

29.06.2023.

Komisija, atbilstoši iesniegumā minētajam, sniedz šādu skaidrojumu:

Nr.p.k	Pretendenta jautājums	Komisijas atbilde/skaidrojums
1.	<p>Nomas līguma 5.2.18.punktā ir paredzētas Nomnieka tiesības veikt Ēkas pielāgošanu Nomnieka vajadzībām. Saistībā ar minēto, vai Izsolē uzvarējušam Nomniekam tiks dota iespēja ierosināt izmaiņas jaunbūvējamās Ēkas projektā vēl tās būvniecības stadijā (proti, līdz Ēkas nodošanai ekspluatācijā un Nomnieka lietošanā), lai pielāgotu Ēku Nomnieka vajadzībām. Ja šāda iespēja Nomniekam tiks nodrošināta līdz Ēkas nodošanai ekspluatācijā, lūdzu, komentējiet, (i) kādi pastāv nosacījumi/ierobežojumi izmaiņu pieteikšanai/īstenošanai, (ii) kādā procesā šādas izmaiņas būs iespējams ierosināt/īstenot, un (iii) kādi dokumenti būs papildus nepieciešami, lai noregulētu Nomnieka un Iznomātāja savstarpējās tiesiskās attiecības un atbildību šādu izmaiņu īstenošanā Ēkas būvniecības procesa gaitā.</p>	<p>Nomas līguma 5.2.18.punktā ir paredzēts, ka Ēkas Nomnieks Ēkas būvniecības procesa laikā autoruzraudzības kārtībā būvniecību regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā, var mainīt/veikt izmaiņas būvprojektā, bet ir jāņem vērā, ka jebkuras izmaiņas būvprojektā pagarina būvniecības procesu, tādējādi pagarinot termiņu Ēkas nodošanai ekspluatācijā.</p> <p>Autoruzraudzības kārtībā drīkst veikt izmaiņas, kas nav būtiskas un neskar nesošās būvkonstrukcijas.</p> <p>Vēršam uzmanību, ka, ja nomnieks pats par saviem līdzekļiem veic jebkādas pārbūves Ēkā, pārbūves nedrīkst būt tādas, ko neviens cits nomnieks nevar izmantot, respektīvi var izmantot tikai konkrēts nomnieks. Ja šādas specifiskas izmaiņas tiek veiktas, tad nomas līgumam beidzoties, šīs izmaiņas nomniekam ir jādemontē, atbilstoši būvnormatīvu regulējumam. Nedemontēt var tikai tad, ja šādas izmaiņas Ēkā ir tādas, ko var izmantot jebkurš potenciālais nomnieks.</p> <p>Atbilstoši Izsoles noteikumu 9.3.apakšpunktā noteiktajam - jebkādas Nomnieka plānotās darbības un izmaiņu veikšana Nomas objektā līdz brīdim, kad Nomas līgums stājas spēkā (<i>piezīme, Nomas līgums stāšies spēkā pēc tās abpusējās parakstīšanas un Nomas objekta nodošanas – pieņemšanas akta parakstīšanas, kuru Nomniekam ir jāparaksta 10 darba dienu laikā no Nomas objekta nodošanas ekspluatācijā</i>), ir iespējamas, saskaņojot tās ar Iznomātāju, par veicamajām darbībām slēdzot atsevišķu vienošanos.</p>
2.	<p>Saskaņā ar Nomas līguma 1.4.punktu Ēkas un Inženierbūvju nodošana ekspluatācijā ir plānota līdz 2023. gada 31.decembrim, taču Iznomātājam ir tiesības informēt Nomnieku par šī termiņa izmaiņām. Sakarā ar minēto, lūdzu, informējiet vai Ēkas un Inženierbūvju būvniecība norit pēc grafika un vai nodošana ekspluatācijā notiks kā plānots, t.i., līdz 2023.gada 31.decembrim? Lūdzu informējiet par Jums zināmiem faktoriem, ja tādi pastāv, kas var aizkavēt Ēkas un Inženierbūvju nodošanas ekspluatācijā termiņu un šāda kavējuma iespējamo laiku.</p>	<p>Informējam, ka uz šo brīdi Ēkas būvniecība norit pēc grafika.</p> <p>Ēkas un Inženierbūvju nodošanas ekspluatācijā termiņš ir cieši saistīts ar iepriekšējā punktā minēto par izmaiņu veikšanu Nomas objekta būvprojektā. Katra veiktā izmaiņa būvprojektā pagarina Ēkas un Inženierbūvju nodošanas ekspluatācijā termiņu.</p> <p>Vienlaikus vēršam uzmanību, ka Ēkas un Inženierbūvju nodošanas ekspluatācijā termiņa pagarinājums/kavējums ir iespējams no Pašvaldības kā pasūtītāja puses neatkarīgu iemeslu dēļ, kurus Pašvaldība kā pasūtītājs iepriekš nevarēja paredzēt.</p>
3.	<p>Saskaņā ar Nomas līguma 5.2.4.punktu Nomniekam ir pienākums viena mēneša laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas</p>	<p>Nomas līguma 5.2.4.punktā minētais ir jāsaprot, ka Nomnieks viena mēneša laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas uzsāk vispārīgu</p>

	<p>uzsākt Nomas objektā savu darbību atbilstoši Līguma noteikumiem. Lūdzu, paskaidrojiet, kas šī līguma punkta kontekstā ir saprotams ar Nomnieka darbību (t.i., vai tas ir pienākums uzsākt ražošanas darbību, vispārīgi komercdarbību, vai arī darbība var būt saistīta arī ar Nomas objekta sagatavošanu plānotajai Nomnieka darbībai, piemēram, nepieciešamo uzlabojumu un pielāgošanas darbu veikšana Nomas objektā, personāla apmācība utt.).</p>	<p>darbību Nomas objektā, kas var būt saistīta ar Ēkas telpu pielāgošanu / sagatavošanu / iekārtošanu plānotai Nomnieka darbībai.</p>
4.	<p>Saskaņā ar Nomas līguma 5.2.9.punktu Nomniekam ir pienākums noslēgt līgumu par Ēkas, Inženierbūvju un tiem piesaistītā zemesgabala uzturēšanu un apsaimniekošanu ar Iznomātāju vai tā deleģēto uzņēmumu. Lūdzu, paskaidrojiet, (i) kādas apsaimniekošanas darbības nodrošinās Iznomātājs vai tā deleģētais uzņēmums, (ii) kāda būs samaksa par šiem pakalpojumiem, (iii) kādi ir citi būtiskie apsaimniekošanas līguma noteikumi.</p>	<p>Nomas līguma 5.2.9.punkts cita starpā paredz, ka par Nomas objekta uzturēšanu un apsaimniekošanu, pēc Nomas objekta nodošanas ekspluatācijā, ir jāslēdz līgums ar Iznomātāja deleģēto uzņēmumu, vai Pašvaldības noteikto apsaimniekošanas pakalpojuma sniedzēju. Pašvaldības noteiktais apsaimniekošanas pakalpojuma sniedzējs Nomas objektā varētu būt pats Nomnieks.</p>
5.	<p>Nomas līguma 7.3.punktā, izpildoties nosacījumiem, ir paredzētas Nomnieka tiesības vienpusēji atkāpties no Nomas līguma ar trīs mēnešu iepriekšēju uzteikumu. Vienlaikus saskaņā ar Nomas līguma 7.4.punktu līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo Nomnieku no pienākuma izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmis saskaņā ar līgumu. Šajā sakarā, lūdzu, komentējiet, uz kādām tieši Nomnieka uzņemtajām maksājuma saistībām ir attiecināmi Nomas līguma 7.4. punkta noteikumi (proti, vai tie attiecas uz Nomnieka pienākumu veikt nomas un citus maksājumus līdz Nomas līguma trīs mēnešu uzteikuma termiņa beigām, vai arī ar to ir domātas vēl kādas citas Nomnieka uzņemtās saistības).</p>	<p>Nomas līguma 7.4.punktā minētās maksājumu saistības, kuras Nomnieks ir uzņēmis saskaņā ar Līgumu, ir ar Nomas objekta ekspluatāciju saistītās izmaksas, tas ir - ikmēneša nomas maksa, komunālie maksājumi, nekustamā īpašuma nodoklis, kā arī citas saistības, ko Nomnieks pats saistībā ar Nomas objekta ekspluatēšanu ir uzņēmis, noslēdzot atsevišķu līgumu ar konkrētā pakalpojuma sniedzēju.</p>
6.	<p>Saskaņā ar Apbūves tiesību līguma 1.6. punktu apbūves tiesība tiek piešķirta Apbūves tiesīgajam bez tiesībām to atsavināt vai apgrūtināt ar lietu tiesībām. Lūdzu, komentējiet, vai, ievērojot šo līguma punktu, pastāv iespēja atsavināt vai apgrūtināt ar lietu tiesībām (piemēram, ar hipotēku) Apbūves tiesību, saņemot iepriekšējo īpašnieka rakstveida piekrišanu, vai arī šis aizliegums ir uzskatāms par absolūtu aizliegumu visā Apbūves termiņa laikā.</p>	<p>Saskaņā ar Izsoles noteikumu 3.13.punktu un Apbūves tiesību līguma 1.6.punktu Apbūves tiesība tiek piešķirta bez tiesībām to atsavināt vai apgrūtināt ar lietu tiesībām. Apbūves tiesīgais, pēc Apbūves tiesību līguma noslēgšanas, var rakstiski vērsties pie Iznomātāja, minot pamatojošu skaidrojumu un lūgt Iznomātāja piekrišanu apgrūtināt Apbūves tiesību objektu ar lietu tiesībām, piem. ar hipotēku. Šādā gadījumā jautājumu izskatīs un par to lems Pašvaldības dome.</p>