

SASKAŅOTA  
ar SIA „Rīgas pilsētņēmnieks”  
23.04.2020. dalībnieku sapulces lēmumu Nr. 4.1  
(protokols Nr. 2)

### Nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomāšanas kārtība

Rīgā, 23.04.2021.

Nr. 5-4/RPB-21-1-105

#### I. Lietotie termini

1. Kārtība – SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” (turpmāk – RPB) kārtība nekustamā īpašuma iznomāšanai un RPB darbības nodrošināšanai nepieciešamā Nekustamā īpašuma nomāšanai no citām personām.
2. Nekustamais īpašums – tiesību aktos paredzētajā kārtībā zemesgrāmatā reģistrēts zemes gabals vai tā daļa, dzīvojamā vai nedzīvojamā ēka vai būve, tās daļa vai tajā esoša telpa, tās daļa vai jebkura cita platība (piemēram, ēkas vai būves, vai zemes gabala daļa, kas tiek izmantota kā autostāvvietā, kā pastāvīga vai pagaidu mazumtirdzniecības vai pakalpojumu sniegšanas vieta), par kuru iespējams noslēgt nomas līgumu Civillikuma izpratnē.
3. Neapdzīvojamā telpa – dzīvojamās mājas vai būves daļa, kas ēkas inventarizācijas lietā norādīta kā neapdzīvojamā telpa.
4. Nomnieks – persona, kura nomā Nekustamo īpašumu no RPB.
5. Nomas tiesību pretendents – persona, kura RPB iesniegusi Kārtības 15. punktā paredzēto iesniegumu.
6. Izsoles noteikumi – katra atsevišķa RPB Nekustamā īpašuma iznomāšanas gadījumā izstrādāti Nekustamā īpašuma nomas izsoles noteikumi.
7. Līgums – Nekustamā īpašuma nomas līgums.
8. Iznomāšanas komisija – RPB izveidota Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisija Kārtības un Izsoles noteikumu piemērošanas nodrošināšanai, kas tiek izveidota ar RPB valdes lēmumu katrai izsolei/izsolēm atsevišķi, tajā skaitā, izstrādā izsoles noteikumus, līguma projektu, apstiprina sludinājumā publicējamo informāciju par nomas objektu, pieņem lēmumu par Izsoles rezultātiem un virza Izsoles rezultātus RPB valdei apstiprināšanai ar valdes lēmumu, un sagatavo informāciju par RPB nomājamo Nekustamo īpašumu izskatīšanai RPB valdes sēdē.
9. Izsole – RPB rīkota nomas tiesību izsole Nekustamā īpašuma Nomnieka noskaidrošanai.

#### II. Vispārīgie noteikumi

10. Kārtība paredz noteikumus, saskaņā ar kuriem:
  - 10.1. tiek iznomāts RPB īpašumā esošais Nekustamais īpašums;

10.2. RPB no citas personas nomā RPB darbības nodrošināšanai nepieciešamo Nekustamo īpašumu.

11. Ja pastāv kolīzija starp Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma (turpmāk – Likums) tiesību normām un Kārtību, tad piemērotas tiek Likuma tiesību normas.

12. Līgumu slēdz saskaņā ar Civillikumu, Likumu, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumu un citiem Latvijas Republikas un RPB tiesību aktiem, kuri reglamentē nomas līgumu slēgšanu un ar nekustamā īpašuma saistīto tiesību izlietošanu.

13. Nekustamā īpašuma nomas līguma, kura termiņš pārsniedz 12 gadus, noslēgšanai valdei jāsaņem iepriekšēja dalībnieku sapulces piekrišana, dalībnieka piekrišana nav nepieciešama šādos gadījumos:

13.1. ja tiek slēgts nekustamā īpašuma nomas līgums ar elektronisko sakaru pakalpojumu sniedzēju par tam nepieciešamo iekārtu uzstādīšanu tā pakalpojuma sniegšanai;

13.2. ja tiek slēgts nekustamā īpašuma nomas līgums par autostāvvietu, kas atrodas uz RPB īpašumā un/vai pārvaldīšanā esoša zemes gabala un/vai daudzstāvu autostāvvietā, nomu ar RPB īpašumā un/vai pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju īrniekiem;

13.3. ja tiek slēgts nekustamā īpašuma nomas līgums par RPB īpašumā un/vai pārvaldīšanā esošajās dzīvojamās mājās esošajām palīgtelpām ar RPB īpašumā un/vai pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju īrniekiem.

14. RPB veic visu iznomāto nekustamo īpašumu un/vai to daļu nomas maksas izvērtēšanu tās atbilstībai reālajai tirgus situācijai un aktuālajām pārvaldīšanas izmaksām ne retāk kā reizi 5 (piecos) gados. Ja tiek konstatētas būtiskas atšķirības starp nomas līgumos noteiktajām nomas maksām un aktuālo nomas maksu uz izvērtēšanas brīdi, RPB lemj par iespēju veikt grozījumus attiecīgajos nomas līgumos.

### **III. RPB Nekustamā īpašuma iznomāšanas kārtība**

15. RPB Iznomāšanas komisija uzsāk darbības, lai iznomātu Nekustamo īpašumu, pēc RPB valdes iniciatīvas, vai arī gadījumā, ja tiek saņemts ieinteresētās personas rakstisks iesniegums par Nekustamā īpašuma nomu, kurā ir norādīta RPB Nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis un paredzamais Līguma termiņš.

16. RPB Nekustamā īpašuma Nomnieku noskaidro Izsolē, kuru rīko un vada Iznomāšanas komisija.

17. Izsoles noteikumos tiek ietverta šāda informācija:

17.1. Nekustamā īpašuma veids, adrese, kadastra numurs, platība;

17.2. Nekustamā īpašuma nomas maksas apmērs;

17.3. maksimālais iznomāšanas termiņš;

17.4. Izsoles solis;

17.5. cita nomas objektu raksturojoša informācija;

17.6. citi iznomāšanas nosacījumi, tai skaitā nepieciešamie kapitālieguldījumi nomas objektā, nomas objekta iznomāšanas mērķis, tiesības nodot nomas objektu vai tā daļu apakšnomā;

17.7. Nomas tiesību pretendentu pieteikšanās termiņš, kas nav īsāks par desmit darba dienām.

18. Nomas maksas apmēru - nomas maksas izsoles sākumcenu nosaka Iznomāšanas komisija, ņemot vērā Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izdevumus u.c. ar nekustamā

īpašuma uzturēšanu saistītos izdevumus, piemēram, izdevumus par nekustamā īpašuma apdrošināšanu, ja tos sedz RPB, nekustamā īpašuma nodokli un citus normatīvajos aktos noteiktos obligātos maksājumus, ņemot vērā tirgus situāciju un tendences, vēlamu peļņu.

19. Nepieciešamības gadījumā nomas maksas (izsoles sākumcenas) noteikšanai var izmantot sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja vērtējumu.

20. Nomas līgumu termiņus, tajā skaitā, pirms šīs Kārtības spēkā stāšanās brīža noslēgtajos līgumos, Pusēm vienojoties, var pagarināt. Kopējais nomas līguma termiņš nedrīkst pārsniegt Kārtības 38.punktā noteiktos termiņus. Pagarinot nomas līguma termiņu, Nomas maksas noteikšanai piemēro šīs Kārtības 18.,19.punkta nosacījumus. Informāciju par līguma pagarināšanu, RPB publicē šīs Kārtības noteiktajā kārtībā.

21. Izsole netiek rīkota šādos gadījumos:

21.1. RPB iznomā Neapdzīvojamās telpas, kas ir dzīvojamās mājas atsevišķās palīgelpas, ievērojot Kārtības noteikumus.

21.2. RPB iznomā Dzīvojamās mājas daļu, kas ir paredzēta, lai īrnieks saņemtu elektronisko sakaru pakalpojumus no elektronisko sakaru pakalpojumu piegādātājiem, kuriem minētā platība ir nepieciešama pakalpojumu sniegšanai nepieciešamo ierīču (piemēram, kabeļu, vadu, antenu) izvietošanai. Šajā gadījumā RPB nerīko Izsolī un piemēro spēkā esošos normatīvos aktus elektronisko sakaru pakalpojumu sniegšanas jomā, un par katra atsevišķa nomas līguma noteikumiem un līguma noslēgšanu ar konkrēto elektronisko sakaru pakalpojumu sniedzējiem RPB valde pieņem atsevišķu lēmumu. Lēmuma pieņemšanā RPB valde ievēro šīs Kārtības 18., 19. punkta noteikumus, kā arī pastāvošo tirgus situāciju un citus objektīvus apstākļus.

21.3. RPB iznomā maksas autostāvvietas, kas atrodas RPB piederošajā Nekustamajā īpašumā. RPB valde par katras RPB īpašumā esošās maksas autostāvvietas (piemēram, zem dzīvojamās ēkas izvietota pazemes autostāvieta, uz RPB piederoša zemes gabala izvietota autostāvieta vai laukums, u.tml.) nomas maksu un citiem būtiskajiem attiecīgās maksas autostāvvietas nomas līguma nosacījumiem pieņem atsevišķu lēmumu. Lēmuma pieņemšanā RPB valde vadās no šīs Kārtības 18., 19.punkta noteikumiem, kā arī pastāvošās tirgus situācijas, konkrētās maksas autostāvvietas noslogojuma un citiem objektīviem apstākļiem.

21.4. Ja RPB Nekustamo īpašumu iznomā Valsts pārvaldes iekārtas likumā noteiktajai publiskai personai vai atvasinātai publiskai personai. Šajā gadījumā RPB valde par Nekustamā īpašuma iznomāšanu, nomas maksu un citiem būtiskajiem attiecīgā Nekustamā īpašuma nomas līguma nosacījumiem pieņem atsevišķu lēmumu. Lēmuma pieņemšanā RPB valde vadās no šīs Kārtības 18., 19. punkta noteikumiem, kā arī pastāvošās tirgus situācijas, Nekustamā īpašuma paredzētā izmantošanas veida un mērķa un citiem objektīviem apstākļiem;

21.5. Ja zeme tiek iznomāta uz tās esošas un citai personai piederošas ēkas (būves) uzturēšanai. Šajā gadījumā RPB valde par Nekustamā īpašuma iznomāšanu, nomas maksu un citiem būtiskajiem attiecīgā Nekustamā īpašuma nomas līguma nosacījumiem pieņem atsevišķu lēmumu. Lēmuma pieņemšanā RPB valde vadās no šīs Kārtības 18., 19.punkta noteikumiem, kā arī pastāvošās tirgus situācijas, Nekustamā īpašuma paredzētā izmantošanas veida un mērķa un citiem objektīviem apstākļiem.

21.6. Ja objektīvu un vēsturisku apstākļu dēļ, RPB piederošā Nekustamā īpašuma daļa - nomas objekts atrodas teritorijā, kuru nav iespējams nodalīt no blakus esošo īpašnieku nekustamā īpašuma, un ir uzskatāma kā piespiedu noma. Šajā gadījumā RPB valde par Nekustamā īpašuma iznomāšanu, nomas maksu un citiem būtiskajiem attiecīgā Nekustamā īpašuma nomas līguma nosacījumiem pieņem atsevišķu lēmumu. Lēmuma pieņemšanā RPB valde vadās no šīs Kārtības 18., 19.punkta noteikumiem, kā arī pastāvošās tirgus situācijas.

Nekustamā īpašuma paredzētā izmantošanas veida un mērķa un citiem objektīviem apstākļiem.

21.7. Ja nomas objekts tiek nodots Nomniekam vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 60 (sešdesmit) dienām. Šajā gadījumā RPB valde par Nekustamā īpašuma iznomāšanu, nomas maksu un citiem būtiskajiem attiecīgā Nekustamā īpašuma nomas līguma nosacījumiem pieņem atsevišķu lēmumu. Lēmuma pieņemšanā RPB valde vadās no šīs Kārtības 18., 19. punkta noteikumiem, kā arī pastāvošās tirgus situācijas, Nekustamā īpašuma paredzētā izmantošanas veida un mērķa un citiem objektīviem apstākļiem;

21.8. Ja RPB iznomā savu Nekustamo īpašumu sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam, kurā Valsts pārvaldes iekārtas likumā noteiktās publiskas personas un atvasinātas publiskas personas daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus. Šajā gadījumā RPB valde par Nekustamā īpašuma iznomāšanu, nomas maksu un citiem būtiskajiem attiecīgā Nekustamā īpašuma nomas līguma nosacījumiem pieņem atsevišķu lēmumu. Lēmuma pieņemšanā RPB valde vadās no šīs Kārtības 18., 19.punkta noteikumiem, kā arī pastāvošās tirgus situācijas, Nekustamā īpašuma paredzētā izmantošanas veida un mērķa un citiem objektīviem apstākļiem.

21.9. Ja Nekustamais īpašums tiek iznomāts sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta vai veselības aprūpes funkciju, RPB darbinieku sociālo garantiju nodrošināšanai (veselības uzlabošanas pasākumiem, apmācībām u.tml.), un Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis nav komercdarbība. Šajā gadījumā RPB valde par Nekustamā īpašuma iznomāšanu, nomas maksu un citiem būtiskajiem attiecīgā Nekustamā īpašuma nomas līguma nosacījumiem pieņem atsevišķu lēmumu. Lēmuma pieņemšanā RPB valde vadās no šīs Kārtības 18., 19. punkta noteikumiem, kā arī pastāvošās tirgus situācijas, Nekustamā īpašuma paredzētā izmantošanas veida un mērķa un citiem objektīviem apstākļiem;

21.10. Ja nekustamais īpašums tiek iznomāts citai kapitālsabiedrībai deleģēto pārvaldes uzdevumu izpildes nodrošināšanai. Šajā gadījumā RPB valde par Nekustamā īpašuma iznomāšanu, nomas maksu un citiem būtiskajiem attiecīgā Nekustamā īpašuma nomas līguma nosacījumiem pieņem atsevišķu lēmumu. Lēmuma pieņemšanā RPB valde vadās no šīs Kārtības 18., 19.punkta noteikumiem, kā arī pastāvošās tirgus situācijas, Nekustamā īpašuma paredzētā izmantošanas veida un mērķa un citiem objektīviem apstākļiem.

21.11. Ja tiek iznomāta neliela zemes gabala platība no Nekustamā īpašuma - pagaidu mazumtirdzniecībai (ielu tirdzniecībai), t.i. platībā līdz 25 m<sup>2</sup>, un / vai ievērojot tirdzniecības vietu platības ierobežojumus, saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, kas regulē attiecīgo jomu. Šajā gadījumā RPB valde par Nekustamā īpašuma iznomāšanu, nomas maksu un citiem būtiskajiem attiecīgā Nekustamā īpašuma nomas līguma nosacījumiem pieņem atsevišķu lēmumu. Lēmuma pieņemšanā RPB valde vadās no šīs Kārtības 18., 19.punkta noteikumiem, kā arī pastāvošās tirgus situācijas, Nekustamā īpašuma paredzētā izmantošanas veida un mērķa un citiem objektīviem apstākļiem;

21.12. Ja tiek iznomātas uz RPB īpašumā esoša zemesgabala piesaistītās būves (piem. šķūnītis, garāža u.c.). Šajā gadījumā RPB valde par Nekustamā īpašuma iznomāšanu, nomas maksu un citiem būtiskajiem attiecīgā Nekustamā īpašuma nomas līguma nosacījumiem pieņem atsevišķu lēmumu. Lēmuma pieņemšanā RPB valde vadās no šīs Kārtības 18., 19.punkta noteikumiem, kā arī pastāvošās tirgus situācijas, Nekustamā īpašuma paredzētā izmantošanas veida un mērķa un citiem objektīviem apstākļiem.

21.13. Ja tiek iznomāts RPB īpašumā esošs īpašums vai tā daļa nomas objekta – bankomāta, pārtikas automāta vai tehnisko iekārtu izvietošanai, kā arī ja nekustamajā īpašumā

vai tā daļā nomniekam, kurš nomā nekustamā īpašuma daļu, tiek iznomāta vieta tā reklāmas vai izkārtnes izvietojumam. Šajā gadījumā RPB valde par Nekustamā īpašuma iznomāšanu, nomas maksu un citiem būtiskajiem attiecīgā Nekustamā īpašuma nomas līguma nosacījumiem pieņem atsevišķu lēmumu. Lēmuma pieņemšanā RPB valde vadās no šīs Kārtības 18., 19.punkta noteikumiem, kā arī pastāvošās tirgus situācijas, Nekustamā īpašuma paredzētā izmantošanas veida un mērķa un citiem objektīviem apstākļiem.

21.14. Ja tiek iznomāts RPB īpašumā esošs zemesgabals vai tā daļa publiskai personai, atsavinātai publiskai personai vai personai, kura veic publiskas personas vai atsavinātas publiskas personas uzdevumā ielu (tās daļu) transporta būvju un inženiertīklu būvdarbus, kuru laikā tiek veikta ielas seguma uzlaušana, zemes darbi un ielas konstrukcijas atjaunošana, vai būvdarbi, kuru laikā nepieciešams aizņemt RPB īpašumā esošo zemes gabalu vai tā daļu, novietojot nožogojumus, sastatnes, konteinerus, estakādes, būvmateriālus un dažādus mehānismus, kā arī citas pagaidu konstrukcijas. Šajā gadījumā RPB valde par Nekustamā īpašuma iznomāšanu, nomas maksu un citiem būtiskajiem attiecīgā Nekustamā īpašuma nomas līguma nosacījumiem pieņem atsevišķu lēmumu. Lēmuma pieņemšanā RPB valde vadās no šīs Kārtības 18., 19.punkta noteikumiem, kā arī pastāvošās tirgus situācijas, Nekustamā īpašuma paredzētā izmantošanas veida un mērķa un citiem objektīviem apstākļiem.

21.15. Ja tiek iznomāts RPB īpašumā esošs īpašums vai tā daļa juridiskai vai fiziskai personai un Nekustamā īpašuma paredzētais izmantošanas veids un mērķis ir tāds, kuru nodrošināt var tikai nomas tiesību pretendents. Šajā gadījumā RPB valde par Nekustamā īpašuma iznomāšanu, nomas maksu un citiem būtiskajiem attiecīgā Nekustamā īpašuma nomas līguma nosacījumiem pieņem atsevišķu lēmumu. Lēmuma pieņemšanā RPB valde vadās no šīs Kārtības 18., 19.punkta noteikumiem, kā arī pastāvošās tirgus situācijas, Nekustamā īpašuma paredzētā izmantošanas veida un mērķa un citiem objektīviem apstākļiem.

#### IV. Izsoles norise

22. Nomas tiesību pretendents ierodas Izsoles norises vietā un laikā, un piesaka savu daļību izsolē, iesniedzot pieteikumu.

23. RPB reģistrē saņemtos pieteikumus to saņemšanas secībā, norāda saņemšanas datumu un laiku, kā arī nomas tiesību pretendentu, kurš iesniedzis pieteikumu.

24. Izsole notiek ar augšupejošu soli. Solīšana sākas no šīs Kārtības 18., 19. punktā paredzētās nomas maksas un notiek tikai pa Izsoles noteikumos noteikto izsoles soli.

22.1. Ja Nekustamo īpašumu neizdodas iznomāt Izsolē ar augšupejošu soli trīs reizes un RPB saimnieciskās darbības nodrošināšanai ir nepieciešams Nekustamo īpašumu iznomāt RPB var rīkot Izsolē ar lejupejošu soli. Solīšana sākas no šīs Kārtības 18., 19. punktā paredzētās nomas maksas un notiek tikai pa Izsoles noteikumos noteikto izsoles soli un solīšana izbeidzas, ja tā sasniedz izsoles zemāko pieļaujamo sliksni, kas ir noteikts izsoles noteikumos. Izsoles ar lejupejošu soli zemāko sliksni RPB nosaka ievērojot minimālās apsaimniekošanas izmaksas un nekustamā īpašuma nodokli vai tā daļu. Izsole ar lejupejošu soli notiek šajā nodaļā noteiktajā kārtībā.

25. Nomas tiesību pretendenti pirms izsoles sākuma Nomas tiesību pretendentu sarakstā ar parakstu apliecina, ka iepazinušies ar Izsoles noteikumiem. Nomas tiesību pretendentu sarakstā ieraksta katra pretendenta vārdu un uzvārdu vai nosaukumu, kā arī pretendenta pārstāvja vārdu un uzvārdu.

26. Atsakoties no turpmākas solīšanas, katrs izsoles dalībnieks Nomas tiesību pretendentu sarakstā ar parakstu apliecina savu pēdējo solīto nomas maksas summu. Izsolī protokolē Iznomāšanas komisija.

27. Ja Izsolei piesakās tikai viens Nomas tiesību pretendents un pārsola nomas maksas Izsoles sākumcenu par vienu Izsoles soli, Izsolī atzīst par notikušu, un RPB ar nomas tiesību pretendentu slēdz nomas līgumu par nomas maksu, kas nav zemāka par Izsoles sākumcenas un viena Izsoles soļa kopsummu.

28. Ja Izsolei piesakās vairāki nomas tiesību pretendenti un neviens no tiem nepārsola Izsoles sākumcenu, tad Izsole atzīstama par nenotikušu. Ja Izsolē vairāki Nomas tiesību pretendenti sola vienādu nomas maksu, tad izsole atzīstama par notikušu, un priekšroka tiek dota Nomas tiesību pretendentam, kas izsoles dalībnieku sarakstā reģistrēts ar mazāku kārtas numuru.

29. RPB nomas līgumu slēdz ar to nomas tiesību pretendentu, kurš nosolījis visaugstāko nomas maksu vai saskaņā ar Kārtības 27. un 28.punktu ieguvīs nomas tiesības. Nomas tiesību pretendents 7 darba dienu laikā pēc Izsoles rezultātu paziņošanas paraksta nomas līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu. Ja iepriekš minētajā termiņā nomas tiesību pretendents līgumu neparaksta un neiesniedz attiecīgu atteikumu, ir uzskatāms, ka nomas tiesību pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies.

30. Ja nomas tiesību pretendents, kurš nosolījis augstāko nomas maksu, atsakās slēgt nomas līgumu, Iznomātājs secīgi piedāvā nomas līgumu slēgt tam Nomas tiesību pretendentam, kurš nosolījis nākamo augstāko nomas maksu, vai secīgi katram nākamajam Nomas tiesību pretendentam.

#### **V. RPB darbības nodrošināšanai nepieciešamā Nekustamā īpašuma nomāšanas kārtība**

31. RPB valdei pieņemot lēmumu par nepieciešamību nomāt Nekustamo īpašumu RPB darbības nodrošināšanai, RPB struktūrvienību vadītāji iesniedz Iznomāšanas komisijai informāciju par Nekustamo īpašumu (tajā skaitā, nepieciešamā nekustamā īpašuma platība, tā izmantošanas mērķis), kuru ir nepieciešams nomāt.

32. RPB darbības nodrošināšanai nepieciešamā citas personas Nekustamā īpašuma nomas maksa nedrīkst pārsniegt Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksu.

33. RPB darbības nodrošināšanai nepieciešamā citas personas Nekustamā īpašuma nomas maksas atbilstības izvērtējumu tirgus nomas maksai nepieciešamības gadījumā veic sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs.

34. Gadījumā, ja RPB no citas personas nomā zemes gabalu vai tā daļu uz tā esošas RPB piederošas ēkas (būves) uzturēšanai, nomas maksa tiek noteikta ne augstāka kā spēkā esošajos normatīvajos aktos par zemes piespiedu nomu paredzētajā apjomā.

35. RPB Nekustamo īpašumu iznomāšanas komisija apkopo nepieciešamo informāciju par nomājamo Nekustamo īpašumu, pieņem lēmumu par saimnieciski izdevīgāko piedāvājumu un iesniedz to apstiprināšanai RPB valdei.

36. Nomas līgumu slēdz rakstveidā, ievērojot Kārtības noteikumus.

#### **VI. RPB Nekustamā īpašuma iznomāšanas līguma vispārīgie noteikumi**

37. Saskaņā ar RPB Nekustamo īpašumu iznomāšanas komisijas lēmumu par izsoles rezultātu apstiprināšanu, ko apstiprinājusi RPB valde ar valdes lēmumu, un atbilstoši

Kārtības 27., 28. punkta nosacījumiem, 7 darba dienu laikā tiek noslēgts Līgums. Pirms līguma noslēgšanas Nomnieks iesniedz RPB sekojošus dokumentus:

37.1. juridiska persona – spēkā esošu statūtu kopiju, nodokļu maksātāja reģistrācijas apliecības kopiju vai ar pievienotās vērtības nodokli (turpmāk – PVN) apliekamās personas reģistrācijas apliecības kopiju (ja persona ir ar PVN apliekamā persona), kā arī norāda korespondences adresi;

37.2. fiziska persona – ar PVN apliekamās personas reģistrācijas apliecības kopiju (ja persona ir ar PVN apliekamā persona) un personas datus (personas kodu, dzīvesvietas un korespondences adresi, norēķinu rekvizītus u.c. nepieciešamos datus), uzrādot pasi vai personas apliecību;

37.3. ja normatīvie akti nosaka licenču (atļauju) nepieciešamību, kas dod tiesības sniegt lietošanas mērķī paredzētos pakalpojumus, Nomniekam ir jāiesniedz atbilstošas institūcijas izsniegtas speciālas atļaujas/licences kopija.

38. Nomas līgumu slēdz rakstveidā uz laiku, kas noteikts Komisijas lēmumā.

39. Noslēdzot līgumu par RPB Nekustamā īpašuma iznomāšanu, Līgumā ietver šādus pamatnosacījumus:

39.1. nomas līguma priekšmets;

39.2. iznomātāja un nomnieka personu identificējošie dati;

39.3. nomas objekta izmantošanas mērķis;

39.4. nomas maksas apmērs, nomas maksas samaksas kārtība, tajā skaitā, paredzot arī nomas maksas apmaksu avansā, nomas maksas pārskatīšanas kārtība, kā arī norēķini par komunālajiem, apsaimniekošanas (piemēram, aukstais un karstais ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana, apkure, elektrība, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi) un sakaru pakalpojumiem;

39.5. citi iznomāšanas nosacījumi, tai skaitā nepieciešamie kapitālieguldījumi nomas objektā, nomas objekta iznomāšanas mērķis, tiesības nodot nomas objektu vai tā daļu apakšnomā;

39.6. līdžēju tiesības un pienākumi;

39.7. līdžēju atbildība par līguma neizpildīšanu;

39.8. nomas līguma termiņš un tā pagarināšanas nosacījumi;

39.9. strīdu izšķiršanas kārtība;

39.10. līguma izbeigšanas nosacījumi, tai skaitā vienpusējas tiesības atkāpties no nomas līguma.

40. RPB ir tiesīgs iekļaut Nomas līgumā papildus nosacījumus par drošības naudu 2 mēnešu nomas maksas apmērā vai būvju būvniecības noteikumus, ja tie ir saistīti ar Nekustamo īpašumu.

41. RPB pēc Nomnieka rakstiska iesnieguma saņemšanas, pamatojoties uz valdes lēmumu, ir tiesības samazināt Līgumā noteikto nomas maksu, lai atlīdzinātu Nomnieka veiktos ieguldījumus iznomātajā Nekustamajā īpašumā, kā arī, ja notikušas izmaiņas nekustamā īpašuma tirgus segmentā. Nomas maksa tiek samazināta, ņemot vērā vērtējumā noteikto iespējamo tirgus nomas maksu konkrētajam objektam. Ja saskaņā ar vērtējumu vai Līguma noteikumiem Nomniekam ir pienākums par saviem līdzekļiem veikt īpašuma remontu, renovāciju, rekonstrukciju vai restaurāciju, RPB pēc darbu pabeigšanas un to pieņemšanas normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā ir tiesīgs samazināt nomas maksu, ievērojot Nomnieka veiktos ieguldījumus.

42. Nomnieka izdarītie ieguldījumi īpašumā atlīdzināmi arī, ja:

42.1. izdevumu atlīdzināšanu paredz nomas līgums, to veikšana ir bijusi būtisks nomas tiesību piešķiršanas nosacījums, bet nomas līgumu nepieciešams uzteikt, jo īpašums ir nepieciešams RPB tās funkciju nodrošināšanai;

42.2. lai pasargātu īpašumu no bojāejas, tam veikti neatliekami ieguldījumi, divpusēji vienojoties, bet to atlīdzināšana nav iespējama atlikušajā nomas līguma darbības termiņā laikā, tos ieskaitot nomas maksā.

43. Ja RPB līgumā paredz tiesības Nomniekam slēgt apakšnomas līgumu, apakšnomniekam nav tiesību Nekustamo īpašumu iznomāt citai personai, un Nomnieks ir atbildīgs par apakšnomnieka darbību / bezdarbību un to, lai apakšnomnieks ievērotu Līguma nosacījumus.

## **VII. Informācijas publicēšana par RBP Nekustamā īpašuma iznomāšanu un Nekustamā īpašuma nomu no citām personām RPB darbības nodrošināšanai**

44. Iznomāšanas komisijai pieņemot lēmumu un RPB valdei Izsoles rezultātus apstiprinot ar valdes lēmumu par RPB Nekustamā īpašuma iznomāšanu, 7 dienu laikā, bet ne vēlāk kā 10 darba dienas pirms Līguma noslēgšanas, Iznomāšanas komisija publicē valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā internetā bez maksas šādu informāciju:

- 1) nekustamā īpašuma adrese,
- 2) kadastra numurs,
- 3) platība,
- 4) lietošanas mērķis,
- 5) paredzamais līguma darbības termiņš.

45. Iznomāšanas komisija 10 darba dienu laikā pēc Līguma noslēgšanas par Nekustamā īpašuma iznomāšanu publicē valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" mājas lapā internetā bez maksas šādu informāciju:

- 1) nekustamā īpašuma adrese,
- 2) kadastra numurs,
- 3) platība,
- 4) lietošanas mērķis,
- 5) nomnieks,
- 6) nomas maksas apmērs,
- 7) līguma darbības termiņš.

46. RPB valdei pieņemot lēmumu par nepieciešamību nomāt Nekustamo īpašumu, 7 dienu laikā, un ne vēlāk kā 20 darba dienas pirms Līguma noslēgšanas publicē valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā internetā bez maksas šādu informāciju:

- 1) nekustamā īpašuma vēlamā atrašanās vieta,
- 2) platība,
- 3) plānotais nomas maksas apmērs,
- 4) paredzamais līguma darbības termiņš,
- 5) lietošanas mērķis.



47. Iznomāšanas komisija 10 darbdienu laikā pēc līguma noslēgšanas par Nekustamā īpašuma nomu publicē valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" mājas lapā internetā bez maksas šādu informāciju:

- 1) nekustamā īpašuma adrese,
- 2) kadastra numurs,
- 3) platība,
- 4) lietošanas mērķis,
- 5) iznomātājs,
- 6) nomas maksas apmēru,
- 7) līguma darbības termiņš.

48. Papildus Kārtības 42.-45.punktos minētajam, informāciju par Izsoļi publicē arī RPB un Rīgas domes mājas lapā internetā ne vēlāk kā 10 dienas pirms Izsoles norises dienas, norādot:

48.1.Nekustamā īpašuma veidu, adresi, kadastra numuru, platību;

48.2.RPB noteikto Nekustamā īpašuma nomas maksas izsoles sākumcenas apmēru saskaņā ar šīs Kārtības 18., 19. punkta noteikumiem;

48.3.maksimālo iznomāšanas termiņu;

48.4.citu nomas objektu raksturojošu informāciju;

48.5.citus iznomāšanas nosacījumus, tai skaitā nepieciešamos kapitālieguldījumus nomas objektā, nomas objekta iznomāšanas mērķi, tiesības nodot nomas objektu vai tā daļu apakšnomā;

48.6.Nomas tiesību pretendentu pieteikšanās termiņu, kas nav īsāks par 10 darba dienām;

48.7.nomas līguma projektu;

48.8. nomas objekta apskates vietu un laiku.

49.Šīs Kārtības VII. nodaļu RPB nepiemēro Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.<sup>4</sup> pantā paredzētajos gadījumos. Pārējos Kārtības 21.punktā minētajos gadījumos tiek piemēroti Kārtības VII.nodaļas nosacījumi.

Valdes priekšsēdētāja



I.Cerbule