

APSTIPRINĀTI
SIA "Rīgas nami"
2025. gada 21. janvāra
valdes sēdē Nr. VP/RN-2025-3/1.3-1

SASKAŅOTS
SIA "Rīgas nami"
2025. gada 03. februāra
padomes sēdē Nr. PP/RN-2025-1/1.3-1

IEKŠĒJIE NOTEIKUMI

Rīgā

2025. gada 13. februārī

Nr. RN-2025-9-not/2.1-5

Nekustamo īpašumu īstermiņa iznomāšanas kārtība

*Izdoti saskaņā ar
Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas
izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.⁴ pantu un
2018.gada 20.februāra Ministru kabineta noteikumu Nr. 97
"Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 4.4.punktu*

I. Vispārīgie jautājumi

- Šī SIA "Rīgas nami" nekustamo īpašuma īstermiņa iznomāšanas kārtība (turpmāk – Noteikumi) nosaka SIA "Rīgas nami" (turpmāk – Sabiedrība) īpašumā, valdījumā, pārvaldīšanā un lietošanā esošo nekustamo īpašumu (turpmāk – Īpašums) iznomāšanas, nomas maksas noteikšanas un lēmumu pieņemšanas kārtību, nododot Īpašumu īstermiņa nomā ne ilgāk par 10 (desmit) dienām 1 (viena) gada laikā vienai personai.
- Latvijas Republikas normatīvie akti un citi noteikumi, ko Sabiedrība ievēro, īstermiņā iznomājot Īpašumu:
 - Civillikums, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums (turpmāk – Likums), Ministru kabineta 20.02.2018. noteikumi Nr. 97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" (turpmāk – MK noteikumi Nr. 97), Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumi Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" (turpmāk – MK noteikumi Nr. 350);
 - Īstermiņā iznomājot Sabiedrības pārvaldīšanā esošos Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašumā esošus nekustamos īpašumus, Sabiedrība ievēro starp Rīgas valstspilsētas pašvaldību un Sabiedrību noslēgtā Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas līguma noteikumus un Rīgas domes 03.07.2012. iekšējos noteikumus Nr. 16 "Rīgas

valstspilsētas pašvaldībai piederošā un piekrītošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība”.

3. Noteikumos neminētajos gadījumos Sabiedrība vadās no Likuma, MK noteikumiem Nr. 97, MK noteikumiem Nr. 350 un citiem spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.
4. Noteikumi nav piemērojami:
 - 4.1. Īpašuma iznomāšanai ilgāk par 10 (desmit) dienām 1 (viena) gada laikā vienai personai;
 - 4.2. izīrējot dzīvojamās telpas, iznomājot autostāvvietas un palīgtelpas dzīvojamās mājās;
 - 4.3. tirdzniecības vietu un ar preču tirdzniecības nodrošināšanu saistīto platību iznomāšanai Sabiedrības pārvaldītajos tirgos – Rīgas Centrāltirgū, Vidzemes tirgū un tirgū “Latgale”;
 - 4.4. īstermiņa telpu un inventāra nomai Sabiedrības pasākuma centrā “Melngalvju nams” un pasākumu centrā – kinoteātrī “Splendid Palace”.
5. Noteikumos noteikto darbību veikšanu nodrošina Sabiedrības Nekustamo īpašumu iznomāšanas un pārvaldīšanas departamenta Iznomāšanas nodaļa (turpmāk – Iznomāšanas nodaļa).
6. Noteikumu ievērošanas un izpildes uzraudzību veic:
 - 6.1. Sabiedrības valde;
 - 6.2. ar Sabiedrības valdes rīkojumu izveidota patstāvīga Nekustamo īpašumu iznomāšanas komisija (turpmāk – Komisija). Komisijas locekļu atbildība, funkcijas un uzdevumi noteikti Sabiedrības valdes apstiprinātā Komisijas nolikumā. Komisija, lemjot par Īpašumu īstermiņa iznomāšanu, rīkojas ievērojot Noteikumus.

II. Pieteikšanās Īpašuma īstermiņa nomai

7. Īpašuma īstermiņa nomai var pieteikties fiziskas vai juridiskas personas (arī personālsabiedrības), ja tām papildus Sabiedrības Darījumu slēgšanas un vadības procedūrā noteiktajām prasībām:
 - 7.1. nav maksājumu parādu pret Sabiedrību, kas izriet no jebkāda veida iepriekš nodibinātām tiesiskām attiecībām, kas kopsummā pārsniedz 150 *euro* (minētie nosacījumi attiecas arī uz pretendenta biedru (ja pretendents ir apvienība vai personālsabiedrība) un dalībnieku, kā arī patieso labuma guvēju Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likuma izpratnē);
 - 7.2. ja 12 (divpadsmit) mēnešu laikā no pieteikuma iesniegšanas dienas nav izbeigts starp Sabiedrību un pieteikuma iesniedzēju noslēgts līgums, pamatojoties uz līgumā noteikto līgumsaistību nepildīšanu no pieteikuma iesniedzēja puses.
8. Pieteikums iesniedzams brīvā formā, norādot tajā pieteikuma iesniedzēju (turpmāk - Pretendents), nekustamā īpašuma objektu, ko Pretendents vēlas nomāt īstermiņā, nomāšanas mērķi un vēlamo nomas termiņu (ne ilgāk par 10 (desmit) dienām).
9. Pieteikuma dokumenti jā sagatavo latviešu valodā. Ārvalstīs izdotiem dokumentiem vai dokumentiem svešvalodā jāpievieno apliecināts dokumenta tulkojums latviešu valodā.
10. Pieteikuma dokumenti jāiesniedz:
 - 10.1. elektroniski, nosūtot uz elektroniskā pasta adresi: rigasnami@rigasnami.lv. Elektroniski iesniegtiem dokumentiem ir jābūt parakstītiem elektroniski ar drošu elektronisko parakstu, kas satur laika zīmogu – visi pieteikuma dokumenti jāparaksta apvienoti vienā elektroniskajā dokumentā;
 - 10.2. klātienē, darba dienās no plkst. 9.00 - 16.30, Rātslaukums 5 (ieeja no Svaru ielas), Rīgā;
 - 10.3. sūtot pa pastu, uz adresi “SIA “Rīgas nami ”, Rātslaukums 5, Rīga, LV-1050.

11. Ja fizisku vai juridisku personu (arī personālsabiedrības), piesakoties īstermiņa nomas līguma noslēgšanai, pārstāv persona, kurai nav pārstāvības tiesības, pieteikumam jāpievieno:
 - 11.1. fiziskai personai vai personu grupai - notariāli apliecināts pilnvarojums nomas līguma noslēgšanai;
 - 11.2. juridiskai personai vai to apvienībai – pilnvarojums slēgt juridiskās personas nomas līgumus.

III. Informācijas apkopošana Komisijas sēdei

12. Pēc pieteikuma saņemšanas Sabiedrības Iznomāšanas nodaļa:
 - 12.1. izvērtē pieteikumā ietvertu informāciju un nepieciešamības gadījumā pieprasa iesniegt Pretendentam papildus informāciju;
 - 12.2. nodrošina datu apkopošanu par īstermiņa iznomāšanai nododamo Īpašumu, pēc nepieciešamības piesaistot citas Sabiedrības struktūrvienības, t.sk. pieprasot Finanšu departamentam sniegt minimālās nomas maksas aprēķinu atbilstoši MK noteikumiem Nr. 97 (turpmāk – Minimālā nomas maksa) un aprēķinu ar iespēju Īpašuma nomas maksai piemērot rentabilitātes procentu iznomājot Īpašumu īstermiņā (turpmāk – Nomas maksas aprēķins);
 - 12.3. veic Pretendenta izvērtēšanu atbilstībai Noteikumu 7.punktā noteiktajām prasībām;
 - 12.4. ja Pretendents atbilst Noteikumu 7.punktā noteiktajām prasībām, Iznomāšanas nodaļa sagatavo un virza jautājumu izskatīšanai Komisijā, t.sk. pievienojot informāciju par Īpašuma tirgus nomas maksu, ko veicis neatkarīgs, sertificēts nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas vērtētājs, ja Īpašumam šāds vērtējums ir veikts (turpmāk – Tirgus nomas maksa). Ja Pretendents neatbilst iepriekš minētajām prasībām, Iznomāšanas nodaļa sagatavo rakstisku vēstuli, informējot Pretendentu ar īstermiņa nomas tiesību atteikuma pamatojumu.

IV. Lēmumu pieņemšana par Īpašuma īstermiņa iznomāšanu

13. Lēmumu par Īpašuma īstermiņa iznomāšanu un noteikumiem pieņem Komisija un apstiprina par nekustamo īpašumu iznomāšanu un pārvaldīšanu atbildīgais Sabiedrības valdes loceklis vai viņa prombūtnes gadījumā - viņu aizvietojošais Sabiedrības valdes loceklis. Komisijas lēmums par Īpašuma īstermiņa iznomāšanu stājas spēkā, ja to apstiprinājusi Sabiedrības valde šajā punktā noteiktajā kārtībā.
14. Komisija lemj par piemērojamo nomas maksas apmēru, izvērtējot nomas objekta Minimālo nomas maksu, Nomas maksas aprēķinu, Tirgus nomas maksu, tehnisko stāvokli, atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, īstermiņa nomas tirgus apstākļus, Pretendenta plānoto Īpašuma izmantošanas mērķi, nomas termiņu un citus Komisijas ieskatā svarīgus aspektus.
15. Komisija ir tiesīga izvērtēt Pretendenta atbilstību Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem, izvērtējot publiski pieejamo informāciju par Pretendentu.
16. Īpašumi tiek nodoti īstermiņa nomā tikai ar priekšapmaksas samaksas nosacījumu.
17. Lēmumā Komisija iekļauj īstermiņa nomas līgumā nosakāmās papildu izmaksas, nomas termiņu, noslēgšanas mērķi un citu nepieciešamo informāciju īstermiņa nomas līguma noslēgšanai.
18. Pretendents paraksta īstermiņa nomas līgumu ar Sabiedrību savstarpēji saskaņotā saprātīgā termiņā, kas nav ilgāks par 3 (trīs) darbdienu no īstermiņa nomas līguma projekta nosūtīšanas dienas ievērojot, ka līgumam jābūt parakstītam vismaz 2 (divas) darbdienu līdz nomas līguma termiņa sākumam. Ja iepriekš minētajā termiņā Pretendents īstermiņa nomas

līgumu neparaksta, ir uzskatāms, ka Pretendents no īstermiņa nomas līguma slēgšanas ir atteicies.

19. Ievērojot Sabiedrības intereses un lietderības apsvērumus, Komisijai ir tiesības lemt par Īpašuma īstermiņa iznomāšanas atteikumu. Atteikuma gadījumā Pretendents rakstiski jāinformē par atteikuma iemeslu.
20. Sabiedrība neiznomā Īpašumu, ja:
 - 20.1. publiskajā telpā ir pieejama informācija par nomas pretendenta pausto atbalstu Krievijas Federācijas militārajai agresijai pret Ukrainu;
 - 20.2. Sabiedrībai ir pamatotas aizdomas, ka pašreizējos ģeopolitiskajos apstākļos Īpašuma iznomāšana pretendentam var radīt negatīvu ietekmi uz Latvijas Republikas sabiedrības saliedētību, starpterniskajām attiecībām, kā arī Latvijas Republikas valsts solidaritāti un atbalstu Ukrainai;
 - 20.3. Sabiedrībai ir aizdomas, ka sadarbība ar nomas pretendentu var radīt negatīvu publicitāti plašsaziņas medijos vai nodarīt kaitējumu Sabiedrības reputācijai;
 - 20.4. ir saņemts Latvijas Republikas Valsts drošības dienesta negatīvs atzinums par Pretendentu.

V. Nomas līgumu slēgšana un izpildes uzraudzība

21. Nomas līgumu par Īpašuma īstermiņa nomu Sabiedrība ar Pretendentu slēdz, izmantojot Sabiedrības valdes apstiprināto tipveida formu.
22. Ievērojot objektīvus apstākļus, slēdzot īstermiņa nomas līgumu, tā apstiprināto tipveida formu ir tiesības papildināt vai grozīt pie nosacījuma, ka grozījumi vai papildinājumi ir saskaņoti ar Sabiedrības Juridisko nodaļu, un tie nedrīkst būt pretrunā ar Sabiedrības interesēm.
23. Īstermiņa nomas līgumu izpildi, atbilstoši Komisijas lēmumam, uzrauga Sabiedrības Nekustamo īpašumu iznomāšanas un pārvaldīšanas departamenta struktūrvienības:
 - 23.1. Iznomāšanas nodaļa organizē īstermiņa nomas līguma noslēgšanu, saskaņojot īstermiņa nomas līguma projektu ar Juridisko daļu;
 - 23.2. Pārvaldīšanas nodaļa organizē Īpašuma pieņemšanu un nodošanu, sastādot pēc Sabiedrības tipveida formām sagatavotus pieņemšanas - nodošanas aktus;
 - 23.3. Grāmatvedības nodaļa sagatavo un izsūta rēķinus par noslēgtajiem īstermiņa nomas līgumiem, kā arī veic rēķinu apmaksas uzraudzību;
 - 23.4. citas Sabiedrības struktūrvienības, atbilstoši savu kompetenču ietvaram.

VI. Noslēguma jautājumi

24. Noteikumi un uz to pamata izstrādātie un apstiprinātie dokumenti tiek pārskatīti un aktualizēti pēc nepieciešamības, lai nodrošinātu to atbilstību ārējiem un citiem Sabiedrības iekšējiem normatīvajiem aktiem.
25. Par Noteikumu aktualizāciju ir atbildīga Nekustamo īpašumu iznomāšanas un pārvaldīšanas departamenta Iznomāšanas nodaļa.
26. Noteikumi stājas spēkā ar padomes saskaņošanas dienu.
27. Sabiedrības darbinieki ar Kārtību tiek iepazīstināti Dokumentu vadības sistēmā "Namejs".