā no turpmāk norādītajiem veidiem:

2.13.1. ar Slimnīcas valdes lēmumu, ievērojot šajā nolikumā noteikto nomas maksas aprēķināšanas metodiku, ja minēto nomas maksas apmēru ir apstiprinājis kapitāldaļu turētājs, ko piemēro, ja telpas tiek iznomātas, neorganizējot izsolī, vai pagarinot esošā nomas līguma termiņu

2.13.2. neatkarīga vērtētāja noteiktā tirgus nomas maksa.

2.13.3. mutiskā vai rakstiskā izsolē.

2.14. Ja nomas maksas noteikšanā pieaicina neatkarīgu vērtētāju un tā atlīdzības summu ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku, tad nomnieks papildus nomas maksai kompensē iznomātājam neatkarīga vērtētāja atlīdzības summu.

3. NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANAS KĀRTĪBA.

3.1. Slimnīcas telpu nomas maksas cenu aprēķināšanas metodika ir noteikta, ievērojot spēkā esošo normatīvo aktu saturu, tostarp tiesisko regulējumu attiecībā uz publiskas personas mantas iznomāšanu.

3.2. Nomas maksi nosaka tā, lai pilnīgi segtu Slimnīcas kā iznomātāja izdevumus, kas saistīti ar telpu pārvaldīšanu iznomāšanas periodā. Nomas maksi nomas objektam mēnesī bez pievienotās vērtības nodokļa aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$NM = \frac{(Tizm/N\bar{I}pl + Nizm) \times IZNpl + P}{12}, \text{ kur}$$

NM – nomas objekta nomas maksa mēnesī (bez pievienotās vērtības nodokļa);

Tizm – tā nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā, kurā atrodas nomas objekts. Aprēķina saskaņā ar šī nolikuma 3.2.1.punktu;

N\bar{I}pl – tā nekustamā īpašuma kopējā iznomājamā platība, kurā atrodas nomas objekts;

Nizm – netiešās izmaksas gadā uz kvadrātmētru (aprēķina saskaņā ar šo noteikumu)

IZNpl – iznomājamā platība (kvadrātmetri),

P - saprātīga peļna – 20% apmērā saskaņā ar nolikumu "SIA "Jūrmalas slimnīca" maksas pakalpojumu aprēķināšanas metodika".

3.2.1. Tā nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā, kurā atrodas telpas, aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$Tizm = A + P + N + Apdr + Zn + + C + \frac{K}{IznP}, \text{ kur}$$

Tizm – attiecīgā nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā;

A – attiecīgā nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pamata pakalpojumu (iekārtu, tai skaitā liftu, un inženiertīku tehniskā apkope un remonts, ugunsdrošības sistēmu un inventāra uzturēšana un remonts, tehniskās apsardzes signalizācijas un videonovērošanas sistēmu apkalpošana un remonts, būves konstruktīvo elementu apsekošana un remonts, teritorijas uzkopšana) un apsaimniekošanas papildu pakalpojumu (fiziskā apsardze, telpu uzkopšana, piekļuves kontroles sistēmu apkalpošana, automātiski paceļamo barjeru un vārtu apkalpošana un remonts, iekštelpu kosmētiskais remonts, komunālo pakalpojumu līgumu administrēšana un citi pakalpojumi) plānotās izmaksas, plānotās materiālu un ātri nolietojamā inventāra izmaksas gadā, kas rodas nekustamā īpašuma iznomātājam attiecīgā nekustamā īpašuma apsaimniekošanā, kā arī citas ar tieši iesaistītā personāla plānoto atlīdzību (ņemot vērā iesaistīto darbinieku skaitu un viņu darba laiku

iznomājamā objektā gadā) saistītās izmaksas. Apsaimniekošanas pamata pakalpojumus nodrošina vai organizē iznomātājs. Pašvaldības var noteikt, ka apsaimniekošanas pamata pakalpojumus nodrošina vai organizē nomnieks. Nomniekam, kas ir operatīvās darbības subjekts, apsaimniekošanas pamata pakalpojumus ir tiesības nodrošināt un organizēt pašam. Apsaimniekošanas papildu pakalpojumus nomniekam ir tiesības nodrošināt un organizēt pašam. Ja attiecīgos apsaimniekošanas pakalpojumus nodrošina un organizē pats nomnieks, konkrēto pakalpojumu izmaksas netiek iekļautas A komponentē;

P – to pamatlīdzekļu plānotās uzturēšanas izmaksas, tai skaitā nolietojuma summa gadā, kurus izmanto vai plānots izmantot nekustamā īpašuma un tam piegulošās publiskā lietošanā esošās teritorijas kopšanai;

N – izdevumi plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem, kas nepieciešami nekustamā īpašuma uzturēšanai un nav iekļauti A komponentē. Minētos izdevumus var noteikt, sastādot nepieciešamo uzturēšanas izmaksu plānu ēkas dzīves ciklā, nemot vērā ēkas un neatdalāmo tehnisko iekārtu faktisko tehnisko stāvokli vai arī atbilstoši iznomātāja noteiktajai izdevumu aprēķināšanas kārtībai. Tie nedrīkst pārsniegt 2,5 procentus no attiecīgā nekustamā īpašuma ēkas atjaunošanas vērtības gadā;

Zn – zemes nomas maksa gadā, ja nomas objekts atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes;

C – pēc pušu vienošanās papildus var iekļaut citas izmaksas;

K – aizņemtā kapitāla vai pašu ieguldīto līdzekļu izmaksas nekustamā īpašuma attīstības projekta īstenošanai (aizņemtā kapitāla vai pašu ieguldīto līdzekļu atmaka un aizņemtā kapitāla izmaksas (bankas komisija par aizdevumu, resursu rezervācijas izmaksas, bankas aizdevuma procentu maksājumi, procentu likmju izmaiņu riska ierobežošanas izmaksas un citas ar aizdevuma atmaksu saistītas izmaksas), tiešas administrācijas izmaksas, kas radušas būvniecības, pirmsprojekta izpētes un projektēšanas laikā, nemot vērā iznomātāja iesaistīto darbinieku skaitu un viņu darba laiku attiecīgā nekustamā īpašuma būvniecības, pirmsprojekta izpētes un projektēšanas procesā). Komponenti nepiemēro, ja ieguldījumi nomas objektā, ko iznomā publiskai personai vai tās iestādei, kapitālsabiedrībai vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, tiek finansēti no publiskas personas finanšu līdzekļiem, Eiropas Savienības struktūrfondu vai Kohēzijas fonda līdzekļiem vai citiem ārvalsts finanšu instrumentiem;

IznP – aizņemtā kapitāla (kredīta saistību) atmaksas ilgums, ja puses nav vienojušās par citu atmaksas ilgumu, vai pašu ieguldīto līdzekļu atmaksas ilgums, kas noteikts, nemot vērā ēkas lietderīgās lietošanas laiku.

3.2.2. Netiešās izmaksas ir daļa no Slimnīcas kopējiem administrācijas izdevumiem – nekustamā īpašuma pārvaldišanas izmaksas. Netiešās izmaksas uz vienu kvadrātmetru gadā aprēķina, izmantojot šādu formulu:

Nizm = Adm x k/Kpl, kur

Nizm – netiešās izmaksas uz vienu kvadrātmetru gadā;

Adm – Slimnīcas administrācijas kopējie plānotie izdevumi gadā vispārējās darbības nodrošināšanai, tai skaitā telpu uzturēšana, nomas izmaksas, kancelejas preču izdevumi, atlīdzība administratīvajiem darbiniekiem (izņemot sētnieku, apkopēju un cita tieši iesaistītā personāla plānoto atlīdzību), pamatlīdzekļu nolietojuma summa gadā un citi plānotie izdevumi, kas nav iekļauti tā nekustamā īpašuma tiešo izmaksu (Tizm) aprēķinā, kurā atrodas nomas objekts;

k – koeficients (īpatsvars), kas raksturo, kādu daļu no kopējiem administrācijas izdevumiem ir plānots attiecināt uz nekustamo īpašumu pārvaldišanu (neiekļaujot nedrošo parādu izmaksas). To aprēķina, nekustamo īpašumu pārvaldišanā iesaistīto darbinieku plānoto atlīdzību (gadā) izdalot ar visos Slimnīcas darbības virzienos iesaistīto darbinieku plānoto atlīdzību (gadā);

Kpl – to nekustamo īpašumu kopējā platība, kas ir Slimnīcas pārvaldišanā.

3.3. Slimnīcas telpu nomas maksas cenu aprēķināšanu, pamatojoties uz šajā nolikumā un spēkā esošajos normatīvajos aktos noteikto, aprēķinos izmantojot grāmatvedības reģistru datus.

3.4. Telpu nomas maksas cenu pārrēkins tiek veikts vienu reizi gadā līdz katra gada 1.aprīlim attiecībā uz tekošā gada nomas periodu, ja ir mainījušies iznomājamā objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi un aprēķinātā nomas maksas starpība ir vismaz divi procenti, vai arī biežāk, ja vismaz 6 mēnešu periodā inflācijas koeficients pārsniedz 5% likmi.

3.5. Slimnīcas telpu nomas maksas cenas aprēķins tiek izskatīts valdes sēdē un nomas maksa turpmākajam periodam noteikta ar Slimnīcas valdes lēmumu, kuru iesniedz apstiprināšanai Slimnīcas kapitāldaju turētājam kā nomas maksas centrādi turpmākajam periodam. Šādi noteiktā nomas maksa tiek piemērota tiem nomas līgumiem, kur nomas tiesības tiek piešķirtas vai pagarinātas, nerīkojot izsoli, vai izsoles gadījumā tiek uzskatīta par nosacīto nomas maksu. Nosakot nomas maksu vai nosacīto nomas maksu, tiek nemti vērā Nolikuma 3.6., 3.7., 3.9.punktā noteiktie sevišķie noteikumi nomas maksas noteikšanai. Ja, aprēķinot nomas maksu, tā nesamazinās vairāk kā par 5 %(pieciem) procentiem no iepriekšējā periodā noteiktās nomas maksas, turpina darboties iepriekš aprēķinātā nomas maksa, kuru apstiprinājis kapitāldaju turētājs, bet ne vairāk kā 3 (trīs) gadus pēc kārtas.

3.6. Nosakot nomas maksu par telpas 1.kv.m., ja telpas daļa tiek iznomāta bankomātu vai pārtikas automātu, cita veida uzglabāšanas iekārtām, , saskaņā ar Nolikuma 3.2.punktu noteiktajai nomas maksai piemērojot koeficientu 2,5, izņemot telpām saimniecības korpusā.

3.7. Nosakot nomas maksu par telpas 1.kv.m., ja telpas daļa tiek iznomāta juridiskai personai, kura veic tikai komercdarbību - mazumtirdzniecību, un kur tirdzniecības vieta nepārsniedz 10 kv.m, un persona nesniedz ārstniecības pakalpojumus, vai telpas tiek iznomātas cita veida komercdarbības veikšanai, saskaņā ar Nolikuma 3.2. punktu noteiktajai nomas maksai piemērojot koeficientu 1,65, izņemot telpām saimniecības korpusā.

3.8. Attiecībā uz nomas līgumiem, kas noslēgti pirms šī Nolikuma apstiprināšanas, noteiktā nomas maksa un citi noteikumi ir spēkā atbilstoši tiesīgi noslēgtajiem līgumiem. Tomēr attiecībā uz līgumu punktiem, kas ir pretrunā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem vai šo nolikumu, Slimnīcai ir tiesības ierosināt šo noteikumu grožīšanu 6 mēnešu laikā no šī Nolikuma apstiprināšanas dienas.

3.9. Slimnīcas valde, ievērojot šajā Nolikumā noteikto, ir tiesīga piemērot noteiktajai nomas maksai samazinājumu, ievērojot telpu tehnisko stāvokli, atrašanās vietu nekustamajā īpašumā, nomnieka darbības veidu, šādos gadījumos:

3.9.1. telpām, kuras atrodas pagrabstāvā (cokolstāvā) – 10% no saskaņā ar Nolikuma 3.2.punktu noteiktās nomas maksas;

3.9.2. telpām, kuru lietošanai nepieciešami kapitālieguldījumi – līdz 90% no nomas maksas uz būvdarbu veikšanas laiku, bet ne ilgāk kā uz 5 (pieciem) mēnešiem būvniecības darbu laikā.

4. RAKSTISKAS IZSOLES KĀRTĪBA.

4.1. Ja tiek rīkota rakstiska izsole, Nomas pretendents iesniedz pieteikumu slēgtā aploksnē. Uz aploksnes norāda, ka pieteikums tiek iesniegts rakstiskai izsolei, kā arī Nomas objekta adresi, kadastra numuru un nomas tiesību pretendantu;

4.2. Komisijas norīkota persona reģistrē saņemtos pieteikumus to saņemšanas secībā, norādot saņemšanas datumu, laiku, nomas tiesību pretendantu un nekavējoties iesniedz Iznomāšanas komisijas priekssēdētājam. Iznomāšanas komisijas priekssēdētājs (vai viņa vietnieks) saņemtos nomas pieteikumus glabā slēgtā aploksnē līdz izsoles sākumam.

4.3. Nomas pretendents drīkst piedalīties rakstiskā izsolē, ja pieteikums iesniegts publikācijā norādītajā termiņā.

4.4. Izsoles pieteikumu atvēršana publikācijā norādītajā datumā, laikā un vietā notiek Iznomāšanas komisijas sēdē. Iznomāšanas komisijas priekssēdētājs (vai viņa vietnieks) klātesošajiem paziņo, ka sākusies izsole un pieteikumu pieņemšana ir pabeigta. Pēc šā paziņojuma vairs netiek pieņemti ne personiski iesniegti, ne arī pa pastu atsūtīti pieteikumi. Pieteikumu atvēršana ir atklāta, un tos atver iesniegšanas secībā.

4.5. Pretendentam pieteikumā norādāmo informāciju nosaka Iznomāšanas komisija, to precīzi norādot konkrētās izsoles dokumentācijā.

4.6. Iznomāšanas komisijas priekssēdētājs (vai viņa vietnieks) pēc pieteikumu atvēršanas nosauc nomas tiesību pretendantu, pieteikuma iesniegšanas datumu un laiku, kā arī pieteikumā norādīto informāciju, tai skaitā piedāvāto nomas maksas apmēru un piedāvāto līguma termiņu, ja tāds bija jānorāda. Uz pieteikuma parakstās visi Iznomāšanas komisijas locekļi. Nomas pieteikumu atvēršanu protokolē. Mutiskie piedāvājumi rakstiskā izsolē ir aizliegti.

4.7. Ja nepieciešams papildus laiks, lai izvērtētu pieteikumu atbilstību publicētajiem iznomāšanas nosacījumiem, pēc pieteikumu atvēršanas Iznomāšanas komisijas priekssēdētājs (vai viņa vietnieks) paziņo laiku un vietu, kad tiks paziņoti rakstiskas izsoles rezultāti. Ja papildu izvērtējums nav nepieciešams, pēc visu pieteikumu atvēršanas Iznomāšanas komisijas priekssēdētājs (vai viņa vietnieks) paziņo, ka rakstiskā izsole pabeigta, kā arī nosauc visaugstāko nomas maksu un nomas tiesību pretendantu, kas to nosolījis un ieguvis tiesības slēgt nomas līgumu. Rakstiskās izsoles rezultātu paziņošanu protokolē.

4.8. Ja pēc visu pieteikumu atvēršanas izrādās, ka vairāki nomas tiesību pretendenti piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, Iznomāšanas komisija lemj par vienu no šādām darbībām:

4.8.1. turpināt izsoli, pieņemot rakstiskus piedāvājumus no Nomas tiesību pretendentiem vai to pārstāvjiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, ja tie piedalās pieteikumu atvēršanā, un organizē piedāvājumu tūlītēju atvēršanu;

4.8.2. par nākamo izsoles kārtu, starp Nomas tiesību pretendentiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, nosakot piedāvājumu iesniegšanas un atvēršanas datumu, laiku, vietu un kārtību, par pieņemto lēmumu rakstiski informējot Nomas tiesību pretendentus, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu

4.9. Ja neviens no Nomas tiesību pretendentiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, neiesniedz jaunu piedāvājumu par augstāku nomas maksu, Komisija pieņem lēmumu un pieteikumu iesniegšanas secībā rakstiski piedāvā minētajiem pretendentiem slēgt nomas līgumu atbilstoši to nosolītajai nomas maksai.

4.10. Ja publikācijā norādītajā pieteikumu iesniegšanas termiņā neviens nomas tiesību pretendents uz izsoli nav pieteicies, Iznomāšanas komisija ir tiesīga lemt par Nosacītās nomas maksas samazināšanu ne vairāk kā 20% apmērā no iepriekšējā izsolē noteiktās nosacītās nomas

maksas un rīkot atkārtotu izsoli (vai pagarināt pieteikšanās termiņu), ievērojot šajā Kārtībā noteikto informācijas publicēšanas kārtību.

4.11. Izsole atzīstama par nenotikušu un rīkojama jauna izsole, ja:

4.11.1. nav saņemts neviens pieteikums dalībai izsolē;

4.11.2. visu nomas tiesību pretendantu pieteikuma dokumenti un tajos ietvertā informācija atzīstama par neatbilstošu izsoles nolikuma prasībām;

4.11.3. ja rakstiskai izsolei piesakās vairāki nomas tiesību pretendenti, bet neviens no tiem nepārsola Telpām noteikto sākumcenu (nosacīto cenu), un šī Nolikuma 4.8.punktā noteiktajā kārtībā neiesniedz piedāvājumu, kas pārsniedz sākumcenu (nosacīto cenu);

4.11.4. ja neviens no nomas tiesību pretendentiem, kas ieguvis tiesības slēgt Telpu nomas līgumu, to nenoslēdz Slimnīcas norādītajā saprātīgajā termiņā, kas nevar būt garāks par 15 dienām ;

4.11.5. Līdz izsoles rezultātu publicēšanai rodas no Slimnīcas neatkarīgi apstākļi.

4.12. Izsoli atzīst par spēkā neesošu, ja nomas tiesības ieguvusi persona, kurai nav bijušas tiesības piedalīties izsolē.

4.13. Ja nosolītā nomas maksa ir zemāka kā sākotnējā izsolē noteiktā nosacītā nomas maksa, noslēgtā nomas līguma termiņš nevar būt garāks kā 1 (viens) gads.

5. MUTISKAS IZSOLES KĀRTĪBA:

5.1. Ja tiek rīkota mutiska izsole, Nomas tiesību pretendents iesniedz pieteikumu slēgtā aploksnē.

Uz aploksnes norāda, ka pieteikums tiek iesniegts mutiskai izsolei, kā arī Nomas objekta adresi, kadastra numuru un nomas tiesību pretendantu.

5.2. Komisija reģistrē saņemtos pieteikumus to saņemšanas secībā, norāda saņemšanas datumu un laiku, kā arī Nomas pretendantu, kurš iesniedzis pieteikumu. Pieteikumu glabā slēgtā aploksnē līdz nomas tiesību izsoles pretendantu pārbaudei Iznomāšanas komisijas sēdē vai līdz pieteikumu atvēršanas sēdei.

5.3. Ziņas par izsoles pretendentiem netiek izpaustas līdz pat izsoles sākumam. Ziņas par pretendantu skaitu un laiku, kādā iesniegti pieteikumi, pretendents var saņemt tikai pēc pieteikumu iesniegšanas beigu termiņa. Par ziņu neizpaušanu atbildīga ir Iznomāšanas komisija.

5.4. Nomas tiesību pretendantu pieteikumu dokumentu un tajos ietvertās informācijas pārbaude Nolikuma prasībām un atbilstību publicētajiem iznomāšanas nosacījumiem Komisija veic pretendantu pārbaudes sēdē, kas ir slēgta, pirms izsoles sākuma, nepielaižot dalībai mutiskā izsolē tos nomas tiesību pretendentus, kuru iesniegtie pieteikuma dokumenti neatbilst izsoles nolikuma prasībām. Dalībai izsolē nepielaiстajiem nomas tiesību pretendentiem pret parakstu tiek iesniegts Iznomāšanas komisijas slēgtās sēdes protokola izraksts. Ja nomas tiesību pretendents neparakstās par tā saņemšanu, vismaz viens Komisijas loceklis par to izdara atzīmi par neparakstīšanos un protokola izrakstu ierakstīta sūtījuma veidā nosūta pretendentam pa pastu izsoles dienā.

5.5. Mutiskā izsole publikācijā norādītajā izsoles datumā, laikā un vietā notiek Iznomāšanas komisijas sēdē. Izsole notiek ar augšupejošu soli. Solīšana sākas no Nosacītās nomas maksas un notiek tikai pa noteikto izsoles soli.

5.6. Iznomāšanas komisijas iecelts izsoles vadītājs reģistrē nomas pretendentus un izsniedz katram pretendentam reģistrācijas numuru. Nomas pretendantu sarakstā ieraksta katra pretendenta vārdu un uzvārdu vai nosaukumu, kā arī pretendenta pārstāvja vārdu un uzvārdu. Nomas pretendenti pirms mutiskās izsoles sākuma ar parakstu apliecina, ka iepazinušies ar izsoles norises kārtību.

5.7. Atsakoties no turpmākas solišanas, katrs izsoles dalībnieks Nomas pretendantu sarakstā ar parakstu apliecina savu pēdējo solīto nomas maksas summu. Mutisko izsoli protokolē.

5.8. Ja nepieciešams papildu laiks, lai izvērtētu pieteikumu atbilstību publicētajiem iznomāšanas nosacījumiem (pirms izsoles nav noteikta pretendantu atbilstības pārbaude slēgtā sēdē), mutiskās izsoles beigās Iznomāšanas komisijas priekšsēdētājs (vai viņa vietnieks) paziņo laiku un vietu, kad tiks paziņoti mutiskās izsoles rezultāti. Ja papildu izvērtējums nav nepieciešams, mutiskās izsoles beigās Iznomāšanas komisijas priekšsēdētājs (vai viņa vietnieks) paziņo, ka izsole pabeigta, kā arī nosauc visaugstāko nosolīto nomas maksu un Nomas pretendantu, kas to nosolījis un ieguvis tiesības slēgt nomas līgumu. Mutiskās izsoles rezultātu paziņošanu protokolē.

5.9. Ja mutiskai izsolei piesakās tikai viens Nomas pretendents, izsoli atzīst par notikušu. Ar šo Nomas pretendantu Slimnīca slēdz nomas līgumu par nomas maksu par izsludināto izsoles sākumcenu.

5.10. Ja mutiskai izsolei piesakās vairāki nomas tiesību pretendenti un neviens nomas tiesību pretendents nepārsola izsoles sākumcenu, izsoli atzīst par nenotikušu un rīko otro izsoli ar augšupejošu soli. Šajā gadījumā Slimnīca var pazemināt nomas objekta nosacīto nomas maksas apmēru ne vairāk kā par 20 procentiem.

5.11. Izsole atzīstama par nenotikušu un rīkojama jauna izsole, ja:

5.11.1. nav saņemts neviens pieteikums dalībai izsolē;

5.11.2. uz izsoli nav ieradies neviens no iepriekš reģistrētajiem nomas tiesību pretendentiem;

5.11.3. visu nomas tiesību pretendantu pieteikuma dokumenti un tajos ietvertā informācija atzīstama par neatbilstošu Nolikuma prasībām;

5.11.4. ja mutiskajai izsolei piesakās vairāki nomas tiesību pretendenti, bet neviens no tiem nepārsola Telpām noteikto sākumcenu (nosacīto cenu);

5.11.5. ja neviens no nomas tiesību pretendentiem, kas ieguvis tiesības slēgt Telpu nomas līgumu, to nenoslēdz Slimnīcas norādītajā saprātīgā termiņā, kas nav garāks par 15 dienām;

5.11.7. Līdz izsoles rezultātu publicēšanai rodas no Slimnīcas neatkarīgi apstākļi.

5.12. Izsoli atzīst par spēkā neesošu, ja nomas tiesības ieguvusi persona, kurai nav bijušas tiesības piedalīties izsolē.

5.13. Mutiskās izsoles norisi protokolē, norādot izsoles dalībniekus, katra nomas tiesību pretendenta solītas nomas tiesību maksas. Izsoles protokola tiek norādīti visi nomas tiesību pretendenti, norādot katra nomas tiesību pretendenta pēdējo augstāk nosolīto nomas maksas apmēru. Ja kāds no reģistrētajiem nomas tiesību pretendentiem nav ieradies uz izsoli, to arī norāda protokolā. Protokolu paraksta visi Iznomāšanas komisijas locekļi.

5.14. Ja nosolītā nomas maksi ir zemāka kā sākotnējā izsolē noteiktā nosacītā nomas maksi, noslēgtā nomas līguma termiņš nevar būt garāks kā 1 (viens) gads.

6. NOMAS LĪGUMS UN TĀ NOSLĒGŠANAS KĀRTĪBA.

6.1. Iznomāšanas komisija pēc izsoles beigām pieņem lēmumu par nomas tiesību ieguvēju - to Nomas pretendēntu, kurš rakstiskā vai mutiskā izsolē piedāvājis visaugstāko nomas maksu.

6.2. Iznomāšanas komisija paziņo rakstiskās vai mutiskas izsoles rezultātus Slimnīcas valdei, kura tos apstiprina. Izsoles Komisija ne vēlāk kā nākamo divu darbdienu laikā pēc izsoles rezultātu apstiprināšanas tos paziņo nomas tiesību pretendentiem rakstveidā, nosūtot tos uz pretendēntu noradīto elektroniskā pasta adresi.

6.3. Pēc Slimnīcas valdes lēmuma pieņemšanas, Komisija nosūta pretendentam, kurš nosolījis visaugstāko nomas maksu, uzaicinājumu ierasties nomas līguma parakstīšanai. Nomas tiesību pretendents Komisijas noteiktā saprātīgā termiņā, kas nav garāks par 15 dienām, no izsoles rezultātu paziņošanas dienas, paraksta nomas līgumu, ierodoties Slimnīcā, vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu. Ja iepriekš minētajā termiņā nomas tiesību pretendents līgumu neparaksta un neiesniedz attiecīgu atteikumu, ir uzskatāms, ka nomas tiesību pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies.

6.4. Ja nomas tiesību pretendents, kurš nosolījis augstāko nomas maksu, atsakās slēgt nomas līgumu, Slimnīcā ir tiesības secīgi piedāvāt slēgt nomas līgumu tam pretendentam, kurš nosolīja nākamo augstāko nomas maksu.

6.5. Nomas tiesību pretendents, kurš nosolījis nākamo augstāko nomas maksu, atbildi uz Nolikuma 6.4.punktā minēto piedāvājumu sniedz Komisijas noteiktā saprātīgā termiņā, kas nav garāks par 15 dienām no uzaicinājuma nosūtīšanas dienas, parakstot līgumu par paša nosolīto augstāko nomas maksu vai atsakoties no līguma parakstīšanas. Ja nomas tiesību pretendents atsakās slēgt nomas līgumu, izsoli atzīst par nenotikušu.

6.6. Slimnīca ne vēlāk kā divu darbdienu laikā pēc nomas līguma parakstīšanas nodrošina informācijas par noslēgto līgumu publicēšanu mājaslapā internetā www.jurmalaSlimnica.lv un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" mājas lapā www.vni.lv, norādot ziņas par nekustamā īpašuma adresi, kadastra numuru, platību, lietošanas mērķi, nomnieku, nomas maksas apmēru un līguma darbības termiņu.

6.7. Ja pirms izsoles rezultātu apstiprināšanas un izsoles rezultātu izziņošanas nomas tiesību pretendents ir paziņojis rakstveidā paziņo par to, ka turpmāk nav ieinteresēts parakstīt nomas līgumu, tad Slimnīca pēc izsoles rezultātu spēkā stāšanās piedāvājumu slēgt nomas līgumu attiecīgajam pretendentam nesūta, izņemot gadījumu, ja pretendents līdz izsoles rezultātu spēkā stāšanās dienai ir atsaucis savu iesniegumu, izsakot piekrišanu parakstīt Telpu nomas līgumu pēc tā saņemšanas.

7. NOMAS LĪGUMĀ IEKĻAUTIE NOTEIKUMI

7.1. Nomas līgumā (kā arī nomas līguma projektā, kas tiek pievienots izsoles nolikumam) tiek ietverti šādi pamatnosacījumi:

7.1.1. nomas līguma priekšmets;

7.1.2. Slimnīcas kā iznomātāja (šajā nodaļā – Iznomātājs) un nomnieka personu identificējošie dati;

7.1.3. nomas objekta izmantošanas mērķis;

7.1.4. nomas maksas apmērs, nomas maksas samaksas kārtība, nomas maksas pārskatīšanas kārtība saskaņā ar šo Nolikumu, kā arī norēķini par komunālajiem, apsaimniekošanas (piemēram, karstais ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana, apkure, elektrība, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi);

7.1.5. līdzēju tiesības un pienākumi;

7.1.6. sevišķie noteikumi, tostarp – par nepieciešamību veikt kapitālieguldījumus

7.1.7. līdzēju atbildība par līguma neizpildīšanu;

7.1.8. nomas līguma termiņš;

7.1.9. strīdu izšķiršanas kārtība;

7.1.10. līguma izbeigšanas nosacījumi, tai skaitā vienpusējas tiesības atkāpties no nomas līguma.

7.2. Nomas līgumu slēdz uz laiku, ne ilgāku kā 6 (seši) gadi, bet kapitālieguldījumu gadījumā, ja to apmērs pārsniedz 60'000 eiro- ne ilgāku par 12 gadiem.

7.3. Gadījumos, ja Nomnieks veic būtiskus kapitālieguldījumus telpās, nomas līguma termiņš nevar pārsniegt 30 gadus, bet šādā gadījumā ir nepieciešama iepriekšēja dalībnieka piekrišana pirms izsoles rīkošanas.

7.4. Pirms lēmuma pieņemšanas par nomas līguma slēgšanu uz termiņu, kas pārsniedz 5 (piecus) gadus, Slimnīcai ir nepieciešama Slimnīcas kapitāldaļu turētāja Jūrmalas pilsētas domes iepriekšēja piekrišana.

7.5. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski nosūtot nomniekam attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā:

7.5.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10 %. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar trešo nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem, ja noslēgtais nomas līguma termiņš ir ilgāks par 3 (trim) gadiem un paredz kapitālieguldījumus;

7.5.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījusies nekustamā īpašuma nodokļa likme vai apmērs, vai nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība;

7.5.3. reizi divos gados nākamajam nomas periodam, ja mainījušies iznomātāja nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi, un aprēķinātā nomas maksas izmaiņu starpība ir vismaz divi procenti.

7.5.4. reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja nomas maksā ietvertas izmaksas par apkuri, elektrību vai citiem pakalpojumiem, kas ietekmē nomas maksas apmēra veidošanos – ja aprēķinātā nomas maksas izmaiņu starpība ir vismaz divi procenti.

7.6. Nolikuma 3.9.2. punktā norādīto atlaidi atceļ un nomniekam ir jāmaksā pilna nomas maksa, ja tiek konstatēts, ka pirmajā nomas līguma darbīgas gadā pieteiktie kapitālieguldījumi nav veikti vispār, vai veikto kapitālieguldījumu apjoms ir par 30% procentiem mazāks, kā plānots, un šis samazinājums nesaistās ar izmaiņām materiālu tirgū.

7.7. Nomas maksājumi veicami reizi mēnesī.

7.8. Nomniekam aizliegts nomas objektu nodot apakšnomā, izņemot gadījumu, ja tam piekrīt Iznomātājs.

7.9. iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot nomnieku, ne mazāk kā 2 (divas) nedēļas iepriekš, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī nomnieka taisītos izdevumus nomas objektam, ja:

7.9.1. Ja Nomnieks Telpas izmanto citiem mērķiem, kā tas noteikts Līgumā;

7.9.2. Ja Nomnieks bojā vai posta Telpu, veic patvarīgu tās pārbūvi vai pārplānošanu;

7.9.3. Ja Nomnieks nemaksā nomas maksu un citus Līgumā paredzētos maksājumus Iznomātājam ilgāk kā trīsdesmit dienas pēc Līgumā noteiktā termiņa;

7.9.4. Ja Nomnieks nenovērš konstatētos līgumsaistību pārkāpumus 15 (piecpadsmiņi) dienu laikā pēc Iznomātāja rakstiskā brīdinājuma vai nav noslēdzis rakstisku vienošanos ar Iznomātāju par pārkāpumu novēršanu;

7.9.5. ja Telpa ir avārijas stāvoklī;

7.9.6. ja Nomnieks nodod apakšnomā Telpu vai citādi rada iespēju Telpas lietot trešajām personām, kas nav Iznomātāja darbinieki;

7.9.7. ja Nomnieks neatbilst speciālajām prasībām, kas izvirzītas saistībā ar Telpu lietošanas mērķi vai Nomnieka darbības jomu, vai konkrētajā līguma izvirzītajiem noteikumiem;

7.9.8. netiek izpildīti nomas objekta izmantošanas nosacījumi vai netiek sasniegts nomas līguma mērķis (ja tas līgumā ir noteikts), ar kuru iznomātājam bija tiesības rēķināties.

7.10. Iznomātājam ir tiesības, 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..

7.11. Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa pēc Nomnieka pieprasījuma, rakstiski paziņojot par to Iznomātājam, ne vēlāk kā vienu mēnesi iepriekš un atlīdzinot Iznomātājam visus zaudējumus, kā arī papildizdevumus, kas radušies sakarā ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu.

7.12. Slimnīcai ir tiesības nomas līguma darbības laikā, pamatojoties uz nomnieka ierosinājumu, samazināt nomas maksu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence. Nomas maksu nesamazina pirmajā gadā pēc nomas līguma noslēgšanas.

7.13. Noslēgtais nomas līgums nevar būtiski atšķirties no Izsoles nolikumam pievienotā nomas līguma projekta.

8. DOKUMENTU UZSGLABĀŠANAS NOTEIKUMI.

8.1. Nomas tiesību pretendantu dokumentus, kas iesniegti saistībā ar konkrēto nomas tiesību iegūšanas procesu, izņemot Nomas tiesību ieguvēja iesniegtos, komisija uzglabā 4 (četras) mēnešus, skaitot no Nomas līguma noslēgšanas dienas.

8.2. Pēc 8.1.punktā noteiktā termiņa iestāšanās nomas tiesību pretendantu, kas nav ieguvuši tiesības uz nomas objekta lietošanu, ir iznīcināmi, par to sastādot atbilstošu aktu.

8.3. Nomas tiesību ieguvēja iesniegtie dokumenti uzglabājami kopā ar Komisijas protokoliem ne mazāk kā 3 (trīs) gadus no Nomas līguma noslēgšanas dienas, ja vien normatīvie akti neparedz ilgāku dokumentu uzglabāšanas laiku.

Valdes priekšsēdētājs

E. Liepiņš

Valdes locekle

K. Siņkeviča