
 <p>VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI</p>	<p><b>Dokumenta nosaukums:</b></p> <p><b>Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA</b></p>	<p><b>Apstiprināts ar valdes:</b> 25.08.2020. <b>protolollēmumu Nr. VPL-20/42-3.1.</b> <b>Saskaņots ar kapitāla daļu turētāju</b></p> <p><b>Dokumenta Nr.:</b> KVS K 64/6</p>
--	--	---

## 1. Mērķis:


Šīs kārtības mērķis ir noteikt Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” rīcību ar tās īpašumā esošajiem nekustamajiem īpašumiem, atbilstošu spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, lai nodrošinātu nomas objektu lietderīgu iznomāšanu, iznomāšanas procesa caurskatāmību un tā atklātumu, kā arī vienlīdzīgu un taisnīgu attieksmi pret pretendentiem.

## 2. Dokumentā lietoto terminu un saīsinājumu skaidrojums:

- 2.1. AD - Administratīvā daļa;
- 2.2. BIAD - Biznesa izvērtēšanas un analīzes daļa;
- 2.3. GD – Grāmatvedības daļa;
- 2.4. Īpašumu izvērtēšanas komisija - VNĪ izveidota Īpašumu izvērtēšanas komisija, kas darbojas uz nolikuma pamata;
- 2.5. Iznomāšana – Nomas objekta nodošana lietošanā uz noteiktu laiku citai personai par noteiktu atlīdzību;
- 2.6. Iznomāšanas komisija – VNĪ izveidota Īpašumu iznomāšanas komisija, kas darbojas uz nolikuma pamata;
- 2.7. Iznomātājs vai VNĪ – valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi”;
- 2.8. JD – Juridiskā daļa;
- 2.9. KAAD – Klientu apkalpošanas un atbalsta daļa;
- 2.10. KVS – kvalitātes vadības sistēma;
- 2.11. Minimālā nomas maksa - Nomas objekta nomas maksa, kas pilnīgi sedz ar Nomas objektu saistītus pārvaldīšanas izdevumus (tiešās un netiešās izmaksas) iznomāšanas periodā, kuru aprēķina BIAD atbilstoši VNĪ īpašumā, valdījumā, un vai pārvaldīšanā esošu valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtībai, KVS K42;
- 2.12. NĪ – nekustamais īpašums;
- 2.13. NĪ PVD – NĪ Portfeļa vadības daļa;
- 2.14. NĪRD – NĪ realizācijas daļa;
- 2.15. NĪED – Nekustamā īpašuma ekspertīzes daļa;
- 2.16. Noteikumi Nr.97 – Ministru kabineta 20.02.2018. noteikumi Nr.97 „Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi”;
- 2.17. Nomas objekts – VNĪ īpašumā esošs noma piedāvāts nekustamais īpašums (t.sk. neapbūvēts zemesgabals, bez apbūves tiesībām), tā daļa (nedzīvojamās/dzīvojamās telpas un/vai zemesgabals/ tā daļa);
- 2.18. Nomas pieteikums – kārtībā KVS K 26 „VAS „Valsts nekustamie īpašumi” Sarakstes dokumentu izstrādes, aprites, reģistrēšanas, izpildes, kontroles un glabāšanas kārtība” un šīs kārtības noteikumos noteiktajā kārtībā VNĪ reģistrēts nomas pretendenta sūtījums – iesniegums, pieteikums vai piedāvājums, no kura satura izriet skaidrs lūgums, vēlme vai piedāvājums nomāt Nomas objektu un citi ar Nomas objekta nomu saistīti jautājumi, vai elektronisko izsoļu vietnē (<https://izsoles.ta.gov.lv>) saņemts pieteikums (lūgums autorizēt pretendentu dalībai izsolē);

 <p>VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI</p>	<p><b>Dokumenta nosaukums:</b></p> <p><b>Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA</b></p>	<p><b>Apstiprināts ar valdes:</b> 25.08.2020. <b>protolollēmumu Nr. VPL-20/42-3.1.</b> <b>Saskaņots ar kapitāla daļu turētāju</b></p> <p><b>Dokumenta Nr.:</b> KVS K 64/6</p>
--	--	---

- 2.19. Nomas pretendents – ikviena juridiska vai fiziska persona, kurai saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīviem aktiem ir attiecīgas tiesības un, kas iesniegusi VNĪ pieteikumu nomāt Nomas objektu, vai izmantojot elektronisko izsoļu vietni (<https://izsoles.ta.gov.lv>) nosūtījusi lūgumu autorizēt to daļībai izsolē, vai iesniegusi izskatīšanai ar Nomas objekta nomu saistītu jautājumu;
- 2.20. Nosacītā nomas maksa – Nomas objekta nomas maksa, kuru nosaka Iznomāšanas komisija, ņemot vērā tirgus nomas maksu, kuru saskaņā ar Latvijas standartu Īpašumu vērtēšana LVS 401:2013 ir noteicis VNĪ nekustamo īpašumu tirgus analītiķis, ievērojot attiecīga nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli, atrašanās vietu, izmantošanas iespējas un citus apstākļus. Nosacītajā nomas maksā iekļauj visus ar izsoles rīkošanu saistītos izdevumus un neatkarīga sertificētā vērtētāja atlīdzības izdevumus, ja tāds piesaistīts. Nosacītā nomas maksa nevar būt zemāka par Minimālo nomas maksu, izņemot sekojošus gadījumus:
- 2.20.1. ja nepieciešams nodrošināt būtisku pakalpojumu sniegšanu ēkas (telpu) nomniekam - publiskai personai (ēdināšanas pakalpojumu sniegšana) un nomas objekta nomas tiesību izsole ir noslēgusies bez rezultāta. Šādā gadījumā nomas maksu nosaka VNĪ nekustamo īpašumu tirgus analītiķis, pēc tam tiek veikts finanšu izvērtējums un pieņemts lēmums par turpmāko lietderīgāko rīcību. Šādos gadījumos nomas līgumu slēdz uz laiku, kas nepārsniedz 6 gadu termiņu. Nomas maksa tiek pārskatīta ne retāk kā reizi divos gados, ņemot vērā pārskatīšanas brīdī VNĪ nekustamo īpašumu tirgus analītiķa noteikto nomas maksu. Ar vērtēšanu saistītās izmaksas tiek iekļautas nomas maksas aprēķinā. Iznomātājam ir tiesības nemainīt nomas maksas apmēru, ja nomas maksas palielinājums gadā ir mazāks nekā attiecīgā paziņojuma sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas;
- 2.20.2. ja nomas objekts ir nerentabls un īpašuma lietošana nav iespējama bez kapitālieguldījumu veikšanas (inženierkomunikāciju nomaiņas, nesošo konstrukciju un/vai pārsegumu nomaiņas, vai pārbūves, u.c. būtisku kapitālieguldījumu veikšanas), un līgumā ir noteikts nomnieka pienākums un termiņi kapitālieguldījumu veikšanai, laikā kamēr tiek veikti pārbūves darbi, bet ne ilgāk kā līdz nomas līgumā noteiktajam termiņam, kādā jāpabeidz īpašuma pārbūve un īpašums jānodod ekspluatācijā, nomniekam ir pienākums segt tikai Papildu maksājumus un komunālos maksājumus, kas attiecas uz iznomāto īpašumu;
- 2.20.3. ja nomas objekts ilgstoši ir nerentabls, un, lai palielinātu iespējas samazināt zaudējumus, gadījumā, ja VNĪ nekustamo īpašumu tirgus analītiķa noteiktā nomas maksa ir zemāka par aprēķināto Minimālo nomas maksu, kā arī gadījumā, ja nomas objekts ilgstoši ir piedāvāts nomas tiesību izsolei, t.sk. samazinot izsoles sākuma cenu par 60%, no sākotnējās izsoles cenas, var piemērot nomas maksu, kas ir zemāka par aprēķināto Minimālo nomas maksu, nosakot nomas termiņu ne ilgāku kā viens gads, ņemot vērā citus apstākļus, ja tie var būtiski uzlabot Nomas objekta tehnisko stāvokli un/vai veicināt VNĪ finanšu līdzekļu ekonomisku un saimniecisku izlietojumu tā apsaimniekošanā un uzturēšanā;
- 2.21. Noteikumi Nr.350 – Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumi Nr.350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi”;
- 2.22. NĪAD – NĪ apsaimniekošanas daļa;

 <p>VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI</p>	<p><b>Dokumenta nosaukums:</b></p> <p><b>Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA</b></p>	<p><b>Apstiprināts ar valdes:</b> 25.08.2020. <b>protolollēmumu Nr. VPL-20/42-3.1.</b> <b>Saskaņots ar kapitāla daļu turētāju</b></p> <hr/> <p><b>Dokumenta Nr.:</b> KVS K 64/6</p>
--	--	---

- 2.22 Papildu maksājumi – papildus nomas maksai veicami maksājumi, kas pilnīgi sedz apsaimniekošanas (A komponente tiešo izmaksu aprēķinā), nekustamā īpašuma nodokļa un apdrošināšanas izdevumus, kā arī nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu (piemēram, siltumenerģija, dabasgāzes piegāde, ūdensapgāde un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana), elektroenerģijas, sakaru pakalpojumu izmaksas, kas attiecināmas uz iznomāto platību. Papildu maksājumus aprēķina BIAD un GD;
- 2.23. Publikācija – informācijas ievietošana preses izdevumos un/vai tīmekļvietnēs;
- 2.24. Publiska persona - publiska persona, tās iestāde vai kapitālsabiedrība, atvasināta publiska persona, atvasinātas publiskas personas iestāde, vai atvasinātas publiskas personas kapitālsabiedrība vai privātpersona, kurai Nomas objekts nepieciešams publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai;
- 2.25. VNĪ nekustamo īpašumu tirgus analītiķis – NĪRD tirgus analītiķis, kas darbu veic neatkarīgi un saskaņā ar Latvijas standartu Īpašumu vērtēšana LVS 401:2013, ar atbilstošu izglītību un pieredzi, kas nepieciešama nekustamā īpašuma novērtēšanai.


### 3. Atbildība:

*NĪ PVD, NĪRD, BIAD, GD, JD, AD, KAAD, NĪED* – atbild par šajā procesā noteikto darbību veikšanu. Īpašumu izvērtēšanas komisijas un Iznomāšanas komisijas locekļu atbildība noteikta to nolikumos.


### 4. Apraksts:

#### 4. Vispārīgie noteikumi:

- 4.1. VNĪ rīcībai Nomas objekta iznomāšanā jābūt likumīgai, tas ir, ar Nomas objektu drīkst rīkoties atbilstoši likumos, Ministru kabineta noteikumos un citos Latvijas Republikā spēkā esošajos normatīvajos aktos, kā arī VNĪ statūtos, akcionāra sapulces un/vai valdes/vadības padomes lēmumos un citos VNĪ iekšējos normatīvajos aktos noteiktajiem mērķiem un paredzētajā kārtībā;
- 4.2. VNĪ ir pienākums iznomāt Nomas objektu par iespējami augstāku cenu, kas nav zemāka par tā Minimālo nomas maksu, izņemot 2.20. punktā minētos izņēmuma gadījumus.
- 4.3. Iznomājot Nomas objektu, Kārtības noteikumus par nomas tiesību publikāciju un izsoli var nepiemērot, ja:
- 4.3.1. Nomas objektu iznomā publiskai personai vai privātpersonai publiskas funkcijas, vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, kā arī gadījumos, ja lēmumu par iznomāšanu ir pieņēmis Ministru kabinets;
- 4.3.2. Nomas objektu iznomā sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam, kurā publiskas personas daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus;
- 4.3.3. Nomnieks ir kapitālsabiedrība, kas ar VNĪ atrodas viena koncerna sastāvā;
- 4.3.4. Nomas objekts tiek nodots nomniekam īslaicīgi – ne ilgāk par 10 dienām gada laikā vienai personai, ja iznomāšana nav pretēja sabiedrības interesēm.

 <p>VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI</p>	<p><b>Dokumenta nosaukums:</b></p> <p><b>Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA</b></p>	<p><b>Apstiprināts ar valdes:</b> 25.08.2020. <b>protolollēmumu Nr. VPL-20/42-3.1.</b> <b>Saskaņots ar kapitāla daļu turētāju</b></p> <hr/> <p><b>Dokumenta Nr.:</b> KVS K 64/6</p>
--	--	---


- 4.3.5. Nomas objekts ir zeme, kas tiek iznomāta uz tās esošas un citai personai piederošas būves uzturēšanai.
- 4.3.6. Gadījumā, ja ir izsludināta nomas tiesību izsole un tiek saņemts pieteikums no privātpersonas, publiskas funkcijas, vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, telpas par Nosacīto nomas maksu tiek iznomātas privātpersonai, publiskas funkcijas, vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, ja tās ir tieši piemērotas deleģētā uzdevuma izpildei
- 4.4. Konceptuālu lēmumu par VNĪ īpašumā esošā nekustamā īpašuma iznomāšanu pieņem Īpašumu izvērtēšanas komisija.
- 4.5. Lēmumus par Nomas objekta iznomāšanu un citiem iznomāšanas nosacījumiem pieņem Iznomāšanas komisija.
- 4.6. VNĪ valdes locekļi un Iznomāšanas komisijas locekļi un citi iznomāšanas procesa organizēšanā iesaistītie VNĪ darbinieki nedrīkst būt Nomas pretendenti, kā arī tieši vai netieši ieinteresēti attiecīgā procesa iznākumā.
- 4.7. Iznomāt var tikai to Nomas objektu, par kuru ir publicēta informācija atbilstoši Kārtībā noteiktajai, izņemot Kārtības 4.3.punktā noteiktos gadījumus vai, ja Iznomāšanas komisija ir pieņēmusi lēmumu pagarināt spēkā esoša nomas līguma termiņu.
- 4.8. Jebkurai personai ir tiesības iepazīties ar informāciju par publicētā Nomas objekta stāvokli, kā arī saņemt citu VNĪ rīcībā esošo informāciju par Nomas objektu un iepazīties ar Nomas objektu dabā.
- 4.9. Nomas objektu neiznomā Nomas pretendents, ja pēdējā gada laikā no pieteikuma iesniegšanas dienas Iznomātājs ir vienpusēji izbeidzis ar to citu līgumu par īpašuma lietošanu, tāpēc ka Nomas pretendents nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus, vai stājies spēkā tiesas nolēmums, uz kura pamata tiek izbeigts cits ar iznomātāju noslēgts līgums par īpašuma lietošanu Nomas pretendenta rīcības dēļ.
- 4.10. Ievērojot sabiedrības intereses un lietderības apsvērumus, Iznomāšanas komisijai ir tiesības pieņemt lēmumu par atteikumu nomas objekta iznomāšanai Nomas pretendents, kurš atbilstoši Iznomātāja izstrādātajiem un apstiprinātajiem potenciālā Nomas pretendenta labticības izvērtēšanas kritērijiem nav uzskatāms par labticīgu, tai skaitā Nomas pretendents pēdējā gada laikā no pieteikuma iesniegšanas nav labticīgi pildījis citā ar Iznomātāju noslēgtā līgumā noteiktos nomnieka pienākumus – 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 ceturksņa nomas maksas aprēķina periods, vai Iznomātājam zināmi ar VNĪ nekustamā īpašuma uzturēšanu saistīto pakalpojumu maksājumu parādi, vai Nomas pretendents ir jebkādas citas būtiskas neizpildītas līgumsaistības pret Iznomātāju.
- 4.11. Noslēgtā nomas līguma noteikumi nedrīkst būtiski atšķirties no publicētajiem nomas nosacījumiem. Līgumā noteiktā nomas maksa nedrīkst būt zemāka par izsoles rezultātiem, līguma termiņš nedrīkst pārsniegt publicēto nomas termiņu. Pusēm

 <p>VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI</p>	<p><b>Dokumenta nosaukums:</b></p> <p><b>Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA</b></p>	<p><b>Apstiprināts ar valdes:</b> 25.08.2020. <b>protolollēmumu Nr. VPL-20/42-3.1.</b> <b>Saskaņots ar kapitāla daļu turētāju</b></p> <hr/> <p><b>Dokumenta Nr.:</b> KVS K 64/6</p>
--	--	---

savstarpēji vienojoties, publicēto nomas līguma projektu pirms parakstīšanas drīkst nebūtiski mainīt, ievērojot šajā punktā noteikto.

### Nomas objektu apzināšana un iznomāšanas kārtība

- 4.12. NĪAD NĪ pārvaldnieks 3 darba dienu laikā pēc nekustamā īpašuma/telpu nodošanas – pieņemšanas akta forma KVS F 153 „Telpu nodošanas un pieņemšanas akts” vai forma KVS F 154 „Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akts” vai nekustamā īpašuma/telpu apsekošanas akta forma KVS F 234 „Akts par telpu/īpašuma apsekošanu” parakstīšanas elektroniski informē par brīvajiem Nomas objektiem NĪRD, kas apkopo, aktualizē un uztur VNĪ elektronisko dokumentu koplietošanas mapē brīvo Nomas objektu sarakstu.
- 4.13. BIAD vienu reizi ceturksnī, līdz kārtējā ceturkšņa pirmā mēneša 5. darba dienai, apkopo informāciju par visiem Līgumiem, kuru termiņš beigsies nākamajā ceturksnī un nosūta attiecīgo informāciju NĪRD, NĪAD un NĪ PVD. NĪRD sagatavo ziņojumus Iznomāšanas komisijai par līgumu pagarināšanas nosacījumiem. Ja Iznomāšanas komisija pieņem lēmumu par līguma pagarināšanu un apstiprina līguma pagarināšanas nosacījumus, KAAD attiecīgajam nomniekam nosūta rakstveida piedāvājumu, tajā norādot termiņu, kādā nomniekam jāsniedz atbilde. Ja atbilde norādītajā termiņā netiek sniegta, uzskatāms, ka nomnieks atteicies no piedāvājuma. Šādā gadījumā KAAD par nomnieka atteikšanos no piedāvājuma informē NĪRD un NĪRD sagatavo Nomas objekta iznomāšanas nosacījumus un virza tos apstiprināšanai Iznomāšanas komisijā. Gadījumā, ja Iznomāšanas komisija pieņem lēmumu par līguma neturpināšanu, KAAD rakstiski informē nomnieku, par pieņemto lēmumu, norādot termiņu telpu atbrīvošanai, un informē NĪRD.
- 4.14. NĪRD sagatavo Nomas objektu iznomāšanas nosacījumus un virza tos apstiprināšanai Iznomāšanas komisijā.
- 4.15. NĪRD, sagatavojot informāciju par attiecīgo Nomas objektu:
- 4.15.1. apkopo informāciju par apstākļiem, kuri nepieļauj vai apgrūtina Nomas objekta iznomāšanu;
  - 4.15.2. pieprasa no BIAD aprēķinu vai veic nomas maksas aprēķinu nomas maksas kalkulatorā par aktuālo Minimālo nomas maksu un Papildu maksājumiem, ja tādi nav aprēķināti pēdējo 6 mēnešu laikā;
  - 4.15.3. nodrošina Nosacītās nomas maksas iesniegšanu Iznomāšanas komisijā;
  - 4.15.4. nepieciešamības gadījumā pieprasa NĪED sagatavot Nomas objekta Tehniskās apsekošanas aktu *KVS F 69 „Ēkas (būves) vizuālās apsekošanas akts”*. Lai noteiktu nomas objekta tehnisko stāvokli, NĪED sagatavo ziņojumu, izmantojot aktuālu nomas objekta Tehniskās apsekošanas atzinumu, kurš izstrādāts saskaņā ar ministru kabineta noteikumu Nr. 337 „Noteikumi par Latvijas Būvnormatīvu LBN 405-15 „Būvju tehniskā apsekošana” noteiktajām prasībām, ja šāds atzinums ir NĪED rīcībā. NĪED pienākums veikt minētās darbības pēc iespējas ātrāk, bet ne vēlāk kā 15 (piecpadsmit) darba dienu laikā (vai gadījumā, ja

 <p>VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI</p>	<p><b>Dokumenta nosaukums:</b></p> <p><b>Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA</b></p>	<p><b>Apstiprināts ar valdes:</b> 25.08.2020. <b>protolollēmumu Nr. VPL-20/42-3.1.</b> <b>Saskaņots ar kapitāla daļu turētāju</b></p> <hr/> <p>Dokumenta Nr.: KVS K 64/6</p>
--	--	--

apsekojamais objekts atrodas tālu un/vai ir apjomīgs, termiņš var tikt pagarināts) no pieprasījuma saņemšanas un informēt par to NĪRD;

4.15.5.nepieciešamības gadījumā pieprasa NĪED informāciju par nepieciešamo darbu apjomu un paredzamo aptuveno ieguldījumu apmēru un termiņiem, kādos darbi veicami. NĪED pienākums sniegt nepieciešamo informāciju pēc iespējas ātrāk, bet ne vēlāk kā 15 (piecpadsmit) darba dienu laikā no pieprasījuma saņemšanas un informēt par to NĪRD.

4.16.Nomnieku noskaidro rakstiskā, vai mutiskā nomas tiesību izsolē, vai rīkojot nomas tiesību izsoli elektroniskā izsoļu vietnē (<https://izsoles.ta.gov.lv>). Iznomāšanas komisija lemj par piemērojamo izsoles veidu, organizē izsoli, kā arī apstiprina publicējamo informāciju par Nomas objektu.

4.17.Par Nomas objektu publicē šādu informāciju:

4.17.1.Nomas objekta veidu (ēka, zeme, nekustamais īpašums, telpu grupa), norādot adresi, kadastra numuru/ kadastra apzīmējumu, platību, lietošanas mērķi, telpu grupas Nr., stāvu, kā arī atzīmi "kultūras piemineklis" gadījumā, ja Nomas objekts ir kultūras piemineklis;

4.17.2.Nomas objekta Nosacītās nomas maksas apmēru un Papildu maksājumus.

4.17.3. Nomas termiņu;

4.17.4.citu Nomas objektu raksturojošu informāciju;

4.17.5.citus iznomāšanas nosacījumus, tai skaitā nepieciešamos kapitālieguldījumus Nomas objektā, Nomas objekta iznomāšanas mērķi, tiesības nodot Nomas objektu vai tā daļu apakšnomā. Minētie iznomāšanas nosacījumi nedrīkst radīt nepamatotus ierobežojumus Nomas pretendentu konkurencei;

4.17.6. izsoles veidu un norādi par pirmo vai atkārtoto izsoli;

4.17.7.Nomas pretendentu pieteikšanās termiņu, kas nav īsāks par piecām darbdienu;


4.17.8. ja nomas tiesības tiek piešķirtas rakstiskā izsolē, – Nomas pieteikuma iesniegšanas vietu, reģistrēšanas kārtību, atvēršanas datumu, laiku un vietu;

4.17.9. ja nomas tiesības tiek piešķirtas mutiskā izsolē, – izsoles datumu, laiku un vietu, izsoles soli, kā arī izsoles norises kārtību;


4.17.10. ja nomas tiesības tiek piešķirtas elektroniskā izsolē izsoļu vietnē <https://izsoles.ta.gov.lv>, - pieteikšanās un izsoles norises kārtību.

4.17.11. nomas līguma projektu saskaņā ar VNĪ apstiprināto tipveida formu;

4.17.12. Nomas objekta apskates vietu un laiku.


 <p>VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI</p>	<p><b>Dokumenta nosaukums:</b></p> <p><b>Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA</b></p>	<p><b>Apstiprināts ar valdes:</b> 25.08.2020. <b>protolollēmumu Nr. VPL-20/42-3.1.</b> <b>Saskaņots ar kapitāla daļu turētāju</b></p> <hr/> <p>Dokumenta Nr.: KVS K 64/6</p>
--	--	--

- 4.18. Iznomāšanas komisijas apstiprināto publicējamo informāciju NĪRD ne vēlāk kā divu darbdienu laikā pēc attiecīgā Iznomāšanas komisijas lēmuma pieņemšanas un vismaz 10 darbdienu pirms iespējamās līguma noslēgšanas dienas publicē VNĪ tīmekļvietnē [www.vni.lv](http://www.vni.lv). Publicējamā informācija tīmekļvietnē tiek saglabāta līdz brīdim, kad tiek pieņemts Iznomāšanas komisijas lēmums par Nomas objekta iznomāšanu, vai līdz brīdim, kad Iznomāšanas komisija ir apstiprinājusi jaunu publicējamo informāciju. Iznomāšanas komisija publicējamo informāciju apstiprina ne retāk kā vienu reizi mēnesī. Publicējamā informācija tiek saglabāta VNĪ tīmekļvietnē vismaz 12 mēnešus.
- 4.19. NĪRD var izmantot arī citus informācijas paziņošanas veidus, lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku Nomas pretendentu loku.
- 4.20. Persona, kura vēlas nomāt Nomas objektu, iesniedz Nomas pieteikumu, kurā norāda:
- 4.20.1. fiziska persona – vārdu, uzvārdu, deklarētās dzīvesvietas adresi; juridiska persona, arī personālsabiedrība, – nosaukumu (firmu), reģistrācijas numuru un juridisko adresi;
  - 4.20.2. Nomas pretendenta pārstāvja vārdu, uzvārdu;
  - 4.20.3. tālruna numuru un elektroniskā pasta adresi (ja ir);
  - 4.20.4. Nomas objekta adresi, kadastra numuru/kadastra apzīmējumu un platību;
  - 4.20.5. nomas laikā plānotās darbības Nomas objektā;
  - 4.20.6. ja tiek rīkota rakstiska izsole, – piedāvāto nomas maksas apmēru.
- 4.21. Ja Nomas pieteikumu par Nomas objektu iesniedz šīs kārtības 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.3. un 4.3.4. punktos minētie subjekti, Nomas objektu ir tiesības iznomāt minētajai personai, izsoli nerīkojot. Pēc attiecīga Iznomāšanas komisijas lēmuma, KAAD rakstiski vai elektroniski informē pārējos Nomas pretendentes par pieņemto lēmumu. Nomas objektu, izvērtējot tā pieprasījumu tirgū un šajā punktā noteiktajā kārtībā, ir tiesības iznomāt nerīkojot izsoli, privātpersonai, kurai nekustamais īpašums nepieciešams deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, ja attiecīgais Nomas objekts ir tieši piemērots attiecīgā deleģētā valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai.
- 4.22. Ja Nomas pieteikumu par Nomas objektu iesniedz vairākas Publiskas personas, Nomas objektu iznomā šādā prioritārā secībā:
- 4.22.1. Publiskai personai, kura jau lieto tā nekustamā īpašuma daļu, kurā atrodas Nomas objekts;
  - 4.22.2. Publiskai personai, kuras funkcijas vai deleģētais valsts pārvaldes uzdevums atbilst publikācijā norādītajam Nomas objekta lietošanas un iznomāšanas mērķim;
  - 4.22.3. Publiskai personai, kura Nomas pieteikumu iznomātajam iesniegusi pirmā.
- 4.23. Rakstiskas izsoles kārtība:**

 VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI	<b>Dokumenta nosaukums:</b>  <b>Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA</b>	<b>Apstiprināts ar valdes:</b> 25.08.2020. <b>protolollēmumu Nr. VPL-20/42-3.1.</b> <b>Saskaņots ar kapitāla daļu turētāju</b> <hr/> <b>Dokumenta Nr.:</b> KVS K 64/6
---	---	--

- 4.23.1. ja tiek rīkota rakstiska izsole, Nomas pretendents iesniedz Nomas pieteikumu slēgtā aploksnē. Uz aploksnēs norāda, ka Nomas pieteikums tiek iesniegts rakstiskai izsolei, kā arī Nomas objekta adresi, kadastra numuru un Nomas pretendentu;
- 4.23.2. AD vai KAAD reģistrē saņemtos Nomas pieteikumus to saņemšanas secībā, norādot saņemšanas datumu, laiku, Nomas pretendentu un nekavējoties iesniedz Iznomāšanas komisijas priekšsēdētājam (vai viņa vietniekam). NĪRD apkopo informāciju par reģistrētajiem Nomas pieteikumiem, t.sk. pārbauda konsolidētajā visu Eiropas Savienībā spēkā esošo finanšu ierobežojumu datu bāzē ([http://eeas.europa.eu/cfsp/sanctions/consol-list/index\\_en.htm](http://eeas.europa.eu/cfsp/sanctions/consol-list/index_en.htm)) un konsolidētajā Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas dienesta tīmekļvietnē <http://sankcijas.kd.gov.lv/> informāciju par Nomas pretendentu. Iznomāšanas komisijas priekšsēdētājs (vai viņa vietnieks) saņemtos Nomas pieteikumus glabā slēgtā aploksnē līdz izsoles sākumam.
- 4.23.3. Nomas pretendents drīkst piedalīties rakstiskā izsolē, ja Nomas pieteikums iesniegts publikācijā norādītajā termiņā;
- 4.23.4. Nomas pieteikumu atvēršana publikācijā norādītajā datumā, laikā un vietā notiek Iznomāšanas komisijas sēdē. Iznomāšanas komisijas priekšsēdētājs (vai viņa vietnieks) klātesošajiem paziņo, ka sākusies izsole. Pēc šā paziņojuma vairs netiek pieņemti ne personiski iesniegti, ne arī pa pastu atsūtīti Nomas pieteikumi. Nomas pieteikumu atvēršana ir atklāta un tos atver iesniegšanas secībā;
- 4.23.5. Ja Nomas pieteikumā nav iekļauta Kārtības 4.20. punktā minētā informācija, un/vai ja saskaņā ar Eiropas savienībā spēkā esošajā finanšu ierobežojumu datu bāzē atrodamo informāciju Nomas pretendentam piemērots un ir spēkā sankciju režīms un tādējādi uz to ir attiecināmi Starptautisko un Latvijas Republikas nacionālo sankciju likumā noteiktie civiltiesiskie ierobežojumi, un/vai ja Nomas pieteikumā piedāvātais nomas maksas apmērs ir mazāks par publicēto Nomas objekta Nosacīto nomas maksas apmēru, Iznomāšanas komisija pieņem lēmumu par Nomas pretendenta izslēgšanu no dalības rakstiskā izsolē un Nomas pieteikumu neizskata;
- 4.23.6. Iznomāšanas komisijas priekšsēdētājs (vai viņa vietnieks) pēc Nomas pieteikumu atvēršanas nosauc Nomas pretendentu, Nomas pieteikuma iesniegšanas datumu un laiku, kā arī Nomas pieteikumā norādīto informāciju, tai skaitā piedāvāto nomas maksas apmēru un piedāvāto līguma termiņu. Uz Nomas pieteikuma parakstās visi Iznomāšanas komisijas locekļi. Nomas pieteikumu atvēršanu protokolē. Mutiskie Nomas pieteikumi rakstiskā izsolē ir aizliegti.
- 4.23.7. Ja nepieciešams papildus laiks, lai izvērtētu Nomas pieteikumu atbilstību publicētajiem iznomāšanas nosacījumiem, pēc Nomas pieteikumu atvēršanas Iznomāšanas komisijas priekšsēdētājs (vai viņa vietnieks) paziņo laiku un vietu, kad tiks paziņoti rakstiskas izsoles rezultāti. Ja papildu izvērtējums nav nepieciešams, pēc visu Nomas pieteikumu atvēršanas Iznomāšanas komisijas



 <p>VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI</p>	<p><b>Dokumenta nosaukums:</b></p> <p><b>Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA</b></p>	<p><b>Apstiprināts ar valdes:</b> 25.08.2020. <b>protollēmumu Nr. VPL-20/42-3.1.</b> <b>Saskaņots ar kapitāla daļu turētāju</b></p> <hr/> <p><b>Dokumenta Nr.:</b> KVS K 64/6</p>
--	--	---

priekšsēdētājs (vai viņa vietnieks) paziņo, ka rakstiskā izsole pabeigta, kā arī nosauc visaugstāko nomas maksu un Nomas pretendentu, kas to nosolījis un ieguvis tiesības slēgt nomas līgumu. Rakstiskās izsoles rezultātu paziņošanu protokolē.

4.23.8. Ja pēc visu Nomas pieteikumu atvēršanas izrādās, ka vairāki Nomas pretendenti piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, Iznomāšanas komisija lemj par vienu no šādām darbībām:

4.23.8.1. turpināt izsoli, pieņemot rakstiskus Nomas piedāvājumus no Nomas pretendentiem vai to pārstāvjiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, ja tie piedalās pieteikumu atvēršanā, un organizē Nomas piedāvājumu tūlītēju atvēršanu;

4.23.8.2. par nākamo izsoles kārtu starp Nomas pretendentiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, nosakot Nomas piedāvājumu iesniegšanas un atvēršanas datumu, laiku, vietu un kārtību.

4.23.8.3. par pieņemto lēmumu KAAD rakstiski informē Nomas pretendētus, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu.

4.23.9. Ja neviens no Nomas pretendentiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, neiesniedz jaunu Nomas piedāvājumu par augstāku nomas maksu, Komisija pieņem lēmumu un Nomas pieteikumu iesniegšanas secībā rakstiski piedāvā minētajiem Nomas pretendentiem slēgt nomas līgumu atbilstoši to nosolītajai nomas maksai.


4.23.10. Ja nomas tiesības tiek piešķirtas elektroniskā izsolē, izsole notiek atbilstoši elektroniskajā izsoļu vietnē <http://izsoles.ta.gov.lv> publicētajai pieteikšanās un izsoles nomas kārtībai.

4.23.11. Ja Publikācijā norādītajā Nomas pieteikumu iesniegšanas termiņā neviens Nomas pretendents uz izsoli nav pieteicies, Iznomāšanas komisija ir tiesīga lemt par Nosacītās nomas maksas samazināšanu ne vairāk kā par 20 procentiem un rīkot atkārtotu izsoli vai pagarināt pieteikšanās termiņu, ievērojot Kārtībā noteikto informācijas publicēšanas kārtību. Pēc otrās nesekmīgās izsoles, rīkojot trešo izsoli, izsoles sākumcenu var samazināt ne vairāk kā par 60 procentiem no sākotnējā Nosacītā nomas maksas apmēra, bet ne mazāk kā Minimālā nomas maksā.

#### **4.24. Mutiskas izsoles kārtība:**


4.24.1. ja tiek rīkota mutiska izsole, Nomas pretendents ierodas Publikācijā norādītajā izsoles vietā un laikā un piesaka savu dalību izsolē, iesniedzot Nomas pieteikumu.

4.24.2. AD vai KAAD reģistrē saņemtos Nomas pieteikumus to saņemšanas secībā, norāda saņemšanas datumu un laiku, kā arī Nomas pretendentu, kurš iesniedzis Nomas pieteikumu un deleģē Nomas pieteikumus NĪRD, kuras pienākums ir pārbaudīt konsolidētajā visu Eiropas Savienībā spēkā esošo finanšu ierobežojumu datu bāzē

 <p>VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI</p>	<p><b>Dokumenta nosaukums:</b></p> <p><b>Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA</b></p>	<p><b>Apstiprināts ar valdes:</b> 25.08.2020. <b>protolollēmumu Nr. VPL-20/42-3.1.</b> <b>Saskaņots ar kapitāla daļu turētāju</b></p> <hr/> <p><b>Dokumenta Nr.:</b> KVS K 64/6</p>
--	--	---


([http://eeas.europa.eu/cfsp/sanctions/consol-list/index\\_en.htm](http://eeas.europa.eu/cfsp/sanctions/consol-list/index_en.htm)) un konsolidētajā Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas dienesta tīmekļvietnē <http://sankcijas.kd.gov.lv/> informāciju par Nomas pretendentu.

- 4.24.3. Ja Nomas pieteikumā nav iekļauta Kārtības 4.20. punktā minētā informācija, un/vai ja saskaņā ar Eiropas savienībā spēkā esošajā finanšu ierobežojumu datu bāzē atrodamo informāciju Nomas pretendentam piemērots un ir spēkā sankciju režīms un tādējādi uz to ir attiecināmi Starptautisko un Latvijas Republikas nacionālo sankciju likumā noteiktie civiltiesiskie ierobežojumi, Iznomāšanas komisija pieņem lēmumu par Nomas pretendenta izslēgšanu no dalības mutiskā izsolē.
- 4.24.5. Mutiskā izsole publikācijā norādītajā izsoles datumā, laikā un vietā notiek Iznomāšanas komisijas sēdē. Izsole notiek ar augšupejošu soli. Solīšana sākas no Nosacītās nomas maksas un notiek tikai pa noteikto izsoles soli.
- 4.24.6. Iznomāšanas komisijas iecelts izsoles vadītājs reģistrē Nomas pretendentus un izsniedz katram Nomas pretendentam reģistrācijas numuru. Nomas pretendentu sarakstā ieraksta katra Nomas pretendenta vārdu un uzvārdu vai nosaukumu, kā arī Nomas pretendenta pārstāvja vārdu un uzvārdu. Nomas pretendenti pirms mutiskās izsoles sākuma ar parakstu apliecina, ka iepazinušies ar izsoles norises kārtību.
- 4.24.7. Atsakoties no turpmākas solīšanas, katrs izsoles dalībnieks Nomas pretendentu sarakstā ar parakstu apliecina savu pēdējo solīto nomas maksas summu. Mutisko izsoli protokolē.
- 4.24.8. Ja nepieciešams papildu laiks, lai izvērtētu Nomas pieteikumu atbilstību publicētajiem iznomāšanas nosacījumiem, mutiskās izsoles beigās Iznomāšanas komisijas priekšsēdētājs (vai viņa vietnieks) paziņo laiku un vietu, kad tiks paziņoti mutiskās izsoles rezultāti. Ja papildu izvērtējums nav nepieciešams, mutiskās izsoles beigās Iznomāšanas komisijas priekšsēdētājs (vai viņa vietnieks) paziņo, ka izsole pabeigta, kā arī nosauc visaugstāko nosolīto nomas maksu un Nomas pretendentu, kas to nosolījis un ieguvīs tiesības slēgt nomas līgumu. Mutiskās izsoles rezultātu paziņošanu protokolē.
- 4.24.9. Ja mutiskai izsolei piesakās tikai viens Nomas pretendents, izsoli atzīst par notikušu. Ar šo Nomas pretendentu VNĪ slēdz nomas līgumu par nomas maksu, kas nav zemāka par izsoles sākumcenu un ir paaugstināta par vienu izsoles soli.
- 4.24.10. Ja mutiskai izsolei piesakās vairāki Nomas pretendenti un neviens Nomas pretendents nepārsola izsoles sākumcenu, Iznomāšanas komisija atzīst izsoli par nenotikušu un rīko atkārtotu izsoli ar augšupejošu soli. Šajā gadījumā Iznomāšanas komisija ir tiesīga lemt par izsoles sākumcenas pazemināšanu.
- 4.24.11. Ja Publikācijā norādītajā Nomas pieteikumu iesniegšanas termiņā neviens Nomas pretendents uz izsoli nav pieteicies, Iznomāšanas komisija ir tiesīga lemt par Nosacītās nomas maksas samazināšanu ne vairāk kā par 20 procentiem un rīkot atkārtotu izsoli vai pagarināt pieteikšanās termiņu, ievērojot Kārtībā noteikto informācijas publicēšanas kārtību. Pēc otrās nesekmīgās izsoles, rīkojot trešo izsoli, izsoles

 <p>VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI</p>	<p><b>Dokumenta nosaukums:</b></p> <p><b>Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA</b></p>	<p><b>Apstiprināts ar valdes:</b> 25.08.2020. <b>protollēmumu Nr. VPL-20/42-3.1.</b> <b>Saskaņots ar kapitāla daļu turētāju</b></p> <hr/> <p><b>Dokumenta Nr.:</b> KVS K 64/6</p>
--	--	---

sākumcenu var samazināt ne vairāk kā par 60 procentiem no sākotnējā Nosacītā nomas maksas apmēra.

- 4.25. Iznomāšanas komisija lemj par nomas līguma noslēgšanu ar to Nomā pretendentu, kurš rakstiskā vai mutiskā izsolē piedāvājis visaugstāko nomas maksu. Iznomāšanas komisija apstiprina rakstiskās vai mutiskās izsoles rezultātus.
- 4.26. Rakstiskās, mutiskās vai elektroniskajā izsoļu vietnē rīkotās izsoles rezultātus NĪRD ne vēlāk kā nākamo divu darbdienu laikā pēc izsoles publicē VNĪ tīmekļvietnē: [www.vni.lv](http://www.vni.lv).
- 4.27. Pēc izsoles rezultātu apstiprināšanas un Iznomāšanas komisijas protokola lēmumu saņemšanas, vai elektroniskajā izsoļu vietnē rīkotās izsoles, kas beigusies ar rezultātu, atbilstoši KVS K 126 „Ieņēmumu līgumu sagatavošana un vadība” noteiktajam, ņemot par pamatu attiecīgo publicēto nomas līguma projektu, attiecīgi JD vai KAAD sagatavo nomas līguma projektu, un KAAD izsniedz/nosūta to Nomā pretendentam (izsoles uzvarētājam) parakstīšanai. Pēc līguma abpusējas parakstīšanas un līguma noslēgšanas datuma ievades līguma kartiņā sistēma nosūta par NĪ atbildīgajam pārvaldniekam, NĪPVD, NĪRD, GD, BIAD (saskaņā ar līgumu aprites kārtību) informāciju par līguma noslēgšanu.
- 4.28. Nomā pretendents pēc rakstiskās, mutiskās, vai elektroniskajā izsoļu vietnē rīkotās izsoles rezultātu paziņošanas paraksta nomas līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu ar Iznomātāju saskaņotā saprātīgā termiņā, kas nav garāks par 15 darbdienu no nomas līguma projekta nosūtīšanas dienas. Ja Nomā pretendents Nomā līgumu ir parakstījis, NĪRD 10 darbdienu laikā pēc nomas līguma noslēgšanas publicē attiecīgu informāciju VNĪ tīmekļvietnē [www.vni.lv](http://www.vni.lv), norādot nekustamā īpašuma adresi, kadastra numuru, platību, lietošanas mērķi, nomnieku, nomas maksas apmēru un līguma darbības termiņu.
- 4.29. Ja Kārtības 4.28.punktā noteiktajā termiņā Nomā pretendents nav iesniedzis VNĪ parakstītu Nomā līgumu, kā arī tas nav iesniedzis atteikumu slēgt nomas līgumu vai arī iesniegumu ar līgumu minēto termiņu pagarināt, pamatojot to ar objektīviem apstākļiem, kuru dēļ nevar noteiktā termiņā līgumu parakstīt, ir uzskatāms, ka Nomā pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies.
- 4.30. Ja Nomā pretendents, kurš rakstiskā, mutiskā vai elektroniskajā izsoļu vietnē rīkotā izsolē piedāvājis vai nosolījis augstāko nomas maksu, atsakās slēgt nomas līgumu vai arī saskaņā ar Kārtības 4.28.punktā minēto ir uzskatāms, ka tas ir atteicies slēgt Nomā līgumu, Iznomāšanas komisija, pieņemot attiecīgu lēmumu, ir tiesīga secīgi piedāvāt nomas līgumu slēgt tam Nomā pretendentam, kurš piedāvāja vai nosolīja nākamo augstāko nomas maksu, vai lemt par atkārtotas izsoles rīkošanu. NĪRD ne vēlāk kā nākamo desmit darbdienu laikā pēc izsoles rezultātu apstiprināšanas publicē informāciju VNĪ tīmekļvietnē [www.vni.lv](http://www.vni.lv).
- 4.31. Gadījumā, ja Iznomāšanas komisija, atbilstoši 4.28. punktā noteiktajam, pieņem lēmumu piedāvāt nomas līgumu slēgt tam Nomā pretendentam, kurš piedāvāja vai nosolīja nākamo augstāko nomas maksu, KAAD par pieņemto lēmumu informē

 <p>VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI</p>	<p><b>Dokumenta nosaukums:</b></p> <p><b>Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA</b></p>	<p><b>Apstiprināts ar valdes:</b> 25.08.2020. <b>protolollēmumu Nr. VPL-20/42-3.1.</b> <b>Saskaņots ar kapitāla daļu turētāju</b></p> <hr/> <p><b>Dokumenta Nr.:</b> KVS K 64/6</p>
--	--	---

Nomas pretendentu, kuram atbilde uz minēto piedāvājumu ir jāsniedz desmit darbdienu laikā no paziņojuma nosūtīšanas dienas. Ja Nomas pretendents piekrīt nomas līguma noslēgšanai, attiecīgi JD vai KAAD sagatavo nomas līguma projektu, kas Nomas pretendents ir jāparaksta vai rakstiski jāpaziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu ar Iznomātāju saskaņotā saprātīgā termiņā, kas nav garāks par 15 darbdienu no nomas līguma projekta nosūtīšanas dienas.

- 4.32. Gadījumā, ja Nomas pretendents nav iesniedzis VNĪ parakstītu nomas līgumu, kā arī tas nav iesniedzis atteikumu slēgt nomas līgumu Kārtības 4.31. punktā minētajā termiņā, Iznomātājs veic darbības kā minēts Kārtības 4.28.punktā.

### **Līguma darbības laiks**

- 4.32. Nomas līgumu slēdz uz laiku, kas nav ilgāks par 30 gadiem:

4.32.1. ja nomas līgumu uz laiku, kas ilgāks par sešiem gadiem, nomas maksas apmēru iznomātājs vienpusēji pārskata un, ja nepieciešams, maina ne retāk kā reizi sešos gados normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Ja nomnieks nepiekrīt pārskatītajam nomas maksas apmēram, viņam ir tiesības vienpusēji atkāpties no nomas līguma.

4.32.2. 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.


- 4.33. Iznomāšanas komisijai, ievērojot sabiedrības intereses un lietderības apsvērumus, ir tiesības 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 Kārtībā noteiktajā kārtībā.

- 4.34. Nomnieks ir uzskatāms par labticīgu, ja atbilst šādiem kritērijiem:

4.34.1. Nomniekam nav nenokārtotu parādsaistību pret Iznomātāju, kā arī Iznomātājam zināmu nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu maksājumu parādu;

4.34.2. nomniekam pēdējā nomas gada laikā nav bijuši regulāri (vismaz trīs) maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu, ja līgumā noteikts viena mēneša nomas maksas un Papildu maksājumu aprēķina periods, vai viens maksājuma periods, ja līgumā noteikts viena ceturkšņa nomas maksas un Papildu maksājumu aprēķina periods, Nomas pretendents nav jebkādas citas būtiskas neizpildītas līgumsaistības pret Iznomātāju.

4.34.3. pēdējā gada laikā Iznomātājs nav vienpusēji izbeidzis citu ar nomnieku noslēgto līgumu par īpašuma lietošanu, tāpēc ka nomnieks nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus vai stājies spēkā tiesas nolēmums, uz kura pamata tiek izbeigts cits ar Iznomātāju noslēgts līgums par īpašuma lietošanu nomnieka rīcības dēļ;

 <p>VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI</p>	<p><b>Dokumenta nosaukums:</b></p> <p><b>Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA</b></p>	<p><b>Apstiprināts ar valdes:</b> 25.08.2020. <b>protolollēmumu Nr. VPL-20/42-3.1.</b> <b>Saskaņots ar kapitāla daļu turētāju</b></p> <hr/> <p><b>Dokumenta Nr.:</b> KVS K 64/6</p>
--	--	---

4.34.4. nav citu līgumsaistību pārkāpumu, tai skaitā nav noslēgtu ar Iznomātāju nesaskaņotu apakšnomas līgumu, kā arī nomnieka rīcībā ar Nomas objektu nav konstatējamas patvaļīgas būvniecības pazīmes.

4.35. Ja nomnieks ir labticīgi pildījis attiecīgajā līgumā noteiktos nomnieka pienākumus un izteicis vēlmi pagarināt līguma attiecības, komisija var lemt par līguma termiņa pagarināšanu.

**Nomas maksas noteikšana, iznomājot Nomas objektu publiskai personai, tās iestādei vai kapitālsabiedrībai publiskas funkcijas veikšanai**

4.37. Publiskai personai, iznomājot Nomas objektu, nomas maksu nosaka pusēm vienojoties, bet ne zemāku kā Minimālo nomas maksu.

4.38. Minimālās nomas maksas un Papildu maksājumu aprēķinus veic BIAD atbilstoši VNĪ īpašumā, valdījumā, un vai pārvaldīšanā esošu valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtībai, KVS K 42 “VNĪ īpašumā, valdījumā un pārvaldīšanā esošo valsts NĪ nomas maksas aprēķināšana”, 5 (piecu) darbdienu laikā pēc Finanšu atbalsta pieteikuma saņemšanas no NĪRD, vai NĪ PVD pieprasījuma.

4.39. Pusēm savstarpēji vienojoties, Publiskai personai iznomātā Nomas objekta nomas maksa var tikt paaugstināta reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir paaugstinājušies Nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi, vai mainījušies citi izdevumi, kas attiecināmi uz Publiskai personai iznomāto Nomas objektu. Gadījumā, ja budžetā nav paredzēti līdzekļi nomas maksas starpības segšanai, ir pieļaujams iznomāt īpašumu zem Minimālās nomas maksas attiecīgajā kalendārā gada periodā. Papildu maksājumus nomnieks sedz faktisko izmaksu apmērā.


4.40. Gadījumā, ja puses savstarpēji vienojas, ka nomnieks, kas ir publiska persona, veiks darbības, kas ietekmē Nomas objekta tiešās izmaksas (t.sk. kapitālieguldījumus) vai šādu izmaksu vispār nav, tas tiek ņemts vērā, aprēķinot Nomas objekta Minimālo nomas maksu.

4.41. Gadījumā, ja Nomas objekts tiek iznomāts publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai un nomnieks var nodot Telpas vai to daļu apakšnomā tikai nomnieka darbību papildinošu saimniecisku darbību veikšanai tiktāl, ciktāl šī saimnieciskā darbība ir nepieciešama un saistīta ar funkcijas vai deleģēta pārvaldes uzdevuma veikšanu, kā arī ievērojot nosacījumus, kas izriet no Eiropas Savienības aktiem komercdarbības atbalsta kontroles jomā, iepriekš saskaņojot ar Iznomātāju.

**Nomas maksas noteikšana, iznomājot Nomas objektu privāto tiesību subjektam**


4.42. Privāto tiesību subjektam Nomas objektu iznomā par izsolē nosolīto augstāko nomas maksu un izsoles sākumcena ir vienāda ar Nosacīto nomas maksu, izņemot Kārtības 2.20.punktā noteikto.

4.43. Pagarinot nomas līguma termiņu, Iznomātājam ir tiesības pārskatīt nomas maksu, piemērojot Kārtībā minēto nomas maksas noteikšanas kārtību. Ja nomas objektu iznomā saimnieciskai darbībai un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, nomas maksu nosaka

 <p>VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI</p>	<p><b>Dokumenta nosaukums:</b></p> <p><b>Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA</b></p>	<p><b>Apstiprināts ar valdes:</b> 25.08.2020. <b>protolollēmumu Nr. VPL-20/42-3.1.</b> <b>Saskaņots ar kapitāla daļu turētāju</b></p> <p><b>Dokumenta Nr.:</b> KVS K 64/6</p>
--	--	---

atbilstoši VNĪ nekustamo īpašumu tirgus analītiķa noteiktajai tirgus nomas maksai, ja tā ir augstāka nekā līgumā noteiktā nomas maksa. Iznomāšanas komisijai ir tiesības pieņemt lēmumu par neatkarīga sertificēta vērtētāja piesaistīšanu tirgus nomas maksas noteikšanai. Ja nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu sertificētu vērtētāju, nomnieks papildus nomas maksai kompensē Iznomātājam neatkarīga sertificēta vērtētāja atlīdzības summu.


- 4.44. Ja Nomas objekts ir neapbūvēts zemesgabals, tā Nosacītā nomas maksa tiek noteikta saskaņā ar [Noteikumu Nr.350, 30. un 40.punkta](#) noteikumiem.
- 4.45. Iznomāšanas komisijai ir tiesības nomas līguma darbības laikā, pamatojoties uz nomnieka ierosinājumu, lemt par nomas maksas samazināšanu, ja saskaņā ar VNĪ nekustamo īpašumu tirgus analītiķa sniegto vērtējumu, nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence, kā arī gadījumos, ja no nomnieka neatkarīgu iemeslu dēļ radies nomas objekta vērtības kritums. Nomas maksu nesamazina pirmajā gadā pēc nomas līguma noslēgšanas.
- 4.46. Iznomāšanas komisijai ir tiesības pieņemt lēmumu par pārjaunojuma līguma slēgšanu (nerīkojot izsoli), nepasliktinot Iznomātājam iepriekš slēgtā nomas līguma noteikumus:
- 4.46.1. pārjaunojuma līguma termiņu skaita no sākotnējā līguma noslēgšanas dienas. Pārjaunojuma līguma noslēgšana neietekmē Iznomātāja pienākumu pārskatīt nomas maksu ne retāk kā [Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā](#) noteiktajā termiņā;
- 4.46.2. ja, pārjaunojot nomas līgumu, nomas objektu izmanto saimnieciskai darbībai un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, nomas maksu nosaka atbilstoši VNĪ nekustamo īpašumu tirgus analītiķa noteiktajai tirgus nomas maksai, ja tā ir augstāka nekā līgumā noteiktā nomas maksa;
- 4.46.3. ja, pārjaunojot nomas līgumu, nomas objektu neizmanto saimnieciskai darbībai un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam nav kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, nomas maksu var nepārskatīt, ja tā ir noteikta izsoles kārtībā vai atbilstoši VNĪ nekustamo īpašumu tirgus analītiķa noteiktajai tirgus nomas maksai pēdējo sešu gadu laikā, kā arī ja nomnieks, saskaņojot ar Iznomātāju, veicis kapitālieguldījumus Nomas objektā, kas nav amortizēti (atpelnīti) līdz pārjaunojuma līguma noslēgšanai;
- 4.46.4. ja nomas maksas noteikšanā pieaicina neatkarīgu sertificētu vērtētāju un tā atlīdzības summu ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku, tad nomnieks papildus nomas maksai kompensē iznomātājam neatkarīga sertificēta vērtētāja atlīdzības summu.
- 4.46.5. Kārtības 2.20.2. punktā noteiktajā gadījumā, ja nomnieks nepilda līgumā noteikto kapitālieguldījumu veikšanas pienākumu un neievēro līgumā noteiktos termiņus, kādā jāpabeidz nomas objekta pārbūve un īpašums jānodod ekspluatācijā, nomniekam par

 <p>VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI</p>	<p><b>Dokumenta nosaukums:</b></p> <p><b>Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA</b></p>	<p><b>Apstiprināts ar valdes:</b> 25.08.2020. <b>protolollēmumu Nr. VPL-20/42-3.1.</b> <b>Saskaņots ar kapitāla daļu turētāju</b></p> <hr/> <p><b>Dokumenta Nr.:</b> KVS K 64/6</p>
--	--	---

līgumā noteikto periodu, kurā tam noteikts pienākums segt tikai Papildu maksājumus un komunālos maksājumus, ir pienākums samaksāt Iznomātājam nomas objektam noteikto nomas maksu.

#### **Kapitālieguldījumu veikšanas un atlīdzināšanas kārtība**


- 4.47. Ja kapitālieguldījumu veikšanas pienākums nomniekam paredzēts publicētajos nomas nosacījumos vai arī nomas līguma darbības laikā to veikšanu rakstiski saskaņo Iznomātājs, nomas līgumā paredz, ka:
- 4.47.1. nomnieks ir tiesīgs būvdarbus uzsākt pēc tam, kad Iznomātājs normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodrošinājis būves tehnisko apsekošanu, tostarp būves fotofiksāciju;
- 4.47.2. nomniekam ir pienākums būvdarbu garantijas termiņu noteikt atbilstoši būves grupai un saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Būvdarbu garantijai jābūt spēkā arī tad, ja nomas līgums tiek izbeigts pirms garantijas termiņa beigām, un šajā gadījumā būves īpašnieks ir tiesīgs vērsties pie būvuzņēmēja ar prasību novērst garantijas termiņa laikā konstatētos būvdarbu trūkumus vai defektus. Nomnieka pienākums ir pirms būvdarbu uzsākšanas iesniegt iznomātājam nomnieka un būvuzņēmēja parakstītu apliecinājumu par minēto prasību izpildi;
- 4.47.3. nomniekam ir pienākums veikt būvdarbus saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātu un saskaņotu (tai skaitā ar iznomātāju) būvprojektu un Iznomātāja akceptētu izmaksu tāmi, būvdarbu izpildei piesaistot tikai būvuzņēmēju vai kvalificētus speciālistus, kas ir tiesīgi veikt attiecīgos būvdarbus;
- 4.47.4. nomniekam ir pienākums viena mēneša laikā pēc būvdarbu pabeigšanas iesniegt Iznomātājam aktu par būves nodošanu ekspluatācijā, būves kadastrālās uzmērīšanas lietu, izpilddokumentāciju, tai skaitā izpildshēmas, izpildrasējumus, segto darbu un nozīmīgo konstrukciju aktus, atbilstības sertifikātus un deklarācijas par izmantotajiem materiāliem, uzstādīto iekārtu un mehānismu garantiju apliecinājumus un tehniskās pasēs, lietošanas un apkopes instrukcijas, iekārtu, sistēmu testēšanas un pārbaudes aktus un protokolus, apkalpojošā personāla apmācības instrukcijas un citus izpildu dokumentus. Nomniekam ir pienākums iesniegt Iznomātājam minēto izpilddokumentāciju arī tad, ja būvdarbi netiek pilnībā pabeigti un būvobjekts netiek nodots ekspluatācijā.
- 4.48. Iznomātājs neatlīdzina nomniekam tā veiktos izdevumus nomas objektam, izņemot šajā punktā un 4.49. punktā minētos gadījumus, ja kapitālieguldījumu veikšanas pienākums bijis paredzēts nomas nosacījumos vai nomas līguma darbības laikā to veikšanu rakstiski saskaņojis Iznomātājs un nomas līgumā paredz izdevumu atlīdzināšanu:
- 4.48.1. ja Iznomātājs vienpusēji atkāpjas no nomas līguma pirms termiņa, jo nomas objekts iznomātājam nepieciešams normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai un nomnieks

 <p>VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI</p>	<p><b>Dokumenta nosaukums:</b></p> <p><b>Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA</b></p>	<p><b>Apstiprināts ar valdes:</b> 25.08.2020. <b>protolollēmumu Nr. VPL-20/42-3.1.</b> <b>Saskaņots ar kapitāla daļu turētāju</b></p> <hr/> <p><b>Dokumenta Nr.:</b> KVS K 64/6</p>
--	--	---

labticīgi pildījis nomas līguma saistības. Šādā gadījumā pēc Kārtības 4.51. punktā noteikto dokumentu saņemšanas Iznomātājs atlīdzina nomniekam neatkarīga **sertificēta** vērtētāja uz nomas līguma izbeigšanas brīdi noteikto atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru. Atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru nosaka saskaņā ar Civillikumu, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu nomas līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām darbu veikšanas brīdī, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, iekļauti ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarifos;

- 4.48.2. ja nomas objektu atsavina un tā pircējs uzteic nomas līgumu, kas nav ierakstīts zemesgrāmatā, ja nomnieks labticīgi pildījis nomas līguma saistības. Šādā gadījumā pēc pirkuma maksas un Kārtības 4.51. punktā noteikto dokumentu saņemšanas Iznomātājs atlīdzina nomniekam neatkarīga **sertificēta** vērtētāja uz nomas līguma izbeigšanas brīdi noteikto atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru. Atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru nosaka saskaņā ar Civillikumu, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu nomas līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām darbu veikšanas brīdī, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, iekļauti ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarifos;
- 4.48.3. ja nomas objektu atsavina un tā pircējs ir nomnieks, ja nomnieks labticīgi pildījis nomas līguma saistības. Šādā gadījumā pēc pirkuma maksas un Kārtības 4.51. punktā noteikto dokumentu saņemšanas iznomātājs atlīdzina nomniekam neatkarīga **sertificēta** vērtētāja uz nomas līguma izbeigšanas brīdi noteikto atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru. Atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru nosaka saskaņā ar Civillikumu, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu nomas līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām darbu veikšanas brīdī, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, iekļauti ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarifos;
- 4.48.4. ja Iznomātājs, izvērtējot lietderības apsvērumus un citus apstākļus, nomas līgumā paredz citus gadījumus, kad Iznomātājs uzņemas pienākumu, līgumam beidzoties, atlīdzināt nepieciešamos un derīgos izdevumus, ja nomnieks labticīgi pildījis nomas līguma saistības un nomas līgumā nav paredzēta nomnieka veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšana, samazinot nomas maksu. Iznomātājs atlīdzina nomniekam neatkarīga **sertificēta** vērtētāja uz nomas līguma izbeigšanas brīdi noteikto atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru. Atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru nosaka saskaņā ar Civillikumu, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu nomas līguma darbības laikā



 VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI	<b>Dokumenta nosaukums:</b>  <b>Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA</b>	<b>Apstiprināts ar valdes:</b> 25.08.2020. <b>protolollēmumu Nr. VPL-20/42-3.1.</b> <b>Saskaņots ar kapitāla daļu turētāju</b> <hr/> <b>Dokumenta Nr.:</b> KVS K 64/6
---	---	--

un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām darbu veikšanas brīdī, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, iekļauti ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarīfos.

- 4.49. Ja Iznomātājs, izvērtējot lietderības apsvērumus un citus apstākļus, līgumā paredz gadījumus, kad Iznomātājs uzņemas nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanas pienākumu (tai skaitā gadījumā, ja nomnieks Eiropas Savienības fondu projektu ietvaros ir veicis derīgos un nepieciešamos kapitālieguldījumus nomas objekta izveidē), samazinot nomas maksu, Iznomātājs līgumā paredz izdevumu atlīdzināšanas kārtību. Nomas maksas samazinājumu piemēro neatkarīga **sertificēta** vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai, kas noteikta nomas objektam pēc kapitālieguldījumu veikšanas. Iznomātājs atlīdzina nomniekam neatkarīga **sertificēta** vērtētāja noteikto atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru. Atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru nosaka saskaņā ar Civillikumu, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu paredzamo nolietojumu nomas līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām darbu veikšanas brīdī, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūstami citā veidā, piemēram, iekļaujot ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarīfos.
- 4.50. Ja nomnieks nav ievērojis Kārtības 4.47. punktā minētos nosacījumus, nomniekam zūd tiesības uz nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. Nomniekam nav tiesību uz nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu arī gadījumā, ja būvdarbi netiek pilnībā pabeigti un būvobjekts netiek nodots ekspluatācijā līgumā noteiktos termiņos.
- 4.51. Iesniedzot iesniegumu nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanai Kārtības 4.48. punktā minētajos gadījumos, nomnieks iesniegumam pievieno būvdarbu izmaksu tāmes, darbu izpildes pārskatus, veikto darbu apmaksu apliecinošus dokumentus un citus iznomātāja pieprasītos dokumentus. Iesniegums iesniedzams sešu mēnešu laikā pēc nomas līguma izbeigšanās dienas, bet, ja pielīgts, ka izdevumus atlīdzina līguma darbības laikā, iesniegums iesniedzams sešu mēnešu laikā pēc būvobjekta nodošanas ekspluatācijā. Ja attiecīgie nosacījumi netiek ievēroti, nomniekam zūd tiesības uz izdevumu atlīdzināšanu. Nomnieks iznomātājam kompensē vai iznomātājs ietur no nomniekam kompensējamās summas neatkarīga **sertificēta** vērtētāja atlīdzības summu par Kārtības 4.49. un 4.50. punktā minētajām darbībām.