

Ieguldījumu veikšana nekustamajā īpašumā un Darbu izpildes plāns

1. Vispārīgie jautājumi

1. Pielikumā “Ieguldījumu veikšana nekustamajā īpašumā un Darba izdevums” papildus Līgumā noteiktajai terminoloģijai tiek lietoti šādi termini:

- 1) Darbi – Īpašuma pārbūves, atjaunošanas, ierīkošanas vai remonta darbi, kurus Izpildītājs veic, kā arī citi Īpašumam nepieciešamie vai derīgie ieguldījumi Latvijas Republikas Civillikuma izpratnē;
- 2) Darbu izpildes plāns – šī pielikuma (Darbu uzdevums) noteiktajā kārtībā sastādīts Ieguldījuma periodā pilnā apjomā veicamo Darbu plāns, kurā norādīts Darbu sadalījums pa etapiem un to veicamie termiņi;
- 3) Ieguldījumu kārtība – Šī kārtība, kurā Nomniekam noteiktas prasības, nosacījumi un ar to izpildi saistīto jautājumu risināšanas kārtība, veicot ieguldījumus, kas noteikti šajā Līguma pielikumā;
- 4) Ieguldījumu periods – saskaņā ar Līgumā noteikto.

2. Atbildība par Darbu izpildi netiek noteikta, jo nomas tiesību piešķiršana ir saistīta ar Nomnieka pienākumu veikt Īpašuma remonta, atjaunošanas, pārbūves vai ierīkošanas darbus, saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātu un saskaņotu (tai skaitā ar Iznomātāju) Iznomātāja akceptētu izmaksu tāmi, būvdarbu izpildei piesaistot tikai būvuzņēmēju vai kvalificētus speciālistus, kas ir tiesīgi veikt attiecīgos būvdarbus.

3. Ieguldījumu kārtībā noteiktie nosacījumi Darbu saskaņošanai, veikšanai un pieņemšanai tiek attiecināti uz jebkuriem remonta darbiem Īpašumā.

4. Nomnieks ir tiesīgs būvdarbus uzsākt pēc tam, kad Iznomātājs normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodrošinājis būves tehnisko apsekošanu, tostarp būves fotofiksāciju.

2. Darbu saskaņošana

5. Pirms ieguldījumu veikšanas Nomnieks iesniedz Iznomātājam paredzēto būvdarbu apjomu un izmaksu aprēķinus, kā arī nepieciešamības gadījumā par saviem līdzekļiem izstrādā un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā saskaņo tehnisko projektu. Nomnieks lūdz saskaņot, savukārt Iznomātājs pēc izvērtēšanas saskaņo vai atsaka saskaņojumu paredzēto būvdarbu apjomam 10 (desmit) darbdienu laikā no būvniecības un saistītās dokumentācijas saņemšanas dienas. Jebkurus darbus Īpašumā Nomniekam ir tiesības uzsākt tikai pēc to saskaņošanas ar Iznomātāju.

6. Jebkuri grozījumi vai papildinājumi Darbu saskaņošanā izdarāmi rakstveidā, un pēc abpusējas to parakstīšanas tie kļūst par neatņemamu Līguma sastāvdaļu.

3. Darbu veikšana

7. Pēc paredzēto Darbu apjomu un izmaksu saskaņošanas Nomnieks uzsāk Darbus, un ir atbildīgs par visu normatīvo aktu un drošības prasību ievērošanu Darbu veikšanas laikā, tai skaitā visu nepieciešamo saskaņojumu saņemšanu, kā arī par Īpašuma saglabāšanu un uzturēšanu kārtībā. Ja paredzētie Darbi traucēs citu personu darbību, kuras ir Iznomātāja nomnieki, Nomniekam ir pienākums iepriekš informēt Iznomātāju par paredzētiem lietošanas traucējumiem, saskaņot Darbu veikšanas kārtību, ja Iznomātājs izsniedz atbilstošu pilnvarojumu, saskaņot savu darbību ar minētām personām.

8. Ja Nomnieka veiktie Darbi traucē trešo personu darbību vai tām piederošo īpašumu lietošanu, Nomniekam ir pienākums patstāvīgi saskaņot paredzēto Darbu veikšanu ar minētām personām, kā arī Nomnieks atbild par katru tiesību pārkāpumu, kas rodas minētā pienākuma neizpildes

rezultātā, tai skaitā iestājoties kā atbildētājs Iznomātāja vietā, ja tiesību aizskārums ir saistīts ar neatbilstošu Īpašuma lietošanu.

9. Darbi veicami saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā izstrādātu un saskaņotu būvniecības ieceres dokumentāciju un/vai savstarpēji saskaņoto Tehnisko specifikāciju.

10. Pirms attiecīgā Darbu etapa uzsākšanas Nomniekam normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos un atbilstoši normatīvo aktu prasībām jāizstrādā atbilstošā būvniecības dokumentācija un jāiesniedz Iznomātājam saskaņošanai. Iesniegtajai dokumentācijai ir jāsniedz pilnīga informācija par paredzētajiem risinājumiem, tehnoloģiju, pielietojamiem materiāliem un to tehniskiem rādītājiem, apjomiem u.c.informāciju, kas sniedz ieskatu par plānoto Darbu apjomu, to realizēšanas gaitu un paredzamo kvalitāti.

11. Gadījumos, kad attiecīgo Darbu izpildei atbilstoši normatīvo aktu prasībām būvniecības dokumentācijas izstrāde nav nepieciešama, Nomnieks pirms konkrēto Darbu uzsākšanas izstrādā un iesniedz Iznomātājam saskaņošanai tehnisko specifikāciju. Tehniskajā specifikācijā jāiekļauj un jānorāda veicamo Darbu risinājumi, tehnoloģija, pielietojamie materiāli un to tehniskie rādītāji, apjomi u.c.informācija, kas sniedz ieskatu par plānoto Darbu apjomu, realizēšanas gaitu un paredzamo kvalitāti.

12. Iznomātājs Ieguldījumu kārtības 10. un 11. punktā norādīto dokumentāciju pēc tās saņemšanas no Nomnieka izvērtē un saskaņo vai atsaka saskaņojumu, ievērojot Ieguldījumu kārtības 4. nodaļā noteikto.

13. Nomnieks Darbu veikšanu Īpašumā organizē atbilstoši normatīvo aktu prasībām, t.sk. nodrošina un uzņemas pilnu atbildību par ugunsdrošības, vides aizsardzības, darba drošības, sanitāro un citu valsts vai pašvaldības institūciju reglamentējošo noteikumu un prasību ievērošanu, kā arī atbild par Īpašuma pasargāšanu no bojājumiem.

14. Ja Darbu izpildes laikā tiek veiktas izmaiņas iepriekš saskaņotajā Darbu veikšanas dokumentācijā (tiek izmainīti projektu risinājumi, pielietojamie materiāli, darbu tehnoloģijas vai citas izmaiņas), tad šīs veiktās izmaiņas ir jāaskaņo ar Iznomātāju.

15. Iznomātājs Darbu izpildes laikā ir tiesīgs veikt pārbaudes Darbu izpildes kvalitātes, tehnoloģijas u.c. izpildes kontrolei, kā arī šo darbību veikšanai piesaistīt būvspeciālistus. Ja tiek konstatētas neatbilstības Darbu izpildē, tiek sastādīts akts par konstatētajām neatbilstībām un defektiem. Iznomātājam ir tiesības pieprasīt konstatēto neatbilstību un defektu novēršanu.

4. Darbu pieņemšana – nodošana

16. Iznomātājs organizē Darbu etapa pieņemšanu ekspluatācijā atbilstoši normatīvo aktu prasībām, kā arī pieprasa un saņem nepieciešamos atzinumus no valsts un pašvaldības institūcijām par Ēkas vai to daļu gatavību ekspluatācijai, to atbilstību tehniskajiem vai īpašajiem noteikumiem un normatīvo aktu prasībām.

17. Pēc attiecīgā Darbu etapa pabeigšanas Nomnieks iesniedz Iznomātājam Darbu etapa pieņemšanas – nodošanas aktu, kam pievienoti šādi dokumenti:

17.1. apliecinājums par izpildītiem darbiem, norādot darbu veidus un izmaksu apjomu;

17.2. Īpašuma pārbūves vai pārplānojuma gadījumā aktualizēta kadastrālā lieta;

17.3 izpildedokumentācija par izpildītajiem darbiem, tai skaitā, nozīmīgo konstrukciju pieņemšanas akti, segto darbu pieņemšanas akti, izmantoto materiālu sertifikāti, materiālu atbilstības deklarācijas, uzstādīto iekārtu vai mehānismu instrukcijas, pārbaužu protokoli, kā arī izpildshēmas, izpilduzmērījumi un citi dokumenti, kas attiecas uz izpildītajiem darbiem vai ir nepieciešami saskaņā ar Latvijas Republikas spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

18. Iznomātājs 10 (desmit) darbdienu laikā pēc Nomnieka iesniegtās dokumentācijas saņemšanas veic izpildīto Darbu un iesniegtās dokumentācijas pārbaudi un paraksta Darbu etapa pieņemšanas

– nodošanas aktu vai sastāda un paraksta aktu, kurā ir fiksēti konstatētie defekti, trūkumi un nepilnības. Darbu etapa pieņemšanas – nodošanas akta parakstīšana uzskatāma par Darbu etapa pabeigšanu un tajā iekļauto Darbu izpildīšanu.

19. Ja izpildītie darbi netiek apstiprināti sakarā ar konstatētajiem defektiem, Iznomātājs un Nomnieks vienojas par termiņu un kārtību, kādā tiks novērsti defekti.

20. Pēc visu Ieguldījumu kārtības 18.punktā norādītajā Iznomātāja aktā fiksēto defektu novēršanas Puses paraksta Darbu etapa pieņemšanas – nodošanas aktu par izpildītajiem darbiem, kas kļūst par Līguma sastāvdaļu.

21. Nomniekam ir pienākums 1 (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 izmantotajiem 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. Nomniekam ir pienākums iesniegt Iznomātājam minēto izpilddokumentāciju arī tad, ja būvdarbi netiek pilnībā pabeigti un būvobjekts netiek nodots ekspluatācijā.

22. Ieguldījuma perioda beigās, bet ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā no Darbu pieņemšanas – nodošanas akta parakstīšanas brīža, Nomnieks iesniedz Iznomātājam aktu par visā Ieguldījumu periodā veikto Darbu pieņemšanu – nodošanu, atbilstoši savstarpēji saskaņotajam Darbu izpildes plānam.

23. Iesniegto Ieguldījumu periodā veikto Darbu pieņemšanas – nodošanas aktu Iznomātājs izvērtē un saskaņo vai atsaka saskaņojumu 10 (desmit) darbdienu laikā no akta saņemšanas brīža.

24. Savstarpēji parakstīts Ieguldījumu periodā veikto Darbu pieņemšanas – nodošanas akts apliecina Līgumā norādīto Darbu pabeigšanu un Līgumā noteikto Ieguldījumu izdarīšanu.

25. Ja Iznomātājs konstatē, ka Ieguldījuma periodā Darbi nav izpildīti pilnā apjomā, tiek sastādīts akts par Ieguldījumu periodā nerealizētajiem darbiem, un Iznomātājam ir tiesības vērsties pret Nomnieku, piemērojot Ieguldījumu kārtības 5.nodaļā noteiktos mehānismus.

26. Ne vēlāk kā 10 (desmit) darbdienu laikā pēc Ieguldījumu kārtības 23.punktā minētā akta sastādīšanas Iznomātājs ar Nomnieku vienojas par grozījumiem Darbu izpildes plānā un tajā noteiktā Darbu izpildes termiņa pagarināšanu uz laiku, kas nepieciešams visu Darbu izpildes plānā ietverto Darbu veikšanai, tomēr ne ilgāku par 30 (trīsdesmit) kalendārajām dienām.

27. Puses var vienoties par neatkarīga, sertificēta speciālista pieaicināšanu pārbaudes veikšanai. Pārbaudes veicējs nodrošina Pušu pārstāvju klātbūtni pārbaudē. Šādas pārbaudes un pārbaudītāja darba apmaksu Puses sedz vienādās daļās. Ja tiek konstatēts, ka darbi neatbilst Līguma, tehnisko specifikāciju, citu Līguma dokumentu vai normatīvo aktu prasībām, pārbaudes izdevumus pilnībā sedz Nomnieks.

28. Izbeidzot Līgumu, ja Puses nav vienojušās savādāk, Nomnieks nodod Iznomātājam bez atlīdzības Nomnieka izdarītos uzlabojumus, pārbūves un ietaises, kam jābūt lietošanas kārtībā. Iznomātājam tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina Īpašuma normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kas nav atdalāmi, nesabojājot tos, un virsmas, pie kā tie piestiprināti.

5. Atbildība

29. Iznomātājs ir tiesīgs Līgumā noteiktajā kārtībā, par to iepriekš brīdinot Nomnieku, vienpusēji atkāpties no Līguma un pieprasīt tūlītēju Īpašuma atbrīvošanu, neatlīdzinot Nomniekam jebkādas izdevumus un zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu - Ieguldījumu periodā Darbi nav realizēti atbilstoši Darbu izpildes plānam vai Puses nav vienojušās par citu Ieguldījumu izpildes termiņu.

30. Iznomātājs tomēr nav tiesīgs vienpusēji atkāpties no Līguma Ieguldījumu kārtības 29.2. punktā noteiktajā gadījumā, ja Ieguldījumu periodā Darbi nav tikuši pilnā apmērā realizēti tādēļ, ka:

30.1. Darbu veikšanas gaitā atklājušies citi tādi, iepriekš nezināmi un Darbu izpildes gaitā iepriekš neatklāti Īpašuma bojājumi, kuru novēršana nav norādīta Darbu izpildes plānā un pirms kuru novēršanas objektīvi nav iespējams izpildīt Darbus pilnā apjomā, un/vai

30.2. Darbu izpildi kavē valsts un/vai pašvaldības iestāžu neattaisnota, taču no Nomnieka neatkarīga kavēšanās izsniegt saskaņojumus vai atļaujas, un/vai

30.3. pastāv citi iepriekš no Nomnieka puses saprātīgi neparedzami, objektīvi un no Nomnieka, apakšnomniekiem (vai citām no Nomnieka atkarīgām/padotām personām) neatkarīgi un nepārvarami iemesli vai apstākļi.

Šādā gadījumā Nomniekam Darbu izpilde ir jāatsāk un jāpabeidz (tiklīdz, ciklīdz tas iespējams) nekavējoties pēc tam, kad zuduši šķēršļi, kas iepriekš kavējuši izpildīt Darbus. Darbi ir jāizpilda bez kavēšanās – Darbu izpildei nozarē objektīvi nepieciešama laika perioda ietvaros. Jebkurā no iepriekš minētajiem gadījumiem, kā arī gadījumā, ja starp Pusēm pastāv strīds par minēto apstākļu iestāšanos/neiestāšanos un to ietekmi uz Darbu izpildi Ieguldījumu perioda laikā, tad Darbu izpildes pagarinājums jebkurā gadījumā nevar būt garāks par tādu laika periodu – proporcionālā apmērā kopējam Ieguldījumu perioda termiņam attiecībā pret neizpildīto Darbu apjomu (nosakāms 31.punktā noteiktajā kārtībā).

31. Ieguldījumu kārtības 29.punkta apakšpunktos noteiktajos gadījumos, Iznomātājs ir tiesīgs prasīt no Nomnieka līgumsodu apmērā, kas vienāds ar kopējo Līgumā noteikto Īpašuma nomas maksu, kādu Nomnieks maksājis par Īpašumu lietošanu Ieguldījumu periodā, proporcionāli nerealizētajiem darbiem no Darbu izpildes plāna. Par šādu līgumsoda apmēru Puses vienojas apzinoties un, ievērojot apstākli, ka Īpašumu nomas tiesību piešķiršana ir saistīta ar Nomnieka pienākumu veikt Īpašumā ieguldījumu remonta, atjaunošanas vai pārbūves darbu veidā. Tādējādi Iznomātājs ir nodevis Nomniekam Īpašumu, kura nomas maksa pēc Īpašuma remonta, atjaunošanas vai pārbūves darbu veikšanas būtu divas reizes lielāka nekā tad, ja Nomniekam nebūtu pienākums veikt Īpašuma remonta, atjaunošanas vai pārbūves darbus.

34. Ja Nomnieks kavē kāda Darbu izpildes plānā noteiktā Darbu etapa veikšanas termiņu un Puses nav rakstveidā vienojušās par citu termiņu attiecīgā Darbu etapa veikšanai, Iznomātājs ir tiesīgs pieprasīt no Nomnieka līgumsodu 0,1% (nulle komats viens procents) apmērā no Darbu etapā ietvertu Darbu kopējās vērtības par katru Darbu etapa termiņa kavējuma dienu līdz pilnīgai visu Darbu etapā iekļauto Darbu izpildei, bet nepārsniedzot 10% no attiecīgajā Darbu etapā iekļauto Darbu kopējās vērtības (Darbu etapa galvenās saistības apmēra).

35. Ieguldījumu kārtībā noteiktajos gadījumos, kad nepieciešams noteikt Darbu etapa vērtību vai procentuāli realizētos Darbus no Darbu izpildes plāna, vai noteikt citus ar Darbiem saistītus raksturlielumus, Puses tos nosaka savstarpēji vienojoties. Ja Puses nepadzīst vienošanos, iepriekš minētos uzdevumus veic Iznomātāja pieaicināts, neatkarīgs un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā šim uzdevumam atbilstoši sertificēts eksperts. Visus izdevumus, kas radušies Darbu etapa vērtības vai procentuāli realizēto Darbu no Darbu izpildes plāna, vai citu ar Darbiem saistītu raksturlielumu noteikšanas rezultātā, sedz Nomnieks.

36. Ja Nomnieks 5 (piecu) darbdienu laikā no Iznomātāja rakstiska brīdinājuma saņemšanas turpina nepildīt kādu no savām Ieguldījumu kārtībā noteiktajām saistībām, izņemot saistības, par ko atbildība paredzēta Ieguldījumu kārtības 29., 30., 31. punktā, vai nav novērsis iepriekš minētajā brīdinājumā norādītos pārkāpumus, Iznomātājam ir tiesības prasīt no Nomnieka līgumsodu 350, 00 EUR (trīs simti piecdesmit *euro* 00 centi) apmērā par katru pārkāpumu.

37. Nomniekam ir pienākums būvdarbu garantijas termiņu noteikt atbilstoši būves grupai un saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Būvdarbu garantijai jābūt spēkā arī tad, ja 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 minēto prasību izpildi.

38. Puses nav tiesīgas vienpusēji atkāpties no Līgumā un Ieguldījumu kārtībā noteiktajā kārtībā veiktajiem saskaņojumiem.

39. Visos jautājumos, kas nav regulēti Ieguldījumu kārtībā un/vai Līgumā, Puses vadās no spēkā esošajiem Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

Iznomātājs:

Nomnieks:

DARBU IZPILDES PLĀNS

1. Žogs nomniekam nodotās teritorijas ierobežošanai - **ne vēlāk kā līdz 30.09.2021.**
 - a) Cinkots 3D paneļu žogs, stieple $D=4\text{mm}$;
 - b) Cinkoti stabi min $40\times 60\times 1,5\text{mm}$;
 - c) Žoga augstums $h=1,5\text{m}$.
2. Vārtu risinājums (paceļama vai atverama siltināta vārtu konstrukcija) - **ne vēlāk kā līdz 30.09.2021.**
3. Galveno ieejas durvju mezgls ar gaismas caurlaidīgu stiklotu daļu vismaz 50% apmērā - **ne vēlāk kā līdz 31.05.2021.**
 - a) Minimālais durvju konstrukcijas biezums $b=68\text{mm}$;
 - b) Stiklojums vismaz 2 stiklu pakete.
4. Sānu durvis ar gaismas caurlaidīgu stiklotu daļu vismaz 30% apmērā - **ne vēlāk kā līdz 31.12.2023.**
 - a) Minimālais durvju konstrukcijas biezums $b=68\text{mm}$;
 - b) Stiklojums vismaz 2 stiklu pakete, rūdīts stikls min. 4mm biezs.
5. Pirmā stāva logi ārsienās (ietverot remontboksa logus divu stāvu apjomā) - **ne vēlāk kā līdz 31.12.2023.**
 - a) Minimālais logu rāmju konstrukcijas biezums $b=68\text{mm}$;
 - b) Stiklojums vismaz 2 stiklu pakete;
 - c) Paredzēt jaunas ārējās palodzes;
 - d) Pēc logu uzstādīšanas veikt logu ailu iekšējo un ārējo apdari.
6. Otrā stāva logi ārsienās - **ne vēlāk kā līdz 31.12.2025.**
 - e) Minimālais logu rāmju konstrukcijas biezums $b=68\text{mm}$;
 - f) Stiklojums vismaz 2 stiklu pakete;
 - g) Paredzēt jaunas ārējās palodzes;
 - h) Pēc logu uzstādīšanas veikt logu ailu iekšējo un ārējo apdari.
7. Pirmā stāva ventilācijas atvērumi ārsienās - **ne vēlāk kā līdz 31.12.2023.**
 - a) Var tikt izmantoti kā gaisa ieņemšanas vai izvades lūkas slēgtām ventilācijas sistēmām;
 - b) Var tikt aizmūrēti izmantojot ekvivalentus fasādes mūrējuma ķieģeļus un šuvju zīmējumu;
 - c) Var tikt iebūvēti atverami ventilācijas logi konstruktīvi vienādi ar fasādē iebūvējamiem logiem.
8. Otrā stāva ventilācijas atvērumi ārsienās - **ne vēlāk kā līdz 31.12.2025.**
 - d) Var tikt izmantoti kā gaisa ieņemšanas vai izvades lūkas slēgtām ventilācijas sistēmām;
 - e) Var tikt aizmūrēti izmantojot ekvivalentus fasādes mūrējuma ķieģeļus un šuvju zīmējumu;
 - f) Var tikt iebūvēti atverami ventilācijas logi konstruktīvi vienādi ar fasādē iebūvējamiem logiem.

Iznomātājs:

Nomnieks: