2018. gada \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Noteikumi Nr.\_\_\_

Rīgā (prot. Nr.\_\_\_ \_\_\_.§)

**Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi**

Izdoti saskaņā ar

Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 9. panta septīto daļu, 16. panta piekto daļu, 20. panta devīto daļu un 26. panta ceturto daļu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44. panta piekto daļu, likuma “Par zemes dzīlēm” [8. panta otrās daļas 4. punktu](http://nais.lv/text.cfm?Ref=0101032007103000735&Req=0101032007103000735&Key=0103011996050232772&Hash=1#1), Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.1panta 1.1un trešo daļu un 6.5panta trešo daļu

**1. Vispārīgie jautājumi**

1. Noteikumi nosaka:

1.1. publiskai personai piederoša vai piekrītoša zemesgabala vai tā daļas (turpmāk – zemesgabals) iznomāšanas kārtību un tās izņēmumus, nomas maksas aprēķināšanas kārtību, kā arī atsevišķus nomas līgumā ietveramos tipveida nosacījumus;

1.2. nomas maksas aprēķināšanas kārtību, ja publiska persona iznomā zemesgabalu zemes dzīļu izmantošanai;

1.3. neizpirktās pilsētu zemes nomas līguma noslēgšanas kārtību, nomas maksas aprēķināšanas kārtību, nomas līguma būtiskos noteikumus, kā arī apstiprina pilsētas zemes nomas tipveida līgumu (pielikums);

1.4. publiskas personas neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanas kārtību, maksas par apbūves tiesības piešķiršanu noteikšanas metodiku, apbūves tiesības piešķiršanas izņēmumus, kā arī atsevišķus apbūves tiesības piešķiršanas līgumā ietveramos tipveida nosacījumus.

2. Noteikumi neattiecas uz:

2.1. ūdenstilpju un zvejas tiesību iznomāšanu, kā arī medību tiesību piešķiršanu;

2.2. zemesgabala, kas tiek privatizēts atbilstoši likumam “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, iznomāšanu;

2.3. pašvaldībai piederoša neapbūvēta lauksaimniecības zemesgabala iznomāšanu ar izpirkuma tiesībām;

2.4. valsts zemesgabala iznomāšanu pakalpojumu sniegšanai muitas kontroles punkta teritorijā, izņemot zemesgabala nomas maksas aprēķināšanas kārtību;

2.5. ostas pārvaldes vai speciālās ekonomiskās zonas pārvaldes valdījumā nodota zemesgabala vai īpašumā esoša zemesgabala vai tā daļas iznomāšanu vai apbūves tiesību piešķiršanu;

2.6. zemesgabala publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā iznomāšanu, ja publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslas lietošanas noteikumi paredz citu kārtību;

2.7. kārtību, kādā iznomā valsts zemesgabalu valsts iestādei vai atvasinātas publiskas personas zemesgabalu attiecīgās atvasinātās publiskās personas iestādei valsts pārvaldes funkciju vai deleģēto valsts pārvaldes uzdevumu veikšanai;

2.8. kārtību, kādā iznomā neapbūvētu zemesgabalu vai piešķir neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības citas publiskas personas iestādei vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, izņemot nomas maksas vai apbūves tiesības maksas aprēķināšanas kārtību;

2.9. kārtību, kādā iznomā apbūvētu zemesgabalu kopā ar publiskas personas būvi, izņemot nomas maksas aprēķināšanas kārtību.

3. Šo noteikumu izpratnē ar neatkarīgu vērtētāju saprot personu ar labu reputāciju, kura ir ieguvusi augstākās izglītības piektā līmeņa profesionālo kvalifikāciju nekustamā īpašuma vērtēšanas jomā vai augstākās izglītības piektā līmeņa profesionālo kvalifikāciju radniecīgā jomā, kura ir saistīta ar nekustamo īpašumu, un ir apguvusi nekustamā īpašuma vērtētāja profesijai nepieciešamās zināšanas akreditētā profesionālās tālākizglītības programmā, kā arī ieguvusi atbilstošu pieredzi un ir kompetenta attiecīgu aktīvu kategorijā un lokalizācijā esošas zemes un būvju novērtēšanā, vai personu, kurai ir derīgs profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nekustamā īpašuma novērtēšanai (sertificēts vērtētājs). Novērtēšanas biroji, amatpersonas vai darbinieki tiek uzskatīti par neatkarīgiem, ja netiek pieļauta nepamatota ietekme uz viņu atzinumiem.

4. Iznomātāja vadītājs (lēmējinstitūcija), iznomātāja izveidotas komisijas locekļi, kas pieņem lēmumus vai veic citas šajos noteikumos minētās darbības zemesgabala iznomāšanas vai apbūves tiesību piešķiršanas procesā, nedrīkst būt nomas tiesību vai apbūves tiesību pretendenti, kā arī tieši vai netieši ieinteresēti attiecīgā procesa iznākumā.

5. Zemesgabala minimālā nomas maksa vai neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības minimālā maksa gadā ir 28 *euro*.

6. Nomnieks papildus nomas maksai maksā iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabalu. Apbūves tiesīgais papildus apbūves tiesības maksai maksā apbūves tiesības piešķīrējam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz apbūvei nodoto zemesgabalu.

**2. Apbūvēta zemesgabala iznomāšana**

7. Apbūvētu zemesgabalu iznomā tikai uz tā esošās būves īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam (turpmāk arī nomnieks), ja citos normatīvajos aktos nav noteikts citādi.

8. Par apbūvēta zemesgabala nomu var slēgt nomas līgumu. Nomas līgumu slēdz, ja iznomātājs ir pieņēmis lēmumu slēgt nomas līgumu vai to ir ierosinājis attiecīgās būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs, vai tā noslēgšanu nosaka citi normatīvie akti.

9. Ja par apbūvēta zemesgabala nomu neslēdz nomas līgumu, iznomātājs būves īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam nosūta maksāšanas paziņojumu vai rēķinu, kurā par iznomāto zemesgabalu norāda šādu informāciju:

9.1. iznomātā zemesgabala platību;

9.2. nomas maksas un citu saistīto maksājumu apmēru;

9.3. samaksas termiņu un kārtību, tajā skaitā nokavējuma procentus;

9.4. citu, pēc iznomātāja ieskatiem nepieciešamo informāciju.

10. Ja par apbūvēta zemesgabala nomu slēdz nomas līgumu, iznomātājs būves īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam nosūta uzaicinājumu noslēgt nomas līgumu. Ja attiecīgās būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs atsakās noslēgt nomas līgumu, iznomātājam ir tiesības prasīt tiesai noteikt piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru.

11. Maksāšanas paziņojuma, rēķina vai nomas līguma sastādīšanai persona iesniedz publiskas personas institūcijā, kuras valdījumā atrodas attiecīgais apbūvētais zemesgabals, šādus dokumentus:

11.1. fiziskā persona – pieteikumu, kurā norādīts vārds, uzvārds, personas kods, deklarētās dzīvesvietas adrese un cita adrese, kurā persona ir sasniedzama, oficiālā elektroniskā adrese (ja ir aktivizēts tās konts) vai elektroniskā pasta adrese (ja ir), nomājamā apbūvētā zemesgabala adrese, kadastra apzīmējums (ja tāds ir zināms);

11.2. juridiskā persona – pieteikumu, kurā norādīts juridiskās personas nosaukums (firma), juridiskā adrese, oficiālā elektroniskā adrese (ja ir aktivizēts tās konts) vai elektroniskā pasta adrese (ja ir), reģistrācijas numurs, nomājamā apbūvētā zemesgabala adrese, kadastra apzīmējums (ja tāds ir zināms);

11.3. ja uz apbūvētā zemesgabala atrodas tiesiskā valdītāja būve, kura nav ierakstīta zemesgrāmatā, likumā “[Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās](http://nais.lv/text.cfm?Ref=0101032007103000735&Req=0101032007103000735&Key=0103011997013032772&Hash=)” noteikto dokumentu, kas apliecina attiecīgās būves tiesisku iegūšanu līdz īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, vai dokumentu, kas apliecina personas lietojuma tiesības uz attiecīgo būvi, vai pašvaldības izziņu par to, ka būve atrodas personas lietošanā un piekrīt šīs personas mājsaimniecībai (lauku apvidos);

11.4. Ja uz apbūvētā zemesgabala atrodas vairāki patstāvīgi būvju īpašumi, to īpašnieki, tiesiskie valdītāji vai lietotāji iesniedz notariāli apliecinātu vienošanos par zemesgabala lietošanas kārtību nomas maksas aprēķināšanai, ja tāda ir noslēgta. Ja uz apbūvēta zemesgabala bez privātpersonas būves atrodas arī publiskas personas būve, tad notariāls apliecinājums savstarpējai zemesgabala lietošanas kārtībai nav nepieciešams.

12. Ja uz apbūvēta zemesgabala atrodas vairāki patstāvīgi būvju īpašumi, bet to īpašnieki, tiesiskie valdītāji vai lietotāji nav iesnieguši notariāli apliecinātu vienošanos par zemesgabala lietošanas kārtību nomas maksas aprēķināšanai, iznomātājs maksāšanas paziņojuma, rēķina vai nomas līguma sastādīšanai izmanto Valsts zemes dienesta atzinumā par apbūvētā zemesgabala sadali domājamās daļās noteikto katrai būvei piekritīgo zemesgabala domājamās daļas informāciju vai iznomātāja paša noteikto katrai būvei piekritīgo zemesgabala domājamās daļas apmēru.

13. Maksāšanas paziņojuma, rēķina vai nomas līguma sastādīšanai iznomātājs nepieciešamo informāciju iegūst no atbilstoši šo noteikumu 11.punktam iesniegtās informācijas un attiecīgajiem valsts reģistriem. Ja uz apbūvēta zemesgabala esošā apbūve nav ierakstīta zemesgrāmatā likumā noteikto ierobežojumu dēļ, informāciju par būvi iznomātājam iesniedz tās īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs.

14. Būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs maksā iznomātājam nomas maksu un citus saistītos maksājumus atbilstoši:

14.1. iznomātāja nosūtītajam maksāšanas paziņojumam vai rēķinam,

14.2. nomas līgumā noteiktajai kārtībai.

15. Apbūvēta zemesgabala nomas maksu sāk aprēķināt ar maksāšanas paziņojuma vai rēķina nosūtīšanas dienu vai nomas līguma noslēgšanas dienu. Maksa par faktisko apbūvēta zemesgabala lietošanu līdz maksāšanas paziņojuma vai rēķina nosūtīšanas dienai vai nomas līguma noslēgšanas dienai tiek noteikta saskaņā ar šo nodaļu, nepiemērojot šo noteikumu 5. un 22. punktu.

16. Nomas maksas aprēķina periods ir viens ceturksnis. Nomas maksu samaksā ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturkšņa pirmā mēneša beigām, ja puses nav vienojušās par citu norēķinu kārtību. Par maksāšanas paziņojumā, rēķinā vai nomas līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumiem iznomātājs aprēķina nokavējuma procentus 0,1 % apmērā no kavētās maksājuma summas par katru kavējuma dienu.

17. Apbūvēta zemesgabala nomas maksa gadā ir 1,5 % apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības (bet ne mazāka par šo noteikumu 5. punktā noteikto).

18. Ja iznomā apbūvētu zemesgabalu kopā ar publiskas personas būvi, un nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju, nomas maksu nosaka visam nomas objektam kopā atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai.

19. Iznomātājs nomas maksu pārskata un maina, ja attiecīgajam apbūvētajam zemesgabalam tiek mainīta tā kadastrālā vērtība.

20. Ja par apbūvēta zemesgabala nomu tiek slēgts nomas līgums, nomas līgumā paredz, ka iznomātājam ir tiesības, nosūtot nomniekam rakstisku paziņojumu vai rēķinu, vienpusēji mainīt nomas maksu šo noteikumu 19. punktā minētajā gadījumā bez grozījumu izdarīšanas līgumā.

21. Iznomātājam ir tiesības nemainīt nomas maksu šo noteikumu 19. punktā minētajā gadījumā, ja nomas maksas palielinājums ir mazāks nekā attiecīgā paziņojuma vai rēķina sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas.

22. Nomas maksu palielina, piemērojot koeficientu 1,5, uz laiku līdz šajā punktā norādīto apstākļu novēršanai, ja:

22.1. uz zemesgabala atrodas tiesiskā valdītāja būves, kuras saskaņā ar likumu “[Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās](http://nais.lv/text.cfm?Ref=0101032007103000735&Req=0101032007103000735&Key=0103011997013032772&Hash=)” ir ierakstāmas kā patstāvīgi īpašumu objekti, bet nav ierakstītas zemesgrāmatā;

22.2. būves ir ierakstītas zemesgrāmatā, bet pēc īpašnieka maiņas tiesiskais valdītājs trīs mēnešu laikā nav nostiprinājis zemesgrāmatā savas īpašumtiesības (izņemot gadījumus, ja tiesību nostiprināšanu kavē tiesas noteikts aizliegums), ja nomas līgums tiek slēgts ar attiecīgo tiesisko valdītāju;

22.3. persona uz tās lietošanā vai nomā esošā zemesgabala ir veikusi nelikumīgu būvniecību.

23. Nomas maksu var samazināt par 50 % (bet tā nedrīkst būt mazāka par šo noteikumu 5. punktā noteikto), ja izpildās visi turpmāk minētie nosacījumi:

23.1. uz apbūvētā zemesgabala esošā būve ir deklarēta kā nomnieka dzīvesvieta vismaz 12 mēnešus;

23.2. nomniekam ir piešķirts maznodrošinātās personas statuss vai ir I invaliditātes grupa, vai tā aprūpē ir bērns ar invaliditāti vai vismaz trīs nepilngadīgi bērni vai pilngadīgas personas, kas nav sasniegušas 24 gadu vecumu, ja tās iegūst vispārējo, profesionālo vai augstāko izglītību, nav darba tiesiskajās attiecībās un uz zemesgabala esošā būve ir deklarēta kā to dzīvesvieta;

23.3. nomnieka nomas maksas un citu saistīto maksājumu parāds par attiecīgo apbūvēto zemesgabalu nav lielāks par 50 *euro*.

24. Nomas maksu var samazināt par 90 % (bet tā nedrīkst būt mazāka par šo noteikumu 5. punktā noteikto), ja nomniekam ir piešķirts trūcīgās personas statuss un papildus izpildās šo noteikumu 23.1., un 23.3. apakšpunktā noteiktie nosacījumi.

25. Lai saņemtu šo noteikumu 23. vai 24. punktā noteikto nomas maksas samazinājumu, nomnieks iesniedz iznomātājam dokumentus, kas apliecina apstākļu atbilstību šo noteikumu 23. vai 24. punktā noteiktajiem nosacījumiem. Nomnieks nekavējoties informē iznomātāju, ja tā sniegtā informācija neatbilst faktiskajai situācijai.

26. Ja par apbūvēta zemesgabala nomu tiek slēgts nomas līgums, nomas līgumā paredz, ka iznomātājam ir tiesības, nosūtot nomniekam rakstisku paziņojumu vai rēķinu, vienpusēji mainīt nomas maksu vai citu saistīto maksājumu apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā, ja:

26.1. normatīvie akti paredz citu apbūvēta zemesgabala nomas maksas aprēķināšanas kārtību;

26.2. ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti uz apbūvētu zemesgabalu attiecināmi nodokļi un nodevas, vai mainīts ar nodokli apliekamais objekts.

27. Nomas līgumā paredz, ka šo noteikumu 26. punktā minētajos gadījumos nomas maksa vai citu saistīto maksājumu apmērs tiek mainīts sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos.

**3. Neapbūvēta zemesgabala iznomāšana**

28. Lēmumu par neapbūvēta zemesgabala iznomāšanu pieņem iznomātājs.

29. Šo noteikumu 32., 40., 41., 42., 43., 44. 45. un 46. punktu var nepiemērot, ja tiek iznomāts:

29.1. neapbūvēts zemesgabals, kas ir starpgabals, vai neapbūvēts zemesgabals (tostarp zemesgabals ielu sarkanajās līnijās), kas nav iznomājams patstāvīgai izmantošanai un tiek iznomāts tikai piegulošā nekustamā īpašuma īpašniekam vai lietotājam ar nosacījumu, ka nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts;

29.2. neapbūvēts zemesgabals, kas tiek izmantots personisko palīgsaimniecību vajadzībām atbilstoši likuma “[Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos](http://nais.lv/text.cfm?Ref=0101032007103000735&Req=0101032007103000735&Key=0127011990112132769&Hash=)” [7. pantam](http://nais.lv/text.cfm?Ref=0101032007103000735&Req=0101032007103000735&Key=0127011990112132769&Hash=2#2) ar nosacījumu, ka nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts;

29.3. neapbūvēts zemesgabals, kas pilsētā nodots pagaidu lietošanā sakņu (ģimenes) dārza ierīkošanai ar nosacījumu, ka nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts;

29.4. neapbūvēts zemesgabals, kas tiek iznomāts biedrībām, nodibinājumiem, kuru darbība sniedz nozīmīgu labumu sabiedrībai vai kādai tās daļai, it sevišķi, ja tā vērsta uz labdarību, cilvēktiesību un indivīda tiesību aizsardzību, pilsoniskas sabiedrības attīstību, izglītības, zinātnes, kultūras un veselības veicināšanu un slimību profilaksi, sporta atbalstīšanu, vides aizsardzību, palīdzības mazināšanu katastrofu gadījumos un ārkārtas situācijās, sabiedrības, it īpaši trūcīgo un sociālo mazaizsargāto personu grupu sociālās labklājības celšanu, un starptautiskajām organizācijām, ar nosacījumu, ka nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts;

29.5. neapbūvēts zemesgabals, kas tiek izmantots sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta, vides un dzīvnieku aizsardzības vai veselības aprūpes funkcijas nodrošināšanai;

29.6. neapbūvēts zemesgabals, kas tiek izmantots ielu (tās daļu) transporta būvju un inženiertīklu būvdarbiem, kuru laikā tiek veikta ielas seguma uzlaušana, zemes darbi un ielas konstrukcijas atjaunošana, vai kas tiek izmantots, novietojot nožogojumus, sastatnes, konteinerus, estakādes, būvmateriālus un dažādus mehānismus, kā arī citas pagaidu konstrukcijas, kas saistītas ar minētajiem būvdarbiem;

29.7. neapbūvēts zemesgabals īslaicīgi – ne ilgāk par 10 dienām gada laikā vienai personai, ja iznomāšana nav pretēja sabiedrības interesēm;

29.8. neapbūvēts zemesgabals līdz 10 ha lauku teritorijās, kas tiek izmantots lauksaimniecībā, mežsaimniecībā vai ūdenssaimniecībā, uz termiņu ne ilgāk par sešiem gadiem, ja šo noteikumu 33.6. apakšpunktā noteiktajā termiņā pieteicies tikai viens pretendents;

29.9. neapbūvēts zemesgabals, kas tiek izmantots nomnieka informācijas objekta izvietošanai gar ceļiem vai izkārtnes izvietošanai;

29.10. neapbūvēts zemesgabals, kas tiek izmantots reklāmas objekta, kas nav minēts šo noteikumu 29.9.apakšpunktā, izvietošanai, ja šo noteikumu 33.6. apakšpunktā noteiktajā termiņā pieteicies tikai viens pretendents;

29.11. Aizsardzības ministrijas valdījumā esošs neapbūvēts zemesgabals, kas tiek iznomāts Latvijā reģistrētam komersantam vai zinātniskai institūcijai un neapbūvēta zemesgabala izmantošana paredzēta tādu attiecīgā komersanta vai zinātniskās institūcijas izgatavotu preču (vai to prototipu) testēšanai, kuras ir īpaši izstrādātas vai pielāgotas militārām vajadzībām un ir izmantojamas kā ieroči, munīcija vai militārais aprīkojums (tai skaitā militāra rakstura preces, kas minētas Eiropas Savienības kopējā militāro preču sarakstā) vai kuras ir uzskatāmas par divējāda lietojuma precēm.

30. Ja neapbūvētu zemesgabalu iznomā šo noteikumu 29. punktā minētajos gadījumos:

30.1. šo noteikumu 29.1. un 29.4. apakšpunktā minētajā gadījumā nomas maksa gadā ir 1,5 % apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības (bet ne mazāka par šo noteikumu 5. punktā noteikto);

30.2. šo noteikumu 29.2. apakšpunktā minētajā gadījumā nomas maksa gadā ir 0,5 % apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības (nepiemērojot šo noteikumu 5. punktu);

30.3. šo noteikumu 29.3. apakšpunktā minētajā gadījumā nomas maksa gadā ir 1,5 % apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības (nepiemērojot šo noteikumu 5. punktu);

30.4. šo noteikumu 29.5., 29.6., 29.7., 29.8., 29.9. un 29.10.apakšpunktā minētajā gadījumā nomas maksu nosaka atbilstoši Ministru kabineta, pašvaldības domes, citas atvasinātas publiskas personas vai kapitālsabiedrības kapitāla daļu turētāja apstiprinātam nomas pakalpojumu maksas cenrādim, kas noteikts ņemot vērā neatkarīga vērtētāja noteikto tirgus nomas maksu, vai neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai (bet tā nedrīkst būt mazāka par šo noteikumu 5. punktā noteikto). Nomas pakalpojumu maksas cenrādi un nomas maksu pārskata atbilstoši nepieciešamībai un tirgus situācijai un maina ne retāk kā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajā termiņā. Nomnieks kompensē iznomātājam pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu, ja to ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku;

30.5. šo noteikumu 29.11. apakšpunktā minētajā gadījumā nomas maksu nosaka atbilstoši Ministru kabineta apstiprinātam nomas pakalpojumu maksas cenrādim (bet tā nedrīkst būt mazāka par šo noteikumu 5. punktā noteikto). Nomas pakalpojumu maksas cenrādi pārskata atbilstoši nepieciešamībai un tirgus situācijai un maina ne retāk kā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajā termiņā.

31. Pašvaldībai savos saistošos noteikumos ir tiesības noteikt lielāku nomas maksu par šo noteikumu 30.1., 30.2. un 30.3. apakšpunktā noteikto, kas piemērojama pašvaldības neapbūvētajiem zemesgabaliem.

**3.1. Neapbūvēta zemesgabala nomas līguma noslēgšanas kārtība**

32. Neapbūvēta zemesgabala nomnieku noskaidro rakstiskā vai mutiskā izsolē. Iznomātājs pieņem lēmumu par piemērojamo izsoles veidu, nodrošina izsoles atklātumu un veic izsoles procedūras dokumentēšanu.

33. Par iznomājamo neapbūvēto zemesgabalu publicē šādu informāciju (ja attiecināms):

33.1. neapbūvēta zemesgabala nosaukums, atrašanās vieta, kadastra apzīmējums, platība, lietošanas mērķis, apgrūtinājumi un cita zemesgabala raksturojošā informācija;

33.2. iznomātāja noteiktā izsoles sākuma nomas maksa vai maksa, kas noteikta atbilstoši šo noteikumu 30. vai 31. punktā noteiktajam.

33.3. iznomāšanas mērķis un nomas līguma termiņš;

33.4. citi iznomātāja noteikti iznomāšanas nosacījumi (tajā skaitā nepieciešamie finanšu līdzekļu ieguldījumi neapbūvētajā zemesgabalā), kas nedrīkst radīt nepamatotus ierobežojumus nomas tiesību pretendentu konkurencei;

33.5. iznomātāja noteikti nosacījumi pretendentam, kas nedrīkst radīt nepamatotus ierobežojumus nomas tiesību pretendentu konkurencei;

33.6. pretendentu pieteikšanās termiņš, kas nav īsāks par piecām darbdienām, pieteikuma iesniegšanas vieta, reģistrēšanas kārtība;

33.7. izsoles veids un norāde par pirmo vai atkārtoto izsoli;

33.8. ja nomas tiesība tiek piešķirta rakstiskā izsolē, pieteikuma atvēršanas datums, laiks un vieta;

33.9. ja nomas tiesība tiek piešķirta mutiskā izsolē, izsoles datums, laiks un vieta, izsoles solis, kā arī izsoles norises kārtība;

33.10. nomas līguma projekts;

33.11. neapbūvēta zemesgabala apskates vieta un laiks.

34. Par valsts neapbūvētu zemesgabalu šo noteikumu 33. punktā minēto informāciju publicē iznomātāja tīmekļvietnē (ja tāda ir) un nodrošina bezmaksas publicēšanu valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” tīmekļvietnē. Iznomātājs papildus var izmantot arī citus informācijas paziņošanas veidus, lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku nomas tiesību pretendentu loku.

35. Par atvasinātas publiskas personas neapbūvētu zemesgabalu šo noteikumu 33. punktā minēto informāciju publicē attiecīgās atvasinātās publiskās personas tīmekļvietnē. Iznomātājs papildus var izmantot arī citus informācijas paziņošanas veidus, lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku nomas tiesību pretendentu loku.

36. Jebkurai personai ir tiesības iepazīties ar informāciju par iznomājamā neapbūvētā zemesgabala stāvokli, kā arī saņemt citu iznomātāja rīcībā esošu informāciju par neapbūvēto zemesgabalu un apskatīt to dabā.

37. Persona, kura vēlas nomāt neapbūvētu zemesgabalu, iesniedz iznomātajām pieteikumu. Pieteikumā norāda:

37.1. fiziska persona – vārdu, uzvārdu, personas kodu, deklarētās dzīvesvietas adresi, un citu adresi, kurā persona ir sasniedzama (ja ir), juridiska persona, arī personālsabiedrība – nosaukumu (firmu), reģistrācijas numuru un juridisko adresi;

37.2. pretendenta pārstāvi, norādot personu identificējošus datus (ja ir);

37.3. oficiālo elektronisko adresi (ja ir aktivizēts tās konts) vai elektroniskā pasta adresi (ja ir);

37.4. nomas objektu – neapbūvētā zemesgabala nosaukumu, atrašanās vietu, kadastra apzīmējumu;

37.5. nomas laikā plānotās darbības neapbūvētajā zemesgabalā;

37.6. ja tiek rīkota rakstiska izsole, piedāvāto nomas maksu;

37.7. pretendenta piekrišanu, ka iznomātājs kā kredītinformācijas lietotājs ir tiesīgs pieprasīt un saņemt kredītinformāciju, tajā skaitā ziņas par pretendenta kavētajiem maksājumiem un tā kredītreitingu, no iznomātājam pieejamām datu bāzēm.

38. Neapbūvētu zemesgabalu neiznomā pretendentam, ja pēdējā gada laikā no pieteikuma iesniegšanas dienas iznomātājs ir vienpusēji izbeidzis ar šo pretendentu noslēgto līgumu par īpašuma lietošanu, tāpēc ka pretendents nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus, vai stājies spēkā tiesas nolēmums, uz kura pamata tiek izbeigts ar iznomātāju noslēgts līgums par īpašuma lietošanu pretendenta rīcības dēļ.

39. Iznomātājam, izvērtējot lietderības apsvērumus, ir tiesības neapbūvētu zemesgabalu neiznomāt pretendentam, kurš atbilstoši iznomātāja izstrādātajiem un apstiprinātajiem potenciālā pretendenta labticības izvērtēšanas kritērijiem nav uzskatāms par labticīgu, tajā skaitā pretendents pēdējā gada laikā no pieteikuma iesniegšanas nav labticīgi pildījis ar iznomātāju noslēgtā līgumā par īpašuma lietošanu noteiktos nomnieka pienākumus – tam ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu nomas maksas aprēķina periodu, vai iznomātājam zināmi publiskas personas nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu maksājumu parādi, vai pretendentam ir jebkādas citas būtiskas neizpildītas līgumsaistības pret iznomātāju.

40. Neapbūvēta zemesgabala nomas tiesību solīšanu rakstiskā vai mutiskā izsolē sāk no iznomātāja noteiktās izsoles sākuma nomas maksas (bet tā nedrīkst būt mazāka par šo noteikumu 5. punktā noteikto). Iznomātājs organizē neapbūvēta zemesgabala apsekošanu un faktiskā stāvokļa novērtēšanu un izsoles sākuma nomas maksu nosaka, ievērojot zemesgabala atrašanās vietu, izmantošanas iespējas un citus apstākļus. Izsoles sākuma nomas maksas noteikšanai iznomātājs var pieaicināt neatkarīgu vērtētāju. Ja nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju, nomnieks kompensē iznomātājam pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu, ja to ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku.

41. Ja neapbūvēta zemesgabala rakstiskās vai mutiskās izsoles publikācijā norādītajā pieteikumu iesniegšanas termiņā neviens pretendents nav pieteicies, iznomātājs var pazemināt noteikto izsoles sākuma nomas maksu ne vairāk kā par 20 % (nepiemērojot šo noteikumu 5. punktu), un rīkot atkārtotu izsoli, ievērojot šo noteikumu 33. punktā minēto informācijas publicēšanas kārtību. Ja nepieciešams, iznomātājs var rīkot vairākas atkārtotas izsoles, ievērojot šajā punktā noteikto.

42. Ja ievērojot šo noteikumu 41. punktā minēto, neapbūvētu zemesgabalu iznomā par nomas maksu, kas ir mazāka par šo noteikumu 5. punktā noteikto, nomas līgumu drīkst slēgt uz laiku līdz vienam gadam.

43. Iznomātājs nomas līgumu slēdz ar pretendentu, kurš piedāvājis augstāko nomas maksu un atbilst iznomātāja noteiktajiem nosacījumiem pretendentam. Pretendents paraksta nomas līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu ar iznomātāju saskaņotā saprātīgā termiņā, kas nav garāks par 15 darbdienām no nomas līguma projekta nosūtīšanas dienas. Ja iepriekš minētajā termiņā pretendents nomas līgumu neparaksta un neiesniedz attiecīgu atteikumu, uzskatāms, ka pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies.

44. Ja izsolei piesakās tikai viens pretendents, izsoli atzīst par notikušu. Iznomātājs ar pretendentu slēdz nomas līgumu par nomas maksu, kas nav zemāka par iznomātāja noteikto izsoles sākuma nomas maksu.

45. Ja pretendents, kurš piedāvājis augstāko nomas maksu, atsakās slēgt nomas līgumu, iznomātājam ir tiesības secīgi piedāvāt slēgt nomas līgumu tam pretendentam, kurš piedāvāja nākamo augstāko nomas maksu. Iznomātājs 10 darbdienu laikā pēc minētā piedāvājuma nosūtīšanas publicē vai nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu šo noteikumu 34. vai 35. punktā minētajā tīmekļvietnē.

46. Pretendents, kurš piedāvājis nākamo augstāko nomas maksu, atbildi uz šo noteikumu 45. punktā minēto piedāvājumu sniedz 10 darbdienu laikā pēc tā saņemšanas dienas. Ja pretendents piekrīt parakstīt nomas līgumu par paša nosolīto augstāko nomas maksu, viņš paraksta nomas līgumu ar iznomātāju saskaņotā saprātīgā termiņā, kas nav garāks par 15 darbdienām no nomas līguma projekta nosūtīšanas dienas. Ja iepriekš minētajā termiņā pretendents līgumu neparaksta vai neiesniedz attiecīgu atteikumu, ir uzskatāms, ka pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies, un rīkojama jauna nomas tiesību izsole.

47. Iznomātājs 10 darbdienu laikā pēc nomas līguma spēkā stāšanās publicē vai nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu šo noteikumu 34. vai 35. punktā minētajā tīmekļvietnē.

48. Nomas maksu palielina, piemērojot koeficientu 1,5, uz laiku līdz šajā punktā norādīto apstākļu novēršanai, ja:

48.1. līdz 2016.gada 31.decembrim ir noslēgts nomas līgums ar apbūves tiesībām un uz tā pamata izsniegta būvatļauja, bet uzceltā patstāvīgā būve sešu mēnešu laikā pēc nodošanas ekspluatācijā nav ierakstīta zemesgrāmatā;

48.2. nomnieks uz tā nomā esošā zemesgabala ir veicis nelikumīgu būvniecību.

49. Iznomātājam un nomniekam savstarpēji vienojoties, uz noteiktu laika periodu nomas maksu var samazināt līdz 50 % (bet tā nedrīkst būt mazāka par šo noteikumu 5. punktā noteikto), ja nomnieks apņemas ievērot vismaz vienu no šādiem nosacījumiem:

49.1. radīt jaunas darba vietas;

49.2. veikt nozīmīgus finansiālos ieguldījumus, kas nodrošinās saimnieciskās darbības paplašināšanu vai dažādošanu;

49.3. veikt finansiālos ieguldījumus, kas sekmēs inovāciju vai jaundibinātu ražošanas uzņēmumu veidošanos;

49.4. veikt ieguldījumus neapbūvētā zemesgabala infrastruktūras attīstībā;

49.5. neapbūvēto zemesgabalu izmantot sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta, vides un dzīvnieku aizsardzības vai veselības aprūpes funkcijas nodrošināšanai.

50. Iznomātājam un nomniekam savstarpēji vienojoties, uz noteiktu laika periodu nomas maksu var samazināt līdz 90 % (bet tā nedrīkst būt mazāka par šo noteikumu 5. punktā noteikto), ja neapbūvēts zemesgabals atrodas teritorijā, kas vietējās pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentos ir noteikta kā degradētā teritorija, un nomnieks apņemas ievērot vismaz vienu no šo noteikumu 49. punktā noteiktajiem nosacījumiem.

51. Šo noteikumu 49. vai 50. punktā noteikto nomas maksas samazinājumu piešķir atbilstoši iznomātāja izstrādātajiem kritērijiem nomas maksas samazinājuma gradācijai un piemērošanai. Pašvaldībai savos saistošos noteikumos ir tiesības noteikt nosacījumus, kas jāievēro papildus šo noteikumu 49. un 50. punktā minētajiem un piemērojami pašvaldības neapbūvētajiem zemesgabaliem.

52. Nomas maksas aprēķina periods ir viens ceturksnis. Nomas maksu samaksā ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturkšņa pirmā mēneša beigām, ja puses nav vienojušās par citu norēķinu kārtību. Par nomas līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumiem iznomātājs aprēķina nokavējuma procentus 0,1 % apmērā no kavētās maksājuma summas par katru kavējuma dienu.

53. Iznomātājs, izvērtējot lietderības apsvērumus, var pieņemt lēmumu pagarināt nomas līguma termiņu (nerīkojot izsoli). Nomas līgumu var pagarināt, ievērojot nosacījumu, ka nomas līguma kopējais termiņš nedrīkst pārsniegt Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteikto nomas līguma termiņu.

54. Nomas līgumu ar nomnieku nepagarina, ja pēdējā gada laikā no pieteikuma par nomas līguma pagarināšanu iesniegšanas dienas iznomātājs ir vienpusēji izbeidzis ar šo nomnieku noslēgto līgumu par īpašuma lietošanu, tāpēc ka nomnieks nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus, vai stājies spēkā tiesas nolēmums, uz kura pamata tiek izbeigts ar iznomātāju noslēgts līgums par īpašuma lietošanu nomnieka rīcības dēļ.

55. Nomas līgumu ar nomnieku ir tiesības nepagarināt, ja pēdējā gada laikā no pieteikuma par nomas līguma pagarināšanu iesniegšanas dienas nomnieks nav labticīgi pildījis ar iznomātāju noslēgtā līgumā par īpašuma lietošanu noteiktos nomnieka pienākumus, tajā skaitā tam ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu nomas maksas aprēķina periodu, vai iznomātājam zināmi publiskas personas nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu maksājumu parādi, vai nomniekam ir jebkādas citas būtiskas neizpildītas līgumsaistības pret iznomātāju.

56. Pagarinot nomas līguma termiņu, nomas maksu pārskata, piemērojot šo noteikumu 3. nodaļā noteikto nomas maksas noteikšanas kārtību. Ja neapbūvēts zemesgabals ir iznomāts, rīkojot izsoli par zemesgabala nomas tiesībām, nomas maksu pārskata un maina, ja pārskatītā nomas maksa ir augstāka par noteikto nomas maksu. Ja nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā veic saimniecisko darbību un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, nomas maksu nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai un maina, ja tā ir augstāka par noteikto nomas maksu. Ja nomas maksa tiek mainīta, nomnieks kompensē iznomātājam pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu.

57. Pagarinot nomas līguma termiņu, iznomātājs 10 darbdienu laikā pēc vienošanās par nomas līguma termiņa pagarināšanas spēkā stāšanās publicē vai nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu šo noteikumu 34. vai 35. punktā minētajā tīmekļvietnē.

**3.2. Atsevišķi nomas līgumā ietveramie tipveida nosacījumi**

58. Nomas līgumā norāda:

58.1. nomas līguma priekšmetu – neapbūvēta zemesgabala platību, kadastra apzīmējumu un zemesgrāmatu nodalījuma numuru (ja zemesgabals ierakstīts zemesgrāmatā), tā izmantošanas mērķi;

58.2. iznomātāju un nomnieku, norādot personu identificējošus datus;

58.3. nomas līguma termiņu;

58.4. nomas maksas un citu saistīto maksājumu apmēru, samaksas termiņu un kārtību, nokavējuma procentus, kā arī nomas maksas pārskatīšanas kārtību;

58.5. līdzēju tiesības un pienākumus;

58.6. līdzēju atbildību par līguma neizpildīšanu;

58.7. līguma izbeigšanas nosacījumus, tajā skaitā vienpusējas tiesības atkāpties no nomas līguma;

58.8. strīdu izšķiršanas kārtību;

58.9. citus noteikumus.

59. Noslēgtā nomas līguma noteikumi nedrīkst būtiski atšķirties no publicētajiem nomas noteikumiem. Līgumā noteiktā nomas maksa nedrīkst būt zemāka par izsoles rezultātiem, izņemot šajos noteikumos paredzētos izņēmumus.

60. Nomas līgumā paredz, ka nomniekam ir pienākums:

60.1. kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par neapbūvēto zemesgabalu, uzturēt to atbilstoši normatīvo aktu prasībām, kā arī nodrošināt, lai neapbūvētajam zemesgabalam piegulošā publiskā lietošanā esošā teritorija ir sakopta atbilstoši vietējās pašvaldības saistošo noteikumu prasībām par pašvaldības teritoriju un būvju uzturēšanu;

60.2. papildus nomas maksai maksāt iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto neapbūvēto zemesgabalu.

61. Nomas līgumā paredz, ka iznomātājam ir tiesības, nosūtot nomniekam rakstisku paziņojumu vai rēķinu, vienpusēji mainīt nomas maksu vai citu saistīto maksājumu apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā:

61.1. ja attiecīgajam neapbūvētajam zemesgabalam tiek mainīta tā kadastrālā vērtība, šo noteikumu 30.1. 30.2. un 30.3. apakšpunktā minētajos gadījumos.

61.2. šo noteikumu 62. punktā minētajos gadījumos;

61.3. ja normatīvie akti paredz citu neapbūvēta zemesgabala nomas maksas aprēķināšanas kārtību;

61.4. ja ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti uz neapbūvētu zemesgabalu attiecināmi nodokļi un nodevas, vai mainīts ar nodokli apliekamais objekts.

62. Ja nomas līgumu slēdz uz laiku, kas ir ilgāks par sešiem gadiem, nomas līgumā paredz, ka:

62.1. iznomātājs vienpusēji pārskata nomas maksu ne retāk kā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajā termiņā, un maina, ja pārskatītā nomas maksa ir augstāka par noteikto nomas maksu. Ja nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju un nomas maksa tiek palielināta, nomnieks kompensē iznomātājam pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu, ja to ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku;

62.2. pārskatītā un mainītā nomas maksa stājas spēkā 30. dienā no dienas, kad attiecīgais paziņojums nosūtīts nomniekam;

62.3. nomas maksu var nemainīt, ja saskaņā ar publicētajiem nomas nosacījumiem publiskas personas nekustamā īpašuma ilgtspējīgas attīstības nodrošināšanai nomniekam paredzēts pienākums neapbūvētajā zemesgabalā ieguldīt finanšu līdzekļus vai arī nomas līguma darbības laikā par to iznomātājs ar nomnieku ir rakstiski vienojies un tie netiek kompensēti no iznomātāja puses, un nomnieka veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu apmērs, kas nav amortizēti (atpelnīti) līdz nomas maksas pārskatīšanai, ir vienāds vai lielāks par pārskatītās nomas maksas un noteiktās nomas maksas starpību;

62.4. ja nomnieks nepiekrīt atbilstoši šo noteikumu 62.1. apakšpunktam pārskatītajai nomas maksai, nomniekam ir tiesības vienpusēji atkāpties no nomas līguma par to rakstiski informējot iznomātāju vienu mēnesi iepriekš. Līdz līguma izbeigšanai nomnieks maksā nomas maksu atbilstoši pārskatītajai nomas maksai.

63. Nomas līgumā paredz, ka šo noteikumu 61.3. un 61.4. apakšpunktā minētajos gadījumos nomas maksa vai citu saistīto maksājumu apmērs tiek mainīts sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos.

64. Iznomātājam ir tiesības nemainīt nomas maksu vai citu saistīto maksājumu apmēru šo noteikumu 61. punktā minētajos gadījumos, ja nomas maksas un citu saistīto maksājumu kopējais palielinājums ir mazāks nekā attiecīgā paziņojuma vai rēķina sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas.

65. Nomas līgumā paredz, ka iznomātājam 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. Ja nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā veic saimniecisko darbību un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, nomas maksu nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai, un nomnieks kompensē iznomātājam pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu. Nomas maksu nesamazina pirmajos trīs gados pēc nomas līguma noslēgšanas.

66. Ja finanšu līdzekļu ieguldījumu neapbūvētajā zemesgabalā veikšanas pienākums nomniekam paredzēts publicētajos nomas nosacījumos vai arī nomas līguma darbības laikā par to iznomātājs ar nomnieku rakstiski vienojas, nomas līgumā paredz nomniekam pienākumu:

66.1. veikt būvdarbus atbilstoši normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātam un saskaņotam, tostarp ar iznomātāju, būvprojektam, iznomātāja akceptētu izmaksu tāmi, būvdarbu izpildei piesaistot tikai būvuzņēmēju vai kvalificētus speciālistus, kas atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajam ir tiesīgi veikt attiecīgos būvdarbus;

66.2. viena mēneša laikā pēc būvdarbu pabeigšanas iesniegt iznomātājam aktu par būves nodošanu ekspluatācijā, būves kadastrālās uzmērīšanas lietu, izpilddokumentāciju, tai skaitā izpildshēmas, izpildrasējumus, segto darbu un nozīmīgo konstrukciju aktus, atbilstības sertifikātus un deklarācijas par izmantotajiem materiāliem, uzstādīto iekārtu un mehānismu garantiju apliecinājumus un tehniskās pases, lietošanas un apkopes instrukcijas, iekārtu, sistēmu testēšanas un pārbaudes aktus un protokolus un citus izpildu dokumentus.

67. Nomas līgumā paredz, ka iznomātājs neatlīdzina nomniekam tā veiktos finanšu līdzekļu ieguldījumus neapbūvētajā zemesgabalā, izņemot šajā punktā minētos gadījumus, ja to veikšanas pienākums ir paredzēts publicētajos nomas nosacījumos vai nomas līguma darbības laikā par to iznomātājs ar nomnieku rakstiski vienojas un nomas līgumā paredz izdevumu atlīdzināšanu:

67.1. ja iznomātājs vienpusēji atkāpjas no nomas līguma pirms termiņa, jo neapbūvētais zemesgabals iznomātājam nepieciešams normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai un nomnieks labticīgi pildījis nomas līguma saistības. Iznomātājs pēc šo noteikumu 69. punktā noteikto dokumentu saņemšanas atlīdzina nomniekam neatkarīga vērtētāja uz nomas līguma izbeigšanas brīdi noteikto atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru. Atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru nosaka saskaņā ar Civillikumu, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu nomas līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām darbu veikšanas brīdī, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, iekļauti ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarifos;

67.2. ja neapbūvēto zemesgabalu atsavina un tā pircējs uzteic nomas līgumu, kas nav ierakstīts zemesgrāmatā, ja nomnieks labticīgi pildījis nomas līguma saistības. Iznomātājs pēc pirkuma maksas un šo noteikumu 69. punktā noteikto dokumentu saņemšanas atlīdzina nomniekam neatkarīga vērtētāja uz nomas līguma izbeigšanas brīdi noteikto atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru. Atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru nosaka saskaņā ar Civillikumu, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu nomas līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām darbu veikšanas brīdī, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, iekļauti ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarifos;

67.3. ja neapbūvēto zemesgabalu atsavina un tā pircējs ir nomnieks, ja nomnieks labticīgi pildījis nomas līguma saistības. Iznomātājs pēc pirkuma maksas un šo noteikumu 69. punktā noteikto dokumentu saņemšanas atlīdzina nomniekam neatkarīga vērtētāja uz nomas līguma izbeigšanas brīdi noteikto atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru. Atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru nosaka saskaņā ar Civillikumu, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu nomas līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām darbu veikšanas brīdī, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, iekļauti ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarifos;

67.4. ja iznomātājs, izvērtējot lietderības apsvērumus un citus apstākļus, nomas līgumā paredz citus gadījumus, kad iznomātājs uzņemas pienākumu, līgumam beidzoties, atlīdzināt nepieciešamos un derīgos izdevumus, ja nomnieks labticīgi pildījis nomas līguma saistības. Iznomātājs atlīdzina nomniekam neatkarīga vērtētāja uz nomas līguma izbeigšanas brīdi noteikto atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru. Atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru nosaka saskaņā ar Civillikumu, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu nomas līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām darbu veikšanas brīdī, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, iekļauti ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarifos.

68. Ja nomnieks nav ievērojis šo noteikumu 66. punktā noteiktos pienākumus, nomniekam zūd tiesības uz nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. Nomniekam nav tiesību uz nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu arī gadījumā, ja būvdarbi netiek pilnībā pabeigti un būvobjekts netiek nodots ekspluatācijā, un to bija paredzēts veikt pirms šo noteikumu 67.punktā minētajiem gadījumiem.

69. Iesniedzot iesniegumu nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanai šo noteikumu 67. punktā minētajos gadījumos, nomnieks iesniegumam pievieno būvdarbu izmaksu tāmes, darbu izpildes pārskatus, veikto darbu apmaksu apliecinošus dokumentus un citus iznomātāja pieprasītos dokumentus. Iesniegums iesniedzams sešu mēnešu laikā pēc nomas līguma izbeigšanās dienas. Ja attiecīgie nosacījumi netiek ievēroti, nomniekam zūd tiesības uz izdevumu atlīdzināšanu. Nomnieks iznomātājam kompensē vai iznomātājs ietur no nomniekam atlīdzināmās summas neatkarīga vērtētāja atlīdzības summu par šo noteikumu 67. punktā minētajām darbībām.

70. Nomnieks neapbūvētu zemesgabalu var nodot apakšnomā tikai tad, ja šādas nomnieka tiesības ir paredzētas publicētajos nomas nosacījumos.

71. Nomas līgumā paredz, ka iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot nomnieku līgumā noteiktajā termiņā, kas nav īsāks par 10 darbdienām, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja:

71.1. nomniekam ir bijuši vismaz trīs nomas līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu nomas maksas aprēķina periodu;

71.2. tiek pārkāpti nomas līguma nosacījumi, tajā skaitā nomnieks nav veicis nomas līgumā paredzētos finanšu līdzekļu ieguldījumus neapbūvētajā zemesgabalā;

71.3. neapbūvēts zemesgabals bez iznomātāja piekrišanas ir nodots apakšnomā, izņemot gadījumu, ja apakšnomas tiesības paredzētas publicētajos nomas nosacījumos.

72. Nomas līgumā paredz, ka iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot nomnieku līgumā noteiktajā termiņā, kas nav īsāks par trīs mēnešiem, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja neapbūvētais zemesgabals nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.

73. Nomas līgumā var paredzēt citus gadījumus, kad iznomātājs var vienpusēji atkāpties no nomas līguma.

74. Nomas līgumā paredz, ka nomnieks nekavējoties informē iznomātāju par šo noteikumu 37. punktā sniegtās informācijas izmaiņām.

75. Izvērtējot lietderības apsvērumus, nomas līgumā var paredzēt pušu pienākumu nomas līgumu ierakstīt zemesgrāmatā. Izmaksas, kas saistītas ar nomas līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā un attiecīgā ieraksta dzēšanu sedz nomnieks.

**4. Apbūves tiesības piešķiršana**

76. Lēmumu par neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanu pieņem publiskas personas institūcija, kuras valdījumā ir attiecīgais neapbūvētais zemesgabals. Lēmumā par neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanu var noteikt, ka neapbūvētā zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanas procedūru veic attiecīgā neapbūvētā zemesgabala pārvaldītājs (turpmāk – apbūves tiesības piešķīrējs).

77. Neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesīgo noskaidro rakstiskā vai mutiskā izsolē. Apbūves tiesības piešķīrējs pieņem lēmumu par piemērojamo izsoles veidu, apstiprina publicējamo informāciju par apbūves tiesības objektu, nodrošina izsoles atklātumu un veic izsoles procedūras dokumentēšanu.

78. Neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanai, apbūves tiesības maksas noteikšanai, apbūves tiesības līguma slēgšanai piemēro šo noteikumu 3.1. un 3.2. apakšnodaļas noteikumus, ja šajā nodaļā nav noteikts citādi.

79. Apbūves tiesības līgumā paredz, ka apbūves tiesības maksu apbūves tiesīgais maksā ar apbūves tiesības līguma noslēgšanas dienu.

80. Neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības maksu palielina, piemērojot koeficientu 1,5, uz laiku līdz šajā punktā norādīto apstākļu novēršanai, ja:

80.1. uzceltā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) divu mēnešu laikā pēc nodošanas ekspluatācijā nav ierakstīta zemesgrāmatā;

80.2. apbūves tiesīgais uz apbūvei nodotā zemesgabala ir veicis nelikumīgu būvniecību;

80.3. apbūves tiesīgais nav veicis uz apbūves tiesību pamata uzceltās nedzīvojamā ēkas (inženierbūves) nojaukšanu apbūves tiesības līgumā noteiktajā termiņā, ja tas ir paredzēts.

81. Apbūves tiesības ierakstīšanai zemesgrāmatā apbūves tiesības piešķīrējs var pilnvarot apbūves tiesīgo, paredzot šādu pienākumu apbūves tiesības līgumā. Izmaksas, kas saistītas ar apbūves tiesības ierakstīšanu zemesgrāmatā un attiecīgā ieraksta dzēšanu sedz apbūves tiesīgais.

82. Apbūves tiesības līgumā paredz, ka bez apbūves tiesības piešķīrēja rakstiskas piekrišanas aizliegts apbūves tiesību atsavināt vai apgrūtināt ar lietu tiesībām.

83. Apbūves tiesības līgumā var paredzēt, ka apbūves tiesības piešķīrēja tiesības saņemt apbūves tiesības maksu ir aizsargājamas ar ķīlas tiesību uz apbūves tiesību.

84. Apbūves tiesības līgumā paredz, ka apbūves tiesības piešķīrējam, izvērtējot lietderības apsvērumus, ir tiesības prasīt apbūves tiesības pārdošanu piespiestā izsolē vai prasīt apbūves tiesības izbeigšanu pirms apbūves tiesības termiņa beigām, ja apbūves tiesīgajam ir bijuši vismaz trīs apbūves tiesības līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu apbūves tiesības maksas aprēķina periodu.

85. Apbūves tiesības līgumā paredz, ka apbūves tiesības piešķīrējam ir tiesības, rakstiski informējot apbūves tiesīgo līgumā noteiktajā termiņā, kas nav īsāks par sešiem mēnešiem, prasīt apbūves tiesības izbeigšanu pirms apbūves tiesības termiņa beigām, neatlīdzinot apbūves tiesīgajam zaudējumus, kas saistīti ar apbūves tiesības līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja neapbūvēts zemesgabals nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.

86. Apbūves tiesības līgumā paredz, ka apbūves tiesīgais atlīdzina visus zaudējumus, kas radušies apbūves tiesības piešķīrējam saistībā ar uz apbūves tiesību pamata uzceltās nedzīvojamās ēkas (inženierbūves) nojaukšanu, ja apbūves tiesības līgumā bija paredzēts pienākums apbūves tiesīgajam pirms apbūves tiesības izbeigšanās to veikt.

87. Apbūves tiesības līgumā var paredzēt kādos gadījumos apbūves tiesības piešķīrējs atlīdzina ieguldījumus uz apbūves tiesību pamata uzceltajā nedzīvojamajā ēkā (inženierbūvē), ja apbūves tiesības līgumā netiek paredzēts apbūves tiesīgajam pienākums nojaukt apbūves tiesību pamata uzcelto nedzīvojamo ēku (inženierbūvi) pirms apbūves tiesības izbeigšanās. Ieguldījumus uz apbūves tiesību pamata uzceltajā nedzīvojamajā ēkā (inženierbūvē) atlīdzina atbilstoši neatkarīga vērtētāja uz apbūves tiesības līguma izbeigšanas brīdi noteiktajam atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēram, ko nosaka saskaņā ar Civillikumu, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu apbūves tiesības līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām darbu veikšanas brīdī, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, iekļauti ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarifos. Apbūves tiesīgais apbūves tiesības piešķīrējam kompensē vai apbūves tiesības piešķīrējs ietur no apbūves tiesīgajam atlīdzināmās summas neatkarīga vērtētāja atlīdzības summu par šajā punktā minētajām darbībām.

**5. Zemesgabala iznomāšana zemes dzīļu izmantošanai**

88. Šī nodaļa attiecas uz zemesgabala nomu zemes dzīļu izmantošanai, izņemot gadījumu, ja zemesgabals tiek iznomāts ogļūdeņražu meklēšanai, izpētei un ieguvei.

89. Zemesgabala iznomāšanu zemes dzīļu izmantošanai veic atbilstoši normatīvajiem aktiem par zemes dzīļu izmantošanas licenču un bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguves atļauju izsniegšanas kārtību.

90. Ja, izvērtējot lietderības apsvērumus, iznomātājs pieņem lēmumu rīkot konkursu vai izsoli par tāda zemesgabala nomas tiesībām, kura platība, kurā paredzēts iegūt derīgos izrakteņus, ir mazāka par normatīvajos aktos par zemes dzīļu izmantošanas licenču un bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguves atļauju izsniegšanas kārtību noteikto platību, par kuru ir jārīko nomas tiesību un derīgo izrakteņu ieguves tiesību konkurss vai izsole, iznomātājs publicē šādu informāciju:

90.1. konkursa vai izsoles rīkotāja nosaukums;

90.2. konkursa vai izsoles nolikuma saņemšanas vieta un kārtība;

90.3. zemes dzīļu izmantošanas veids un konkursa vai izsoles objekta nosaukums;

90.4. pretendentu piedāvājumu iesniegšanas laiks, kas nav īsāks par 10 darbdienām, un vieta;

90.5. kontaktpersonas adrese un tālruņa numurs, lai saņemtu papildinformāciju;

90.6. cita informācija, kuru konkursa vai izsoles rīkotājs uzskata par nepieciešamu.

91. Iznomātājs nomas līgumu slēdz ar pretendentu, kura piedāvājums atbilstoši konkursa nolikumam ir atzīts par izdevīgāko, vai kurš piedāvājis augstāko nomas maksu, ja zemesgabala nomas tiesības piešķir izsolē.

92. Iznomātājs šo noteikumu 90. punktā minēto informāciju publicē vai nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu šo noteikumu 34. vai 35. punktā minētajā tīmekļvietnē.

93. Zemesgabalu neiznomā pretendentam, ja pēdējo piecu gadu laikā no pieteikuma iesniegšanas dienas iznomātājs ir vienpusēji izbeidzis ar šo pretendentu noslēgto līgumu par īpašuma lietošanu tāpēc, ka pretendents nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus, vai stājies spēkā tiesas nolēmums, uz kura pamata tiek izbeigts ar iznomātāju noslēgts līgums par īpašuma lietošanu pretendenta rīcības dēļ.

94. Ja zemesgabalu zemes dzīļu izmantošanai iznomā, rīkojot konkursu vai izsoli par zemesgabala nomas tiesībām, konkursa vai izsoles sākuma nomas maksu nosaka atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktajai zemesgabala tirgus nomas maksai. Nomnieks kompensē iznomātājam pieaicinātā sertificēta vērtētāja atlīdzības summu.

95. Ja zemesgabalu zemes dzīļu izmantošanai iznomā, nerīkojot konkursu vai izsoli par zemesgabala nomas tiesībām, nomas maksu nosaka atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktajai zemesgabala tirgus nomas maksai. Nomnieks kompensē iznomātājam pieaicinātā sertificēta vērtētāja atlīdzības summu.

96. Līdz dienai, kad nomniekam tiek izsniegta bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguves atļauja vai zemes dzīļu izmantošanas licence derīgo izrakteņu ieguvei, nomas maksa gadā ir 1,5 % apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības (bet ne mazāka par šo noteikumu 5. punktā noteikto).

97. Iznomātājs, izvērtējot lietderības apsvērumus vai pamatojoties uz nomnieka ierosinājumu par uzturošās platības izmaiņām, nomas maksu pārskata un maina, ņemot vērā, ka uzturošās platības, kura ir funkcionāli saistīta ar derīgo izrakteņu ieguves teritoriju, bet kurā nav iespējama vai nav atļauta to ieguve, un kurā netiek veikta saimnieciskā darbība, nomas maksa gadā ir 1,5 % apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības.

98. Nomas maksu palielina, piemērojot koeficientu 1,5, uz laiku līdz šajā punktā norādīto apstākļu novēršanai, ja:

98.1. nomnieks trīs gadu laikā no nomas līguma noslēgšanas dienas nav uzsācis zemes dzīļu izmantošanu atbilstoši izsniegtajā bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguves atļaujā vai zemes dzīļu izmantošanas licencē norādītajam;

98.2. nomnieks zemes dzīles izmantojis, pārkāpjot izsniegtās bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguves atļaujas vai zemes dzīļu izmantošanas licences noteikumus, vai veicis citas nelikumīgas darbības.

99. Iznomātājs nomas maksu pārskata un maina:

99.1. attiecībā uz uzturošo platību, kura ir funkcionāli saistīta ar derīgo izrakteņu ieguves teritoriju, bet kurā nav iespējama vai nav atļauta to ieguve, un kurā netiek veikta saimnieciskā darbība, ja attiecīgajam zemesgabalam tiek mainīta tā kadastrālā vērtība;

99.2. atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai ne retāk kā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajā termiņā. Nomnieks kompensē iznomātājam pieaicinātā sertificēta vērtētāja atlīdzības summu.

100. Ja zemesgabals zemes dzīļu izmantošanai ir iznomāts, rīkojot konkursu vai izsoli par zemesgabala nomas tiesībām, atbilstoši šo noteikumu 99.2. apakšpunktam pārskatītā nomas maksa nevar būt zemāka par konkursā vai izsolē nomnieka piedāvāto, papildus ņemot vērā šo noteikumu 97. punktā un 99.1. apakšpunktā noteikto.

101. Nomas līgumā var noteikt termiņu, līdz kuram nomniekam ir jāveic normatīvajos aktos noteiktās darbības bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguves atļaujas saņemšanai vai zemes dzīļu izmantošanas licences derīgo izrakteņu ieguvei saņemšanai.

102. Nomas līgumā paredz, ka iznomātājam ir tiesības, nosūtot nomniekam rakstisku paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksu bez grozījumu izdarīšanas līgumā:

102.1. šo noteikumu 96., 97. un 99. punktā minētajos gadījumos;

102.2. ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas aprēķināšanas kārtību, ja publiska persona iznomā zemesgabalu zemes dzīļu izmantošanai.

103. Nomas līgumā paredz, ka iznomātājam ir tiesības nomas līguma darbības laikā, pamatojoties uz nomnieka ierosinājumu, pārskatīt un mainīt nomas maksu, ja:

103.1. no nomnieka neatkarīgu apstākļu dēļ paaugstinās derīgā izrakteņa ieguves izmaksas;

103.2. iznomātājā zemesgabalā derīgā izrakteņa rūpnieciska ieguve nav iespējama, par ko nomnieks iesniedz iznomātājam ģeoloģisko dokumentāciju (pirms tam iesniedzamās dokumentācijas veidu saskaņojot ar iznomātāju);

103.3. normatīvajos aktos par zemes dzīļu izmantošanu noteiktajā kārtībā ir veikta ģeoloģiskā papildizpēte vai kūdras ieguves lauku inventarizācija, vai derīgo izrakteņu atlikušo krājumu aprēķins, vai derīgo izrakteņu izpētīto krājumu aprēķins (pēc agrāk veikto pētījumu datiem) un akceptēti derīgā izrakteņa krājumi.

104. Šo noteikumu 103. punktā minētajā gadījumā nomas maksu nosaka atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai. Nomnieks kompensē iznomātājam pieaicinātā sertificēta vērtētāja atlīdzības summu.

105. Nomas līgumu slēdz, nepārsniedzot likumā “Par zemes dzīlēm” noteikto attiecīgās bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguves atļaujas vai zemes dzīļu izmantošanas licences termiņu.

106. Iznomātājs, izvērtējot lietderības apsvērumus, var pieņemt lēmumu pagarināt nomas līguma termiņu (nerīkojot konkursu vai izsoli). Nomas līgumu var pagarināt, ievērojot nosacījumu, ka nomas līguma kopējais termiņš nedrīkst pārsniegt likumā “Par zemes dzīlēm” noteikto attiecīgās bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguves atļaujas vai zemes dzīļu izmantošanas licences termiņu.

107. Pagarinot nomas līguma termiņu, iznomātājs nomas maksu nosaka atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai. Nomnieks kompensē iznomātājam pieaicinātā sertificēta vērtētāja atlīdzības summu.

108. Iznomātājs 10 darbdienu laikā pēc dienas, kad stājas spēkā nomas līgums vai vienošanās par nomas līguma termiņa pagarināšanu, publicē vai nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu šo noteikumu 34. vai 35. punktā minētajā tīmekļvietnē.

**6. Neizpirktās pilsētu zemes iznomāšana**

109. Ja dzīvojamās ēkas īpašniekiem vai augļu dārzu lietotājiem, kuriem zemesgabals piešķirts ar apbūves tiesībām, saskaņā ar Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 26. panta pirmo daļu zemesgabala lietošanas tiesības ir izbeigušās, šādu zemesgabalu iznomā pašvaldība.

110. Informāciju par neizpirkto pilsētu zemi pašvaldība iegūst no attiecīgajiem valsts reģistriem. Ja nepieciešams, pašvaldība uzaicina personu, kurai beigušās zemesgabala lietošanas tiesības, (turpmāk – bijušais zemesgabala lietotājs) iesniegt informāciju par uz zemesgabala esošām būvēm vai augļu dārziem.

111. Pēc nepieciešamās informācijas saņemšanas, pašvaldība sagatavo nomas līgumu, paziņo bijušajam zemesgabala lietotājam par zemesgabala lietošanas tiesību izbeigšanos un zemesgabala nomas tiesību iegūšanu, kā arī nosūta uzaicinājumu noslēgt zemesgabala nomas līgumu.

112. Ja bijušais zemesgabala lietotājs atsakās noslēgt nomas līgumu, pašvaldībai ir tiesības prasīt tiesai piespiedu nomas līguma slēgšanu, nomas maksas parāda piedziņu un nokavējuma naudas piedziņu 0,1 % apmērā no kavētās maksājuma summas par katru nokavējuma dienu, sākot ar dienu, kad iestājušies Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 26. panta pirmajā daļā minētie apstākļi.

113. Zemesgabala nomas maksa gadā ir 1,5 % apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības (bet ne mazāka par šo noteikumu 5. punktā noteikto).

114. Nomas maksu palielina, piemērojot koeficientu 1,5, uz laiku līdz šajā punktā norādīto apstākļu novēršanai, ja:

114.1. uz zemesgabala atrodas tiesiskā valdītāja būves, kuras saskaņā ar likumu “Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” ir ierakstāmas kā patstāvīgi īpašuma objekti, bet nav ierakstītas zemesgrāmatā;

114.2. būves ir ierakstītas zemesgrāmatā, bet pēc īpašnieka maiņas tiesiskais valdītājs nav nostiprinājis zemesgrāmatā savas īpašumtiesības (izņemot gadījumus, ja tiesību nostiprināšanu kavē tiesas noteikts aizliegums);

114.3. persona uz tās lietošanā esošā zemesgabala ir veikusi nelikumīgu būvniecību.

115. Nomas maksu var samazināt par 50 % (bet tā nedrīkst būt mazāka par šo noteikumu 5. punktā noteikto), ja izpildās visi turpmāk minētie nosacījumi:

115.1. uz zemesgabala esošā būve ir deklarēta kā bijušā zemesgabala lietotāja dzīvesvieta vismaz 12 mēnešus;

115.2. bijušajam zemesgabala lietotājam ir piešķirts maznodrošinātās personas statuss vai ir I invaliditātes grupa, vai tā aprūpē ir bērns ar invaliditāti vai vismaz trīs nepilngadīgi bērni vai pilngadīgas personas, kas nav sasniegušas 24 gadu vecumu, ja tās iegūst vispārējo, profesionālo vai augstāko izglītību, nav darba tiesiskajās attiecībās un uz zemesgabala esošā būve ir deklarēta kā to dzīvesvieta;

115.3. bijušā zemesgabala lietotāja nomas maksas un citu saistīto maksājumu parāds par attiecīgo apbūvēto zemesgabalu nav lielāks par 50 *euro*.

116. Nomas maksu var samazināt par 90 % (bet tā nedrīkst būt mazāka par šo noteikumu 5. punktā noteikto), ja bijušajam zemesgabala lietotājam ir piešķirts trūcīgās personas statuss un papildus izpildās šo noteikumu 115.1. un 115.3. apakšpunktā noteiktie nosacījumi.

117. Lai saņemtu šo noteikumu 115. vai 116. punktā noteikto nomas maksas samazinājumu, bijušais zemesgabala lietotājs iesniedz pašvaldībā, kuras valdījumā atrodas attiecīgais zemesgabals, dokumentus, kas apliecina apstākļu atbilstību šo noteikumu 115. vai 116. punktā noteiktajiem nosacījumiem. Bijušais zemesgabala lietotājs nekavējoties informē pašvaldību, ja tā sniegtā informācija neatbilst faktiskajai situācijai.

118. Nomas līgumā norāda:

118.1. zemesgabala adresi, platību, kadastra apzīmējumu un zemesgrāmatu nodalījuma numuru (ja zemesgabals ierakstīts zemesgrāmatā), tā izmantošanas mērķi;

118.2. iznomātāju un nomnieku, norādot personu identificējošus datus;

118.3. nomas tiesību iegūšanas laiku un līguma termiņu;

118.4. nomas maksu un maksāšanas kārtību, kā arī nomas maksas pārskatīšanas kārtību;

118.5. nomnieka atbildību par maksājumu kavēšanu, kā arī nomnieka pienākumu patstāvīgi maksāt nekustamā īpašuma nodokli;

118.6. nomnieka pienākumu novērst šo noteikumu 114. punktā norādītos apstākļus, ja tādi pastāv;

118.7. nomnieka pienākumu ievērot zemesgabalam noteiktos apgrūtinājumus, arī ja nomas līguma slēgšanas brīdī tie nav ierakstīti zemesgrāmatā;

118.8. strīdu izšķiršanas kārtību.

**7. Komercdarbības atbalsta, kas sniegts samazinātas nomas maksas vai apbūves tiesības maksas veidā, nosacījumi**

119. Ja nomnieks vai apbūves tiesīgais zemesgabalu izmanto saimnieciskai darbībai un samazinātas nomas maksas vai apbūves tiesības maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam vai apbūves tiesīgajam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, atbalstu samazinātas nomas maksas vai apbūves tiesības maksas veidā šo noteikumu 49. un 50. punktā minētajos gadījumos sniedz saskaņā ar Komisijas 2013. gada 18. decembra Regulu (ES) Nr. 1407/2013 par Līguma par Eiropas Savienības darbību 107. un 108. panta piemērošanu *de minimis* atbalstam (Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2013. gada 24. decembris, Nr. L 352) (turpmāk – Komisijas regula Nr. 1407/2013) vai Komisijas 2014. gada 27. jūnija Regulu (EK) Nr. 717/2014 par Līguma par Eiropas Savienības darbību 107. un 108. panta piemērošanu *de minimis* atbalstam zvejniecības un akvakultūras nozarē (Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2014. gada 28. jūnijs, Nr. L 190/45) attiecībā uz zivsaimniecības uzņēmumiem, kas darbojas saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2013. gada 11. decembra Regulu (ES) Nr. 1379/2013 par zvejas un akvakultūras produktu tirgu kopīgo organizāciju un ar ko groza Padomes Regulas (EK) Nr. 1184/2006 un (EK) Nr. 1224/2009 un atceļ Padomes Regulu (EK) Nr. 104/2000 (Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2013. gada 28. decembris, Nr. L 354/1) (turpmāk – Komisijas regula Nr. 717/2014), vai Komisijas 2013. gada 18. decembra Regulu (ES) Nr. 1408/2013 par Līguma par Eiropas Savienības darbību 107. un 108. panta piemērošanu *de minimis* atbalstam lauksaimniecības nozarē (Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2013. gada 24. decembris, Nr. L 352/9) (turpmāk – Komisijas regula Nr. 1408/2013), ievērojot šajā nodaļā noteiktos nosacījumus.

120. Ja nomnieks vai apbūves tiesīgais zemesgabalu izmanto gan darbībai, kurai samazinātas nomas maksas vai apbūves tiesības maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam vai apbūves tiesīgajam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, gan darbībai, kurai samazinātas nomas maksas vai apbūves tiesības maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam vai apbūves tiesīgajam nekvalificējams kā komercdarbības atbalsts, un šīs darbības ir iespējams nodalīt, atbalsta regulējums tiek piemērots tikai tai darbībai, kurai atbalsts kvalificējams kā komercdarbības atbalsts. Ja darbības nav iespējams nodalīt, atbalsta regulējums tiek piemērots abām darbībām kopā.

121. Atbalstu samazinātas nomas maksas vai apbūves tiesības maksas veidā nepiemēro, ja nomniekam vai apbūves tiesīgajam ar tiesas spriedumu ir pasludināts maksātnespējas process vai ar tiesas spriedumu tiek īstenots tiesiskās aizsardzības process, vai ar tiesas lēmumu tiek īstenots ārpustiesas tiesiskās aizsardzības process, ir uzsākta bankrota procedūra, piemērota sanācija vai mierizlīgums, vai tā saimnieciskā darbība ir izbeigta, vai tas atbilst tiesību aktos maksātnespējas jomā noteiktiem kritērijiem, lai tam pēc kreditoru pieprasījuma piemērotu maksātnespējas procedūru.

122. Nomnieks vai apbūves tiesīgais, kuram piemēro atbalstu samazinātas nomas maksas vai apbūves tiesības maksas veidā, iesniedz attiecīgi iznomātājam vai apbūves tiesības piešķīrējam informāciju atbilstoši normatīvajiem aktiem par *de minimis* atbalsta uzskaites un piešķiršanas kārtību un *de minimis* atbalsta uzskaites veidlapu paraugiem.

123. Pirms atbalsta piešķiršanas nomniekam vai apbūves tiesīgajam pārbauda, vai fiskālajā gadā un iepriekšējos divos fiskālajos gados pretendenta saņemtais *de minimis* atbalsta apjoms nepārsniedz Komisijas regulas Nr. 1407/2013 3. panta 2. punktā, Komisijas regulas Nr. 717/2014 3. panta 2. punktā vai Komisijas regulas Nr. 1408/2013 3. panta 2. punktā noteikto maksimālo atbalsta summu vienam vienotam uzņēmumam. Viens vienots uzņēmums šo noteikumu izpratnē atbilst Komisijas regulas Nr. 1407/2013 2. panta 2. punktā, Komisijas regulas Nr. 1408/2013 2. panta 2. punktā un Komisijas regulas Nr. 717/2014 2. panta 2. punktā noteiktajai viena vienota uzņēmuma definīcijai.

124. Iznomātājs vai apbūves tiesības piešķīrējs, kas piemēro atbalstu samazinātas nomas maksas vai apbūves tiesības maksas veidā, uzskaita atbalstu, kas sniegts saskaņā ar:

124.1. Komisijas regulu Nr. 1407/2013, ievērojot normatīvajos aktos par *de minimis* atbalsta uzskaites un piešķiršanas kārtību noteiktās prasības;

124.2. Komisijas regulu Nr. 717/2014, ievērojot normatīvos aktus par zvejniecības un akvakultūras nozarē piešķiramā *de minimis* atbalsta administrēšanas un uzraudzības kārtību;

124.3. Komisijas regulu Nr. 1408/2013, ievērojot normatīvos aktus par lauksaimniecības nozarē piešķiramā *de minimis* atbalsta administrēšanas un uzraudzības kārtību.

125. Šo noteikumu ietvaros piešķirto *de minimis* atbalstu drīkst kumulēt ar citu *de minimis* atbalstu līdz Komisijas regulas Nr. 1407/2013 3. panta 2. punktā noteiktajam robežlielumam, kā arī drīkst kumulēt ar citu valsts atbalstu attiecībā uz vienām un tām pašām attiecināmajām izmaksām vai citu valsts atbalstu tam pašam riska finansējuma pasākumam, ja šīs kumulācijas rezultātā netiek pārsniegta attiecīgā maksimālā atbalsta intensitāte vai atbalsta summa, kāda noteikta valsts atbalsta programmā, atbalsta projektā vai Eiropas Komisijas lēmumā, ievērojot Komisijas regulas Nr. 1407/2013 5. panta 1. un 2. punkta nosacījumus.

126. Nomnieks vai apbūves tiesīgais, kuram piemēro atbalstu samazinātas nomas maksas vai apbūves tiesības maksas veidā, ievēro nozaru un darbību ierobežojumus, kas minēti Komisijas regulas Nr. 1407/2013 1. pantā, Komisijas regulas Nr. 717/2014 1. pantā vai Komisijas regulas Nr. 1408/2013 1. pantā.

127. Ja nomnieks vai apbūves tiesīgais, kuram piemēro atbalstu samazinātas nomas maksas vai apbūves tiesības maksas veidā, darbojas arī nozarēs, kas minētas Komisijas regulas Nr. 1407/2013 1. panta 1. punkta “a”, “b” vai “c” apakšpunktā, tas nodrošina šo nozaru darbību vai izmaksu nošķiršanu atbilstoši tam, kā norādīts Komisijas Regulas Nr. 1407/2013 1. panta 2. punktā, Komisijas regulas Nr. 717/2014 1. panta 2. un 3. punktā un Komisijas regulas Nr. 1408/2013 1. panta 2. un 3. punktā.

128. Nomas līgumā vai apbūves tiesības līgumā paredz, ka atbalstu samazinātas nomas maksas vai apbūves tiesības maksas veidā atceļ, un nomnieks vai apbūves tiesīgais atmaksā attiecīgi iznomātājam vai apbūves tiesības piešķīrējam to nomas maksas vai apbūves tiesības maksas daļu, par kuru ir sniegts atbalsts samazinātas nomas maksas vai apbūves tiesības maksas veidā, ja:

128.1. nomnieks vai apbūves tiesīgais ir sniedzis nepatiesu informāciju par saņemto *de minimis* atbalstu;

128.2. nomnieks pārkāpj nomas līgumā vai apbūves tiesīgais pārkāpj apbūves tiesības līgumā noteiktās tiesības un nepilda pienākumus vai ja nomnieka vai apbūves tiesīgā darbības vai bezdarbības dēļ tiek nodarīts būtisks kaitējums videi vai cilvēkiem un ir spēkā stājies kompetentās institūcijas lēmums par šāda kaitējuma nodarīšanu.

129. Nomnieks un iznomātājs vai apbūves tiesīgais un apbūves tiesības piešķīrējs datus par *de minimis* atbalstu glabā 10 fiskālos gadus, atbilstoši Komisijas regulas Nr. 1407/2013 6. panta 4. punktam.

130. Sabiedriskā labuma organizācijai, kura iznomātajā zemesgabalā veic saimniecisko darbību un kurai atbalsts samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, iznomātājs komercdarbības atbalstu samazinātas nomas maksas veidā 100 % apmērā sniedz, ja ir pieņemts Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 5. pantā minētais lēmums par publiskas personas mantas nodošanu bezatlīdzības lietošanā sabiedriskā labuma organizācijai.

**8. Noslēguma jautājumi**

131. Atzīt par spēku zaudējušiem Ministru kabineta 2007. gada 30. oktobra noteikumus Nr. 735 “Noteikumi par publiskas personas zemes nomu” (Latvijas Vēstnesis, 2007, 180. nr., 2009, 98. nr., 2009, 133. nr., 2010, 86. nr., 2012, 39. nr., 2013, 189. nr., 2014, 95. nr.).

132. Iznomājot privatizācijai vai atsavināšanai nodotu apbūvētu zemesgabalu, par kuru vēl nav noslēgts pirkuma līgums, piemēro šo noteikumu 2. nodaļā paredzēto kārtību.

133. Izdevumus, kas radušies, nosakot zemesgabala vērtību privatizācijas vajadzībām, sedz zemesgabala nomnieks, noslēdzot nomas līgumu.

134. Ja uz zemesgabala atrodas publiskai personai nepiederoša un zemesgrāmatā nereģistrēta būve, tad attiecīgās būves lietotājs maksā maksu par faktisko zemesgabala lietošanu līdz būves tiesiskā statusa sakārtošanai.

135. Apbūvēta zemesgabala nomas maksu vai maksu par faktisko apbūvēta zemesgabala lietošanu par periodu līdz šo noteikumu spēkā stāšanās dienai, nosaka saskaņā ar normatīvajiem aktiem par publiskas personas zemes nomu, kas bija spēkā līdz šo noteikumu spēkā stāšanās dienai.

136. Nomas līgumiem zemes dzīļu izmantošanai, kuri noslēgti līdz 2014. gada 20. maijam un kuriem sākot ar 2015. gada 1. janvāri bija jāuzsāk nomas maksas indeksācija, iznomātājs turpina katru gadu vienpusēji indeksēt nomas maksu ar nosacījumu, ka nomas maksas pieaugums katrā indeksācijas reizē nepārsniedz 20 %, līdz nomas maksa sasniedz sertificēta vērtētāja noteikto zemesgabala tirgus nomas maksu. Pēc tam, kad nomas maksa minētajos līgumos ir sasniegusi sertificēta vērtētāja noteikto zemesgabala tirgus nomas maksu, kā arī nomas līgumiem zemes dzīļu izmantošanai, kuri slēgti laika periodā no 2014. gada 20. maija līdz šo noteikumu spēkā stāšanās dienai, nomas maksu pārskata piemērojot šo noteikumu 5. nodaļā minēto nomas maksas pārskatīšanas kārtību.

137. Nomas līgumiem, kuri noslēgti līdz šo noteikumu spēkā stāšanās dienai, piemērojami normatīvie akti par publiskas personas zemes nomu, kas bija spēkā, slēdzot attiecīgo nomas līgumu, ja līgumā nav noteikts citādi. Iznomātājam ir tiesības pagarināt nomas līguma termiņu, piemērojot šajos noteikumos noteikto kārtību.

138. Nomas līgumiem, kas tiek pārskatīti saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma pārejas noteikumu 11.punktu, nomas maksu nosaka, piemērojot šajos noteikumos noteikto kārtību, izņemot šo noteikumu 62.1. apakšpunktā noteikto pienākumu nomniekam kompensēt iznomātājam pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu.

139. Pašvaldības izvērtē saskaņā ar Ministru kabineta 2007. gada 30. oktobra noteikumu Nr. 735 “Noteikumi par publiskas personas zemes nomu” 18. punktu izdotos pašvaldību saistošos noteikumus un, ja nepieciešams, līdz 2019. gada 1. janvārim izdod jaunus saistošos noteikumus. Līdz to spēkā stāšanās dienai ir spēkā saskaņā ar Ministru kabineta 2007. gada 30. oktobra noteikumu Nr. 735 “Noteikumi par publiskas personas zemes nomu” 18. punktu izdotie pašvaldību saistošie noteikumi, ciktāl tie nav pretrunā ar šiem noteikumiem.

140. Valsts akciju sabiedrība “Valsts nekustamie īpašumi” līdz 2018. gada 1. jūlijam izstrādā un ievieš programmnodrošinājumu, lai valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” tīmekļvietnē varētu publicēt informāciju par neapbūvētu zemesgabalu nomas līguma pagarinājumu, apbūves tiesības līgumiem un nomas līgumiem, ja zemesgabals tiek iznomāts zemes dzīļu izmantošanai.

141. Šo noteikumu 119. punktā noteikto atbalstu samazinātas nomas maksas vai apbūves tiesības maksas veidā saskaņā ar Komisijas regulu Nr. 1407/2013, Komisijas regulu Nr. 717/2014 un Komisijas regulu Nr. 1408/2013 piešķir ne vēlāk kā līdz 2021. gada 30. jūnijam (ieskaitot).

142. Ja neapbūvēta zemesgabala nomas tiesības izsole vai apbūves tiesības izsole ir izsludināta līdz šo noteikumu spēkā stāšanās dienai, to pabeidz un nomas līgumu vai apbūves tiesības līgumu slēdz saskaņā ar normatīvajiem aktiem par publiskas personas zemes nomu, kas bija spēkā, izsludinot attiecīgo izsoli.

143. Noteikumi stājas spēkā 2018. gada 1. jūlijā.

Ministru prezidents Māris Kučinskis

Finanšu ministre Dana Reizniece-Ozola