	Dokumenta nosaukums: Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo nekustamo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA	Apstiprināts ar valdes: 24.08.2012. lēmumu Nr. 674
		Darbības joma N.: DJ 4 Nr.: KVS K 10/7

1. Mērķis:

Šīs kārtības mērķis ir noteikt VAS „Valsts nekustamie īpašumi” rīcību, lai nodrošinātu nomas objektu lietderīgu iznomāšanu, iznomāšanas procesa caurskatāmību un tā atklātumu, kā arī vienlīdzīgu un taisnīgu attieksmi pret nomas pretendentiem.

2. Dokumentā lietoto terminu un saīsinājumu skaidrojums:

AN - Attīstības nodaļa;

BPN – Biznesa projekta nodaļa;

LSKN - Līgumu sagatavošanas un kontroles nodaļa;

ATAN – Atsavināšanas un tiesību aktu nodaļa;

Filiāles - Daugavpils filiāle un Liepājas filiāle;

EN - Eksploatācijas nodaļa;

BPAN - Budžeta plānošanas un analīzes nodaļa;

BN - Būvniecības nodaļa;

APN – Apsekošanas nodaļa;

IAKVS - Iekšējā audita un kvalitātes vadības sistēmas nodaļa;

ĪSOAN - Īpaša statusa objektu apsaimniekošanas nodaļa;

Sabiedrība – VAS „Valsts nekustamie īpašumi”;

Iznomātājs vai Sabiedrība – VAS „Valsts nekustamie īpašumi”;

Nomas objekts – Sabiedrības īpašumā esošs nekustamais īpašums, tā daļa (neapdzīvojamās telpas un/vai zemes), kas saskaņā ar Sabiedrības Īpašumu izvērtēšanas komisijas lēmumu paredzēta nodošanai lietošanā trešajām personām;

Nomas pretendents vai nomas pieteikuma iesniedzējs – ikviena juridiska vai fiziska persona, kurai saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīviem aktiem ir šādas tiesības un kas iesniegusi Sabiedrībā pieteikumu nomāt Nomas objektu, vai ar Nomas objekta nomu saistītu jautājumu izskatīšanu;


Nomas pieteikums – Sabiedrības KVS K 26 „Saņemto/Nosūtāmo dokumentu vadība” un šīs kārtības noteikumos noteiktajā kārtībā reģistrēts nomas pretendenta sūtījums – iesniegums, pieteikums vai piedāvājums, no kura satura izriet skaidrs lūgums, vēlme vai piedāvājums nomāt Nomas objektu un citi ar Nomas objekta nomu saistīti jautājumi;

Iznomāšana – Nomas objekta nodošana lietošanā uz noteiktu laiku citai personai par noteiktu atlīdzību;

Nomas maksa – Nomas objekta minimālā nomas maksa, kas pilnīgi segtu Sabiedrības izdevumus, kas saistīti ar Nomas objekta apsaimniekošanu un uzturēšanu noteiktā laikposmā, atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošo normatīvo aktu prasībām;

Nosacītā nomas maksa – novērtētā Nomas objekta iznomāšanas vērtība noteiktā laikposmā;

Izvērtēšanas komisija – Sabiedrības izveidota Īpašumu izvērtēšanas komisija;

	Dokumenta nosaukums: Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo nekustamo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA	Apstiprināts ar valdes: 24.08.2012. lēmumu Nr. 674
		Darbības joma N.: DJ 4 Nr.: KVS K 10/7

Iznomāšanas komisija – Sabiedrības izveidota Īpašumu iznomāšanas komisija;

Publikācija – informācijas ievietošana preses izdevumos un/vai interneta mājas lapās;

KVS – kvalitātes vadības sistēma;

DJ – Darbības joma.

3. Atbildība:

AN, LSKN, ATAN, Filiāles, EN, ISOAN, BPAN, BN, APN, BPN – atbild par šajā procesā noteikto darbību veikšanu;

4. Apraksts:

4.1. Sabiedrības rīcībai Nomas objekta iznomāšanā jābūt likumīgai, tas ir ar Nomas objektu drīkst rīkoties atbilstoši likumos, Ministru kabineta noteikumos un citos Latvijas Republikā spēkā esošajos normatīvajos aktos, kā arī Sabiedrības statūtos, akcionāra sapulces un/vai valdes lēmumos un citos Sabiedrības iekšējos normatīvajos aktos noteiktajiem mērķiem un paredzētajā kārtībā.


4.2. Sabiedrībai ir pienākums iznomāt Nomas objektu par iespējami augstāku cenu, ko saskaņā ar vērtēšanas standartiem ir noteicis *ATAN* tirgus analītiķis vai *sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs*, bet pēc iespējas ne zemāku par Nomas maksu, kā arī ņemot vērā citus apstākļus, ja tie var būtiski uzlabot Nomas objekta tehnisko stāvokli un/vai veicināt Sabiedrības finanšu līdzekļu ekonomisku un saimniecisku izlietojumu tā apsaimniekošanā un uzturēšanā.

4.3. Šo kārtību nepiemēro, iznomājot Sabiedrības īpašumā esošu:

- 4.3.1. apbūvētu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai piederoša būve, neapbūvētu zemesgabalu;
- 4.3.2. nekustamā īpašuma daļu (laukumu) reklāmas/izkārtnes vai tehnisko iekārtu izvietošanai;
- 4.3.3. Nomas objektu (nekustamo īpašumu/daļu) nomniekam, kurš nomā citu Sabiedrības īpašumā, valdījumā, pārvaldīšanā un/vai turējumā esošu nekustamo īpašumu/daļu, un Nomas objekts tiek iznomāts, lai atbrīvotu nomniekam iznomāto nekustamo īpašumu/daļu, ja nomas līguma darbības laikā radušies neparedzami apstākļi un/vai ja tādā veidā tiek nodrošināta nekustamā īpašuma efektīvāka izmantošana;
- 4.3.4. Sabiedrības un citas personas kopīpašumā esošu Nomas objektu, ja nav noteikta kopīpašumā esošā nomas objekta dalīta lietošana;
- 4.3.5. nekustamo īpašumu, kas nepieciešams normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.

Izvērtēšanas komisijas kompetence

4.4. Izvērtēšanas komisijas kompetence Nomas objektu iznomāšanas procesā ir lēmuma pieņemšana par Nomas objekta nodošanu iznomāšanai.

	Dokumenta nosaukums: Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo nekustamo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA	Apstiprināts ar valdes: 24.08.2012. Iēmumu Nr. 674 Darbības joma N.: DJ 4 Nr.: KVS K 10/7
---	---	--

4.5. AN sagatavo iznomāšanai nododamo Sabiedrības pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu sarakstu un virza to apstiprināšanai Izvērtēšanas komisijā.

Nomas objektu apzināšana

4.6. AN saskaņojot ar BPN sagatavo iznomāšanai nododamo Sabiedrības pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu iznomāšanas nosacījumus un virza tos apstiprināšanai Iznomāšanas komisijā.

4.7. EN, ISOAN un Filiāles apkopo, aktualizē un uztur Sabiedrības elektronisko dokumentu koplietošanas mapē (SKAPIS) vai EDVS MOSS brīvo Sabiedrības pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu sarakstu.

4.8. AN sagatavojot informāciju par attiecīgo Sabiedrības pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu:

4.8.1. apkopo informāciju par apstākļiem, kuri nepieļauj vai apgrūtina Nomas objekta iznomāšanu;

4.8.2. pieprasa no BPAN aprēķinu par Nomas objekta Nomas maksu;

4.8.3. pieprasa no ATAN, Filiāles nomas tirgus pārskatu un Nosacītās nomas maksas piedāvājumu;

4.8.4. gadījumā, ja nepieciešams nomas objekta vizuālās apsekošanas akts KVS F 69 „Ēkas (būves) vizuālās apsekošanas akts” un tas neatrodas MOSSā sadaļa Dokumenti/ Apsekošana, tad AN pieprasa BN vai APN viena mēneša laikā sagatavot aktu un informēt par to AN;

4.8.5. nepieciešamības gadījumā, ja pēc sākotnējās informācijas izriet, ka Nomas objektā nepieciešams veikt neatliekamus rekonstrukcijas, renovācijas restaurācijas un tml. darbus, pieprasa Būvniecības direktoram vai NĪ Apsaimniekošanas direktoram informāciju par nepieciešamo darbu apjomu un paredzamo aptuveno ieguldījumu apmēru;

4.9. Šīs kārtības 4.8.punktā AN pieprasīto informāciju attiecīgā nodaļa iesniedz divu darbdienu laikā, izņemot 4.8.4.punktā atrunātos gadījumos.

Īpašumu iznomāšanas komisijas kompetence un nomas pieteikuma izskatīšana


4.10. Komisijas kompetence:

4.10.1. apstiprināt publicējamo Nomas objektu sarakstu;


4.10.2. apstiprināt Nomas objekta iznomāšanas būtiskos nosacījumus, tajā skaitā iznomāšanas mērķi, Nosacītās nomas maksas apmēru, līguma termiņu, kapitālieguldījumu nepieciešamību un to apjomu un publicējamo informāciju;

4.10.3. apstiprināt nomas līguma projekta redakciju, ja tā būtiski atšķiras no tipveida līguma redakcijas;

4.10.4. lemt par nomas maksas samazinājumu sakarā ar kapitālieguldījumu veikšanu;

	Dokumenta nosaukums: Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo nekustamo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA	Apstiprināts ar valdes: 24.08.2012. lēmumu Nr. 674 Darbības joma N.: DJ 4 Nr.: KVS K 10/7
---	---	--

- 4.10.5. apstiprināt Nomas pretendentu nomas līguma noslēgšanai;
- 4.10.6. lemt par citiem ar Nomas objekta nomu saistītiem jautājumiem;
- 4.10.7. lemt par nomas līguma noteikumu būtiskiem grozījumiem;
- 4.10.8. atteikt Nomas objekta nomu privāto tiesību subjektiem, ja Nomas pretendenta komercdarbības specifika var negatīvi ietekmēt nekustamā īpašuma iznomāšanu citiem nomniekiem, vai var kaitēt Sabiedrības reputācijai;
- 4.11. LSKN apkopo Sabiedrībā reģistrētos Nomas pieteikumus un iesniedz izskatīšanai Iznomāšanas komisijā.
- 4.12. Ja līdz jautājuma izskatīšanai un lēmuma pieņemšanai Iznomāšanas komisijā ir reģistrēts viens Nomas pieteikums, kurš atbilst publikācijā minētajiem nosacījumiem, Iznomāšanas komisija apstiprina Nomas pretendentu. LSKN sagatavo nomas līguma projektu, ņemot par pamatu attiecīgo nomas tipveida līgumu (KVS F 116; KVS F 117; KVS F 118; KVS F 119; KVS F 127; KVS F 128; KVS F 129 vai KVS F 130) un iesniedz izskatīšanai Nomas pretendentam.
- 4.13. Ja līdz jautājuma izskatīšanai un lēmuma pieņemšanai Iznomāšanas komisijā ir reģistrēti divi vai vairāki Nomas pieteikumi, no kuriem kādā Nomas maksa piedāvāta augstāka par publicēto Nosacīto nomas maksu, Iznomāšanas komisija lemj par nomas līguma noslēgšanu ar to Nomas pretendentu, kas piedāvājis augstāko nomas maksu. LSKN sagatavo nomas līguma projektu, ņemot par pamatu attiecīgo nomas tipveida līgumu (KVS F 116; KVS F 117; KVS F 118; KVS F 119; KVS F 127; KVS F 128; KVS F 129 vai KVS F 130), un iesniedz izskatīšanai augstākās nomas maksas piedāvājuma iesniedzējam un par to informē pārējos Nomas pieteicējus.
- 4.14. Ja līdz jautājuma izskatīšanai un lēmuma pieņemšanai Iznomāšanas komisijā ir reģistrēti divi vai vairāki Nomas pieteikumi, kuros piedāvātie nomas nosacījumi (tajā skaitā vienāds nomas maksas apmērs) atbilst publicētajiem nomas nosacījumiem, LSKN informē par to Nomas pieteikuma iesniedzējus un lūdz izteikt savu piedāvājumu par iespējami augstāko nomas maksu virs publicētas Nosacītas nomas maksas, vienlaicīgi norādot, ka Nomas pretendenta piedāvājums iesniedzams līdz vēstulē minētajam datumam, slēgtā aploksnē ar norādi Īpašumu iznomāšanas komisijai.
- 4.15. Šajā gadījumā Iznomāšanas komisija saņemtās aploksnēs atver visas vienlaicīgi tuvākajā sēdē pēc piedāvājumu iesniegšanas termiņa beigām un pieņem lēmumu iznomāt Nomas objektu par augstāko piedāvāto nomas maksu.
- 4.16. LSKN sagatavo nomas līguma projektu atbilstoši Iznomāšanas komisijas lēmumam, ņemot par pamatu attiecīgo nomas tipveida līgumu (KVS F 116; KVS F 117; KVS F 118; KVS F 119; KVS F 127; KVS F 128; KVS F 129 vai KVS F 130), un par to informē pārējos Nomas pieteikuma iesniedzējus.
- 4.17. Gadījumā, ja Nomas pretendents pēc nomas līguma projekta izskatīšanas atsakās slēgt nomas līgumu, Iznomāšanas komisija izskata iespēju piedāvāt Nomas objektu nomāt tam Nomas pieteikuma iesniedzējam, kurš piedāvāja nākošo augstāko nomas maksu, atbilstoši publikācijā minētajiem nosacījumiem.

	Dokumenta nosaukums: Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo nekustamo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA	Apstiprināts ar valdes: 24.08.2012. lēmumu Nr. 674
		Darbības joma N.: DJ 4 Nr.: KVS K 10/7

Publicēšanas noteikumi


- 4.18. Iznomāšanas komisijas apstiprināto publicējamo informāciju BPN, ne vēlāk kā nākamajā darbdienu pēc attiecīgā Iznomāšanas komisijas lēmuma pieņemšanas, publicē Sabiedrības mājas lapā: www.vni.lv. Nomas tiesību pretendenta pieteikšanās termiņš nevar būt īsāks par 5 (piecām) darba dienām no informācijas publicēšanas Sabiedrības mājas lapā. Publicējamā informācija mājas lapā tiek saglabāta līdz brīdim, kad tiek pieņemts Iznomāšanas komisijas lēmums par nomas objekta iznomāšanu, vai līdz brīdim, kad Iznomāšanas komisija ir apstiprinājusi jaunu publicējamo informāciju. Iznomāšanas komisija publicējamo informāciju apstiprina ne retāk kā vienu reizi mēnesī.
- 4.19. BPN divu darbdienu laikā pēc Iznomāšanas komisijas lēmuma pieņemšanas Sabiedrības mājas lapā: www.vni.lv, publicē informāciju par personu, ar kuru noslēdzams nomas līgums.
- 4.20. Ne vēlāk kā nākamajā darbdienu pēc nomas līguma noslēgšanas LSKN informē BPN par noslēgto nomas līgumu. BPN divu darbdienu laikā veic nepieciešamās darbības attiecīgās informācijas publicēšanai Sabiedrības mājas lapā: www.vni.lv.

Noslēguma jautājumi

- 4.21. LSKN līdz kārtējā ceturkšņa pirmā mēneša 15. datumam elektroniskā veidā iesniedz EN informāciju par līgumiem, kuru termiņš beigsies periodā līdz nākamā ceturkšņa pirmā mēneša 15. datumam, veic Nomas objektu apzināšanu saskaņā ar šo Kārtību un apkopoto informāciju elektroniskā veidā iesniedz EN, **ISOAN**. Ja šajā gadījumā ir saņemts nomnieka iesniegums par turpmāko Nomas objekta lietošanu, Iznomāšanas komisija lemj par attiecīgā nomas līguma termiņa pagarinājumu vai par jauna nomas līguma slēgšanu ar esošo nomnieku. Ja esošais nomnieks atsakās noslēgt līgumu par turpmāko Nomas objekta nomu saskaņā ar piedāvātajiem līguma nosacījumiem, tad Nomas objekta iznomāšanai tiek piemēroti šīs Kārtības noteikumi.
- 4.22. Lēmumu par Sabiedrības īpašumā esošā Nomas objekta iznomāšanu uz laiku, kas ilgāks par 10 (desmit) gadiem, pieņem Valde.

5. Uzglabājamie pieraksti:

Nr.p.k.	Dokumenta veids	Dokumenta glabāšana
1.	Brīvo Nomas objektu saraksts	Elektroniski, SKAPIS vai EDVS MOSS
2.	Tirgus pārskats	Elektroniski, ATAN (pie tirgus analītiķa)
3.	Nomas objektu saraksts	Elektroniski- AN vadītājs / Papīra- pie Iznomāšanas komisijas protokola
4.	Aprēķini par Nomas maksu	Elektroniski – BPAN pie budžeta ekonomista; Papīra – BPAN pie budžeta ekonomista, pie Iznomāšanas komisijas protokola
5.	Nomas pieteikums	Pēc izskatīšanas Iznomāšanas komisijā- arhīvā
6.	KVS F 69 „Ēkas (būves) vizuālās	Elektroniski, SKAPIS vai EDVS MOSS

	Dokumenta nosaukums: Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo nekustamo īpašumu iznomāšanas KĀRTĪBA	Apstiprināts ar valdes: 24.08.2012. lēmumu Nr. 674
		Darbības joma N.: DJ 4 Nr.: KVS K 10/7
apsekošanas akts”		Papīra - arhīvā

6. Procesa raksturotāji ¹:

Nr.p.k.	Procesu kritēriji	Atbildīgais par mērīšanu	Izvērtēšanas biežums	Rezultāta ziņošana
-	-	-	-	-

7. Saistītie dokumenti:

Nr.p.k.	Dokumenta izdošanas datums, veids, Nr.	Nosaukums
1.	06.05.2010, nolikums, KVS NL 28/1	Īpašumu izvērtēšanas komisijas nolikums
2.	05.05.2011., nolikums, KVS NL 30/2	Īpašumu iznomāšanas komisijas nolikums

8. Izmaiņas:

Nr.p.k.	Izmaiņu būtība	Spēkā stāšanās datums
1.	Kārtības 1.punkts izteikts citā redakcijā	27.01.2010
2.	Dokuments pārstrādāts jaunā formā	19.05.2010
3.	Dokuments pārstrādāts jaunā redakcijā	13.10.2010.
4.	Papildināts punkts 3.ar BPN; papildināts punkts 4.5.ar saskaņošanas kārtību; papildināts punkts 4.6.4.ar skaidrojumu par dokumentu iesniegšanas termiņu; papildināts punkts 4.7. ar norādi par punktu 4.6.4.	02.03.2011.
5.	Veiktas korekcijas nodaļu nosaukumos un dokumenta struktūrā.	

9. Dokumenta saskaņošana:

Atbildīgais par procesu:	Vārds, Uzvārds	Datums
Juridiskais direktors	Ojārs Valkers	
Saskaņoja:	Vārds, Uzvārds	Datums
LSKN vadītāja	Juta Balode	
AN vadītājs	Andrejs Milzarājs	
IAKVS nodaļas vadītāja p.i.	Inese Raudiņa	
Būvniecības direktors	Vladislavs Draganovs	
Valdes locekle	Olga Geitus - Eitvina	
Biznesa projekta nodaļas vadītājs	Kārlis Gebauers	

Valdes priekšsēdētājs

K.Āboliņš

Daģe 67024622

¹Procesa raksturotāji tiek izstrādāti: Vadības procesiem, Pamatdarbības procesiem, Atbalsta procesiem.