Projekts

Latvijas Republikas Ministru kabinets

2016.gada \_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Noteikumi Nr.\_\_\_\_

Rīgā (prot. Nr.\_\_\_\_\_\_.§)

**Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma muitas kontroles punkta teritorijā esošas vietas iznomāšanu pakalpojuma sniegšanai un nomas līguma tipveida nosacījumiem**

Izdoti saskaņā ar

Muitas likuma

21.panta trešo daļu

**I. Vispārīgie jautājumi**

1. Noteikumi nosaka:

[1.1](http://likumi.lv/doc.php?id=224314#p1.1). kārtību, kādā tiek iznomāta vieta pakalpojuma sniegšanai valsts nekustamajā īpašumā muitas kontroles punkta teritorijā;

1.2. nomas maksas noteikšanas metodiku un tās izņēmumus, kā arī nomas līgumā ietveramos tipveida nosacījumus.

2. Noteikumos lietoti šādi termini:

2.1. iznomātājs – nomas objekta valdītājs vai pārvaldītājs;

2.2. nomas objekts – vieta (valsts nekustamajā īpašumā) pakalpojuma sniegšanai muitas kontroles punkta teritorijā;

2.3. nomnieks – nomas tiesību pretendents, ar kuru iznomātājs slēdz līgumu par nomas objekta iznomāšanu;

2.4. nosacītā nomas maksa – nomas objekta nomas maksa, kas noteikta saskaņā ar Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumos Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" noteikto metodiku vai saskaņā ar Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumos Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu” noteikto neapbūvēta zemesgabala nomas maksas aprēķināšanas kārtību, ja nomas objektu iznomā privāto tiesību subjektam.

**II. Nomas objekta iznomāšanas kārtība**

3. Lēmumu par nomas objekta nodošanu iznomāšanai pieņem iznomātājs, ņemot vērā [Muitas likuma](http://likumi.lv/ta/id/86611-muitas-likums) 21.pantu.

4. Nomnieku noskaidro rakstiskā izsolē (turpmāk – izsole), ņemot vērā šajos noteikumos minētos kritērijus.

5. Iznomātājs izveido komisiju, kas rīko izsoli, pieņem lēmumus un veic citas šajos noteikumos noteiktās darbības nomas objekta iznomāšanas procesā (turpmāk – komisija).

6. Komisijas sastāvā ir vismaz trīs pārstāvji:

6.1. komisijas sastāvu veido nomas objekta valdītāja vai pārvaldītāja vai citu valsts vai pašvaldību institūciju pārstāvji;

6.2. komisijas locekļi pirms izsoles nolikuma izstrādes paraksta apliecinājumu, ka nav tādu apstākļu, kuru dēļ varētu uzskatīt, ka viņi ir ieinteresēti konkrēta nomas tiesību pretendenta izvēlē vai darbībā.

7. Komisija izstrādā un apstiprina izsoles nolikumu. Nolikumā norāda izsoles pieteikuma iesniegšanas vietu, laiku un iesniegšanas termiņu, izsoles norises kārtību, finanšu piedāvājuma atvēršanas vietu un laiku, kā arī šādas prasības nomas tiesību pretendentiem:

7.1. nomas tiesību pretendents ir reģistrēts komercreģistrā vai nodokļu maksātāju reģistrā;

7.2. nomas tiesību pretendentam izsoles pieteikuma iesniegšanas dienā nav nodokļu parādu vai attiecīgo maksājumu termiņi ir pagarināti normatīvajos aktos par nodokļiem un nodevām noteiktajā kārtībā un nomas tiesību pretendents pilda parādu saistības;

7.3. komercsabiedrības dibinātāji vai komercsabiedrības amatpersona ar tiesībām pārstāvēt komercsabiedrību, individuālais komersants, vai saimnieciskās darbības veicējs nav krimināli sodīts par noziedzīgu nodarījumu tautsaimniecībā;

7.4. ja nomas objekts atrodas robežšķērsošanas vietā – komercsabiedrības dibinātāji vai komercsabiedrības amatpersona ar tiesībām pārstāvēt komercsabiedrību, individuālais komersants, vai saimnieciskās darbības veicējs ar spēkā stājušos nolēmumu nav atzīts par vainīgu tāda noziedzīga nodarījuma izdarīšanā, kas saistīts ar cilvēku tirdzniecību, terorismu, spiegošanu, personu nelikumīgu pārvietošanu pāri valsts robežai, kontrabandu, narkotiskajām vai psihotropajām vielām, ieročiem, radioaktīvajām vielām, kukuļdošanu, kukuļņemšanu, kukuļa piesavināšanos, starpniecību kukuļošanā, neatļautu piedalīšanos mantiskos darījumos, tirgošanos ar ietekmi, prettiesiska labumu pieprasīšanu, pieņemšanu un došanu, kā arī ar nelikumīgu valsts robežas šķērsošanu;

7.5. pēdējo 12 mēnešu laikā pirms izsoles pieteikuma iesniegšanas dienas nomas tiesību pretendents nav atkārtoti sodīts par administratīviem pārkāpumiem tirdzniecības, pakalpojumu sniegšanas, finanšu, muitas jomā, vai komercdarbībā;

7.6. nomas tiesību pretendentam ir izsniegta speciālā atļauja (licence) komercdarbības vai saimnieciskās darbības veikšanai normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos;

7.7. citas prasības un kritērijus konkrētam komercdarbības vai saimnieciskās darbības veidam. Komisijas noteiktās prasības nedrīkst radīt nepamatotus ierobežojumus nomas tiesību pretendentu konkurencei.

8. Komisija publicē izsoles nolikumu un šādu informāciju par nomas objektu un izsoli:

8.1. nomas objekta iznomāšanas mērķi;

8.2. nomas objektu raksturojošo informāciju (adresi, kadastra numuru vai kadastra apzīmējumu, platību u.c.);

8.3. komisijas noteikto nomas objekta nosacīto nomas maksu;

8.4. iznomāšanas termiņu;

8.5. citus iznomāšanas nosacījumus, ja tādi ir paredzēti normatīvajos aktos vai tos noteicis iznomātājs;

8.6. nomas tiesību pretendentu pieteikšanās termiņu, kas nav īsāks par 15 darbdienām no izsoles nolikuma publicēšanas dienas;

8.7. nomas līguma projektu;

8.8. nomas objekta apskates vietu un laiku.

9. Šo noteikumu [8.punktā](http://likumi.lv/doc.php?id=224314#p8) minēto informāciju publicē valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" un Valsts ieņēmumu dienesta tīmekļa vietnē. Ja objektīvu iemeslu dēļ nepastāv ierobežojumi telpu publiskai piekļuvei, šo noteikumu [8.punktā](http://likumi.lv/doc.php?id=224314#p8) minēto informāciju, izņemot nomas līguma projektu, izvieto publiski pieejamā vietā muitas kontroles punkta telpās, norādot vietu un laiku, kad var iepazīties ar nomas līguma projektu. Iznomātājs papildus var izmantot arī citus informācijas paziņošanas veidus, lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku nomas tiesību pretendentu loku.

10. Iznomāt var tikai to nomas objektu, par kuru ir publicēta informācija atbilstoši šajos noteikumos noteiktajai kārtībai, izņemot, ja pagarina esoša nomas līguma termiņu:

10.1. iznomātājam, ievērojot sabiedrības intereses un lietderības apsvērumus, ir tiesības izlemt, vai pagarināt jau esošā nomas līguma termiņu (nerīkojot izsoli) vai iznomāt nomas objektu citam nomniekam šajos noteikumos noteiktajā kārtībā;

10.2. pagarinot nomas līgumu, ievēro nosacījumu, ka nomas līguma kopējais termiņš nedrīkst pārsniegt pusi no Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktā nomas līguma termiņa un nomas maksu pārskata ne retāk kā reizi sešos gados;

10.3. pagarinot nomas līguma termiņu, iznomātājs ne vēlāk kā divu darbdienu laikā pēc nomas līguma termiņa pagarināšanas nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu šo noteikumu 9.punktā minēto iestāžu tīmekļa vietnē.

11. Iznomātājam ir tiesības nepagarināt nomas līgumu ar nomnieku, kurš nav labticīgi pildījis attiecīgajā vai citā ar iznomātāju noslēgtā līgumā noteiktos nomnieka pienākumus, tai skaitā tam ir nenokārtotas parādsaistības pret iznomātāju vai iznomātājam ir zināmi publiskas personas nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu maksājumu parādi.

12. Jebkurai personai ir tiesības iepazīties ar informāciju par nomas objekta stāvokli, kā arī saņemt citu iznomātāja rīcībā esošo informāciju un iepazīties ar nomas objektu dabā.

13. Lai pieteiktos šo noteikumu [4.punktā](http://likumi.lv/doc.php?id=224314#p4) minētajai izsolei, nomas tiesību pretendents:

13.1. iemaksā drošības naudu divkāršā publicētās nomas objekta mēneša nosacītās nomas maksas apmērā izsoles nolikumā norādītā bankas kontā.

13.2. iesniedz iznomātājam pieteikumu dalībai izsolē. Pieteikumā norāda:

13.2.1. komersanta nosaukumu (firmu), juridisko adresi, komersanta un nodokļu maksātāja vienoto reģistrācijas numuru vai saimnieciskās darbības veicēja vārdu, uzvārdu, deklarēto adresi un nodokļa maksātāja reģistrācijas kodu;

13.2.2. speciālās atļaujas (licences) sēriju un numuru, ja komercdarbībai vai saimnieciskajai darbībai saskaņā ar normatīvajiem aktiem ir nepieciešama speciālā atļauja (licence);

13.2.3. informāciju par nomas tiesību pretendenta rīcībā esošajiem resursiem un pieredzi attiecīgā pakalpojuma nodrošināšanai;

13.2.4. informāciju par nomas tiesību pretendenta atbilstību komisijas noteiktajām prasībām un kritērijiem konkrētam komercdarbības vai saimnieciskās darbības veidam;

13.2.5. nomas objekta raksturojošo informāciju (adresi, kadastra numuru vai kadastra apzīmējumu, platību u.c.);

13.2.6. citu informāciju, kas ir minēta izsoles nolikumā.

14. Nomas tiesību pretendents pieteikumam dalībai izsolē pievieno:

14.1. noteikta parauga apliecinājumu (1.pielikums) un gadījumos, kad ir notikusi saziņa par izsludināto izsoli ar citiem nomas tiesību pretendentiem, arī informāciju par saziņu ar konkurentiem saistībā ar konkrēto izsoli (2.pielikums);

14.2. slēgtā aploksnē finanšu piedāvājumu, kurā norādīta piedāvātā nomas maksa. Uz aploksnes norāda, ka finanšu piedāvājums iesniegts rakstiskai izsolei, nomas objektu raksturojošo informāciju un nomas tiesību pretendentu identificējošus datus;

14.3. Dokumentu, kas apliecina drošības naudas iemaksu.

15. Pieteikumus dalībai izsolē reģistrē to saņemšanas secībā, norādot saņemšanas datumu un laiku, kā arī nomas tiesību pretendentu. Pieteikumu glabā slēgtā aploksnē līdz komisijas noteiktajam izsoles pieteikumu atvēršanas brīdim.

16. Pēc komisijas pieprasījuma nomas tiesību pretendents iesniedz papildu dokumentus un ziņas, kas saistītas ar tā komercdarbību vai saimniecisko darbību (piemēram, darba līgumi, pilnvaras), izņemot informāciju, ko komisija var iegūt publiskajās datubāzēs.

17. Izsolē piedalās personas, kas iesniegušas pieteikumu un šo noteikumu 14.punktā norādītos dokumentus dalībai izsolē komisijas noteiktajā termiņā un atbilst izsoles nolikumā minētajām prasībām.

18. Nomas objektu neiznomā nomas tiesību pretendentam, ja pēdējā gada laikā iznomātājs ir vienpusēji izbeidzis ar to noslēgto līgumu par cita īpašuma lietošanu, tādēļ, ka nav pildīti līgumā noteiktie pienākumi, vai stājies spēkā tiesas nolēmums, saskaņā ar kuru izbeigts cits ar iznomātāju noslēgts līgums par īpašuma lietošanu. Iznomātājam ir tiesības neiznomāt nomas objektu nomas tiesību pretendentam, kurš nav labticīgi pildījis citā ar iznomātāju noslēgtā līgumā noteiktos nomnieka pienākumus, tai skaitā tam ir nenokārtotas parādsaistības pret iznomātāju vai iznomātājam ir zināmi publiskas personas nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu maksājumu parādi.

19. Finanšu piedāvājuma atvēršanu izsoles nolikumā norādītajā datumā, laikā un vietā rīko komisija.

20. Komisija izsoles nolikumā norādītajā datumā, laikā un vietā 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.

21. Finanšu piedāvājumu atvēršana ir atklāta.

22. Pēc finanšu piedāvājumu atvēršanas komisijas loceklis nosauc nomas tiesību pretendentu, izsoles pieteikuma iesniegšanas datumu un laiku, kā arī nomas tiesību pretendenta piedāvāto nomas maksu un visi komisijas locekļi parakstās uz finanšu piedāvājuma. Finanšu piedāvājumu atvēršana tiek protokolēta. Mutiski piedāvājumi izsolē ir aizliegti.

23. Pēc visu finanšu piedāvājumu atvēršanas paziņo, ka izsole pabeigta, kā arī nosauc visaugstāko nomas maksu un nomas tiesību pretendentu. Izsoles rezultātu paziņošana tiek protokolēta.

24. Ja pēc visu finanšu piedāvājumu atvēršanas izrādās, ka vairāki nomas tiesību pretendenti piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, komisija veic vienu no šādām darbībām:

24.1. turpina izsoli, pieņemot rakstiskus finanšu piedāvājumus no nomas tiesību pretendentiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, ja tie piedalās finanšu piedāvājumu atvēršanā, un organizē finanšu piedāvājumu tūlītēju atvēršanu;

24.2. rakstiski lūdz nomas tiesību pretendentus, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, izteikt rakstiski savu finanšu piedāvājumu par iespējami augstāko nomas maksu, nosakot finanšu piedāvājumu iesniegšanas un atvēršanas datumu, laiku, vietu un kārtību.

25. Ja finanšu piedāvājumā piedāvātā nomas maksa ir mazāka par publicēto nomas objekta nosacīto nomas maksas apmēru, komisija pieņem lēmumu par nomas tiesību pretendenta izslēgšanu no dalības izsolē.

26. Ja publicētajā termiņā, līdz kuram jāpiesakās nomas tiesību pretendentiem, nav pieteicies neviens nomas tiesību pretendents, komisija lemj par atkārtotas izsoles rīkošanu, ievērojot šo noteikumu 9.punktā minēto publicēšanas kārtību, un var pazemināt nosacīto nomas maksu, ievērojot Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumos Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" noteiktās prasības nomas maksas noteikšanā.

27. Komisija apstiprina izsoles rezultātus un triju darbdienu laikā pēc rezultātu apstiprināšanas nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu šo noteikumu [9.punktā](http://likumi.lv/doc.php?id=224314#p9) minēto iestāžu tīmekļa vietnē, vienlaikus informējot visus izsoles dalībniekus par pieņemto lēmumu.

28. Iznomātājs nomas līgumu slēdz ar nomas tiesību pretendentu, kurš piedāvājis visaugstāko nomas maksu. Nomas tiesību pretendents iznomātāja noteiktajā termiņā, kas nav īsāks par piecām darbdienām, paraksta nomas līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu parakstīt 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.

29. Ja nomas tiesību pretendents, kurš piedāvājis visaugstāko nomas maksu, atsakās parakstīt nomas līgumu, vai ir uzskatāms, ka nomas tiesību pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies, vai  nomas tiesību pretendenta vainas dēļ netiek parakstīts telpu nodošanas – pieņemšanas akts, iemaksātā drošības nauda nomas tiesību pretendentam netiek atmaksāta.

30. Ja nomas tiesību pretendents, kurš piedāvājis augstāko nomas maksu, atsakās slēgt nomas līgumu vai ir uzskatāms, ka nomas tiesību pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies, iznomātājs var rakstiski piedāvāt nomas līgumu slēgt tam nomas tiesību pretendentam, kurš piedāvāja nākamo augstāko nomas maksu. Komisija divu darbdienu laikā pēc minētā piedāvājuma nosūtīšanas nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu šo noteikumu [9.punktā](http://likumi.lv/doc.php?id=224314#p9) minēto iestāžu tīmekļa vietnē.

31. Informāciju par noslēgto nomas līgumu publicē šo noteikumu [9.punktā](http://likumi.lv/doc.php?id=224314#p9) minēto iestāžu tīmekļa vietnē divu darbdienu laikā pēc nomas līguma parakstīšanas.

32. Šo noteikumu 26.punktā noteiktajā gadījumā, ja nomas objektu iznomā par pazeminātu nosacīto nomas maksu, nomas līguma termiņš nedrīkst pārsniegt vienu gadu.

33. Iznomātājam ir tiesības nomas līguma darbības laikā, pamatojoties uz nomnieka ierosinājumu, pārskatīt nomas maksu, ja notikušas izmaiņas nekustamā īpašuma tirgus segmentā. Pārskatot nomas maksu, tās apmēru nosaka atbilstoši Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumos Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" vai Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumos Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu” noteikto nomas maksas noteikšanas kārtību. Ja, pārskatot nomas maksu, nomas maksa ir zemāka, nekā nomas līgumā noteiktā, tad nomas maksas samazinājums nedrīkst pārsniegt 20 procentus no noteiktās nomas maksas. Nomas maksu nesamazina pirmajā gadā pēc nomas līguma noslēgšanas.

**III. Nomas līgumā ietveramie tipveida nosacījumi**

34. Nomas līgumā ietver šādus nosacījumi:

34.1. nomas līguma priekšmets;

34.2. iznomātāja un nomnieka personu identificējošie dati;

34.3. nomas objekta izmantošanas mērķis;

34.4. nomas maksas un apsaimniekošanas maksas apmērs, samaksas kārtība, pārskatīšanas kārtība, papildus maksājumu, tai skaitā nomas objekta apdrošināšanas izmaksu, nekustamā īpašuma nodokļa vai tā kompensācijas, nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu (piemēram, siltumenerģijas, elektroenerģijas, dabasgāzes piegādes, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana), sakaru pakalpojumu izmaksu un citu nomas līgumā paredzēto izmaksu samaksas kārtība;

34.5. līdzēju tiesības un pienākumi;

34.6. līdzēju atbildība par līguma neizpildīšanu;

34.7. nomas līguma termiņš;

34.8. strīdu izšķiršanas kārtība;

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

35. Noslēgtā nomas līguma nosacījumi nedrīkst atšķirties no publicētajiem nomas līguma nosacījumiem. Līgumā noteiktā nomas maksa nedrīkst būt zemāka par izsoles rezultātiem (izņemot, ja nomas maksa tiek mainīta šo noteikumu [36.](http://likumi.lv/doc.php?id=224314#p33) un [38.punktā](http://likumi.lv/doc.php?id=224314#p34) minētajos gadījumos). Pusēm savstarpēji vienojoties, publicēto nomas līguma projektu pirms parakstīšanas var nebūtiski mainīt, ievērojot šajā punktā minētos nosacījumus.

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

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

36.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība. Minētajos gadījumos nomas līgumā noteikto papildu maksājumu apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos;

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

37. Nomas līgumā paredz, ka iznomātājam ir tiesības nemainīt nomas maksu šo noteikumu 36.punktā minētajos gadījumos, ja nomas maksas palielinājums gadā ir mazāks nekā attiecīgā paziņojuma sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas.

38. Nomas līgumā paredz, ka iznomātājam ir tiesības, rakstiski nosūtot nomniekam attiecīgu paziņojumu, vienpusēji pārskatīt un mainīt nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā, piemērojot Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumos Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" vai Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumos Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu” noteikto nomas maksas noteikšanas kārtību.

39. Nomas līgumā paredz, ka nomnieks nedrīkst nodot nomas objektu vai tā daļu apakšnomā.

40. Nomas līgumā paredz, ka iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot nomnieku līgumā noteiktajā termiņā, kas nav īsāks par divām nedēļām un garāks par diviem mēnešiem, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un nepieciešamos un derīgos izdevumus, ko nomnieks taisījis nomas objektam, ja:

40.1. nomnieka darbības dēļ tiek bojāts nomas objekts;

40.2. nomnieks vairāk nekā 30 dienas nemaksā nomas maksu vai nenorēķinās par apsaimniekošanas pakalpojumiem, vai nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem (piemēram, siltumenerģijas, elektroenerģijas, dabasgāzes piegādes, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana), vai sakaru pakalpojumiem;

40.3. nomnieks vairāk nekā 30 dienas kavē nekustamā īpašuma nodokļa vai tā kompensācijas samaksu;

40.4. nomas objekts vai tā daļa tiek nodota apakšnomā;

40.5. nomnieks nepilda nomas objekta izmantošanas nosacījumus;

40.6. nomnieks neatbilst šo noteikumu [7.punktā](http://likumi.lv/doc.php?id=224314#p7) minētajiem nosacījumiem;

40.7. nomnieks ir likvidēts un izslēgts no komercreģistra vai nomnieks ir izslēgts no Valsts ieņēmumu dienesta nodokļu maksātāju reģistra kā saimnieciskās darbības veicējs;

40.8. nomnieks 30 dienu laikā pēc līguma noslēgšanas nav uzsācis pakalpojuma sniegšanu nomas objektā vai uz laikposmu, kas ir ilgāks par 30 dienām, ir apturējis pakalpojuma sniegšanu nomas objektā.

41. Ja ieguldījumu veikšanas pienākums nomniekam paredzēts publicētajos nomas nosacījumos vai arī nomas līguma darbības laikā to veikšanu rakstveidā saskaņo iznomātājs, nomas līgumā paredz, ka:

41.1. nomnieks ir tiesīgs būvdarbus uzsākt pēc tam, kad iznomātājs nodrošinājis būves tehniskās apsekošanas veikšanu normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, tostarp būves foto fiksāciju;

41.2. nomniekam ir pienākums būvdarbu garantijas termiņu noteikt atbilstoši būves grupai un saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Būvdarbu garantijai jābūt spēkā arī tad, ja nomas līgums tiek izbeigts pirms garantijas termiņa beigām, un šajā gadījumā būves īpašnieks ir tiesīgs vērsties pie būvuzņēmēja ar prasību novērst garantijas termiņa laikā konstatētos būvdarbu trūkumus vai defektus. Nomnieka pienākums ir pirms būvdarbu uzsākšanas iesniegt iznomātājam nomnieka un būvuzņēmēja parakstītu apliecinājumu par augstāk minēto prasību izpildi;

41.3. nomniekam ir pienākums veikt būvdarbus saskaņā ar normatīvajiem aktiem 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;

41.4. nomniekam ir pienākums 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 pielietotajiem materiāliem, uzstādīto iekārtu un mehānismu garantiju apliecinājumus un tehniskās pases, lietošanas un apkopes instrukcijas, iekārtu, sistēmu testēšanas un pārbaudes aktus un protokolus, apkalpojošā personāla apmācības instrukcijas un citus izpildu dokumentus. Pienākums iesniegt iznomātājam nomnieka rīcībā esošo izpilddokumentāciju ir arī gadījumā, ja būvdarbi netiek pilnībā pabeigti un būvobjekts netiek nodots ekspluatācijā.

42. Nomas līgumā paredz, ka iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot nomnieku divus mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja nomas objekts iznomātājam nepieciešams muitas kontroles, robežkontroles, Pārtikas un veterinārā dienesta kontroles vai citu valsts institūciju uzdevumu nodrošināšanai.

43. Iznomātājs neatlīdzina nomniekam tā veiktos ieguldījumus nomas objektam, izņemot:

1) ja iznomātājs vienpusēji atkāpjas no līguma pirms termiņa, jo nomas objekts iznomātājam nepieciešams normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju īstenošanai un nomnieks labticīgi pildījis nomas līguma saistības;

2) ja iznomātājs publicētajā izsoles nolikumā ir paredzējis nomnieka ieguldījumu veikšanas pienākumu un apjomu un nomnieks labticīgi pildījis nomas līguma saistības.

Ja nomnieks labticīgi pildījis nomas līguma un šo noteikumu 41.puntā minētās saistības, iznomātājs, atlīdzina nomniekam uz nomas līguma izbeigšanas brīdi sertificēta vērtētāja noteikto atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru. Atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru nosaka saskaņā ar Civillikuma nosacījumiem, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu nomas līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām uz darbu veikšanas brīdi, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, iekļauti ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarifos.

**IV. Noslēguma jautājums**

44. Atļaujām un nomas līgumiem, kas noslēgti līdz šo noteikumu spēkā stāšanās dienai, piemērojami normatīvie akti, kas bija spēkā, slēdzot attiecīgo nomas līgumu.

Ministru prezidents Māris Kučinskis

Finanšu ministre D.Reizniece-Ozola