



LATVIJAS PAŠVALDĪBU SAVIENĪBA

Mazā Pils iela 1, Rīga, LV-1050
Tālr. 67226536, fakss 67212241
e-pasts: lps@lps.lv
www.lps.lv

Nod. maks. kods: LV40008020804
Nor. konts LV53UNLA0001001700906
AS "SEB banka"
kods UNLALV2X

Rīga

17.10.2016. Nr. 0920162655/A1671

Uz TAP VSS-918

Finanšu ministrijai

Atzinums par Ministru kabineta noteikumu projektu "Grozījumi Ministru kabineta 2010. gada 8. jūnija noteikumos nr. 515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" "

Latvijas Pašvaldību savienība ir izvērtējusi un nesaskaņo Ministru kabineta **noteikumu projektu "Grozījumi Ministru kabineta 2010. gada 8. jūnija noteikumos nr. 515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" "** (VSS-918) un tā sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojumu, jo ir šādi iebildumi:

1. Par noteikumu projekta 1. punktu: grozījumi **Ministru kabineta 2010. gada 8. jūnija noteikumos nr. 515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" (turpmāk – noteikumi)** 2.1. apakšpunktā radīs nepieciešamību pašvaldībās noteikt citu pašvaldībai piederošo zemesgabalu un ēku iznomāšanas kārtību, būs nepieciešami iekšējo noteikumu, līgumu grozījumi, tādēļ šādam papildinājumam piekrītam no 2018. gada.
2. Par noteikumu projekta 3. punktu:
 - 2.1. Noteikumu projekta 3. punkts nosaka, ka **nomas maksu** nomas objektam, kas tiek iznomāts sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta, vides un dzīvnieku aizsardzības vai veselības aprūpes funkciju nodrošināšanai, kā arī, ja nomas objekts tiek iznomāts īslaicīgi – nomas līguma termiņš vai vairākas reizes pēc kārtas ar vienu personu noslēgto līgumu kopējais termiņš piecu gadu laikā nepārsniedz vienu gadu –,

nosaka saskaņā ar publiskas personas apstiprinātu maksas pakalpojumu cenrādi. Savukārt noteikumu 4.2.1. apakšpunkts nosaka, ka noteikumu 2. nodaļas normas var nepiemērot, ja tiek slēgts nomas līgums par nomas objektu sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta vai veselības aprūpes nodrošināšanai un nomas līguma termiņš vai vairākas reizes pēc kārtas ar vienu personu noslēgto līgumu kopējais termiņš piecu gadu laikā nepārsniedz vienu gadu *un nomas maksa nav noteikta saskaņā ar publiskas personas apstiprinātu maksas pakalpojumu cenrādi.* Ierosinām 3. punkta otro teikumu aiz vārdiem “maksas pakalpojumu cenrādi” papildināt ar vārdiem *“vai atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai, ja publiska persona nav apstiprinājusi maksas pakalpojumu cenrādi”*, lai regulētu arī gadījumus, kad publiska persona nav apstiprinājusi maksas pakalpojumu cenrādi.

- 2.2. No minētās normas nav skaidrs: ja publiskas personas manta īslaicīgas nomas gadījumā tiek iznomāta saskaņā ar pašvaldības apstiprinātu cenrādi, kurā cena ir noteikta mazāka, nekā ja tā tiktu aprēķināta saskaņā ar šiem MK noteikumiem, vai to var traktēt kā samazinātu nomas maksu? Punkta priekšpēdējā teikumā lūdzam precizēt formulējumu/sniegt skaidrojumu, pret ko ir jāvērtē samazināta nomas maksa – pret pašvaldības apstiprinātu cenrādi vai nomas maksu, kas ir aprēķināta pēc MK noteikumiem?
3. Par noteikumu projekta 5. punktu: ierosinām noteikumu 4.3. apakšpunktā svītrot vārdus “vai tā”, jo gadījumā, ja iznomāts viss nekustamais īpašums, nebūtu samērīgi slēgt vēl vienu līgumu par vietu uz būves, kur izvietot reklāmu vai izkārti.
4. Par noteikumu projekta 6. punktu: nepiekrītam piedāvātajai redakcijai, jo nav skaidrs šīs tiesību normas mērķis. Noteikumi paredz, ka 4.1., 4.2., 4.3., 4.4., 4.5. vai 4.8. apakšpunktā minētajos gadījumos nomas objektu var iznomāt bez izsoles. Uzskatām, ka piedāvātā redakcija ir pretrunā ar noteikumu 4. punktu, jo tas paredz nekustamā īpašuma iznomāšanu bez izsoles.
5. Par noteikumu projekta 7. punktu: noteikumu 5.¹ apakšpunkta pirmais teikums radīs nepieciešamību pašvaldībās noteikt citu pašvaldībai piederošo zemesgabalu un ēku iznomāšanas kārtību, būs nepieciešami iekšējo noteikumu, līgumu grozījumi, tādēļ šādam papildinājumam piekrītam no 2018. gada.
6. Par noteikumu projekta 18. punktu:
 - 6.1. ierosinām vārdus “biedrība vai nodibinājums, kuru darbība sniedz nozīmīgu labumu sabiedrībai” aizstāt ar vārdiem **“sabiedriskā labuma organizācijas”**, lai novērstu dažādas interpretācijas iespējas.

6.2. Ierosinām 21.¹ punktā svītrot vārdus “izņemot gadījumu, kad nomas objektu iznomā saskaņā ar šo noteikumu 19., 20. un 21. punktu”. Noteikumos jābūt skaidri pateiktam, ka 19., 20. un 21. punktā noteiktie nekustamā īpašuma iznomāšanas mērķi – publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai – ir prioritāri visiem citiem mērķiem. No pašreizējās redakcijas var saprast, ka gadījumā, ja nomas objektu iznomā publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, jārīko izsole.

7. Ierosinām 54. punktu izteikt šādā redakcijā:

“54. Ja nomas objektu iznomā publiskai personai vai tās iestādei, kapitālsabiedrībai vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, nomas maksu **un papildu maksājumus, tai skaitā apsaimniekošanas maksu**, nomas objekta apdrošināšanas izmaksas, nekustamā īpašuma nodokli vai tā kompensāciju, nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu (piemēram, siltumenerģija, arī dabasgāzes piegāde, ūdensapgāde un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana), elektroenerģijas, sakaru pakalpojumu izmaksas un citas nomas līgumā paredzētās izmaksas nosaka saskaņā ar šīs nodaļas nosacījumiem, tā, lai pilnīgi segtu iznomātāja izdevumus, kas saistīti ar iznomājamā objekta pārvaldīšanu iznomāšanas periodā.”, jo nomas līgumā apsaimniekošanas maksa arī ir papildu maksājums (sk. komentāru pie 70.4. apakšpunkta).

8. Par noteikumu projekta 28. punktu: ierosinām 55.¹ punktu izteikt šādā redakcijā:

“55.¹ Ja nomas maksas **un papildu maksājumu, tai skaitā apsaimniekošanas maksas**, nomas objekta apdrošināšanas izmaksu, nekustamā īpašuma nodokļa vai tā kompensācijas un citu nomas līgumā iekļauto izmaksu palielinājuma segšanai valsts iestādei vai valsts kapitālsabiedrībai ir nepieciešami papildu finanšu līdzekļi no valsts budžeta, nomnieka pienākums ir savlaicīgi veikt vajadzīgās darbības attiecīga papildu finansējuma pieprasīšanai. Ja attiecīgs papildu finansējums netiek piešķirts vai netiek piešķirts pilnā apmērā, iznomātājam ir tiesības, pēc iespējas ņemot vērā nomnieka viedokli, samazināt attiecīgā nekustamā īpašuma apsaimniekošanas darbību apjomu, par to rakstveidā informējot nomnieku.”,

jo nomas līgumā apsaimniekošanas maksa arī ir papildu maksājums (sk. komentāru pie 70.4. apakšpunkta).

9. Par noteikumu projekta 29. punktu:

9.1. **Attiecībā uz noteikumu 56. punkta izteikšanu jaunā redakcijā:** nepiekrītam 56. punkta redakcijai. Ierosinām 56. punktu izteikt šādā redakcijā:

“56. Nomas maksu nomas objektam mēnesī bez pievienotās vērtības nodokļa aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$NM = \frac{(Zn/N\bar{I}pl + Nizm)}{12} \times IZNpl, \text{ kur}$$

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

Zn – zemes vienības nomas maksa gadā (**ja nomas objekts ir publiskas personas būve vai tās daļa kopā ar attiecīgo publiskas personas zemes vienību vai tās daļu, zemes vienības vai tās daļas nomas maksu gadā aprēķina 1,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā 28 euro**);

N \bar{I} pl – nekustamā īpašuma sastāvā esošās būves kopējā iznomājamā platība, kurā atrodas nomas objekts (kvadrātmetri);

Nizm – netiešās izmaksas gadā uz vienu kvadrātmetru (aprēķina saskaņā ar šo noteikumu [59. punktu](#));

IZNpl – nekustamā īpašuma sastāvā esošās būves iznomājamā (nomas objekta) platība (kvadrātmetri).”

Pamatojums: ievērojot sagatavotos grozījumus 2.1. apakšpunktā, 5.¹ apakšpunktā, 12.2. apakšpunktā un ievērojot, ka Ministru kabineta 30.10.2007. noteikumi nr. 735 “Noteikumi par publiskas personas zemes nomu” *vairs neparedzēs* nomas maksas noteikšanu publiskas personas zemes vienībai vai tās daļai, *kas tiek iznomāta kopā ar publiskas personas būvi vai tās daļu, uzskatām par nepieciešamu noteikumos paredzēt zemes nomas maksas apmēru, ja tiek iznomāta publiskas personas ēka kopā ar zemi*, jo nav tiesiska pamata, *iznomājot* pašvaldībai piederošu būvi, nenoteikt maksu par zemes lietošanu. Publiskas personas zemes lietošana bez maksas ir aizliegta. Piemēram, kopējais ieņēmumu skaits, ko Rīgas pilsētas pašvaldība (*t.i., Rīgas domes Īpašuma departamenta administrējamie nomas līgumi*) ieņem, iznomājot Rīgas pašvaldībai piederošo zemi, uz kuras atrodas pašvaldībai piederošā ēka, valsts iestādēm un valsts un pašvaldības kapitālsabiedrībām, gadā veido vairāk nekā EUR 245 000.

9.2. Attiecībā uz noteikumu 57. punkta izteikšanu jaunā redakcijā: Priekšlikums lieluma P skaidrojumu formulēt šādi (identiski lielumam): “P – to pamatlīdzekļu plānotās uzturēšanas izmaksas, tai skaitā nolietojuma summa gadā, kurus izmanto vai plānots izmantot attiecīgā nekustamā īpašuma **un tam piegulošās publiskā lietošanā esošās teritorijas kopšanai**.”

9.3. **Lūdzam papildu skaidrojumu par N** – izdevumiem plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem, kas nepieciešami nekustamā īpašuma uzturēšanai un nav iekļauti komponentē A. Tie nedrīkst pārsniegt 2,5% no attiecīgā nekustamā īpašuma sastāvā esošās ēkas atjaunošanas vērtības gadā:

9.3.1. Kas normā ir domāts ar terminu **“ēkas atjaunošanas vērtība gadā”**? Publiskajā sektorā šāds termins netiek lietots.

9.3.2. Vai un kādā apmērā nomas maksā jāiekļauj iznomātāja izdevumi nomas objektā (kapitālie remontdarbi)?

10. Par noteikumu projekta 35. punktu: Ierosinām 70.4. apakšpunktu izteikt šādā redakcijā:

“70.4. nomas maksas apmērs, samaksas kārtība, pārskatīšanas kārtība un papildu maksājumu, tai skaitā nomas objekta apsaimniekošanas izmaksu, apdrošināšanas izmaksu, nekustamā īpašuma nodokļa vai tā kompensācijas, nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu (piemēram, siltumenerģija, arī dabasgāzes piegāde, ūdensapgāde un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana), elektroenerģijas, sakaru pakalpojumu izmaksu un citu nomas līgumā paredzēto izmaksu samaksas kārtība;”,

jo nomas līgumā apsaimniekošanas maksa arī ir papildu maksājums, turklāt līgumā var pielīgt, ka nomnieks patstāvīgi slēdz apsaimniekošanas līgumus un maksā apsaimniekošanas maksājumus.

11. Ierosinām noteikumu projektu papildināt ar jaunu punktu, kas paredzētu grozījumus noteikumu 76.4. apakšpunktā. Ierosinām noteikumu 76.4. apakšpunkta trešo teikumu izteikt šādā redakcijā:

“Nomas maksu nepārskata, ja nomas līgums noslēgts saskaņā ar šo noteikumu 73. punktu, izņemot, ja iznomātājs saskaņā ar noteikumu 78. punktu līgumā paredz gadījumus, kad iznomātājs uzņemas nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanas pienākumu, veicot nomas maksas samazināšanu.”

Ievērojot to, ka pēc ieguldījumu veikšanas nomas objektā tā vērtība paaugstinās, uzskatām, ka nomas maksa ir jāpārskata, ja iznomātājs uzņemas nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanas pienākumu, veicot nomas maksas samazināšanu.

12. Par noteikumu projekta 40. punktu: ierosinām 77.² punktu izteikt šādā redakcijā:

“77.² Iznomātājs neatlīdzina nomniekam tā veiktos izdevumus nomas objektam, izņemot šajā punktā un 78. punktā minētajos gadījumos, ja ieguldījumu veikšanas pienākums bijis paredzēts publicētajos nomas

nosacījumos vai nomas līguma darbības laikā to veikšanu rakstveidā saskaņojis iznomātājs **un nomas līgums paredz izdevumu atlīdzināšanu:**

77.²1. 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 labticīgi pildījis nomas līguma saistības. Šādā gadījumā iznomātājs atlīdzina nomniekam uz nomas līguma izbeigšanas brīdi sertificēta vērtētāja noteikto atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru. Atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru nosaka saskaņā ar Civillikuma nosacījumiem, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu nomas līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām uz darbu veikšanas brīdi, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, iekļauti ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarīfos;

77.²2. ja nomas objektu atsavina un tā pircējs uzteic nomas līgumu, kas nav ierakstīts zemesgrāmatā (ja vien nomas objekta pircējs un nomnieks nav viena persona), ja nomnieks labticīgi pildījis nomas līguma saistības. Šādā gadījumā iznomātājs atlīdzina nomniekam uz nomas līguma izbeigšanas brīdi sertificēta vērtētāja noteikto atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru. Atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru nosaka saskaņā ar Civillikuma nosacījumiem, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu nomas līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām uz darbu veikšanas brīdi, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, iekļauti ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarīfos;

77.²3. ja iznomātājs, izvērtējot lietderības apsvērumus un citus apstākļus, līgumā paredz citus gadījumus, kad iznomātājs uzņemas nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanas pienākumu **līgumam beidzoties**, ja nomnieks labticīgi pildījis nomas līguma saistības **un** nomas līgumā nav paredzēta nomnieka veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšana, veicot nomas maksas samazināšanu. **Iznomātājs** atlīdzina nomniekam uz nomas līguma izbeigšanas brīdi sertificēta vērtētāja noteikto atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru. Atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru nosaka saskaņā ar Civillikuma nosacījumiem, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu nomas līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām uz darbu veikšanas brīdi, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, iekļauti ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarīfos.”

13. Ierosinām papildināt noteikumus ar jaunu punktu, kas paredzētu grozījumus noteikumu 87. punktā: Ierosinām 87. punktu aiz vārdiem “šo noteikumu” ar vārdiem “**vai to grozījumu**”.

Minētais grozījums nepieciešams, lai novērstu problēmas šīs normas piemērošanā, jo MK noteikumi tiek vairāk kārt grozīti, un nomas līgumiem,

kas noslēgti līdz attiecīgu grozījumu spēkā stāšanās dienai, ir piemērojami normatīvie akti, kas bija spēkā, slēdzot attiecīgo nomas līgumu.

14. Vēlamies piebilst, ka no grozījumiem izriet, ka sertificēta vērtētāja pakalpojums, kad iznomātājs uzņemas nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanas pienākumu, ir obligāts un kompensācija uzlikta par pienākumu nomniekam. Ņemot vērā to, ka nav noteikts, no kādas minimālās summas pakalpojums obligāts, praksē var rasties situācija, ka pakalpojums nomniekam izmaksās dārgāk nekā atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmērs. Ņemot vērā minēto, lūdzam rast saprātīgu risinājumu.

15. Lūdzam rast risinājumu arī gadījumiem, kad pašvaldībai jāiznomā publiskā manta, bet nav iespējams piemērot nevienu no šobrīd noteiktajiem mehānismiem publiskas personas mantas iznomāšanai, jo tas ir ilgi vai procedūru īstenošana ir dārgāka nekā iespējamais ieguvums. Konkrētajā gadījumā runa ir par nelielu zemesgabalu daļu iznomāšanu reklāmas izvietojšanai.

Priekšsēža p.i.

Olga Kokāne

17.10.2016. 16:38

1955

Kristīne Kinča, padomniece juridiskajos jautājumos
67508526, 26818781, kristine.kinca@lps.lv

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.