

Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Rīgas satiksme”  
Reģ. Nr. 40003619950

**APSTIPRINU**

Rīgas pašvaldības SIA „Rīgas satiksme”  
valdes priekšsēdētājs /personiskais paraksts/ L.Bemhens,  
pamatojoties uz Rīgas pašvaldības SIA „Rīgas satiksme”  
valdes 2013. gada 03.aprīļa lēmumu (protokols Nr.7)

**SASKAŅOTS**

Rīgas pašvaldības SIA „Rīgas satiksme” dalībnieku sapulcē  
2013.gada 8.aprīlī(protokols Nr.3)

**NOTEIKUMI Nr. INA-NOT/2013/4**

**„Par Rīgas pašvaldības SIA „Rīgas satiksme” valdījumā esošā nekustamā īpašuma  
iznomāšanas un nomāšanas kārtību”**

RĪGĀ  
2013. gadā

## 1. Vispārīgie jautājumi

1. Šie noteikumi (turpmāk tekstā – Noteikumi) nosaka Rīgas pašvaldības sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rīgas satiksme” (turpmāk tekstā – Sabiedrība) valdījumā esošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un Sabiedrības darbības nodrošināšanai nepieciešamā citu personu valdījumā esoša nekustamā īpašuma nomāšanas kārtību.
2. Nekustamais īpašums tiek nomāts, ja tas nepieciešams Sabiedrības darbības nodrošināšanai. Nomā tiek nodots tikai tāds nekustamais īpašums, kas dotajā brīdī netiek izmantots Sabiedrības struktūrvienību darbības nodrošināšanai.
3. Šo Noteikumu mērķis ir nodrošināt Sabiedrības finanšu līdzekļu un mantas lietderīgu izmantošanu, iznomājot Sabiedrības nekustamo īpašumu vai nomājot nekustamo īpašumu Sabiedrības vajadzībām.
4. Lēmumus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma iznomāšanu vai nomu, pieņem pastāvīgi funkcionējoša komisija (turpmāk – Komisija).
5. Nomas līgumu izstrādē un noslēgšanā ievēro Sabiedrības noteikumus „Par līgumu aprites kārtību Rīgas pašvaldības sabiedrībā ar ierobežotu atbildību „Rīgas satiksme”” tiktāl, ciktāl šajos Noteikumos nav noteikta speciāla kārtība.

## 2. Sabiedrības nekustamā īpašuma iznomāšanas kārtība

6. Jautājumu par Sabiedrības nekustamā īpašuma iznomāšanu ierosina Infrastruktūras uzturēšanas un attīstības daļas (turpmāk – IUAD) Infrastruktūras objektu pārvaldīšanas nodaļa, kas regulāri apkopo informāciju par iznomājamajiem nekustamajiem īpašumiem un saņemtajiem iesniegumiem par vēlni nomāt Sabiedrības nekustamo īpašumu, iesniedzot Komisijai ziņojumu par nekustamā īpašuma iznomāšanas procedūras uzsākšanu, kurā detalizēti aprakstīts iznomāšanai paredzētais nekustamais īpašums.
7. 6.punktā norādītajam ziņojumam jāpievieno informācija par ieteicamo nekustamā īpašuma nomas maksas (nomas maksas izsoles sākumcenas) apmēru, kas noteikta, saskaņā ar Sabiedrības nomas maksas noteikšanas metodiku.
8. Nomas maksas apmēru vai nomas maksas izsoles sākumcenu nosaka Komisija. Nomas maksā tiek ieskaitīti nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izdevumi u.c. ar nekustamā īpašuma uzturēšanu saistītie izdevumi, piemēram, izdevumi par nekustamā īpašuma apdrošināšanu, ja tos sedz Sabiedrība, nekustamā īpašuma nodoklis un citi likumā noteikti obligātie maksājumi, ņemot vērā tirgus situāciju un tendences. Nepieciešamības gadījumā nomas maksas (izsoles sākumcenas) noteikšanai var izmantot sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja vērtējumu.
9. Pamatojoties uz saņemto ziņojumu no IUAD Infrastruktūras objektu pārvaldīšanas nodaļas, Komisija 5 (piecu) darba dienu laikā pieņem lēmumu:
  - 9.1. Par nekustamā īpašuma nomas tiesību izsoles izsludināšanu;
  - 9.2. Par nekustamā īpašuma iznomāšanu, nerīkojot nekustamā īpašuma nomas tiesību izsoli;
  - 9.3. Par ziņojuma izskatīšanas atlikšanu un papildu informācijas pieprasīšanu.
10. Sabiedrība nekustamā īpašuma nomnieku noskaidro rakstiskā nekustamās īpašuma nomas tiesību izsolē.
11. Komisija var pieņemt lēmumu nerīkot nekustamā īpašuma nomas tiesību izsoli, ja:
  - 11.1. Nekustamais īpašums tiek iznomāts Noteikumu 29.punktā noteiktajos gadījumos;
  - 11.2. Nekustamais īpašums tiek iznomāts citai kapitālsabiedrībai deleģēto pārvaldes uzdevumvai sabiedriskā transporta pakalpojumu pasūtījuma līguma izpildes nodrošināšanai;
  - 11.3. Nekustamais īpašums tiek iznomāts kapitālsabiedrībai, ja Sabiedrība ir tās dalībnieks;
  - 11.4. Nekustamā īpašuma lietošanas tiesības ir būtisks nosacījums starp fizisku vai juridisku personu un Sabiedrību noslēgta līguma izpildei.
  - 11.5. Nekustamais īpašums tiek iznomāts sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta vai veselības aprūpes funkciju, Sabiedrības darbinieku sociālo garantiju

- nodrošināšanai (veselības uzlabošanas pasākumiem, apmācībām u.tml.), nekustamā īpašuma lietošanas mērķis nav komercdarbība;
12. Nekustamā īpašuma nomas tiesību izsoles rīkošanas gadījumā, pamatojoties uz saņemtajiem dokumentiem, Komisija izstrādā izsoles noteikumus, kurus apstiprina Komisijas sēdē.
  13. Izsoles noteikumos jāiekļauj vismaz šāda informācija:
    - 13.1. Vispārīgā informācija par izsoli:
      - 13.1.1. ziņas par iznomātāju;
      - 13.1.2. ziņas par izsoles priekšmetu;
      - 13.1.3. izsoles sākumcena;
      - 13.1.4. norāde par iespējām iepazīties ar izsoles priekšmetu;
      - 13.1.5. prasības izsoles dalībniekiem;
      - 13.1.6. pieteikuma iesniegšanas vieta, datums, laiks un kārtība;
      - 13.1.7. pieteikuma noformējuma prasības;
      - 13.1.8. pieteikuma nodrošinājums (ja tāds paredzēts);
      - 13.1.9. lēmuma pieņemšanas kārtība;
      - 13.1.10. līguma noslēgšanas kārtība
      - 13.1.11. cita vispārīga informācija.
    - 13.2. Informācija par izsoles norisi.
  14. Komisija lemj par piemērojamās izsoles veidu. Izsole var būt ar augšupejošu vai lejupejošu soli. Lejupejoša izsole tiek noteikta gadījumā, ja augšupejoša izsole atzīta par nenotikušu.
  15. Komisijai ir tiesības noteikt izsoles pieteikuma nodrošinājuma maksu, paredzot noteikumus par nodrošinājuma maksas iemaksāšanu, atmaksāšanu un ieskaitīšanu nomas maksā.
  16. Komisija nosaka izsoles dalībnieku kvalifikācijas prasības.
  17. Izsoles piedāvājums slēgtā aploksnē Komisijai jānosūta pa pastu vai jāiesniedz personiski līdz sludinājumā norādītajam laikam.
  18. Piedāvājumu izsolei jā sagatavo atbilstoši izsoles noteikumos noteiktajām prasībām un tajā obligāti jānorāda iesniedzēja vārdu un uzvārdu vai nosaukumu, adresi, norēķinu konta numuru kredītiestādē, piedāvājuma iesniegšanas laiku un piedāvāto cenu (summu), kā arī jāapliecina piekrišanu izsoles noteikumiem. Piedāvājumi, kas neatbilst šīm prasībām, uzskatāmi par nederīgiem.
  19. Ja piedāvājuma dokumenti saņemti pēc sludinājumā paredzētā termiņa, aizlīmētā aploksnē ar piedāvājumu izsolei netiek atvērta.
  20. Izsoles dalībniekiem ir tiesības piedalīties Komisijas sēdē, kurā tiek atvērtas aploksnē ar iesniegtajiem piedāvājumiem. Ja piedāvājumus iesniegušie izsoles dalībnieki nepiedalās Komisijas sēdē, Komisija aploksnē ar iesniegtajiem piedāvājumiem var atvērt bez dalībnieku klātbūtnes. Uz piedāvājumiem parakstās visi komisijas locekļi.
  21. Pēc aplokšņu atvēršanas Komisija no iesniegtajiem piedāvājumiem sastāda piedāvāto cenu sarakstu, atraida nederīgos piedāvājumus, atzīmējot to izsoles protokolā, un, ja nav nekādu šaubu, paziņo, ka izsole pabeigta, kā arī nosauc visaugstāko cenu un personu, kas to nosolījusi. Par to tiek sastādīts protokols. Pārējiem izsoles dalībniekiem izsoles nodrošinājuma maksu (ja tāda paredzēta) atmaksā izsoles noteikumos paredzētajā termiņā.
  22. Rīkojot izsoli ar lejupejošu soli, tiek noteikta izsoles slepenā cena, par kuru lētāk nekustamo īpašumu iznomāt nedrīkst.
  23. Par to, ka noteikta slepenā cena, paziņo izsoles dalībniekiem un tā tiek glabāta slēgtā aploksnē līdz izsoles beigām.
  24. Pēc aplokšņu atvēršanas un visaugstākās piedāvātās cenas noskaidrošanas Komisijas priekšsēdētājs izsoles dalībnieku klātbūtnē atver aploksni ar slepeno cenu. Ja slepenā cena ir augstāka par piedāvāto cenu, par to paziņo klātesošajiem, pretējā gadījumā slepeno cenu nepaziņo.
  25. Izsole atzīstama par nenotikušu, ja:
    - 25.1. Nav saņemts neviens pieteikums dalībai izsolē;
    - 25.2. Visu nomas tiesību pretendentu pieteikuma dokumenti un tajā ietvertā informācija neatbilst izsoles nolikuma prasībām;

- 25.3. Ja neviens izsoles dalībnieks nav pārsolījis izsoles sākumcenu (augšupejošas izsoles gadījumā) vai visi piedāvājumi nepārsniedz izsoles slepeno cenu (izsolē ar lejupejošu soli).
- 25.4. 30 dienu laikā no Komisijas lēmuma par izsoles rezultātu apstiprināšanu un nomas līguma slēgšanu pieņemšanas par izsoles uzvarētāju atzītais izsoles dalībnieks nav parakstījis nomas līgumu.
26. Ja izsole atzīta par nenotikušu, Komisija lemj par atkārtotas izsoles izsludināšanu:
  - 26.1. piemērojot izsoli ar lejupejošu soli;
  - 26.2. par atkārtotas izsoles izsludināšanu, samazinot cenu par ne vairāk kā 40%.
27. Izsoles norise un lēmums par izsoles rezultātiem tiek atspoguļoti izsoles protokolā, kuru parakstāvisi klātesošie Komisijas locekļi.
28. IUAD Infrastruktūras objektu pārvaldīšanas nodaļa organizē informācijas par iznomāt paredzētajiem vai iznomātajiem nekustamajiem īpašumiem publicēšanu Sabiedrības, Rīgas domes un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā internetā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
29. Sabiedrība nepieņem Noteikumu 28.punktu un nerīko nekustamā īpašuma nomas tiesību izsoli, ja:
  - 29.1. Sabiedrība savu nekustamo īpašumu iznomā publiskai personai;
  - 29.2. Sabiedrība savu nekustamo īpašumu iznomā sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam, kurā publiskas personas daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus;
  - 29.3. nomnieks ir kapitālsabiedrība, kas ar Sabiedrību atrodas viena koncerna sastāvā;
  - 29.4. zeme tiek iznomāta uz tās esošas un citai personai piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;
  - 29.5. nomas objekts tiek nodots nomniekam vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.
30. Sabiedrībai pēc nomnieka rakstiska iesnieguma saņemšanas, pamatojoties uz Komisijas lēmumu, ir tiesības samazināt līgumā noteikto nomas maksu:
  - 30.1. lai atlīdzinātu nomnieka izdarītos ieguldījumus iznomātajā īpašumā;
  - 30.2. ja notikušas izmaiņas nekustamā īpašuma tirgus segmentā. Nomas maksa tiek samazināta, ņemot vērā vērtējumā noteikto iespējamo tirgus nomas maksu konkrētajam objektam.
31. Noteikumu 30.punktā noteiktā nomas maksa nevar tikt samazināta pirmajā gadā pēc nomas līguma noslēgšanas.
32. Ja saskaņā ar vērtējumu vai nomas līguma noteikumiem nomniekam ir pienākums par saviem līdzekļiem veikt īpašuma remontu, renovāciju, rekonstrukciju vai restaurāciju, Sabiedrība pēc darbu pabeigšanas un to pieņemšanas normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā samazina nomas maksu, ievērojot nomnieka veiktos ieguldījumus.
33. Nomnieka izdarītie ieguldījumi īpašumā šajos Noteikumos noteiktajā kārtībā atlīdzināmi arī gadījumos, ja:
  - 33.1. izdevumu atlīdzināšanu paredz īpašuma nomas līgums, to veikšana ir bijusi būtisks nomas tiesību piešķiršanas nosacījums, bet nomas līgumu nepieciešams uzteikt, jo īpašums ir nepieciešams Sabiedrībaitās funkciju nodrošināšanai;
  - 33.2. lai pasargātu īpašumu no bojāejas, tam ir veikti neatliekami izdevumi, kas ir saskaņoti ar Sabiedrību, bet to atlīdzināšana nav iespējama atlikušajā nomas līguma darbības termiņa laikā, tos ieskaitot nomas maksā.

### **3. Nekustamā īpašuma nomas līguma nosacījumi**

34. Pamatojoties uz Komisijas lēmumu par līguma noslēgšanu par nekustamā īpašuma iznomāšanu, IUAD Infrastruktūras objektu pārvaldīšanas nodaļa 3 (trīs) darba dienu laikā sagatavo nomas līguma projektu un organizē nekustamā īpašuma nomas līguma noslēgšanu. Pirms nomas līguma slēgšanas IUAD Infrastruktūras objektu pārvaldīšanas nodaļa no nomnieka saņem:
  - 34.1. No juridiskas personas - spēkā esošu statūtu kopiju, Valsts ieņēmumu dienesta izziņu par nodokļu nomaksu un nodokļu maksātāja reģistrācijas apliecības kopiju vai ar PVN (turpmāk – pievienotās vērtības nodoklis) apliekamās personas reģistrācijas apliecības kopiju (ja persona ir ar PVN apliekamā persona);

- 34.2. No fiziskas personas - pases kopiju vai personas apliecības kopiju un ar PVN apliekamās personas reģistrācijas apliecības kopiju (ja persona ir ar PVN apliekamā persona).
35. Lūdz nomniekam iesniegt atbilstošas institūcijas izsniegtu speciālu atļauju/licenci, kas dod tiesības sniegt lietošanas mērķī paredzētos pakalpojumus, ja normatīvie akti nosaka licenču (atļauju) nepieciešamību.
36. Nomas līgumu slēdz rakstveidā uz laiku, kas noteikts Komisijas lēmumā, bet kas nav ilgāks par 30 gadiem (izņemot normatīvajos tiesību aktos noteikto piespiedu nomu). Nomas līgumu slēgšanai uz termiņu, kas pārsniedz 12 gadus (izņemot normatīvajos tiesību aktos noteikto piespiedu nomu), jāsaņem Sabiedrības dalībnieku sapulces piekrišana.
37. Nomniekam papildu nomas maksai jāmaksā par pakalpojumiem, kas saistīti ar nekustamā īpašuma lietošanu, maksājot patstāvīgi pakalpojumu sniedzējam vai Sabiedrībai kopā ar nomas maksu, kura pēc tam norēķinās ar pakalpojumu sniedzēju, atbilstoši noslēgtajiem līgumiem un/vai apstiprinātajiem tarifiem. Šo pakalpojumu samaksas kārtību un termiņus nosaka nomas līgumā atbilstoši nekustamā īpašuma specifikai. Ja Sabiedrība ir starpnieks starp nomnieku un pakalpojumu, kas saistīti ar nekustamā īpašuma lietošanu, sniedzēju, Sabiedrība papildu nomas maksai nosaka starpniecības maksu 5% apmērā no šo pakalpojumu summas mēnesī, neieskaitot PVN.
38. Nomas līgumā norāda šādus pamatnosacījumus:
- 38.1. nomas līguma priekšmets;
- 38.2. iznomātāja un nomnieka personu identificējošie dati;
- 38.3. nomas objekta izmantošanas mērķis;
- 38.4. 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;
- 38.5. līdžēju tiesības un pienākumi;
- 38.6. līdžēju atbildība par līguma neizpildīšanu;
- 38.7. nomas līguma termiņš;
- 38.8. strīdu izšķiršanas kārtība;
- 38.9. līguma izbeigšanas nosacījumi, tai skaitā vienpusējas tiesības atkāpties no nomas līguma.
39. Nomas līgumu, pusēm vienojoties, var pagarināt. Kopējais nomas līguma termiņš nedrīkst pārsniegt 36.punktā noteiktos termiņus. Informāciju par līguma pagarināšanu Sabiedrības publicē Noteikumu 28.punktā noteiktajā kārtībā.
40. Ja Sabiedrība līgumā paredz tiesības nomniekam slēgt apakšnomas līgumu, apakšnomniekam nav tiesību nekustamo īpašumu iznomāt citai personai.

#### **4. Sabiedrības darbības nodrošināšanai nepieciešamā nekustamā īpašuma noma**

41. IUAD Infrastruktūras objektu pārvaldīšanas nodaļa organizē Sabiedrības darbības nodrošināšanai nepieciešamā nekustamā īpašuma nomāšanu, sagatavojot un iesniedzot informāciju Komisijai:
- 41.1. par Sabiedrības darbības nodrošināšanai nepieciešamajiem nekustamajiem īpašumiem (nepieciešamā īpašuma platība, tā izmantošanas mērķis, nekustamā īpašuma iespējamie iznomātāji u.c. nepieciešamā informācija lēmuma pieņemšanai);
- 41.2. par nekustamā īpašuma nomāšanai ieteicamo nomas cenu, ņemot vērā nekustamā īpašuma tirgus situāciju un tendences, nepieciešamības gadījumā saņemot sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja vērtējumu.
42. Komisija, izvērtējot IUAD Infrastruktūras objektu pārvaldīšanas nodaļas iesniegto informāciju, pieņem lēmumu par nekustamā īpašuma nomāšanu, ja tas nepieciešams Sabiedrības darbības nodrošināšanai, pamatojoties uz saimnieciski izdevīgāko piedāvājumu.

43. Komisija 42.punktā norādīto lēmumu pieņem, ja Sabiedrībā saņemtais piedāvājums par nekustamā īpašuma iznomāšanu atbilst IUAD Infrastruktūras objektu pārvaldīšanas nodaļas norādītajiem nepieciešamā nekustamā īpašuma kritērijiem.
44. IUAD Infrastruktūras objektu pārvaldīšanas nodaļa organizē informācijas par nomāt paredzētajiem vai nomātajiem nekustamajiem īpašumiem publicēšanu Sabiedrības un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā internetā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
45. Sabiedrība nepiemēro Noteikumu 44.punktu, ja:
  - 45.1. Sabiedrība nekustamo īpašumu nomā no publiskas personas;
  - 45.2. iznomātājs ir kapitālsabiedrība, kas ar Sabiedrību atrodas viena koncerna sastāvā;
  - 45.3. zeme tiek nomāta uz tās esošas Sabiedrībai piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;
  - 45.4. nomas objekts tiek nodots Sabiedrībai vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.
46. Pamatojoties uz Komisijas lēmumu par nekustamā īpašuma nomu, IUAD Infrastruktūras objektu pārvaldīšanas nodaļa sagatavo nomas līguma projektu un organizē nekustamā īpašuma nomas līguma noslēgšanu.
47. Pirms nomas līguma noslēgšanas IUAD Infrastruktūras objektupārvaldīšanas nodaļa no nekustamā īpašuma iznomātāja saņem:
  - 47.1. no juridiskas personas - spēkā esošu statūtu kopiju, Valsts ieņēmumu dienesta izziņu par nodokļu nomaksu un nodokļu maksātāja reģistrācijas apliecības kopiju un/vai ar PVN apliekamās personas reģistrācijas apliecības kopiju (ja persona ir ar PVN apliekamā persona);
  - 47.2. no fiziskas personas - pases vai personas apliecības kopiju un ar PVN apliekamās personas reģistrācijas apliecības kopiju, ja persona ir šī nodokļa maksātājs (ja persona ir ar PVN apliekamā persona).
48. Nomas līgumu slēdz rakstveidā uz laiku, kas noteikts Komisijas lēmumā, bet kas nav ilgāks par 30 gadiem (izņemot normatīvajos tiesību aktos noteikto piespiedu nomu). Nomas līgumu slēgšanai uz termiņu, kas pārsniedz 12 gadus (izņemot normatīvajos aktos noteikto piespiedu nomu), jāsaņem Sabiedrības dalībnieku sapulces piekrišana.