

2. Pielikums
APSTIPRINĀTS
ar Jēkabpils novada domes
27.03.2025. lēmumu Nr.186
(protokols Nr.4, 3.§)

**Jēkabpils novada pašvaldības iestādes “Jēkabpils novada Attīstības pārvalde”
“Jēkabpils novada pašvaldības nedzīvojamo telpu iznomāšanas kārtība”**

*Izdoti saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas
likuma 73.panta pirmās daļas 4.punktu
Pašvaldību likuma 10.panta otrās daļas 1.punktu un 2.punkta a.apakšpunktu
un Jēkabpils novada domes 2023.gada 13.jūlija saistoša noteikumu Nr.26 “Jēkabpils novada
pašvaldības nolikums”⁶⁷ 1.punkta 1.apakšpunktu*

I. Vispārīgie noteikumi

1. Jēkabpils novada pašvaldības iestādes “Jēkabpils novada Attīstības pārvalde” Jēkabpils novada pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) nedzīvojamo telpu iznomāšanas kārtība (turpmāk – Kārtība) nosaka Pašvaldībai piederošo un piekrītošo ēku (būvju) vai to daļu (Telpu grupu, nedzīvojamo telpu) (turpmāk – Telpas) iznomāšanas kārtību un izņēmumus un nomas maksas noteikšanas metodiku un izņēmumus.
2. Kārtība nosaka kā ir iesniedzami un izskatāmi ierosinājumi Telpu nomas tiesību iegūšanai, pieņemams lēmums par Telpu iznomāšanu, organizējama nomas tiesību izsole vai iznomājamās Telpas bez izsoles rīkošanas, nosakāma nomas maksa, slēdzams Telpu nomas līgums vai vienošanās pat Telpu nomas līguma pagarināšanu vai pārjaunošanu.
3. Telpu iznomāšanas kārtību regulē Kārtība, Civillikums, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums (turpmāk – Mantas izšķērdēšanas novēršanas likums), Ministru kabineta 20.02.2018. noteikumi Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 97), Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumi Nr.350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 350), un citi Latvijas Republikā spēkā esošie normatīvie akti.
4. Kārtība nav piemērojama:
 - 4.1. MK noteikumu Nr.97 2.punktā minētajiem gadījumiem, izņemot gadījumus, kad iznomā Pašvaldības būvi kopā ar zemi;
 - 4.2. Telpu iznomāšanai īslaicīgi – ne ilgāk par 10 dienām gada laikā vienai personai, ja iznomāšana nav pretēja sabiedrības interesēm (MK noteikumu Nr.97 4.4.apakšpunkts);
 - 4.3. nododot Telpas bezatlīdzības lietošanā atvasinātai publiskai personai vai publiskas personas institūcijai, sabiedriskā labuma organizācijai vai sociālajam uzņēmumam, saskaņā ar Mantas izšķērdēšanas novēršanas likumu.
5. Pašvaldības izdod atsevišķu Kārtību par zemesgabala vai būves vai tās daļas īstermiņa nomu.
6. Telpu iznomāšanu atbilstoši Kārtībai veic Domes izveidota Pašvaldības nekustamo īpašumu iznomāšanas komisija (turpmāk – Komisija), saskaņā ar Komisijas nolikumu.
7. Kārtībā neminētos gadījumos Komisija vadās no Mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma, MK noteikumiem Nr. 97, MK noteikumiem Nr. 350 un citiem Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

**II. Telpu iznomāšanas ierosināšana, lēmuma pieņemšana, Telpu nomas
līgumu noslēgšana**

8. Telpu iznomāšanas procesu var uzsākt Komisija pēc Pašvaldības iniciatīvas vai pamatojoties uz fiziskas vai juridiskas personas (turpmāk – Pretendents) iesniegumu par Telpu nomu, Telpu nomas līguma pagarināšanu vai Telpu nomas līguma pārjaunošanu (turpmāk – Pieteikums).
9. Pieteikumu virza izskatīšanai Komisijā.
10. Pirms Pašvaldības iniciatīvas vai Pieteikuma izskatīšanas Komisijā, Teritorijas plānošanas un īpašumu pārvaldīšanas nodaļas (turpmāk – Īpašumu nodaļa) atbildīgais speciālists:
 - 10.1. noskaidro apstākļus un izvērtē Telpu nodošanas nomas lietošanā iespējamību vai telpu nomas līguma pagarināšanas lietderību, vai telpu nomas līgumu iespējams pārjaunot, nepieciešamības gadījumā piesaistot Pašvaldības attiecīgo struktūrvienību speciālistus;
 - 10.2. noskaidro vai Telpas nav nepieciešamas Pašvaldības funkciju nodrošināšanai,
 - 10.3. nepieciešamības gadījumā organizē Telpu tirgus nomas maksas novērtēšanas procesu vai nomas maksas aprēķināšanu atbilstoši MK noteikumu Nr.97 3.nodaļai “Nomas maksas noteikšanas metodika, ja nekustamo īpašumu iznomā publiskai personai vai tās iestādei, kapitālsabiedrībai vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai”;
 - 10.4. izstrādā attiecīgo Telpu iznomāšanas dokumentāciju, ja Telpas tiek nodotas iznomāšanai bez izsoles rīkošanas, vai izsoles dokumentāciju, ja Telpas tiek nodotas iznomāšanai izsoles kārtībā;
 - 10.5. iesniedz lēmuma projektu izskatīšanai Komisijā.
11. Komisija pieņem Lēmumu par Telpu iznomāšanu, nomas tiesību izsoles rīkošanu vai Telpu iznomāšanu bez izsoles rīkošanas, Telpām noteiktās nomas maksas apstiprināšanu, Telpu nomas līguma vai vienošanās slēgšanu par Telpu nomas līguma pagarināšanu vai Telpu nomas līguma pārjaunošanu.
12. Telpu nomas līgumu, vienošanos par Telpu nomas līguma pagarināšanu vai Telpu pārjaunojuma līgumu, pamatojoties uz Komisijas lēmumu, sagatavo Attīstības pārvaldes jurists un tos pašvaldības vārdā paraksta domes priekšsēdētājs vai tā vietnieki.

III Telpu iznomāšana

13. Telpas iznomā, rīkojot izsoli vai bez izsoles rīkošanas.
14. Telpu nomas tiesību izsoli Komisija var nerīkot, ja tiek iznomātas Telpas:
 - 14.1. sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta, vides un dzīvnieku aizsardzības vai veselības aprūpes funkciju nodrošināšanai;
 - 14.2. nomas objektu iznomā ielu (tās daļu) transporta būvju un inženiertīklu būvdarbiem, kuru laikā tiek veikta ielas seguma uzlaušana, zemes darbi un ielas konstrukcijas atjaunošana, vai būvdarbiem, kuru laikā nepieciešams aizņemt ielas elementus;
 - 14.3. nepieciešams aizņemt ielas elementus, novietojot nožogojumus, sastatnes, konteinerus, estakādes, būvmateriālus un dažādus mehānismus, kā arī citas pagaidu konstrukcijas.
15. Komisija Telpas iznomājot šo noteikumu 14. punktā minētajiem mērķiem, nomas maksu nosaka atbilstoši Pašvaldības apstiprinātā nomas pakalpojumu maksas cenrādī noteiktajai nomas maksai vai neatkarīga vērtētāja vērtējumam.
16. Ja Telpas šīs Kārtības 14.1 apakšpunktā noteiktajā gadījumā izmanto saimnieciskai darbībai un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, nomas pakalpojumu maksas cenrādī nosaka, ņemot vērā neatkarīga vērtētāja noteikto tirgus nomas maksu. Pašvaldība Nomas

pakalpojumu maksas cenrāžus pārskata atbilstoši nepieciešamībai un tirgus situācijai, bet ne retāk kā Mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajā nomas maksas pārskatīšanas termiņā.

17. Telpu nomas maksa vai izsoles sākumcena tiek noteikta, atbilstoši Jēkabpils novada domes apstiprinātam cenrādim vai pamatojoties uz sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai, ja pašvaldības ierosinātam vai Pieteikumā minētajam iznomāšanas mērķim cenrādis nav apstiprināts.
18. Ja nomas objektu iznomā šo noteikumu 4., 6., 7. vai 8. punktā minētajos gadījumos, 10 darbdienu laikā pēc nomas līguma noslēgšanas Īpašumu nodaļas atbildīgais darbinieks nodrošina informācijas par noslēgto līgumu publicēšanu .Pašvaldības tīmekļvietnē <https://www.jekabpils.lv/lv/nomas-tiesibu-pazinojumi>.

IV Telpu iznomāšana, rīkojot izsoli.

19. Izsoles vispārīgie noteikumi:

19.1. Telpu nomas tiesību izsoles organizē Komisija.

19.2. Telpu nomnieku noskaidro rakstiskā, mutiskā vai elektroniskā izsolē. Komisija pieņem lēmumu par Telpu nodošanu iznomāšanai un piemērojamo izsoles veidu, apstiprina izsoles sākuma cenu un attiecīgā izsoles veida nomas tiesību izsoles noteikumus (turpmāk – Izsoles noteikumi), nodrošina izsoles atklātumu un dokumentē izsoles procedūru.

19.3. Izsoles tiek rīkotas saskaņā ar Komisijas apstiprinātiem Telpu attiecīgās nomas tiesību Izsoles noteikumiem.

19.4. Par iznomājamo Telpu Īpašumu nodaļa publicē MK noteikumu Nr.97 25.punktā norādīto informāciju Pašvaldības tīmekļvietnes sadaļā <https://www.jekabpils.lv/lv/nomas-tiesibu-izsole>. Īpašumu nodaļa papildus var izmantot arī citus informācijas paziņošanas veidus, lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku nomas tiesību pretendentu loku.

19.5. Rīkojot elektronisko izsoli, Īpašumu nodaļa šo noteikumu 18.4. apakšpunktā minēto informāciju ievieto arī elektronisko izsoļu vietnē.

19.6. Personas, kuras vēlas piedalīties Telpu nomas tiesību rakstiskā vai mutiskā izsolē un nomāt Telpas, publikācijā norādītajā pieteikuma iesniegšanas termiņā iesniedz Pašvaldībā Izsoles noteikumus noteiktajā kārtībā sagatavotu pieteikumu, kurā iekļauta Izsoles noteikumus norādītā informācija un apliecinājumi, un pievienoti Izsoles noteikumus norādītie dokumenti.

19.7. Par izsoles dalībnieku nevar būt Pretendents:

19.7.1. kuram ir maksājumu parādi Pašvaldības budžetā;

19.7.2. ja pēdējā gada laikā līdz pieteikuma iesniegšanas dienai Pašvaldība ir vienpusēji izbeigusi ar to citu līgumu par īpašuma lietošanu, tāpēc ka nomas tiesību pretendents nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus, vai stājies spēkā tiesas nolēmums, uz kura pamata tiek izbeigts cits ar iznomātāju noslēgts līgums par īpašuma lietošanu nomas tiesību pretendenta rīcības dēļ;

19.7.3. kuram Valsts ieņēmumu dienesta administrēto nodokļu (nodevu) parāda kopsumma pārsniedz 150 EUR (viens simts piecdesmit eiro) tostarp nekustamā īpašuma nodokļu parādu pret Jēkabpils novada pašvaldību;

19.7.4. kuram pasludināts maksātnespējas process, apturēta vai pārtraukta tās saimnieciskā darbība, uzsākta tiesvedība par tā bankrotu vai tā tiek likvidēta;

19.7.5. kurš sniedzis nepatiesas ziņas;

19.7.6. kurš neatbilst šo noteikumu prasībām;

- 19.7.7. kurš nav iesniedzis šīs Kārtības 18.6.apakšpunktā minētajam pieteikumam Izsoles noteikumos noteiktos pievienojamos dokumentus;
- 19.7.8. kurš nav izpildījis izsoles priekšnoteikumus (t.sk. nav veicis Izsoles noteikumos noteiktos dalības maksas un drošības naudas noteiktos maksājumus).
- 19.8. Ja tiek rīkota elektroniskā izsole, tā notiek elektronisko izsoļu vietnē, kas izveidota saskaņā ar Civilprocesa likuma 605.¹ pantu. Elektroniskā izsole notiek, ievērojot Kārtības, MK noteikumus Nr. 97 normatīvos aktus, kas regulē kārtību, kādā veic darbības elektronisko izsoļu vietnē, un attiecīgās izsoles noteikumus.
- 19.9. Komisija Telpas neiznomā Pretendentam MK noteikumu Nr.97 14., 15.punktos noteiktajos gadījumos.
- 19.10. Drošības nauda pretendentiem/izsoles dalībniekam netiek atmaksāta šādos gadījumos;
- 19.10.1. Pretendents ir sniedzis nepatiesas ziņas un tādēļ netiek iekļauts izsoles dalībnieku sarakstā vai tiek no tā izslēgts;
- 19.10.2. Pretendents vai tā pilnvarotā persona nav ieradies uz izsoli un/vai atteikies no dalības izsolē;
- 19.10.3. izsoles dalībnieks neparakstās par savu pēdējo nosolīto nomas maksu;
- 19.10.4. Nosolītājs neparaksta nomas līgumu;
- 19.10.5. Pretendents ir veicis darbības, kas bijušas par pamatu atzīt izsoli par spēkā neesošu;
- 19.10.6. citos izsoles noteikumos noteiktajos gadījumos.
- 19.11. Izsolei iemaksātā drošības nauda, slēdzot nomas līgumu, tiek izmantota līguma saistību nodrošināšanai.
- 19.12. Pirmspēdējās augstākās cenas nosolītājam drošības naudu atmaksā pēc Nomas tiesību izsoles rezultātu apstiprināšanas un nomas līguma noslēgšanas, ja nomas līgumu noslēdz Pretendents, kurš ir nosolījis visaugstāko cenu.
- 19.13. Pretendenti, kuri nav nosolījuši izsoles objektu vai ir izslēgti kandidātu atlasē, tiek atmaksāta drošības nauda. Drošības nauda netiek atmaksāta noteikumos noteiktajos gadījumos. Drošības nauda Pretendentiem tiek atmaksāta 10 darba dienu laikā pēc tam, kad saņemts iesniegums drošības naudas atmaksai.
- 19.14. Ja publikācijā norādītajā pieteikumu iesniegšanas termiņā neviens nomas tiesību izsoles pretendents nav pieteicies, Komisija var lemt par atkārtotas izsoles izsludināšanu. Informāciju par atkārtotu izsoli publicē atbilstoši šīs Kārtības 18.4. un 18.5. apakšpunktā noteiktajam.
- 19.15. Ja publikācijā norādītajā termiņā neviens nomas tiesību pretendents nav pieteicies, Komisija var lemt par Telpu izsoles sākumcenas samazināšanu ne vairāk kā par 20 procentiem un rīkot atkārtotu izsoli, ievērojot Kārtības 18.4. un 18.5. apakšpunktā norādīto informācijas publicēšanas kārtību. Pēc otrās nesekmīgās izsoles, rīkojot trešo izsoli, izsoles sākumcenu var samazināt ne vairāk kā par 60 procentiem no sākotnējā nosacītā nomas maksas apmēra..
- 19.16. Ja nomas objektu iznomā par nomas maksu, kas ir zemāka par nomas maksu, kas noteikta saskaņā ar MK noteikumu Nr.97 3. nodaļu, nomas līgumu drīkst slēgt uz laiku līdz vienam gadam.
- 19.17. Ja Telpu nomas tiesību izsole tiek atzīta par notikušu un izsolē ir noskaidrots nomas tiesību pretendents, kurš nosolījis augstāko nomas maksu, Komisija pieņem lēmumu par izsoles rezultātu apstiprināšanu.
- 19.18. Īpašumu nodaļa Izsoles rezultātus publicē Pašvaldības tīmekļvietnē <https://www.jekabpils.lv/lv/nomas-tiesibu-pazinojumi> 10 darba dienu laikā pēc izsoles rezultātu apstiprināšanas.

- 19.19. Pašvaldība nomas līgumu slēdz ar to nomas tiesību pretendentu, kurš nosolījis augstāko nomas maksu. Nosolītājs 10 (desmit) darba dienu laikā no nomas līguma projekta nosūtīšanas dienas paraksta nomas līgumu, vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu.
- 19.20. Ja Nosolītājs neparaksta nomas līgumu noteiktajā termiņā un neiesniedz attiecīgu atteikumu ir uzskatāms, ka Nosolītājs ir atteicies no nomas līguma slēgšanas. Šādā gadījumā netiek atgriezta iemaksātā drošības nauda un viņš zaudē izsolāmo mantu saskaņā ar noteikumos noteiktajiem nosacījumiem.
- 19.21. Gadījumā, ja Nosolītājs no nomas līguma slēgšanas atsakās, tad pēdējais pārsolītais Izsoles dalībnieks stājas Nosolītāja vietā un attiecīgi tam tiek piedāvāts slēgt nomas līgumu. Iznomātājs 10 darbdienu laikā pēc minētā piedāvājuma nosūtīšanas publicē vai nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu Pašvaldības mājas lapā www.jekabpils.lv.
- 19.22. Izsoles dalībnieks, kurš piedāvājis nākamo augstāko nomas maksu un kurš stājies Nosolītāja vietā un piekrīt parakstīt nomas līgumu par paša nosolīto augstāko nomas maksu, 10 (desmit) darba dienu laikā no nomas līguma projekta nosūtīšanas dienas paraksta nomas līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu. Ja Izsoles dalībnieks, kurš piedāvājis nākamo augstāko nomas maksu un kurš stājies Nosolītāja vietā neparaksta nomas līgumu noteiktajā termiņā vai rakstiski nepaziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu ar iznomātāju, ir uzskatāms, ka pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies, un rīkojama jauna nomas tiesību izsole. Šādā gadījumā netiek atgriezta iemaksātā drošības nauda un viņš zaudē izsolāmo mantu saskaņā ar noteikumos noteiktajiem nosacījumiem.
- 19.23. Īpašumu nodaļa 10 darba dienu laikā pēc nomas līguma spēkā stāšanās publicē Pašvaldības tīmekļvietnē <https://www.jekabpils.lv/lv/nomas-tiesibu-pazinojumi>. Informāciju par noslēgto nomas līgumu.
- 19.24. Kārtības 18. punktā ietvertie izsoles vispārējie noteikumi piemērojami gan mutiskām, gan rakstiskām, gan elektroniskām izsolēm, ievērojot Kārtības V., VI un VII. nodaļu noteikumus.

V Rakstiskas nomas tiesību izsoles kārtība

20. Ja tiek rīkota rakstiska izsole, nomas tiesību pretendenti pieteikumus nosūta pa pastu vai iesniedz klātienē Jēkabpils novada pašvaldības iestādē “Jēkabpils novada Attīstības pārvalde” Rīgas ielā 150A, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā Izsoles noteikumos noteiktajā termiņā. Pieteikums jāiesniedz slēgtā aploksnē. Pa pastu sūtītas vēstules saņemšanas datumam Pašvaldības iestādē “Jēkabpils novada Attīstības pārvalde” Rīgas ielā 150A, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā ir jābūt ne vēlākam kā Izsoles noteiktajam Pieteikuma iesniegšanas termiņam.
21. Uz aploksnē jānorāda Izsoles noteikumos noteiktā informācija.
22. (neatverot slēgto aploksni) Namejā, norāda saņemšanas datumu un laiku, kā arī nomas tiesību pretendentu un nodot Komisijas sekretāram, kurš reģistrē tos dalībnieku reģistrā to saņemšanas secībā. Pieteikumu glabā slēgtā aploksnē līdz izsoles sākumam.
23. Nomas tiesību pretendents drīkst piedalīties rakstiskā izsolē, ja pieteikums iesniegts publikācijā norādītajā termiņā. Pēc šī termiņa pieteikumi netiek pieņemti.
24. Pieteikumu atvēršanu publikācijā norādītajā datumā, laikā un vietā rīko Komisija. Atbilstoši attiecīgās izsoles noteikumiem pieteikumu atvēršanas sēdes var būt atklātas vai slēgtas. Pieteikumu atvēršana ir atklāta, un tos atver iesniegšanas secībā.
25. Komisijas priekšsēdētājs pēc pieteikumu atvēršanas nosauc nomas tiesību pretendentes, pieteikumu iesniegšanas datumu un laiku, kā arī nomas tiesību pretendenta piedāvāto

nomas maksas apmēru un parakstās uz pieteikuma (parakstās arī pārējie Komisijas locekļi). Nomas pieteikumu atvēršanu protokolē. Mutiskie piedāvājumi rakstiskā izsolē ir aizliegti.

26. Ja pretendents nav iesniedzis šīs Kārtības 18.6.apakšpunktā minētos un noformētos dokumentus vai neatbilst Izsoles noteikumos noteiktajām prasībām, vai nomas pieteikumā piedāvātā nomas maksa ir zemāka par publicēto nosacīto nomas maksu (izsoles sākumcenu), Komisija pieņem lēmumu par nomas tiesību pretendenta izslēgšanu no dalības rakstiskā izsolē un nomas pieteikumu neizskata.
27. Ja nepieciešams papildu laiks, lai izvērtētu pieteikumu un nomas tiesību pretendentu atbilstību Kārtības prasībām un publicētajiem iznomāšanas nosacījumiem, Komisija pēc pieteikumu atvēršanas paziņo laiku un vietu, kad tiks paziņoti rakstiskās izsoles rezultāti. Ja papildu izvērtējums nav nepieciešams, pēc visu pieteikumu atvēršanas Komisija paziņo, ka rakstiskā izsole pabeigta, kā arī nosauc visaugstāko nomas maksu un nomas tiesību pretendentu, kas to nosolījis un ieguvis tiesības slēgt nomas līgumu. Rakstiskās izsoles rezultātu paziņošanu protokolē.
28. Ja pēc visu pieteikumu atvēršanas tiek konstatēts, ka vairāki nomas tiesību pretendenti piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, Komisija veic vienu no šādām darbībām:
 - 27.1. turpina izsoli, pieņemot rakstiskus piedāvājumus no nomas tiesību pretendentiem vai to pārstāvjiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, ja tie piedalās pieteikumu atvēršanā, un organizē piedāvājumu tūlītēju atvēršanu;
 - 27.2. lemj par nākamo izsoles kārtu starp nomas tiesību pretendentiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, nosakot rakstisku piedāvājumu iesniegšanas un atvēršanas datumu, laiku, vietu un kārtību. Par pieņemto lēmumu Komisija rakstiski informē šos nomas tiesību pretendētus, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu.
28. Ja neviens no nomas tiesību pretendentiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, neiesniedz jaunu piedāvājumu par augstāku nomas maksu saskaņā ar Kārtības 27. punktu, Komisija pieteikumu iesniegšanas secībā rakstiski piedāvā minētajiem pretendentiem slēgt nomas līgumu atbilstoši to nosolītajai nomas maksai.
29. Ja uz Telpu nomas rakstisko izsoli ir pieteicies tikai viens nomas tiesību pretendents, izsoli atzīst par notikušu. Nomas tiesības iegūst šis vienīgais nomas tiesību izsoles pretendents ar kuru slēdz nomas līgumu par piedāvāto nomas maksas apmēru, kas nav zemāka par rakstiskās izsoles sākumcenu.
30. Komisija ir tiesīga pārbaudīt izsoles pretendentu sniegtās ziņas, kā arī atbilstību šīs Kārtības 18.7.apakšpunkta un Izsoles noteikumos noteiktajām prasībām. Pretendents netiek atzīts par izsoles uzvarētāju, ja tiek atklāts, ka izsoles pretendents ir sniedzis nepatiesas ziņas.

VI Mutiskas nomas tiesību izsoles kārtība

31. Ja tiek rīkota nomas tiesību mutiska izsole, nomas tiesību pretendents izsoles noteikumos norādītajā termiņā, vietā, laikā un kārtībā iesniedz pieteikumu dalībai izsolē.
32. Komisija slēgtā, bez Pretendentu piedalīšanās, sēdē izvērtē Pretendentu pieteikumu atbilstību noteikumos un normatīvajos aktos noteiktajām prasībām.
33. Komisija lēmumu par Pretendenta iekļaušanu vai neiekļaušanu izsoles dalībnieku reģistrā un organizēto izsoli nosūtīta uz Pretendenta norādīto elektroniskā pasta adresi ne vēlāk kā 1 (vienu) darba dienu pirms noteiktās izsoles dienas.
34. Komisija sastāda izsoles dalībnieku reģistru saņemto pieteikumu saņemšanas secībā, iekļaujot tajā Pretendentus, kuri atbilst šajos noteikumos izvirzītajām prasībām.
35. Izsoles dalībnieku reģistrā norāda vismaz šādas ziņas: dalībnieka kārtas numuru, pieteikuma saņemšanas datumu un laiku (ja iespējams konstatēt), komersanta nosaukumu, reģistrācijas

- numuru, bet ja pieteikumu dalībai izsolē ir pieteikusi fiziska persona: vārdu uzvārdu, personas kodu, kā arī pretendenta pārstāvja vārdu un uzvārdu.
36. Ja Pretendents nav izpildījis izsoles priekšnoteikumus un ja Pretendents atbilst Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumu Nr.350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesību noteikumi" 38.punktam, Komisija Pretendentu izsoles dalībnieku reģistrā neiekļauj.
 37. Ja pieteikumā nav iekļauta Kārtības 18.6.apakšpunktā minētā informācija un nav pievienoti Izsoles noteikumos norādītie dokumenti vai nomas tiesību pretendents neatbilst Telpu nomas tiesību izsoles noteikumos noteiktajiem nosacījumiem, Komisija pieņem lēmumu par nomas tiesību pretendenta izslēgšanu no dalības mutiskā izsolē.
 38. Mutisko izsoli publikācijā norādītajā izsoles datumā, laikā un vietā rīko Komisija. Izsole notiek ar augšupejošu soli. Solīšana sākas no Telpu nomas maksas sākumcenas apmēra un notiek tikai pa noteikto izsoles soli.
 39. Izsoles dalībnieki vai to pilnvarotās personas pirms izsoles sākuma ar parakstu apliecina, ka ir iepazinušies ar izsoles noteikumiem, ja tas jau nav apliecināts pieteikumā par piedalīšanos izsolē (nomas objektam).
 40. Atsakoties no turpmākas solīšanas, katrs izsoles dalībnieks nomas tiesību pretendentu sarakstā ar parakstu apliecina savu pēdējo solīto nomas maksas summu. Mutisko izsoli protokolē.
 41. Ja nepieciešams papildu laiks, lai izvērtētu pieteikumu un nomas tiesību pretendentu atbilstību Kārtības prasībām un publicētajiem iznomāšanas nosacījumiem, mutiskās izsoles beigās paziņo laiku un vietu, kad tiks paziņoti mutiskās izsoles rezultāti. Ja papildu izvērtējums nav nepieciešams, Komisijas priekšsēdētājs mutiskās izsoles beigās paziņo, ka izsole pabeigta, kā arī nosauc visaugstāko nosolīto nomas maksu un nomas tiesību pretendentu, kas to nosolījis un ieguvis tiesības slēgt nomas līgumu. Mutiskās izsoles rezultātu paziņošanu protokolē.
 42. Ja mutiskai izsolei piesakās tikai viens nomas tiesību pretendents, izsoli atzīst par notikušu. Pašvaldība ar nomas tiesību pretendentu slēdz nomas līgumu par nomas maksu, kas nav zemāka par izsoles sākumcenu.
 43. Ja mutiskai izsolei piesakās vairāki nomas tiesību pretendenti un neviens nomas tiesību pretendents nepārsola izsoles sākumcenu, izsoli atzīst par nenotikušu un rīko atkārtotu (otro) izsoli ar augšupejošu soli. Šajā gadījumā Komisija var lemt par Telpu nomas maksas izsoles sākumcenas apmēra pazemināšanu ne vairāk kā par 20 procentiem.

VII Elektroniskas nomas tiesību izsoles kārtība

44. Ja tiek rīkota elektroniska izsole, persona, kura vēlas piedalīties publiskas personas Telpu nomas tiesību izsolē un ir reģistrējusies izsoļu dalībnieku reģistrā, līdz izsoles publikācijā norādītajam laikam, izmantojot elektronisko izsoļu vietni, nosūta izsoles organizētājam lūgumu autorizēt to dalībai izsolē, kā arī samaksā elektroniskās izsoles vietnes administratoram maksu par dalību izsolē normatīvajos aktos noteiktajā apmērā saskaņā ar elektronisko izsoļu vietnē reģistrētam lietotājam sagatavotu rēķinu. Triju darbdienu laikā pēc rēķina samaksas izsoles organizētājs autorizē dalībai izsolē pretendētus, kuri izpildījuši visus nomas tiesību izsoles priekšnoteikumus. Izsolei autorizētie dalībnieki drīkst izdarīt solījumus visā izsoles norises laikā.
45. Elektroniskās izsoles organizētājs var pārtraukt izsoli, ja tās norises laikā saņemts elektronisko izsoļu vietnes drošības pārvaldnieka paziņojums par būtiskiem tehniskiem traucējumiem, kas var ietekmēt izsoles rezultātu, vai ja uz nomas objektu piesakās valsts iestāde, atvasināta publiska persona vai tās iestāde, kapitālsabiedrība vai privātpersona, kurai nekustamais īpašums nepieciešams publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes

uzdevuma veikšanai. Paziņojumu par izsoles pārtraukšanu publicē elektronisko izsoļu vietnē.

46. Elektroniskā izsole tiek noslēgta sludinājumā un izsoles noteikumos norādītajā dienā pulksten 13.00, bet, ja norādītā diena iekrīt brīvdienā vai svētku dienā, – nākamajā darbdienā līdz pulksten 13.00. Ja pēdējo piecu minūšu laikā pirms izsoles noslēgšanai noteiktā laika tiek reģistrēts solījums, izsoles laiks automātiski tiek pagarināts par piecām minūtēm. Ja pēdējās stundas laikā pirms izsoles noslēgšanas tiek konstatēti būtiski tehniski traucējumi, kas var ietekmēt izsoles rezultātu, un tie nav saistīti ar sistēmas drošības pārkāpumiem, izsoles laiks automātiski tiek pagarināts līdz nākamās darbdienas pulksten 13.00. Pēc izsoles noslēgšanas solījumi vairs netiek reģistrēti un elektronisko izsoļu vietnē tiek norādīts izsoles noslēguma datums, laiks un pēdējais izdarītais solījums.
47. Pēc elektroniskās izsoles noslēgšanas Īpašumu nodaļa saņem elektronisko izsoļu vietnē automātiski sagatavotu izsoles aktu, Komisija apstiprina elektroniskās izsoles rezultātus un Īpašumu nodaļa 10 darbdienu laikā pēc izsoles noslēgšanas publicē vai nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu Kārtības 18.8.apakšpunktā norādītajā tīmekļvietnē.
48. Ar nomas tiesību pretendentu, kurš nomas tiesības ieguvis elektroniskā izsolē, nomas līgumu slēdz par nomas maksu, kura nevar būt zemāka par publicētās nomas objekta nosacītās nomas maksas un viena izsoles soļa summu.
49. Ja elektroniskai izsolei piesakās tikai viens nomas tiesību pretendents, izsoli atzīst par notikušu. Iznomātājs ar nomas tiesību pretendentu slēdz nomas līgumu par piedāvāto nomas maksu, kas nav zemāka par sākotnējās nosacītās nomas maksas un viena izsoles soļa summu.

VIII Nomas maksas noteikšanas kārtība

50. Nomas maksas noteikšana, Telpas iznomājot publiskai personai vai tās iestādei, kapitālsabiedrībai vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai:

50.1.Ja Telpas iznomā publiskai personai vai tās iestādei, kapitālsabiedrībai vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, nomas maksu nosaka saskaņā ar MK noteikumu Nr. 97 3. nodaļas vai MK noteikumu Nr. 350 nosacījumiem tā, lai pilnīgi segtu Pašvaldības kā iznomātāja izdevumus, kas saistīti ar iznomājamā objekta pārvaldīšanu iznomāšanas periodā. Iznomājot Telpas, kas sastāv no būves un zemes vienības, publiskai personai, tās iestādei, kapitālsabiedrībai vai privātpersonai maksu par zemes nomu iekļauj papildus maksājumos atbilstoši MK noteikumiem Nr. 350. Iznomājot nedzīvojamās telpas, papildus tiek aprēķināta maksa par attiecīgajai ēkai pieguļošā zemesgabala domājamās daļas nomu atbilstoši MK noteikumiem Nr. 350.

50.2. Telpu apdrošināšanas izmaksas, nekustamā īpašuma nodoklis vai tā kompensācija, nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu (piemēram, siltumenerģija, dabasgāzes piegāde, ūdensapgāde un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana), elektroenerģijas, sakaru pakalpojumu izmaksas un citas nomas līgumā paredzētās izmaksas nomnieks sedz faktisko izmaksu apmērā.

50.3. Kārtības 50.1.apakšpunktā noteiktajiem subjektiem Telpu nomas maksa tiek mainīta reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies Telpu plānotie pārvaldīšanas izdevumi.

51. Nosacītās nomas maksas noteikšana, Telpas iznomājot privāto tiesību subjektiem

51.1.Iznomājot Telpas privāto tiesību subjektiem, Īpašumu nodaļas atbildīgais speciālists, ievērojot normatīvā regulējuma prasības, pasūta neatkarīgam vērtētājam noteikt tirgus nomas maksu. Telpu tirgus nomas maksas vērtējumi var tikt pasūtīti gan par

atsevišķām Telpām, gan par Telpu grupām, ja to izmantošanas veids un atrašanās vieta ir līdzvērtīga. Ja Vērtētāja atlīdzības summu ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku, nomnieks to kompensē Pašvaldībai, veicot to kā vienreizēju maksājumu vai sadalot vairākos maksājumus.

- 51.2. Vērtētāja sagatavotie tirgus nomas maksas vērtējumi Telpām un Telpu grupām ir izmantojami nomas maksas noteikšanai Telpu iznomāšanai viena gada laikā no telpu vai Telpu grupas tirgus nomas maksas vērtējuma sastādīšanas dienas. Īpašumu nodaļas atbildīgais speciālists pēc nepieciešamības pasūta neatkarīgam vērtētājam aktualizēt jau izstrādātos vērtējumus vai veic jaunus Telpu vai Telpu grupu tirgus nomas maksas vērtējumu pasūtījumus.
- 51.3. Nekustamās mantas nosacītās nomas maksas noteikšanai Īpašumu nodaļas atbildīgais speciālists var pieaicināt neatkarīgu vērtētāju. Ja iznomā nomas objektu, kas sastāv no būves un zemes, un nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju, nomas maksu nosaka visam nomas objektam kopā atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai. Ja nomas objektu, nerīkojot izsoli, iznomā saimnieciskai darbībai un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, nomas maksu nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai. Ja nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju un tā atlīdzības summu ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku, nomnieks papildus nomas maksai kompensē iznomātājam neatkarīga vērtētāja atlīdzības summu.
- 51.4. Ja nomas objekts ir nekustamais īpašums, nosacīto nomas maksu nosaka, ievērojot MK Noteikumu Nr.97 79. un 80. punktu, bet ne zemāku par nomas maksu, kas noteikta saskaņā ar MK noteikumu Nr.97 3. nodaļu, izņemot MK noteikumos Nr.97 noteikumos minētos gadījumus.
- 51.5. Ja tiek iznomātas Telpas, papildus nomas maksai tiek aprēķināta maksa par zemesgabala domājamās daļas nomu MK noteikumos Nr. 350 noteiktajā kārtībā un apmērā. Aprēķinot Telpu zemes nomas maksu zemesgabala domājamai daļai, kas būtu attiecināma uz iznomāto telpu platību ar šo zemesgabalu saistītājā ēkā, domājamās daļas apmēra aprēķinā netiek ierēķināta zemesgabala platība, ko Pašvaldība var izmantot, vai izmanto atsevišķi.

IX Nomas līguma termiņš un tā pagarināšana. Nomas līguma pārjaunojums.

52. Komisija slēdz nomas līgumus uz šajā Kārtībā un citos normatīvajos aktos noteikto termiņu, kura kopējais termiņš nav ilgāks par 30 gadiem.
53. Komisijai ir tiesības, nerīkojot izsoli un ievērojot MK noteikumu Nr.97 14. punktā minētos nosacījumus, pārjaunot nomas līgumu, nepasliktinot iznomātājam iepriekš slēgtā nomas līguma nosacījumus un ievērojot šādus nosacījumus:
 - 53.1. pārjaunojuma gadījumā līguma termiņu skaita no sākotnējā līguma noslēgšanas dienas un nomas maksas apmēru pārskata ne retāk kā Mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajā termiņā šajos noteikumos noteiktajos gadījumos;
 - 53.2. ja, pārjaunojot nomas līgumu, Telpas izmanto saimnieciskai darbībai un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, nomas maksu nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai, ja tā ir augstāka nekā noteiktā nomas maksa;
 - 53.3. ja, pārjaunojot nomas līgumu, Telpas neizmanto saimnieciskai darbībai un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam nav kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, nomas maksu var nemainīt, ja tā ir noteikta izsoles kārtībā vai atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai pēdējo sešu gadu laikā,

kā arī ja nomnieks, saskaņojot ar iznomātāju, veicis nomas objektam nepieciešamos un derīgos izdevumus, kas nav amortizēti (atpelnīti) līdz pārjaunojuma līguma noslēgšanai;

- 53.4. ja nomas maksas noteikšanā pieaicina neatkarīgu vērtētāju un tā atlīdzības summu ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku, tad nomnieks papildus nomas maksai kompensē iznomātājam neatkarīga vērtētāja atlīdzības summu.
54. Komisijai ievērojot sabiedrības intereses un lietderības apsvērumus, ir tiesības izlemt, vai pagarināt attiecīgā nomas līguma termiņu (nerīkojot izsoli) vai iznomāt Telpas citam nomniekam šajos noteikumos noteiktajā kārtībā. Nomas līgumu var pagarināt, ievērojot nosacījumu, ka nomas līguma kopējais termiņš nedrīkst pārsniegt Mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteikto nomas līguma termiņu, izņemot gadījumu, kad Telpas iznomā publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai.
55. Nomas līgumu ar attiecīgo nomnieku nepagarina, ja pēdējā gada laikā no pieteikuma iesniegšanas dienas par nomas līguma pagarināšanu iznomātājs ir vienpusēji izbeidzis citu ar nomnieku noslēgto līgumu par īpašuma lietošanu, tāpēc ka nomnieks nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus vai stājies spēkā tiesas nolēmums, uz kura pamata tiek izbeigts cits ar iznomātāju noslēgts līgums par īpašuma lietošanu nomnieka rīcības dēļ.
56. Nomas līgumu ir tiesības nepagarināt ar nomnieku, kurš pēdējā gada laikā no pieteikuma iesniegšanas dienas par nomas līguma pagarināšanu nav labticīgi pildījis attiecīgajā vai citā ar iznomātāju noslēgtā līgumā noteiktos nomnieka pienākumus, tai skaitā tam ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu, ja līgumā noteikts viena mēneša nomas maksas aprēķina periods, vai vienu maksājuma periodu, ja līgumā noteikts viena ceturksņa nomas maksas aprēķina periods, vai iznomātājam zināmi ar publiskas personas nekustamā īpašuma uzturēšanu saistīto maksājumu parādi, vai nomniekam ir jebkādas citas būtiskas neizpildītas līgumsaistības pret iznomātāju.
57. Pagarinot nomas līguma termiņu, nomas maksu pārskata, piemērojot MK noteikumos Nr.97 minēto nomas maksas noteikšanas kārtību, un maina, ja pārskatītā nomas maksa ir augstāka par līgumā noteikto nomas maksu. Ja nomas objektu izmanto saimnieciskai darbībai un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, nomas maksu nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai, ja tā ir augstāka nekā līgumā noteiktā nomas maksa. Ja nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju un tā atlīdzības summu ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku, nomnieks papildus nomas maksai kompensē iznomātājam neatkarīga vērtētāja atlīdzības summu.
58. Pagarinot nomas līguma termiņu vai pārjaunojot nomas līgumu, Īpašumu nodaļa 10 darbdienu laikā pēc nomas līguma termiņa pagarināšanas vai pārjaunojuma līguma noslēgšanas publicē Pašvaldības tīmekļvietnes sadaļā <https://www.jekabpils.lv/lv/nomas-tiesibu-pazinojumi>

X Citi noteikumi

59. Īpašumu nodaļas atbildīgais speciālists veic iznomāto Telpu uzskaiti, apkopojot un aktualizējot informāciju par iznomātajām Telpām, to nomniekiem, nomas līguma noslēgšanas un spēkā stāšanās datumu, nomas līguma termiņu, Telpu lietošanas mērķi un nomas maksas apmēru.
60. Pašvaldības iestādes "Jēkabpils novada Attīstības pārvalde" pienākums ir reizi mēnesī Jēkabpils novada domei sniegt informāciju par Kārtībā noteikto Telpu izmantošanu.
61. Kārtība stājas spēkā un ir piemērojama ar 2025.gada 1.aprīli.

Domes priekšsēdētājs

R.Ragainis