

Saskaņots:  
VAS „Ceļu satiksmes drošības direkcija”  
Akcionāru sapulcē  
2013.gada 19. jūlijā  
(protokols nr.2)

Apstiprināts ar Valdes  
2013.gada 19. jūnija lēmumu  
(protokolos Nr.6)

## **Nolikums par nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomāšanas kārtību**

### **1. Vispārīgie noteikumi**

1.1. Nolikums nosaka kā valsts akciju sabiedrība „Ceļu satiksmes drošības direkcija” (turpmāk tekstā - CSDD) iznomā vai nomā nekustamo īpašumu – zemi, ēkas un būves, vai telpas (turpmāk tekstā – Īpašums).

1.2. Nolikuma mērķis ir nodrošināt Īpašuma nodošanu un pieņemšanu lietošanā par samaksu, kas pildītu atlīdzības funkciju un nodrošinātu iznomātāja un nomnieka saistību ekonomisko ekvivalenci, vienlīdzīgu un taisnīgu attieksmi pret pretendentiem un informācijas atklātību.

1.3. Nolikuma izpildi nodrošina Vispārējā daļa, kuras vispārīgie pienākumi ir:

1.3.1. nodrošināt CSDD rīcībā esošā Īpašuma uzskaiti, apzināt neizmantoto Īpašumu un plānot tā izmantošanas iespējas;

1.3.2. nodrošināt CSDD darbībai nepieciešamo Īpašumu apzināšanu un izpēti, un veikt nepieciešamās darbības Īpašuma iegūšanai lietošanā;

1.4. Ekonomikas un uzskaites daļa sadarbībā ar Vispārējo daļu veic CSDD Īpašuma nosacītas nomas maksas aprēķinus un kontrolē nomas maksājumu kārtības ievērošanu.

1.5. Nosacīto nomas maksas apmēru nosaka:

1.5.1. zemes gabalam, veicot īpašuma tirgus izpēti, nepieciešamības gadījumā pieaicinot sertificētu nekustamā īpašuma vērtētāju un veicot novērtēšanu;

1.5.2. telpām un būvēm saskaņā ar Nolikumā noteikto metodiku, nepieciešamības gadījumā pieaicinot sertificētu nekustamā īpašuma vērtētāju.

## 2. Īpašuma iznomāšana

2.1. Konstatējot iespēju nodot nomā Īpašumu noteiktam nomniekam un ar noteiktu mērķi, Vispārējā daļa sadarbībā ar Juridisko daļu sagatavo nomas līguma projektu un nodrošina informācijas publiskošanu normatīvajos aktos un šajā nolikumā noteiktajā kārtībā.

2.2. Lai informācija par iznomāšanai paredzēto CSDD Īpašumu būtu publiski pieejama, nodrošināma šādas informācijas publicēšana VAS „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā:

2.2.1. vismaz 10 darbdienu pirms līguma noslēgšanas — nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis un paredzamais līguma darbības termiņš;

2.2.2. 10 darbdienu laikā pēc līguma noslēgšanas — nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis, nomnieks, nomas maksas apmērs un līguma darbības termiņš.

2.3. Nolikuma 2.2.punktu par informācijas publiskošanu nepiemēro, ja:

2.3.1. CSDD Īpašumu iznomā publiskai personai;

2.3.2. CSDD Īpašumu iznomā sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam, kurā publiskas personas daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus;

2.3.3. nomnieks ir kapitālsabiedrība, kas ir CSDD koncerna sastāvā;

2.3.4. zeme iznomāta uz tās esošas un citai personai piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;

2.3.5. īpašums tiek iznomāts vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.

2.4. Konstatējot iespēju iznomāt Īpašumu konkrētam mērķim, un ir nepieciešams noskaidrot nomnieku, Vispārējā daļa iespējamus pretendētus noskaidro ar 2.2.1.punktā minēto publikāciju, papildinot to ar norādi par piedāvājuma iesniegšanas termiņu, citiem sludinājumiem un publikācijām, vai arī veicot pretendentu aptauju.

2.5. Atsaucoties uz 2.2.1.punktā minēto publikāciju, Pretendents ir tiesīgs iesniegt savu piedāvājumu Īpašuma nomai, iesniedzot iesniegumu par Īpašuma iznomāšanas mērķi, termiņu un piedāvāto nomas maksu.

2.6. Ja attiecībā uz konkrēto iznomāšanas gadījumu ir saņemti vairāki pretendentu piedāvājumi, Vispārējā daļa izvērtē visus piedāvājumus, nepieciešamības gadījumā pieprasa papildus informāciju no pretendentiem un izvērtē piedāvājumu atbilstību noteiktajam mērķim un to saimniecisko

izdevīgumu. Pretendentam, kura piedāvājums netiek akceptēts Vispārējā daļa sagatavo atbildes vēstuli, norādot piedāvājuma noraidīšanas iemeslu.

2.7. Saņemot piedāvājumu iznomāt Īpašumu Vispārējā daļa izvērtē tā atbilstību CSDD noteiktajam mērķim un tā saimniecisko izdevīgumu, nepieciešamības gadījumā pieprasa papildus informāciju no pretendenta. Ja piedāvājums tiek akceptēts, tad Vispārēja daļa nodrošina informācijas publiskošanu normatīvajos aktos un nolikuma 2.2. un 2.3. punktā noteiktajā kārtībā.

### 3. Nomātais Īpašums

3.1. Konstatējot nepieciešamību nomāt konkrētu Īpašumu, Vispārējā daļa sadarbībā ar Juridisko daļu sagatavo nomas līguma projektu un nodrošina informācijas publiskošanu normatīvajos aktos un šajā nolikumā noteiktajā kārtībā.

3.2. Lai informācija par nomāto un nomāt paredzēto nekustamo īpašumu būtu publiski pieejama, kapitālsabiedrība valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" mājaslapā internetā bez maksas publicē vismaz šādu informāciju:

3.2.1. vismaz 20 darbdienas pirms līguma noslēgšanas — nekustamā īpašuma vēlamā atrašanās vieta, platība, plānotais nomas maksas apmērs, paredzamais līguma darbības termiņš, lietošanas mērķis;

3.2.2. 10 darbdienu laikā pēc līguma noslēgšanas — nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis, iznomātājs, nomas maksas apmērs un līguma darbības termiņš.

3.3. Nolikuma 3.2.punktu var nepiemērot, ja:

3.3.1. CSDD nekustamo īpašumu nomā no publiskas personas;

3.3.2. iznomātājs ir kapitālsabiedrība, kas ar CSDD atrodas viena koncerna sastāvā;

3.3.3. zeme tiek nomāta uz tās esošas CSDD piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;

3.3.4. nomas objekts tiek nodots CSDD vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.

3.4. Konstatējot nepieciešamību nomāt Īpašumu, gadījumos, kad nav apzināts konkrēts Īpašums un tā īpašnieks, Vispārējā daļa iespējamus pretendentes noskaidro ar 3.2.1.punktā minēto publikāciju, papildinot to ar norādi par piedāvājuma iesniegšanas termiņu, citiem sludinājumiem un publikācijām, vai arī veicot pretendentu aptauju.

3.5. Atsaucoties uz 3.2.1.punktā minēto publikāciju, Pretendents ir tiesīgs iesniegt savu piedāvājumu Īpašuma iznomāšanai CSDD, iesniedzot informāciju par Īpašumu, tā atrašanās vietu, izmantošanas mērķi, termiņu un piedāvāto nomas maksu.

3.6. Ja ir saņemti vairāki pretendentu piedāvājumi, Vispārējā daļa izvērtē visus piedāvājumus, nepieciešamības gadījumā pieprasa papildus informāciju no pretendentiem un izvērtē piedāvājumu atbilstību CSDD vajadzībām un to saimniecisko izdevīgumu. Pretendentam, kura piedāvājums netiek akceptēts Vispārējā daļa sagatavo atbildes vēstuli, norādot piedāvājuma noraidīšanas iemeslu.

#### **4. Īpašuma nomas līgums**

4.1. Īpašuma nomas līgumu noslēdz pēc saimnieciski izdevīgākā piedāvājuma noskaidrošanas. Ja izvēlētais pretendents līgumu neparaksta vai neiesniedz pamatotus iebildumu 30 (trīsdesmit) dienu laikā no līguma nosūtīšanas dienas, ir uzskatāms, ka pretendents no līguma slēgšanas ir atteicies.

4.2. Nomas līgumu sastāda un paraksta rakstveidā, ne mazāk kā divos eksemplāros, no kuriem viens paliek Iznomātājam un viens – nomniekam. Nepieciešamības gadījumā sagatavo trešo līguma eksemplāru iesniegšanai zemesgrāmatā.

4.3. CSDD Īpašuma iznomāšanas līgumā, papildus nomas maksas apmēram un līguma termiņam, ietverami šādi pamatnosacījumi:

4.3.1. jābūt noteiktam Īpašuma izmantošanas mērķim;

4.3.2. Īpašuma lietotājam nav tiesību Īpašumu nodot tālākai lietošanai trešajai personai, bez rakstiskas saskaņošanas ar CSDD;

4.3.3. ja Īpašumam nepieciešami remontdarbi, jābūt noteiktam šo darbu veikšanas termiņam, kā arī remontdarbu veikšanai paredzamo ieguldāmo līdzekļu apjomam, kas saskaņojami ar Vispārējo daļu;

4.3.4. ja tiek iznomāta ēku, būvju daļa, jāparedz proporcionālas tai piesaistītā zemes gabala domājamās daļas iznomāšana;

4.3.5. ja tiek iznomāta atsevišķa ēka, būve, jāparedz proporcionāla tai piesaistītā zemes gabala vai ēkas ekspluatācijai nepieciešamās zemes daļas iznomāšana;

4.3.6. ja tiek iznomāts atsevišķs zemes gabals, nomniekam ir pienākums uzkopt zemes gabalu un tam pieguļošo ielas teritoriju proporcionāli uz zemes gabala esošu ēku (būvju, telpu) platībai vai slēgt atsevišķu līgumu par minētās teritorijas uzkopšanu atbilstoši normatīvajiem aktiem;

4.3.7. nomniekam ir pienākums apdrošināt Īpašumu visā nomas līguma darbības laikā pret bojājumu vai bojāeju ugunsgrēka gadījumā vai trešo personu

prettiesisku darbību, ja Iznomātāja apdrošināšana neparedz segt zaudējumus lietošanā nodotajās telpās;

4.3.8. nomniekam ir pienākums segt CSDD visus zaudējumus, kas radušies tā darbības rezultātā, kā arī apmaksāt visus valsts vai pašvaldību iestāžu, par neatbilstošu Īpašuma lietošanu, piemērotos naudas sodus;

4.3.9. pielīgstama CSDD tiesība vienpusēji izbeigt Nomā līgumu, ja nomnieks to lieto neatbilstoši noteiktajiem mērķiem vai neveic savlaicīgi nomas maksājumus;

4.3.10. ilgtermiņa līgumos pielīgstama CSDD tiesības mainīt nomas maksas apmēru, ja mainoties tirgus situācijai, pieaugot nomas maksas apmēram nekustamā īpašuma tirgū, vai Centrālās statistikas pārvaldes noteiktais vidējais patēriņa cenu indekss (PCI) pēdējā gada laikā pieaudzis vairāk kā par 2%.

## **5. Iznomātā Īpašuma uzraudzība**

5.1. Vispārējā daļa nodrošina Nolikuma un normatīvo aktu ievērošanu, noslēdzot un izpildot Īpašuma nomas līgumu, savlaicīgi veicot visas normatīvajos aktos un noslēgtajos līgumos noteiktās darbības, lai novērstu līguma pārkāpumus no nomnieka puses un zaudējumu rašanos CSDD.

5.2. Vispārējai daļai ir pienākums sekot, lai Īpašums tiktu uzturēts un saglabāts atbilstoši noslēgtajam līgumam un normatīvo aktu prasībām.

5.3. Ekonomikas un uzskaites daļa uzskaita nomnieku veiktos nomas maksājumus. Ja nomas maksājumi nav veikti ilgāk kā divus kalendāros mēnešus pēc kārtas, Ekonomikas un uzskaites daļa informē Juridisko daļu un Vispārējo daļu.

5.4. Juridiskā daļa sagatavo parādniekam brīdinājumu ar norādi, ja brīdinājumā noteiktajā termiņā saistības netiks izpildītas, CSDD iesniegs tiesā prasības pieteikumu par parāda piedziņu.

## **6. Nomā maksas noteikšana**

6.1. Nosakot nomas maksu par telpām, tajā ietver tiešās, administrācijas un pieskaitāmās izmaksas, atbilstoši iznomāto telpu platībai:

6.2.1. ēkas un telpu uzturēšanas izmaksas (atkritumu izvešana, sniega tīrīšana, deratizācija, saimniecības preces, ģenerālā tīrīšana, paklāju mainīšanas izmaksas u.c.);

6.2.2. apkalpojošā personāla izmaksas (sētnieks, apkopējs koplietošanas telpām, elektriķis u.c.);

6.2.3. ēkas nolietojuma izmaksas;

6.2.3. nekustamā īpašuma nodokli;

6.2.4. administrācijas izmaksu procentuālo daļu, kas aprēķināta no pēdējā apstiprinātā CSDD finanšu gada pārskata peļņas vai zaudējumu aprēķina;

6.2.5. sakaru pakalpojumu izmaksas;

6.2.6. citas attiecināmās izmaksas.

6.3. Nomas maksā peļņas apmērs tiek noteikts atkarībā no nekustamā īpašuma tirgus situācijas valstī:

6.3.1. kapitālsabiedrībai, kas ar CSDD atrodas viena koncerna sastāvā līdz 10% no kopējām izmaksām;

6.3.2. citām personām no 10% līdz 20% no kopējām izmaksām.

6.4. Nomas maksa var tik samazināta:

6.4.1. līdz 50 % apmēram, ja telpas atrodas pagraba vai puspagraba (cokola) stāvā, vai Nomnieks iegulda savus līdzekļus telpu remontā. Ja Nomnieks iegulda līdzekļus telpu remontā nomas maksa var tikt samazināta, ievērojot Civillikumā noteikto par nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu, laika periodā līdz ieguldīto līdzekļu kompensācijai no telpu remonta pabeigšanas un akta par veiktajiem ieguldījumiem parakstīšanas. Ja līgums tiek izbeigts pirms tā termiņa beigām nomnieka vainas dēļ vai pēc nomnieka vienpusējas iniciatīvas, nepieciešamos un derīgos izdevumus neatlīdzina.

6.4.2. par 10%, ja lietošanā nodotās telpas atrodas ēkas pēdējos stāvos (no ceturtā stāva) un ēkā nav iebūvēts lifts, vai arī pastāv grūtības ar citu komunikāciju izmantošanu.

6.5. Maksa par iznomāto telpu lietošanu pārskatāma ne retāk kā reizi trijos gados, saskaņā ar nekustamā īpašuma tirgus situāciju un Īpašuma uzturēšanas izmaksu izmaiņām.

6.6. Nomas maksa inženierbūvēm (asfalta segums, betonēta konstrukcija u.c.), ietver tiešās un administrācijas izmaksas:

6.6.1. izmaksas, kas ir saistītas ar objekta apsaimniekošanu (tīrīšana, apgaismojums u.c.);

6.6.2. inženierbūves nolietojumu;

6.6.3. nekustamā īpašuma nodokli;

6.6.4. administrācijas izmaksu procentuālo daļu, kas tiek aprēķināta no pēdējā apstiprinātā CSDD finanšu gada pārskata peļņas, vai zaudējumu aprēķina;

6.6.5. papildus tiek noteikta nomas maksa zemes gabalam uz kura atrodas inženierbūve.

6.7. Maksa par zemes gabala lietošanu tiek noteikta atbilstoši CSDD saimnieciskajam izdevīgumam, pastāvošajai nekustamā īpašuma tirgus situācijai un Latvijas Republikā spēkā esošajiem, īpašuma nomas maksas apmērus regulējošiem tiesību aktiem.

6.8. Maksa par iznomātā zemes gabala lietošanu pārskatāma:

6.8.1. ne retāk kā reizi trijos gados, ievērojot nekustamā īpašuma nomas tirgus situāciju, kā arī Valsts zemes dienesta noteiktās zemes kadastrālās vērtības izmaiņas. Ja aprēķinātā nomas maksa ir mazāka par iepriekš noteikto un nomnieks nav pieprasījis tās samazināšanu, to nemaina;

6.8.2. pēc pamatota nomnieka pieprasījuma, saņemot sertificēta vērtētāja nekustamā īpašuma nomas tirgus aprēķinu, ne biežāk kā vienu reizi trijos gados.

6.9. Nomu maksu Biķernieku kompleksās sporta bāzes būvēm saistītām ar sacensību organizēšanu un eksāmenu kvalifikācijas laukumu lietošanai, nosaka:

6.9.1. nomas maksa Biķernieku kompleksās sporta bāzes būvēm saistītām ar sacensību organizēšanu un eksāmenu kvalifikācijas laukumu lietošanai tiek noteikta par vienu stundu.

6.9.2. tiek aprēķināta no tiešajām izmaksām t.sk. uzturēšanas izmaksām, administrācijas izmaksām un pārējām izmaksām t.sk. nolietojuma, iekļaujot īpašuma nodokli un plānoto peļņas daļu līdz 10% apmērā.

6.9.3. aprēķināto nomas maksu precizē pamatojoties uz situāciju nekustamā īpašuma tirgū ar līdzvērtīgu būvju nomu.

Valdes priekšsēdētājs

A.Lukstiņš