Konceptuālais ziņojums

**Par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtības uzlabošanu**

Ministru kabineta komitejas 2014.gada 5.decembra sēdē tika atbalstīts Ministru kabineta un Latvijas Pašvaldību savienības (turpmāk – LPS) 2015.gada vienošanās un domstarpību protokola projekts, vienlaikus precizējot protokola sadaļā “Nozaru ministriju jautājumi” Finanšu ministrijas jomā Ministru kabineta un LPS vienošanos, paredzot Finanšu ministrijai līdz 2015.gada 30.jūnijam iesniegt izskatīšanai Ministru kabinetā informatīvo ziņojumu, izvērtējot risinājuma variantus par pašvaldību īpašumu iznomāšanas kārtību, un secīgi, pamatojoties uz informatīvajā ziņojumā piedāvāto variantu, izstrādāt nepieciešamos normatīvo aktu projektus (prot. Nr.41 1.§ 2.4.3.apakšpunkts).

Ņemot vērā doto uzdevumu, Finanšu ministrija ir izstrādājusi konceptuālo ziņojumu “Par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtības uzlabošanu” (turpmāk – konceptuālais ziņojums), kurā ir analizēta pašreizējā situācija un vērtēti tiesiskie risinājumi pašvaldības īpašumu iznomāšanas kārtībā, piemērojot Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumus Nr.515 “Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” (turpmāk – Noteikumi Nr.515), ņemot vērā LPS 2015.gada 25.februāra vēstulē Nr.0120150257/A348 un Finanšu ministrijas 2015.gada 1.aprīlī organizētajā sanāksmē LPS pārstāvju sniegto informācija par Noteikumu Nr.515 piemērošanas problēmjautājumiem.

Konceptuālajā ziņojumā sniegts LPS, Finanšu ministrijas un valsts akciju sabiedrības ”Valsts nekustamie īpašumi” (turpmāk – VNĪ) konstatēto Noteikumu Nr.515 piemērošanas problēmjautājumu izvērtējums un attiecīgi priekšlikumi normatīvā regulējuma pilnveidošanai šādos aktivitāšu blokos:

1. vispārīgie jautājumi;
2. nomas objekta iznomāšanas kārtība;
3. nomas maksas noteikšanas metodika;
4. nomas līgumā ietveramie tipveida nosacījumi.

LPS 2015.gada 25.februāra vēstulē Nr.0120150257/A348 norādīja arī uz problēmjautājumiem, kas saistīti ar Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumu Nr.735 “Noteikumi par publiskas personas zemes nomu” (turpmāk – Noteikumi Nr.735) piemērošanu. Finanšu ministrija šo jautājumu problemātiku izvērtēs un nepieciešamības gadījumā attiecīgus grozījumus izstrādās Ministru kabineta 2015.gada 12.maija sēdes protokola Nr.24 35.§ 2.punktā dotā uzdevuma izpildes ietvaros.

### I. Publiskas personas mantas iznomāšanas kārtības izvērtējums

**1. Vispārīgie jautājumi**

**1.1.**Valsts pārvaldes iekārtas likuma 1.panta 2.punktā noteikts, ka atvasināta publiska persona ir pašvaldība vai cita ar likumu vai uz likuma pamata izveidota publiska persona, kurai ar likumu piešķirta sava autonoma kompetence, kas ietver arī sava budžeta veidošanu un apstiprināšanu un kurai var būt sava manta. Likuma “Par pašvaldībām” 5.panta pirmajā daļā noteikts, ka pašvaldības savas kompetences un likuma ietvaros darbojas patstāvīgi. Eiropas Vietējo pašvaldību hartas 3.panta pirmā daļa paredz, ka vietējā pašvaldība nozīmē vietējās varas tiesības un spēju likumā noteiktajās robežās regulēt un vadīt nozīmīgu valsts lietu daļu uz savu atbildību, un vietējo iedzīvotāju interesēs. Ņemot vērā minēto, LPS ieskatā pašvaldībām būtu jādod rīcības brīvība attiecībā uz sava īpašuma izmantošanu, ļaujot sevi realizēt kā krietnam un rūpīgam saimniekam. Attiecīgi LPS izteikusi priekšlikumu Noteikumos Nr.515 noteikt vienīgi vispārīgus principus, kas ievērojami, iznomājot pašvaldību mantu un pašu pašvaldību ziņā atstājot detalizētāku iznomāšanas nosacījumu regulēšanu.

Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums (turpmāk – Izšķērdēšanas novēršanas likums) paredz vispārīgus iznomāšanas principus, piemēram, manta nododama lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu, publiskas personas mantas iznomātājs veic iznomāšanai paredzēto un iznomāto objektu uzskaiti, kā arī nodrošina, ka informācija par tiem ir publiski pieejama, ievērojot normatīvajos aktos paredzētos informācijas pieejamības ierobežojumus. Izšķērdēšanas novēršanas likumā dots deleģējums Ministru kabinetam izdot noteikumus gan par valsts, gan atvasinātu publisku personu, tostarp pašvaldību, mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un to izņēmumus, kā arī atsevišķus nomas līgumā ietveramos tipveida nosacījumus.

Attiecībā uz iespēju atvasinātām publiskām personām pašām noteikt to mantas iznomāšanas kārtību, konceptuālā ziņojuma II. sadaļā norādīti Noteikumos Nr.515 noteiktās publiskas personas mantas iznomāšanas kārtības turpmākas piemērošanas trīs risinājuma varianti.

**1.2.** Ņemot vērā, ka šobrīd ir spēkā un darbojas divi Ministru kabineta noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanu – Noteikumi Nr.515 un Noteikumi Nr.735, LPS ieskatā, lai novērstu normatīvā regulējuma sadrumstalotību, būtu nepieciešams veidot vienotu tiesisko regulējumu par publisko personu mantas iznomāšanu.

Jau Noteikumu Nr.515 izstrādes laikā tika izvērtēta tajos iekļautā regulējuma apvienošanas iespēja ar Noteikumos Nr.735 noteikto un secināts, ka nav lietderīgi apvienot noteikumus, jo katrs no normatīvajiem aktiem regulē konkrēta veida nekustamo īpašumu iznomāšanas nosacījumus, kā arī katram no šiem noteikumiem ir cits juridiskais pamats to izdošanai. Jāņem vērā, ka abos noteikumos ietvertie iznomāšanas nosacījumi ir atšķirīgi. Papildus ir citi normatīvie akti, kas regulē publiskas personas mantas iznomāšanu, piemēram, Ministru kabineta 2010.gada 21.decembra noteikumi Nr.1154 “Noteikumi par kārtību, kādā tiek iznomāta vieta komercdarbībai valsts nekustamajā īpašumā muitas kontroles punkta teritorijā, un nomas līguma tipveida nosacījumiem”, Ministru kabineta 2009.gada 11.augusta noteikumi Nr.918 “Noteikumi par ūdenstilpju un rūpnieciskās zvejas tiesību nomu un zvejas tiesību izmantošanas kārtību” un Ministru kabineta 2005.gada 30.augusta noteikumi Nr.644 “Noteikumi par neizpirktās lauku apvidus zemes nomas līguma noslēgšanas un nomas maksas aprēķināšanas kārtību”. Visu šo noteikumu regulējuma apvienošana vienā normatīvajā aktā, padarītu to pārāk apgrūtinošu un sarežģītu tā piemērotājiem, kas rezultētos vēl komplicētākā un grūtāk pārskatāmākā publiskas personas mantas iznomāšanas procesā. Līdz ar to būtu paredzamas neskaidrības normu piemērošanā un interpretācijā praksē. Tiesiskās skaidrības nodrošināšanai Finanšu ministrija secināja, ka nav lietderīgi apvienot vairākus Ministru kabineta noteikumus, kas regulē publiskas personas mantas nomu.

**1.3.** Izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.1panta pirmā daļa nosaka, ja likumā vai Ministru kabineta noteikumos nav paredzēts citādi, kustamās mantas nomas līgumu slēdz uz laiku, kas nav ilgāks par pieciem gadiem, zemes nomas līgumu – uz laiku, kas nav ilgāks par 30 gadiem, bet cita nekustamā īpašuma nomas līgumu – uz laiku, kas nav ilgāks par 12 gadiem.

Publiskas personas zemes nomas līguma maksimālā termiņa regulējums sākotnēji tika ietverts Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likumā (stājās spēkā 2005.gada 1.septembrī). Minētā likuma 22.pants paredzēja, ka zemesgabala nomas līguma termiņš nevar būt ilgāks par 12 gadiem. Ar 2007.gada 21.jūnija grozījumiem minētajā likumā tika izslēgts 12 gadu termiņa ierobežojums, piešķirot tiesības par to lemt Ministru kabinetam vai pašvaldības domei. Savukārt ar 2009.gada 17.septembra grozījumiem Izšķērdēšanas novēršanas likumā, tika papildinātas likuma normas ar 6.1pantu un nosakot, ja likumā vai Ministru kabineta noteikumos nav paredzēts citādi, nekustamā īpašuma nomas līgumu slēdz uz laiku, kas nav ilgāks par 12 gadiem (stājās spēkā 2010.gada 1.maijā). 2012.gada 21.novembrī Izšķērdēšanas novēršanas likumā tika veikti grozījumi, precizējot publiskas personas mantas nomas līguma maksimālos termiņus, proti, kustamai mantai – pieci gadi, zemei – 30gadi, citam nekustamajam īpašumam –12 gadi.

Atbilstoši Noteikumiem Nr.735 apbūvētu publiskas personas zemesgabalu, uz kura atrodas publiskas personas ēkas (būves), zemes nomas un ēku (būvju) nomas līgumi slēdzami vienlaikus. Šādos gadījumos saglabājas zemes nomas tiesību ierobežojums un apbūvētas publiskas personas zemesgabala nomas līgums slēdzams uz laiku, kas nav ilgāks par 12 gadiem, jo parasti tie tiek slēgti kopā. Šobrīd Izšķērdēšanas novēršanas likuma regulējums neļauj slēgt nekustamā īpašuma, izņemot zemes, nomas līgumu uz ilgāku laiku kā uz 12 gadiem, izņemot, ja citā likumā un Ministru kabineta noteikumos nav paredzēts citādi (piemēram, Liepājas speciālās ekonomiskās zonas likuma 45.panta otrā daļa noteic, ka nekustamā īpašuma nomas līgumi slēdzami uz laiku, kas nepārsniedz 99 gadus). Ņemot vērā Saeimas Juridiskā biroja viedokli[[1]](#footnote-2) Izšķērdēšanas novēršanas 6.1panta pirmajā daļā ietvertā atsauce uz Ministru kabineta noteikumiem ir vienīgi norādes norma, kas neparedz deleģējumu Ministru kabinetam patstāvīgi noteikt citādus nomas līguma termiņus nekā tie, kas noteikti Izšķērdēšanas novēršanas likumā.

Līdz ar to, lai veicinātu ekonomisko aktivitāti, uzlabotu uzņēmējdarbības vidi, padarot to pievilcīgu gan vietējiem, gan ārvalstu komersantiem, tādejādi ilgtermiņā paaugstinot kopējo uzņēmējdarbības vides konkurētspēju, kā arī pielīdzinātu nekustamo īpašumu, t.i., ēku (būvju) un zemes, nomas līguma maksimālos termiņus, Finanšu ministrija ierosina virzīt grozījumus Izšķērdēšanas novēršanas likumā ar priekšlikumu precizēt 6.1 panta pirmās daļas normu, paredzot, ka publiskas personas nekustamā īpašuma nomas līguma maksimālais termiņš ir 30 gadi.

**1.4.** LPS vērsa uzmanību, ka šobrīd pastāv normatīvo aktu nepietiekams regulējums gadījumos, kad pašvaldības vēlas noteikt maksu par īslaicīgu telpu nomu, piemēram, pašvaldības telpu iznomāšana komerciāliem vai privātiem pasākumiem, kas nav saistīti ar noteikumu Nr.515 4.punktā minēto – sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta vai veselības aprūpes funkciju nodrošināšanu. LPS norādījusi, ka šādas tiesības nepieciešamas, lai nodrošinātu pašvaldību telpu efektīvu izmantošanu.

Noteikumu Nr.515 4.2.apakšpunkts paredz iznomātājam tiesības iznomāt nomas objektu īslaicīgi (t.i., ja nomas līguma termiņš vai vairākas reizes pēc kārtas ar vienu personu noslēgto līgumu kopējais termiņš piecu gadu laikā nepārsniedz vienu gadu, vai ja nomas objekts netiek nodots nepārtrauktā nomnieka lietošanā, bet nomai ir regulārs raksturs, piemēram, sporta zāles noma divas reizes nedēļā), nepiemērojot vispārējo nomas objekta iznomāšanas kārtību, tikai konkrētu funkciju nodrošināšanai – sociālā aizsardzība, kultūra, izglītība, zinātne, sports vai veselības aprūpe. Tomēr praksē, kā norāda LPS, ir situācijas, kad nepieciešams nekustamo īpašumu operatīvi nodot īslaicīgā nomā privātpersonām mērķiem, kas neatbilst Noteikumu Nr.515 4.2.apakšpunktā minētajām funkcijām, piemēram, komerciāliem vai privātiem pasākumiem. Lai nodrošinātu, ka šādās situācijās nomas tiesību pretendents operatīvi iegūst publiskas personas nekustamā īpašuma nomas tiesības, jo īpaši gadījumos, ja privātpersonas nepieciešamība ir steidzama, konkrētajā teritorijā nav privātpersonu telpu piedāvājumu un publiskas personas nekustamais īpašums ir vienīgais iespējamais risinājums, Finanšu ministrija atbalsta LPS priekšlikumu paredzēt iespēju īslaicīgā nomā nodot nomas objektus, ja ir maksas pakalpojumu cenrādis, arī tad, ja īslaicīgās nomas objekta izmantošanas mērķis neatbilst sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta vai veselības aprūpes jomai. Minētais priekšlikums attiecināms uz nomu, kam ir īstermiņa raksturs. Attiecīgi Noteikumu Nr.515 3.punkts papildināms ar īslaicīgo nomu, iznomāšanu veicot saskaņā ar Ministru kabineta, pašvaldību domes, vai citas atvasinātas publiskas personas apstiprinātu maksas pakalpojumu cenrādi.

Papildus, izvērtējot Noteikumu Nr.515 4.punkta ievaddaļu, kas nosaka, ka šo noteikumu 2.nodaļas normas nepiemēro, izņemot šo noteikumu 7.punktu, kontekstā ar 2.nodaļas nosacījumiem, secināts, ka nepieciešami grozījumi minētajā normā, paredzot, ka gadījumos, kad publiskas personas manta tiek iznomāta 4.punktā minētajos izņēmuma gadījumos, nepiemērojot 2.nodaļā noteikto izsoles kārtību, bez 7.punkta būtu piemērojamas vēl citas Noteikumu Nr.515 2.nodaļas normas, piemēram:

* norma par iznomātāja tiesībām un pienākumiem neiznomāt nomas objektu nomas tiesību pretendentam, ja tas atbilst konkrētiem nosacījumiem (detalizētāk skatīt šīs sadaļas 2.1.apakšpunktu);
* norma par iznomātāja tiesībām pagarināt attiecīgā nomas līguma termiņu (detalizētāk skatīt šīs sadaļas 2.1.apakšpunktu);
* norma par personu tiesībām iepazīties ar informāciju par nomas objekta stāvokli, saņemt citu iznomātāja rīcībā esošo informāciju, kā arī iepazīties ar nomas objektu dabā;
* norma par personas, kura vēlas nomāt nomas objektu, pieteikuma saturu u.c.

Tāpat secināts, ka Noteikumu Nr.515 3. un 4.punkta normas formulējamas kā iznomātāja tiesības, nevis pienākumi, tādējādi neaprobežojot iznomātāja tiesības rīkot nomas tiesību izsoli, ja iznomātāja ieskatā konkrētā gadījumā tā ir lietderīgākā rīcība.

**1.5.** Atbilstoši LPS priekšlikumam, ņemot vērā, ka Valsts pārvaldes iekārtas likums paredz atsevišķu valsts pārvaldes uzdevumu deleģēšanas nosacījumus privātpersonām, paredzama iespēja, nepiemērojot Noteikumu Nr.515 2.nodaļā noteikto izsoles organizēšanas kārtību, publiskas funkcijas un deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma īstenošanai iznomāt, ne vien nomas objektu publiskām personām, to iestādēm un to kapitālsabiedrībām, bet arī privātpersonām. Attiecīgi precizējami arī citi Noteikumu Nr.515 punkti, piemēram, paredzot rīcību, ja izsolē pieteikusies privātpersona, kurai nomas objekts nepieciešams deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma īstenošanai (izsoli nerīko un iznomātājam ir tiesības iznomāt nomas objektu konkrētajai privātpersonai, ja objekts ir tieši piemērots attiecīgā deleģētā valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai. Izvērtējot nomas objekta pieprasījumu tirgū, kā arī iespēju deleģētā valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai izmantot citu nekustamo īpašumu, iznomātājs ir tiesīgs turpināt objekta iznomāšanas procesu izsolē). Tāpat nosakāms, ka Noteikumu Nr.515 3.nodaļas normas piemērojamas arī gadījumā, ja nomas objekts tiek iznomāts privātpersonai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, tādējādi nodrošinot līdzvērtīgus nosacījumus ar institūcijām un publiskas personas kapitālsabiedrībām, kuras īsteno publiskas funkcijas vai deleģētus valsts pārvaldes uzdevumus, vienlaikus paredzot ierobežojumus nomas objekta nodošanai apakšnomā Noteikumu Nr.515 74.punktā.

Jāvērš uzmanība, ka arī Izšķērdēšanas novēršanas likuma normas paredz iespēju nodrošināt vienlīdzīgus nosacījumus publiskām personām un privātpersonām, kas veic deleģētu valsts pārvaldes uzdevumu. Lai veicinātu uzņēmējdarbības pasākumus pašvaldībās, kā arī sekmētu pašvaldību Eiropas Savienības fondu projektu plānošanu ilgtermiņā, Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija (turpmāk – VARAM) ir izstrādājusi grozījumus Noteikumos Nr.515[[2]](#footnote-3) (turpmāk – VARAM grozījumi). Attiecīgs priekšlikums iekļauts VARAM grozījumos.

**1.6.** LPS norāda, ka atsevišķos Noteikumu Nr.515 4.punktā minētajos gadījumos informāciju par nomas objekta iznomāšanu publisko tā, lai tā sasniegtu pēc iespējas plašāku nomas tiesību pretendentu loku. Pašvaldībām nav saprotams, kā šo prasību īstenot Noteikumu Nr.515 4.7.apakšpunktā minētajā gadījumā, kad nomas objektu iznomā nomniekam, kurš nomā citu iznomātāja nekustamo īpašumu vai tā daļu, un nomas objekts tiek iznomāts, lai atbrīvotu nomniekam iznomāto nekustamo īpašumu vai tā daļu.

Ņemot vērā, ka no Noteikumu Nr.515 4.7.apakšpunkta normas mērķa acīmredzami izriet, ka nomas objektu ir plānots iznomāt konkrētam nomniekam, ar kuru plānots izbeigt nomas līgumu par citu iznomātāja objektu, kurš, piemēram, nepieciešams valsts pārvaldes funkciju veikšanai, nevis apzināt pēc iespējas vairāk citus iespējamos nomas tiesību pretendentus uz konkrēto objektu, secināms, ka nepieciešami grozījumi Noteikumu Nr.515 5.punktā, svītrojot atsauci uz 4.7.apakšpunktu.

Ņemot vērā LPS identificēto problēmu, lai nodrošinātu normas skaidrību, kā arī iznomātāju vienveidīgu rīcību, Finanšu ministrija ierosina precizēt Noteikumu Nr.515 5.punkta redakciju, papildinot to ar nosacījumiem, ja nomas objektu iznomā Noteikumu Nr.515 4.1., 4.2., 4.3., 4.4., 4.5. vai 4.8.apakšpunktā minētajos gadījumos, iznomātājam būtu jānodrošina informācijas par nomas objektu publicēšana, norādot Noteikumu Nr.515 12.1.; 12.2.; 12.3.; 12.4.; 12.5.; 12.10; 12.11.apakšpunktos minēto informāciju, izņemot gadījumus, kad nekustamā īpašuma vai tā daļas nomniekam tiek iznomāta vieta tā izkārtnes (izkārtne, kas norāda iznomātāja saimniecisko vai profesionālo darbību konkrētajā ēkā vai telpā, kuras nolūks ir informēt par nomnieka preču vai pakalpojumu pieejamību) izvietošanai, kā arī ja nomas līgums slēdzams ar nomas tiesību pretendentu, ko izraugās Publisko iepirkumu likumā noteiktā kārtībā.

**1.7.** LPS vērš uzmanību uz pašvaldībām sarežģītu situāciju, kad persona ir izrādījusi interesi nomāt pašvaldības īpašumu. Lai noskaidrotu, vai uz nomas objektu nav citu nomas tiesību pretendentu (kaut arī ilgstoši nav bijusi interese par konkrēto nomas objektu), kā arī nodrošinātu augstāko nomas maksu, nomas nodošanas veids ir izsole, kas sarežģī iznomāšanas procesu, kā arī bieži atbaida potenciālos nomniekus. Ir bijuši atsevišķi gadījumi, kad potenciālie nomnieki atteikušies no nomas objekta nomas izsoles laikā. Īpaši problemātiski tas ir gadījumos, kad tiek piesaistīts Eiropas Savienības un citu ārvalstu finanšu instrumentu līdzfinansējums, jo projektu iesniegšanas termiņš ir ierobežots, tādēļ uzņēmēji un citas personas izvēlas nomāt no privātpersonām. Ir arī bijuši gadījumi, kad pašvaldība uz personas ierosinājuma pamata uzsāk nomas tiesību izsoles procesu, bet neviens pretendents uz izsoli nepiesakās, jo ierosinātājs pa šo laiku ir jau noslēdzis līgumu ar citu iznomātāju. LPS piedāvā vienkāršot regulējumu, kā vienu no iespējamajiem risinājumiem paredzot iespēju iznomāt pašvaldību telpas, nerīkojot izsoli, tādā veidā to attiecinot ne tikai uz noteikumu Nr.515 izņēmuma gadījumiem, bet arī uz gadījumiem, kad telpas ilgstoši ir brīvas un par tām ir publicēta informācija pašvaldības mājaslapā un ir pieteicies viens pretendents (potenciālais nomnieks).

Finanšu ministrija, izvērtējot LPS priekšlikumu, secina, ka izsoles procedūras ievērošana nav uzskatāma par laikietilpīgu un sarežģītu procesu, nomas tiesību pretendentu pieteikšanās termiņš Noteikumu Nr.515 12.7.apakšpunktā ir noteikts saprātīgs – tas nevar būt īsāks par piecām darba dienām. Piemēram, VNĪ attiecībā uz nomas objektiem, uz kuriem pretendenti nav pieteikušies pirmajā izsolē, periodiski nodrošina atkārtotu informācijas publicēšanu VNĪ mājas lapā internetā, tādējādi nodrošinot informācijas par nomas objekta izsoli publiskošanu nepārtraukti ilgā laika periodā līdz brīdim, kad tiek iesniegts attiecīgs nomas tiesību pretendenta pieteikums.

Turklāt, lai izslēgtu valsts atbalstu nomniekam, ievērojot Eiropas Komisijas paziņojumā par valsts atbalsta elementiem, publiskajām iestādēm pārdodot zemi un ēkas (būves) (97/C 209/03, Oficiālais Vēstnesis C 209, 10.7.1997., 3.lpp.) noteikto, publiskai personai tās īpašumi jāiznomā par tirgus cenu – izsoles kārtībā vai par neatkarīga eksperta (sertificēta vērtētāja) noteikto tirgus vērtību.

LPS pārstāvji tikšanās laikā norādījuši, ka pašvaldību mantas iznomāšanas procedūra ir gara, jo nepieciešams domes lēmums. Finanšu ministrija vērš uzmanību, ka jau šobrīd Noteikumu Nr.515 7.punkts paredz pašvaldības domes tiesības noteikt citu institūciju vai amatpersonu, kura pieņem lēmumu par nomas objekta nodošanu iznomāšanai, kā arī citus šajos noteikumos minētos lēmumus, kas jāpieņem iznomātājam, tādējādi nodrošinot operatīvu publiskas personas mantas iznomāšanas procesu.

Tomēr, ņemot vērā LPS aktualizētu problēmjautājumu, Finanšu ministrija ir izvērtējusi iespēju vienkāršot informācijas publiskošanas procesu. Ņemot vērā līdzšinējo VNĪ pieredzi, ka tikai ļoti retos gadījumos privātpersonas par nomas objekta izsoli informāciju iegūst no publiski pieejamā vietā iznomātāja telpās izvietotās informācijas, Finanšu ministrija ierosina izslēgt no Noteikumiem Nr.515 pienākumu obligāti nodrošināt informācijas par nomas objektu izvietošanu publiski pieejamā vietā iznomātāja telpās (pašvaldības nomas objektiem – pašvaldības domes ēkā un pagasta vai pilsētas pārvaldes telpās), saglabājot pienākumu publicēt informāciju par nomas objektu Noteikumu Nr.515 13.-15.punktos minētajās mājaslapās internetā, kā arī saglabājot tiesības izmantot arī citus informācijas paziņošanas veidus, lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku nomas tiesību pretendentu loku.

**1.8.** Finanšu ministrija ir apzinājusi, ka Noteikumu Nr.515 2.4.apakšpunkta normu, kas nosaka, ka minētie noteikumi neattiecas uz nekustamo īpašumu iznomāšanu, kas atrodas muitas kontroles zonā, nepieciešams pielāgot atbilstoši speciālajam regulējumam – Muitas likumam, kura 12.2panta ceturtā daļa nosaka kārtību, kādā tiek iznomāta vieta (telpa) komercdarbības veikšanai valsts nekustamajā īpašumā muitas kontroles punkta teritorijā, kā arī nomas līgumu tipveida nosacījumus reglamentē Ministru kabinets, un attiecīgi Ministru kabineta 2010.gada 21.decembra noteikumiem Nr.1154 “Noteikumi par kārtību, kādā tiek iznomāta vieta komercdarbībai valsts nekustamajā īpašumā muitas kontroles punkta teritorijā, un nomas līguma tipveida nosacījumiem”. Precizējumi nepieciešami, lai viennozīmīgi būtu skaidrs, ka, Noteikumi Nr.515 nav piemērojami gadījumos, ja vieta (telpa) iznomājama komercdarbības veikšanai valsts nekustamajā īpašumā muitas kontroles punkta teritorijā, ko regulē Ministru kabineta 2010.gada 21.decembra noteikumi Nr.1154 “Noteikumi par kārtību, kādā tiek iznomāta vieta komercdarbībai valsts nekustamajā īpašumā muitas kontroles punkta teritorijā, un nomas līguma tipveida nosacījumiem”, savukārt, iznomājot nomas objektu muitas kontroles punkta teritorijā publiskas funkcijas veikšanai, piemērojamas Noteikumu Nr.515 normas.

**1.9**. Lai nodrošinātu, ka nomas maksa regulāri tiek pārskatīta, Finanšu ministrija ierosina noteikt nomas maksas pārskatīšanu ne retāk kā reizi sešos gados,

nodrošinot nomas maksas pārskatīšanu vismaz reizi sešos gados, tiktu sasniegts Izšķērdēšanas novēršanas likumā iestrādātais mērķis – lietderīgi rīkoties ar mantu (manta nododama lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu), kā arī tiktu ievērots valsts atbalsta regulējums. Regulāru nomas maksas pārskatīšanas nepieciešamību atspoguļo arī Eiropas Komisijas lēmumi dažādās valsts atbalsta lietās attiecībā uz infrastruktūru. Secināms, ka pārskatīšana reizi sešos gados, balstoties uz Eiropas Komisijas lēmumu praksi, ir optimāls risinājums, lai nodrošinātu to, ka, tirgus apstākļiem mainoties, būtu iespējams nodrošināt, ka tiek maksāta cena, kas atbilst tirgus vērtībai, tādējādi izslēdzot potenciālu valsts atbalstu nomniekam. Attiecīgais risinājums iekļauts VARAM grozījumos.

**1.10.** Praksē ir apgrūtinoši ievērot Noteikumu Nr.515 37., 39., 51. un 53.punktā noteiktos nomas līgumu parakstīšanas termiņus,  turklāt minētajos punktos vārdus “paziņošana” un “nosūtīšana” iespējams dažādi tulkot. Lai novērstu normu iespējamu atšķirīgu tulkošanu, kā arī lai novērstu problēmas normas piemērošanā, Finanšu ministrija ierosina precizēt minētās normas, paredzot, ka nomas tiesību pretendentam iznomātāja noteiktajā termiņā jāparaksta nomas līgumu vai rakstiski jāpaziņo par atteikumu parakstīt nomas līgumu. Ja iepriekš minētajā termiņā nomas tiesību pretendents līgumu neparaksta un rakstiski nepaziņo par atteikumu, ir uzskatāms, ka nomas tiesību pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies.

**2. Nomas objekta iznomāšanas kārtība**

**2.1.** Izvērtējot līdzšinējo nomas tiesību izsoļu rīkošanas praksi, Finanšu ministrija secinājusi, ka atsevišķos gadījumos nomas tiesību izsolei piesakās nelabticīgi nomas tiesību pretendenti, kam pēdējo gadu laikā ir bijušas līgumattiecības ar iznomātāju un iznomātājs tās vienpusējā kārtā izbeidzis, jo nomnieks nav veicis maksājumus vai nav pildījis citus līguma nosacījumus līgumā noteiktā termiņā, vai arī cēlis prasību tiesā par attiecīgā līguma izbeigšanu. VNĪ praksē ir bijuši arī atsevišķi gadījumi, kad nomnieks, kurš piesakās izsolei, nomā citu nomas objektu un uz izsoles brīdi tam jau ir izveidojies nomas maksas parāds. Turklāt atsevišķos gadījumos, nomnieks, nomas objektu nododot apakšnomā, gūst ieņēmumus, bet neveic norēķinus attiecībā pret iznomātāju – publisku personu.

Lai ierobežotu iespēju publisku personu nomas objektus nodot nomā nelabticīgiem nomas tiesību pretendentiem, Finanšu ministrija ierosina Noteikumu Nr.515 2.nodaļu papildināt ar jaunu normu, paredzot, ka iznomātājam ir tiesības nomas objektu neiznomāt nomas tiesību pretendentam, kuram uz pieteikšanās dienu ir nenokārtotas parādsaistības pret iznomātāju. Tātad iznomātāja kompetencē, izvērtējot parādsaistību lielumu un nomnieka maksāšanas disciplīnu, būtu lemt, vai konkrētā gadījumā nomas līgumu ar konkrēto nomas tiesību pretendentu ir lietderīgi slēgt. Turklāt paredzams, ka nomas objektu nomas tiesību pretendentam neiznomā gadījumā, ja pēdējā gada laikā nomnieks nav pildījis nomas līgumu un tādēļ iznomātājs izmantojis nomas līgumā paredzētās tiesības vienpusīgi atkāpties no nomas līguma sakarā ar to, ka persona nav pildījusi līgumā noteiktos pienākumus, vai stājies spēkā tiesas nolēmums par cita ar iznomātāju noslēgta līguma par nekustamā īpašuma lietošanu izbeigšanu. Attiecīgi paredzamas normas, ka iznomātājam publicējot informāciju par nomas objektu ir tiesības paredzēt arī citas nomas tiesību pretendentiem izvirzāmās prasības, lai noteiktu papildus kritērijus un nepieļautu neatbilstošu nomas tiesību pretendentu pieteikšanos dalībai nomas tiesību izsolē. Attiecīgi, ja šādas personas pieteiktos dalībai nomas tiesību izsolei, paredzams normas (29. un 42.punkts), ka šādas personas būtu izslēdzamas no dalības rakstveida vai mutvārdu izsolē. Minētie nosacījumi būtu attiecināmi arī uz gadījumiem, kad atbilstoši Noteikumu Nr.515 9.punktam tiek lemts par nomas līguma termiņa pagarināšanu (nerīkojot izsoli).

**2.2.** Dažkārt praksē rodas situācijas, ka nomas līguma darbības laikā nepieciešams noslēgt nomas līguma pārjaunojuma līgumu saskaņā ar Civillikuma nosacījumiem, piemēram, aizstājot nomnieku ar citu nomas tiesību pretendentu. Tādas situācijas rodas, piemēram, ja nomnieks (fiziska persona), nodibinot komersantu, vēlas nomas līgumu pārjaunot uz nodibināto komersantu, attiecīgi fiziskās personas nomas saistības izbeidzot, vai ja nomnieks nodevis nomas objektu apakšnomā, vēlāk vēlas nomas līgumu pārjaunot uz apakšnomnieku, izbeidzot savas nomas saistības.

Tā kā šobrīd Noteikumu Nr.515 normas neparedz nomas līguma pārjaunojuma līgumu slēgšanas nosacījumus, taču Civillikuma normas attiecīgu iespēju paredz, nepieciešams Noteikumus Nr.515 papildināt ar regulējumu, ka, nerīkojot izsoli, iznomātājam ir tiesības slēgt nomas līguma pārjaunojumu, nepasliktinot iznomātājam iepriekš slēgtā nomas līguma nosacījumus, kā arī nosakot, ka pārjaunojuma gadījumā līguma termiņu skaita no sākotnējā līguma noslēgšanas dienas. Slēdzot pārjaunojuma līgumu, vērtējama nomas tiesību pretendenta labticība citu ar iznomātāju noslēgto līgumu izpildē, kā arī, ja nomas objekts tiek iznomāts komerciāliem mērķiem, kas kvalificējas kā komercdarbības atbalsts, tad pārjaunojamā līgumā nomas maksa tiks noteikta atbilstoši neatkarīga eksperta (sertificēta vērtētāja) noteiktai tirgus nomas maksai, ja vien nomas maksa nav noteikta izsoles kārtībā vai atbilstoši neatkarīga eksperta (sertificēta vērtētāja) noteiktajai tirgus nomas maksai pēdējo sešu gadu laikā, kā arī, ja vien nomnieks, saskaņojot ar iznomātāju, nav veicis nomas objektam nepieciešamos un derīgos izdevumus, kas nav amortizēti (atpelnīti) līdz pārjaunojuma līguma noslēgšanai. Ja nomas maksas noteikšanā pieaicina neatkarīgu ekspertu (sertificētu vērtētāju) un, ja tā atlīdzības summu ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku, tad nomnieks papildus nomas maksai kompensē iznomātājam neatkarīga eksperta (sertificēta vērtētāja) atlīdzības summu. Tā kā, slēdzot nomas līguma pārjaunojumu nav nepieciešams publicēt informāciju par nomas objektu, Noteikumu Nr.515 16.punkts papildināms ar attiecīgu izņēmumu. Attiecīgi papildināmi arī Noteikumu Nr.515 noslēguma jautājumi, attiecīgu regulējumu attiecinot arī uz līdz Noteikumu Nr.515 spēkā stāšanās dienai noslēgtajiem līgumiem.

**2.3.** Rīkojot nomas tiesību izsoli Noteikumu Nr.515 2.nodaļā noteiktajā kārtībā, ne reti izsolē piesakās biedrības vai nodibinājumi, kuri sniedz nozīmīgu labumu sabiedrībai, un attiecīgi nomas objektu vēlas izmantot konkrētam mērķim. Noteikumu Nr.515 normas neparedz iespēju iznomātājam šādā gadījumā izbeigt izsoli un iznomāt nomas objektu biedrībai vai nodibinājumam saskaņā ar Noteikumu Nr.515 4.4.apakšpunktu.

Ņemot vērā to, ka atsevišķos gadījumos, izvērtējot attiecīgā nomas objekta piemērotību attiecīgās biedrības vai nodibinājuma darbības specifikai, kā arī izvērtējot nomas objekta pieprasījumu tirgū, ja attiecīgais nomas objekts nav nepieciešams publisku funkciju vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, būtu paredzama iespēja izbeigt nomas tiesību izsoli un attiecīgo nomas objektu iznomāt biedrībai vai nodibinājumam, kas sniedz nozīmīgu labumu sabiedrībai, par tās piedāvāto nomas maksu, kura nevar būt zemāka par publicēto nomas objekta nosacīto nomas maksu. Finanšu ministrija ierosina Noteikumu Nr.515 2.nodaļā iekļaut attiecīgu normu.

**2.4.** Izvērtējot līdzšinējo nomas tiesību izsoļu rīkošanas praksi, VNĪ un arī pašvaldības secinājušas, ka atsevišķos gadījumos nomas tiesību izsolei piesakās saistītie komersanti (piemēram, viena uzņēmuma vairākas meitas sabiedrības), katrs piedāvājot būtiski atšķirīgas nomas maksas. Secīgi pēc izsoles, izvērtējot, vai piedāvājumus iesnieguši arī citi nomas tiesību pretendenti un kādas nomas maksas tie nosolījuši, ne reti saistītais komersants, kas nosolījis augstāko nomas maksu, no nomas līguma slēgšanas atsakās par labu citam saistītajam komersantam, kas nosolījis zemāku nomas maksu. Tādējādi publiska persona neiegūst augstāko nosolīto nomas maksu. Šobrīd Noteikumu Nr.515 38. un 52.punkts paredz, ja nomas tiesību pretendents, kurš piedāvājis augstāko nomas maksu, atsakās slēgt nomas līgumu, iznomātājs piedāvā slēgt nomas līgumu ar nomas tiesību pretendentu, kurš piedāvāja (nosolīja) nākamo augstāko nomas maksu, tātad iznomātājam tas ir noteikts kā pienākums. Finanšu ministrija ierosina precizēt minētās normas, paredzot iznomātāja tiesības, nevis pienākumu nomas tiesības piedāvāt nākamajam nomas tiesību pretendentam, katru konkrēto gadījumu izvērtējot atsevišķi. Šādi normas grozījumi varētu mazināt gadījumu skaitu, kad nomas tiesību pretendents, kurš piedāvājis augstāko nomas maksu, atsakās no nomas līguma slēgšanas. Attiecīgs priekšlikums ietverts VARAM grozījumos.

**3. Nomas maksas noteikšanas metodika**

**3.1.** Noteikumu Nr.515 3.nodaļā paredzēts, ka nomas maksā iekļaujami visi iznomātāja izdevumi, kas saistīti ar iznomājamā objekta pārvaldīšanu, t.sk. apsaimniekošanas maksa un papildus maksājumi (par īpašuma apdrošināšanu un nekustamā īpašuma nodokli), ko lielākoties nomas darījumos starp privātpersonām izdala kā atsevišķus no nomas maksas maksājumus. Tā kā tirgus nomas maksas noteikšanā lielākoties netiek ņemtas vērā nekustamā īpašuma apsaimniekošanas, nekustamā īpašuma nodokļa un apdrošināšanas izmaksas, tad šobrīd tirgus nomas maksas un Noteikumu Nr.515 3.nodaļā noteiktā kārtībā noteiktās nomas maksas faktiski ir nesalīdzināmi rādītāji. Dažkārt Noteikumu Nr.515 3.nodaļā noteiktajā kārtībā noteiktā nomas maksa pārsniedz konkrētā nomas objekta tirgus nomas maksu, minētais apstāklis dažkārt atbaida nomas tiesību pretendentus, ja iznomātājs, rīkojot izsoli, publicē nosacīto nomas maksu, kas noteikta saskaņā ar Noteikumu Nr.515 67.punktu, t.i., augstāku par nomas maksu, kas noteikta saskaņā ar Noteikumu Nr.515 3.nodaļu. Arī LPS norādījusi, ka bieži vien nomas maksas cena, kas veidojas izmantojot minētās formulas, neatbilst tirgus cenām nomas objektu tirgū, kā rezultātā pašvaldību nomas objekti paliek neiznomāti, jo nespēj konkurēt ar privāto tiesību subjektu piedāvāto nomas objektu cenām. Turklāt jāvērš uzmanība, ka nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izmaksas, nekustamā īpašuma nodokļa lielums un apdrošināšanas izmaksas lielākoties ik gadu mainās, jo ir atkarīgas no tirgus situācijas, inflācijas, normatīvo aktu izmaiņām un citiem apstākļiem, līdz ar to rada nepieciešamību ik gadu pārskatīt nomas maksas apmēru.

Lai novērstu augstāk minētos negatīvos aspektus, Finanšu ministrija piedāvā precizēt Noteikumu Nr.515 3.nodaļas normas, atsevišķi izdalot “nomas maksu”, “apsaimniekošanas maksu” un “papildus maksājumus”, paredzot to noteikšanas metodoloģiju. Nepieciešams saglabāt nosacījumu, ka nomas maksu, apsaimniekošanas maksu un papildus maksājumus nosaka tā, lai pilnīgi segtu iznomātāja izdevumus, kas saistīti ar iznomājamā objekta pārvaldīšanu iznomāšanas periodā. Nomas maksas aprēķina formulā iekļaujamas netiešo izmaksu un zemes vienības nomas maksas (ja iznomājamais objekts atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes vienības) komponentes, kā arī ieguldījumu nekustamajā īpašumā (izņemot, ja nomas objektā, ko iznomā publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, ieguldījumi segti no publiskas personas finanšu līdzekļiem, Eiropas Savienības struktūrfondu, Kohēzijas fonda līdzekļiem vai citiem ārvalstu finanšu līdzekļiem), piesaistītā kapitāla izmaksu, ja tādas ir, un tiešo administrācijas izmaksu, kas radušās būvniecības laikā, komponentes. Pārējās nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izmaksu komponentes iekļaujamas attiecīgi “apsaimniekošanas maksā” un “papildus maksājumos”.

**3.2.** LPS norāda uz neskaidrību, vai, iznomājot pašvaldību nekustamo īpašumu (ēkas, telpas, ēku vai būvju daļas), šajos gadījumos ir vai nav jāiekasē arī maksa par zemes nomu. Praksē rodas tiesiskā regulējuma interpretācijas problēmas gadījumos, kad pašvaldība iznomā ēkas (būves) daļu (piemēram, ārējo sienu) reklāmas izvietošanai un šī ēka atrodas uz pašvaldībai piederošas zemes.

Noteikumu Nr.735 5.punkts nosaka, ja iznomā apbūvētu publiskas personas zemesgabalu, uz kura atrodas publiskas personas ēkas (būves), zemes nomas un ēku (būvju) nomas līgumi slēdzami vienlaikus. Arī Noteikumu Nr.515 12.2.apakšpunkts noteic, ka par nomas objektu publicē iznomātāja noteikto nomas objekta nosacīto nomas maksas apmēru saskaņā ar šo noteikumu 4.nodaļas nosacījumiem. Ja nomas objekts atrodas uz valstij vai atvasinātai publiskai personai piederošas zemes, norāda normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā aprēķinātu zemes nomas maksu, vai attiecīgu tās daļu, kas noteikta proporcionāli iznomājamai platībai. Zemes nomas maksas aprēķins tiek veikts proporcionāli iznomājamajai būves platībai, ņemot vērā būves kopējo platību. Tomēr atsevišķos gadījumos, zemes nomas maksu nav iespējams aprēķināt. Līdz ar to, gadījumā, ja tiek iznomāta ēkas (būves), kura atrodas uz publiskai personai piederošas zemes vienības, ārējā siena vai cits konstruktīvais elements, kas nav iekļauts ēkas (būves) kopējā platībā, maksu par zemes nomu nav iespējams aprēķināt un attiecīgi maksa par zemes nomu netiek iekasēta.

Tātad secināms, ka no normatīvajiem aktiem jau šobrīd izriet nepieciešamība, iznomājot būvi vai tās daļu, aprēķināt arī zemes nomas maksu vai proporcionālu tās daļu, izņemot atsevišķus gadījumus, piemēram, kad zemes nomas maksas proporcionālās daļas aprēķinu nav iespējams veikt. Tomēr, lai mazinātu neskaidrības, jāparedz nosacījumi, nosakot izņēmuma gadījumus, kad maksa par zemi netiek iekasēta.

**3.3.** Ņemot vērā iznomātāju atšķirīgo darbības specifiku un, kā norādījusi LPS, pašvaldības ir ļoti dažādas pēc savas būtības, katrā teritorijā ir savas īpatnības, nianses, kas jāņem vērā, apsaimniekojot un pārvaldot īpašumus, Finanšu ministrija piedāvā mainīt netiešo izmaksu (daļas no iznomātāja darbības izmaksām, kas nav tieši saistītas ar nomas pakalpojuma sniegšanu konkrētā objektā, bet rodas, nodrošinot pakalpojumu) aprēķināšanas kārtību, paredzot katra konkrētā iznomātāja kompetenci apstiprināt metodiku, kā noteikt pamatotu un taisnīgu daļu no kopējām netiešajām izmaksām, kas attiecināma uz nomas pakalpojuma sniegšanu. Piemēram, iznomātājam, kura lielākais darbības apjoms ir nekustamo īpašumu pārvaldīšana, ieteicams izmantot metodiku, nosakot kopējās nomas pakalpojuma netiešās izmaksas gadā proporcionāli no visām netiešajām izmaksām pēc darbinieku patērētā laika nomas pakalpojuma nodrošināšanai pret visiem iznomātāja sniegtajiem pakalpojumiem (šādā veidā aprēķinātas netiešās izmaksas prognozējamas precīzākas un zemākas, nekā tās rēķinot pēc šobrīd Noteikumos Nr.515 paredzētās metodikas).

**3.4.** Līdzšinējā VNĪ praksē konstatētas problēmas Noteikumu Nr.515 normu piemērošanā attiecībā uz nomas maksas pārskatīšanu valsts institūcijām, ja ir mainījušies nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi. Atsevišķos gadījumos nomas līgumā paredzētā nomas maksa sedz vien pusi no faktiskajiem nomas objekta pārvaldīšanas izdevumiem. Ievērojot Izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.pantā minēto pienākumu lietderīgi rīkoties ar finanšu līdzekļiem un mantu, kas attiecināts ne vien uz publiskām personām, bet arī uz publisku personu kapitālsabiedrībām, Finanšu ministrija piedāvā papildināt Noteikumus Nr.515 ar jaunu punktu, paredzot, ka, ja nomas maksas, apsaimniekošanas maksas un papildu maksājumu izmaksu palielinājuma segšanai valsts iestādei vai valsts kapitālsabiedrībai ir nepieciešami papildu finanšu līdzekļi no valsts budžeta, nomnieka pienākums ir savlaicīgi veikt nepieciešamās darbības attiecīga papildu finansējuma pieprasīšanai. Ja attiecīgs papildu finansējums netiek piešķirts vispār vai netiek piešķirt pilnā apmērā, Noteikumos Nr.515 paredzamas iznomātāja tiesības, pēc iespējas ņemot vērā nomnieka viedokli, samazināt attiecīgā nekustamā īpašuma apsaimniekošanas darbību apjomu, rakstveidā informējot nomnieku. Attiecīgās normas mērķis ir radīt valsts institūciju ieinteresētību meklēt risinājumus nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izmaksu segšanai.

**3.5.** LPS norāda, ka nav skaidrs kā piemērot Noteikumus Nr.515 gadījumos, kad iznomājamās telpas platība ir tikai neliela daļa no kopējās ēkas (būves) platības, jo samērā problemātiski ir nodalīt uz iznomājamo platību attiecināmās izmaksas.

Noteikumu Nr.515 3.nodaļā ir ietverta nomas maksas noteikšanas formula, atbilstoši kurai tiek aprēķināta nomas objekta nomas maksa iznomājamajai platībai. Veicot nomas maksas aprēķinu ēkas (būves) daļai, formula paredz principu, ka nomas maksa ir nosakāma proporcionāli iznomājamai platībai, t.i., nomas maksas aprēķinā iekļaujamas visa uz nekustamo īpašumu vai konkrēto nekustamā īpašuma sastāvā esošo būvi attiecināmās izmaksas, savukārt nomas maksa konkrētajam nomas objektam tiek noteikta proporcionāli iznomājamajai platībai.

**3.6.** Noteikumu Nr.515 3.nodaļa nosaka metodiku nomas maksas noteikšanai, ja īpašumu iznomā publiskai personai publiskas funkcijas veikšanai, savukārt šo noteikumu 4.nodaļa nosaka metodiku nomas maksas noteikšanai, ja īpašumu iznomā privāto tiesību subjektam. LPS norāda, ka pašvaldībās nav skaidrības, vai uz telpu iznomāšanas brīdi ir jābūt aprēķinātām divām cenām uz vienu un to pašu telpu.

Nosakot telpu nomas maksu, neatkarīgi no tā, vai īpašums tiks iznomāts publiskas funkcijas veikšanai vai privāto tiesību subjektam, nomas maksas aprēķins veicams, balstoties uz Noteikumu Nr.515 3.nodaļā noteikto minimālās nomas maksas noteikšanas metodiku, saskaņā ar Noteikumu Nr.515 4.nodaļas nosacījumiem nosakot nosacīto nomas maksu augstāku, vai atsevišķos gadījumos vienādu ar 3.nodaļā noteiktā kārtībā noteiktu nomas maksu. Attiecīga aprēķina veikšanas nepieciešamību apliecina Noteikumu Nr.515 68.punkts, kas paredz iznomātāja rīcību, atkarībā no tā, vai neatkarīga eksperta (sertificēta vērtētāja) noteiktā tirgus nomas maksa ir augstāka vai zemāka par iznomātāja noteikto nosacīto nomas maksu. Attiecīga aprēķina nepieciešamību apliecina arī Noteikumu Nr.515 36. un 50.punkts, kas paredz, ja nomas objektu iznomā par nomas maksu, kas ir zemāka par nomas maksu, kas noteikta saskaņā ar Noteikumu Nr.515 3.nodaļu, nomas līgumu drīkst slēgt uz laiku līdz vienam gadam, tātad attiecīgās normas piemērošanai ir nepieciešams zināt nomas maksas lielumu, kas aprēķināta saskaņā ar Noteikumu Nr.515 3.nodaļas normām.

Ņemot vērā, ka būtiski mainās valsts atbalsta nosacījumi, ja nomas objektu (kustamu un nekustamu mantu) iznomā nekomerciāliem vai komerciāliem mērķiem, jo īpaši Noteikumu Nr.515 4.punktā noteiktajos izņēmumu gadījumos, ir jānodala nomas maksas noteikšanas metodika. Ja nomas objektu (kustamu un nekustamu mantu) iznomā komerciāliem mērķiem, lai iznomāšana nekvalificētos kā valsts atbalsts, darījumam ir jābūt veiktam saskaņā ar tirgus nosacījumiem, vai nu rīkojot izsoli (Noteikumu Nr.515 2.nodaļa) vai pieaicinot neatkarīgu ekspertu (sertificētu vērtētāju) veikt novērtējumu, lai noteiktu iznomājamā objekta tirgus vērtību, pamatojoties uz vispārpieņemtiem tirgus rādītājiem un vērtēšanas standartiem. Šādi noteiktā tirgus cena ir minimālā nomas cena, par kuru var vienoties, nepiešķirot valsts atbalstu. Ievērojot komercdarbības atbalsta regulējošo normatīvo aktu prasības, nepieciešams precizēt Noteikumu Nr.515 4.nodaļas normas. Attiecīgi precizējumi iekļauti VARAM grozījumos.

**3.7.** Šobrīd Noteikumu Nr.515 normas paredz iznomātāja tiesības samazināt nosacīto nomas maksu, ja telpas tiek iznomātas ieslodzījumu vietā un tajās tiek nodarbināti notiesātie. Lai veicinātu ekonomisko aktivitāti, uzlabotu uzņēmējdarbības vidi, padarot to pievilcīgu gan vietējiem, gan ārvalstu komersantiem, tādejādi ilgtermiņā paaugstinot kopējo uzņēmējdarbības vides konkurētspēju, Noteikumu Nr.515 normas būtu precizējamas, nosakot iznomātāja tiesības samazināt nekustamā īpašuma nomas maksu nomniekiem, kas darbojas konkrētās nozarēs, nosakot nomas maksas atlaidi ne vairāk kā 50% no noteiktās nomas maksas apmēra līdz pieciem gadiem, ja nomnieks apņemas ievērot vismaz vienu no nosacījumiem: rada jaunas darba vietas; veic finansiālos ieguldījumus, kas nodrošinās saimnieciskās darbības paplašināšanu vai dažādošanu; veic finansiālos ieguldījumus, kas sekmēs inovāciju vai jaundibinātu ražošanas uzņēmumu veidošanu; veic ieguldījumus nomas objekta infrastruktūras attīstībā. Piecu gadu termiņš nomas maksas atvieglojumam izvēlēts ar mērķi veicināt ekonomisko aktivitāti un piesaistīt investīcijas. Atbalsts nomniekiem būtu sniedzams, ievērojot normatīvos aktus komercdarbības atbalsta kontroles jomā. Attiecīgs priekšlikums iekļauts VARAM grozījumos.

**4. Atsevišķi nomas līgumā ietveramie tipveida nosacījumi**

**4.1.** LPS norādījusi, ka pašvaldībām nav saprotams, kā nomniekam tiek atlīdzināti ieguldījumi nomas objektā un kā nomas objektam nosakāma nomas maksa pēc ieguldījumu veikšanas.

Civillikuma 2140.pants noteic, ka nepieciešamie un derīgie izdevumi, ko nomnieks taisījis lietai, iznomātājam vai izīrētājam jāatlīdzina viņam pēc vispārējiem noteikumiem par izdevumu atlīdzību (866.pants un turpmākie panti[[3]](#footnote-4)). Juridiskajā literatūrā atzīts, ka Civillikuma 2140.panta noteikumus par nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšana var atcelt vai grozīt ar līdzēju vienošanos (Civillikuma 2140.panta noteikumi veido nomas līguma dabisku sastāvdaļu, sk. Civillikuma 1471.pantu) un šāda vienošanās nav uzskatāma par spēkā neesošu[[4]](#footnote-5). Tātad nomnieka taisīto izdevumu nomas objektam atlīdzināšanas jautājumus regulē Civillikuma normas un attiecīgā nomas līguma nosacījumi.

Šobrīd Noteikumu Nr.515 normas vien paredz tiesības gadījumā, ja nomnieks veic nomas objektam nepieciešamos un derīgos izdevumus, ko nevar amortizēt (atpelnīt) 12 gadu termiņā, slēgt līgumu uz laiku, kas nepārsniedz 30 gadus, kā arī paredz tiesības samazināt nomas maksas apmēru pēc tam, kad attiecīgie ieguldījumi ir veikti. Saskaņā ar Noteikumu Nr.515 normām nav paredzēts pienākums pēc ieguldījumu veikšanas pārskatīt nomas maksu, iznomātājam to ir tiesības vienpusēji mainīt Noteikumu Nr.515 76.punktā noteiktajos gadījumos. Tomēr, ņemot vērā VNĪ līdzšinējo pieredzi, kā arī izvērtējot atsevišķus problēmjautājumus, kas saitīti ar valsts institūciju rīcību nomnieka izdarīto ieguldījumu atlīdzināšanas jautājumos, t.sk. ņemot vērā Valsts kontroles 2014.gada 16.jūlija revīzijas Nr.2.4.1-16/2014 “Nodrošinājuma valsts aģentūras rīcības likumība, pārvaldot valsts nekustamo īpašumu Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14” ziņojumā konstatēto attiecībā uz nomas līgumu slēgšanu, ja to būtiska sastāvdaļa ir nomnieka veicamās investīcijas nomas objektā, kā arī lai nodrošinātu publiskas personas mantas iznomātāju vienveidīgu rīcību līdzīgos apstākļos un samazinātu gadījumus, kad nepamatoti atlīdzināti nomnieka veikti ieguldījumi, vairojot lielāku iznomātāju izpratni par veicamajām darbībām strīdu novēršanai, Finanšu ministrija ierosina precizēt Noteikumu Nr.515 normas, paredzot, ka vispārējā gadījumā iznomātājs neatlīdzina nomniekam izdevumus, ko tas taisījis nomas objektam, neatkarīgi no tā, vai nomnieks izdevumus taisījis pēc savas iniciatīvas vai pēc iznomātāja iniciatīvas, izņemot šādus gadījumus:

* ja iznomātājs vienpusēji atkāpjas no nomas līguma pirms termiņa, ja nomas objekts iznomātājam nepieciešams normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai un nomnieks labticīgi pildījis nomas līguma saistības. Šādā gadījumā iznomātājs atlīdzina nomniekam uz nomas līguma izbeigšanas brīdi neatkarīga eksperta (sertificēta vērtētāja), saskaņā ar Civillikuma nosacījumiem, noteikto nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru (ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo ieguldījumu dabīgo un morālo nolietojumu nomas līguma darbības laikā, kā arī novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām uz darbu veikšanas brīdi);
* ja nomas objekts tiek atsavināts un tā pircējs uzteic nomas līgumu, kas nav ierakstīts zemesgrāmatā (ja vien nomas objekta pircējs un nomnieks nav viena persona), ja nomnieks labticīgi pildījis nomas līguma saistības. Šādā gadījumā iznomātājs atlīdzina nomniekam uz nomas līguma izbeigšanas brīdi neatkarīga eksperta (sertificēta vērtētāja) saskaņā ar Civillikuma nosacījumiem noteikto nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru (ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo ieguldījumu dabīgo un morālo nolietojumu nomas līguma darbības laikā, kā arī novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām uz darbu veikšanas brīdi);
* ja iznomātājs, izvērtējot lietderības apsvērumus u.c. apstākļus, līgumā paredzējis citus gadījumus, kad iznomātājs uzņemas nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanas pienākumu pēc nomas līguma izbeigšanās, ja nomnieks labticīgi pildījis nomas līguma saistības, vai nomnieka veikto ieguldījumu atlīdzināšanu veicot ar nomas maksas samazināšanu nomas līguma darbības laikā. Šādā gadījumā līgumā paredzama atlīdzināmo ieguldījumu noteikšanas un atlīdzināšanas kārtība.

Minēto nosacījumu iekļaušana Noteikumos Nr.515 ir pielāgota Civillikuma normām, jo, kā jau iepriekš minēts, puses Civillikuma 2140.panta noteikumus par nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu var atcelt vai grozīt ar līdzēju vienošanos.

Lai nodrošinātu iespēju novērtēt nomnieka izdarītos ieguldījumus, turklāt novērstu nepieciešamību atlīdzināt tādus ieguldījumus, kuru veikšana nav saskaņota ar iznomātāju, Noteikumos Nr.515 paredzams, ka:

* nomnieks ieguldījumus nomas objektā veic, ja ieguldījumu veikšanas pienākums bijis paredzēts publicētajos nomas nosacījumos, vai arī nomas līguma darbības laikā to veikšanu rakstveidā saskaņojis iznomātājs;
* pirms nomnieka ieguldījumu veikšanas nomas objektā, iznomātājs nodrošina būves tehniskās apsekošanas veikšanu normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, tostarp būves foto fiksāciju;
* nomas maksas samazināšana tiek piemērota nomas maksai, kas noteikta pēc ieguldījumu veikšanas atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai;
* lai izslēgtu valsts atbalstu nomas maksas samazināšanas gadījumos, nomniekam atlīdzināmo izdevumu apmēru un veidu novērtē neatkarīgs eksperts (sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs), ņemot vērā nomnieka mantisko ieguldījumu dabiskā nolietojuma radīto vērtības zudumu un nodrošinot, ka par ieguldījumiem netiek atlīdzināts dubultā, piemēram gadījumā, ja nomnieks nomas līguma darbības laikā guvis ieņēmumus saskaņā ar noteiktiem tarifiem, kuru aprēķināšanas metodikā jau ņemti vērā veiktie ieguldījumi (piemēram, ūdenssaimniecības vai siltumapgādes pakalpojumu sniedzējs gūst ieņēmumus saskaņā ar noteiktiem tarifiem, un var atbilstoši tarifu aprēķināšanas metodikai iekļaut veiktos ieguldījumus no saviem līdzekļiem, ierēķinot tarifā pamatlīdzekļu nolietojumu), kā arī citus apstākļus, kas var ietekmēt atlīdzināmo izdevumu apmēra atbilstību tirgus cenai;
* ja atlīdzināmo izdevumu apmēra un veida vērtēšana netiek veikta izmantojot neatkarīga eksperta (sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja) vērtējumu atbilstoši tirgus cenas noteikšanas pamatprincipiem, pasākums ir kvalificējams kā valsts atbalsts. Lai šāds valsts atbalsts tiktu uzskatīts par saderīgu ar Eiropas Savienības iekšējo tirgu, nepieciešams piemērot valsts atbalsta regulējumu, piemēram, *de minimis* atbalsta regulējumu;
* nomniekam ir pienākums būvdarbu garantijas termiņu noteikt atbilstoši būves grupai un saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Būvdarbu garantijai jābūt spēkā arī tad, ja nomas līgums tiek izbeigts pirms garantijas termiņa beigām, un šajā gadījumā būves īpašnieks ir tiesīgs vērsties pie būvuzņēmēja ar prasību novērst garantijas termiņa laikā konstatētos būvdarbu trūkumus vai defektus. Nomnieka pienākums ir pirms būvdarbu uzsākšanas iesniegt iznomātājam nomnieka un būvuzņēmēja parakstītu apliecinājumu par augstāk minēto prasību izpildi;
* nomnieka pienākums ir veikt būvdarbus saskaņā ar normatīvajiem aktiem atbilstoši normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātam un saskaņotam, tostarp ar iznomātāju, būvprojektam, iznomātāja akceptētu izmaksu tāmi, būvdarbu izpildei piesaistot tikai būvuzņēmēju vai kvalificētus speciālistus, kas atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajam ir tiesīgi veikt attiecīgos būvdarbus. Ja attiecīgi nosacījumi netiek ievēroti, nomniekam zūd tiesības uz ieguldījumu atlīdzināšanu;
* pēc būvdarbu pabeigšanas viena mēneša laikā nomnieks iesniedz iznomātājam aktu par būvobjekta nodošanu ekspluatācijā, būves kadastrālās uzmērīšanas lietu, izpildokumentāciju (izpilshēmas, izpildrasējumi, segto darbu un nozīmīgo konstrukciju akti, atbilstības sertifikāti un deklarācijas par pielietotajiem materiāliem, uzstādīto iekārtu un mehānismu garantiju apliecinājumi un tehniskās pases, lietošanas un apkopes instrukcijas, iekārtu, sistēmu testēšanas un pārbaudes akti un protokoli, apkalpojošā personāla apmācības instrukcijas u.tml.). Ja attiecīgi nosacījumi netiek ievēroti, nomniekam zūd tiesības uz ieguldījumu atlīdzināšanu. Nomniekam nav tiesību uz nepieciešamo un derīgo ieguldījumu atlīdzināšanu arī gadījumā, ja būvdarbi netiek pilnībā pabeigti un būvobjekts netiek nodots ekspluatācijā, arī šajā gadījumā nomnieka pienākums ir izsniegt iznomātājam tā rīcībā esošo izpilddokumentāciju;
* iesniedzot iesniegumu nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanai (iesniegums iesniedzams ne vēlāk kā 6 mēnešu laikā attiecīgi pēc nomas līguma uzteikšanas dienas vai izbeigšanās dienas), nomnieks iznomātājam iesniedz būvdarbu izmaksu tāmes, darbu izpildes atskaites, veikto darbu apmaksu apliecinošos dokumentus u.c. iznomātāja pieprasītos dokumentus.

Tā kā priekšlikums paredz, ka vispārējā gadījumā iznomātājs neatlīdzina nomniekam izdevumus, ko tas taisījis nomas objektam, turklāt tikai atsevišķos gadījumos tos atlīdzina nomas līguma darbības laikā nomas maksas samazināšanas veidā, Noteikumu Nr.515 78.punkts papildināms ar informāciju, kas iznomātājam jāņem vērā aprēķinot nomniekam atlīdzināmo izdevumu apmēru samazinot nomas maksu.

**4.2.** Finanšu ministrija secinājusi, ka nepieciešams precizēt Noteikumu Nr.515 76.1.apakšpunkta redakciju, kas nosaka, ka iznomātājam ir tiesības, rakstiski nosūtot nomniekam paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā, ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10%. Nomas maksas paaugstinājumu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem nosaka sākot ar trešo nomas gadu. Nepieciešams precizēt, ka nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar otro, nevis trešo nomas gadu, tādējādi nodrošinot nomas maksas pārskatīšanu ik gadu. Minētie grozījumi nepieciešami, lai otrajā nomas gadā iznomātājs neciestu zaudējumus, gadījumā, ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniegtu 10%.

Tāpat, lai nodrošinātu iznomātājam tiesības vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru, ja normatīvie akti paredzēs citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību, attiecīgi paredzēts papildināt Noteikumu Nr.515 76.punktu. Minētais priekšlikums risinās problēmu nākotnē, novēršot situācijas, ka iznomātājam nav tiesību vienpusēji koriģēt nomas maksas apmēru nomas līgumos, kas noslēgti pirms attiecīgu grozījumu normatīvajos aktos par nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību spēkā stāšanās.

**4.3.** Finanšu ministrija secinājusi, ja saskaņā ar Noteikumu Nr.515 76.punktu noteiktās nomas maksas izmaiņas ir mazākas par attiecīga paziņojuma par nomas maksas izmaiņām sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksām, attiecīgu paziņojumu sūtīšana nomniekiem ir nelietderīga, t.i., šobrīd VNĪ ar paziņojuma nosūtīšanu saistītās izmaksas ir aptuveni 2 *euro* (maksa par rakstveida paziņojuma sagatavošanu un ierakstīta pasta sūtījuma nosūtīšanu), līdz ar to ir nelietderīgi sūtīt paziņojumus, ja nomas maksas pieaugums gadā ir mazāks par attiecīgajiem izdevumiem. Lai novērstu bažas, ka lietderības apsvērumu dēļ, iznomātājs ir tiesīgs neizmantot Noteikumu Nr.515 76.punktā paredzētās tiesības vienpusēji paziņot par nomas maksas izmaiņām, Noteikumi Nr.515 papildināmi ar normu, ja nomas maksas palielinājums gadā ir mazāks nekā attiecīgā paziņojuma sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas, iznomātājam ir tiesības nemainīt nomas maksas apmēru šo noteikumu 76.punktā minētajos gadījumos.

**4.4.** Praksē izvēršas plašas diskusijas iznomātājam ar nomnieku par Noteikumu Nr.515 82.6.apakšpunkta iekļaušanas nepieciešamību līguma projektā. Pastāv nomnieku bažas normas negodprātīgā piemērošanā no iznomātāja puses, jo iznomātāja tiesība izmantojama pēc iznomātāja subjektīva novērtējuma, vai nomas līguma neizpildīšana ir bijusi ļaunprātīga un vai tā dod iznomātājam pamatu uzskatīt, ka iznomātājs nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē. Līdz ar to nepieciešams minēto normu svītrot. Normas skaidrībai un nepārprotamai iztulkošanai precizējams arī Noteikumu Nr.515 82.5.apakšpunkts, nosakot, ka iznomātājs ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī tā taisītos izdevumus, ja nomnieks pārkāpis nomas līguma nosacījumus, tostarp nav veicis nomas līgumā paredzētos izdevumus nomas objektam vai nav veicis to līgumā noteiktajos termiņos.

**4.5.** Ņemot vērā Noteikumu Nr.515 83.punktā noteiktās iznomātāja tiesības vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja nomas objekts iznomātājam nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai, Finanšu ministrija ierosina Noteikumos Nr.515 paredzēt izņēmuma gadījumu, ka minētās tiesības iznomātājs nevar izmantot, ja nomas objekts ir iznomāts publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai. Noteikumu Nr.515 83.punktā paredzētā nosacījuma iekļaušana nomas līgumos līdz šim izraisījusi valsts institūciju neapmierinātību.

**4.6.** Civillikuma 2173.pants paredz, ka visos tajos gadījumos, kad vienai pusei ir tiesība atkāpties no līguma, viņai jāpaziņo par savu nodomu otrai, lai dotu vajadzīgo laiku: iznomātājam vai izīrētājam pieņemt, bet nomniekam vai īrniekam atdot vai atbrīvot lietu. Bet nekādā ziņā iznomātājs vai izīrētājs nedrīkst, kaut arī tāda tiesība līgumā būtu pielīgta, nomnieku vai īrnieku izlikt patvarīgi. Šo noteikumu neievērotājam jāatlīdzina visi zaudējumi.

VNĪ praksē ir konstatēti daudz gadījumu, kad pēc VNĪ vienpusējas atkāpšanās no nomas līguma nomnieki neatbrīvo un nenodod nomas objektu un turpina to lietot, vai glabāt telpās sev piederošās mantas, nemaksājot iznomātājam nomas maksu. Vairākumā šo gadījumu VNĪ panākusi telpu atbrīvošanu tikai 1-2 gadu laikā. Daudzos gadījumos tikuši ierosināti nomnieka maksātnespējas procesi, kas noslēdzas ar nomnieka likvidāciju un VNĪ zaudējumus pilnā apmērā neizdodas atgūt, t.i., maksātnespējas procesa laikā neizdodas atgūt ne nomnieka nomas maksas parādu par periodu līdz atkāpšanās no līguma, ne zaudējumus sakarā ar telpu lietošanu pēc atkāpšanās no līguma un strīda risināšanas periodā, ne arī tiesvedības un maksātnespējas procesos radušos izdevumus. Normatīvie akti nenodrošina iznomātājam tiesisku iespēju izvairīties no situācijas, kad nomnieks negodprātīgi izmanto publiskai personai piederošu nekustamo īpašumu, jo bez attiecīga tiesas sprieduma nekustamā īpašuma īpašnieks nevar pārņemt savu īpašumu faktiskā valdījumā un strīda periodā gūt iespējamo labumu no īpašumu, kā arī rūpēties par īpašuma stāvokļa saglabāšanu. Savukārt, nomnieks to apzinoties nomas objektu labprātīgi nenodod iznomātājam. Izšķērdēšanas novēršanas likums noteic pienākumu rīkoties tā, lai publiskas personas finanšu līdzekļi un manta tiktu izmantota likumīgi un atbilstoši iedzīvotāju interesēm, kā arī, lai novērstu to izšķērdēšanu un nelietderīgu izmantošanu. Tādējādi meklējams līdzsvars tiesību normās starp nomnieku tiesību aizsardzību un īpašnieku (iznomātāju) tiesību un likumīgo interešu aizsardzību.

Ņemot vērā minēto, Noteikumi Nr.515 papildināmi ar normu, ka, izvērtējot lietderību, iznomātājs lemj par nepieciešamību noteikt nomnieka pienākumu zemesgrāmatā ierakstīt nomas līgumu, piemēram, gadījumos, kad nomniekam tiek iznomāts vienots nekustamais īpašums vai nomas maksa mēnesī pārsniedz konkrētu apmēru, piemēram, 5 000 *euro*. Zemesgrāmatā ierakstītiem terminētiem īpašuma nomas līgumiem, kas paredz nomnieka pienākumu termiņa notecējuma dēļ atstāt vai nodot nomāto īpašumu, kā arī pienākumu samaksāt nomas maksu ir pieļaujama bezstrīdus piespiedu izpildīšana. Pieteikumu par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu izlemj tiesnesis septiņu dienu laikā no pieteikuma iesniegšanas dienas, nepaziņojot par to pieteicējam un parādniekam. Ņemot vērā procesa ātrumu, šis būtu risinājums, kā iznomātājs tiesiskā ceļā panāktu ātru telpu atbrīvošanu pēc nomas līguma termiņa beigām un nesamaksātās nomas maksas atgūšanu, lai iznomātājam nerastos jauni zaudējumi pēc nomas līguma termiņa beigām.

Tomēr, ņemot vērā, ka nomas līguma reģistrēšana zemesgrāmatā nerisina minēto problēmu pilnībā, papildus ar Ministru kabineta sēdes protokollēmuma projektu paredzēts uzdevums Tieslietu ministrijai sešu mēnešu laikā izvērtēt un tieslietu ministram noteiktā kārtībā iesniegt izskatīšanai Ministru kabinetā priekšlikumus iespējamajiem risinājumiem.

### II. Ministru kabineta noteiktās publiskas personas mantas iznomāšanas kārtības turpmākas piemērošanas piedāvātie risinājuma varianti

Ņemot vērā LPS pausto viedokli attiecībā uz iespēju pašvaldībām pašām noteikt to mantas iznomāšanas kārtību, Finanšu ministrija ir sagatavojusi iespējamos risinājuma variantus saistībā ar Noteikumu Nr.515 normu turpmāko piemērošanu atvasinātu publisku personu, t.sk. pašvaldību, mantas iznomāšanas procesos.

Kopsavilkums par konceptuālajā ziņojumā iekļauto risinājumu variantu īstenošanai nepieciešamo valsts un pašvaldību budžeta finansējumu nav iekļauts (pievienots), jo precīzu ietekmi šobrīd nevar aprēķināt. Risinājumu variantu potenciālā ietekme uz valsts un pašvaldību budžetu atspoguļota pie katra risinājumu varanta apraksta.

### A variants. Atvasinātu publisku personu pilnīga autonomija

Noteikumos Nr.515 noteiktais regulējums tiktu attiecināts tikai uz valsts mantas iznomāšanu, atvasinātām publiskām personām atstājot rīcības brīvību katrai noteikt tās mantas iznomāšanas kārtību. Minētais risinājums vērsts uz to, lai pašvaldības un citas atvasinātas publiskas personas, kā piemēram, augstskolas, varētu pašas noteikt savas mantas iznomāšanas kartību.

Šis risinājuma variants nav iespējams bez grozījumiem Izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.1panta normās. Līdz ar to, lai to īstenotu, sākotnēji būtu virzāms likumprojekts par grozījumiem Izšķērdēšanas novēršanas likumā ar priekšlikumu precizēt Izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.1panta trešajā daļā doto deleģējumu, t.i., paredzot, ka Ministru kabinets nosaka valsts mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un to izņēmumus, kā arī atsevišķus nomas līgumā ietveramos tipveida nosacījumus, savukārt attiecībā uz atvasinātu publisku personu mantu – to nosaka attiecīgās atvasinātās publiskās personas lēmējinstitūcija. Papildus šāda kārtība būtu attiecināma ne tikai uz nekustamā īpašuma iznomāšanu, bet arī uz kustamās mantas iznomāšanu.

**Ietekme uz problēmas risināšanu:** Izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.pantā ir noteikts pienākums publiskai personai lietderīgi rīkoties ar finanšu līdzekļiem un mantu, t.sk. nosakot, ka manta atsavināma un nododama īpašumā vai lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu. Tāpat Izšķērdēšanas novēršanas likuma 5.pants noteic aizliegumu publiskas personas mantu nodot bezatlīdzības lietošanā citai personai, nosakot vairākus izņēmuma gadījumus, kad tas tomēr būtu iespējams. Atbilstoši Saeimas Juridiskā biroja skaidrojumiem Izšķērdēšanas novēršanas likums nav attiecināms uz mantas un finanšu līdzekļu apriti vienas publiskās personas ietvaros, kā arī starp vairākām publiskām personām. Publiskas personas mantas nodošana bezatlīdzības lietošanā citai publiskai personai pati par sevi nav uzskatāma par publiskas personas mantas izšķērdēšanu Izšķērdēšanas novēršanas likuma izpratnē, jo attiecīgā manta paliek publiskas personas (ar to saprotot visu publisko personu kopumu) rīcībā[[5]](#footnote-6). Līdz ar to secināms, ka **publiskai personai iznomājot tās mantu citai publiskai personai, nomas maksa būtu nosakāma ne lielāka par faktiskajiem iznomātāja īpašuma pārvaldīšanas izdevumiem**, kā arī **publiska persona tās mantu var nodot bezatlīdzības lietošanā citai publiskais personai**. Jānorāda, ka mantas nodošana bezatlīdzības lietošanā citai publiskaipersonai ir attiecīgās publiskās personas brīva izvēle, bet tai būtu jābalstās uz lietderības apsvērumiem. Savukārt, gadījumā, ja publiska personas savu mantu nodot nomā komerciāliem mērķiem, kas kvalificējas kā valsts atbalsts, lai nodrošinātu komercdarbības atbalsta īstenošanas tiesiskumu, attiecīgi jāievēro komercdarbības atbalsta nosacījumus.

Piedāvātajam risinājuma variantam konstatējami šādi riski:

* Attiecīgs izņēmums attiecināms uz visām atvasinātām publiskām personām (ne tikai pašvaldībām).
* Nav viens visaptverošs regulējums, kas regulētu publisku personu mantas iznomāšanu.
* Atvasinātas publiskas personas var autonomi noteikt nomas maksas aprēķināšanas metodiku. Līdz ar to ir iespējams risks, ka aprēķinātā nomas maksa objektiem, kas nodoti nomā citai publiskai personai, var būt augstāka par to, kas tiktu aprēķināta atbilstoši šobrīd Noteikumos Nr.515 noteiktajai metodikai.
* Ne tikai ar valsts, bet arī starp atvasinātām publiskām personām var būt atšķirīga iznomāšanas (nomnieka izvēles) kārtība, nomas līguma nosacījumi (piemēram, samazināta nomas maksa, izņēmumi, īpaša maksāšanas kārtība utt.). Līdz ar to ir iespējams risks, ka netiek nodrošināta vienlīdzīga attieksme pret nomniekiem. Iespējams sūdzību skaita pieaugums, kuru izskatīšana un vērtēšana ir laikietilpīga. Papildus, Valsts kontrole vairākkārt savos revīzijas ziņojumos ir norādījusi uz pašvaldību necaurskatāmo sistēmu, iznomājot savus īpašums.
* Var netikt paredzēta iznomāšanas prioritāte jebkurai publiskai personai pret privātpersonu, kā tas ir paredzēts šobrīd Noteikumos Nr.515. Līdz ar to var izveidoties nevienlīdzīga attieksme, ka valsts atvasinātām publiskām personām mantu iznomā, kaut arī ir pieteikusies privātpersona, kas gatava maksāt vairāk, savukārt atvasinātas publiskas personas mantu līdzīgā gadījumā iznomātu privātpersonai nevis valstij.
* Iespējams augsts korupcijas risks un iespēja darboties pretēji sabiedrības interesēm.

Minētās problēmas tika minētas jau 2005.gadā, norādot ka, tajā laikā spēkā esošajos normatīvajos aktos noteiktais valsts un pašvaldības mantas iznomāšanas regulējums nav pietiekams – netiek skaidri noteikta iznomāšanas kārtība, tās atklātības principi un pretendentu izraudzīšanas kritēriji. Lai gan atsevišķas valsts un pašvaldību institūcijas bija izstrādājušas un pieņēmušas iekšējos normatīvos aktus, kas regulē mantas iznomāšanas kārtību, tomēr tajās ietvertais regulējums bija atšķirīgs. Tādējādi spēkā esošais normatīvo aktu regulējums nenodrošināja vienveidīgu praksi valsts un pašvaldības mantas iznomāšanā, atklātību un neveicināja vienlīdzību starp potenciālajiem mantas iznomāšanas pretendentiem[[6]](#footnote-7). Kā risinājums tika virzīts Korupcijas novēršanas un apkarošanas biroja izstrādātais likumprojekts “Valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas likums”, kas netika atbalstīts. Tomēr, lai minēto problēmu risinātu, 2009.gada 17.septembrī tika pieņemti attiecīgi grozījumi Izšķērdēšanas novēršanas likumā, papildinot to ar 6.1 pantu.

Piedāvātajam risinājuma variantam konstatējamas šādas priekšrocības: atvasinātām publiskām personām tiktu dota rīcības brīvība katrai noteikt tās mantas iznomāšanas kārtību, Izšķērdēšanas novēršanas likumā nosakot vienīgi vispārīgus principus, kas ievērojami, iznomājot atvasinātu publisku personu mantu, atstājot pašu atvasinātu publisku personu ziņā detalizētāku iznomāšanas nosacījumu regulēšanu.

Ietekme uz valsts un pašvaldību budžetu: piedāvātā risinājuma gadījumā paredzama pozitīva vai neitrāla ietekme uz pašvaldību budžetu, pašvaldībām un citām atvasinātām personām iespējams varētu samazināties dažādas administratīvās izmaksas, kas šobrīd rodas, piemērojot Noteikumu Nr.515 normas. Precīzu ietekmi šobrīd nevar aprēķināt.

### B variants. Nomas maksas metodikas noteikšana – atvasinātu publisku personu kompetence

Noteikumos Nr.515 tiktu paredzēts izņēmums, ka nomas maksas noteikšanas metodiku nosaka attiecīgās atvasinātās publiskās personas lēmējinstitūcija. Ja tāda nav noteikta, piemēro Noteikumos Nr.515 noteikto. Papildus Noteikumos Nr.515 noteiktā metodika būtu piemērojama, ja manta tiek iznomāta citai publiskai personai. Šāda kārtība būtu attiecināma tikai uz nekustamā īpašuma iznomāšanu.

Izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.1 panta trešajā daļā noteiktais deleģējums Ministru kabinetam paredz noteikt nomas maksas noteikšanas metodiku un to izņēmumus.

Minētais risinājuma variants dotu atvasinātām publiskām personām lielāku rīcības brīvību nekustamo īpašumu nomas maksas noteikšanā (protams, uzņemoties pilnu atbildību par tās atbilstību Izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajiem principiem, kā arī valsts atbalsta regulējumam), ja tā tiek iznomāta privātpersonai. Attiecībā uz nomas maksas noteikšanu, ja nekustamais īpašums tiek iznomāts publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, saglabātos esošais Noteikumu Nr.515 regulējums.

### Ietekme uz problēmas risināšanu:

Piedāvātajam risinājuma variantam konstatējami šādi riski:

* Attiecīgs izņēmums attiecināms uz visām atvasinātām publiskām personām (ne tikai pašvaldībām).
* Atvasinātas publiskas personas var autonomi noteikt nomas maksas aprēķināšanas metodiku. Līdz ar to tā var būt atšķirīga starp publiskām personām. Bet nepastāv risks, ka aprēķinātā nomas maksa objektiem, kas nodoti nomā citai publiskai personai, būs augstāka par to, kas tiktu aprēķināta atbilstoši šobrīd Noteikumos Nr.515 noteiktajai metodikai. Papildus, ievērojot valsts pārvaldei noteikto pienākumu informēt sabiedrību par savu darbību, var paredzēt pienākumu atvasinātai publiskai personai nodrošināt tās noteiktās nomas maksas metodikas publisku pieejamību, piemēram tās mājas lapā internetā.
* Iespējams korupcijas risks un iespēja darboties pretēji sabiedrības interesēm.

Piedāvātajam risinājuma variantam konstatējamas šādas priekšrocības: minētais risinājuma variants dotu atvasinātām publiskām personām lielāku rīcības brīvību nekustamo īpašumu nomas maksas noteikšanā (protams, uzņemoties pilnu atbildību par tās atbilstību Izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajiem principiem, kā arī valsts atbalsta regulējumam), ja tā tiek iznomāta privātpersonai. Attiecībā uz nomas maksas noteikšanu, ja nekustamais īpašums tiek iznomāts citai publiskai personai, saglabātos esošais Noteikumu Nr.515 regulējums.

Tādā veidā pašvaldībām un citām atvasinātām publiskām personām tiktu dota iespēja pēc būtības rīkoties ar savu īpašumu kā krietnam un rūpīgam saimniekam, katrai situācijai piemērojot visracionālāko, lietderīgāko un izdevīgāko risinājumu.

Ietekme uz valsts un pašvaldību budžetu: piedāvātā risinājuma gadījumā paredzama pozitīva vai neitrāla ietekme uz pašvaldību budžetu, precīzu ietekmi šobrīd nevar aprēķināt.

### C variants. Nomas maksā iekļauto netiešo izmaksu metodikas noteikšana – iznomātāja kompetence

Noteikumos Nr.515 tiktu paredzēts izņēmums, ka katrs iznomātājs (ministrijas, VNĪ, pašvaldības u.c.) var noteikt nomas maksā iekļaujamās netiešo izmaksu komponentes (daļas no iznomātāja darbības izmaksām, kuras nav tieši saistītas ar nomas pakalpojuma sniegšanu konkrētā objektā, bet rodas, nodrošinot pakalpojumu) noteikšanas metodiku, atbilstoši kurai tiktu noteikta pamatota un taisnīga daļa no kopējām netiešajām izmaksām, kas attiecināma uz nomas pakalpojuma sniegšanu. Šāda kārtība būtu attiecināma tikai uz nekustamā īpašuma iznomāšanu.

Piedāvātajā risinājumā jāņem vērā iznomātāju atšķirīgo darbības specifiku, pašvaldību teritoriju īpatnības. Tieši netiešo izmaksu komponente varētu būt atšķirīgākā nomas maksas aprēķina daļa. Piemēram, iznomātājiem, kuru lielākais darbības apjoms ir nekustamo īpašumu pārvaldīšana, ieteicams izmantot metodiku, nosakot kopējās nomas pakalpojuma netiešās izmaksas gadā proporcionāli no visām netiešajām izmaksām pēc darbinieku patērētā laika nomas pakalpojuma nodrošināšanai pret visiem iznomātāja sniegtajiem pakalpojumiem. Prognozējamas, ka šādā veidā aprēķinātas netiešās izmaksas būtu precīzākas un zemākas, nekā tās noteiktas, rēķinot pēc šobrīd Noteikumos Nr.515 paredzētās metodikas.

**Ietekme uz problēmas risināšanu:**

Piedāvātajam risinājuma variantam attiecībā uz nomas maksā iekļauto netiešo izmaksu metodikas noteikšana – iznomātāja kompetence konstatējama šāda ietekme:

Piedāvātajam risinājuma variantam konstatējami šādi riski: minētajam risinājuma variantam nav noteikti būtiski trūkumi, ja iznomātāji netiešajās izmaksās iekļauj pamatotu un taisnīgu daļu no kopējām netiešajām izmaksām. Minētais risinājuma variants var būt arī īstenojams kopā ar 1. vai 2.risinājuma varantu (attiecīgi paredzēts I. sadaļas 3.3.apakšpunktā).

Piedāvātajam risinājuma variantam konstatējamas šādas priekšrocības:

* Risinājuma variants paredz katra konkrētā iznomātāja kompetenci apstiprināt metodiku, kā noteikt pamatotu un taisnīgu daļu no kopējām netiešajām izmaksām, kas attiecināma uz nomas pakalpojuma sniegšanu. Piemēram, iznomātājiem, kuru lielākais darbības apjoms ir nekustamo īpašumu pārvaldīšana, ieteicams izmantot metodiku, nosakot kopējās nomas pakalpojuma netiešās izmaksas gadā proporcionāli no visām netiešajām izmaksām pēc darbinieku patērētā laika nomas pakalpojuma nodrošināšanai pret visiem iznomātāja sniegtajiem pakalpojumiem. Līdz ar to atvasinātām publiskām personām šādā veidā aprēķinot netiešās izmaksas tās prognozējamas precīzākas un zemākas, nekā tās noteiktas, rēķinot pēc šobrīd Noteikumos Nr.515 paredzētās metodikas.
* Īstenojot minēto variantu, saglabāsies viens, visaptverošs regulējums, kas regulētu publisku personu mantas iznomāšanu, proti, saglabāsies vienota iznomāšanas (nomnieka izvēles) kārtība, nomas līguma nosacījumi (piemēram, samazināta nomas maksa, izņēmumi, utt.).
* Nepalielināsies korupcijas risks un iespēja darboties pretēji sabiedrības interesēm.

Ietekme uz valsts un pašvaldību budžetu: piedāvātā risinājuma gadījumā paredzama pozitīva vai neitrāla ietekme uz pašvaldību budžetu, precīzu ietekmi šobrīd nevar aprēķināt. Vienreizējas izmaksas katram iznomātājam radīsies saistībā ar netiešo izmaksu metodikas noteikšanu.

**III. Priekšlikumi turpmākai rīcībai**

Lai izpildītu Ministru kabineta komitejas 2014.gada 5.decembra sēdes protokola Nr.41 1.§ 2.4.3.apakšpunktā doto uzdevumu un uzlabotu publiskas personas mantas iznomāšanas kārtības tiesisko regulējumu, Finanšu ministrija aicina:

1. Atbalstīt konceptuālā ziņojuma I. sadaļā ietvertos priekšlikumus publiskas personas mantas iznomāšanas kārtības uzlabošanai:
   1. ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma grozījumiem;
   2. ar Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumu Nr.515 “Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” grozījumiem.
2. Atbalstīt konceptuālā ziņojuma II. sadaļā ietverto Ministru kabineta noteiktās publiskas personas mantas iznomāšanas kārtības turpmākas piemērošanas risinājuma C variantu.
3. Finanšu ministrijai sešu mēnešu laikā izstrādāt un finanšu ministram noteiktā kārtībā iesniegt izskatīšanai Ministru kabinetā konceptuālā ziņojuma īstenošanai nepieciešamos normatīvos aktus.

Finanšu ministres vietā –

labklājības ministrs J.Reirs

13.04.2016. 15:04

9148

I.Bērziņa

67083947, Inga.Berzina@fm.gov.lv

J.Upeniece

67024922, Jana.Upeniece@vni.lv

1. Saeimas Juridiskā biroja 2015.gada 13.aprīļa vēstule Nr.142.13/1-10-12/15. [↑](#footnote-ref-2)
2. Ministru kabineta 2015.gada 3.novembra noteikumi Nr.633 (prot. Nr. 57 19. §) “Grozījumi Ministru kabineta 2010. gada 8. jūnija noteikumos Nr.515 “Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem””, publicēti Latvijas Vēstnesī Nr.266 2015.gada 17.novembrī [↑](#footnote-ref-3)
3. Kādai lietai taisītie izdevumi ir vai nu nepieciešami, ar kuriem pašu tās būtību uztur vai aizsargā no pilnīgas bojā ejas, sabrukuma vai izpostījuma, vai derīgi, kas uzlabo lietu, un proti, pavairo ienākumu no tās, vai, beidzot, greznuma izdevumi, kas padara to tikai ērtāku, patīkamāku vai daiļāku (865.pants).

   Nepieciešamie izdevumi atlīdzināmi katram, kas tos taisījis, izņemot personu, kas lietu dabūjusi noziedzīgā ceļā (866.pants).

   Derīgie izdevumi atlīdzināmi tikai tam, kas valdījis svešu lietu labā ticībā kā savu paša, ja vien viņš jau nav dabūjis atlīdzību, saņemot no šīs lietas ienākumus, kas šādos gadījumos jāieskaita. Šie izdevumi atlīdzināmi tikai tādā apmērā, kādā tie paaugstinājuši lietas vērtību. Bet ja šis paaugstinājums pārsniedz pašu izdevumu apmēru, tad var atprasīt tikai šos izdevumus. Ja atlīdzināmo derīgo izdevumu apmērs nav samērīgs ar tās personas līdzekļiem, kuras lietai tie taisīti, vai arī ja atlīdzības samaksa viņu pārāk apgrūtinātu, tad viņu nevar piespiest tos atlīdzināt; bet tādā gadījumā pretējā puse var atņemt svešajā lietā izdarītos uzlabojumus, ciktāl tas iespējams tai nekaitējot. Kas, nebūdams labticīgs, taisa svešai lietai derīgus izdevumus, tas gan nevar prasīt, lai tos atlīdzina, bet var atņemt savus uzlabojumus, ja tas viņam ir izdevīgi un ja to var izdarīt nekaitējot galvenai lietai (867.pants).

   Kas bez uzdevuma taisījis svešai lietai greznuma izdevumus, tas nevar prasīt, lai tos atlīdzina, bet arī var atņemt savus izdaiļojumus, ja tas viņam ir izdevīgi un ja to var izdarīt nekaitējot galvenai lietai (868.pants). [↑](#footnote-ref-4)
4. A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002., 87.-89.lp. [↑](#footnote-ref-5)
5. Saeimas Juridiskā biroja 2014.gada 3.janvāra vēstule Nr.12/13-3-n/1-11/14. [↑](#footnote-ref-6)
6. Likumprojekta “Valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas likums” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija), http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=30203695&mode=mkk&date=2006-12-04. L.Austere. Publiskā īpašuma iznomāšana. http://providus.lv/article/publiska-ipasuma-iznomasana, publicēts 18.10.2005. [↑](#footnote-ref-7)