



Finanšu ministrija

Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi

Latvijas Pašvaldību savienības
Finanšu un ekonomikas komitejas sēde

2018.gada 27.novembris



Finanšu ministrija

Ministru kabineta 2018.gada 20.februāra noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi"

- stājās spēkā 2018.gada 1.jūnijā
- aizstāj Ministru kabineta 2010.gada 15.jūnija noteikumus Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem"



Finanšu ministrija

Izstrādes pamatojums

- Ministru kabineta 2016.gada 23.maija rīkojums Nr.303 "Par konceptuālo ziņojumu "Par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtības uzlabošanu",
- Ministru kabineta 2016.gada 29.novembra sēdē (prot. Nr.65 23.§) atbalstītais informatīvais ziņojums "Par priekšlikumiem, lai samazinātu zaudējumus, iznomājot publiskas personas mantu",
- 2017.gada 28.septembra grozījumi Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā (stājās spēkā 2017.gada 26.oktobrī).



Finanšu ministrija

Noteikumi neattiecas uz:

- publiskas personas zemes iznomāšanu, izņemot gadījumus, kad iznomā publiskas personas būvi kopā ar zemi;
- ūdenstilpju, zvejas tiesību iznomāšanu, medību tiesību piešķiršanu;
- Nacionālajā muzeju krājumā esošu muzeja priekšmetu izdošanu (deponēšanu);
- vietas iznomāšanu pakalpojumu sniegšanai valsts nekustamajā īpašumā muitas kontroles punkta teritorijā, izņemot nomas maksas noteikšanas metodiku;
- valsts materiālo rezervju iznomāšanu;
- publiskai personai un citai personai kopīpašumā esošas mantas iznomāšanu, ja nav noteikta kopējās lietas dalīta lietošana;
- ostas pārvaldes vai speciālās ekonomiskās zonas pārvaldes īpašumā esošas nekustamas mantas vai valdījumā esošas publiskas personas nekustamas mantas iznomāšanu.



Finanšu ministrija

Termins "Neatkarīgs vērtētājs"

1. Persona, kurai ir derīgs profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nekustamā īpašuma novērtēšanai (sertificēts vērtētājs)

vai

2. Persona ar labu reputāciju, kura ir:

- ieguvusi augstākās izglītības piektā līmeņa profesionālo kvalifikāciju nekustamā īpašuma vērtēšanas jomā vai augstākās izglītības piektā līmeņa profesionālo kvalifikāciju radniecīgā jomā, kura ir saistīta ar nekustamo īpašumu, un
- ir apguvusi nekustamā īpašuma vērtētāja profesijai nepieciešamās zināšanas akreditētā profesionālās tālākizglītības programmā,
- ieguvusi atbilstošu pieredzi un ir kompetenta attiecīgu aktīvu kategorijā un lokalizācijā esošas zemes un būvju novērtēšanā.

Novērtēšanas biroji, amatpersonas vai darbinieki tiek uzskatīti par neatkarīgiem, ja netiek pieļauta nepamatota ietekme uz viņu atzinumiem (noteikumu 3.punkts)



Finanšu ministrija

Nomas objekta iznomāšanas kārtība (1)

1. Rakstiska vai mutiska izsole (atsevišķos gadījumos izsoli var nerīkot),
! Izsoli nerīko, ja nomas objektu iznomā publiskai personai, tās iestādei, kapitālsabiedrībai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma nodrošināšanai (noteikumu 7.punkts)
2. Izvērtējot lietderības apsvērumus, nomas līguma termiņu var pagarināt (bez izsoles), jāveic nomas maksas pārskatīšana. Ir tiesības slēgt nomas līguma pārjaunojumu.
3. Informācijas publicēšana:
 - vairs nav obligāti jānodrošina informācijas izvietošana publiski pieejamā vietā iznomātāja telpās,
 - informāciju publicē iznomātāja tīmekļvietnē, papildus var izmantot citus informācijas paziņošanas veidus.



Finanšu ministrija

Nomas objekta iznomāšanas kārtība (2)

4. Nelabticīgo nomas tiesību pretendentu pieteikšanās ierobežojums:

- neiznomā, ja pēdējā gada laikā no pieteikuma iesniegšanas dienas iznomātājs ir vienpusēji izbeidzis ar pretendentu noslēgto līgumu par īpašuma lietošanu, jo pretendents nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus, vai stājies spēkā tiesas nolēmums, uz kura pamata tiek izbeigts ar iznomātāju noslēgts līgums par īpašuma lietošanu pretendenta rīcības dēļ.

- izvērtējot lietderības apsvērumus, ir tiesības neiznomāt pretendentam, kurš atbilstoši iznomātāja izstrādātajiem un apstiprinātajiem potenciālā pretendenta labticības izvērtēšanas kritērijiem nav uzskatāms par labticīgu, tai skaitā pretendents pēdējā gada laikā no pieteikuma iesniegšanas dienas nav labticīgi pildījis ar iznomātāju noslēgtajā līgumā par īpašuma lietošanu noteiktos nomnieka pienākumus – tam ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu nomas maksas aprēķina periodu, vai iznomātājam zināmi publiskas personas nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu maksājumu parādi, vai pretendentam ir jebkādas citas būtiskas neizpildītas līgumsaistības pret iznomātāju.



Finanšu ministrija

Nomas objekta iznomāšanas kārtība (3)

5. Nomas tiesību pretendents paraksta nomas līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt līgumu ar iznomātāju saskaņotā termiņā, kas nav garāks par 15 darbdienām no nomas līguma projekta nosūtīšanas dienas.

6. Ja nomas līguma slēgšanas tiesības tiek piedāvātas nākamajam augstākās cenas nosolītājam, tad tam atbilde uz piedāvājumu jāsniedz 10 darbdienu laikā pēc tā saņemšanas dienas un līgums jāparaksta vai rakstiski jāpaziņo par atteikumu slēgt līgumu ar iznomātāju saskaņotā termiņā, kas nav garāks par 15 darbdienām no nomas līguma projekta nosūtīšanas dienas.

7. Jauna izsole rīkojama, ja nākamās augstākās cenas nosolītājs noteiktajā termiņā līgumu neparaksta vai neiesniedz attiecīgu atteikumu.



Finanšu ministrija

Izsoli var nerīkot

- 4.punktā noteiktajos gadījumos – nomas maksu nosaka atbilstoši:
 - Ministru kabineta, pašvaldību domes, citas atvasinātas publiskas personas vai kapitālsabiedrības kapitāla daļu turētāja apstiprinātam nomas pakalpojumu maksas cenrādim vai
 - neatkarīga vērtētāja vērtējumam,
- 6.punktā noteiktajos gadījumos – nomas maksu nosaka atbilstoši noteikumu 3.un 4.nodaļai,
- 8.punktā noteiktajā gadījumā (iznomājot papildus platību nomas objektā esošam nomniekam) – jauno nomas līgumu slēdz uz termiņu, kas nepārsniedz jau noslēgtā nomas līguma termiņu, ir tiesības pārskatīt iepriekš noslēgtā līguma nomas maksu.



Finanšu ministrija

Nomas maksas pakalpojumu cenrādi:

- apstiprina Ministru kabinets, pašvaldību domes, citas atvasinātas publiskas personas vai kapitālsabiedrības kapitāla daļu turētājs;
- nosaka, ņemot vērā neatkarīga vērtētāja noteikto tirgus nomas maksu, ja nomas objektu (izņemot Aizsardzības ministrijas valdījumā esošo nomas objektu) izmanto saimnieciskai darbībai un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējas kā komercdarbības atbalsts;
- pārskata atbilstoši nepieciešamībai un tirgus situācijai, bet ne retāk kā reizi sešos gados (Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.panta 1.¹ daļa).



Finanšu ministrija

Ja izsole netiek rīkota, ievērojami šādi noteikumi:

- lēmumu par iznomāšanu pieņem iznomātājs (noteikumu 12.punkts),
- iznomātājam noteikti pienākumi vai tiesības neslēgt nomas līgumu ar nelabticīgu nomas tiesību pretendentu vai nepagarināt nomas līgumu ar nelabticīgu nomnieku (noteikumu 14., 15., 18., 20.punkts),
- informācijas par nomas objektu publicēšanas noteikumi (noteikumu 25.un 26.punkts),
- Nomas objekta iznomāšanas secība, ja pieteikumu par nomas objektu iesniedz valsts iestāde, valsts kapitālsabiedrība vai atvasināta publiska persona, tās iestāde vai kapitālsabiedrība.



Finanšu ministrija

Nomas līgumos noteiktās nomas maksas pārskatīšana

- Ja nomas līgumu slēdz uz laiku, kas ilgāks par 6 gadiem, nomas līgumā noteikto nomas maksas apmēru pārskata ne retāk kā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajā termiņā, ja pārskatītā nomas maksa ir augstāka par līdzšinējo nomas maksu, piemērojot šajos noteikumos paredzēto nomas maksas noteikšanas kārtību (noteikumu 101.punkts).
- Nomas līguma termiņa pagarināšanas gadījumā nomas maksu pārskata un maina, ja pārskatītā nomas maksa ir augstāka par līgumā noteikto nomas maksu (noteikumu 21.punkts)
- Nomniekam ir tiesības vienpusēji atkāpties no nomas līguma, par to rakstiski informējot iznomātāju 1 mēnesi iepriekš.



Finanšu ministrija

Nomas maksas noteikšanas metodika, ja iznomā publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai

- Nomas maksā iekļaujami visi iznomātāja izdevumi, kas saistīti ar iznomājamā objekta pārvaldīšanu, t.sk. apsaimniekošanas maksa un maksājumi par īpašuma apdrošināšanu un nekustamā īpašuma nodokli.
- Apdrošināšanas izmaksas un nekustamā īpašuma nodoklis vai tā kompensācija netiek iekļauta nomas maksas aprēķinā, bet tiek noteikta kā papildus maksājums.
- Noteikumu 3.nodaļā viena formula nomas maksas aprēķināšanai.



Finanšu ministrija

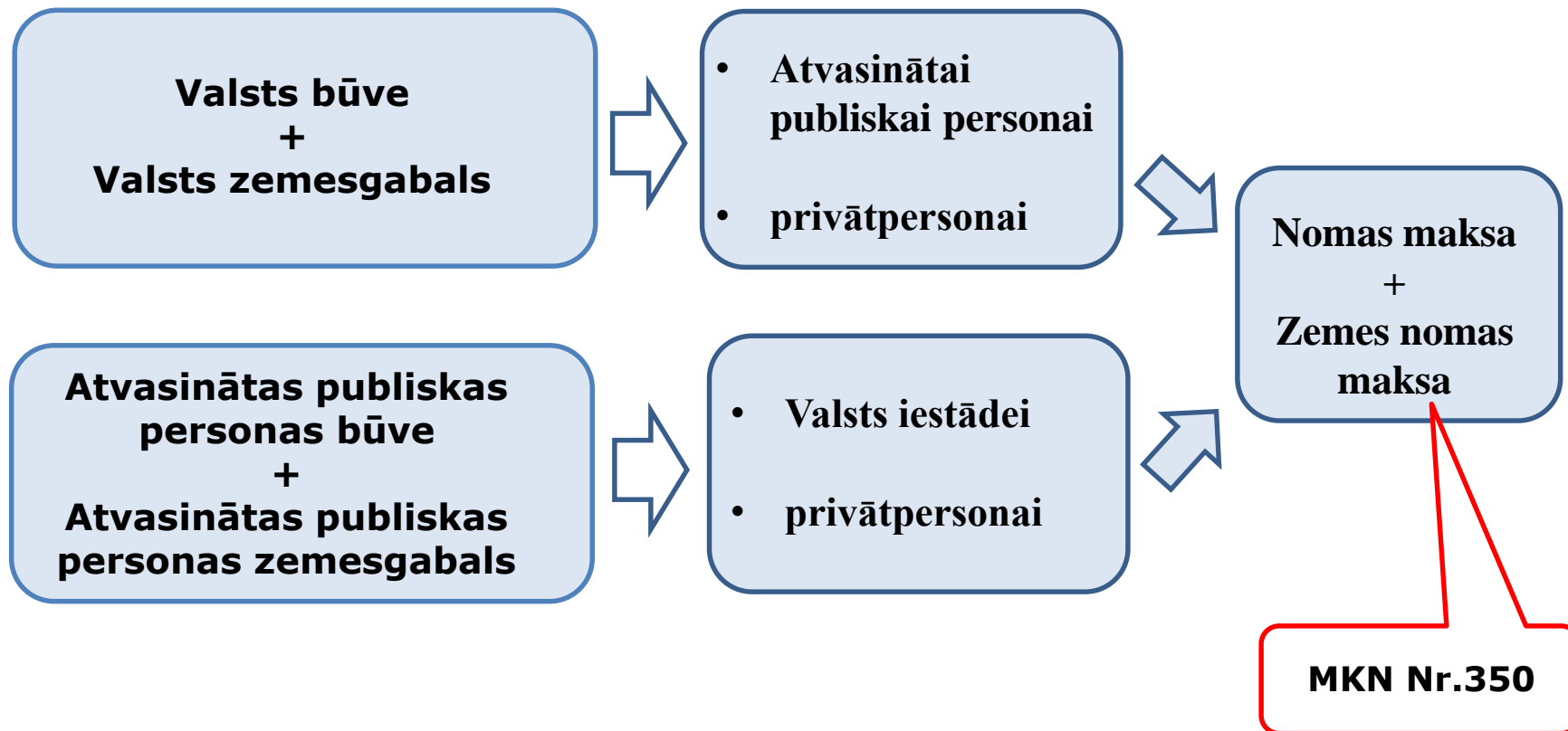
Nomas maksas noteikšanas metodika, ja iznomā privātpersonai

- Nosacītās nomas maksas noteikšanai iznomātājs:
 1. organizē nomas objekta apsekošanu un faktiskā stāvokļa novērtēšanu un nosacīto nomas maksu nosaka, ievērojot nomas objekta tehnisko stāvokli, atrašanās vietu, izmantošanas iespējas un citus apstākļus;
 2. var pieaicināt neatkarīgu vērtētāju;
 3. ja iznomā publiskas personas būves ārējo sienu vai citu būves konstruktīvo elementu, kas nav iekļauts būves kopējā platībā, nomas maksu par zemes vienības daļu neiekļauj (noteikumu 79. un 80.punkts).
- Nosacītā nomas maksa nedrīkst būt zemāka par nomas maksu, kas noteikta saskaņā ar 3.nodaļu par nomas maksas noteikšanas metodiku, ja nekustamo īpašumu iznomā publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, izņemot atsevišķus gadījumus.



Finanšu ministrija

Nomas objekta, kas sastāv no ēkas (būves) un zemes vienības, iznomāšana



! Ja privātpersonai iznomā šādu objektu un pieaicina neatkarīgu vērtētāju, nomas maksu nosaka visam nomas objektam kopā atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai (noteikumu 80.punkts)



Finanšu ministrija

Nomas līgumā ietveramie tipveida nosacījumi

- Nomas līgumā paredz iznomātājam tiesības atsevišķos gadījumos, nosūtot nomniekam rakstisku paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru bez grozījumi izdarīšanas līgumā (noteikumu 99.punkts).
- Nomas līgumā ietveramie nosacījumi, ja nomniekam paredzēts kapitālieguldījumu veikšanas pienākums (noteikumu 104.punkts).
- Paredzēti gadījumi, kad iznomātājs neatlīdzina nomniekam veiktos izdevumus nomas objektam (noteikumu 105., 107.punkts).



Finanšu ministrija

Ieguldījumu atlīdzināšana

- Vispārējā gadījumā iznomātājs neatlīdzina nomniekam izdevumus, ko tas taisījis nomas objektam, neatkarīgi no tā, vai nomnieks izdevumus taisījis pēc savas iniciatīvas vai pēc iznomātāja iniciatīvas.
- Izņēmuma gadījumi, kad iznomātājs atlīdzina nomnieka veiktos ieguldījumus, ja tas labticīgi pildījis līguma saistības:
 - ja iznomātājs vienpusēji atkāpjas no līguma pirms termiņa, jo objekts nepieciešams normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai;
 - ja objektu atsavina un tā pircējs uzteic nomas līgumu, kas nav ierakstīts zemesgrāmatā;
 - ja objektu atsavina un tā pircējs ir nomnieks;
 - ja iznomātājs līgumā ir paredzējis paredz citus gadījumus.
 - ja iznomātājs līgumā paredzējis gadījumus, kad iznomātājs uzņemas nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanas pienākumu (t.sk. gadījumā, ja nomnieks Eiropas Savienības fondu projektu ietvaros ir veicis derīgos un nepieciešamos kapitālieguldījumus nomas objekta izveidē), veicot nomas maksas samazināšanu.



Finanšu ministrija

Paldies par uzmanību!

Sabīne Ālmane

Juridiskā departamenta Iepirkumu politikas un valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas
nodaļas vecākā eksperte

Latvijas Republikas Finanšu ministrija

Smilšu iela 1, Rīga, LV-1919, Latvija

mājaslapa: www.fm.gov.lv,

E-pasts: pasts@fm.gov.lv