

Līgums Nr. ONP 2018/13

„Par pašvaldības nekustamā īpašuma apsaimniekošanu Veselības ielā 7, Olainē”

Olainē

2018.gada 27.aprīlī

PUSES:

PASŪTĪTĀJS: OLAINES NOVADA PAŠVALDĪBA, reģ.Nr.90000024332, juridiskā adrese: Zemgales iela 33, Olaine, Olaines novads, LV - 2114, tās izpilddirektora Ģirta BATRAGA personā, kurš rīkojas pamatojoties uz Latvijas Republikas likumu „Par pašvaldībām” un Olaines novada pašvaldības nolikumu (turpmāk – Pasūtītājs, Līdzējs vai savstarpēji ar Būvuzņēmēju – Līgumslēdzēji), no vienas puses,

un

APSAIMNIEKOTĀJS: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Zemgales 29", reģistrācijas Nr40003527548, juridiskā adrese Zemgales ielā 29, Olainē, Olaines novadā, LV-2114, tās valdes priekšsēdētājas Ritmas Andersones personā, kura rīkojas uz Statūtu pamata (turpmāk - Apsaimniekotājs, Līdzējs vai savstarpēji ar Pasūtītāju – Līgumslēdzēji), no otras puses, ņemot vērā iepirkuma ONP 2018/13 „Pašvaldības nekustamā īpašuma apsaimniekošana Veselības ielā 7, Olainē”, noslēdz līgumu (turpmāk – Līgums):

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

- 1.1. Pasūtītājs nodod apsaimniekošanā Apsaimniekotājam, un Apsaimniekotājs pieņem apsaimniekošanā nekustamo īpašumu Veselības ielā 7, Olainē, Olaines novadā (kadastra Nr. 8009 002 0514). Apsaimniekojamā nekustamā īpašuma sastāvs:
 - zeme – 3186 kv.m (kopplatība 16 358 kv.m);
 - ēka ar kadastra apzīmējumu 8009 002 0514 001, 3612.30 kv.m;
 - ēka ar kadastra apzīmējumu 8009 002 0514 003, 49.00 kv, tālāk tekstā “Īpašums”.
- 1.2. Apsaimniekotājs apsaimnieko Īpašumu saskaņā ar LR spēkā esošiem normatīviem aktiem, iepirkumam ONP 2018/13 iesniegto Piedāvājumu, Tehnisko specifikāciju (1.pielikums), kas identiska Iepirkuma tehniskajai specifikācijai, un Apsaimniekotāja Finanšu piedāvājumu (2.pielikums)
- 1.3. Apsaimniekotājam Finanšu piedāvājumu ir zināms Īpašuma stāvoklis dabā un faktā, zināmi Īpašumā esošie nomnieki

2. LĪGUMA SUMMA UN TERMIŅŠ

- 2.1. Līgums stājas spēkā 2018.gada 1.maijā un ir spēkā līdz 2020.gada 30.aprīlim.
- 2.2. Kopējā Līguma summa, ko Pasūtītājs samaksā Apsaimniekotājam Līguma darbības laikā, bez PVN, ir **EUR 32 113,92** (trīsdesmit divi tūkstoši viens simts trīspadsmit eiro un deviņdesmit divi centi).

3. PASŪTĪTĀJA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

3.1. Pasūtītājam ir pienākums:

- 3.1.1. piedalīties Īpašuma apsaimniekošanā atbilstoši Līguma noteikumiem un normatīvajiem aktiem;
- 3.1.2. savlaicīgi un pilnā apjomā veikt Apsaimniekotājam Līgumā paredzētos maksājumus Līgumā noteiktajā kārtībā;
- 3.1.3. nekavējoties ziņot Apsaimniekotājam par konstatētajiem ēkas telpu, komunikāciju un citu Īpašuma elementu bojājumiem vai apstākļiem, kas var izraisīt šādus bojājumus;

3.2. Pasūtītājam ir tiesības:

- 3.1.4. Līgumā noteiktajā kārtībā saņemt no Pārvaldnieka informāciju par viņa darbību Līguma 1.1.punktā minēto pienākumu veikšanā;

Reģ.Nr. 335
07.04.2018.

- 3.1.6. pieprasīt no Apsaimniekotāja atbilstošu darbību izpildi;
- 3.1.7. Saņemt no Apsaimniekotāja rakstiskus un mutiskus paskaidrojumus sakarā ar viņu pienākumu pildīšanu;
- 3.1.8. Iepazīties ar Īpašuma apsaimniekošanas izdevumu - ieņēmumu tāmi un tās aprēķiniem;
- 3.1.9. Pieprasīt jebkādus dokumentus, kas saistīti ar šī Līguma izrietošo pienākumu pildīšanu.

4. APSAIMNIEKOTĀJA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 4.1. Apsaimniekotājam ir pienākums veikt Īpašuma apsaimniekošanu atbilstoši Līguma noteikumiem, un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, t.sk.:
 - 4.1.1. ēkas uzturēšana (fiziska saglabāšana) atbilstoši normatīvo aktu prasībām:
 - a) ēkas sanitārā apkope;
 - b) apkures, aukstā ūdens un kanalizācijas nodrošināšana, elektrības, kā arī sadzīves atkritumu izvešana;
 - c) ēkas un tajā esošo iekārtu un komunikāciju vizuāla apsekošana, tehniskā apkope un avārijas remonts;
 - d) mērinstrumentu rādījumu pieņemšana no nomniekiem, apkopošana un rādījumu nodošana pakalpojumu sniedzējam;
 - 4.1.1. apsaimniekošanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība, tajā skaitā:
 - a) apsaimniekošanas darba plāna, tajā skaitā uzturēšanai nepieciešamo pasākumu plāna, sagatavošana;
 - b) nākamā gada budžeta projekta sagatavošana;
 - c) finanšu uzskaites organizēšana
 - 4.1.2. Nepieciešamās informācijas sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām;
 - 4.1.3. Apsaimniekotājs ir pilnvarots Pasūtītāja vārdā slēgt nomas līgumus ar ēkā esošajiem nomniekiem, kā arī Apsaimniekotājs ir pilnvarots slēgt līgumus ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem, nodrošinot pastāvīgu šādu pakalpojumu piegādi ēkai un tajā atrodošajiem nomniekiem:
 - a) Aukstā ūdens piegādi un pieslēgumu kanalizācijai;
 - b) Siltumenerģijas piegādi;
 - c) Sadzīves atkritumu izvešanu;
 - d) Ugunsdzēsības iekārtu apkalpošanu;
 - e) Elektroenerģijas piegādi;
 - f) Deratizāciju un dezinfekciju;
 - g) Apkures sistēmas, ūdens, kanalizācijas, elektroapgādes sistēmas avāriju likvidēšanu;
 - 4.1.4. Nodrošināt pienācīgu, apbūves noteikumos un citos Olaines novada pašvaldības normatīvajos aktos noteikto, Pasūtītāja īpašuma piesaistīto zemes teritoriju uzkopšanu un labiekārtošanu (uzkopjamās zemes plāns pielikumā), saskaņā ar Tehnisko specifikāciju (1.pielikums).
 - 4.1.5. Slēgt tiešos līgumus ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem (ūdens piegāde, kanalizācija, apkure, elektroenerģija, atkritumu izvešana utt.) par attiecīgo pakalpojumu sniegšanu apsaimniekotājam Pasūtītāja īpašumam un nodrošināt doto komunālo pakalpojumu uzskaiti un sadalīšanu starp Pasūtītāja īpašuma nomniekiem, īrniekiem un telpu lietotājiem, izstādot tiem attiecīgos rēķinus un iekasējot maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem (noslēdzot līgumus ar nomniekiem, īrniekiem un telpu lietotājiem par komunālajiem pakalpojumiem
 - 4.1.6. Sadalīt starp nomniekiem maksu par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem atbilstoši piegādātāju rēķiniem. Visi aprēķini tiek veikti proporcionāli, ņemot vērā ēkas telpu kopējo platību un ievērojot Līguma 5.2. un 5.3.punktā noteikto, izņemot pakalpojumu, par kuru aprēķini tiek veikti pēc telpās novietotām mēriekārtām;
 - 4.1.7. Iesniegt un izsniegt attiecīgus rēķinus, atbilstoši šī Līguma nosacījumiem, saņemt no:
 - a) Pasūtītāja apsaimniekošanas maksu, kura tiek noteikta saskaņā ar Finanšu piedāvājumu **EUR 1 338,08** (viens tūkstotis trīs simti trīsdesmit astoņi eiro un astoņi centi) mēnesī (bez PVN) un normatīvajos aktos noteiktais pievienotās vērtības nodoklis (uz līguma noslēgšanu PVN sastāda 21% EUR 281,00 (divi simti astoņdesmit viens eiro un nulle centi));

- b) ēkas nomniekiem nomas maksu un maksu par nomnieku saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, kā arī nodrošināt, lai šie maksājumi tiktu veikti laikus (izņemot nomnieku AS "Olainfarm", SIA "Paelika" maksā tikai nomas maksu un maksu par elektroenerģiju).
- 4.1.8. Veikt ar apsaimniekošanu saistīto dokumentu pienācīgu uzskaiti un glabāšanu, pienācīgu saņemto maksājumu uzskaiti un kārtot grāmatvedības uzskaiti saskaņā ar LR normatīvo aktu prasībām, kā arī glabāt grāmatvedības un citus dokumentus, kas attiecas uz Īpašuma apsaimniekošanu, saskaņā ar Tehnisko specifikāciju (1.pielikums) un Apsaimniekotāja Finanšu piedāvājumu (2.pielikums)
- 4.1.9. Sagatavot un iesniegt Pasūtītājam apstiprināšanai nepieciešamo avārijas remontu izdevumu tāmes.
- 4.1.10. Pēc Pasūtītāja pieprasījuma sniegt informāciju par Apsaimniekotājam Līgumā noteikto saistību izpildi.
- 4.1.11. Apsaimniekotāja pienākums ir veikt Īpašuma apsaimniekošanu tiktāl, ciktāl Pasūtītājs un nomnieki ar saviem maksājumiem nodrošina pietiekamu finansējumu apsaimniekošanas darbu veikšanu un pamatpakalpojumu sniegšanu.
- 4.1.12. Apsaimniekotājam jānodrošina ēkas apsaimniekošana un apkalpošana, jāslēdz, jāpagarina un jāizbeidz (jālauž) līgumi ar attiecīgajiem pakalpojuma sniedzējiem, kas nodrošina ēku ar visiem nepieciešamajiem komunālajiem un citiem pakalpojumiem.
- 4.1.13. Līdz katra gada novembra mēnesim iesniegt Pasūtītājam ēkā nepieciešamo kapitālo un kārtējo remonta darbu sarakstu.
- 4.1.14. Segt materiālos zaudējumus, kas nodarīti Pasūtītājam Apsaimniekotāja vai tās pārstāvju darbības vai mērķtiecīgas bezdarbības rezultātā
- 4.2. Apsaimniekotājam ir tiesības:
- 4.1.15. veikt ēkas komunikāciju un Īpašuma elementu vizuālu apskati un avārijas remontu, saskaņojot šo darbu veikšanu ar Pasūtītāju;
- 4.1.16. dot nomniekiem norādījumus sanitāro, drošības tehnikas un ugunsdrošības normu ievērošanai;
- 4.1.17. veikt visas parādu piedziņai nepieciešamās darbības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā gadījumā, ja jebkurš no nomniekiem Līgumā noteiktajos termiņos, apmērā un kārtībā neveic noteiktos maksājumus;
- 4.1.18. ar šo līgumisko pilnvarojumu Apsaimniekotājs ir pilnvarots pārstāvēt Pasūtītāja intereses jautājumos, kas saistīti ar Īpašuma apsaimniekošanu valsts, pašvaldības iestādēs un citās institūcijās, attiecībās ar fiziskajām un juridiskajām personām, kā arī tiesās, tajā skaitā pasūtīt/iesniegt un saņemt visus nepieciešamos dokumentus, izziņas un citus datus valsts un pašvaldības institūcijās;
- 4.1.19. šajā Līgumā minēto pienākumu veikšanai Apsaimniekotājam ir tiesības piesaistīt nepieciešamo personālu.
- 4.1.20. Apsaimniekotājam ir aizliegtas jebkāda veida darbības kredītiestādēs, piesaistot finanšu līdzekļus Pasūtītāja vārdā.
- 4.1.21. Apsaimniekotājam ir tiesības ieguldīt ēkā savus finanšu līdzekļus, rakstiski saskaņojot ar Pasūtītāju iespējamā ieguldījuma mērķus, kopējo apjomu un ieguldīšanas kārtību.

5. MAKSĀJUMI UN NORĒĶINU KĀRTĪBA

- 5.1. Apsaimniekotājs no Īpašuma pārvaldīšanā gūtajiem ienākumiem dzēs visus izdevumus, kas tai radušies, apsaimniekojot Īpašumu.
- 5.2. Pasūtītājs sedz maksājumus par savām iestādēm nodotajām lietošanā telpām uz no Apsaimniekotāja saņemta rēķina pamata un apmaksā apkures daļu par brīvajām (neiznomātajām) telpām.
- 5.3. Nomnieki sedz visus nomas un pakalpojumu maksājumus Apsaimniekotājam uz no Apsaimniekotāja saņemta rēķina pamata, nomas līgumos noteiktā kārtībā un noteiktajos termiņos.
- 5.4. Apsaimniekotājs slēdz nomas līgumus ar nomniekiem un nomas līgumi ir spēkā no 2018.gada 01.maija līdz 2020.gada 30.aprīlim. Nomnieki maksā: nomas maksu un maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem.

- 5.5.Līdz katra mēneša 25.datumam Pasūtītājs pārskaita uz Apsaimniekotāja norādīto kontu samaksu par Pasūtītāja īpašuma apsaimniekošanu un uzkopšanu sekojošas summas: EUR 1338,08 un PVN 21% EUR 281,00 kā apmaksu par domes iestāžu telpu, nomnieku, īrnieku un telpu lietotāju apkalpošanu un piesaistīto zemes gabalu apsaimniekošanu un uzkopšanu.
- 5.6.Pasūtītājs neveic nekādus citus maksājumus Pasūtītāja īpašuma apsaimniekošanai un uzturēšanai, izņemot īpašus gadījumus, kurus Līdzēji nevarēja paredzēt, novērst, ietekmēt un par kuru rašanos nenes atbildību. Šajos gadījumos Pasūtītājs pēc savstarpējas vienošanās ar Apsaimniekotāju piedalās izdevumu segšanā, ievērojot LR likumu „Publisko iepirkumu likums”.
- 5.7.Līguma izpildes laikā ikmēneša maksājumi paliek nemainīgi un nav nekādā ziņā pakļauti izmaiņām, izņemot:
- 1) darba algu izmaiņas tiem darbiniekiem, kuru darba alga vienāda ar minimālo darba algu valstī. Izmaiņas tiek veiktas atbilstoši minimālās darba algas izmaiņām valstī;
 - 2) vienreizēju indeksāciju ne ātrāk kā pēc viena gada pēc Līguma noslēgšanas. Indeksācija tiks veikta, koriģējot vienības cenas atbilstoši LR Statistikas pārvaldes noteiktajam inflācijas procentam par iepriekšējo gadu.

6. LĪGUMA GROZĪŠANA UN IZBEIGŠANA

- 6.1.Izmainīt Līguma noteikumus var tikai pēc abpusējas vienošanās. Līgumu grozījumi un papildinājumi (tajā skaitā jebkuri tekstuāli labojumi) stājas spēkā, ja tie rakstiski noformēti un abpusēji parakstīti.
- 6.2.Līgums var tikt izbeigts pēc kādas no Līgumslēdzēj pušu iniciatīvas, nemaksājot 6.3.punktā noteikto soda naudu, rakstiski paziņojot par to otrai līgumslēdzējai pusei trīs kalendāros mēnešus iepriekš un norādot uzteikuma iemeslus:
- 6.2.1. ja iestājušies nepārvarama spēka apstākļi;
- 6.2.2. ja otra Līgumslēdzēja puse nepilda Līguma noteikumus un uzliktos pienākumus, vai ar savu darbību, vai bezdarbību rada kaitējumu Pasūtītāja īpašumam, vai tā īrniekiem, nomniekiem. Šajā gadījumā Līguma noteikumus neizpildījusi puse atlīdzina otrai pusei visus ar Līguma noteikumu neizpildīšanu un Līguma izbeigšanu saistītos zaudējumus un papildizdevumus LR normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā;
- 6.2.3. ja Apsaimniekotājs izbeidz savu darbību.
- 6.3.Citos gadījumos Līgums var tikt izbeigts pēc vienas puses pieprasījuma, rakstiski paziņojot par to otrai pusei ne vēlāk kā trīs mēnešus iepriekš un samaksājot 20% (divdesmit procentu) soda naudu no Līguma 2.2.punktā noteiktās Līguma summas.
- 6.4.Līguma izbeigšanās gadījumā Apsaimniekotājs vienas nedēļas laikā nodod Pasūtītājam ar Pasūtītāja īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu saistītos dokumentus, kā arī Līdzēji vienojas par savstarpējo finansiālo saistību risināšanu.

7. STRĪDU IZSKATĪŠANAS KĀRTĪBA UN PIEMĒROJAMIE LIKUMI

- 7.1.Strīdu gadījumā Līdzēji vienojas par obligātu strīdu pirmstiesas izskatīšanu savstarpēju pārrunu ceļā, abpusēji parakstot attiecīgā strīda pirmstiesas izskatīšanas gaitas un būtības protokolu.
- 7.2.Izpildot Līgumu un izskatot ar Līguma izpildi saistītos strīdus, tiek piemēroti Latvijā spēkā esošie normatīvie akti, kādi ir spēkā uz konkrētas darbības izpildes laiku.

8. NOBEIGUMA JAUTĀJUMI

- 8.1.Pasūtītāja īpašums tiek nodots Apsaimniekotājam apsaimniekošanā, ņemot vērā nomnieku un lietotāju saistības uz Līguma 2.1.punktā noteikto laiku.
- 8.2.Līdzēji ir savstarpēji atbildīgi viens otram par zaudējumiem, kas kādam no tiem radušies otra Līdzēja darbības vai bezdarbības rezultātā, Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 8.3.Līdzēji nav atbildīgi viens otram par Līguma saistību nepildīšanu vai nepienācīgu pildīšanu, iestājoties tādiem nepārvaramas varas apstākļiem kā dabas stihijas, ugunsgrēks u.tml., kurus Līdzēji nevarēja paredzēt un ar saprātīgiem līdzekļiem novērst.

- 8.4. Apsaimniekotājs neatbild par Līgumā minēto pakalpojumu sniegšanas pārtraukumiem vai nepienācīgu kvalitāti, ja tajā nav vainojams Apsaimniekotājs.
- 8.5. Apsaimniekotājs neatbild par Pasūtītāja saistībām, un Pasūtītājs neatbild par Apsaimniekotāja saistībām, ja par to nav rakstiska vienošanās.
- 8.6. Līgums latviešu valodā, 2 (divos) eksemplāros. Visiem Līguma eksemplāriem ir vienāds juridisks spēks. Pēc Līguma parakstīšanas viens eksemplārs atrodas pie Pasūtītāja, otrs pie Apsaimniekotāja.

9. CITI NOTEIKUMI

9.1. Par Līguma izpildi atbildīgās personas:

No Pasūtītāja puses:

Inese Čepule

Olaines novada pašvaldības īpašuma un juridiskās nodaļas vadītāja

Zemgales iela 33, Olaine, Olaines novads, LV-2114

Fakss: 67963777

Tālr.: 67146029

E-pasts: inese.cepule@olaine.lv

Par Līguma izpildi atbildīgā persona ir atbildīga par darbības koordinēšanu atbilstoši šim Līgumam.

No Apsaimniekotāja puses:

Ritma Andersone

SIA „Zemgales 29” valdes priekšsēdētāja

Zemgales iela 29, Olaine, Olaines novads, LV-2114

Fakss: 67963172

Tālr.: 26414706, 67963172

E-pasts: randersone@tvnet.lv

Par Līguma izpildi atbildīgā persona ir atbildīga par darbības koordinēšanu atbilstoši šim Līgumam.

10. PIELIKUMI

- 10.1. Tehniskā specifikācija;
10.2. Tehniskais piedāvājums;
10.3. Finanšu piedāvājums.

11. LĪGUMSLĒDZĒJU PUŠU PARAKSTRI

PASŪTĪTĀJS

Olaines novada pašvaldība

PVN Reģ. Nr. LV90000024332

Zemgales ielā 33, Olainē,

Olaines novads, LV-2114

AS „SWEDBANK”

Kods HABALV2X

Konts LV34HABA0551036014438

APSAIMNIEKOTĀJS

SIA „Zemgales 29”

PVN Reģ. Nr. LV40003527548

Zemgales ielā 29, Olainē,

Olaines novads, LV-2114

AS „SWEDBANK”

Kods HABALV2X

Konts LV92HABA0551035927937

Izpilddirektors

Valdes priekšsēdētāja


G. Batrags


R. Andersone