

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”

reģistrācijas Nr. 40103362321, juridiskā adrese Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011

vienotais informatīvais tālrunis 8900

e-pasts: rnpardnieks@rnpardnieks.lv, mājaslapa: www.rnpardnieks.lv

IEKŠĒJAIS NORMATĪVAIS AKTS

Rīgā, 26.04.2021.

Nr.1-16e/11

Saskaņots

ar SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” dalībnieka sapulces
26.04.2021. lēmumu
(protokols Nr.2)

Apstiprināts

ar SIA “Rīgas namu pārvaldnieks”
padomes 25.03.2021.gada lēmumu Nr. 5
(protokols Nr.5/2021)

Apstiprināts

ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”
valdes 19.03.2021. lēmumu
(protokols Nr.27/2021, 1.§)

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA IZNOMĀŠANAS UN NOMĀŠANAS KĀRTĪBA

Satura rādītājs

I. TERMINU SKAIDROJUMI	2
II. VISPĀRĪGIE JAUTĀJUMI.....	2
III. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA IZNOMĀŠANA, NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA UN NOMAS LĪGUMA SLĒGŠANA.....	2
IV. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMA	4
V. NOSLĒGUMA JAUTĀJUMS.....	6

I. Terminu skaidrojumi

1. **Īpašums** – Sabiedrības īpašumā esošs nekustamais īpašums.
2. **Kārtība** – iekšējais normatīvais akts “Nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomāšanas kārtība”.
3. **Komisija** – ar Sabiedrības rīkojumu izveidota komisija Sabiedrības nekustamā īpašuma nomas tiesību izsoļu rīkošanai.
4. **MK 20.02.2018. noteikumos Nr.97** - Ministru kabineta 20.02.2018. noteikumi Nr. 97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi”.
5. **Nomnieks** – fiziska vai juridiska persona, kurai Sabiedrība iznomā piederošo nekustamo īpašumu.
6. **Sabiedrība** – SIA “Rīgas namu pārvaldnieks”.
7. **Struktūrvienība** – Sabiedrības pārvalde vai patstāvīgā nodaļa.
8. **Sabiedrības valde** – SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” valde.

II. Vispārīgie jautājumi

9. Kārtība sagatavota ievērojot Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.⁴ panta pirmo daļu un nosaka vienotu kārtību, kādā Sabiedrība iznomā Sabiedrības īpašumā esošus nekustamos īpašumus un nomā savas darbības nodrošināšanai nepieciešamo nekustamo īpašumu no citām personām.
10. Jautājumiem, kas saistīti ar Īpašuma iznomāšanu un nav atrunāti šajā Kārtībā, tiks piemēroti MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 nosacījumi.
11. Kārtības mērķis ir nodrošināt Sabiedrības finanšu līdzekļu lietderīgu izmantošanu un atklātību (caurspīdīgumu), kā arī nodrošināt efektīvu un atklātu sava nekustamā īpašuma iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas procesu no citām personām.
12. Lēmumu par nekustamā īpašuma iznomāšanu vai nomu pieņem Sabiedrības valde.
13. Kārtībā noteikto dokumentu aprīte tiek nodrošināta, izmantojot Sabiedrības automatizēto lietvedības sistēmu.
14. Kārtībā aprakstītā procesa īpašnieks ir struktūrvienības vadītājs, kura atbild par Sabiedrības saimniecības un resursu nodrošināšanu..
15. Atbildīgā par Kārtības izstrādi ir 14. punktā norādītā struktūrvienība.

III. Nekustamā īpašuma iznomāšana, nomas maksas noteikšana un nomas līguma slēgšana

16. Informācija par nomai piedāvāto Īpašumu un noslēgtajiem nomas līgumiem tiek publicēta Sabiedrības mājaslapā internetā un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" mājaslapā internetā bez maksas, ievērojot Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktos publicēšanas termiņus.

17. Sabiedrība papildus var izmantot arī citus informācijas paziņošanas veidus, lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku nomas tiesību pretendentu loku.
18. Īpašumu nomas tiesības piešķir rakstiskā vai mutiskā izsolē saskaņā ar izsoles nolikumā ietvertu izsoles norises kārtību un procedūru, izņemot MK 20.02.2018. noteikumos Nr. 97 noteiktos gadījumus, kad izsoli var nerīkot.
19. Īpašumu iznomāšanas procesa nodrošināšanai Sabiedrība izveido Komisiju, kurā ir ne mazāk kā trīs locekļi, kuri pārstāv Sabiedrības saimniecības un resursu nodrošinājuma, juridisko un finanšu jomu. Komisijas pamatfunkcijas, kompetence, darbības kārtība un organizācija ir noteikta nolikumā. Sabiedrība var izveidot Komisiju konkrēta Īpašuma nomas tiesību izsoles organizēšanai.
20. Pirms izsoles Sabiedrības valde pieņem lēmumu par izsoles veidu un apstiprina attiecīgās izsoles nolikumu, kuram nomas līguma projekts (kā pielikums) ir neatņemama sastāvdaļa un kurš tiek publicēts Sabiedrības mājaslapā internetā.
21. Sludinājumi par izsoles un nomas tiesību piešķiršanas rezultātiem desmit darba dienu laikā pēc izsoles rezultātu paziņošanas publicējami Sabiedrības mājaslapā internetā.
22. Ja publikācijā norādītajā pieteikumu iesniegšanas termiņā neviens nomas tiesību pretendents uz izsoli nav pieteicies, Sabiedrība var pagarināt pieteikumu iesniegšanas termiņu, pārējos izsoles nosacījumus atstājot negrozītus. Informāciju par pieteikumu iesniegšanas termiņa pagarināšanu publicē saskaņā ar Kārtības 20. punktu.
23. Sabiedrība ir tiesīga pazemināt izsoles sākumcenu MK 20.02.2018. noteikumu Nr. 97 49. un 62. punktā minētajos gadījumos, ja divas izsoles pēc kārtas vai izsolē ar pagarinātu termiņu Īpašumu nav iespējams iznomāt par noteikto nomas maksu. Sākumcenas pazeminājums kopsummā nepārsniedz 60 % no pirmajai izsolei noteiktās nomas maksas. Ja Īpašums tiek iznomāts izsolē ar pazeminātu izsoles nomas maksu, nomas līgumu slēdz uz termiņu, kas nav ilgāks par vienu gadu.
24. Pazeminot izsoles nomas maksu šajā nodaļā paredzētajā kārtībā, Īpašuma nomas maksa atkārtoti netiek noteikta.
25. Nosacīto nomas maksu, iznomājot Īpašumu privāto tiesību subjektiem, Sabiedrība nosaka:
 - 25.1. izmantojot sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja pakalpojumu;
 - 25.2. saskaņā ar Kārtības 26. un 27. punktā noteikto.
26. Sabiedrība piemēro MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 3.nodaļas metodiku nosacītās nomas maksas noteikšanai, iznomājot nekustamo īpašumu publiskai personai vai tās iestādei, kapitālsabiedrībai vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai. Sabiedrība nomas maksā iekļauj peļņas apmēru, kas ir vienāds ar vidēji svērto kapitāla cenu (WACC) kārtējam gadam un maksu par Īpašuma apdrošināšanu.
27. Sabiedrība, aprēķinot nosacīto nomas maksu saskaņā ar MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 3. nodaļu, tiešo un netiešo izmaksu komponentu aprēķinā piemēro šādus nosacījumus:
 - 29.1. Īpašuma nolietojums tiek noteikts atbilstoši Sabiedrības noteiktajai nolietojuma/amortizācijas aprēķināšanas kārtībai un Īpašuma plānoto uzturēšanas darbu izdevumi ir vienādi ar nolietojuma apmēru;
 - 29.2. atlīdzība par pārvaldīšanu tiek noteikta atbilstoši Sabiedrības ikgadējās kopējās tāmes apmēram uz 1 m² lietderīgās platības;
 - 29.3. citu/pārējo izmaksu komponentu aprēķins tiek veikts saskaņā ar normatīvajiem aktiem.
28. Sabiedrība nomas maksas aprēķinu var pārskatīt ne biežāk kā vienu reizi gadā, ja ir mainījušies Īpašuma plānotie pārvaldīšanas izdevumi, apdrošināšanas izmaksas, nekustamā īpašuma nodoklis vai tā kompensācija, Īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu izmaksas, vai citas nekustamā īpašuma nomas līgumā paredzētās izmaksas.

29. Ja Sabiedrība veikusi ieguldījumus, lai uzlabotu Īpašumu nomnieka vajadzībām, Sabiedrība līgumā vienojas ar nomnieku, ka ieguldījumu apmērs tiek iekļauts noteiktajā Īpašuma nomas maksā un nomnieks to atlīdzina Īpašuma nomas termiņa laikā, veicot ikmēneša nomas maksas maksājumus. Ja nomnieks līgumu izbeidz pirms nomas līgumā noteiktā termiņa, neatmaksāto ieguldījumu daļu nomnieks atlīdzina Sabiedrībai.
30. Sabiedrība nomas līgumā vienojas ar nomnieku par vērtējuma veikšanas izdevumu segšanas kārtību, veicot to kā atsevišķu, vienreizēju maksājumu vai sadalot vairākos maksājumos.
31. Visi līgumi, kas noslēgti par Īpašuma (vai tā daļu) izmantošanu, trīs darba dienu laikā tiek reģistrēti Sabiedrībā. Atbildīga par līgumu slēgšanu ir Kārtības 14. punktā norādītā struktūrvienība, par reģistrāciju – struktūrvienība, kura nodrošina Sabiedrības noslēgto līgumu reģistrāciju.
32. Īpašuma nomas līgumu slēdz uz termiņu, kas nepārsniedz 12 gadus. Nomā līguma, kura termiņš pārsniedz 12 gadus, noslēgšanai, Sabiedrības valdei jāsaņem dalībnieka sapulces piekrišana.
33. Kopējais Īpašuma nomas līguma termiņš nedrīkst pārsniegt Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteikto termiņu.
34. Īpašuma nomas tiesības saskaņā ar līgumu, līdzējiem vienojoties, var tikt reģistrētas zemesgrāmatā.
35. Sabiedrība nomas līgumā nosaka līguma izbeigšanas nosacījumus, tai skaitā līdzēju vienpusējas tiesības izbeigt nomas līgumu.
36. Nomniekam netiek atlīdzināti:
 - 36.1. izdevumi, kurus nomnieks veicis pats pēc savas gribas, nesaskaņojot ar Sabiedrību, vai pret Sabiedrības gribu;
 - 36.2. izdevumi, kas saskaņoti ar Sabiedrību, bet kuri nepieciešami tikai nomnieka specifiskajām darbībām un vajadzībām;
 - 36.3. citu personu veiktie izdevumi;
 - 36.4. izdevumi, kas saistīti ar izdevumu veikšanu saistītu dokumentu izstrādi (būvprojektiem, tāmēm, būvinženieru atzinumiem utt.).

IV. Nekustamā īpašuma noma

37. Sabiedrība nomā citai personai piederošu nekustamo īpašumu, ja tas nepieciešams Sabiedrības darbības nodrošināšanai, un nav iespējams izmantot Sabiedrībai piederošu nekustamo īpašumu vai nomāt no publiskas personas, izbeidzies un nav pagarināts Sabiedrības nomātā nekustamā īpašuma nomas līguma termiņš, nomātā nekustamā īpašuma noma ir saimnieciski neizdevīga.
38. Sabiedrības darbības nodrošināšanai nepieciešamā nekustamā īpašuma nomu no citas personas, ievērojot normatīvos aktus, organizē un nodrošina Kārtības 14. punktā norādītā struktūrvienība.
39. Sabiedrības struktūrvienība par nepieciešamību nomāt nekustamo īpašumu informē Kārtības 14. punktā norādīto struktūrvienību, iesniedzot rakstveida ziņojumu, kas saskaņots ar Sabiedrības valdes locekli, kura pārraudzībā ir attiecīgā struktūrvienība. Ziņojumā norādāms nekustamā īpašuma nepieciešamības pamatojums, tā platība, vēlāmā atrašanās vieta, izmantošanas mērķis, kā arī cita informācija, kurai ir nozīme nomas piedāvājuma atlases organizēšanā.
40. Kārtības 14. punktā norādītā struktūrvienība, saņemot Kārtības 39. punktā norādīto ziņojumu, izvērtē to un gadījumā, ja secina, ka struktūrvienības vajadzībām nav iespējams izmantot Sabiedrībai piederošu nekustamo īpašumu vai to nomāt no publiskas personas:
 - 40.1. valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” mājaslapā internetā bez maksas publicē informāciju par nomāt paredzēto nekustamo īpašumu, ievērojot Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktos publicēšanas termiņus, norādot informāciju par nekustamā īpašuma

- vēlamo atrašanās vietu, platību, plānoto nomas maksu mēnesī, paredzamo līguma darbības termiņu, kas nav ilgāks par 01.07.2026., lietošanas mērķi;
- 40.2. papildus var izmantot arī citus informācijas paziņošanas veidus, lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku nekustamo īpašumu iznomātāju loku, norādot Sabiedrības nosaukumu, reģistrācijas numuru, adresi un kontaktpersonas vārdu, uzvārdu, tālruna numuru un elektroniskā pasta adresi, nomāt paredzētā nekustamā īpašuma vēlamo atrašanās vietu, platību, tehnisko stāvokli un izmantošanas mērķi, paredzamo nomas līguma termiņu, kas nav ilgāks par 01.07.2026., paredzēto nomas maksu mēnesī, informācijas par iznomājamo nekustamo īpašumu iesniegšanas vietu, veidu un termiņu, kas nav īsāks par 20 darba dienām no informācijas publicēšanas dienas interneta vietnē;
 - 40.3. konstatējot citas personas rīkotu publisku nekustamā īpašuma, kas atbilst Kārtības 41. punkta nosacījumiem, nomas tiesību izsoli, sagatavo ziņojumu Sabiedrības valdei lēmuma pieņemšanai par dalību izsolē, ziņojumā norādot informāciju par izsoles rīkotāju, laiku, vietu un noteikumiem, un pēc valdes lēmuma pieņemšanas, kurā noteikta maksimālā solāmā nomas maksa, izsoles rīkotājam iesniedz izsoles noteikumos norādītos dokumentus un piedalās izsolē saskaņā ar izsoles noteikumiem un Sabiedrības valdes doto pilnvarojumu;
 - 40.4. ņemot vērā nekustamā īpašuma tirgus situāciju un tendences, apzina citas personas piedāvātos iznomājamus nekustamos īpašumus un nepieciešamības gadījumā klātienē vai rakstiski iznomātāju informē par nomāt paredzēto nekustamo īpašumu.
41. Saskaņā ar Kārtības 40. punktu saņemto un apzināto piedāvājumu par iznomājamo nekustamo īpašumu, Kārtības 14. punktā norādītā struktūrvienība apkopo un izvērtē atbilstoši šādiem nosacījumiem:
 - 41.1. struktūrvienības prasībām funkcionāli atbilstošākais nekustamais īpašums, tā atrašanās vieta un tehniskais stāvoklis;
 - 41.2. nekustamais īpašums ar zemāko un saimnieciski izdevīgāko mēneša nomas maksu un citām izmaksām;
 - 41.3. zemas struktūrvienības izvietojuma/pārvietošanas izmaksas un izmaksas par nekustamā īpašuma pielāgošanu Sabiedrības funkciju izpildes nodrošināšanai.
 42. Pēc Kārtības 41. punktā noteiktā izvērtējuma vai Sabiedrībai iegūstot nekustamā īpašuma nomas tiesības izsolē, Kārtības 14. punktā norādītā struktūrvienība, klātienē vai rakstiski vienojoties ar iznomātāju, kura piedāvājums visvairāk atbilst Kārtības 41. punkta nosacījumiem vai kura izsolē iegūtas nekustamā īpašuma nomas tiesības, organizē nekustamā īpašuma nomas līguma projekta saskaņošanu (ja iznomātājs piedāvā nomas līguma projektu) vai sagatavošanu un saskaņošanu (ja iznomātājs nepiedāvā nomas līguma projektu) saistītajās struktūrvienībās, kā arī klātienē vai rakstiski pieprasa no iznomātāja:
 - 42.1. juridiskas personas – iznomājamā nekustamā īpašuma tiesības apliecināšu dokumentu vai dokumenta kopiju, pilnvaru, ja juridisko personu pārstāv tās pilnvarotā persona, cita dokumenta kopiju, ja tā nepieciešama nomas darījuma tiesiskuma apstiprināšanai (piemēram, dzīvojamās mājas īpašnieku kopības lēmums par kopīpašumā esošās daļas iznomāšanu);
 - 42.2. fiziskas personas – iznomājamā nekustamā īpašuma tiesības apliecināšu dokumentu vai dokumenta kopiju, personas apliecināšu dokumentu, pilnvaru, ja fizisko personu pārstāv tās pilnvarotā persona, cita dokumenta kopiju, ja tā nepieciešama nomas darījuma tiesiskuma apstiprināšanai (piemēram dzīvojamās mājas īpašnieku kopības lēmums par kopīpašumā esošās daļas iznomāšanu).
 43. Kārtības 14. punktā norādītā struktūrvienība, pēc Kārtības 41., 42. punktā noteikto darbību veikšanas, sagatavo ziņojumu Sabiedrības valdei lēmuma pieņemšanai par nekustamā īpašuma nomu no citas personas, nomas līguma slēgšanu, sertificēta vērtētāja

vērtējuma nepieciešamību, lai noskaidrotu, vai piedāvātā nomas maksa nepārsniedz vidējo tirgus cenu.

44. Ja, pamatojoties uz Sabiedrības valdes lēmumu, tiek pieprasīts nomāt paredzētajam nekustamajam īpašumam sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja vērtējums, Kārtības 14. punktā norādītā struktūrvienība atkārtotu ziņojumu valdei lēmuma pieņemšanai par nekustamā īpašuma nomu no citas personas un līguma slēgšanu sagatavoto piecu darba dienu laikā pēc vērtējuma saņemšanas.
45. Pēc Sabiedrības valdes lēmuma pieņemšanas par nekustamā īpašuma nomu un nomas līguma slēgšanu, Kārtības 14. punktā norādītā struktūrvienība piecu darba dienu laikā, ja Sabiedrības valdes lēmumā nav noteikts cits termiņš, klātienē vai rakstiski informē iznomātāju par pieņemto lēmumu un organizē līguma slēgšanu.
46. Ja pēc Sabiedrības valdes lēmuma pieņemšanas iznomātājs atsakās slēgt nomas līgumu, Kārtības 14. punktā norādītā struktūrvienība turpina nomāt paredzētā nekustamā īpašuma apzināšanu saskaņā ar Kārtības nosacījumiem.
47. Nekustamā īpašuma nomas līgums tiek slēgts rakstveidā uz laiku, kas nav ilgāks par 01.07.2026., ja Sabiedrības valde nav noteikusi citu nomas līguma termiņu.
48. Ja nomas līguma termiņš ir ilgāks par trīs gadiem, Kārtības 14. punktā norādītā struktūrvienība sadarbībā ar struktūrvienību, kura pārstāv Sabiedrības juridisko jomu, organizē Sabiedrības nekustamā īpašuma nomas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

V. Noslēguma jautājumi

49. Kārtība stājas spēkā nākošajā dienā pēc saskaņošanas SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" dalībnieka sapulcē.
50. Ar Kārtības spēkā stāšanos spēku zaudē 11.06.2020. apstiprinātais iekšējais normatīvais akts "Nekustamā īpašuma nomāšanas kārtība" (protokols Nr.37/2020, 21.§).
51. Lai Kārtība pēc iespējas precīzāk atspoguļotu faktisko situāciju ar Īpašumu iznomāšanas un Sabiedrības darbības nodrošināšanai nepieciešamo nekustamo īpašumu nomāšanas organizēšanu, Kārtības 13. punktā norādītā struktūrvienība ne retāk kā reizi trīs gados to pārskata un aktualizē pēc nepieciešamības.

Valdes priekšsēdētājs

R.Neimanis

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