

**Kārtība, kādā aprēķināma nomas maksa par Rīgas brīvostas pārvaldes
valdījumā un/vai īpašumā esošās nekustamās mantas (izņemot zemes un piestātņu)
nomu**

Vispārīgie jautājumi

1. Noteikumi nosaka kārtību, kādā aprēķināma nomas maksa par Rīgas brīvostas pārvaldes (turpmāk – Pārvalde) valdījumā un īpašumā esošo ēku, inženierbūvju un telpu nomu un kārtību šīs mantas nodošanai nomā (turpmāk – Kārtība).
2. Kārtībā lietotie termini:
 - 2.1. **nekustamā manta** - administratīvās ēkas, darbnīcas, garāžas, nojumes, piebūves, tehniskās ēkas, pārējās ēkas un šo objektu atsevišķās telpas (izņemot zeme un piestātnes), kā arī inženierbūves (krasta stiprinājumi, moli, dambji, ceļi, laukumi, inženierkomunikāciju tīkli un ar tiem saistītās būves, radaru masti un antenas, attīrīšanas iekārtas, biroja konteineri).
 - 2.2. **iznomāšana** – Pārvaldei piederošas vai valdījumā esošas nekustamās mantas nodošana lietošanā par atlīdzību trešajām personām uz noteiktu laiku;
 - 2.3. **sākotnējā nomas mēneša maksas likme** – nekustamās mantas novērtēta vērtība, kas sedz Pārvaldes izdevumus, kas saistīti ar iznomājamās mantas apsaimniekošanu un uzturēšanu;
 - 2.4. **nomas mēneša maksa** – nekustamās mantas novērtēta iznomāšanas vērtība;
 - 2.5. **pretendents** - persona, kura vēlas nomāt Pārvaldes nekustamo mantu;
 - 2.6. **nomnieks** - pretendents, kurš noslēdzis ar Pārvaldi nomas līgumu par nekustamās mantas nomu;
 - 2.7. **īstermiņa noma** - nekustamā manta tiek nodota vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 30 (trīsdesmit) dienām.
3. Kārtība neattiecas uz:
 - 3.1. dzīvojamo telpu īri;
 - 3.2. īstermiņa nomu.
- 3¹. Gadījumos, kad ir paredzēts iznomāt ostas infrastruktūru, kas sastāv no nomas zemes gabala kopā ar to cieši savienotām būvēm, tai skaitā piestātnēm un citiem infrastruktūras objektiem, Rīgas brīvostas pārvaldes valde var noteikt ostas infrastruktūras nomas maksu un termiņu, piemērojot citus kritērijus.”
(Ar grozījumu, kas izdarīts ar Rīgas brīvostas pārvaldes valdes 26.01.2018. lēmumu Nr.1. Stājas spēkā 26.01.2018.)
4. Līgumu slēdz saskaņā ar Civillikumu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumu, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumu, un citiem Latvijas Republikas un Pārvaldes tiesību aktiem, kuri reglamentē nomas līgumu slēgšanu un ar nekustamās mantas saistīto tiesību izlietošanu.

Iesniegumu pieteikšanas un virzības kārtība

5. Pretendents iesniedz iesniegumu par nekustamās mantas nomāšanu Pārvaldes juridiskajā adresē: Rīgā, Kalpaka bulvārī 12.
6. Pretendenta iesniegums netiek izskatīts, ja:
 - 6.1. nav norādīti pretendenta identifikācijas dati un adrese;
 - 6.2. nav norādīta nekustamās mantas adrese, kadastra numurs un platība vai citi nekustamās mantas identifikācijas dati;

- 6.3. nav norādīts nomājamās mantas izmantošanas mērķis, plānotā saimnieciskā darbība, līguma darbības termiņš.
7. Lai izvērtētu līguma slēgšanu ar pretendentu, Pārvalde var pieprasīt pretendentam iesniegt papildus informāciju un dokumentus.
 8. Pārvalde atsaka līguma slēgšanu, ja Ostas policija, izvērtējot drošības aspektus, ir sniegusi negatīvu atzinumu par līguma slēgšanu ar konkrēto pretendentu.
 9. Lēmumu par mantas iznomāšanu pieņem Rīgas brīvostas valde vai pārvaldnieks, atbilstoši spēkā esošajam pilnvarojumam un kompetenču sadalījumam.

Nomas maksas noteikšanas principi

10. Nomas mēneša maksu nosaka ievērojot pienākumu lietderīgi rīkoties ar Pārvaldes mantu, un nodot to lietošanā par iespējami augstāku cenu.
11. Nomas mēneša maksu katrai nekustamai mantai nosaka atsevišķi, ievērojot:
 - 11.1. tās tehnisko stāvokli (nolietojuma pakāpi);
 - 11.2. atrašanās vietu, t.sk. ierobežotu pieejamību;
 - 11.3. tirgus apstākļus;
 - 11.4. papildizmaksas, kas saistītas ar nekustamās mantas izmantošanu Pārvaldes darbībai, nomas pakalpojumu sniegšanai;
 - 11.5. izmantošanas mērķi;
 - 11.6. izmantošanas iespējas un citus apstākļus.
12. Pirms līguma noslēgšanas Pārvalde aprēķina sākotnējo nomas mēneša maksas likmi.
13. Sākotnējā nomas mēneša maksas likme nosakāma ar tādu aprēķinu, lai pilnīgi segtu Pārvaldes izdevumus, kas saistīti ar iznomājamās nekustamās mantas apsaimniekošanu un uzturēšanu. Minētajos izdevumos ietilpst:
 - 13.1. amortizācijas atskaitījumi;
 - 13.2. apsaimniekošanas izdevumi (sanitārā apkope, iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts, energoefektivitātei izvīrīto minimālo prasību izpildes nodrošināšana);
 - 13.3. Obligātie maksājumi un atskaitījumi (nekustamā īpašuma nodoklis, apdrošināšana u.c.).
14. Ja līgumā ar nomnieku tiek paredzēts, ka nekustamās mantas uzturēšanu un apsaimniekošanu veic nomnieks, tad nomas mēneša maksas aprēķinā netiek iekļauta attiecīgā maksas komponente.
15. Sākotnējai nomas mēneša maksai tiek piemērots koeficients 1.1, tādējādi aprēķinot nomas mēneša maksu.
16. Ja pieteikušies divi vai vairāki pretendenti, Pārvalde palielina nomas mēneša maksas koeficientu ar soli 0,1 un informē par to pretendentus, līdz tiek sasniegta augstākā nomas mēneša maksa par kuru viens no pretendentiem ir gatavs slēgt līgumu par nekustamās mantas nomu. Līgumu slēdz ar to nomas tiesību pretendentu, kurš piekritis slēgt līgumu par visaugstāko nomas mēneša maksu.
17. Ja nomas tiesību pretendents, kurš piedāvājis augstāko nomas mēneša maksu, atsakās slēgt nomas līgumu, Pārvaldei ir tiesības secīgi piedāvāt slēgt nomas līgumu tam pretendentam, kurš piedāvāja nākamo augstāko nomas mēneša maksu.
18. Ja iznomājamai nekustamai mantai ir ierobežotas izmantošanas iespējas, vai noteikti citi apgrūtinājumi, kā rezultātā nav piemērojama Kārtības 15.punktā noteiktā nomas mēneša maksa, Pārvalde ir tiesīga iznomāt nekustamo mantu par zemāku cenu nekā sākotnējā nomas mēneša maksas likme, bet tā nedrīkst būt zemāka par Pārvaldes tiešajām izmaksām, neieskaitot amortizāciju.

19. Nekustamās mantas mēneša nomas maksas noteikšanai Pārvalde var pieaicināt sertificētu vērtētāju un noteikt nomas mēneša maksu atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai. Ja nomas maksas noteikšanai pieaicina sertificētu vērtētāju un tā atlīdzības summu ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku, nomnieks papildus nomas maksai kompensē Pārvaldei sertificēta vērtētāja atlīdzības summu.
20. Ja tiek iznomāta nekustamās mantas daļa, sākotnējo nomas mēneša maksas likmi nosaka proporcionāli iznomātajam apjomam atkarībā no iznomājamā īpašuma veida (platība no kopējās platības, u.tml.).
21. Izdevumus, kas saistīti ar nekustamās mantas apsardzi, siltumenerģijas, dabasgāzes piegādi, elektroenerģijas piegādi, ūdens apgādi, kanalizāciju, sadzīves atkritumu izvešanu, telefonu, interneta un citām telekomunikācijām, nomnieks maksā saskaņā ar Pārvaldes izrakstītajiem rēķiniem, ja līgumā nav noteikts citādi.
22. Ja iznomātajai nekustamai mantai nepieciešams kārtējais remonts, renovācija, rekonstrukcija vai restaurācija, un nomnieks to veic saskaņā ar nomas līgumu par saviem līdzekļiem ar Pārvaldes atļauju, tad nomas mēneša maksu var samazināt proporcionāli nomnieka veiktajiem ieguldījumiem ievērojot Civillikumā minētos nosacījumus par nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. Nomas mēneša maksu samazina, ja Pārvalde konstatē, ka nomnieks attiecīgos ieguldījumus ir veicis.

Atsevišķi līgumā ietveramie nosacījumi

23. Pārvaldei ir tiesības pārskatīt nomas mēneša maksu reizi gadā, ja ir mainījušies paredzētie nekustamās mantas apsaimniekošanas un/vai uzturēšanas izdevumi un aprēķinātā nomas mēneša maksas starpība ir vismaz desmit procenti.
24. Pārvaldei ir tiesības, rakstiski nosūtot otrai pusei attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas mēneša maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā, ja:
 - 24.1. sākotnējās nomas mēneša maksas apmēra kalkulācijā ir iekļauts nekustamā īpašuma nodoklis un saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti nodokļi vai palielināts nekustamā īpašuma nodoklis, ar nodokli apliekamā nekustamā manta vai tās vērtība. Minētajos gadījumos nomas mēneša maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījusies nekustamā īpašuma nodokļa likme vai apmērs, vai nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība;
 - 24.2. noslēgts līgums (uz laiku, kas ilgāks par pieciem gadiem), un ir mainījies nekustamā īpašuma tirgus stāvoklis vai, ja ir mainījušies Pārvaldes nekustamās mantas plānotie pārvaldīšanas izdevumi.
25. Apmaksas kavējuma gadījumā nomnieks par katru nokavēto apmaksas dienu maksā Pārvaldei nokavējuma procentus 0,5% (nulle komats piecu procentu) apmērā no laikā nesamaksātās summas.
26. Pārvaldei ir vienpusējas tiesības izbeigt līgumu pirms termiņa, rakstiski informējot otru pusi 30 dienas iepriekš, neatlīdzinot otrai pusei zaudējumus un taisītos izdevumus nekustamai mantai, ja nomnieks:
 - 26.1. izmanto nekustamo mantu mērķiem, kas nav paredzēts līgumā vai arī pārkāpj to izmantošanas noteikumus;
 - 26.2. nesamaksā nomas mēneša maksu vai kādu citu maksājumu Līgumā paredzētajā termiņā divus mēnešus pēc kārtas;
 - 26.3. pasliktina nekustamās mantas tehnisko stāvokli vai ar savu darbību nodara bojājumus nekustamai mantai;

- 26.4. nodevis nekustamo mantu apakšnomā vai arī izmanto nekustamo mantu kopdarbībai ar trešajām personām bez saskaņošanas ar Pārvaldi;
- 26.5. patvaļīgi, bez saskaņošanas ar Pārvaldi vai arī, pārkāpjot attiecīgos normatīvos aktus, veic nekustamās mantas apbūvi, rekonstrukciju, pārveidošanu vai remontu;
- 26.6. neievēro Civillikuma vai normatīvo aktu noteikumus, kas attiecas uz nekustamas mantas lietošanu un uzturēšanu;
- 26.7. neievēro Latvijas Republikas spēkā esošos aktus un/vai Pārvaldes iekšējos normatīvos aktus (t.sk. Rīgas brīvostas caurlaižu nolikumu);
27. Pārvaldei ir tiesības ierobežot un/vai izbeigt nomas tiesības bez iepriekšēja brīdinājuma, ja šāda nepieciešamība izriet no apstākļiem, kas saistīti ar valsts stratēģiskās drošības jautājumiem.
28. Līgumā, ja puses nav vienojušās citādi, tiek iekļauti šādi nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanas noteikumi:
 - 28.1. pēc līguma termiņa notecējuma, vai, ja līgums tiek izbeigts pirms tā darbības termiņa beigām nomnieka vainas dēļ vai pēc nomnieka vienpusējas iniciatīvas, Pārvalde neatlīdzina nepieciešamos un derīgos izdevumus. Izpildītie un saskaņotie remonta darbi, kas, veikti nekustamajā mantā, līguma darbības laikā pāriet Pārvaldes īpašumā saskaņā ar tāmēm un atbilstoši tām noformētajiem un savstarpēji parakstītajiem izpildīto darbu pieņemšanas-nodošanas aktiem un iesniegto nomnieka fakturrēķinu;
 - 28.2. ja līgums tiek izbeigts pirms termiņa pēc Pārvaldes vienpusējas iniciatīvas, bez nomnieka vainas, nomniekam ir tiesības pieprasīt no Pārvaldes ieguldīto nepieciešamo izdevumu kompensāciju, proporcionāli nekustamās mantas iznomāšanas laikam, atskaitot amortizāciju, ja izdevumi, to vērtība un raksturs, kurus, nomnieks veicis Pārvaldes nekustamās mantas labā, ir bijuši rakstiski saskaņoti ar Pārvaldi, un par kuriem ir noformēts izpildīto darbu nodošanas-pieņemšanas akts, kuru parakstījuši Pārvalde un nomnieks.

Noslēguma jautājumi

29. Atzīt par spēku zaudējušu ar 2006.gada 3.jūnija rīkojumu Nr.118 apstiprināto “Kārtība, kādā aprēķināma nomas maksa par Rīgas brīvostas pārvaldes valdījumā, īpašumā esošo pamatlīdzekļu – ēku, būvju, tehnoloģisko iekārtu un pārējo pamatlīdzekļu izmantošanu (izņemot zemes nomu)”.