

Nekustamā īpašuma iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas kārtība

Izdoti saskaņā ar Publiskas personas
finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas
novēršanas likuma 6.⁴ panta pirmo daļu

I Vispārīgie jautājumi

1. Nekustamā īpašuma iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas kārtība nosaka kārtību, kādā:
 - 1.1. SIA „Tiesu namu aģentūra” (turpmāk – Sabiedrība) iznomā tās īpašumā esošu nekustamo īpašumu;
 - 1.2. Sabiedrība nomā nekustamo īpašumu no citas personas.

II Nekustamā īpašuma iznomāšanas kārtība

2. Lēmumu par nekustamā īpašuma iznomāšanu un izsoles rīkošanu pieņem Sabiedrības valde.
3. Sabiedrības valde vienlaicīgi ar lēmumu par nekustamā īpašuma nomas tiesību izsoles (turpmāk – izsole) rīkošanu izveido izsoles komisiju, kurā ir ne mazāk kā trīs locekļi. Izsoles komisiju izveido katrai izsolei atsevišķi. Izsoles komisijas darbu vada komisijas priekšsēdētājs. Sabiedrības valdes lēmumu par izsoles rīkošanu lietvedis-arhivārs ievada Elektronisko dokumentu uzskaites sistēmā (EDUS) uzdevuma formā visiem konkrētajā izsolē nozīmētajiem izsoles komisijas locekļiem.
4. Izsolī nerīko, ja nekustamais īpašums tiek iznomāts:
 - 4.1. publiskai personai, tās iestādei vai kapitālsabiedrībai publiskās funkcijas nodrošināšanai;
 - 4.2. biedrībai vai nodibinājumam, kura darbība sniedz nozīmīgu labumu sabiedrībai vai kādai tās daļai un tā darbība vērsta uz cilvēktiesību un indivīda tiesību aizsardzību, izglītības veicināšanu;
 - 4.3. lietošanai vienai personai ne ilgāk kā uz 10 dienām gada laikā;
 - 4.4. sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta, vides un dzīvnieku aizsardzības vai veselības aprūpes funkciju nodrošināšanai un:
 - 4.4.1. nomas līguma termiņš vai vairākas reizes pēc kārtas ar vienu personu noslēgto līgumu kopējais termiņš piecu gadu laikā nepārsniedz vienu gadu;
 - 4.4.2. nomas objekts netiek nodots nepārtrauktā nomnieka lietošanā, bet nomai ir regulārs raksturs (piemēram, telpu noma divas reizes mēnesī).
5. Ja Sabiedrības nekustamais īpašums (ēka vai tās daļa) tiek iznomāts:
 - 5.1. saskaņā ar kārtības 4. punktu, nomas maksa tiek noteikta atbilstoši kārtības 4. nodaļai. Šajā gadījumā Sabiedrības finanšu direktors sagatavo un iesniedz Sabiedrības valdei aprēķinu par aktuālo minimālo nomas maksu, kas pilnīgi sedz ar nekustamā īpašuma saistītus pārvaldīšanas izdevumu (tiešās un netiešās) izmaksas iznomāšanas periodā;
 - 5.2. izsoles kārtībā privāto tiesību subjektam, tad Sabiedrības finanšu direktors nodrošina nosacītās nomas maksas iesniegšanu izsoles komisijai. Nosacītā nomas maksa tiek noteikta, ievērojot nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli, atrašanās vietu, izmantošanas iespējas un citus apstākļus. Nosacītajā nomas maksā iekļauj visus ar izsoles rīkošanu saistītos izdevumus. Ja Sabiedrība

nekustamā īpašuma nosacītās nomas maksas noteikšanai ir pieaicinājusi sertificētu vērtētāju, tad nosacīto nomas maksu nosaka atbilstoši sertificētā vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai, iekļaujot nosacītajā nomas maksā visus ar izsoles rīkošanu saistītos izdevumus un sertificētā vērtētāja atlīdzības izdevumus. Nosacītā nomas maksa nevar būt zemāka par minimālo nomas maksu, kas aprēķināta atbilstoši kārtības 4. nodaļai. Ja nomnieks veiks darbības, kuras veido nekustamā īpašuma tiešās izmaksas, kurā atrodas nomas objekts, tad attiecīgās izmaksas nosacītās nomas maksas aprēķinā neiekļauj.

6. Sabiedrības īpašumā esoša nekustamā īpašuma – neapbūvēta zemesgabala – zemes nomas maksu nosaka 1,5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības, bet ne mazāk par 28 *euro* gadā, paredzot nomas līgumā, ka nomnieks papildus nomas maksai Sabiedrībai maksā likumos noteiktos nodokļus.
7. Sabiedrības īpašumā esoša neiznomāta nekustamā īpašuma izsoles rīkošanu Sabiedrības valdei ierosina Sabiedrības Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas vadītājs pēc saņemtajiem iesniegumiem par vēlmi nomāt Sabiedrības nekustamo īpašumu vai pēc savas iniciatīvas.
8. Lēmumu par nekustamā īpašuma nomas tiesību piešķiršanu rakstiskā vai mutiskā izsolē pieņem izsoles komisija. Izsoles komisija organizē izsoli un izstrādā izsoles nolikumu (ja nepieciešams), kā arī apstiprina publicējamo informāciju par iznomājamo nekustamo īpašumu.
9. Izsoles komisijas apstiprināto publicējamo informāciju izsoles komisijas sekretārs publicē Sabiedrības tīmekļvietnē www.tna.lv un VAS „Valsts nekustamie īpašumi” tīmekļvietnē www.vni.lv. Publicējamo informāciju Sabiedrības tīmekļvietnē www.tna.lv saglabā līdz brīdim, kad tiek pieņemts izsoles komisijas lēmums par nekustamā īpašuma iznomāšanu vai izsoles noslēgšanu bez rezultātiem.
10. Par iznomājamo nekustamo īpašumu publicē šādu informāciju:
 - 10.1. nomas objekta veids (ēka vai tās daļa, zeme), norādot adresi, kadastra numuru, platību, lietošanas mērķi;
 - 10.2. nekustamā īpašuma nosacīto nomas maksas apmērs;
 - 10.3. cita nekustamo īpašumu raksturojoša informācija;
 - 10.4. iznomāšanas termiņš;
 - 10.5. izsoles veids un norāde par pirmo vai atkārtoto izsoli;
 - 10.6. nomas tiesību pretendentu pieteikšanās termiņš, kas nav īsāks par 10 darbdienām ;
 - 10.7. ja nomas tiesības tiek piešķirtas rakstiskā izsolē – nomas pieteikuma iesniegšanas vieta, elektroniskā pasta adrese, nomas pieteikuma atvēršanas datums, laiks un vieta;
 - 10.8. ja nomas tiesības tiek piešķirtas mutiskā izsolē – izsoles datums, laiks un vieta, izsoles solis, kā arī izsoles norises kārtība;
 - 10.9. nomas līguma projekts;
 - 10.10. nomas objekta apskates vieta un laiks;
 - 10.11. nomas pretendenta pieteikuma veidlapa.
11. Izsoles komisija var izmantot arī citus informācijas paziņošanas veidus, lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku nomas tiesību pretendentu loku.
12. Persona, kura vēlas nomāt nekustamo īpašumu, iesniedz pieteikumu, kurā norāda:
 - 12.1. fiziska persona – vārdu, uzvārdu, personas kodu, deklarētās dzīvesvietas adresi, juridiska persona, arī personālsabiedrība, – nosaukumu (firmu), reģistrācijas numuru un juridisko adresi;
 - 12.2. nomas tiesību pretendenta pārstāvja vārdu, uzvārdu (ja ir);
 - 12.3. tālruņa numuru un elektroniskā pasta adresi (ja ir);
 - 12.4. nekustamā īpašuma adresi, kadastra numuru un platību;
 - 12.5. nomas laikā plānotās darbības nekustamajā īpašumā;
 - 12.6. ja tiek rīkota rakstiska izsole, piedāvāto nomas maksas apmēru.
13. Ja pieteikumu rakstiskai vai mutiskai izsolei par nekustamo īpašumu iesniedz kārtības 4. punktā minētā persona, izsoli nerīko un nekustamo īpašumu iznomā pieteikumā iesniegušajai personai par šajā kārtības 5.1. apakšpunktā noteikto minimālo maksu, un rakstiski vai elektroniski informē par to pārējos nomas tiesību pretendētus.

14. Ja pieteikumu par nekustamā īpašuma iznomāšanu vienlaicīgi iesniedz vairākas kārtības 4. punktā minētās personas, nekustamo īpašumu iznomā šādā prioritārā secībā:
 - 14.1. personai, kura jau lieto nekustamā īpašuma daļu, kurā atrodas nomas objekts;
 - 14.2. personai, kas minēta kārtības 4.1. apakšpunktā;
 - 14.3. personai, kura nomas pieteikumu Sabiedrībai iesniegusi pirmā.
15. Rakstiskas izsoles kārtība:
 - 15.1. ja tiek rīkota rakstiska izsole, nomas pretendents iesniedz pieteikumu aploksnē. Uz aploksnē norāda, ka pieteikums tiek iesniegts rakstiskai izsolei, kā arī nekustamā īpašuma adresi, kadastra numuru un nomas tiesību pretendentu;
 - 15.2. Sabiedrības lietvedis-arhivārs reģistrē saņemtos pieteikumus to saņemšanas secībā, norādot saņemšanas datumu, laiku, nomas tiesību pretendentu un nekavējoties iesniedz izsoles komisijai;
 - 15.3. nomas tiesību pretendents drīkst piedalīties rakstiskā izsolē, ja pieteikums iesniegts publikācijā norādītajā vai izsoles komisijas noteiktajā termiņā;
 - 15.4. izsoles pieteikumu atvēršana publikācijā norādītajā datumā, laikā un vietā notiek slēgtā izsoles komisijas sēdē. Izsoles komisijas priekšsēdētājs klātesošajiem paziņo, ka sākusies izsole un pieteikumu pieņemšana ir pabeigta. Pēc šā paziņojuma vairs netiek pieņemti ne personiski iesniegti, ne arī pa pastu atsūtīti pieteikumi;
 - 15.5. ja pieteikumā nav iekļauta kārtības 12. punktā minētā informācija vai nomas pieteikumā piedāvātais nomas maksas apmērs ir mazāks par publicēto nekustamā īpašuma nosacīto nomas maksas apmēru, izsoles komisija pieņem lēmumu par nomas tiesību pretendenta izslēgšanu no dalības rakstiskā izsolē un nomas pieteikumu neizskata;
 - 15.6. izsoles komisijas priekšsēdētājs pēc pieteikumu atvēršanas nosauc nomas tiesību pretendentu, pieteikuma iesniegšanas datumu un laiku, kā arī nomas tiesību pretendenta piedāvāto nomas maksas apmēru un uz pieteikuma parakstās visi izsoles komisijas locekļi;
 - 15.7. pēc visu pieteikumu atvēršanas izsoles komisijas priekšsēdētājs paziņo, ka rakstiskā izsole pabeigta, kā arī nosauc visaugstāko nomas maksu un nomas tiesību pretendentu, kas to nosolījis un ieguvis tiesības slēgt nomas līgumu;
 - 15.8. ja pēc visu pieteikumu atvēršanas izrādās, ka vairāki nomas tiesību pretendenti piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, izsoles komisija lemj rakstiski aicināt nomas tiesību pretendētus, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, izteikt rakstiski savu piedāvājumu par iespējami augstāko nomas maksu, nosakot pieteikumu iesniegšanas un atvēršanas datumu, laiku, vietu un kārtību. Ja neviens no nomas tiesību pretendentiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, neiesniedz jaunu pieteikumu par augstāku nomas maksu, Sabiedrība pieteikumu iesniegšanas secībā rakstiski piedāvā minētajiem pretendentiem slēgt nomas līgumu atbilstoši to nosolītajai nomas maksai;
 - 15.9. ja publikācijā norādītajā pieteikumu iesniegšanas termiņā neviens nomas tiesību pretendents nav pieteicies, izsoles komisija ir tiesīga rīkot atkārtotu izsoli (vai pagarināt pieteikšanās termiņu), ievērojot kārtībā noteikto informācijas publicēšanas kārtību.
16. Mutiskas izsoles kārtība:
 - 16.1. ja tiek rīkota mutiska izsole, nomas tiesību pretendents ierodas publikācijā norādītajā izsoles vietā un laikā un piesaka savu dalību izsolē, iesniedzot pieteikumu;
 - 16.2. izsoles komisijas loceklis vai sekretārs reģistrē saņemtos pieteikumus to saņemšanas secībā, norāda saņemšanas datumu un laiku, kā arī nomas tiesību pretendentu, kurš iesniedzis pieteikumu;
 - 16.3. ja pieteikumā nav iekļauta kārtības 12. punktā minētā informācija, izsoles komisija pieņem lēmumu par nomas tiesību pretendenta izslēgšanu no dalības mutiskā izsolē un pieteikumu neizskata;

- 16.4. mutiskā izsole publikācijā norādītajā izsoles datumā, laikā un vietā notiek izsoles komisijas sēdē. Izsole notiek ar augšupejošu soli. Solīšana sākas no nosacītās nomas maksas un notiek tikai pa noteikto izsoles soli;
 - 16.5. nomas tiesību pretendenti pirms mutiskās izsoles sākuma ar parakstu apliecina, ka ir iepazinušies ar izsoles norises kārtību. Nomas tiesību pretendentu sarakstā ieraksta katra pretendenta vārdu un uzvārdu vai nosaukumu, kā arī pretendenta pārstāvja vārdu un uzvārdu;
 - 16.6. atsakoties no turpmākas solīšanas, katrs izsoles dalībnieks nomas tiesību pretendentu sarakstā ar parakstu apliecina savu pēdējo solīto nomas maksas summu;
 - 16.7. mutiskās izsoles beigās izsoles komisijas priekšsēdētājs paziņo, ka izsole pabeigta, kā arī nosauc visaugstāko nosolīto nomas maksu un nomas tiesību pretendentu, kas to nosolījis un ieguvis tiesības slēgt nomas līgumu. Mutiskās izsoles rezultātu paziņošanu protokolē;
 - 16.8. ja mutiskai izsolei piesakās tikai viens nomas tiesību pretendents, izsoli atzīst par notikušu. Ar šo nomas tiesību pretendentu Sabiedrība slēdz nomas līgumu par nomas maksu, kas nav zemāka par izsoles sākumcenu un ir paaugstināta par vienu izsoles soli;
 - 16.9. ja mutiskai izsolei piesakās vairāki nomas tiesību pretendenti un neviens nomas tiesību pretendents nepārsola izsoles sākumcenu, izsoles komisija atzīst izsoli par nenotikušu un rīko otro izsoli ar augšupejošu soli.
17. Izsoles komisija lemj par nomas līguma noslēgšanu ar to nomas tiesību pretendentu, kurš rakstiskā vai mutiskā izsolē piedāvājis visaugstāko nomas maksu. Nomas līgums netiek slēgts ar nomas tiesību pretendentu, ja:
 - 17.1. pēdējā gada laikā no pieteikuma iesniegšanas dienas Sabiedrība ir vienpusēji izbeigusi ar to citu līgumu par īpašuma lietošanu, tāpēc ka nomas tiesību pretendents nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus, vai stājies spēkā tiesas nolēmums, uz kura pamata tiek izbeigts cits ar Sabiedrību noslēgts līgums par īpašuma lietošanu nomas tiesību pretendenta rīcības dēļ;
 - 17.2. Sabiedrībai, ievērojot sabiedrības intereses un lietderības apsvērumus, nomas līgumu ir tiesības neslēgt ar nomas tiesību pretendentu, ja tam ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu, ja līgumā noteikts viena mēneša nomas maksas aprēķina periods, vai vienu maksājuma periodu, ja līgumā noteikts viena ceturkšņa nomas maksas aprēķina periods, vai nomas tiesību pretendentam ir jebkādas citas būtiskas neizpildītas līgumsaistības pret Sabiedrību.
 18. Pēc izsoles rezultātu apstiprināšanas un publicēšanas, ņemot par pamatu attiecīgu publicētu nomas līguma projektu, Sabiedrības valdes norīkotā persona nekavējoties sagatavoto nomas līguma projektu, izsniedzot to nomas tiesību pretendentam (izsoles uzvarētājam) parakstīšanai. Par līguma noslēgšanu ne vēlāk kā 10 darba dienu laikā pēc nomas līguma parakstīšanas publicē attiecīgu informāciju Sabiedrības tīmekļvietnē www.tna.lv un VAS „Valsts nekustamie īpašumi” tīmekļvietnē www.vni.lv.
 19. Nomas tiesību pretendents pēc rakstiskās vai mutiskās izsoles rezultātu paziņošanas septiņu darbdienu laikā paraksta nomas līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu. Ja iepriekš noteiktajā termiņā nomas tiesību pretendents līgumu neparaksta un neiesniedz attiecīgu atteikumu, ir uzskatāms, ka nomas tiesību pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies.
 20. Ja nomas tiesību pretendents, kurš rakstiskā vai mutiskā izsolē piedāvājis vai nosolījis augstāko nomas maksu, atsakās slēgt nomas līgumu, izsoles komisija secīgi piedāvā nomas līgumu slēgt tam nomas tiesību pretendentam, kurš piedāvāja vai nosolīja nākamo augstāko nomas maksu.
 21. Nomas tiesību pretendents, kurš piedāvājis vai nosolījis nākamo augstāko nomas maksu, atbildi uz kārtības 20. punktā minēto piedāvājumu sniedz piecu darbdienu laikā pēc tā saņemšanas dienas. Ja nomas tiesību pretendents piekrīt parakstīt nomas līgumu par paša nosolīto augstāko nomas maksu, septiņu darbdienu laikā pēc minētā paziņojuma nosūtīšanas viņš paraksta nomas līgumu.
 22. Sabiedrības informāciju par iznomāšanai paredzēto un jau iznomāto nekustamo īpašumu publicē VAS „Valsts nekustamie īpašumi” tīmekļvietnē www.vni.lv normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
 23. Kārtības 22. punktu nepiemēro, ja:

- 23.1. Sabiedrība savu īpašumā esošo nekustamo īpašumu iznomā publiskai personai vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, kā arī gadījumos, ja lēmumu par iznomāšanu ir pieņēmis Ministru kabinets;
- 23.2. Sabiedrība savu īpašumā esošo nekustamo īpašumu iznomā sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam, kurā publiskas personas daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus;
- 23.3. Sabiedrības īpašumā esošais nekustamais īpašums tiek nodots nomniekam vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām gada laikā vienai personai.

III Nekustamā īpašuma nomāšanas kārtība

24. Lēmumu par nekustamā īpašuma nomu pieņem Sabiedrības valde.
25. Sabiedrība nekustamo īpašumu pēc iespējas nomā no publisko tiesību subjekta.
26. Ja publisko tiesību subjektam nav pieejams piemērots nekustamais īpašums, Sabiedrība nekustamo īpašumu no privāto tiesību subjekta nomā:
 - 26.1. īstermiņā (līdz vienam gadam) – par tādu nomas maksu, kas atbilst nekustamā īpašuma tirgus prasībām;
 - 26.2. ilgtermiņā – par tādu nomas maksu, kuru noteicis sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs.
27. Sabiedrības informāciju par nomāto un nomāt paredzēto nekustamo īpašumu publicē VAS „Valsts nekustamie īpašumi” tīmekļvietnē www.vni.lv normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
28. Kārtības 27. punktu nepiemēro, ja
 - 28.1. Sabiedrība nekustamo īpašumu nomā no publiskas personas;
 - 28.2. zeme tiek nomāta uz tās esošas Sabiedrībai piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;
 - 28.3. nomas objekts tiek nodots Sabiedrībai vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.

IV Nomas maksas noteikšanas metodika, iznomājot nekustamo īpašumu

29. Nomas maksu nosaka tā, lai pilnīgi segtu Sabiedrības izdevumus, kas saistīti ar iznomājamā objekta pārvaldīšanu iznomāšanas periodā. Nomas maksu nomas objektam mēnesī bez pievienotās vērtības nodokļa aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$NM = \frac{(Tizm + Nizm) \times IZNpl}{12}, \text{ kur}$$

NM – nomas objekta nomas maksa mēnesī (bez pievienotās vērtības nodokļa);

Tizm – nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā uz kvadrātmetru (aprēķina saskaņā ar kārtības 30. punktu);

Nizm – netiešās izmaksas gadā uz kvadrātmetru (aprēķina saskaņā ar kārtības 32. punktu);

IZNpl – iznomājamā platība (kvadrātmetri).

30. Nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā, kurā atrodas iznomājamais objekts, aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$Tizm = \frac{A}{Kpl} + \frac{P}{Kpl} + \frac{Baps}{Kpl} + \frac{Apdr}{N\dot{I}pl} + \frac{Zn}{N\dot{I}pl} + \frac{Nod}{N\dot{I}pl} + \frac{N}{N\dot{I}pl} + \frac{C}{N\dot{I}pl}, \text{ kur}$$

Tizm – nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā;

A – nekustamā īpašuma uzturēšanas (Sabiedrības kopējie nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izdevumi gadā, tajā skaitā inženierkomunikāciju apkope, izņemot ēku un telpu remontus un ēku un teritorijas sanitāro uzkopšanu) izmaksas gadā, kā arī materiālu, pamatlīdzekļu un citu ieguldījumu

nolietojuma, pārējo saimnieciskās darbības izmaksas un administratīvie izdevumi gadā, kas ir attiecināmi uz nekustamā īpašuma uzturēšanā iesaistītā personāla darbības nodrošināšanu;

P – nekustamā īpašuma uzturēšanas izmaksas gadā, kuras ir attiecināmas uz nekustamā īpašuma un tam piegulošās teritorijas sanitāro uzkopšanu un nav iekļauti komponentē "A";

Baps – Sabiedrības kopējie izdevumi gadā nekustamā īpašuma uzturēšanā iesaistītā personāla atlīdzības nodrošināšanai;

Apdr – attiecīgā nekustamā īpašuma apdrošināšanas izdevumi gadā;

Zn – 1,5 % apmērā no attiecīgās zemes kadastrālās vērtības;

Nod – attiecīgā nekustamā īpašuma nekustamā īpašuma nodoklis gadā, ja Sabiedrībai tāds ir jāmaksā;

N – izdevumi plānotajiem kārtējiem vai kapitālajiem remontiem, kas nepieciešami attiecīgā nekustamā īpašuma uzturēšanai un nav iekļauti komponentē "A". Tie nedrīkst pārsniegt 2,5 % no attiecīgā nekustamā īpašuma ēkas atjaunošanas vērtības gadā;

C – pēc pušu vienošanās papildus var iekļaut citas izmaksas;

Kpl – Sabiedrības pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu kopējā platība, kas tiek iznomāta;

Nīpl – nekustamā īpašuma kopējā iznomājamā platība, kurā atrodas nomas objekts.

31. Saskaņā ar kārtības 30. punktā noteikto formulu aprēķinātās tiešās izmaksas tiek mainītas, ja puses savstarpēji vienojas, ka nomnieks veiks attiecīgās darbības vai minēto izmaksu vispār nav.
32. Netiešās izmaksas ir daļa no Sabiedrības kopējiem administrācijas izdevumiem. Netiešās izmaksas uz vienu kvadrātmetru gadā aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$\text{Nizm} = \frac{\text{Adm} \times k}{\text{Kpl}}, \text{ kur}$$

Nizm – netiešās izmaksas uz vienu kvadrātmetru gadā;

Adm – Sabiedrības administrācijas kopējie plānotie izdevumi gadā vispārējās darbības nodrošināšanai, tai skaitā telpu uzturēšana, kancelejas preču izdevumi, atlīdzība administratīvajiem darbiniekiem (izņemot nekustamā īpašuma uzturēšanā iesaistītā personāla plānoto atlīdzību), pamatlīdzekļu nolietojuma summa gadā un citi izdevumi, kas nav iekļauti tā nekustamā īpašuma tiešo izmaksu (Tizm) aprēķinā;

k – koeficients (īpatsvars), kas raksturo, kādu daļu no kopējiem administrācijas izdevumiem ir plānots attiecināt uz nekustamo īpašumu pārvaldīšanu. To aprēķina, neto apgrozījuma ienākumu no nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdalot ar visu Sabiedrības darbības virziena darbības neto apgrozījumu;

Kpl – Sabiedrības pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu kopējā platība, kas tiek iznomāta.

33. Nomas objektiem, kuros Sabiedrība ir veikusi kapitālieguldījumus, nomas maksu aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$NMk = \frac{(KTizm + Nizm) \times IZNpl}{12}, \text{ kur}$$

NMk – nomas objekta nomas maksa mēnesī (bez pievienotās vērtības nodokļa);

KTizm – nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā, kurā atrodas nomas objekts;

Nizm – netiešās izmaksas gadā uz kvadrātmetru (aprēķina saskaņā ar kārtības 32. punktu);

IZNpl – iznomājamā platība (kvadrātmetri).

34. Nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā, kurā atrodas iznomājamais objekts, kuram Sabiedrība ir veikusi kapitālieguldījumus, aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$KTizm = \frac{A}{Kpl} + \frac{P}{Kpl} + \frac{Baps}{Kpl} + \frac{Apdr}{N\dot{I}pl} + \frac{Zn}{N\dot{I}pl} + \frac{Nod}{N\dot{I}pl} + \frac{N_1}{N\dot{I}pl} + \frac{C}{N\dot{I}pl} + \frac{(K+F+Bb\ddot{u}vn)/IznP}{N\dot{I}pl},$$

kur

KTizm – tā nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā, kurā atrodas nomas objekts;

A – nekustamā īpašuma uzturēšanas (Sabiedrības kopējie nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izdevumi gadā, tajā skaitā inženierkomunikāciju apkope, izņemot ēku un telpu remontus un ēku un teritorijas sanitāro uzkopšanu) izmaksas gadā, kā arī materiālu, pamatlīdzekļu un citu ieguldījumu nolietojuma, pārējo saimnieciskās darbības izmaksas un administratīvie izdevumi gadā, kas ir attiecināmi uz nekustamā īpašuma uzturēšanā iesaistītā personāla darbības nodrošināšanu;

P – nekustamā īpašuma uzturēšanas izmaksas gadā, kuras ir attiecināmas uz nekustamā īpašuma un tam piegulošās teritorijas sanitāro uzkopšanu un nav iekļauti komponentē "A";

Baps – Sabiedrības kopējie izdevumi gadā nekustamā īpašuma uzturēšanā iesaistītā personāla atlīdzības nodrošināšanai;

Apdr – attiecīgā nekustamā īpašuma apdrošināšanas izdevumi gadā;

Zn – 1,5 % apmērā no attiecīgās zemes kadastrālās vērtības;

Nod – attiecīgā nekustamā īpašuma nekustamā īpašuma nodoklis gadā, ja Sabiedrībai tāds ir jāmaksā;

N₁ – izdevumi plānotajiem kārtējiem vai kapitālajiem remontiem, kas nepieciešami attiecīgā nekustamā īpašuma uzturēšanai un nav iekļauti komponentē "A". Tie nedrīkst pārsniegt 2,5 % no attiecīgā nekustamā īpašuma ēkas bilances vērtības gadā;

C – pēc pušu vienošanās papildus var iekļaut citas izmaksas;

K – kapitālieguldījumi attiecīgajā nekustamajā īpašumā, tai skaitā īstenotā kapitālieguldījuma pirmsprojekta izpētes izdevumi, būvniecības tehniskā projekta izstrādes izdevumi, būvniecības tehniskā projekta ekspertīzes izdevumi, būvniecības darbu izmaksas, būvniecības tehniskās uzraudzības izmaksas, būvniecības autoruzraudzības izmaksas un citas ar būvniecības darbiem saistītās izmaksas (bez pievienotās vērtības nodokļa);

F – piesaistītā kapitāla izmaksas (jeb resursu cena), ja tādas ir, tai skaitā bankas komisija par aizdevumu, resursu rezervācijas izmaksas un bankas aizdevuma procenta likme pirms un pēc būves nodošanas ekspluatācijā (aprēķina no kopējā kapitālieguldījuma apmēra (K));

Bbūvn – tiešās administrācijas izmaksas, kas radušās būvniecības laikā, tai skaitā Sabiedrības būvniecības procesā iesaistīto darbinieku atlīdzība, ņemot vērā Sabiedrības iesaistīto darbinieku skaitu un viņu darba laiku attiecīgā nekustamā īpašuma būvniecības procesā;

IznP – iznomāšanas laikposms gados, ja veiktie kapitālieguldījumi attiecināmi tikai un vienīgi uz konkrēto nomnieku, vai piesaistītā kapitāla atdošanas laikposms gados, vai nekustamā īpašuma nolietojuma laikposms;

Kpl – Sabiedrības pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu kopējā platība, kas tiek iznomāta;

NĪpl – nekustamā īpašuma kopējā iznomājamā platība, kurā atrodas nomas objekts.

35. Saskaņā ar kārtības 34. punktā noteikto formulu aprēķinātās tiešās izmaksas tiek mainītas, ja puses savstarpēji vienojas, ka nomnieks veiks attiecīgās darbības vai minēto izmaksu vispār nav.

V Nomā līguma noteikumi

36. Iznomājot un nomājot nekustamo īpašumu, Sabiedrība līgumā iekļauj vismaz šādus noteikumus:
- 36.1. nomas līguma priekšmets;
 - 36.2. iznomātāja un nomnieka personu identificējošie dati;
 - 36.3. nomas objekta izmantošanas mērķis;
 - 36.4. nomas maksas apmērs, nomas maksas samaksas kārtība, nomas maksas pārskatīšanas kārtība, kā arī norēķini par komunālajiem, apsaimniekošanas un sakaru pakalpojumiem;
 - 36.5. līdzēju tiesības un pienākumi;
 - 36.6. līdzēju atbildība par līguma neizpildīšanu;
 - 36.7. nomas līguma termiņš;
 - 36.8. strīdu izšķiršanas kārtība;
 - 36.9. līguma izbeigšanas noteikumi, tostarp vienpusējas tiesības atkāpties no nomas līguma.
37. Noslēgtā nomas līguma noteikumi nedrīkst atšķirties no publicētajiem nomas noteikumiem. Līgumā noteiktā nomas maksa nedrīkst būt zemāka par izsoles rezultātiem, izņemot kārtībā paredzētos izņēmumus. Pusēm savstarpēji vienojoties, publicēto nomas līguma projektu pirms parakstīšanas drīkst nebūtiski mainīt.
38. Nomā līgumu slēdz uz laiku, kas nav ilgāks par 30 gadiem.
39. Ja nomas līgumu slēdz uz laiku, kas ilgāks par pieciem gadiem, nomas maksas apmēru Sabiedrība vienpusēji pārskata un, ja nepieciešams, maina ne retāk kā reizi piecos gados. Ja nomnieks nepiekrīt pārskatītajam nomas maksas apmēram, viņam ir tiesības vienpusēji atkāpties no nomas līguma.
40. Ja nomas objekts tiek iznomāts publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, nomas līgumu slēdz atbilstoši publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanas laikam.
41. Sabiedrības valdei, ievērojot Sabiedrības intereses un lietderības apsvērumus, ir tiesības:
- 41.1. līdz nomas līguma termiņa beigām izlemt, vai attiecīgā nomas līguma termiņu pagarināt ar nomnieku (nerīkojot izsoli), kas labticīgi pildījis attiecīgajā līgumā noteiktos nomnieka pienākumus, vienlaicīgi pārskatot nomas maksas apmēru, vai iznomāt nomas objektu citam nomniekam, ievērojot kārtībā noteikto. Lemjot par nomas līguma termiņa pagarināšanu, Sabiedrības valde ievēro nosacījumu, ka nomas līguma kopējais termiņš nedrīkst pārsniegt kārtības 38. punktā noteikto termiņu;

- 41.2. pieņemt lēmumu par pārjaunojuma līguma slēgšanu (nerīkojot izsoli), nepasliktinot Sabiedrības iepriekš slēgtā nomas līguma noteikumus. Pārjaunojuma līguma termiņu skaita no sākotnējā līguma noslēgšanas dienas.

VI Noslēguma jautājumi

42. Kārtība stājas spēkā nākamajā dienā pēc tās saskaņošanas Sabiedrības dalībnieku sapulcē.
43. Ar kārtības spēkā stāšanos atzīt par spēku zaudējušiem Sabiedrības 2015. gada 29. maija iekšējos noteikumus „Nekustamā īpašuma iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas kārtība”.

SIA “Tiesu namu aģentūra” valdes locekle



S.Sausiņa