

Valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Latvijas Nacionālais teātris” (turpmāk – Iznomātājs) ir saņēmis jautājumus par izsoles “Par ēkas Kronvalda bulvārī 2, Rīgā, daļas iznomāšanu ēdināšanas pakalpojumu sniegšanai ” (turpmāk – Izsole) noteikumiem un sniedz šādas atbildes:

Nr.	Jautājums	Atbilde
1.	<p>Lūdzam precizēt Izsoles nolikuma 4.pielikuma “Apakšnomas līguma projekts” (turpmāk – Līguma projekts) 2.2.apakšpunkta noteikumus, kas paredz, ka <i>“Nomas maksas maksājumu Nomnieks veic par kārtējo mēnesi, pamatojoties uz Iznomātāja izsniegto rēķinu, līdz kārtējā mēneša 20. datumam. Neatkarīgi no Iznomātāja izsniegtā rēķina saņemšanas dienas Nomnieka pienākums ir maksāt Nomas maksu šajā Līguma punktā noteiktajā termiņā. Nomas maksa un citi Līgumā noteiktie maksājumi tiek pārskaitīti uz Līguma rekvizītu daļā norādīto Iznomātāja norēķinu kontu.”</i></p> <p>Vēršam uzmanību uz to, ka Nomniekam var būt nereāli veikt maksājumu līdz 20.datumam, ja Nomnieks rēķinu būs saņēmis 21. vai 22. datumā. Tāpat var būt situācija, ka Nomnieks rēķinu par telpu nomu saņem 19.datumā, kas ir brīvdiena un Nomniekam fiziski nav iespējams veikt rēķina apmaksu. Ievērojot minēto, lūdzam precizēt Līguma 2.2.2.punktu, paredzot, ka Nomniekam ir pienākums veikt rēķina apmaksu līdz 20.datumam, ja rēķins ir saņemts līdz 10. datumam vai ne vēlāk kā 10 dienu laikā, ja rēķins ir saņemts 11.datumā vai vēlāk.</p>	<p>Slēdzot līgumu tiks precizēts līguma 2.2. punkts, nosakot, ka apmaksa ir jāveic līdz kārtējā mēneša 30.datumam.</p> <p>Norādītie piemēri ir teorētiski iespējami kādu ārkārtas un neparedzētu apstākļu dēļ. Šādā gadījumā līgumsods no Iznomātāja puses netiks piemērots ievērojot samērīgu un labas pārvaldības principu.</p>
2.	<p>Līguma 2.8.apakšpunktā paredzēti nosacījumi, kādiem iestājoties Iznomātājam ir tiesības palielināt nomas maksu. Lūdzam precizēt minētos nosacījumus, paredzot, ka Iznomātājam ir tiesības Līguma 2.8.apakšpunktā noteiktajos gadījumos palielināt nomas maksu, ja Nomnieka piedāvātā līgumcena ir mazāka nekā tā būtu, ja nomas maksas aprēķins tiktu veikts ievērojot 2.8.apakšpunktā paredzētos gadījumus. Piemēram, situācijā, ja Nomnieks ir piedāvājis iznomāt telpas par 10 000 euro mēnesī, bet Līguma 2.8.apakšpunktā minēto apstākļu iestāšanās dēļ nomas maksa būtu paaugstināma līdz 5 000 euro mēnesī, nebūtu pamatoti palielināt Nomnieka piedāvāto nomas maksu, jo Nomnieka piedāvājums vēl aizvien ir Iznomātājam izdevīgs un saimnieciski pamatots.</p>	<p>Iznomātājs izmaiņas nomas maksā ir tiesīgs veikt atbilstoši līguma 2.8.1. – 2.8.4. punktos noteiktajos gadījumos. Gadījumos, ja spēkā esošā nomas maksa ir atbilstoša un pamatota, tad Iznomātājam nav nepieciešamība veikt izmaiņas nomas maksā.</p>
3.	<p>Lūdzam skaidrot Līguma 3.6.6.apakšpunkta noteikumus. Ieinteresētajai personai nav saprotams pēc kādiem kritērijiem Nomnieks var izvērtēt kādas darbības ir pretrunā Iznomātāja reputācijai, morāles vai ētikas normām, bet kādas nav.</p>	<p>Līgumā nav iespējams paredzēt un detalizēti uzskaitīt visus iespējamus gadījumos un rīcību kādu nomnieks varētu veikt un kas varētu graut vai kaitēt Iznomātāja reputācijai, ir</p>

	<p>Ievērojot minēto, lūgums izvērtēt nepieciešamību precizēt minēto Līguma apakšpunktu papildinot ar konkrētām darbībām, kas ir aizliegtas vai kaitē Iznomātāja reputācijai vai neatbilst morāles vai ētikas normām.</p>	<p>pretrunā ar morāles vai ētikas normām vai kas var traucēt Iznomātāja darbību. Līdz ar to, ja līguma izpildes laikā tiks konstatēta šādās darbības no nomnieka puses, tās tiks izvērtētas atbilstoši faktiski veiktajām darbībām un tās sekām attiecībā uz iznomātāju.</p>
<p>4.</p>	<p>Lūdzam izvērtēt Līguma 3.9.4.apakšpunkta atbilstību Ministru kabineta 2018.gada 20.februāra noteikumu Nr. 97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 97) 27.punkta noteikumiem.</p>	<p>Līguma 3.9.4. punkts nav pretrunā MK noteikumu Nr.97 27.punktam, jo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. nomas objekts ir telpu kopums par kurām tiek slēgts līgums, lai nodrošinātu līguma 1.2. punktā norādītā mērķa sasniegšanu; 2. atbilstoši līguma 3.9. punktā noteiktajam, izmaiņas līgumā var veikt tikai ievērojot Līguma 1.2. punktā norādīto mērķi, līdz ar to, papildus var tikt iznomātas tikai tādas telpas, kuras saistītas ar jau iznomāto telpu atbilstošu izmantošanu, lai sasniegtu līguma 1.2. punktā norādīto mērķi; 3. līguma 3.9.4. punkts ir izņēmuma gadījums no vispārējiem noteikumiem, lai vajadzības gadījumā varētu tikt nodrošināta nepārtraukta ēdināšanas pakalpojumu nodrošināšana Latvijas Nacionālajā teātrī. <p>Papildus vēršam uzmanību, ka līguma 3.10. punktā ir pārrakstīšanās kļūda un skaitļu 3.9.2. un 3.9.4. vietā ir jābūt skaitļiem 3.9.3. un 3.9.4. Pārrakstīšanās kļūda tiks labota slēdzot līgumu.</p>
<p>5.</p>	<p>Lūgums pārskatīt Līguma 4.5.-4.7.apakšpunkta noteikumus, jo noteiktie līgumsodi nav samērīgi. Vienlaikus, lai izvairītos no situācijas, ka Līgums tiek</p>	<p>Izvērtējot līguma 4.5 – 4.7. punktus paredzētos līgumsodus, secināms, ka tie ir samērīgi, jo</p>

	<p>noslēgts ar pretendentu, kura interesēs nav pienācīgā kārtā iemaksāt drošības naudu, aicinām Iznomātāju paredzēt, ka drošības nauda ir iemaksājama vai apdrošināšanas polise vai bankas garantija ir iesniedzama līdz Līguma noslēgšanai, tādējādi paredzot, ka gadījumā, ja drošības nauda netiek iemaksāta vai apdrošināšanas polise vai bankas garantija netiek iesniegta, Iznomātājam atbilstoši MK noteikumu Nr. 97 nosacījumiem ir iespēja slēgt Līgumu ar nākamo pretendentu neorganizējot jaunu Izsoli.</p>	<p>līgumsodi paredzēti par būtiskiem līguma pārkāpumiem, kas var radīt būtiskas negatīvas sekas Iznomātājam.</p> <p>Līguma grozījumi netiks veikti, jo lai drošības naudas pieprasījumam un tās iemaksai būtu tiesisks pamats, pusēm ir nepieciešams nodibināt attiecīgas tiesiskās attiecības – šajā gadījumā, noslēdzot nomas līgumu.</p>
6.	<p>Lūgums precizēt Līguma 5.4.2.apakšpunkta noteikumus atbilstoši MK noteikumu Nr. 97 112.2.apakšpunkta nosacījumiem. Pašreizējā redakcijā Līguma izbeigšana iespējama arī situācijā, kad Nomnieks nokavējis rēķina apmaksu par 1 dienu, jo rēķins līdz 20.datumam, kad bija jāveic samaksa netika saņemts. Šādi nosacījumi neatbilst labas pārvaldības principam, kā arī nav vienlīdzīgi starp līgumslēdzējām pusēm radot nepamatotas priekšrocības Iznomātājam.</p>	<p>Līguma 5.4.2. punkts tiks piemērots tikai gadījumos, ja nomniekam ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu.</p> <p>Slēdzot līgumu tiks precizēts līguma 5.4.2. punkts atbilstoši atbildē norādītajam.</p>
7.	<p>Lūgums precizēt Līguma 5.4.7.apakšpunktu definējot kritērijus pēc kādiem Iznomātājs izvērtēs vai Iznomātājs var paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē.</p>	<p>Līgumā nav iespējams paredzēt un detalizēti uzskaitīt visus iespējamus gadījumos kādos nomnieks ļaunprātīgi nepilda līguma noteikumus un kas dod Iznomātājam pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē. Līdz ar to, ja līguma izpildes laikā tiks konstatēta šādās darbības no nomnieka puses, tās tiks izvērtētas atbilstoši faktiski veiktajām darbībām un to sekām attiecībā uz saistību izpildīšanu nākotnē.</p>
8.	<p>Lūgums precizēt Līguma 5.6.apakšpunkta noteikumus, kas paredz, ka Nomnieks līgumu var izbeigt brīdinot par to Iznomātāju 10 mēnešus iepriekš. Vēršam uzmanību uz to, ka Līguma nosacījumi nav vienlīdzīgi starp Iznomātāju un Nomnieku radot nepamatotas priekšrocības Iznomātājam. Tāpat vēršam uzmanību uz to, ka 10 mēneši ir nesamērīgi ilgs laiks, jo Nomniekam dažādu t.sk. no viņa neatkarīgu iemeslu dēļ komercdarbība var būt neizdevīga un radīt lielus zaudējumus, tādējādi novedot Nomnieku līdz bankrotam vai maksātnespējai. Lūgums paredzēt, ka Nomnieks ir tiesīgs izbeigt Līgumu brīdinot 3 mēnešus iepriekš, kas ir pietiekošs laika posms, lai Iznomātājs varētu noorganizēt jaunu izsoli un noslēgt līgumu.</p>	<p>Līguma 5.6.punktā ir paredzēts tāds termiņš, kurš ir samērīgs un atbilstošs līguma mērķim, kurš paredz nodrošināt nepārtrauktu ēdināšanas pakalpojumus Latvijas Nacionālā teātra darbiniekiem un apmeklētājiem. Līguma 5.6. punktā paredzot īsāku termiņu būtiski palielina iznomātāja riskus, piemēram teātra sezonas vidū palikt bez ēdināšanas pakalpojumiem. Papildus jānorāda, ka 10 mēneši ir objektīvs un samērīgs termiņš,</p>

		<p>kurā Iznomātājs var veikt atbilstošu izsoles organizēšanu un jaunais nomnieks var uzsākt kvalitatīvu pakalpojumu sniegšanu, tajā skaitā, paredzot laiku telpu pārņemšanas, aprīkošanai u.c. darbībām, kuras nepieciešamas pakalpojuma sniegšanai nomas objektā. Līdz ar to, grozījumi līguma 5.6. punktā netiks veikti.</p>
--	--	--