Saturs

[1. Vispārīgie noteikumi 1](file:///C:\Users\spakalne\Documents\ST\Dokumenti\nī%20nomas%20kārtība\ST_nomas%20kārtība_projekts.docx#_Toc157588917)

[2. Terminu skaidrojums 1](file:///C:\Users\spakalne\Documents\ST\Dokumenti\nī%20nomas%20kārtība\ST_nomas%20kārtība_projekts.docx#_Toc157588918)

[3. Nekustamā īpašuma iznomāšana 2](file:///C:\Users\spakalne\Documents\ST\Dokumenti\nī%20nomas%20kārtība\ST_nomas%20kārtība_projekts.docx#_Toc157588919)

[4. Nekustamā īpašuma noma, zemes lietošanas tiesības uz likuma pamata 3](file:///C:\Users\spakalne\Documents\ST\Dokumenti\nī%20nomas%20kārtība\ST_nomas%20kārtība_projekts.docx#_Toc157588920)

[5. Apbūves tiesība 4](file:///C:\Users\spakalne\Documents\ST\Dokumenti\nī%20nomas%20kārtība\ST_nomas%20kārtība_projekts.docx#_Toc157588921)

[6. Citu personu rīkotās nomas un apbūves tiesības izsoles 4](file:///C:\Users\spakalne\Documents\ST\Dokumenti\nī%20nomas%20kārtība\ST_nomas%20kārtība_projekts.docx#_Toc157588922)

[7. Atbildība 4](file:///C:\Users\spakalne\Documents\ST\Dokumenti\nī%20nomas%20kārtība\ST_nomas%20kārtība_projekts.docx#_Toc157588923)

[8. Saistītie dokumenti 4](file:///C:\Users\spakalne\Documents\ST\Dokumenti\nī%20nomas%20kārtība\ST_nomas%20kārtība_projekts.docx#_Toc157588924)

# Vispārīgie noteikumi

* 1. Akciju sabiedrības "Sadales tīkls" (turpmāk tekstā – Sadales tīkls) nekustamā īpašuma nomas, iznomāšanas un apbūves tiesības piešķiršanas kārtība (turpmāk tekstā – Kārtība) izdota, pamatojoties uz Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.4 panta pirmo daļu.
  2. Kārtības mērķis ir nodrošināt Sadales tīkls finanšu līdzekļu un mantas lietderīgu izmantošanu, iznomājot Sadales tīkls nekustamo īpašumu un noteikt vienotus pamatprincipus, informācijas publisku pieejamību, lai nodrošinātu efektīvu un atklātu Sadales tīkls nekustamā īpašuma iznomāšanu, zemes nodošanu apbūvei un komercdarbībai nepieciešamā nekustamā īpašuma nomas un apbūves tiesības nodibināšanas procesu.
  3. Kārtība saistoša Sadales tīkls struktūrvienībām attiecībā uz Sadales tīkls īpašumā esošu nekustamo īpašumu iznomāšanu, zemes nodošanu apbūvei un Sadales tīkls struktūrvienību komercdarbības nodrošināšanai nepieciešamā citu personu nekustamā īpašuma nomu vai apbūves tiesības nodibināšanu uz citai personai piederošas zemes.
  4. Atbildība atbilstoši Kārtībai noslēgto līgumu izpildes kontrolē noteikta noteikumos SAD-NOP040 "Akciju sabiedrības "Sadales tīkls" līgumu sagatavošanas, reģistrēšanas, izpildes kontroles un glabāšanas noteikumi ".

# Terminu skaidrojums

**Nekustamais īpašums** – Sadales tīkls īpašumā esošas zemes vienības, ēkas (telpas) un būves;

**Noma, iznomāšana** – darījums (saistību tiesība), kura rezultātā iznomātājs nodod nomniekam, par atlīdzību – nomas maksu, tiesības lietot nekustamo īpašumu noteiktu laika periodu;

**Nomas objekts** – iznomāšanai vai nomai paredzēts nekustamais īpašums vai tā daļa;

**Apbūves tiesība** – ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība celt un lietot uz citai personai piederošas zemes nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam apbūves tiesības spēkā esamības laikā;

**Energoapgādes objekts** – Sadales tīkls piederoša vai lietošanā esoša manta (inženierbūves, iekārtas, ietaises, tīkli, līnijas, cauruļvadi un to piederumi), kas paredzēti elektroenerģijas sadalei;

**Latvenergo koncerna kapitālsabiedrības** – kapitālsabiedrības, kuru visas akcijas/kapitāla daļas pieder akciju sabiedrībai "Latvenergo".

# Nekustamā īpašuma iznomāšana

* 1. Sadales tīkls izvērtē Nekustamo īpašumu vai to daļu iznomāšanas iespējamību:
     1. citām juridiskām un fiziskām personām, ko organizē, ja Nekustamo īpašumu ilgākā laika periodā nav nepieciešamība izmantot atbilstoši Sadales tīkls komercdarbības vajadzībām;
     2. *Latvenergo* koncerna kapitālsabiedrībām komercdarbības veikšanai;
     3. pārvades sistēmas tīklu infrastruktūrai piekrītošo un ar to saistīto nekustamo īpašumu, kas nepieciešams pārvades infrastruktūras tīklu uzturēšanai, ekspluatācijai un atjaunošanai;
     4. telekomunikāciju u.c. iekārtu, vides reklāmas (izņemot politiskās reklāmas) izvietošanai, pie nosacījuma, ja netiek apgrūtināta Energoapgādes objekta droša ekspluatācija aizsargjoslā, netiek pasliktināts Nomas objekta tehniskais, funkcionālais un vizuālais stāvoklis.
  2. Nomas maksas noteikšanas pamatprincipi, iznomājot Nomas objektu:
     1. nomas maksa tiek noteikta atbilstoši tirgus cenai, kura var tikt noteikta, pieaicinot sertificētu vērtētāju vai veicot nomas tirgus cenu izvērtējumu saskaņā ar publiski pieejamo informāciju;
     2. un/vai, ja ir apzināti specifiski apstākļi, kuru dēļ tirgus cena nav nosakāma, nomas maksa tiek noteikta saskaņā ar telpu, teritorijas ekspluatācijas izmaksu aprēķinu.
  3. Iznomāšanas ierosināšana, nomnieka atlase un informācijas publicēšana.
     1. Iznomāšanas procedūra tiek uzsākta:
        1. saņemot rakstisku iesniegumu no *Latvenergo* koncerna sabiedrības, no identificējamas fiziskas vai juridiskas personas;
        2. ja kāda Nekustamā īpašuma vai tās daļas lietošana Sadales tīkls komercdarbības nodrošināšanai ilgākā laika periodā nav nepieciešama, lai samazinātu izmaksas, kas saistītas ar attiecīgajiem īpašumiem, tiek organizēta to iznomāšana:
           1. informāciju publicē VAS "Valsts nekustamie īpašumi" mājaslapā [www.vni.lv](http://www.vni.lv) un Sadales tīkls mājaslapā [www.sadalestikls.lv](http://www.sadalestikls.lv);
           2. rīko atklātu nomas tiesību izsoli gadījumos, ja to nosaka normatīvie akti.
     2. Pēc iesnieguma saņemšanas ar lūgumu iznomāt konkrētu Nomas objektu, ar iesniedzēju 20 (divdesmit) dienu laikā no iesnieguma saņemšanas dienas tiek uzsāktas līguma sarunas vai sagatavota rakstiska atbilde, informējot par atteikumu un tā iemesliem.
     3. Līguma sarunās par pamatu tiek izmantots Sadales tīkls sagatavots tipveida nomas līgums, kurā objektīvi pamatotu apstākļu dēļ var tikt izdarītas izmaiņas, ar noteikumu, ka šīs izmaiņas nedrīkst būtiski pasliktināt Sadales tīkls tiesības.
     4. Vienlaikus ar līguma sarunām informācija par Nomas objektu tiek publicēta VAS "Valsts nekustamie īpašumi" mājaslapā [www.vni.lv](http://www.vni.lv) un Sadales tīkls mājaslapā [www.sadalestikls.lv](http://www.sadalestikls.lv) :
        1. vismaz 10 (desmit) darbdienas pirms līguma noslēgšanas — nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis un paredzamais līguma darbības termiņš;
        2. 10 (desmit) darbdienu laikā pēc līguma noslēgšanas — nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis, nomnieks, nomas maksas apmērs un līguma darbības termiņš.
     5. Informācija netiek publicēta, ja Nomas objekts:
        1. tiek iznomāts publiskai personai;
        2. tiek iznomāts sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam, kurā publiskas personas daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus;
        3. nomnieks ir kapitālsabiedrība, kas atrodas *Latvenergo* koncerna sastāvā;
        4. tiek nodots nomniekam vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 (desmit) dienām.
     6. Ja saņemts vairāk kā viens iesniegums Nomas objekta iznomāšanai, Sadales tīkls rakstiski informē pretendentus par to, ka ir saņemti vairāku pretendentu iesniegumi un tiks rīkota publiska izsole Nomas objekta nomas tiesību piešķiršanai.

# Nekustamā īpašuma noma, zemes lietošanas tiesības uz likuma pamata

* 1. Sadales tīkls nomā citai personai piederošu nekustamo īpašumu vai tā daļu, ja noma nepieciešama personāla vai Energoapgādes objekta iekārtu izvietošanai un atjaunošanai, un nav pieejams atbilstošs Nekustamais īpašums.
  2. Ja Sadales tīkls Nekustamais īpašums - ēka (būve) ir patstāvīgs īpašuma objekts un vēsturiski atrodas uz citas personas zemes, saskaņā ar ārējo normatīvo regulējumu Sadales tīkls ir zemes lietošanas tiesības uz likuma pamata, ciktāl tās nepieciešamas īpašuma tiesību īstenošanai pār ēku (būvi), un pienākums maksāt normatīvajos aktos noteikto zemes lietošanas maksu zemes īpašniekam par zemes lietošanas tiesībām. Lai vienotos par lietošanā esošās zemes platību un robežām, Sadales tīkls zemes īpašniekam piedāvā noslēgt tipveida Vienošanos par likumiskā lietošanā esošās zemes platību, robežām un zemes lietošanas maksas samaksas kārtību.
  3. Nomas līgumi slēdzami par iespējami mazāko funkcionāli nepieciešamo platību un nomas maksa nosakāma iespējami zemāka, atbilstoši normatīvo aktu regulējumam vai aktuālajam tirgus cenas līmenim.
  4. Nomas procedūra tiek uzsākta:
     1. saņemot rakstisku iesniegumu no nekustamā īpašuma īpašnieka;
     2. pēc Sadales tīkls iniciatīvas, ja Nomas objekts nepieciešams Sadales tīkls saimnieciskās darbības veikšanai.
  5. Informācijas publicēšana par nomāt paredzēto Nomas objektu tiek publicēta VAS "Valsts nekustamie īpašumi" mājaslapā [www.vni.lv](http://www.vni.lv) un Sadales tīkls mājaslapā [www.sadalestikls.lv](http://www.sadalestikls.lv):
     1. vismaz 20 (divdesmit) darbdienas pirms līguma noslēgšanas — Nomas objekta vēlamā atrašanās vieta, platība, plānotais nomas maksas apmērs, paredzamais līguma darbības termiņš, lietošanas mērķis;
     2. 10 (desmit) darbdienu laikā pēc līguma noslēgšanas — Nomas objekta adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis, iznomātājs, nomas maksas apmērs un līguma darbības termiņš.
  6. Informācija netiek publicēta, ja Nomas objekts:
     1. tiek nomāts no publiskas personas;
     2. iznomātājs ir *Latvenergo* koncerna kapitālsabiedrība;
     3. nomas objekts tiek nodots Sadales tīkls vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 (desmit) dienām.
  7. Līguma sarunās par pamatu tiek ņemts iznomātāja vai Sadales tīkls sagatavots tipveida nomas līguma projekts, kurā objektīvi pamatotu apstākļu dēļ var tikt izdarītas izmaiņas, izvērtējot, lai šīs izmaiņas būtiski nepasliktina Sadales tīkls tiesības

# Apbūves tiesības

* 1. Sadales tīkls apbūves tiesības līgumu slēdz, ja uz citai personai piederošas zemes nepieciešams veikt jaunas nedzīvojamās ēkas vai inženierbūves būvniecību, atbilstoši Sadales tīkls stratēģijā noteiktajiem mērķiem, izvērtējot un salīdzinot ar zemes iegādes iespēju, ja tādu zemes īpašnieks piedāvā.
  2. Apbūves tiesības līgumi slēdzami par iespējami mazāko funkcionāli nepieciešamo zemes platību, un maksa par Apbūves tiesību nosakāma iespējami zemāka, atbilstoši normatīvo aktu regulējumam vai aktuālajam apbūves tiesības (zemes nomas) tirgus cenas līmenim, ko nosaka, veicot apbūves tiesības maksas tirgus cenu izvērtējumu saskaņā ar publiski pieejamo informāciju.
  3. Līguma sarunās par pamatu tiek ņemts Sadales tīkls sagatavots tipveida apbūves tiesības līguma projekts, kurā objektīvi pamatotu apstākļu dēļ var tikt izdarītas izmaiņas, izvērtējot, lai šīs izmaiņas būtiski nepasliktina Sadales tīkls tiesības. Atlīdzībā par apbūves tiesību var tikt iekļautas papildus komponentes, ko ierosina zemes īpašnieks (apbūves tiesības piešķīrējs), izvērtējot un pamatojot to apmēru un atbilstību tirgū pieņemtajai praksei.
  4. Sadales tīkls izskata iespēju piešķirt apbūves tiesību un nodot apbūvei Sadales tīkls piederošu zemi vai tās daļu citai personai, ja saņemts citas personas pamatots iesniegums par nepieciešamību veikt jaunas nedzīvojamās ēkas vai inženierbūves būvniecību uz konkrētās zemes vai tās daļas. Apbūves tiesības līgumi slēdzami par iespējami mazāko funkcionāli nepieciešamo zemes platību, un maksa par Apbūves tiesību nosakāma, piemērojot šīs Kārtības 3.2.punkta nosacījumus.

# Citu personu rīkotās nomas un apbūves tiesības izsoles

* 1. Lai iegūtu nepieciešamās zemes lietošanas tiesības Sadales tīkls stratēģijā noteikto mērķu īstenošanai, Sadales tīkls izskata iespēju un piedalās publiski izsludinātās nekustamo īpašumu nomas vai apbūves tiesības izsolēs:
     1. izvērtējot nomas tiesību izsoles noteikumos ietvertās prasības, lietošanas mērķi, līgumprojekta nosacījumus, izsoles sākumcenas apmēru un nomas līguma termiņu;
     2. nosakot solīšanas limitu.

# Atbildība

Par šīs Kārtības izstrādi, uzturēšanu, izpildi un aktualizāciju atbildīga ir Sadales tīkls Remontu un būvniecības funkcija.

# Saistītie dokumenti

* 1. Komerclikums.
  2. Civillikums.
  3. Enerģētikas likums.
  4. Aizsargjoslu likums.
  5. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums.
  6. Likums "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību".
  7. Nolikums AS "Sadales tīkls" darbinieku tiesībām rīcībai ar uzņēmuma resursiem.
  8. Latvenergo koncerna nekustamo īpašumu pārvaldības politika.
  9. Instrukcija par starptautisko un nacionālo sankciju ievērošanas un noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas politikas piemērošanu.
  10. AS "Sadales tīkls" līgumu sagatavošanas, reģistrēšanas, izpildes kontroles un glabāšanas noteikumi.
  11. Citi ārējie un iekšējie normatīvie akti.