Līgums JUR 2024-

par vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma sniegšanu par īres mājokļu nodrošināšanu mājsaimniecībām Ādažu novada administratīvajā teritorijā

Ādažos, Ādažu novadā *Līguma abpusējas parakstīšanas datums ir*

*pēdējā parakstītā laika zīmoga datums*

**Ādažu novada pašvaldība**  (turpmāk – Pilnvardevējs)**,** kuras vārdā saskaņā ar Ādažu novada pašvaldības nolikumu rīkojas tās priekšsēdētāja Karīna Miķelsone no vienas puses, un

**KIK Real Estate Kadaga, SIA** (turpmāk – Izpildītājs**)**, tās valdes locekles (*vārds, uzvārds*) personā, kura rīkojas uz statūtu pamata, no otras puses,

turpmāk abi kopā vai katrs atsevišķi saukti “Līdzēji”,

pamatojoties uz:

1. Ministru kabineta 2022. gada 14. jūlija noteikumu Nr. 459 “Noteikumi par atbalstu dzīvojamo īres māju būvniecībai Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna 3.1. reformu un investīciju virziena "Reģionālā politika" 3.1.1.4.i. investīcijas "Finansēšanas fonda izveide zemas īres mājokļu būvniecībai" ietvaros” (turpmāk – Noteikumi) 2.5.apakšpunktu,
2. Eiropas Komisijas 2011. gada 20. decembra lēmuma Nr. 2012/21/ES par Līguma par Eiropas Savienības darbību 106. panta 2. punkta piemērošanu valsts atbalstam attiecībā uz kompensāciju par sabiedriskajiem pakalpojumiem dažiem uzņēmumiem, kuriem uzticēts sniegt pakalpojumus ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi (turpmāk – Lēmums) 4. pantu,
3. Pilnvardevēja domes 2024. gada 29. februāra lēmumu Nr. “Par pilnvarojuma līguma slēgšanu”,

noslēdz šo līgumu (turpmāk – Līgums) par vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma sniegšanu, kas paredz jaunas dzīvojamās īres mājas būvniecību vai dzīvojamās mājas pabeigšanu atbilstoši Ministru kabineta noteikumu 57. punktam un dzīvokļu izīrēšanu mājsaimniecībām, ievērojot Ministru kabineta noteikumu 35. punktā noteiktos mājsaimniecību atbilstības kritērijus.

## Līguma priekšmets

## Pilnvardevējs uzdod, bet Izpildītājs apņemas izpildīt Pilnvardevēja vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumu, kas paredz jaunas dzīvojamās īres mājas būvniecību dzīvokļu izīrēšanu mājsaimniecībām (turpmāk – vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojums), atbilstoši Noteikumu 35. punktā noteiktajiem mājsaimniecību atbilstības kritērijiem Ādažu novada administratīvajā teritorijā šādās adresēs (turpmāk saukti “Nekustamais īpašums”):

## nekustamajā īpašumā “Elīzas iela 1”, kadastra numurs 8044 005 0461, kas sastāv no zemes vienības 0,1550 ha platībā, ar kadastra apzīmējumu 8044 005 0461, un adresi: Elīzes iela 1, Kadaga, Ādažu pag., Ādažu nov.;

## nekustamajā īpašumsā “Elīzes iela 3”, kadastra numurs 8044 005 0462, kas sastāv no zemes vienības 0,2451 ha platībā, ar kadastra apzīmējumu 8044 005 0462, un adresi: Elīzes iela 3, Kadaga, Ādažu pag., Ādažu nov.;

## nekustamajā īpašumā “Lindas iela 1”, kadastra numurs 8044 005 0463, kas sastāv no zemes vienības 0,2319 ha platībā, ar kadastra apzīmējumu 8044 005 0463, un adresi: Lindas iela 1, Kadaga, Ādažu pag., Ādažu nov.

## Pilnvardevējs piešķir Izpildītājam ekskluzīvās tiesības sniegt vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumu.

## Vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma izpildes termiņš un izbeigšanas kārtība

## Vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma sniegšanas termiņš tiek noteikts uz visu Līguma darbības laiku, t.i., 50 (piecdesmit) gadiem no Līguma noslēgšanas brīža.

## Līdzēji šādos gadījumos var uzteikt Līgumu vienu mēnesi iepriekš rakstiski brīdinot otru Līdzēju:

## ja SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” (turpmāk - “Possessor”) uzraudzības ietvaros secina, ka projektu īstenošanas vietās nav nodrošināta vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma sniegšana Noteikumu 35. punktā minētajām mājsaimniecībām, par kuriem informē Pilnvardevēju;

## kāds no Līdzējiem nepilda Līguma noteikumus un mēneša laikā no brīdinājuma saņemšanas nav novērsis pārkāpumu;

## Līguma izpilde nav iespējama, jo Izpildītājam Līguma izpildes laikā tiek piemērotas starptautiskās vai nacionālās sankcijas, vai būtiskas finanšu un kapitāla tirgus intereses ietekmējošas Eiropas Savienības vai Ziemeļatlantijas līguma organizācijas dalībvalsts noteiktās sankcijas;

## ir apturēta Izpildītāja saimnieciskā darbība, apķīlāta tā manta un finanšu resursi, vai pastāv citi apstākļi, kuru ietekme objektīvi apdraud Līguma kvalitatīvu izpildi;

## ja tiek izbeigts starp Līdzējiem noslēgtais Nekustamā īpašuma pirkuma līgums.

## Izpildot Līgumu, tiek piemēroti Noteikumi un Lēmums. Ja Līgums ir pretrunā ar minētajiem tiesību aktiem, tad vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma sniegšanā tiek piemēroti Noteikumi un Lēmums.

## Vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma finansēšana un kompensācijas kontrole

## Izpildītājs vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma nodrošināšanu finansē no šādiem finanšu līdzekļiem:

## Atveseļošanas fonda finansējuma, kas saņemts kā atbalsts aizdevuma un kapitāla atlaides veidā no akciju sabiedrības “Finanšu attīstības institūcija Altum” (turpmāk - “Altum”) Noteikumu ietvaros;

## citiem “Altum” finanšu resursiem, kas noteikti Noteikumos (ja attiecināms);

## cita finansētāja sniegto aizdevumu, kas izsniegts kopā ar sabiedrības “Altum” aizdevumu Noteikumu ietvaros (ja attiecināms);

## Izpildītāja pašu finanšu līdzekļiem.

## Līdzēji ir informēti, ka “Altum”, pieņemot lēmumu par atbalsta piešķiršanu, ievēro Eiropas Komisijas lēmuma [5. panta](https://likumi.lv/ta/id/334085#p5) nosacījumus par kompensāciju vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma sniegšanai. Nosakot kompensācijas apmēru, tiek piemērota metodika par kompensācijas un pārkompensācijas aprēķināšanu.

## Sniedzot vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumu, Izpildītājs piemēro īres maksu atbilstoši Noteikumu 22. punktam.

## Izpildītāja īpašumā ir visi nepieciešamie resursi, tai skaitā aktīvi, lai varētu nodrošināt vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumu.

## Visā Līguma darbības termiņā tiek pārbaudīts un nodrošināts, ka kompensācija vienā administratīvajā teritorijā visiem nekustamā īpašuma attīstītājiem kopā nepārsniedz 15 000 000 *euro* vidēji gadā atbilstoši Lēmuma 2. panta 1. punkta “a” apakšpunktam.

## Ik pēc trim gadiem un Līguma darbības termiņa beigās atbilstoši Noteikumu 67. punktam tiek nodrošināta pārmērīgas kompensācijas kontrole, kas tiek veikta atbilstoši metodikai par kompensācijas un pārkompensācijas aprēķināšanu.

## Konstatējot pārmērīgu kompensāciju, Izpildītājs ievēro Ministru kabineta noteikumu 68. punktu un tajā noteiktos pārmērīgas kompensācijas atmaksas nosacījumus.

## Līdzēju atbildība

## Izpildot Līgumu, Līdzēji apņemas sadarboties ar citām institūcijām atbilstoši savai kompetencei, lai veicinātu vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma pienācīgu izpildi.

## Līdzēji apņemas atbilstoši Iesniegumu likumā noteiktajai kārtībai savas kompetences ietvaros atbildēt uz Ādažu novada iedzīvotāju iedzīvotāju vēstulēm (iesniegumiem, sūdzībām un priekšlikumiem) jautājumos, kas saistīti ar vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma nodrošināšanu.

## Izpildītājs atlīdzina zaudējumus Pilnvardevējam šādos gadījumos:

## zaudējumi radušies Izpildītāja prettiesiskas darbības vai bezdarbības rezultātā;

## Izpildītājs nenodrošina vai pienācīgi nenodrošina Līguma ietvaros noteikto vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma izpildi.

## Izpildītājs atlīdzina zaudējumus Pilnvardevējam pēc tam, kad ir nomaksāti ar “Altum” un “Possessor” noslēgto civiltiesisko līgumu ietvaros noteiktie līgumsodi pilnā apmērā.

## Izpildītāja tiesības un pienākumi

## Izpildītājam ir tiesības:

## saņemt no Pilnvardevēja informāciju par Ādažu pašvaldības saistošo noteikumu par īrnieku reģistrēšanu rindā zemas īres maksas mājokļu būvniecības atbalsta programmā ietvaros rindā reģistrētajām mājsaimniecībām un to secību (norādot vārdu, uzvārdu, personas kodu);

## rīkoties ar saņemtajiem finanšu līdzekļiem saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem un tikai vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma nodrošināšanas nolūkā.

## Izpildītājam ir pienākumi:

## veikt visas nepieciešamās darbības Pilnvardevēja, sabiedrības un valsts interesēs, kas tieši vai netieši nodrošinātu Līgumā noteiktā vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma izpildi;

## veikt darbības, kas nepieciešamas vispārēja tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma sniegšanai, saskaņā ar Noteikumiem un citiem normatīvajiem aktiem (ja attiecināms);

## uzturēt un atjaunot savus aktīvus, kas nepieciešami vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma nodrošināšanai, ievērojot Ministru kabineta nosacījumus un citus normatīvos aktus (ja attiecināms);

## rīkoties kā krietnam un gādīgam saimniekam jautājumos, kas saistīti ar vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma sniegšanu un ko Izpildītājs ir tiesīgs izlemt patstāvīgi;

## 5 (piecu) darbdienu laikā sniedz paskaidrojumus uz Pilnvardevēja iesniegtajām pretenzijām saistībā ar līguma izpildi vai neatbilstību Noteikumiem;

## vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma sniegšanā veikt daudzdzīvokļu dzīvojamās īres mājas vai māju (turpmāk – īres māja) līdz 60 dzīvokļiem būvniecību (t.sk., vidējā vienas dzīvojamās īres mājas viena dzīvokļa platība ir vismaz 52,125 m2) un pēc nodošanas ekspluatācijā – dzīvokļu izīrēšanu mājsaimniecībām atbilstoši Noteikumiem, Pilnvardevēja saistošajiem noteikumiem par zemas īres maksas mājokļu izīrēšanas kārtību Ādažu novadā un citiem normatīvajiem aktiem, tajā skaitā:

## pirms būvprojekta minimālā sastāva iesniegšanas būvvaldē saskaņot ēkas un teritorijas vizuālo risinājumu ar Ādažu novada būvvaldi;

## būvniecības procesā pielietot vienlaicīgi augstvērtīgus un funkcionālus arhitektoniskos risinājumus un kvalitatīvus materiālus, apbūvei funkcionāli iekļaujoties esošajā ciema apbūvē un papildinot to;

## izpildīt īres māju kvalitātes prasības:

## pēc īres mājas nodošanas ekspluatācijā 5 (piecu) dienu laikā informēt Pilnvardevēju par gatavību izīrēt zemas cenas īres mājokļus;

## nodrošināt Izpildītāja pārstāvja vai pārvaldnieka piedalīšanos izīrējamo mājokļu apskates procesā, sniedzot atbildes uz interesentu jautājumiem;

## rakstveidā informēt Pilnvardevēju 5 (piecu) dienu laikā par īres līguma noslēgšanu ar attiecīgo mājsaimniecību;

## pēc Pilnvardevēja pieprasījuma un noteiktajā termiņā sniegt informāciju, kas saistīta ar vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma ieviešanu un sniegšanu.

## Izpildītājs atbildīgs par Noteikumos noteiktajiem pienākumiem, kas saistīti gan ar daudzdzīvokļu dzīvojamās īres mājas būvniecību un zemas īres mājokļu izīrēšanu, gan ar administratīvajiem pienākumiem.

## Izpildītājs apliecina, ka neveic un Līguma izpildē neveiks darījumus (neiegādāsies preces vai pakalpojumus) ar tādu fizisku vai juridisku personu (tai skaitā tās valdes vai padomes locekli, patieso labuma guvēju, pārstāvēt tiesīgo personu vai prokūristu, vai personu, kura ir pilnvarota pārstāvēt juridisko personu darbībās, kas saistītas ar filiāli, vai personālsabiedrības biedru, tā valdes vai padomes locekli, patieso labuma guvēju, pārstāvēt tiesīgo personu vai prokūristu, ja juridiskā persona ir personālsabiedrība), pret kuru ir noteiktas starptautiskās vai nacionālās sankcijas vai būtiskas finanšu un kapitāla tirgus intereses ietekmējošas Eiropas Savienības vai Ziemeļatlantijas līguma organizācijas dalībvalsts sankcijas.

## Izpildītājam ir pienākums 1 (vienas) darbdienas laikā no sankciju piemērošanas rakstveidā informēt Pilnvardevēju par piemērotajām sankcijām, to potenciālo ietekmi uz Izpildītāja spēju izpildīt Līgumu, un pasākumiem, ko Izpildītājs veic, lai Līgumu varētu izpildīt.

## Pilnvardevēja tiesības un pienākumi

## Pilnvardevēja tiesības:

## kontrolēt Līguma izpildi;

## konstatējot Līguma nepienācīgu izpildi un neatbilstību Noteikumiem, ne vēlāk kā 5 (piecu) darba dienu laikā no konstatācijas brīža iesniegt rakstveida pretenziju Izpildītājam;

## rakstveidā uzdot Izpildītājam veikt nepieciešamās darbības vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma uzlabošanai un saņemt no Izpildītāja apstiprinošu atskaiti par veiktajiem uzlabojumiem.

## Pilnvardevēja pienākumi:

## pēc Izpildītāja lūguma sniegt precīzu informāciju un dokumentāciju, kas nepieciešama Līguma izpildei;

## nepieciešamības gadījumā izsniegt Izpildītājam pilnvaru tādu darbību veikšanai, kas saistītas ar Līguma izpildi;

## sekmēt vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma nodrošināšanai nepieciešamo saskaņojumu un atļauju saņemšanu Izpildītājam;

## pēc Izpildītāja pieprasījuma sniegt informāciju par Pilnvardevēja saistošo noteikumu par īrnieku reģistrēšanu rindā zemas īres maksas mājokļu būvniecības atbalsta programmā ietvaros noteikto dzīvojamās īres mājas izīrēšanas kārtību un rindā esošajām mājsaimniecībām (norādot vārdu, uzvārdu, personas kodu).

## Strīdu atrisināšana

## Līdzēji pārrunu ceļā risina strīdus un domstarpības, kas radušies saistībā ar Līgumu. Ja Līdzējiem 30 (trīsdesmit) dienu laikā neizdodas vienoties, strīds tiek risināts saskaņā ar Latvijas Republikas normatīviem aktiem.

## Līdzēji atbildīgi par Līguma saistībām saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas Republikas normatīviem aktiem, tai skaitā Noteikumiem.

## Nepārvaramas varas apstākļi

## Izpildītājs nav atbildīgs par vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma izpildes savlaicīgumu vai nenodrošināšanu, ja Pilnvardevējs ar savu darbību vai bezdarbību radījis šķēršļus Izpildītājam pildīt savas saistības.

## Līdzēji tiek atbrīvoti no atbildības par daļēju vai pilnīgu Līguma saistību neizpildīšanu, ja tas saistīts ar nepārvaramas varas apstākļiem. Ar nepārvaramu varu saprot karadarbību, ugunsgrēkus, plūdus, streikus, nemierus vai citus apstākļus, kas nav atkarīgi no Līdzēju gribas, bet rada tiešu ietekmi uz Līguma izpildi.

## Ja iestājas nepārvaramas varas apstākļi, cietušajam Līdzējam 5 (piecu) darba dienu laikā no brīža, kad tam ir kļuvis zināms par minētajiem apstākļiem, jāinformē par to otru Līdzēju. Cietušajam Līdzējam rakstveidā ir jādara zināms par nepārvaramas varas apstākļiem un par to ietekmi uz Līguma saistību tālāku izpildi. Cietušajam Līdzējam jādara viss iespējamais, lai līdz minimumam novērstu nepārvaramas varas apstākļu esošās un turpmākās sekas.

## Beidzoties nepārvaramas varas apstākļu darbībai, cietušajam Līdzējam 5 (piecu) darba dienu laikā jānosūta otram Līdzējam rakstveida paziņojums, kas satur šo apstākļu seku novērtējumu attiecībā uz turpmāko Līguma saistību izpildīšanu.

## Papildu noteikumi

## Katrs Līdzējs apņemas neveikt darbības, kas tieši vai netieši var radīt zaudējumus otra Līdzēja prestižam un interesēm.

## Ja kāds no Līguma nosacījumiem zaudē juridisko spēku, tad tas neietekmē citus Līguma noteikumus.

## Līgums automātiski zaudē spēku:

## nākamajā dienā pēc “Altum” lēmuma spēkā stāšanās ar kuru Izpildītājam atteikts piešķirt finansējumu zemas īres maksas mājokļu būvniecības programmas īstenošanai un vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumu sniegšanai;

## nākamajā dienā pēc izsoles rezultāta apstiprināšanas, ja Izpildītājs izsoles rezultātā neiegūst Nekustamo īpašumu, vai netiek noslēgts Nekustamā īpašuma pirkuma līgums.

## Par Līguma izpildes jautājumiem Līdzēji norīko šādas kontaktpersonas:

## no Izpildītāja puses - KIK Real Estate Kadaga, SIA valdes priekšsēdētājs (*vārds, uzvārds*), e-pasts (*adrese*), t. (*numurs*);

## no Pilnvardevēja puses: Ādažu novada pašvaldības;

## Līgumā noteikto kontaktpersonu nomaiņas gadījumā attiecīgais Līdzējs rakstveidā informē otru 5 (piecu) darba dienu laikā no kontaktpersonas nomaiņas brīža.

## Visa ar Līgumu saistītā informācija uzskatāma par oficiāli saņemtu, ja tā nosūtīta uz Līgumā norādītās kontaktpersonas e-pastu vai Līdzēja e-adresi.

## Līgums ir sagatavots elektroniska dokumentā veidā uz 5 (piecām) lapām un tiek parakstīts ar drošu elektronisko parakstu. Pusēm ir pieejams abpusēji parakstīts Līgums elektroniskā formātā.

* 1. Līgumam ir viens pielikums: Pilnvardevēja domes 2024. gada 29. februāra lēmumu Nr. “Par pilnvarojuma līguma slēgšanu”

## Līdzēju rekvizīti un paraksti

|  |  |
| --- | --- |
| Pilnvardevējs: **Ādažu novada pašvaldība**Reģ. Nr. 90000048472Adrese: Gaujas iela 33A, Ādaži,Ādažu nov., LV-2164Tālr. e-pasts dome@adazi.lv Pašvaldības domes priekšsēdētāja **Karīna Miķelsone** | Izpildītājs: **“KIK Real Estate Kadaga” SIA**Reģ. Nr. 40203496471Adrese: Druvas iela 8, Ādaži, Ādažu nov., LV-2164,Tālr. 28344991e-pasts (*adrese*) Valdes locekle **(*vārds, uzvārds*)** |

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU