

Rīgas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Rīgas satiksme”
Reģ. Nr.40003619950

SASKAŅOTS

Rīgas pašvaldības SIA “Rīgas satiksme” dalībnieku sapulcē
2024. gada 2. maijā (protokols Nr. 1)

APSTIPRINU

Rīgas pašvaldības SIA “Rīgas satiksme”
padomes priekšsēdētājs */elektroniski parakstīts* A. Ozols,
pamatojoties uz Rīgas pašvaldības SIA “Rīgas satiksme”
padomes 2023. gada 28. decembra lēmumu (protokols Nr. 17)

APSTIPRINU

Rīgas pašvaldības SIA “Rīgas satiksme”
valdes priekšsēdētāja */elektroniski parakstīts/* Dž. Innusa
pamatojoties uz Rīgas pašvaldības SIA “Rīgas satiksme”
valdes 2023. gada 7. decembra lēmumu (protokols Nr.69)

NOTEIKUMI Nr. INA-NOT/2024/7

**“Rīgas pašvaldības SIA “Rīgas satiksme”
nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomāšanas kārtība”**

RĪGĀ
2024. gadā

1. Vispārīgie jautājumi

1. Noteikumi “Rīgas pašvaldības SIA “Rīgas satiksme” nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomāšanas kārtība” (turpmāk – Noteikumi) nosaka kārtību, kādā Rīgas pašvaldības SIA “Rīgas satiksme” (turpmāk – Sabiedrība) iznomā tās īpašumā esošu nekustamo īpašumu publiskai personai un privāto tiesību subjektam un nomā savas darbības nodrošināšanai nepieciešamo nekustamo īpašumu no citas personas.
2. Noteikumu mērķis ir nodrošināt Sabiedrības finanšu līdzekļu lietderīgu izmantošanu un atklātību, kā arī nodrošināt efektīvu un atklātu sava nekustamā īpašuma iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas procesu no citām personām.
3. Ar terminu “*nekustamais īpašums*” šajos Noteikumos saprot Sabiedrības īpašumā esošu iznomāšanai piedāvātu nekustamo īpašumu - neapbūvēts zemesgabals, apbūvēts zemesgabals, zemesgabals ar apbūves tiesībām, zemesgabals ar būvi, tikai būvi, telpas vai tās daļu, kā arī citai personai piederošu īpašumu, kuru Sabiedrība nomā savas darbības nodrošināšanai (turpmāk viss kopā – *Īpašums*). Noteikumi neattiecas uz Sabiedrības apsaimniekotajām maksas autostāvvietām.
4. Ar terminu “*nomnieks*” šajos Noteikumos saprot fizisku vai juridisku personu, kurai Sabiedrība iznomā *Īpašumu*.
5. Lēmumus par Sabiedrības *Īpašuma* iznomāšanu un nomāšanu pieņem ar Sabiedrības rīkojumu izveidota Mantas atsavināšanas, iznomāšanas un nomāšanas komisija (turpmāk – Komisija). Komisijas darbību nosaka Komisijas reglaments.
6. Komisijas lēmumu par izsoles rezultātu apstiprināšanu un līguma slēgšanu saskaņo Sabiedrības valde. Ja nomas līguma termiņš pārsniedz 12 gadus, nepieciešama Sabiedrības padomes piekrišana.
7. Jautājumiem, kas nav atrunāti šajos Noteikumos, piemēro Ministru kabineta 2018. gada 20. februāra noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi”¹ (turpmāk – Noteikumi Nr.97) un Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumu Nr.350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi”² (turpmāk – Noteikumi Nr.350) nosacījumus.
8. Iznomājot Sabiedrībai pārvaldīšanā vai turējumā nodoto Rīgas pašvaldībai piederošu *Īpašumu* piemēro Rīgas domes izstrādātos ieteikumus un iekšējo kārtību.
9. Nomas līgumu izstrādē un noslēgšanā ievēro Sabiedrībā noteikto līgumu aprites kārtību, ciktāl šajos Noteikumos nav noteikts citādi.

2. Īpašuma iznomāšanas kārtība

10. Jautājumus par Sabiedrības *Īpašuma* iznomāšanu ierosina Infrastruktūras daļa (turpmāk – InD), kas veic *Īpašumu* uzskaiti, apkopojot un aktualizējot informāciju par iznomājamiem *Īpašumiem*.
11. InD pēc savas iniciatīvas vai Sabiedrības valdes iniciatīvas, vai, ja tiek saņemts ieinteresētas personas rakstisks iesniegums – Iesniegums par nekustamā īpašuma nomu (Noteikumu pielikums), sagatavo detalizētu ziņojumu Komisijai, kurā norāda informāciju par *Īpašuma* nomas tiesību pretendentu, *Īpašumu* raksturojošo informāciju – atrašanās vietu, platību, pieejamajiem komunālajiem pakalpojumiem, *Īpašuma* iespējamo izmantošanas veidu, faktisko stāvokli,

¹ Pieejami: [Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi \(likumi.lv\)](http://likumi.lv)

² Pieejami: [Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi \(likumi.lv\)](http://likumi.lv)

sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atzinumu, ja tāds nepieciešams, un informāciju par nomas maksu. Ziņojumā papildus norāda pazīmi par izsoles nepieciešamību un kopā ar pārējo Komisijā iesniedzamo dokumentāciju Ziņojumu InD reģistrē un nosūta Komisijai elektroniskajā dokumentu pārvaldības sistēmā.

12. Saņemot ziņojumu no InD, Komisija 7 (septiņu) darba dienu laikā sasauca Komisijas sēdi, un pieņem lēmumu:
 - 12.1. par Īpašuma nomas tiesību izsoles izsludināšanu;
 - 12.2. par Īpašuma iznomāšanu, nerīkojot Īpašuma nomas tiesību izsoli;
 - 12.3. par Ziņojuma izskatīšanas atlikšanu un papildus informācijas pieprasīšanu;
 - 12.4. par izsoles sākumcenu.
13. Ja Komisija lemj, ka Īpašumu nav iespējams nodot iznomāšanai, InD sagatavo rakstisku atbildi nomas tiesību pretendentiem.
14. Lēmumu nerīkot Īpašuma nomas tiesību izsoli Komisija var pieņemt, ja:
 - 14.1. Sabiedrība Īpašumu iznomā publiskai personai, tās iestādei, kapitālsabiedrībai vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma nodrošināšana;
 - 14.2. Sabiedrība Īpašumu iznomā sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam, kurā publiskas personas daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus;
 - 14.3. nomnieks ir kapitālsabiedrība, kas ar Sabiedrību atrodas viena koncerna sastāvā;
 - 14.4. nomnieks ir kapitālsabiedrība, kuras dalībnieks ir Sabiedrība vai biedrība, kuras biedrs ir Sabiedrība;
 - 14.5. Īpašums tiek iznomāts uz tās esošas un citai personai piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;
 - 14.6. Īpašumu iznomā sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta, vides un dzīvnieku aizsardzības vai veselības aprūpes funkciju nodrošināšanai, Sabiedrības darbinieku sociālo garantiju nodrošināšanai, ja lietošanas mērķis nav komercdarbība;
 - 14.7. Īpašuma lietošanas tiesības ir būtisks nosacījums starp fizisku vai juridisku personu un Sabiedrību noslēgta līguma izpildei;
 - 14.8. Īpašumu iznomā ielu (tās daļu) transporta būvju un inženiertīklu būvdarbiem vai būvdarbiem, kuru laikā nepieciešams aizņemt ielas elementus, novietojot nožogojumus, sastatnes, konteinerus, estakādes, būvmateriālus un dažādus mehānismus, kā arī citas pagaidu konstrukcijas;
 - 14.9. Īpašumu iznomā īslaicīgi – ne ilgāk par 10 (desmit) dienām gada laikā vienai personai, ja iznomāšana nav pretēja sabiedrības interesēm;
 - 14.10. Īpašumu iznomā citai kapitālsabiedrībai deleģēto pārvaldes uzdevumu vai sabiedriskā transporta pakalpojumu pasūtījuma līguma izpildes nodrošināšanai;
 - 14.11. Īpašuma nomas termiņš vai vairākas reizes pēc kārtas ar vienu nomnieku nepārsniedz vienu gadu piecu gadu laikā;
 - 14.12. tiek noslēgts līgums ar Īpašuma iepriekšējo nomnieku;
 - 14.13. tiek noslēgts līgums ar nomnieku, kura nekustamais īpašums ir pieguļošs nomas objektam;
 - 14.14. izsoles rīkošana nav objektīvi lietderīga (piemēram, izdevumi par vērtējuma veikšanu ir lielāki nekā potenciālie ieņēmumi no nomas maksas), izsoles rīkošanai nav objektīva pamata (piemēram, uz kontakttīkla vēsturiski novietoti citām personām piederoši vājstrāvas vadi). Šādā gadījumā Komisija izvērtē un pamato izsoles nerīkošanas pamatu;
 - 14.15. Īpašums, kas ir starpgabals, vai neapbūvēts zemesgabals (tostarp zemesgabals ielu sarkanajās līnijās), kas nav iznomājams patstāvīgai izmantošanai un tiek iznomāts tikai pieguļošā nekustamā īpašuma īpašniekam vai lietotājam ar nosacījumu, ka nomnieks neapbūvētajā zemesgabalā neveic saimniecisko darbību, kurai samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts;

- 14.16. neapbūvēts zemesgabals, kas tiek izmantots nomnieka informācijas objekta izvietojumam gar ceļiem vai izkārtnes izvietojumam.
15. Sabiedrība Īpašuma nomnieku noskaidro elektroniskā izsolē.
16. Komisijai pieņemot lēmumu par Īpašuma nomas tiesību izsoles izsludināšanu, pamatojoties uz ziņojumu un citiem saņemtajiem dokumentiem, Komisija izstrādā un apstiprina izsoles noteikumus.
17. Īpašuma izsoles noteikumos iekļauj šādu informāciju:
 - 17.1. Īpašuma atrašanās vieta, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis, u.c. Īpašumu raksturojoša informācija;
 - 17.2. izsoles sākumcena;
 - 17.3. iznomāšanas termiņš;
 - 17.4. citi iznomāšanas nosacījumi, tai skaitā nepieciešamie kapitālieguldījumi Īpašumā, Īpašuma iznomāšanas mērķis, tiesības nodot Īpašumu vai tā daļu apakšnomā, kas nedrīkst radīt nepamatotus ierobežojumus nomas tiesību pretendentu konkurencei;
 - 17.5. Sabiedrības noteiktie nosacījumi pretendenta, kas nedrīkst radīt nepamatotus ierobežojumus nomas tiesību pretendentu konkurencei;
 - 17.6. norāde par pirmo vai atkārtoto izsoli;
 - 17.7. nomas tiesību pretendenta pieteikšanās termiņš, kas nav īsāks par piecām darbdienu;
 - 17.8. pieteikuma iesniegšanas vieta, reģistrēšanas kārtība, atvēršanas datums, laiks un vieta;
 - 17.9. nomas līguma projekts;
 - 17.10. Īpašuma apskates vieta un laiks;
 - 17.11. u.c. informācija.
18. Ja norādītajā pieteikuma iesniegšanas termiņā neviens nomas tiesību pretendents uz izsoli nav pieteicies, Sabiedrība var pazemināt Īpašuma nosacīto nomas maksu ne vairāk kā par 20 procentiem un rīkot atkārtotu izsoli. Ja divās izsoles pēc kārtas vai izsolē ar pagarinātu termiņu Īpašumu nav iespējams iznomāt par noteikto nomas maksu, izsoles sākumcenu var samazināt ne vairāk kā par 60 procentiem no sākotnējā nosacītā nomas maksas apmēra.
19. Ja Īpašums tiek iznomāts izsolē ar pazeminātu izsoles nomas maksu, nomas līgumu slēdz uz termiņu, kas nav ilgāks par vienu gadu.
20. Sabiedrība informāciju par nomai piedāvāto Īpašumu publicē Sabiedrības mājaslapā un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" mājaslapā, ievērojot Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktos publicēšanas termiņus. Informāciju publicēšanai organizē InD. Tāpat InD informāciju nosūta Rīgas valstspilsētas pašvaldībai publicēšanai Rīgas valstspilsētas pašvaldības mājaslapā, tās noteiktajā kārtībā.
21. Sabiedrība papildus var izmantot arī citus informācijas paziņošanas veidus, lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku nomas tiesību pretendentu loku.
22. Ja izsole atzīta par nenotikušu, Komisija lemj par atkārtotas izsoles izsludināšanu. Kritēriji, pēc kādiem izsoli atzīst par nenotikušu, tiek atrunāti Īpašuma nomas tiesību izsoles noteikumos.
23. Ja Īpašuma nomas līgumu slēdz uz laiku, kas ilgāks par sešiem gadiem, Sabiedrība nomas maksas apmēru vienpusēji pārskata un, ja nepieciešams, maina ne retāk kā reizi sešos gados.
24. Īpašuma nomas tiesības saskaņā ar līgumu, līdzējiem vienojoties, var tikt reģistrētas Zemesgrāmatā.
25. Īpašuma nomas līguma termiņš nedrīkst pārsniegt 30 gadus.
26. Sabiedrība nomas līgumā nosaka līguma izbeigšanas nosacījumus, tai skaitā līdzēju vienpusējas tiesības izbeigt nomas līgumu.
27. Ja saskaņā ar nomas līguma noteikumiem nomniekam ir pienākums par saviem līdzekļiem veikt Īpašuma būvdarbus, Sabiedrība, pēc darbu pabeigšanas un to pieņemšanas normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā, var samazināt nomas maksu, ievērojot nomnieka veiktos ieguldījumus un nomas līguma mērķi.
28. Nomnieka izdarītie ieguldījumi Īpašumā atlīdzināmi arī gadījumos, ja:

- 28.1. izdevumu atlīdzināšanu paredz Īpašuma nomas līgums, to veikšana ir bijusi būtisks nomas tiesību piešķiršanas nosacījums, bet nomas līgumu nepieciešams uzteikt, jo Īpašums ir nepieciešams Sabiedrībai tās funkciju nodrošināšanai;
 - 28.2. lai pasargātu Īpašumu no bojāejas, tam ir veikti neatliekami izdevumi, kas ir saskaņoti ar Sabiedrību, bet to atlīdzināšana nav iespējama atlikušajā nomas līguma darbības termiņa laikā, tos ieskaitot nomas maksā.
29. Nomniekam netiek atlīdzināti:
- 29.1. izdevumi, kurus nomnieks veicis pats pēc savas gribas, nesaskaņojot ar Sabiedrību, vai pret Sabiedrības gribu;
 - 29.2. izdevumi, kas saskaņoti ar Sabiedrību, bet kuri nepieciešami tikai nomnieka specifiskajām darbībām un vajadzībām;
 - 29.3. citu personu veiktie izdevumi.
30. Nomas maksu nosaka atbilstoši Nomas maksas noteikšanas metodikai, Noteikumos Nr.97 un Nr.350 noteiktajai kārtībai. InD sadarbībā ar Ekonomikas daļu izstrādā Nomas maksas noteikšanas metodiku.
31. Sabiedrībai ir tiesības līgumā vienoties ar nomnieku par sertificēta vērtētāja veiktā nomas maksas novērtējuma izdevumu segšanas kārtību.
32. Sabiedrība noteiktās nomas maksas pārskata atbilstoši nepieciešamībai un tirgus situācijai, bet ne retāk kā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajā nomas maksas pārskatīšanas termiņā.

3. Īpašuma nomas līguma nosacījumi

33. Pēc Sabiedrības valdes saskaņotā Komisijas lēmuma par Īpašuma iznomāšanu, InD 5 (piecu) darba dienu laikā organizē nomas līguma projekta sagatavošanu un Īpašuma nomas līguma noslēgšanu.
34. Nomas līgumu slēdz rakstveidā uz laiku, kas noteikts Komisijas lēmumā.
35. Nomniekam papildus nomas maksai jāmaksā par pakalpojumiem, kas saistīti ar Īpašuma apsaimniekošanu un uzturēšanu, maksājot patstāvīgi pakalpojumu sniedzējiem vai Sabiedrībai, kura pēc tam norēķinās ar pakalpojumu sniedzējiem, atbilstoši noslēgtajiem līgumiem un/vai apstiprinātajiem tarifiem. Šo pakalpojumu samaksas kārtību un termiņus nosaka nomas līgumā atbilstoši nekustamā īpašuma specifikai. Ja Sabiedrība ir starpnieks starp nomnieku un pakalpojumu, kas saistīti ar nekustamā īpašuma lietošanu, sniedzēju, Sabiedrība papildus nomas maksai nosaka starpniecības maksu 10 % apmērā no šo pakalpojumu summas mēnesī, neieskaitot PVN.
36. Nomas līgumā norāda šādus pamatnosacījumus:
- 36.1. nomas līguma priekšmets;
 - 36.2. iznomātāja un nomnieka personu identificējošie dati;
 - 36.3. Īpašuma izmantošanas mērķis;
 - 36.4. nomas maksas apmērs, nomas maksas samaksas kārtība, nomas maksas pārskatīšanas kārtība, kā arī norēķini par komunālajiem, apsaimniekošanas (piemēram, aukstais un karstais ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana, apkure, elektrība, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi) un sakaru pakalpojumiem;
 - 36.5. līdzēju tiesības un pienākumi;
 - 36.6. līdzēju atbildība par līguma neizpildīšanu;
 - 36.7. nomas līguma termiņš;
 - 36.8. strīdu izšķiršanas kārtība;
 - 36.9. līguma izbeigšanas un pagarināšanas nosacījumi, tai skaitā vienpusējas tiesības atkāpties no nomas līguma.
37. Ja Sabiedrība līgumā paredz tiesības nomniekam slēgt apakšnomas līgumu, apakšnomniekam nav tiesību nekustamo īpašumu iznomāt citai personai bez saskaņošanas ar Sabiedrību.

38. Kritēriji izsoles pretendentiem un priekšnosacījumi pretendenta autorizēšanai dalībai izsolē tiek atrunāti Īpašuma nomas tiesību izsoles noteikumos.
39. Nomas līgumu, pusēm vienojoties, var pagarināt. Kopējais nomas līguma termiņš nedrīkst pārsniegt Noteikumos noteiktos termiņus. Informāciju par izsoles rezultātiem un informāciju par līguma pagarināšanu Sabiedrības publicē Noteikumu 20.punktā noteiktajā kārtībā.

4. Sabiedrības darbības nodrošināšanai nepieciešamā Īpašuma noma

40. Sabiedrības struktūrvienība par nepieciešamību nomāt Īpašumu informē InD, iesniedzot rakstveida ziņojumu, kas saskaņots ar valdes locekli, kura pārraudzībā ir attiecīgā struktūrvienība. Ziņojumā norādāms Īpašuma nepieciešamības pamatojums, tā platība, vēlamā atrašanās vieta, izmantošanas mērķis, kā arī cita informācija, kurai ir nozīme nomas piedāvājuma atlases organizēšanā.
41. InD izvērtē saņemto ziņojumu, konstatējot, ka struktūrvienības vajadzībām nav iespējams izmantot Sabiedrības Īpašumu vai to nomāt no publiskas personas, InD publicē informāciju par nomas nepieciešamību Noteikumu 20.punktā noteiktajā kārtībā.
42. Pēc piedāvājumu saņemšanas, InD sagatavo un iesniedz informāciju Komisijai elektroniskajā dokumentu pārvaldības sistēmā:
 - 42.1. struktūrvienības ziņojumu, kurā iekļauta Noteikumu 40. punktā noteiktā informācija;
 - 42.2. informāciju par Sabiedrības darbības nodrošināšanai nepieciešamo Īpašumu (nepieciešamā Īpašuma platība, tā izmantošanas mērķis, u.c. nepieciešamā informācija lēmuma pieņemšanai);
 - 42.3. Īpašuma iespējamais iznomātājus;
 - 42.4. Īpašuma nomāšanai ieteicamo nomas maksu, ņemot vērā Īpašuma tirgus situāciju un tendences, nepieciešamības gadījumā saņemot sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja vērtējumu un papildus izmaksas iznomājamā īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai
43. Komisija, izvērtējot InD iesniegto informāciju, pieņem lēmumu par Īpašuma nomāšanu, ja tas nepieciešams Sabiedrības darbības nodrošināšanai, pamatojoties uz saimnieciski izdevīgāko piedāvājumu.
44. Sabiedrība nepiemēro Noteikumu 42.punktu, ja:
 - 44.1. Sabiedrība Īpašumu nomā no publiskas personas;
 - 44.2. iznomātājs ir kapitālsabiedrība, kas ar Sabiedrību atrodas viena koncerna sastāvā;
 - 44.3. zeme tiek nomāta uz tās esošas Sabiedrībai piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;
 - 44.4. Īpašums tiek nodots Sabiedrībai vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 (desmit) dienām.
45. Pēc Sabiedrības valdes saskaņotā Komisijas lēmuma par Īpašuma nomu, InD 5 (piecu) darba dienu laikā, sadarbībā ar iznomātāju, organizē nomas līguma projekta sagatavošanu un Īpašuma nomas līguma noslēgšanu.

[..]

Noteikumi stājas spēkā nākošajā darba dienā pēc saskaņošanas Sabiedrības dalībnieku sapulcē.

Pielikums noteikumiem
"Rīgas pašvaldības SIA "Rīgas satiksme"
nekustamo īpašumu iznomāšanas un nomāšanas kārtība"

IESNIEGUMS
par nekustamā īpašuma nomu

Privāto tiesību subjekts

Publiska persona

Klienta informācija:	Fiziskas personas vārds, uzvārds	Uzņēmuma nosaukums:
	Personas kods	Uzņēmuma reģistrācijas Nr.:
		Uzņēmuma vadītājs / Pilnvarotā persona:
Kontaktinformācija:	Deklarētā: LV-	Juridiskā adrese: LV-
	Korespondences adrese (ja atšķiras no deklarētās adreses): LV-	Korespondences adrese (ja atšķiras no juridiskās adreses): LV-
	Tālrunis:	Tālrunis:
	E-pasta adrese:	E-pasta adrese:
Informācija par nekustamo īpašumu:	Nomas objekta veids (ēka, būve, telpas vai tās grupa, zeme): [redacted]	Nomas objekta platība m ²
	Kadastra apzīmējums (ēka, būve, telpas vai tās grupa, zeme) [redacted]	
	Adrese: [redacted]	
	Nomas laiks 202 [redacted] .gada [redacted] . [redacted] līdz 202 [redacted] . gada . [redacted]	
Plānotā izmantošana:		
Papildu informācija par nekustamo īpašumu:		

Pielikumā pievienojiet dokumentus:

- juridiskās personas pārstāvības dokumenta kopija;
- juridiskās personas / privātpersonas bankas rekvizīti.

202 [redacted] . gada . [redacted]

paraksts

vārds, uzvārds