

*Apstiprināts ar
SIA „BABĪTES SILTUMS”
2023.gada 25.jūlija sēdes Nr.6
lēmumu Nr.2
(protokols Nr.6)*

*Saskaņots
SIA „BABĪTES SILTUMS”
2023.gada 2.augusta dalībnieku sapulcē
(sēdes prot.Nr.11, lēmums Nr.1)*

NOTEIKUMI Nr.11/2023

Par sabiedrības ar ierobežotu atbildību “BABĪTES SILTUMS” nekustamā īpašuma iznomāšanas kārtību

I. Vispārīgie jautājumi

1. Noteikumi “Par sabiedrības ar ierobežotu atbildību “BABĪTES SILTUMS” nekustamā īpašumu iznomāšanas kārtību” (turpmāk – Noteikumi) nosaka kārtību, kādā sabiedrība ar ierobežotu atbildību “BABĪTES SILTUMS” (turpmāk – BS) iznomā BS piederošo nekustamo īpašumu vai tā daļu (turpmāk – nomas objekts).

2. Noteikumi ir izdoti saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.⁴ panta pirmo daļu.

3. BS iznomā nomas objektu šādiem mērķiem:

3.1. sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta, vides un dzīvnieku aizsardzības vai veselības aprūpes funkciju nodrošināšana;

3.2. biedrībām un nodibinājumiem, kuru darbība sniedz nozīmīgu labumu sabiedrībai vai kādai tās daļai, it sevišķi, ja tā vērsta uz labdarību, cilvēktiesību un indivīda tiesību aizsardzību, pilsoniskas sabiedrības attīstību, izglītības, zinātnes, kultūras un veselības veicināšanu un slimību profilaksi, sporta atbalstīšanu, vides aizsardzību, palīdzības mazināšanu katastrofu gadījumos un ārkārtas situācijās, sabiedrības, it īpaši trūcīgo un sociālo mazaizsargāto personu grupu, sociālās labklājības celšanu un starptautiskajām organizācijām;

3.3. saimnieciskās darbības nodrošināšana.

4. BS nodrošina, ka tiek iznomātas tikai tāds nomas objekts, kurš nav nepieciešams BS funkciju un uzdevumu izpildei.

II. Iznomāšanas kārtība

5. Lēmumu par nomas objekta nodošanu iznomāšanai pieņem BS valde.

6. Nomas objektu BS iznomā ar vai bez izsoles rīkošanas.

7. BS nerīko izsoli, ja nomas objekts tiek iznomāts:

7.1. ārstniecības personai vai iestādei veselības aprūpes funkcijas nodrošināšanai nomas objektā;

7.2. publiskai personai, tās iestādei vai kapitālsabiedrībai publiskās funkcijas nodrošināšanai;

7.3. bankomātu, pārtikas automātu vai tehnisko iekārtu, tostarp antenu, elektronisko sakaru iekārtu un tml. izvietojumam, kā arī, ja esošajam nomniekam tiek iznomāta vieta tā reklāmas vai izkārtnes izvietojumam;

7.4. īslaicīgi (ne ilgāk kā uz 10 dienām) vienai personai;

7.5. biedrībām, nodibinājumiem, kuru darbība sniedz nozīmīgu labumu sabiedrībai vai kādai tās daļai, it sevišķi, ja tā vērsta uz labdarību, cilvēktiesību un indivīda tiesību aizsardzību, pilsoniskas sabiedrības attīstību, izglītības, zinātnes, kultūras un veselības veicināšanu un slimību profilaksi, sporta atbalstīšanu, vides aizsardzību, palīdzības sniegšanu katastrofu gadījumos un ārkārtas situācijās, sabiedrības, it īpaši trūcīgo un sociāli mazaizsargāto personu grupu sociālās labklājības celšanu, un starptautiskajām organizācijām;

7.6. sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta, vides un dzīvnieku aizsardzības vai veselības aprūpes funkciju nodrošināšanai, ja nomas objekts netiek nodots nepārtraukta nomnieka lietošanā, bet nomai ir regulārs raksturs (līdz vienam gadam).

8. Izsolī rīko par nomas objekta iznomāšanu gadījumos, ja:

8.1. lēmums par iznomāšanu pieņemts pēc BS valdes iniciatīvas, neidentificējot potenciālo nomnieku;

8.2. lēmums par iznomāšanu pieņemts uz potenciāla nomnieka pieteikuma pamata un potenciāls nomnieks neatbilst nevienai Noteikumu 7.punkta apakšpunktu prasībai;

8.3. lēmums par iznomāšanu pieņemts uz vairāku potenciālu nomnieku pieteikumu pamata.

9. Izsolī rīko, rīkojot mutisko izsolī vai izmantojot elektroniskas izsoļu vietni <https://izsoles.ta.gov.lv/> (pielīdzināts mutiskās izsoles veidam).

10. BS valde ar lēmumu apstiprina izsoles noteikumus un no BS darbinieku vidus izveido izsoles komisiju vismaz trīs locekļu sastāvā.

III. Nomas maksas noteikšanas kārtība

11. BS nosaka nomas maksu, ievērojot spēkā esošos normatīvos aktus.

12. Nomas maksu nosaka tā, lai pilnīgi segtu BS kā iznomātāja izdevumus, kas saistīti ar nomas objekta pārvaldīšanu iznomāšanas periodā.

13. Nomas maksu nosaka vienam kalendāra mēnesim *euro* par vienu kvadrātmetru bez pievienotās vērtības nodokļa (turpmāk - PVN) un aprēķina atbilstoši nomas objekta platībai. PVN piemēro saskaņā ar attiecīgiem normatīvajiem aktiem, kas ir spēkā rēķina par nomas maksu izrakstīšanas brīdī.

14. Nomas maksa sastāv no:

14.1. apsaimniekošanas pamata un papildu pakalpojumu attiecināmajām izmaksām (sanitārā apkope, inženierkomunikāciju tehniskā apkope, komunālo pakalpojumu nodrošināšana, uzkopšana, apsardze, videonovērošana un tml.);

14.2. nolietojuma summu gadā;

14.3. izdevumiem par plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem, kas nepārsniedz 2,5% no nekustamā īpašuma ēkas atjaunošanas vērtības gadā (ja attiecināms);

14.4. aizņemtā kapitāla vai pašu ieguldīto līdzekļu izmaksas nekustamā īpašuma attīstības projekta īstenošanai gadā (ja attiecināms);

14.5. administratīvajām izmaksām, kas attiecināmas uz nomas objektu (kancelejas preču izdevumi, atlīdzība administratīvajiem darbiniekiem un c.);

14.6. peļņas līdz 10% no nomas maksas kopējā apmēra.

15. Par apsaimniekošanas pakalpojumu apjomu nomas objektam vienojas BS ar nomnieku atsevišķi.

16. Nomas maksas aprēķinam saskaņā ar Noteikumu 14.punktu ņem par pamatu tekošā gada izmaksas, ja tās nav pieejamas - pilna iepriekšējā gada izmaksas.

17. Papildus nomas maksai Nomnieks patstāvīgi norēķinās par pakalpojumiem, kuri nepieciešami nomas objekta funkcionēšanai: elektrība, ūdens, siltums, atkritumu apsaimniekošana un c. BS ir tiesības pieprasīt Nomniekam segt ar attiecīgu komunikāciju izbūvi saistītas izmaksas, ja tas nepieciešams attiecīgu pakalpojumu uzskaitē nomas objektā.

18. Ja nomas objekta specifiskuma dēļ nav iespējams piemērot Noteikumu 14.un 16.punktu, nomas objekta nomas maksas aprēķinam BS pieaicina sertificētu vērtētāju, kura atlīdzības izdevumus iekļauj nomas maksas aprēķinā.

19. Nomas maksu apstiprina BS valde.

20. Ja valdes apstiprināta nomas maksa ir izmantojama kā cenrādis normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, BS valde nomas maksu saskaņo ar kapitāldaļu turētāja pārstāvi, sasaucot dalībnieku sapulci.

21. Nomas līgumu slēdz uz laiku līdz sešiem gadiem, paredzot tiesības to pagarināt, nepārsniedzot 30 gadu nomas periodu.

22. BS nodrošina, ka nomas līguma spēkā esamības laikā nomas maksa atbilst Noteikumu 12.punktam, nepieciešamības gadījumā to pārskatot Noteikumos paredzētajā kārtībā. Par pārskatītu nomas maksu BS paziņo Nomniekam vismaz vienu mēnesi iepriekš. Ja nomnieks nepiekrīt pārskatītajam nomas maksas apmēram, Nomniekam ir tiesības vienpusēji atkāpties no nomas līguma, par to rakstiski informējot iznomātāju vienu mēnesi iepriekš. Līdz līguma izbeigšanai Nomnieks maksā nomas maksu atbilstoši pārskatītajam nomas maksas apmēram.

V. Noslēguma jautājumi

23. BS normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos un termiņos publicē informāciju par katru iznomāšanai paredzēto un jau iznomāto nomas objektu tīmekļa vietnē www.babitessiltums.lv un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" tīmekļa vietnē www.vni.lv.

24. Noteikumi stājas spēkā, kad tos saskaņo kapitāldaļu turētāja pārstāvis.

Valdes locekle

D.Šveide