

SASKAŅOTI

SIA „Daugavpils bērnu veselības centrs” dalībnieku sapulces

2013.gada 18.janvāra sēdē, prot. Nr. 2013/01  
Daugavpils pilsētas domes  
priekšsēdētāja 1. vietnieks

**Noteikumi par SIA „Daugavpils bērnu veselības centrs” nekustamā īpašuma V. Azarevičs  
iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas kārtību**

Izdoti saskaņā ar likuma Publiskas personas  
finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas  
novēršanas likuma 6.<sup>4</sup> panta pirmo un sesto daļu

## I. Vispārīgie jautājumi

- 1.1. Noteikumi nosaka SIA „Daugavpils bērnu veselības centrs” (turpmāk – Kapitālsabiedrība) īpašumā vai valdījumā esošo nekustamo īpašumu iznomāšanas un nomāšanas nosacījumus, kā arī nosacītās nomas maksas aprēķināšanas metodiku.
- 1.2. Kapitālsabiedrībai atļauts nomāt nekustamo īpašumu vienīgi pašvaldības deleģēto funkciju izpildes nodrošināšanai.
- 1.3. Informāciju par nomāto, nomāšanai un iznomāšanai paredzēto vai iznomāto nekustamo īpašumu publicē Kapitālsabiedrības mājas lapā [www.dbvc.lv](http://www.dbvc.lv) un VAS “Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā [www.vni.lv](http://www.vni.lv) normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

## II. Nekustamā īpašuma nomāšanas kārtība

- 2.1. Nekustamā īpašuma nomāšanas procesa nodrošināšanai Kapitālsabiedrības valdes loceklis ar rīkojumu izveido komisiju (turpmāk – Komisija).
- 2.2. Komisija pieņem lēmumu par objekta nomas piedāvājumu atlases organizēšanu. Lēmumā norāda:
  - 2.2.1. nekustamā īpašuma nomas nepieciešamības pamatojumu, lietošanas mērķi;
  - 2.2.2. nekustamā īpašuma vēlamā atrašanās vietu;
  - 2.2.3. nekustamā īpašuma platību, telpu skaitu, labiekārtojuma prasības;
  - 2.2.4. plānoto nomas maksas apmēru;
  - 2.2.5. paredzamo līguma darbības termiņu;
  - 2.2.6. pretendentiem izvirzāmās prasības (tai skaitā līgumsaistību nosacījumus);
  - 2.2.7. kārtību un veidu, kādā tiks maksāts par objektu nomu u.c. nepieciešamo informāciju.
- 2.3. Kapitālsabiedrības uzaicinājumu pieteikties nomas piedāvājumu atlasei publicē mājas lapā [www.dbvc.lv](http://www.dbvc.lv) un VAS “Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā [www.vni.lv](http://www.vni.lv).
- 2.4. Uzaicinājumā norāda noteikumu 2.2. punktā minēto informāciju un nosaka piedāvājumu iesniegšanas un atvēršanas vietu, datumu, laiku un kārtību.
- 2.5. Kapitālsabiedrības komisija atver iesniegtos piedāvājumus tūlīt pēc piedāvājumu iesniegšanas termiņa beigām uzaicinājumā norādītajā vietā un laikā. Piedāvājumu atvēršanā drīkst piedalīties visi pretendenti vai to pārstāvji.



- 2.6. Kapitālsabiedrības komisija izvērtē piedāvājumu atbilstību uzaicinājumam un izvēlas to piedāvājumu, kas atbilst uzaicinājumā minētajām prasībām un kuram ir viszemākā piedāvātā nomas maksas cena.
- 2.7. Piedāvājumu vērtēšanu protokolē. Protokolā norāda:
  - 2.7.1. piedāvājumu atvēršanas datumu;
  - 2.7.2. noteikumu 2.2. punktā minēto informāciju;
  - 2.7.3. katra pretendenta vārdu, uzvārdu, personas kodu (fiziskajām personām) un nosaukumu, reģistrācijas numuru (juridiskajām personām), piedāvājumus un to iesniegšanas datumu;
  - 2.7.4. piedāvāto līgumcenu;
  - 2.7.5. tā pretendenta vai pretendentu vārdu, uzvārdu, personas kodu (fiziskajām personām), nosaukumu un reģistrācijas numuru (juridiskajām personām), kas piedāvā zemāko cenu;
  - 2.7.6. citas nepieciešamās ziņas;
  - 2.7.7. lēmuma pamatojumu, ja pieņemts lēmums par objektu nomas piedāvājumu atlases izbeigšanu, neizvēloties nevienu piedāvājumu. Lēmuma pamatojumā norāda, kurām Kapitālsabiedrības izvirzītajām prasībām pretendenti vai to piedāvājumi neatbilst.
- 2.8. Kapitālsabiedrība divu darbdienu laikā pēc lēmuma pieņemšanas visiem pretendentiem, kuri to vēlas, nosūta šo noteikumu 2.7. punktā minētā protokola izrakstu (lēmumu), kā arī norāda laiku un vietu, kur pretendents var iepazīties ar pilnu protokola tekstu.
- 2.9. Triju darbdienu laikā pēc lēmuma pieņemšanas dienas Kapitālsabiedrība ar izvēlēto pretendentu vai pretendentiem noslēdz nomas līgumu.
- 2.10. Kapitālsabiedrība nodrošina informācijas par pretendenta izvēli un nomas līguma slēgšanu publisku pieejamību.
- 2.11. Nosacījumus par informācijas publiskas pieejamības nodrošināšanu, nomājot nekustamo īpašumu var nepiemērot, ja:
  - 2.11.1. nekustamo īpašumu nomā no publiskas personas;
  - 2.11.2. iznomātais ir kapitālsabiedrība, kas ar nomnieku — Kapitālsabiedrību atrodas viena koncerna sastāvā;
  - 2.11.3. zeme tiek nomāta uz tās esošas Kapitālsabiedrībai piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;
  - 2.11.4. nomas objekts tiek nodots kapitālsabiedrībai vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.

### **III. Nekustamā īpašumu iznomāšanas kārtība**

- 3.1. Nekustamo īpašumu nomas tiesības piešķir rakstiskā vai mutiskā izsolē, saskaņā ar izsoles nolikumā ietvertu izsoles norises kārtību un procedūru.
- 3.2. Lēmumu par nekustamā īpašuma nodošanu iznomāšana pieņem valdes loceklis.
- 3.3. Nekustamo īpašumu iznomāšanas procesa nodrošināšanai, Kapitālsabiedrības valdes loceklis ar rīkojumu izveido Komisiju, kura:
  - 3.3.1. apseko nomas objektu;



- 3.3.2. novērtē faktisko stāvokli;
- 3.3.3. izstrādā priekšlikumus mantas iznomāšanas nosacījumiem;
- 3.3.4. izstrādā izsoles nolikumu.
- 3.4. Lēmumu par nomnieka noskaidrošanas veidu (mutvārdu vai rakstveida izsole) pieņem un Izsoles noteikumus apstiprina Komisija.
- 3.5. Ja Nomas objekts ir kultūras piemineklis, Līgumā paredz Nomnieka pienākumu ievērot normatīvos aktus kultūras pieminekļu aizsardzības jomā un Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumus par kultūras pieminekļu izmantošanu un saglabāšanu.
- 3.6. Kapitālsabiedrības atbildīgie speciālisti sagatavo nosacīto nomas maksu par Nomas objektu kopumā un nomas maksu par zemi un iesniedz to Komisijai.
- 3.7. Komisija sagatavo sludinājumu par Nomas objekta nodošanu iznomāšanai, norādot šādu informāciju:
  - 3.7.1. nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis;
  - 3.7.2. nekustamā īpašuma atrašanās vieta;
  - 3.7.3. nekustamā īpašuma labiekārtojums;
  - 3.7.4. nosacītā nomas maksa (izsoles sākumcena);
  - 3.7.5. pieteikšanās termiņš, kas nav mazāks par normatīvajos aktos noteikto;
  - 3.7.6. pieteikumu atvēršanas laiks un vieta;
  - 3.7.7. izsoles solis (ja tiek plānota mutiska izsole);
  - 3.7.8. līguma darbības termiņš;
  - 3.7.9. pretendentiem izvirzāmās prasības (tai skaitā līgumsaistību nosacījumus);
  - 3.7.10. kārtību un veidu, kādā tiks maksāts par objektu nomu u.c. nepieciešamo informāciju.
  - 3.7.11. citu nepieciešamo informāciju.
- 3.8. Komisijas sekretārs 2 (divu) darba dienu laikā pēc sludinājuma apstiprināšanas publicē Kapitālsabiedrības mājas lapā internetā [www.dbvc.lv](http://www.dbvc.lv) un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" [www.vni.lv](http://www.vni.lv) mājas lapā internetā šādu informāciju:
  - 3.8.1. šo noteikumu 3.7. punktā noteikto informāciju;
  - 3.8.2. nomas objektu raksturojošus dokumentus, piemēram, zemes robežu plāna kopiju, foto pielikumu u.c. informāciju;
  - 3.8.3. izsoles noteikumus;
  - 3.8.4. nekustamā īpašuma nomas līguma tipveida projektu;
  - 3.8.5. nomas pieteikuma formu.
- 3.9. Informāciju publicē uz termiņu, kas nav mazāks par normatīvajos aktos noteikto.
- 3.10. Persona, kura vēlas nomāt īpašumu sagatavo un iesniedz Kapitālsabiedrībai pieteikumu. Pieteikumā norāda:



- 3.10.1. fiziska persona – vārdu, uzvārdu, personas kodu, deklarētās dzīvesvietas adresi, juridiska persona, arī personālsabiedrība, – nosaukumu (firmu), reģistrācijas numuru un juridisko adresi;
  - 3.10.2. nomas tiesību pretendenta pārstāvja vārdu, uzvārdu un personas kodu (ja ir)
  - 3.10.3. elektroniskā pasta adresi (ja ir);
  - 3.10.4. nomas objektu;
  - 3.10.5. nomas laikā plānotās darbības nomas objektā;
  - 3.10.6. ja tiek rīkota rakstiska izsole, – piedāvāto nomas maksas apmēru.
  - 3.10.7. citu sludinājumā noteikto informāciju vai dokumentus.
- 3.11. Nosacījumus par informācijas publiskas pieejamības nodrošināšanu, iznomājot nekustamo īpašumu var nepiemērot, ja:
- 3.11.1. Kapitālsabiedrība savu nekustamo īpašumu iznomā publiskai personai;
  - 3.11.2. Kapitālsabiedrība savu nekustamo īpašumu iznomā sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam, kurā publiskas personas daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus;
  - 3.11.3. nomnieks ir kapitālsabiedrība, kas ar iznomātāju kapitālsabiedrību atrodas viena koncerna sastāvā;
  - 3.11.4. zeme tiek iznomāta uz tās esošas un citai personai piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;
  - 3.10.5. nomas objekts tiek nodots nomniekam vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.
- 3.11. Izsole uzskatāma par nenotikušu:
- 3.11.1. ja izsolē neviens Pretendents neapliecina gatavību nomāt Nomas objektu par cenu, kas augstāka par nosacīto nomas maksu;
  - 3.11.2. ja uz rakstisku izsoli nav iesniegts neviens nomas pieteikums vai uz mutisku izsoli nav ieradies neviens Pretendents.
- 3.12. Izsole atzīstama par spēkā neesošu:
- 3.12.1. ja kādam nepamatoti nav atļauts piedalīties izsolē vai nepareizi atraidīts kāds solījums vai pārsolījums;
  - 3.12.2. nomas objektu nosolījusi persona, kura nav bijusi tiesīga piedalīties izsolē;
  - 3.12.3. ja izsole notikusi vietā un laikā, kas neatbilst publikācijā norādītajai vietai un laikam.

#### **IV. Nosacītās nomas maksas aprēķināšanas metodika**

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

$$NM = \frac{(T_{izm}/K_{pl} + N_{izm}) \times IZN_{pl}}{\quad}, \text{ kur}$$



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

Tizm - attiecīgā nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā.

Kpl – kopēja nomas objekta platība, kurā sastāv no nedzīvojamo iekštelpu kopplatības, izņemot kāpņu telpu, palīgtelpu, koridoru, ģērbtuves, tualetes, dušas telpas u.c. tehniskās telpas (ventilācijas, elektrosadales u.tml.), ko aprēķina saskaņā ar LR Valsts zemes dienesta Dienvidlatgales reģionālās nodaļas būves kadastrālās uzmērīšanas lietu;

Nizm – netiešās izmaksas gadā uz kvadrātmetru;

IZNpl – iznomājamā platība (kvadrātmetri).

4.2. Tā nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā, kurā atrodas iznomājamais objekts, aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$Tizm = A + Baps + P + N + Apdr + Zn + Nod + C, \text{ kur}$$

Tizm – attiecīgā nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā;

A – attiecīgā nekustamā īpašuma uzturēšanas (apsaimniekošana, inženierkomunikāciju apkope, komunālie pakalpojumi (elektroenerģijas, ūdens un kanalizācijas, siltumenerģijas piegāde), iekšējā uzkopšana un tā nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamās zemes vienības vai tās daļas sanitārā uzkopšana, kurā atrodas nomas objekts) plānotās izmaksas, kā arī plānotās materiālu un ātri nolietojamā inventāra izmaksas gadā;

Baps – attiecīgā nekustamā īpašuma sētnieku, apkopēju un cita tieši iesaistītā personāla plānotā atlīdzība, ņemot vērā iesaistīto darbinieku skaitu un viņu darba laiku iznomājamā objekta uzturēšanā gadā;

P – to pamatlīdzekļu plānotās uzturēšanas izmaksas, tai skaitā nolietojuma summa gadā, kurus izmanto vai plānots izmantot nekustamā īpašuma un tam piegulošās teritorijas sanitārajā uzkopšanā;

N – izdevumi plānotajiem kārtējiem vai kapitālajiem remontiem, kas nepieciešami nekustamā īpašuma uzturēšanai un nav iekļauti komponentē "A";

Apdr – attiecīgā nekustamā īpašuma apdrošināšanas izdevumi gadā;

Zn – zemes vienības nomas maksa gadā, ja iznomājamais objekts atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes vienības;

Nod – attiecīgā nekustamā īpašuma nekustamā īpašuma nodoklis gadā;

C – pēc pušu vienošanās papildus var iekļaut citas izmaksas.



- 4.3. Saskaņā ar šo noteikumu 4.2. punktā noteikto formulu aprēķinātās tiešās izmaksas tiek mainītas, ja puses savstarpēji vienojas, ka iznomājama objekta nomnieks veiks attiecīgās darbības vai minēto izmaksu vispār nav.
- 4.4. Netiešās izmaksas ir daļa no iznomātāja kopējiem administrācijas izdevumiem – nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izmaksas. Netiešās izmaksas uz vienu kvadrātmetru gadā aprēķina, izmantojot šādu formulu:

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

Nizm – netiešās izmaksas uz vienu kvadrātmetru gadā;

Adm – iznomātāja administrācijas kopējie plānotie izdevumi gadā vispārējās darbības nodrošināšanai, tai skaitā telpu uzturēšana, nomas izmaksas, kancelejas preču izdevumi, atlīdzība administratīvajiem darbiniekiem (izņemot sētnieku, apkopēju un cita tieši iesaistītā personāla plānoto atlīdzību), pamatlīdzekļu nolietojuma summa gadā un citi plānotie izdevumi, kas nav iekļauti tā nekustamā īpašuma tiešo izmaksu (Tizm) aprēķinā, kurā atrodas nomas objekts;

k – koeficients (īpatsvars), kas raksturo, kādu daļu no kopējiem administrācijas izdevumiem ir plānots attiecināt uz nekustamo īpašumu pārvaldīšanu. To aprēķina, pārvaldes personāla un administratīvā personāla plānoto atlīdzību (gadā) izdalot ar visos iznomātāja darbības virzienos iesaistīto darbinieku plānoto atlīdzību (gadā);

Kpl – kopēja nomas objekta platība, kas ir iznomātāja pārvaldīšanā, un kurā sastāv no nedzīvojamo iekštelpu kopplatības, izņemot kāpņu telpu, palīgtelpu, koridoru, ģērbtuves, tualetes, dušas telpas u.c. tehniskās telpas (ventilācijas, elektrosadales u.tml.), ko aprēķina saskaņā ar LR Valsts zemes dienesta Dienvidlatgales reģionālās nodaļas būves kadastrālās uzmērīšanas lietu.

- 4.5. Maksu par nekustamā īpašumu nomu nomnieks iemaksā Kapitālsabiedrības norādītajā bankas norēķinu kontā.

## V. Izsoles rezultātu apstiprināšana

- 5.1. Izsoles rezultātus apstiprina izsoles komisijas priekšsēdētājs.
- 5.2. Pēc izsoles rezultātu apstiprināšanas, Izsoles komisija 2 (divu) darba dienu laikā paziņo izsoles rezultātus Izsoles uzvarētājam un rakstiski uzaicina Izsoles uzvarētāju 7 (septiņu) darba dienu laikā pēc izsoles rezultātu paziņošanas un rakstiska uzaicinājuma noslēgt nomas līgumu.
- 5.3. Ja Izsoles uzvarētājs 7 (septiņu) darba dienu laikā no izsoles rezultātu paziņošanas un rakstiska uzaicinājuma noslēgt nomas līgumu saņemšanas dienas rakstveidā atsakās slēgt nomas līgumu vai nesniedz atbildi un neparaksta nomas līgumu, Komisija var pieņemt lēmumu par to, ka viņš zaudē nomas tiesības uz Nomas objektu un atzīt par Izsoles uzvarētāju Pretendentu, kurš nosolījis iepriekšējo augstāko cenu (turpmāk – Jaunais izsoles uzvarētājs).
- 5.4. Komisija uzaicina Jauno izsoles uzvarētāju noslēgt nomas līgumu.

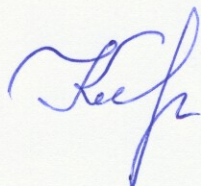


- 5.5. Jaunais izsoles uzvarētājs 2 (divu) nedēļu laikā no rakstiska uzaicinājuma noslēgt nomas līgumu saņemšanas dienas sniedz atbildi par piedāvājumu. Ja Jaunais izsoles uzvarētājs piekrīt parakstīt nomas līgumu, viņam tas jāparaksta 7 (septiņu) darba dienu laikā pēc paziņojuma par piekrišanu nosūtīšanas.
- 5.5. Ja jaunais izsoles uzvarētājs atsakās nomāt Nomas objektu vai neparaksta nomas līgumu noteiktajā termiņā, Komisija lemj par atkārtotu izsoli.

#### **VI. Nomas līgumu forma un būtiskie noteikumi**

- 6.1. Nomas līgumu slēdz rakstveidā, atbilstoši Nekustamā īpašuma nomas tipveida līgumam noteiktajai vienotajai līguma formai.
- 6.2. Nomas līgumā ietver vismaz šādu informāciju:
- 6.2.1. nomas līguma priekšmets;
  - 6.2.2. iznomātāja un nomnieka personu identificējošie dati;
  - 6.2.3. nomas objekta izmantošanas mērķis;
  - 6.2.4. nomas maksas apmērs, nomas maksas samaksas kārtība, 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;
  - 6.2.5. līdzēju tiesības un pienākumi;
  - 6.2.6. līdzēju atbildība par līguma neizpildīšanu;
  - 6.2.7. nomas līguma termiņš;
  - 6.2.8. strīdu izšķiršanas kārtība;
  - 6.2.9. līguma izbeigšanas nosacījumi, tai skaitā vienpusējas tiesības atkāpties no nomas līguma.
- 6.3. Iznomātājs, var pagarināt nomas līguma termiņu līdz 12 gadiem vai mazāk, vienlaicīgi pastāvot šādiem nosacījumiem:
- 6.3.1. nekustamais īpašums nav nepieciešams Kapitālsabiedrības pamatfunkciju veikšanai;
  - 6.3.2. Nomnieks ir izpildījis visas līgumsaistības;
  - 6.3.3. Nomas maksa pagarinājuma termiņā nav mazāka par noteikto līgumā nomas maksu.

Valdes locekle



T.Kokina