

Rīgas pašvaldības akciju sabiedrības "Rīgas Centrāltirgus"

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA IZNOMĀŠANAS UN NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMĀŠANAS KĀRTĪBA

1. Vispārīgie noteikumi

1.1. Rīgas pašvaldības akciju sabiedrības "Rīgas Centrāltirgus" (turpmāk – Sabiedrība) nekustamā īpašuma iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas kārtība (turpmāk – Kārtība) izstrādāta saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumu (turpmāk – Likums), ņemot vērā Rīgas domes 01.03.2011. saistošo noteikumu Nr.114 "Rīgas pilsētas pašvaldības nolikums" 3.pielikuma 8.punktu.

1.2. Kārtība nosaka Sabiedrībai piederošo un no Rīgas domes iznomāto nekustamo īpašumu – ēku, būvju, nedzīvojamo telpu un zemes gabalu vai to daļu (turpmāk tekstā – nomas objekts) – turpmākās iznomāšanas kārtību un kārtību, kādā Sabiedrība saņem nomas lietošanā no trešajām personām (no Rīgas domes nekustamos īpašumus nomā Rīgas domes noteiktajā kārtībā) nekustamos īpašumus – ēkas, būves, nedzīvojamās telpas un zemes gabalus vai to daļas (turpmāk tekstā – nomas objekts).

1.3. Pārraudzību par šīs kārtības ievērošanu un izpildi atbilstoši savai kompetencei veic Sabiedrība valde.

1.4. Ar terminu "Nomas līgumi", šīs kārtības izpratnē saprotami visi līgumi par nomas tiesisko attiecību nodibināšanu, tajā skaitā gan tādi, pamatojoties uz kuriem Sabiedrība kā iznomātājs nodod trešajām personām nomas lietošanā vai apakšnomā Sabiedrības valdījumā vai lietošanā esošos nekustamos īpašumus, gan tādi, pamatojoties uz kuriem, Sabiedrība kā nomnieks saņem no trešajām personām nomas lietošanā tām piederošos nekustamos īpašumus, izņemot ar tirdzniecības vietu un ar preču nodrošināšanu tirdzniecībai saistīto platību (noliktavu) iznomāšanu.

1.5. Tirdzniecības vietu un ar preču tirdzniecības nodrošināšanu saistīto platību (noliktavu) iznomāšana notiek, ievērojot:

1.5.1. Ministru kabineta 12.05.2010. noteikumus Nr.440 "Noteikumi par tirdzniecības veidiem, kas saskaņojami ar pašvaldību, un tirdzniecības organizēšanas kārtību";

1.5.2. Sabiedrības kā tirgus pārvaldītāja izstrādātos un atbilstoši Rīgas domes 17.01.2012. saistošajiem noteikumiem Nr.156 "Par kārtību, kādā tiek piešķirts tirgus statuss un tirgus pārvaldītājs saskaņo ar Rīgas pilsētas pašvaldību tirgus noteikumus" saskaņotos tirgus noteikumus;

1.6. Ar terminu "ar preču tirdzniecības nodrošināšanu saistītās platības", šīs kārtības izpratnē saprotama telpa vai telpas daļa (noliktava), kur tirdzniecības dalībnieks, kam ir spēkā esošs līgums par tirdzniecības vietas nomu tirgus teritorijā, uzglabā ar tirdzniecību saistītu precī, taru un citu inventāru vai persona, kas ar savu saimniecisko darbību nodrošina tirgus teritorijā darbojošos tirdzniecības dalībnieku darbību un kuras nomas maksa ir noteikta saskaņā ar Kārtības 1.5.2. apakšpunktā minētajiem tirgus noteikumiem.

2. Informācijas apkopošana

2.1. Informācija par Sabiedrības nomas objektiem, kuri varētu tikt nodoti nomas lietošanā trešajām personām, kā arī informācija par nekustamiem īpašumiem, kurus Sabiedrība varētu saņemt kā nomnieks nomas lietošanā no trešajām personām, tiek apkopota Sabiedrības Nekustamā īpašuma daļā (turpmāk – Nekustamā īpašuma daļa). Nekustamā īpašuma daļa sagatavo un uztur aktualizētus:

2.1.1. pārskatus par nekustamajiem īpašumiem, to daļām, tajā skaitā neizmantotajām telpām, kuras varētu tikt nodotas nomas lietošanā trešajām personām;

2.1.2. pārskatus par noslēgtajiem Nomas līgumiem, norādot nomnieku, iznomātāju, nomas objekta adresi, platību un kadastra apzīmējumu, Nomas līgumos noteikto nomas objektu lietošanas mērķus, nomas maksu un Nomas līgumu termiņus;

2.1.3. noslēgto Nomas līgumu kopijas.

2.2. Nekustamā īpašuma daļa informāciju par nomas objektiem ievieto internetā – Sabiedrības mājas lapā un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" mājas lapā. Informācija tiek ievietota vismaz 20 darba dienas pirms līguma noslēgšanas un satur nekustamā īpašuma adresi, kadastra numuru, platību, lietošanas mērķi un paredzamo līguma darbības termiņu. Sludinājumā Sabiedrības mājas lapā tiek noteikts termiņš – 2 nedēļas, kad pretendents var pieteikties, un nomas maksa, kas nav mazāka kā nomas maksas bāzes likme, kas noteikta saskaņā ar Sabiedrības valdes lēmumu, kas pieņemts pamatojoties uz sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atzinumu (aprēķinu) par nomas maksas bāzes likmi.

2.3. Pretendentam ir jāiesniedz Sabiedrībai rakstveida iesniegums, kurā jānorāda nomas objekts, nomas termiņš, izmantošanas mērķis un nomas maksas piedāvājums.

2.4. Nekustamā īpašuma daļa apkopo un sagatavo informāciju par iznomāšanai paredzēto nomas objektu. Ja ir saņemts vismaz viens piedāvājums un piedāvātā nomas maksa sakrīt vai pārsniedz nomas maksas bāzes likmi, kas apstiprināta ar Sabiedrības valdes lēmumu, saskaņā ar sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atzinumu, tad Nekustamā īpašuma daļa sagatavo valdes lēmuma projektu un iesniedz materiālus Sabiedrības valdei lēmuma pieņemšanai.

2.5. Sabiedrības valde var pieņemt lēmumu un iznomāt nekustamo īpašumu arī par nomas maksu, kas ir zemāka par sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja aprēķināto nomas maksas bāzes likmi, ja nekustamā īpašuma uzturēšana ir saistīta ar zaudējumiem un Kārtības 2.2.punktā paredzētā informācija ir publicēta vismaz 6 mēnešus un ir pieteicies tikai viens pretendents.

2.6. Gadījumā, ja Sabiedrībai kā nomniekam nepieciešams saņemt nekustamo īpašumu vai tā daļu nomas lietošanā no trešajām personām, Nekustamā īpašuma daļa publicē sludinājumu – Sabiedrības mājas lapā un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" mājas lapā, norādot Likuma 6.⁴ panta trešajā daļā minēto informāciju. Informāciju var nublicēt Likuma 6.⁴ panta piektajā daļā noteiktajos gadījumos. Ja ir saņemts vismaz viens piedāvājums un piedāvātā nomas maksa sakrīt vai ir zemāka par nomas maksas bāzes likmi, saskaņā ar sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atzinumu, tad Nekustamā īpašuma daļa sagatavo Sabiedrības valdes lēmuma projektu un iesniedz materiālus Sabiedrības valdei lēmuma pieņemšanai. Ja ir saņemti divi un vairāk piedāvājumi, tad tiek rīkota nomas tiesību izsole, uzaicinot pieteikumu iesniedzējus piedalīties izsolē saskaņā ar Kārtības 3.sadaļas noteikumiem.

2.7. Pēc Sabiedrības valdes pieprasījuma, Nekustamā īpašuma daļa sagatavo un iesniedz Sabiedrības valdei papildus Kārtības 2.4. un 2.6.punktā minētajai, citu nepieciešamo informāciju un to apliecinošus dokumentus.

3. Nomas tiesību izsole

3.1. Ja ir saņemti divi un vairāk piedāvājumi, tad tiek rīkota nomas tiesību izsole, uzaicinot pieteikumu iesniedzējus piedalīties izsolē.

3.2. Nomas tiesību izsoli rīko Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisija (turpmāk – Komisija) saskaņā ar tās sagatavo izsoles nolikumu, kuru ir apstiprinājusi Sabiedrības valde.

3.3. Komisija tiek apstiprināta 4 (četrus) personu sastāvā: Komisijas priekšsēdētājs: Sabiedrības valdes loceklis; Komisijas locekļi: Nekustamā īpašuma daļas vadītājs, Ieņēmumu uzskaites daļas vadītājs un Juridiskās daļas vadītājs.

3.4. Komisijas sēdes sasauc un vada – komisijas priekšsēdētājs.

3.5. Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisija izsoles rezultātus iesniedz apstiprināšanai valdē.

4. Nomas līgumu slēgšana

4.1. Nomas līgumi tiek slēgti:

4.1.1. uz termiņu, kas nepārsniedz 12 gadus, pamatojoties uz Sabiedrības valdes lēmumu. Ja termiņš pārsniedz 5 gadus, pēc līguma noslēgšanas valde informē akcionāru;

4.1.2. uz termiņu, kas pārsniedz 12 gadus, pamatojoties uz Sabiedrības valdes lēmumu, ja Sabiedrības valde ir saņēmusi akcionāru sapulces piekrišanu.

4.2. Nomas līguma noslēgšanai iznomāšanas gadījumā nepieciešams iesniegt:

4.2.1. ja nomas līgums tiek slēgts ar juridisku personu

4.2.1.1. Komersanta reģistrācijas apliecības kopiju;

4.2.2. ja nomas līgums tiek slēgts ar fizisku personu, kura veic saimniecisko darbību, nepieciešams iesniegt reģistrācijas apliecību, kas apliecina, ka persona ir reģistrēta kā saimnieciskās darbības veicējs.

4.3. Nomas līgumi par iznomāšanu ir jāslēdz rakstveidā saskaņā ar Sabiedrības valdes apstiprināto parauglīguma formu, kas ir šīs kārtības Pielikums Nr.1 "Telpu nomas līguma forma" un Pielikums Nr.2 "Zemes nomas līguma forma". Sabiedrības valdei, izskatot katru konkrēto gadījumu, ņemot vērā objektīvus apstākļus, ir tiesības papildināt vai grozīt atsevišķus nomas parauglīguma noteikumus.

4.4. Nomas līgumā par Sabiedrības nomas objekta iznomāšanu trešajai personai jāievēro šādi pamatnosacījumi:

4.4.1. jābūt noteiktam nomas lietošanā nodotā īpašuma izmantošanas mērķim;

4.4.2. nekustamā īpašuma nodokli un izdevumus par komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumiem maksā nomnieks;

4.4.3. nekustamais īpašums, tā daļa, telpas nomniekam tiek nodoti ar pieņemšanas nodošanas aktu;

4.4.4. nomas attiecību izbeigšanās gadījumā, tajā skaitā līguma laušanas vai pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā, nomniekam nomas objekts jāatbrīvo un jānodod iznomātājam, par to sastādot nodošanas – pieņemšanas aktu.

4.5. Nomas līguma sagatavošana iznomāšanas gadījumā:

4.5.1. pēc lēmuma pieņemšanas par objekta iznomāšanu, Nekustamā īpašuma daļa sagatavo Nomas līgumu, vienu Nomas līguma eksemplāru iesniedz saskaņošanai Sabiedrības Juridiskajai daļai un Finanšu nodaļai. Pēc saskaņojuma vīzu saņemšanas no Juridiskās daļas, Finanšu nodaļas un nomnieka vai iznomātāja (gadījumā, ja Sabiedrība kā nomnieks saņem nomas objektu nomas lietošanā no trešās personas) paraksta saņemšanas, Nomas līgums tiek iesniegts parakstīšanai Sabiedrības pilnvarotajai personai;

4.5.2. pēc Nomas līguma parakstīšanas no Sabiedrības puses, Nomas līgums tiek reģistrēts Sabiedrības Administratīvajā nodaļā;

4.5.3. Nomas līgums tiek sagatavots un noslēgts ne mazāk kā divos eksemplāros, no kuriem viens paliek iznomātājam un viens – nomniekam. Sabiedrības eksemplārs glabājas

Administratīvajā nodaļā, kopija – Nekustamā īpašuma daļā. Gadījumā, ja Nomas līgums reģistrējams zemesgrāmatā vai ir saskaņojams ar Sabiedrības akcionāru sapulci, Nomas līgums noformējams trīs eksemplāros.

4.5.4. 10 darba dienu laikā pēc līguma noslēgšanas Nekustamā īpašuma daļa ievieto valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" mājas lapā informāciju par Nomas līguma noslēgšanu – nekustamā īpašuma adresi, kadastra numuru, platību iznomātāju, lietošanas mērķi, nomas maksas apmēru un paredzamo līguma darbības termiņu.

4.6. Kārtības 2.2.punktu un 4.5.4.punktu var nepiemērot, ja:

4.6.1. Sabiedrība savu nekustamo īpašumu iznomā publiskai personai;

4.6.2. Sabiedrība savu nekustamo īpašumu iznomā sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam, kurā publiskas personas daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus;

4.6.3. nomnieks ir kapitālsabiedrība, kas ar iznomātāju kapitālsabiedrību atrodas viena koncerna sastāvā;

4.6.4. zeme tiek iznomāta uz tās esošas un citai personai piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;

4.6.5. nomas objekts tiek nodots nomniekam vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām;

4.6.6. nomas līgums ir noslēgts līdz 2013.gada 1.janvārim.

5. Nomas līgumu izpildes uzraudzība

5.1. Nomas līgumu izpildi kontrolē Nekustamā īpašuma daļa, izņemot jautājumus, par kuriem atbild Finanšu nodaļa vai Tehniskā nodaļa.

5.2. Finanšu nodaļa izraksta rēķinus un veic maksājumus saskaņā ar noslēgto Nomas līgumu nosacījumiem, kā arī seko, lai tiktu veikti visi ar nomas objektiem saistītie maksājumi. Par kavētajiem maksājumiem Finanšu nodaļa informē Nekustamā īpašuma daļu un Juridisko daļu.

5.3. Juridiskā daļa pēc Nekustamā īpašuma daļas pieprasījuma sniedz atzinumu strīdu gadījumos, kā arī saskaņā ar Sabiedrībā noteikto debitoru parādu piedziņas kārtību, pēc nomas attiecību pārtraukšanas veic parādu piedziņu.

5.4. Pieņemšanas – nodošanas aktu par Sabiedrības nomas objekta nodošanu nomniekam vai pieņemšanu no nomnieka, no Sabiedrības puses paraksta Nekustamā īpašuma daļas vadītājs. Pieņemšanas – nodošanas akts glabājas Nekustamā īpašuma daļā.

6. Līgumu termiņu pagarināšana

6.1. Spēkā esoši Nomas līgumi var tikt pagarināti, ievērojot Kārtības 4.1.punkta noteikumus, pamatojoties uz Sabiedrības valdes lēmumu, bet kopējais Nomas līguma termiņš nedrīkst pārsniegt normatīvajos aktos noteikto publiskas personas nekustamā īpašuma nomas līguma termiņu

6.2. Informācija par plānoto līgumu pagarināšanu tiek publicēta Sabiedrības mājas lapā pirms vienošanās par līguma pagarināšanu noslēgšanas.

6.3. Iznomāšanas gadījumā Nomas līgumu, kuru darbības termiņš ir bijis noteikts uz 1 vai 2 gadiem, darbība var tikt pagarināta uz nākošo periodu līdz 2 gadiem, noslēdzot papildus vienošanos, ja:

6.3.1. Nomnieks ir godprātīgi ievērojis visus līguma nosacījumus,

6.3.2. Nomas maksas bāzes likme termiņam, uz kuru līgums tiek pagarināts, ir zemāka vai vienāda ar līgumā noteikto nomas maksu.

7. Nomas maksas noteikšanas un samaksas kārtība iznomāšanas gadījumā

7.1. Nomas maksu bāzes likmes katru gadu aprēķina sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs. Vērtējamo nekustamo īpašumu sarakstu sastāda Nekustamā īpašuma daļa. Atbilstoši vērtējumam Sabiedrības valde katru gadu līdz 20.decembrim pieņem lēmumu par nekustamā īpašuma nomas maksu bāzes likmēm nākošajā gadā. Ja nomas tirgus nav būtiski mainījies, Sabiedrības valde var pieņemt lēmumu, noteikt nomas maksu bāzes likmes atbilstoši iepriekšējā gada vērtējumam.

7.2. Valde izskata nomnieka piedāvāto nomas maksas piedāvājumu un izvērtē tās atbilstību tirgus situācijai.

7.3. Nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus par iznomāto zemes gabalu, ēku vai tās daļu nomnieks maksā papildus nomas maksai saskaņā ar izdarītajiem aprēķiniem proporcionāli nomas objekta platībai.

7.4. Pēc Nomas līguma reģistrēšanas Sabiedrības Administratīvajā nodaļā, nomnieks ar atbildīgo Tehniskās nodaļas darbinieku saskaņo Aktu par komunālajiem pakalpojumiem, kurā tiek norādīts, kurus komunālos pakalpojumus nomnieks saņems ar Sabiedrības starpniecību. Nomnieks maksā par komunālajiem pakalpojumiem (apkure, ūdensapgāde, kanalizācija, elektroenerģija, atkritumu izvešana, gāze u.c.), ja pakalpojumu saņem ar iznomātāja starpniecību. Ja nav iespējams uzstādīt kontrolskaitītājus, maksa par komunālajiem pakalpojumiem tiek noteikta saskaņā ar Tehniskās nodaļas izdarītajiem aprēķiniem proporcionāli nomas objekta platībai (vai kubatūrai) un atbilstoši patēriņam, ko apstiprina Tehniskās nodaļas vadītājs.

7.5. Finanšu nodaļa izraksta nomniekam rēķinus par komunālajiem maksājumiem saskaņā ar Nomas līguma nosacījumiem, un seko rēķinu apmaksai, kā arī sagatavo salīdzināšanas aktus par veiktajiem maksājumiem. Nomas līgumā noteiktajos gadījumos rēķinu nomniekam sūta elektroniski uz norādīto e- pastu.

7.6. Ja nomnieka saņemto komunālo pakalpojumu apmērs tiek fiksēts ar kontrolskaitītāju, tad kontrolskaitītāja rādījumus Tehniskās nodaļas vadītājs iesniedz Finanšu nodaļā, kas veic komunālo pakalpojumu maksas aprēķināšanu.

7.7. Nomniekam ir tiesības noslēgt attiecīga satura līgumu par komunālo pakalpojumu saņemšanu tieši ar pakalpojumu sniedzēju, ja to akceptē Tehniskās nodaļas vadītājs. Tādos gadījumos nomnieks norēķinās tieši ar pakalpojuma sniedzēju saskaņā ar noslēgto līgumu un par norēķiniem pakalpojuma sniedzējam atbild nomnieks.

7.8. Vienojoties ar nomnieku, nomas maksa var tikt pārskatīta reizi gadā, ievērojot Latvijas Republikas Valsts zemes dienesta noteiktās zemes kadastrālās vērtības izmaiņas, kā arī atkarībā no vidējās tirgus cenas un īpašuma uzturēšanas izdevumu lieluma. Sabiedrība ir tiesības paaugstināt nomas maksu atbilstoši inflācijas koeficientam, kādu noteikusi Latvijas Republikas Centrālā statistikas pārvalde atbilstoši datiem par patēriņa cenu pieaugumu par iepriekšējo periodu, kurš nav mazāks par sešiem mēnešiem, kā arī atbilstoši valsts noteiktajām nodokļu un nodevu izmaiņām, bet ne vairāk kā 5 % no spēkā esošās nomas maksas.

8. Nomnieka pienākumi iznomāšanas gadījumā

8.1. Nomniekam savlaicīgi, saskaņā ar Nomas līguma nosacījumiem ir jāapmaksā nomas maksa par īpašuma izmantošanu un komunālie maksājumi, kā arī visi pārējie maksājumi saskaņā ar noslēgto nomas līgumu un iznomātāja izrakstītajiem rēķiniem.

8.2. Nomniekam 10 darba dienu laikā pēc nomas līguma noslēgšanas jāiemaksā iznomātājam drošības nauda viena mēneša nomas maksas apmērā. Sabiedrības valde var lemt par drošības maksas nepiemērošanu, ja tam ir objektīvs pamatojums.

8.3. Nomniekam nav tiesību izdarīt nomas objekta rekonstrukciju vai pārbūvi bez iepriekšējas iznomātāja rakstveida piekrišanas un attiecīgo valsts iestāžu vai pašvaldības un citu iestāžu piekrišanas.

8.4. Ja īpašuma rekonstrukcija vai pārbūve tiek veikta bez minētās atļaujas, tad nomniekam īpašums ir nekavējoties jāatjauno iznomātājam tādā stāvoklī, kādā tas bija līdz rekonstrukcijai, pārbūvei, un jāatlīdzina iznomātājam visi zaudējumi, kas ar to radīti iznomātājam un trešajām personām.

8.5. Ja nomnieks izdara ieguldījumus nomas objektā un tāpēc lūdz nomas maksas samazināšanu, lēmumu par to, vai veikt nomas maksas samazināšanu, pieņem Sabiedrības valde.

8.6. Nomniekam jāievēro īpašumā un tam pieguļošajā teritorijā kārtība un tīrība atbilstoši telpu izmantošanas noteikumiem un saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanas aktiem.

8.7. Izmantojot elektroiekārtas, jāievēro drošības tehnikas un ugunsdrošības noteikumi, kā arī iznomātāja norādījumi.

8.8. Bez iznomātāja rakstveida atļaujas nomnieks nedrīkst nomas objektu nodot apakšnomā, izņemot tirdzniecības vietu izveidošanu un tirgus darbības nodrošināšanu, ievērojot Ministru kabineta 2010.gada 12.maija noteikumus Nr.440 "Noteikumi par tirdzniecības veidiem, kas saskaņojami ar pašvaldību, un tirdzniecības organizēšanas kārtību".

8.9. Nomniekam atbilstoši nomātā objekta atrašanās vietai ir pienākums ievērot Centrāltirgus noteikumus par tirgus iekšējo kārtību vai Vidzemes tirgus noteikumus par tirgus iekšējo kārtību.

9. Nomas līguma izbeigšana

9.1. Nomas līgums izbeidzas beidzoties Nomas līguma termiņam.

9.2. Ja pirms Nomas līguma termiņa beigām, ir saņemts otras puses lūgums pagarināt līguma termiņu, jautājumu par līguma termiņa pagarināšanu un citiem līguma nosacījumiem izskata Sabiedrības valde saskaņā ar Kārtības 6.sadaļu.

9.3. Nomas līgums iznomāšanas gadījumā var tikt izbeigts pirms termiņa šādos gadījumos:

9.3.1. pēc Sabiedrības iniciatīvas Nomas līgumā noteiktajos gadījumos, kā arī Civillikumā paredzētajos gadījumos.;

9.3.2. pēc nomnieka iniciatīvas. Pēc nomnieka pieprasījuma par Nomas līguma pirmstermiņa izbeigšanu saņemšanas un šādas prasības likumības izvērtēšanas, ko veic Sabiedrības valde, tā uzdod Nekustamā īpašuma daļai sagatavot vienošanos par Nomas līguma izbeigšanu un veikt nepieciešamos pasākumus objekta pieņemšanai (objekta apsekošana, stāvokļa novērtēšana, nodošanas – pieņemšanas akta sastādīšana).