

APSTIPRINĀTI

ar Siguldas novada pašvaldības domes

2022.gada 2.maija lēmumu

(prot. Nr.9, 4. §)

**Nekustamā īpašuma ar adresi** **Ausekļa iela 10, Sigulda, Siguldas novads, kadastra Nr.8015 002 0096,** **nomas un apbūves tiesību pirmās izsoles noteikumi**

1. **Vispārīgie noteikumi**
2. Noteikumi nosaka kārtību, kādā organizējama nekustamā īpašuma ar adresi Ausekļa iela 10, Sigulda, Siguldas novads, (turpmāk - Izsoles objekts), **nomas un apbūves tiesību** **pirmā izsole ar viesmīlības sektoru pakalpojumiem saistītai izmantošanai.**
3. Saskaņā ar ierakstiem Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Siguldas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000501825 Izsoles objekts ir nekustamais īpašums ar adresi Ausekļa iela 10, Sigulda, Siguldas novads, kadastra Nr. 8015 002 0096. Nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8015 002 0091, zemes vienības platība 600 m2, un nedzīvojamās ēkas uz tā – Mākslas galerijas, ēkas kadastra apzīmējums 8015 002 3322 006, apbūves laukums 30.6 m2 un telpu kopējā platība 113.20 m2, telpas izvietotas piecos (5) virszemes stāvos. Nekustamais īpašums reģistrēts uz Siguldas novada pašvaldības vārda.
4. Nosolītā izsoles objekta īpašie lietošanas noteikumi norādīti izsoles noteikumu VII. nodaļā.
5. Zemes vienības robežu plāns reģistrēts Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra informācijas sistēmas izziņu.
6. Nekustamais īpašums ir apgrūtināts ar sekojošām lietu tiesībām saskaņā ar zemesgrāmatu III.daļas 1.iedaļas ierakstiem atzīmju veidā:

* Aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide 0.0141 ha;
* Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0022 ha;
* Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.002 ha;
* Aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 m dziļumā 0.0131 ha;
* Aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu 0.0085 ha;
* Aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskas vielas un produktus 0.0334 ha.

1. Nomas un apbūves tiesības tiek izsolīta atklātā izsolē ar augšupejošu soli (turpmāk tekstā – Izsole).
2. Izsole notiek kā atklāta finanšu piedāvājuma – nomas maksa mēnesī uz Izsoles objektu, vairāksolīšana. Dalībnieks, kurš piedāvās augstāko nomas un apbūves tiesību maksu mēnesī par Izsoles objektu, tiks atzīts par izsoles uzvarētāju.
3. Izsoles objektam:

* sākotnējā nomas maksa (nosacītā sākumcena) **250 EUR** (divi simti piecdesmit euro) un pievienotās vērtības nodoklis (turpmāk tekstā – PVN) Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā apmērā mēnesī. Nosacītā sākumcena noteikta, pamatojoties uz SIA “VCG ekspertu grupa”, Pētera Strautmaņa, Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.92, 2022.gada 29.marta vērtējumu. Papildu nomas maksai nomas tiesību ieguvējam ir pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli par visu nekustamo īpašumu.
* sākotnējā apbūves tiesību maksa **350 EUR** (trīs simti piecdesmit euro) un pievienotās vērtības nodoklis (turpmāk tekstā – PVN) Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā apmērā mēnesī. Nosacītā sākumcena noteikta, pamatojoties uz SIA “VCG ekspertu grupa”, Pētera Strautmaņa, Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.92, 2022.gada 29.marta vērtējumu.

1. Viens Izsoles solis tiek noteikts 10 EUR (desmit euro) un PVN apmērā 21% 2.10 EUR (2 euro un 10 centi), kas kopā ir 12,10 EUR (divpadsmit euro un 10 centi) apmērā.
2. Ar vienu izsoles soli vienlaicīgi tiek solīta nomas tiesību maksa un apbūves tiesību maksa.
3. Izsoles objekta nomnieks kompensē Siguldas novada pašvaldībai tās pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja – Pētera Strautmaņa, Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.92, atlīdzības summu 181,50EUR (viens simts astoņdesmit viens *euro* 50 centi).
4. Izsoles mērķis ir:
   1. nodrošināt Zemes vienības un ēkas uz tās maksimāli lietderīgu izmantošanu, vienam izmantošanas mērķim izmantojot gan zemi, gan ēku;
   2. iesaistīt Izsolē iespējami plašu dalībnieku loku;
   3. iegūt izdevīgāko nomas un apbūves tiesību maksas finansiālo piedāvājumu;
   4. veicināt ar viesmīlības sektoru pakalpojumiem saistītu saimnieciskās darbības izaugsmi Siguldas novada pašvaldības administratīvajā teritorijā.
5. Ar pretendentu kurš ir piedāvājis augstāko nomas un apbūves tiesību maksu tiks noslēgts nomas līgums uz 5 gadiem ar tiesībām noslēgt apbūves tiesības līgumu uz 10 gadiem.
6. Izsoli rīko Siguldas novada pašvaldības īpašumu atsavināšanas un izsoles komisija (turpmāk tekstā – Komisija), pamatojoties uz Siguldas novada pašvaldības īpašuma atsavināšanas un izsoles komisijas 2022.gada 23.marta sēdes lēmumu “Par nekustamā īpašuma ar adresi Ausekļa iela 10, Sigulda, Siguldas novads, kadastra Nr. 8015 002 0096, nomas tiesību pirmās izsoles noteikumu apstiprināšanu” (protokols Nr.6, 5.§), ievērojot Civillikumu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.panta 2.punktu, 6.5 pantu, kā arī šos noteikumus. Komisija atbild par Izsoles norisi un ar to saistīto lēmumu pieņemšanu.
7. Komisijas pienākumi:
   1. publicēt informāciju par Izsoli;
   2. nodrošināt dalībnieku iesniegto pieteikumu un tam pievienoto dokumentu atbilstības Izsoles noteikumiem izvērtēšanu; .
   3. organizēt izsoles dalībnieku reģistrāciju;
   4. reģistrētajiem dalībniekiem izsniegt apliecību par reģistrāciju ar kārtas numuru;
   5. nodrošināt Izsoles procedūru;
   6. protokolēt Izsoles gaitu.
8. Komisijas locekļi un Siguldas novada pašvaldības darbinieki, kuri piedalījušies Izsoles noteikumu izstrādē, kā arī to ģimenes locekļi, nedrīkst būt nomas tiesību izsoles dalībnieki, kā arī tieši vai netieši ieinteresēti Izsoles procesa iznākumā.
9. Informācija par Izsoli tiek publicēta Pašvaldības tīmekļa vietnē [www.sigulda.lv](http://www.sigulda.lv).

**II. Nomas un apbūves tiesību izsoles dalībnieki**

1. Par nomas un apbūves tiesību izsoles dalībnieku (turpmāk - Dalībnieks) var kļūt fiziska vai juridiskā persona, kura saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem un šiem noteikumiem ir tiesīga piedalīties izsolē un iegūt nomas tiesības.
2. Par Dalībnieku nedrīkst būt persona:
   1. kurai ir nenokārtotas saistības pret Pašvaldību vai tās iestādēm;
   2. kura pasludināta par maksātnespējīgu, tai uzsākts likvidācijas process vai tai ir Valsts ieņēmumu dienesta administrēto nodokļu (nodevu) parāds, kas kopsummā pārsniedz 150,00 EUR (viens simts piecdesmit *euro* nulle centi);
   3. ar kuru pēdējā gada laikā no pieteikuma iesniegšanas dienas Pašvaldība ir vienpusēji izbeigusi citu līgumu par īpašuma lietošanu, tāpēc ka Dalībnieks nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus, vai stājies spēkā tiesas nolēmums, uz kura pamata tiek izbeigts cits ar Pašvaldību noslēgts līgums par īpašuma lietošanu Dalībnieka rīcības dēļ;
   4. kura pēdējā gada laikā no pieteikuma iesniegšanas nav labticīgi pildījusi citā ar Pašvaldību noslēgtā līgumā noteiktos nomnieka pienākumus – 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 ceturkšņa nomas maksas aprēķina periods, vai Pašvaldībai zināmi publiskas personas nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu maksājumu parādi, vai nomas tiesību Dalībniekam ir jebkādas citas būtiskas neizpildītas līgumsaistības pret iznomātāju.
3. Pirms pieteikuma iesniegšanas jāiemaksā:
   1. **dalības maksa 20 EUR** (divdesmit *euro*) apmērā, tajā skaitā PVN 21% ieskaitot to Pašvaldības bankas kontā LV15UNLA0027800130404, kas atvērts AS „SEB banka”, kods UNLALV2X, ar atzīmi “Par dalību nekustamā īpašuma ar adresi Ausekļa iela 10, Sigulda, Siguldas novads, nomas un apbūves tiesību izsolē”;
   2. **nodrošinājums 25 EUR** (divdesmit pieci *euro*) bez PVN apmērā, ieskaitot to Pašvaldības kontā LV35UNLA0050021519671, kas atvērts AS “SEB banka”, kods UNLALV2X ar atzīmi “Par nodrošinājumu dalībai nekustamā īpašuma ar adresi Ausekļa iela 10, Sigulda, Siguldas novads, nomas un apbūves tiesību izsolē”. Grāmatvedības attaisnojuma dokuments – rēķins par dalības maksu tiks sagatavots un nosūtīts elektroniski pēc pieprasījuma saņemšanas e-pastā: rekini@sigulda.lv, nosūtot šādu informāciju: Dalībnieka nosaukums, reģistrācijas numurs, juridiskā adrese, e-pasts rēķina nosūtīšanai un informācija par izsoli, ievērojot, ka elektroniski sagatavots rēķins ir derīgs bez paraksta saskaņā ar likuma Grāmatvedības likuma 11.pantu un ja uz tā norādīta piezīme „Rēķins ir sagatavots elektroniski un ir derīgs bez paraksta”.
4. Dalībnieki, kuri nav nosolījuši nomas un apbūves tiesības, 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Izsoles dienas iesniedz Pašvaldībai iesniegumus par nodrošinājuma atmaksāšanu. Nodrošinājums tiek atmaksāts 30 (trīsdesmit) darba dienu laikā pēc iesnieguma par nodrošinājuma atmaksāšanu saņemšanas un Izsoles rezultātu apstiprināšanas Siguldas novada pašvaldības domes sēdē dienas, izņemot šajos noteikumu paredzētajos gadījumos, kad nodrošinājums netiek atmaksāts.
5. Nomas un apbūves tiesību nosolītāja iemaksātais nodrošinājums, pēc nomas līguma abpusējas parakstīšanas dienas, tiek ieskaitīts nomas maksājumā.
6. Dalības maksa netiek atmaksāta.
7. **Pieteikumu iesniegšana un izsoles dalībnieku reģistrācija**
8. Pieteikumu iesniegšana notiek no **2022. gada 5.maija līdz 2022. gada 20.maijam** elektroniski, aizpildot pieteikumu pakalpojumu portālā e.sigulda.lv vai pa pastu, nosūtot uz Siguldas novada pašvaldība, Pils iela 16, Sigulda, LV-2150. Uzziņas pa e-pastu: [uznemejiem@sigulda.lv](mailto:uznemejiem@sigulda.lv) (PA “Siguldas Attīstības aģentūra” UAP vadītāja Agnese Briede).
9. Pieteikumu aizpilda saskaņā ar izsoles noteikumu 1.pielikumu vai e.sigulda.lv pieejamo formu. Pieteikumu paraksta Dalībnieks vai tā pilnvarotā persona.
10. Pieteikumā norāda sekojošu informāciju:
    1. Fiziska persona:
       1. Vārdu, uzvārdu;
       2. Personas kodu vai dzimšanas datumu (persona, kurai nav piešķirts personas kods);
       3. Kontaktadresi;
       4. Personu apliecinoša dokumenta veidu un numuru;
       5. Norēķinu rekvizītus (kredītiestādes konta numurs, uz kuru personai atmaksājama nodrošinājuma summa);
       6. Personas papildu kontaktinformāciju – elektroniskā pasta adresi un tālruņa numuru (ja tāds ir).
    2. Fiziska persona, kura pārstāv citu fizisku vai juridisku personu, papildus noteikumu 25.1.punktā norādītajam, sniedz informāciju par:
       1. Pārstāvamās personas veidu;
       2. Vārdu, uzvārdu fiziskai personai vai nosaukumu juridiskai personai;
       3. Personas kodu vai dzimšanas datumu (ārzemniekam) fiziskai personai vai reģistrācijas numuru juridiskai personai;
       4. Kontaktadresi;
       5. Personu apliecinoša dokumenta veidu un numuru fiziskai personai;
       6. Informāciju par notariāli apliecinātu pilnvaru, ja reģistrēts lietotājs izsolē pārstāv citu fizisku personu, vai informāciju par rakstiski noformētu pilnvaru vai dokumentu, kas apliecina reģistrēta lietotāja tiesības pārstāvēt juridisku personu bez īpaša pilnvarojuma, ja reģistrēts lietotājs pārstāv juridisku personu; Informāciju par pilnvarojuma apjomu (pārstāvības tiesības konkrētai izsolei, vairākām konkrētām izsolēm, uz noteiktu laiku, pastāvīgi).
11. Ziņas par personu iekļauj Izsoļu dalībnieku reģistrā, saskaņā ar personas iesniegumu.
12. Izsoles pretendents netiek reģistrēts, ja:
    1. nav vēl iestājies vai ir beidzies pretendentu reģistrācijas termiņš;
    2. ja nav izpildīti visi šo noteikumu 24.punktā minētie norādījumi;
13. Izsoles rīkotāji nav tiesīgi līdz izsoles sākumam sniegt informāciju par izsoles pretendentiem.
14. Papildu informāciju par izsoļu norisi vai citus papildjautājumus iespējams uzdot, rakstot uz e-pasta adresi uznemejiem@sigulda.lv.
15. Nekustamā īpašuma apskati pretendents (ieinteresētais) veic vienojoties ar Siguldas Attīstības aģentūras direktora vietnieku Rinaldu Sīli telefona numurs 26448884, e-pasts: [rinalds.silis@sigulda.lv](mailto:rinalds.silis@sigulda.lv).
16. **Izsoles norise**
17. Izsole notiek **2022. gada 23.maijā** **plkst. 10.30.** , Siguldas pagasta kultūras nama 2.stāva Deputātu zālē, Zinātnes ielā 7, Siguldā, Siguldas novadā.
18. Izsole notiks Komisijas atklātā sēdē, kurā var piedalīties jebkurš interesents, netraucējot izsoles gaitu. Izsoles rezultāti tiek publiski paziņoti uzreiz pēc solīšanas pabeigšanas.
19. Pirms izsoles sākuma Pretendents vai to pilnvarotās personas izsoles telpā uzrāda pasi vai identifikācijas karti, pilnvarotās personas papildus uzrāda pilnvaru. Pretendents (pilnvarotais pārstāvis) paraksta rakstveida apliecinājumu par viņa piekrišanu izsoles noteikumiem. Ja Pretendents vai tā pilnvarotā persona izsoles telpā nevar uzrādīt pasi vai identifikācijas karti (pilnvarotā persona arī pilnvaru), tiek uzskatīts, ka Pretendents nav ieradies uz izsoli.
20. Izsoli vada un kārtību izsoles laikā nodrošina izsoles vadītājs.
21. Pirms izsoles sākuma izsoles vadītājs pārliecinās par sarakstā iekļauto personu ierašanos, pārbauda reģistrācijas apliecības. Izsoles vadītājs paziņo par izsoles atklāšanu un īsi paskaidro izsoles noteikumus, atbild uz nomas tiesību Pretendentu jautājumiem, ja tādi ir.
22. Izsolei nomas un apbūves tiesību vairāksolīšanā tiek pielaisti tikai tie Pretendenti, kas izpildījuši izsoles noteikumus.
23. Gadījumā, ja kāds no Pretendentiem, nav ieradies uz izsoli šo noteikumu 31.punktā minētajā vietā un laikā, uzskatāms, ka Pretendents ir atteicies no dalības izsolē un tam neatmaksā samaksāto nodrošinājumu. Ja uz izsoli 15 minūšu laikā pēc izsoles sākuma neierodas neviens no reģistrētajiem Pretendentiem, izsole tiek atzīta par nenotikušu.
24. Izsoles vadītājs paziņo Izsoles objekta sākotnējās nomas maksas un apbūves tiesību īstenošanas gadījumā – apbūves tiesības maksas apmēru mēnesī, kā arī nosauc izsoles soli. Nomas tiesību pretendents vienlaicīgi sola gan par nomas tiesību maksu, gan apbūves tiesību maksu.
25. Ja uz Izsoles objekta nomas un apbūves tiesībām pretendē tikai viens Pretendents, nomas un apbūves tiesības iegūst šis vienīgais Pretendents par summu, ko veido nomas maksas un apbūves tiesību maksas sākumcena, kas pārsolīta vismaz par vienu izsoles soli.
26. Pretendenti solīšanas procesā paceļ savu numuru. Solīšana notiek pa vienam izsoles solim.
27. Solīšanas laikā izsoles vadītājs atkārto piedāvāto nomas un apbūves tiesību maksu. Ja neviens no solītājiem nepiedāvā augstāku nomas un apbūves tiesību maksu, izsoles vadītājs trīs reizes atkārto pēdējo piedāvāto augstāko nomas un apbūves tiesību maksu un fiksē to. Ar to noslēdzas nomas un apbūves tiesību solīšana.
28. Izsolei pilnvaroto pārstāvju darbības izsolē ir saistoša Pretendentiem. Izsoles pilnvaroto pārstāvju atsaukšana vai aizstāšana ar citu izsoles pilnvaroto pārstāvi stājas spēkā ar brīdi, kad tiek iesniegts attiecīgs pārstāvja atsaukšanas vai aizstāšanas dokuments.
29. Pretendenti, pēc nosolīšanas, nekavējoties ar savu parakstu apliecina norādītās nomas un apbūves tiesību maksas atbilstību nosolītajai maksai izsoles protokola pielikumā. Ja tas netiek izdarīts, uzskatāms, ka nosolītājs atteicies no nomas un apbūves tiesībām un viņam netiek atgriezts iemaksātais nodrošinājums.
30. Komisijas pārstāvis protokolē izsoles gaitu. Izsoles protokolam kā pielikumu pievieno nomas tiesību Pretendentu sarakstu.
31. Lai izpildītu Starptautisko un Latvijas Republikas nacionālo sankciju likuma 5.panta otrās daļas prasības, (Komisija) ir tiesīga veikt pārbaudi, lai noskaidrotu vai attiecībā uz Izsoles uzvarētāju - fizisko personu, juridisko personu, tās valdes vai padomes locekli, patieso labumu guvēju, pārstāvēt tiesīgo personu vai prokūristu vai personu, kura ir pilnvarota pārstāvēt Izsoles uzvarētāju darbībās, kas saistītas ar filiāli, vai personālsabiedrības biedru, tā valdes vai padomes locekli, patieso labuma guvēju, pārstāvēt tiesīgo personu vai prokūristu, nav noteiktas starptautiskās vai nacionālās sankcijas vai būtiskas finanšu un kapitāla tirgus intereses ietekmējošas Eiropas Savienības vai Ziemeļatlantijas līguma organizācijas dalībvalsts noteiktās sankcijas. Ja attiecībā uz Izsoles uzvarētāju ir noteiktas iepriekš minētās sankcijas, kas paredz civiltiesiskus ierobežojumus attiecībā uz ķermenisku un bezķermenisku lietu (tajā skaitā nekustamā īpašuma) iegūšanu vai atsavināšanu, Izsoles uzvarētājs zaudē Izsoles rezultātā iegūtās nomas un apbūves tiesības. Šādā gadījumā Izsoles komisija ir tiesīga piedāvāt Izsoles objektu tam Izsoles dalībniekam, kurš solījis iepriekšējo augstāko cenu par Izsoles objektu un viņa solītā cena uzskatāma par Nosolīto cenu.
32. **Izsoles rezultātu apstiprināšana**
33. Komisija apstiprina Izsoles protokolu 2 (divu) darba dienu laikā pēc Izsoles.
34. Izsoles rezultātus apstiprina kārtējā Siguldas novada pašvaldības domes sēdē.
35. Izsole atzīstama par nenotikušu, ja:
    1. neviens izsoles dalībnieks nav pārsolījis izsoles sākumcenu;
    2. nosolītājs ir tāda persona, kura nevar slēgt darījumus vai kurai nebija tiesību piedalīties izsolē;
    3. ja noteiktajos termiņos nav reģistrēts neviens izsoles dalībnieks;
    4. neviens no dalībniekiem, kurš atzīts par nosolītāju, nenoslēdz nomas tiesības līgumu noteiktajā termiņā;
    5. starp dalībniekiem konstatēta vienošanās, kas ietekmējusi Izsoles rezultātus vai tās gaitu;
36. **Nomas tiesību līguma noslēgšana un informācijas publicēšana**
37. Nosolītājs 15 (piecpadsmit) darba dienu laikā no Izsoles rezultātu apstiprināšanas/mutiskas Izsoles rezultātu paziņošanas slēdz nomas tiesību līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt līgumu. Ja iepriekš minētajā termiņā Dalībnieks nomas tiesību līgumu neparaksta vai neiesniedz attiecīgu atteikumu, uzskatāms, ka Dalībnieks no nomas un apbūves tiesībām ir atteicies, zaudējot iemaksāto nodrošinājumu.
38. Ja Dalībnieks, kurš piedāvājis augstāko nomas maksu, atsakās slēgt nomas tiesību līgumu, Komisijai ir tiesības secīgi piedāvāt slēgt nomas tiesību līgumu tam Dalībniekam, kurš piedāvāja nākamo augstāko nomas un apbūves tiesību maksu.
39. Dalībnieks, kurš piedāvājis nākamo augstāko nomas un apbūves tiesību maksu, atbildi uz šo noteikumu 48.punktā minēto piedāvājumu Komisijai sniedz 10 (desmit) darbdienu laikā no tā saņemšanas dienas. Ja Dalībnieks piekrīt parakstīt nomas tiesību līgumu par paša nosolīto augstāko nomas maksu, viņš paraksta nomas tiesību līgumu ar Siguldas novada pašvaldību saskaņotā saprātīgā termiņā, kas nav garāks par 15 (piecpadsmit) darbdienām no nomas un apbūves tiesību piedāvājuma saņemšanas dienas. Ja šajā termiņā Dalībnieks līgumu neparaksta vai neiesniedz attiecīgu atteikumu, ir uzskatāms, ka Dalībnieks no nomas un apbūves tiesībām ir atteicies.
40. Pašvaldība ne vēlāk kā 10 (desmit) darba dienu laikā pēc nomas tiesību līguma spēkā stāšanās publicē vai nodrošina minētās informācijas publicēšanu Siguldas novada pašvaldības tīmekļa vietnē [www.sigulda.lv](http://www.sigulda.lv).
41. Šo Izsoles noteikumu prasības attiecībā uz nomas un apbūves tiesību izmantošanu ir saistoši nomniekam visā nomas un apbūves tiesību izmantošanas laikā.
42. **Īpašie noteikumi**
43. Saskaņā ar Siguldas novada pašvaldības domes 23.09.2021. lēmumu “Par Siguldas novada (robežās līdz 01.07.2021.) teritorijas plānojuma 2021.–2024.gadam grozījumu 3.1. redakcijas apstiprināšanu un saistošo noteikumu “Grozījumi Siguldas novada pašvaldības domes 29.08.2012. saistošajos noteikumos Nr. 21 “Siguldas novada teritorijas plānojuma 2012.–2024. gadam Grafiskā daļa un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”” (turpmāk – TIAN) apstiprināšanu” (protokols Nr. 8, 30.§) Ausekļa ielas 10, Sigulda, Siguldas novads plānotā (atļautā) izmantošana ir Jaukta centra apbūves teritorija (JC). Saskaņā ar TIAN 4.5.1.2.sadaļu cita starpā teritorijas galvenie izmantošana veidi ir saistīti ar tūrisma un atpūtas iestāžu un tirdzniecības un pakalpojuma objektu apbūves funkciju.
44. **Nekustamā īpašuma iznomāšanas mērķi**:
    1. lietot zemes vienību un esošo ēku tādu pakalpojumu sniegšanai, kas saistīti ar viesmīlības sektoru saistītu pakalpojumu sniegšanu. Zemes vienībā un ēkā pēc nomas vai apbūves tiesību līguma noslēgšanas drīkst veikt sekojošus darbus:
       1. veikt teritorijas labiekārtošanas darbus, kas nav teritorijas pārbūves darbi (veidot apstādījumus, kopt uzturēt esošos apstādījumus, takas un laukumus);
       2. veikt darbus, kas nav ēkas pārbūves darbi:

* ēkas remontdarbus gan iekštelpās, gan fasādē,
* mainīt esošo ēkas detaļu dizainu iekštelpās (logi, durvis, iekšējo kāpnes, iekšsienu noformējums un nenesošo iekšsienu konfigurācija), iekštelpās izvēloties izmantošanai atbilstošāku dizainu vai elementa drošības un stingrība/stiprības kategorijas, grīdu, sienu, griestu segumus un krāsojumu;
* fasādēs mainīt logus un durvis, saglabājot esošo dizainu, remontēt fasādes detaļas, saglabājot esošos materiālus, krāsojumu, tajā skaitā – mainīt jumta segumu, bet saglabāt esošo krāsojumu un nesošās konstrukcijas;
* uzlabot iekšējos inženierkomunikāciju tīklus.
  1. ja nomas tiesību optimālākai izmantošanai saskaņā ar 55.1.punktu nepieciešams veikt nomas teritorijā būvdarbus ārpus esošās ēkas un labiekārtotās teritorijas apbūves laukumiem, izbūvējot ēkas, un citas būves (tajā skaitā inženierkomunikāciju tīklus), kas saistītas ar iznomāšanas mērķi, bet kuras nav patstāvīgs īpašuma objekts, kā arī, ja paredzēts veikt esošā ūdenstorņa pārbūves darbus, kas skar fasādi, piemēram – izbūvējot, balkonus, āra liftus un citas detaļas ārpus esošās fasādes kontūras:
     1. pirms būvprojekta izstrādes uzsākšanas jānoslēdz apbūves tiesības līgums par nosolīto apbūves tiesību maksu ar nekustamā īpašuma īpašnieku;
     2. būvdarbi paredzami saskaņā ar nosacījumiem spēkā esošā teritorijas plānojumā un citos ar būvniecību saistītajos normatīvajos regulējumos, izbūvēšanai.

1. **Iznomājamā objekta apraksts** - zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8015 002 0091, zemes vienības platība 600 m2, nedzīvojamā ēkas uz tās – Mākslas galerija, ēkas kadastra apzīmējums 8015 002 3322 006, piecstāvu apļa ēka ar diametru 6.24m. Būvēta pēc 2.pasaules kara padomju laikā kā vilcienu lokomotīvju ūdens uzpildes tornis. Latvijas otrās brīvvalsts sākumā ūdens rezervuārs ar izgriezumiem sadalīts. No jauna izbūvēti pirmā, otrā, trešā un ceturtā stāva dzelzbetona pārsegumi, jaunas metāla kāpnes no stāva uz stāvu. No augšējiem stāviem ierīkotas ārējās evakuācijas kāpnes ar papildus laukumiem. Visos stāvos nelielas izstāžu telpas, pirmā un ceturtā stāvā ir tualetes. Fasāde ir saglabāta no būvniecības laika, bet nomainīti logi. (skatīt Izsoles noteikumu Pielikumu “Tehniskās apsekošanas atzinums” no 2017.gada.)
2. **Nomas un apbūves tiesības** **izlietošanas nosacījumi**:
   1. Pirms zemes gabala un uz tā esošās ēkas izmantošanas uzsākšanas ar viesmīlības sektoru pakalpojumu sniegšanu saistītai izmantošanai jāņem vērā, ka:
      1. ja ēku paredzēts izmantot bez pārbūves, nepieciešams veikt tās fasādes atjaunošanu, pirms tam izstrādājot fasādes atjaunošanai apliecinājuma karti un to akceptējot būvvaldē; iecerē jāņem vērā, ka:

* ēku izmantojot var rēķināties ar to, ka saskaņā ar TIAN 1.pielikumu zemes vienība atrodas Centra apkaimes teritorijā, kurā atbilstoši 64.punktā noteiktajam pieļaujams samazināt objekta funkcijai nepieciešamo autostāvvietu skaitu līdz 30% no normatīvos noteiktā, jo nepieciešamo transportlīdzekļu izvietošana iespējama tuvumā esošos pašvaldības auto stāvlaukumos un īslaicīgi ielu malās;
  + 1. fasādes atjaunošanas darbi veicami normatīvos aktos noteiktā kārtībā un darbi veicami normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā par nomnieka līdzekļiem;
    2. fasādes atjaunošanas darbi, lai nepieļautu ēkas vizuālā izskata negatīvu ietekmi uz esošo Siguldas centra apkaimes vēsturisko raksturu un paša vēsturiskā ūdenstorņa arhitektonisko veidolu, gan fasādes atjaunošanas dokumentācija, gan iespējamie reklāmas objekti, kas nepieciešami pakalpojumu sniegšanas nodrošināšanai, izstrādājami un saskaņojami atbilstoši būvniecības un reklāmas normatīvajiem regulējumiem un, ņemot vērā to, ka:
* zemes vienība un ūdenstornis atrodas redzamības attālumā no atjaunotās un pārbūvētās Siguldas Stacijas;
* zeme vienība pieguloša plašiem Stacijas un Autoostas publiskajiem laukumiem, kā arī austrumu un ziemeļu pusē esošiem parkiem;
* esošā torņa augšējos stāvus jāparedz publiskai izmantošanai (skatu tornis, kafejnīca, informācijas centrs vai kas cits);
* pēc fasādes atjaunošanas jāsaglabā esošais torņa siluets un atjaunošanā jāizmanto esošie torņa fasādes materiāli un krāsu spektrs.
  + 1. Esošās ēkas fasādes atjaunošanai ir noteikti sekojoši etapi, kuru termiņu neievērošanas gadījumā nomas tiesību līgums tiek lauzts:
    2. apliecinājuma kartei jāsaņem būvvaldes akcepts 1 gada laikā pēc nomas tiesību līguma parakstīšanas;
    3. fasādes atjaunošanas būvdarbi jāpabeidz 2 gadu laikā pēc nomas tiesību līguma pabeigšanas;
    4. objekta izmantošana jāuzsāk ne vēlāk kā 2,5 gadu laikā pēc nomas tiesību līguma parakstīšanas.

1. Ja Nekustamā īpašuma optimālai izmantošanai atbilstoši iznomāšanas mērķim nepieciešams veikt būvdarbus ārpus esošās ēkas apbūves laukuma un ārpus esošās labiekārtotās teritorijas, nomniekam ir tiesības noslēgt 55.2.1. punktā minēto apbūves tiesību līgumu. Par nepieciešamību izmantot apbūves tiesību Nomnieks rakstveidā paziņo Iznomātājam. Apbūves tiesību līgumu noslēdz ne vēlāk kā viena mēneša laikā no iesnieguma saņemšanas dienas.
2. Apbūves tiesības līguma noslēgšanas gadījumā jāņem vērā, ka:
   1. normatīvos aktos noteiktā kārtībā jāizstrādā būvprojektu dokumentācija un jāsaņem būvatļaujas. Jāņem vērā teritorijas plānojumā noteiktie apbūves rādītāji:

* apbūves blīvums ne vairāk kā 50% no zemes gabala platības,
* stāvu skaits – ne vairāk kā 3 stāvi iespējamai piebūvei,
* būvprojektos var rēķināties ar to, ka saskaņā ar TIAN 1.pielikumu zemes vienība atrodas Centra apkaimes teritorijā, kurā atbilstoši 64.punktā noteiktajam pieļaujams samazināt objekta funkcijai nepieciešamo autostāvvietu skaitu līdz 30% no normatīvos noteiktā, jo nepieciešamo transportlīdzekļu izvietošana iespējama tuvumā esošos pašvaldības auto stāvlaukumos un īslaicīgi ielu malās;
  1. būvdarbi veicami normatīvos aktos noteiktā kārtībā un apbūves tiesīgajam ir tiesības uz zemes vienības uzstādīt/uzbūvēt ēkas un būves, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās prasības. Būves novietojamas / uzbūvējamas un nojaucamas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā par apbūves tiesīgā līdzekļiem;
  2. lai nepieļautu apbūves ieceres negatīvu ietekmi uz esošo Siguldas centra apkaimes vēsturisko raksturu, jebkura līmeņa būvniecības dokumentācija, kā arī iespējamie reklāmas objekti, kas nepieciešami pakalpojumu sniegšanas nodrošināšanai, izstrādājami un saskaņojami atbilstoši būvniecības un reklāmas normatīvajiem regulējumiem un, ņemot vērā to, ka:
* zemes vienība un ūdenstornis atrodas redzamības attālumā no atjaunotās un pārbūvētās Siguldas Stacijas;
* zeme vienība pieguloša plašiem Stacijas un Autoostas publiskajiem laukumiem, kā arī austrumu un ziemeļu pusē esošiem parkiem;
* esošā torņa augšējos stāvus jāparedz publiskai izmantošanai
* arī pēc iespējamas pārbūves esošās ēkas siluets un mākslinieciskā izteiksmība jāsaglabā gan siluetā, gan materialitātē, vienlaicīgi nodrošinot vides pieejamības prasības līdz pat 5.stāvam.
  1. **Ja ir noslēgts apbūves tiesības līgums**, uzsākot apbūves tiesības izmantošanu, jārēķinās ar sekojošiem etapiem un to pabeigšanas galējiem termiņiem, kuru neievērošanas gadījumā apbūves tiesības līgums tiek lauzts:
     1. būvatļauja jāsaņem 1.5 gadu laikā pēc apbūves tiesību līguma parakstīšanas
     2. būvdarbi jāpabeidz 3,5 gadu laikā pēc apbūves tiesību līguma parakstīšanas;
     3. objekta izmantošana jāuzsāk ne vēlāk kā 4 gadu laikā pēc līguma parakstīšanas.
  2. No apbūves tiesības izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā tikai pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā.
  3. Pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā apbūves tiesīgais ir tiesīgs veikt *ēku (būvju)* būvniecību, saskaņā ar izstrādātiem un noteiktā kārtībā saskaņotiem būvprojektiem.
  4. Apbūves tiesīgais maksā Pašvaldībai maksu par apbūves tiesību par iepriekšējo mēnesi reizi mēnesī, ne vēlāk kā līdz nākamā mēneša 15.datumam. Apbūves tiesības maksu apbūves tiesīgais maksā sākot ar apbūves tiesības līguma spēkā stāšanās dienu.
  5. Papildus noteiktajai apbūves tiesību maksai apbūves tiesīgais maksā pievienotās vērtības nodokli, nekustamā īpašuma nodokli un citus nodokļus un nodevas, kas paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz Zemes vienības daļu un/vai apbūves tiesību.
  6. Pašvaldībai ir tiesības, rakstiski nosūtot apbūves tiesīgajam attiecīgu rēķinu - paziņojumu, vienpusēji mainīt Maksu par apbūves tiesības apmēru, neizdarot grozījumus apbūves tiesības līgumā, ja:
  7. saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, kas attiecas uz Zemes vienības daļu, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība. Minētajos gadījumos Apbūves maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījusies nekustamā īpašuma nodokļa likme vai apmērs, vai nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība;
  8. mainās normatīvais regulējums par valsts vai pašvaldības zemes apbūves tiesības maksas aprēķināšanas kārtība. Minētajos gadījumos apbūves maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kas noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījusies apbūves maksas apmēra un/vai tās noteikšanas kārtība
  9. Siguldas novada pašvaldībai ir tiesības, nosūtot apbūves tiesīgajam attiecīgu paziņojumu, vienpusēji grozīt apbūves tiesības līgumu, paaugstinot Maksu par apbūves tiesību, piemērojot koeficientu 1,5 uz laiku līdz šajā punktā minēto apstākļu novēršanai, ja apbūves tiesīgais mēneša laikā no apbūves tiesības līguma noslēgšanas nav iesniedzis zemesgrāmatā apbūves tiesības reģistrācijai nepieciešamos dokumentus, kā arī, ja trīs mēnešu laikā pēc ēku (būvju) nodošanas ekspluatācijā uz Zemes vienības daļas uzceltās ēkas (būves) kā apbūves tiesības būtisku sastāvdaļu nav ierakstījis zemesgrāmatā.
  10. Ar apbūves tiesības līguma spēkā stāšanās brīdi un tā ierakstīšanu Zemesgrāmatā apbūves tiesīgais iegūst apbūves tiesību uz Zemes vienības daļu Civillikuma izpratnē.
  11. Apbūves tiesīgajam piešķirtās apbūves tiesības spēkā esamības laikā ir pienākums kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par apbūvei nodoto Zemes vienības daļu un atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām.
  12. Izlietojot apbūves tiesības līgumā noteikto apbūves tiesību, apbūves tiesīgais ievēro būvniecības un citu normatīvo aktu prasības.
  13. Apbūves tiesīgajam aizliegts apbūves tiesību atsavināt, apgrūtināt ar lietu tiesībām.
  14. Zemes vienību apbūvi apbūves tiesīgais veic par saviem līdzekļiem saskaņā ar spēkā esošajiem būvniecības jomu reglamentējošiem normatīvajiem aktiem, apstiprinātu būvprojektu, saskaņojot to normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
  15. Apbūves tiesīgajam ir pienākums pēc apbūves tiesības līguma abpusējas parakstīšanas dienas stāties visās nepieciešamajās līgumattiecībās par apbūvei nodoto Zemes vienību uzturēšanu, atkritumu izvešanu, komunālajiem pakalpojumiem, elektroapgādi u.c., kā arī pienākums apmaksāt šos izdevumus.
  16. Apbūves tiesības attiecību laikā, apbūves tiesīgajam Zemes vienībās ir jāievēro Pašvaldības saistošo noteikumu un citu normatīvo aktu prasības, tai skaitā tās, kas regulē ēku, būvju un teritorijas uzturēšanu.
  17. Apbūves tiesīgajam ir pienākums pirms apbūves tiesības izbeigšanās atbrīvot Zemes vienības no ēkām/būvēm par saviem līdzekļiem. Gadījumā, ja apbūves tiesīgais neatbrīvo Zemes vienības no ēkām/būvēm par saviem līdzekļiem, to ir tiesīga veikt Siguldas novada pašvaldība, šādā gadījumā apbūves tiesīgā pienākums ir atlīdzināt pašvaldībai tādējādi radušos zaudējumus.
  18. Pašvaldība ir tiesīga, iepriekš rakstveidā brīdinot apbūves tiesīgo, vienpusēji prasīt apbūves tiesības izbeigšanu vai pārdošanu piespiedu izsolē, ja izpildās, kaut viens no zemāk minētajiem nosacījumiem:
      1. apbūves tiesīgais kavē maksas par apbūves tiesību maksājumu ilgāk nekā divus mēnešus;
      2. apbūves tiesīgais lieto Zemes vienības apbūves tiesības līgumā neparedzētam mērķim;
      3. apbūves tiesīgais nav izpildījis Izsoles noteikumu prasības un 1 (viena) mēneša laikā pēc rakstiska brīdinājuma saņemšanas, nav novērsis minētos pārkāpumus;
      4. ja apbūves tiesīgais pārkāpis vai nav izpildījis kādu citu no apbūves tiesības līguma noteikumiem un 1 (viena) mēneša laikā pēc rakstiska brīdinājuma saņemšanas, nav novērsis minētos pārkāpumus;
      5. ja apbūves tiesīgais ir juridiska persona - ir uzsākta apbūves tiesīgā likvidācija vai reorganizācija, (gadījumā, ja pirms lēmuma pieņemšanas par reorganizācijas uzsākšanu ar Siguldas novada pašvaldību nav saskaņoti reorganizācijas noteikumi), apbūves tiesīgais ir atzīts par maksātnespējīgu, ierosināts apbūves tiesīgā tiesiskās aizsardzības process vai iestājas citi apstākļi, kas liedz vai liegs apbūves tiesīgajam turpināt apbūves tiesības līguma izpildi saskaņā ar apbūves tiesības līguma noteikumiem vai kas negatīvi ietekmē Pašvaldības tiesības, kas izriet no apbūves tiesības līguma;
      6. apbūves tiesīgais zaudē tiesības uz apbūves tiesību (un attiecīgi tiesības lietot zemes vienību Ausekļa ielā 10, Siguldā, Siguldas novadā) ar dienu, kad spēku zaudē apbūves tiesības līgums;
      7. apbūves tiesīgais apmaksā visus izdevumus, kas saistīti ar apbūves tiesības reģistrāciju zemesgrāmatu nodaļā.

**VIII. Personas datu aizsardzība**

1. Datu pārzinis ir Siguldas novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90000048152, juridiskā adrese: Pils iela 16, Sigulda, Siguldas novads, kas veic personas datu apstrādi publisko iepirkumu veikšanas nolūkam.
2. Papildus informāciju par minēto personas datu apstrādi var iegūt Siguldas novada pašvaldības tīmekļa vietnes [www.sigulda.lv](http://www.sigulda.lv) sadaļā Pašvaldība/ Privātuma politika, iepazīstoties ar Siguldas novada pašvaldības iekšējiem noteikumiem “Par Siguldas novada pašvaldības personas datu apstrādes privātuma politiku” vai klātienē Siguldas novada pašvaldības klientu apkalpošanas vietās."

Pielikumā:

1. Ūdenstorņa tehniskā apsekojuma kopija
2. Zemes robežu plāna kopija
3. Inventarizācijas lieta
4. Nomas līguma projekts
5. Apbūves tiesības līguma projekts

Priekšsēdētājs (paraksts) U. Mitrevics