

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA IZNOMĀŠANAS UN NOMĀŠANAS KĀRTĪBA

I. Mērķis

1. Kārtības mērķis ir noteikt VAS "Elektroniskie sakari" pārvaldīšanā un īpašumā esošo nekustamo īpašumu efektīvu un racionālu izmantošanu, piemērojot vienotu nomas tiesību piešķiršanas un administrēšanas procesu, atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, ievērojot atklātuma un caurspīdīguma principu, kā arī vienlīdzīgu un taisnīgu attieksmi pret pretendētiem.
2. Kārtība nosaka:
 - 2.1. VAS "Elektroniskie sakari" īpašumā esošo nekustamo īpašumu vai to daļu, kas nav nepieciešama VAS "Elektroniskie sakari" funkciju nodrošināšanai, iznomāšanas kārtību;
 - 2.2. kārtību, kādā VAS "Elektroniskie sakari" savu funkciju nodrošināšanai nomā nekustamo īpašumu vai to daļas no citām personām;
 - 2.3. tipveida nomas līguma nosacījumus.
3. Attiecībā uz 3551/14070 domājamo daļu no nekustamā īpašuma (kadastra Nr. 0100 011 0167) - zemes vienības 1508 m² platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 0100 011 0167) un būves (būves kadastra apzīmējums 0100 011 0167 001) Eksporta ielā 5, Rīgā (turpmāk – valsts īpašuma daļa), kas ierakstīts zemesgrāmatā uz valsts vārda Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas personā, iznomāšanu¹ piemēro Publiskās personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā, Ministru kabineta 2018. gada 20. februāra noteikumos Nr. 97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" (turpmāk – MK noteikumi Nr.97) vai citos normatīvos aktos noteiktos nosacījumus.
4. Kārtību piemēro ciktāl VAS ES nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomāšanas kārtību neregulē Civillikums, Publiskās personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums, MK noteikumi Nr.97 un citi normatīvie akti.
5. Dokumentā lietoto terminu un saīsinājumu skaidrojums:
 - AFND – Atbalsta funkciju nodrošinājuma departaments
 - ISN - Iepirkumu un saimniecības nodaļa
 - FN - Finanšu nodaļa
 - AN – Administratīvā nodaļa
 - VAS ES – VAS "Elektroniskie sakari"
 - Nomas objekts – VAS ES īpašumā, valdījumā, pārvaldīšanā un/vai turējumā esošs nekustamais īpašums vai tā daļa

¹ Ministru kabineta 2012. gada 5. jūnija rīkojums Nr.249 "Par valsts nekustamā īpašuma ieguldīšanu valsts akciju sabiedrības "Elektroniskie sakari" pamatkapitālā, minētais valsts nekustamais īpašums bez atlīdzības tiek nodots valstij, ja tas atbilstoši Komerclikumā noteiktajām normām vairs nav nepieciešams VAS "Elektroniskie sakari" funkciju īstenošanai.

Nomas pretendents – ikviena juridiska vai fiziska persona, kurai saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīviem aktiem ir attiecīgas tiesības, un, kas iesniegusi VAS ES pieteikumu nomāt Nomas objektu vai ar Nomas objekta nomu saistītu jautājumu izskatīšanu

Tirgus vērtējums - Nomas objekta tirgus nomas novērtējums, kuru sagatavojusi persona, kurai ir derīgs profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nekustamā īpašuma novērtēšanai (sertificēts vērtētājs), t.sk. novērtēšanas biroji.

II. Atbildība

6. Kārtība ir saistoša ISN, FN, AN darbiniekiem atbilstoši to kompetencei.
7. Nomas objektu vai tā daļas apsaimniekošana un pārvaldīšanas uzdevumi noteikti ISN nolikumā.
8. Ieņēmumu no nekustamā īpašuma nomas budžeta izpildes kontrole noteikta FN nolikumā.
9. VAS ES interešu pārstāvība tiesā, valsts un pašvaldību iestādes noteikta AN nolikumā.

III. Nekustamā īpašuma iznomāšana

10. VAS ES ir pienākums iznomāt Nomas objektu par iespējami augstāku cenu, kas nav zemāka par Tirgus vērtējumu, kā arī ņemot vērā citus apstākļus, ja tie var būtiski uzlabot Nomas objekta tehnisko stāvokli un/vai veicināt VAS ES finanšu līdzekļu ekonomisku un saimniecisku izlietojumu tā apsaimniekošanā un uzturēšanā, ja šajā kārtībā nav paredzēti izņēmumi.
11. ISN pieaicina sertificētu speciālistu Nomas objekta tirgus vērtējuma noteikšanai. Nomas objekta tirgus vērtējuma aktualizācija jānodrošina ne retāk kā reizi gadā no pēdējā vērtējuma saņemšanas dienas.
12. Potenciālo nomnieku piesaistei VAS ES pieaicina speciālistu – nekustamā īpašuma mākleri, kurš nodrošina, tai skaitā, Nomas objekta piedāvājumu ievietošanu nekustamā īpašuma sludinājumu interneta vietnēs atbilstoši kārtības 13.punktā noteiktajam.
13. Informācija par Nomas objekta nomas iespējām tiek ievietota nekustamo īpašumu sludinājumu interneta vietnēs, norādot šādu informāciju: nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis, iznomātājs, nomas maksas apmērs, attiecināmās izmaksas, līguma darbības termiņš un telpu fotofiksācijas. Informācijas ievietošanu nodrošina VAS ES pieaicinātais nekustamā īpašuma mākleris.
14. Ja saņemts vairāk kā viens pieteikums Nomas objekta nomai, ISN rakstiski informē pretendentu, ka ir saņemti vairāki pieteikumi, un lūdz potenciālo nomnieku iesniegt savu piedāvājumu nomas cenai 10 (desmit) dienu laikā. Nomnieka nomas cenas piedāvājums nevar būt zemāks kā Tirgus vērtējums.
15. Pirms nomas līguma slēgšanas ISN kopā ar AN juristiem izvērtē nomas tiesību pretendenta informāciju (labticības kritēriji) - nodokļu maksātāja pamatdarbības veidus, reģistrētos apgrūtinājumus, likvidācijas procesus, ierakstus maksātnespējas reģistrā, aktuālos kavētos maksājumus, komerčķīlas, nodrošinājuma ierakstus, Valsts ieņēmumu dienēta administrētos nodokļu parādus, patiesā labuma guvējus, u.c. saistošu informāciju, izmantojot pieejamos datus Lursoft datu bāzē. Gadījumā, ja nomas tiesību pretendents neatbilst labticības kritērijiem, tiek informēts AFND direktors par nepieciešamību izbeigt nomas piedāvājuma procesu ar attiecīgo pretendentu.

16. AN nodrošina nomas līgumu un pieņemšanas nodošanas aktu sagatavošanu, un virza saskaņošanai saskaņā ar VAS ES Dokumentu pārvaldības kārtību.
17. ISN nodrošina noslēgtā nomas līguma kontroli un uzraudzību, izņemot FN pārziņā esošo debitoru kontroli. ISN ne retāk kā 2 (divas) reizes gadā nodrošina Nomas objekta apsekošanu, sastādot apsekošanas aktu, kas tiek pievienots dokumentu vadības sistēmā Namejs pie attiecīgā nomas līguma. Ja, kontrolējot līguma izpildi, tiek konstatēti pārkāpumi, tad ISN speciālists sagatavo brīdinājuma vēstuli, otrai pusei uzliekot par pienākumu noteiktā termiņā novērst konstatētos pārkāpumus. Ja noteiktā termiņā pārkāpums novērsts netiek, ISN speciālists sagatavo ziņojumu AFND direktoram ar situācijas izklāstu, lēmuma pieņemšanai par nomas tiesisko attiecību izbeigšanu.
18. FN nodrošina noslēgtā nomas līguma kontroli un uzraudzību par nomnieka veiktajiem maksājumiem un informē nomnieku par kavētiem nomas, komunālajiem vai citiem no noslēgtā nomas līguma izrietošiem maksājumiem ne vēlāk kā 5 (piecu) dienu laikā no maksājuma termiņa iestāšanās dienas, vienlaicīgi brīdinot, ka nākamā rēķinā tiks iekļautas nomas līgumā paredzētās kavējuma naudas un procenti. Ja 5 (piecu) dienu laikā no brīdinājuma nosūtīšanas VAS ES kontā nav saņemts maksājums, tad FN speciālists sagatavo brīdinājuma vēstuli, otrai pusei uzliekot par pienākumu veikt samaksu 5 (piecu) dienu laikā. Ja noteiktā termiņā samaksa netiek saņemta VAS ES kontā, FN speciālists sagatavo ziņojumu AFND direktoram ar situācijas izklāstu (norādot nomnieka nosaukumu, līguma numuru, līguma termiņu, brīdinājumu vēstules numuru un datumu un kopējo parāda apjomu ziņojuma sagatavošanas brīdī), lēmuma pieņemšanai par nomas tiesisko attiecību izbeigšanu un parādu piedziņu. AFND direktors rezolūcijas veidā uzdod AN juristiem veikt darbības nomas līguma izbeigšanai.
19. Katrs Nomas pretendents ar kuru noslēgts nomas līgums, tiek iekļauts klientu portfelī, lai nodrošinātu labticības kritēriju monitoringu nomas līguma darbības laikā. AN katru nomnieku iekļauj klientu portfelī monitoringam (parādi utt).
20. Kārtības 13.punktu nepiemēro, ja:
 - 20.1. VAS ES Nomas objektu iznomā publiskai personai;
 - 20.2. VAS ES Nomas objektu iznomā sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam, kurā publiskas personas daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus;
 - 20.3. VAS ES īpašumā esoša zeme tiek iznomāta uz tās esošas un citai personai piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;
 - 20.4. VAS ES Nomas objekts nodots nomniekam vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.

IV. Nekustamā īpašuma nomāšana

21. Lēmumu par nekustamā īpašuma vai tā daļas nomāšanu pieņem VAS ES valde, pamatojoties uz AFND direktora ziņojumu, kurā norādīts kādu VAS ES funkciju nodrošināšanai nekustamais īpašums vai tā daļa ir nepieciešams.
22. Pirms kārtības 21.punktā minētā lēmuma pieņemšanas, ar nekustamā īpašuma vai tā daļas iznomātāju vienojas:
 - 22.1. par līguma priekšmetu;
 - 22.2. par līguma termiņu;
 - 22.3. par nomas maksas apmēru;

- 22.4. par citiem nosacījumiem;
- 22.5. kura no līgumslēdzējām pusēm gatavo nomas līguma projektu.
23. VAS ES valdē lēmuma pieņemšanai jāiesniedz:
- 23.1. nomājamā nekustamā īpašuma īpašumtiesības apliecinājoša dokumenta kopija vai izdruka no Zemesgrāmatas elektroniskās sistēmas;
- 23.2. līguma projekts;
- 23.3. nomājamā zemes gabala robežu plāns;
- 23.4. nomājamā nekustamā īpašuma (ēku, telpu) inventarizācijas vai telpu plāns;
- 23.5. pašvaldības piekrišana (lēmums), ja tāda nepieciešama;
- 23.6. citi ar nekustamā īpašuma vai tā daļas iznomāšanu saistīti dokumenti;
- 23.7. AFND direktora ziņojums ar pamatojumu nomas nepieciešamībai.
24. VAS ES nekustamo īpašumu no publisko tiesību subjekta nomā par tādu nomas maksu, ko publisko tiesību subjekts ir noteicis saskaņā ar MK noteikumu Nr.97 minētajiem nosacījumiem.
25. VAS ES nekustamo īpašumu no privāto tiesību subjekta nomā:
- 25.1. īstermiņā (līdz vienam gadam) par tādu nomas maksu, kas atbilst nekustamā īpašuma nomas tirgus vērtībai;
- 25.2. ilgtermiņā – par tādu nomas maksu, kuru noteicis sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs.
26. VAS ES informācija par nomāto un nomāt paredzēto nekustamo īpašumu tiek ievietota VAS ES interneta vietnē www.vases.lv un VAS „Valsts nekustamie īpašumi” interneta vietnē www.vni.lv, publicējot šādu informāciju:
- 26.1. vismaz 20 darbdienu pirms līguma noslēgšanas – nekustamā īpašuma vēlamā atrašanās vieta, platība, plānotais nomas maksas apmērs, paredzamais līguma darbības termiņš, lietošanas mērķis;
- 26.2. 10 darbdienu laikā pēc līguma noslēgšanas – nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis, iznomātājs, nomas maksas apmērs un līguma darbības termiņš.

IV. Tipveida nomas līguma nosacījumi un termiņi

27. Iznomājot un nomājot nekustamos īpašumus VAS ES līgumā iekļauj vismaz šādus nosacījumus:
- 27.1. nomas līguma priekšmets;
- 27.2. iznomātāja un nomnieka personu identificējošie dati;
- 27.3. nomas objekta izmantošanas mērķis;
- 27.4. nomas maksas apmērs, drošības naudas apmērs, nomas maksas un drošības naudas samaksas kārtība, nomas maksas pārskatīšanas kārtība, kā arī norēķinu kārtību par komunālajiem, apsaimniekošanas (piemēram, aukstais un karstais ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana, apkure, elektrība, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi) un sakaru pakalpojumiem;
- 27.5. līdzēju tiesības un pienākumi;
- 27.6. līdzēju atbildība par līguma neizpildīšanu;
- 27.7. nomas līguma termiņš;

27.8. strīdu izšķiršanas kārtība;

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

28. Līgumi tiek slēgti līdz 5 (pieciem) gadiem publiskā piedāvājuma ietvaros.

V. Noslēguma jautājumi

29. Kārtību nepiemēro tām nomas tiesiskajām attiecībām, kas ir radušās pirms šīs kārtības pieņemšanas.

30. VAS ES konferenču zāles iznomāšana tiek veikta saskaņā ar VAS ES iekšējā normatīvajā aktā "VAS "Elektroniskie sakari" konferenču zāles iznomāšanas kārtība" noteikto.

31. VAS "Elektroniskie sakari" iznomāto telpu Eksporta ielā 5, Rīgā, izmantošanas kārtība noteikta VAS "Elektroniskie sakari" telpu izmantošanas un uzturēšanas noteikumos.