



LATVIJAS REPUBLIKA
JŪRMALAS PILSĒTAS DOME
INSTRUKCIJA

2012.gada 7.jūnijā

Jūrmalā

Nr. 2

(protokols Nr.8, 50.punkts)

JŪRMALAS PILSĒTAS PAŠVALDĪBAS MANTAS IZNOMĀŠANAS KĀRTĪBA

1. Vispārīgie jautājumi

1. Instrukcija nosaka kārtību, kā Jūrmalas pilsētas pašvaldībā (turpmāk – pašvaldība) tiek pieņemts lēmums par pašvaldībai piederošas vai piekrītošas mantas (turpmāk – nomas objekts) iznomāšanu, tiek organizēta nomas objekta nomnieka noteikšana un noslēgts nomas līgums.
2. Kārtība ir saistoša visām pašvaldības institūcijām, iestādēm un kapitālsabiedrībām (turpmāk tekstā – iznomātājs), kas vēlas iznomāt pašvaldībai piederošu vai piekrītošu nomas objektu, ievērojot Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – dome) normatīvajā aktā, saskaņā ar kuru nomas objekts nodots attiecīgās institūcijas valdījumā vai turējumā, noteikto pilnvaru apjomu.
3. Kārtību nepiemēro, ja pašvaldības nomas objekts tiek iznomāts saskaņā ar domes apstiprinātu maksas pakalpojumu cenrādi.
4. Kārtība neattiecas uz pašvaldībai piederošas vai piekrītošas zemes nomu un to nepiemēro izīrējot dzīvojamās telpas.
5. Gadījumā, ja spēkā stājas grozījumi normatīvajos aktos, kas nosaka atšķirīgu kārtību, ir piemērojamas jaunākās normas.

2. Iznomāšanas procesa uzsākšana

6. Iznomāšanas procesu uzsāk, pamatojoties uz personas iesniegumu vai arī pēc iznomātāja iniciatīvas.
7. Iesniegumi par nomas objektu nomu iesniedzami domes Apmeklētāju apkalpošanas centrā.
8. Vismaz reizi ceturksnī līdz kārtējā ceturkšņa pirmā mēneša 15.datumam iznomātājam, kura turējumā vai valdījumā ir pašvaldības manta, jāiesniedz domes Pašvaldības īpašumu pārvaldīšanas nodaļā (elektroniski un papīra formātā) to turējumā vai valdījumā esošo neizmantoto nomas objektu vai to daļu saraksts ar šādu informāciju:
 - 8.1. objekta veids, norādot adresi un platību;
 - 8.2. cita nomas objektu raksturojošu informācija (ja nepieciešams).
9. Pēc iesnieguma saņemšanas Pašvaldības īpašumu pārvaldīšanas nodaļā trīs darba dienu laikā, minot attiecīgā nekustamā īpašuma kopējo platību, iznomājamo platību

- un zemes platību, pieprasa nepieciešamo informāciju domes Centralizētajai grāmatvedībai un domes Pilsētplānošanas nodaļai.
10. Domes Centralizētā grāmatvedība piecu darba dienu laikā no pieprasījuma saņemšanas sagatavo un iesniedz domes Pašvaldības īpašumu pārvaldīšanas nodaļai nomas objekta nosacītās nomas maksas apmēru un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā aprēķinātu zemes nomas maksu, ja nomas objekts atrodas uz pašvaldībai piederošas zemes vienības.
 11. Domes Pilsētplānošanas nodaļa piecu darba dienu laikā no pieprasījuma saņemšanas sagatavo un iesniedz domes Pašvaldības īpašumu pārvaldīšanas nodaļai nomas objekta turpmākās izmantošanas noteikumus.
 12. Domes Pašvaldības īpašumu pārvaldīšanas nodaļa piecu darba dienu laikā apkopo saņemto informāciju un sagatavo to izskatīšanai tuvākajā domes Nekustamā īpašuma iznomāšanas un izīrēšanas komisijā (turpmāk – komisija).
 13. Atbilstoši komisijas lēmumam, domes Pašvaldības īpašumu pārvaldīšanas nodaļa sagatavo domes lēmuma projektu par nomas objekta iznomāšanu.
 14. Lēmumu par nomas objekta iznomāšanu un nomnieka noskaidrošanas veidu (mutvārdu vai rakstveida izsole), ievērojot normatīvajos aktos noteikto kārtību un nosacījumu, ka informācija par nomas objekta iznomāšanu publiskojama normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, pieņem dome.
 15. Domes Administratīvā nodaļa trīs darba dienu laikā no domes lēmuma parakstīšanas nodrošina domes lēmumā minētās informācijas izvietojumu publiski pieejamā vietā pašvaldības domes ēkā un nosūta lēmumu:
 - 15.1. Domes Pašvaldības īpašumu pārvaldīšanas nodaļai;
 - 15.2. Pašvaldības institūcijai, iestādei vai kapitālsabiedrībai (uz Pašvaldības īpašumu pārvaldīšanas nodaļas norādīto adresi) gadījumā, ja nomas objekts ir pašvaldības institūcijas, iestādes vai kapitālsabiedrības turējumā vai valdījumā.
 16. Domes Pašvaldības īpašumu pārvaldīšanas nodaļa trīs darba dienu laikā no domes lēmuma parakstīšanas nodrošina domes lēmumā minētās informācijas publicēšanu pašvaldības mājaslapā internetā www.jurmala.lv un nosūta domes Sabiedrisko attiecību nodaļai publicēšanai pašvaldības informācijas biļetenā.

Iznomātājs var izmantot arī citus informācijas paziņošanas veidus, lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku nomas tiesību pretendentu loku.

17. Ja iznomātājs ir pašvaldības institūcija, iestāde vai kapitālsabiedrība un tai ir atbilstošs tehniskais nodrošinājums, domes lēmumā minēto informāciju publicē arī attiecīgās institūcijas, iestādes vai kapitālsabiedrības mājaslapā internetā.
18. Ja objektīvu iemeslu dēļ nepastāv ierobežojumi telpu publiskai piekļuvei, domes lēmumā minēto informāciju, izņemot nomas līguma projektu un izsoles nolikumu, izvieto nomas objektā.
19. Persona, kura vēlas nomāt nomas objektu, iesniedz domes Apmeklētāju apkalpošanas centrā iesniegumu ar šādu informāciju:
 - 19.1. fiziska persona – vārdu, uzvārdu, personas kodu, deklarētās dzīvesvietas adresi, juridiska persona, arī personālsabiedrība, – nosaukumu (firmu), reģistrācijas numuru un juridisko adresi;
 - 19.2. nomas tiesību pretendenta pārstāvja vārdu, uzvārdu un personas kodu (ja ir);
 - 19.3. elektroniskā pasta adresi (ja ir);
 - 19.4. nomas objekta adresi, kadastra numuru un platību;

- 19.5. nomas laikā plānoto darbību aprakstu;
- 19.6. piedāvāto nomas maksas apmēru (rakstiskas izsoles gadījumā).
20. Ja pieteikumu par nomas objektu iznomātājam iesniedz pašvaldības iestāde vai kapitālsabiedrība, kurai nekustamais īpašums nepieciešams publiskās funkcijas veikšanai, izsoli nerīko un nomas objektu iznomā minētajai kapitālsabiedrībai, bet pašvaldības iestādei nodod lietošanā ar rīkojumu. Komisija pieņem lēmumu par izsoles nerīkošanu un informē par to pārējos nomas tiesību pretendētus.
21. Ja pieteikumu iznomātājam iesniedz cita atvasināta publiska persona, tās iestāde, valsts iestāde vai publiskās personas kapitālsabiedrība, kurai nekustamais īpašums nepieciešams publiskās funkcijas veikšanai, nomas objektu ir tiesības iznomāt minētajai atvasinātai publiskai personai, tās iestādei, valsts iestādei vai kapitālsabiedrībai, izsoli nerīkojot. Komisija pieņem lēmumu par izsoles nerīkošanu un informē par to pārējos nomas tiesību pretendētus.

3.Nomas tiesību izsole

22. Izsoli organizē komisija.
23. Izsoles kārtība un komisijas tiesības un pienākumi tiek noteikti izsoles nolikumā, ko apstiprina dome.
24. Informāciju par izsoles rezultātiem un nomas tiesību piešķiršanu divu darba dienu laikā pēc izsoles rezultātu apstiprināšanas domes Pašvaldības īpašumu pārvaldīšanas nodaļa publicē pašvaldības mājaslapā internetā www.jurmala.lv.
25. Publikācijā jānorāda pretendents, kurš piedāvājis augstāko nomas maksu, nomas līguma noslēgšanas termiņš un kontaktpersona līguma noslēgšanai.
26. Ja pretendents, kurš piedāvā augstāko nomas maksu noslēdz nomas līgumu, Pašvaldības īpašumu pārvaldīšanas nodaļa divu darba dienu laikā publicē informāciju par noslēgto nomas līgumu pašvaldības mājaslapā internetā www.jurmala.lv.
27. Ja pretendents, kurš piedāvā augstāko nomas maksu atsakās slēgt nomas līgumu, piedāvā nomas līgumu slēgt pretendētā, kurš piedāvāja nākamo augstāko nomas maksu un Pašvaldības īpašumu pārvaldīšanas nodaļa divu darba dienu laikā publicē par to informāciju pašvaldības mājaslapā internetā www.jurmala.lv publikācijā norādot nomas līguma noslēgšanas termiņu un kontaktpersonu līguma noslēgšanai.
28. Ja citu pretendentu nav, komisija pieņem lēmumu par nomas nosacījumu maiņu un atkārtotu izsoles izsludināšanu.
29. Ja izsoles nolikumā noteiktajā termiņā nav iesniegts neviens nomas tiesību pieteikums, Pašvaldības īpašumu pārvaldīšanas nodaļa trīs darba dienu laikā pēc izsoles nolikumā noteiktā termiņa beigām publicē pašvaldības mājaslapā internetā www.jurmala.lv informāciju par to un komisija var lemt par pieteikumu iesniegšanas termiņu, pārējos izsoles noteikumus atstājot negrozītus vai pieņemt lēmumu par nomas nosacījumu maiņu un atkārtotu izsoles izsludināšanu. Nomas nosacījumu izmaiņas tiek apstiprinātas ar domes lēmumu.
30. Līdz nomas līguma noslēgšanai nomnieks atlīdzina iznomātājam visus ar izsoles organizēšanu saistītos izdevumus. Pamatojoties uz Pašvaldības īpašumu pārvaldīšanas nodaļas informāciju rēķinu to apmaksai izraksta domes Centralizētā grāmatvedība.

4. Nekustamā īpašuma nosacītās nomas maksas aprēķins

31. Domes Centralizētā grāmatvedība pēc Pašvaldības īpašumu pārvaldīšanas nodaļas pieprasījuma par nosacītās nomas maksas apmēra noteikšanu saņemšanas, gadījumā, ja iznomātājs ir pašvaldības institūcija, iestāde vai kapitālsabiedrība, elektroniski nosūta pieprasījumu attiecīgās iestādes grāmatvedībai par aprēķinām nepieciešamo datu iesniegšanu.
32. Jūrmalas pilsētas pašvaldības institūcija, iestāde vai kapitālsabiedrība pēc pieprasījuma saņemšanās, divu darba dienu laikā elektroniski vai papīra formā iesniedz domes Centralizētajai grāmatvedībai nepieciešamo informāciju. Par iesniedzamo datu pareizību atbild attiecīgās iestādes vadītājs.
33. Domes Centralizētā grāmatvedība veic nosacītās nomas maksas aprēķinu saskaņā ar Jūrmalas pilsētas pašvaldības institūcijas, iestādes vai kapitālsabiedrības iesniegtiem datiem un ievērojot Latvijas Republikas normatīvos aktus.
34. Nomas maksu nosaka tā, lai pilnīgi segtu iznomātāja izdevumus, kas saistīti ar iznomājamā objekta pārvaldīšanu iznomāšanas periodā. Nomas maksu nomas objektam mēnesī bez pievienotās vērtības nodokļa aprēķina:

$$NM = \frac{(\text{Tizm}/N\text{Īpl} + \text{Nizm}) \times \text{IZNpl}}{12}, \text{ kur}$$

NM - nomas objekta nomas maksa mēnesī (bez pievienotās vērtības nodokļa);

Tizm - tā nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā, kurā atrodas nomas objekts.

NĪpl - tā nekustamā īpašuma kopējā iznomājamā platība, kurā atrodas nomas objekts;

Nizm - netiešās izmaksas gadā uz kvadrātmetru.

IZNpl - iznomājamā platība (kvadrātmetri).

Tizm. Tiešās izmaksas gadā:

Tizm = A + Baps + P + N + Apdr + Zn + Nod + C, kur

A - attiecīgā nekustamā īpašuma uzturēšanas izmaksas. Iekļauj:

- Pasta, telefona un citu sakaru pakalpojumu izmaksas;
- Apkures izmaksas;
- Ūdens un kanalizācijas izmaksas;
- Elektroenerģijas izmaksas;
- Atkritumu izvešanas izmaksas;
- Apsaimniekošanas un apsardzes izmaksas;
- Izmaksas zaļo zonu un pagalmu kopšanai;
- Izmaksas inventāra iegādei, kuru izmanto nekustamā īpašuma kopšanā;
- Izmaksas saimniecības materiālu iegādei, kurus izmanto nekustamā īpašuma kopšanā;
- un citas izmaksas, kas tieši saistītas ar īpašuma uzturēšanu.

Baps - attiecīgā nekustamā īpašuma tieši iesaistītā personāla plānotā atlīdzība un darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas gadā (sētnieki, apkopējas, dežuranti, apsargi, remontstrādnieki, elektriķi, noliktavas pārzini un citi).

P - to pamatlīdzekļu plānotās uzturēšanas izmaksas, tai skaitā nolietojuma summa gadā, kurus izmanto vai plānots izmantot nekustamā īpašuma un tam pieguļošās teritorijas sanitārajā uzkopšanā (putekļusūcēji, grīdu tīrāmās mašīnas, sniegu tīrāmās mašīnas un citi).

N - izdevumi plānotajiem kārtējiem vai kapitālajiem remontiem, kas nepieciešami nekustamā īpašuma uzturēšanai un nav iekļauti komponentē "A". Tie nedrīkst pārsniegt 2,5 % no attiecīgā nekustamā īpašuma ēkas atjaunošanas vērtības gadā.

Apdr - attiecīgā nekustamā īpašuma apdrošināšanas izdevumi gadā.

Zn - zemes vienības nomas maksa gadā, ja iznomājamais objekts atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes vienības.

Gadījumā, ja pašvaldība nav noslēgusi līgumu ar zemes īpašnieku, aprēķinā iekļauj aptuvenu zemes nomas maksas apmēru- 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā. Bez tam, Nekustamā īpašuma iznomāšanas un izīrēšanas komisija, pieņemot lēmumu ar attiecīgu ierakstu protokolā, var lemt par atsevišķa rēķina izrakstīšanu izdevumu segšanai par zemes lietošanu.

Nod - attiecīgā nekustamā īpašuma nekustamā īpašuma nodoklis gadā, ja iznomātājam tāds ir jāmaksā.

C – citas izmaksas, piemēram:

- Nekustamā īpašuma amortizāciju gadā vai nosacīti 3% no ēkas vai būves aktuālās kadastrālās vērtībās gadā. (jāpiemēro lielāko vērtību). Gadījumā, ja Jūrmalas pilsētas domes Centralizētās grāmatvedības rīcībā nav datu par tiešajam izmaksām nekustamā īpašuma uzturēšanai, nomas maksas aprēķinā tiešajās izmaksās tiek iekļauti nosacīti 3% no ēkas vai būves aktuālās kadastrālās vērtībās gadā.
- To pamatlīdzekļu nolietojumu, kuri atrodas iznomātajā objektā;
- Jauno pamatlīdzekļu iegāde iznomātajā objektā.

Ja iznomātājs un nomnieks savstarpēji vienojas, ka nomnieks veiks darbības, kuras veido tā nekustamā īpašuma tiešās izmaksas, kurā atrodas nomas objekts, attiecīgās izmaksas nosacītās nomas maksas aprēķinā neiekļauj.

Nizm. Netiešās izmaksas gadā:

Nizm = Adm x k/Kpl, kur

Adm - iznomātāja administrācijas kopējie plānotie izdevumi gadā vispārējās darbības nodrošināšanai. Iekļauj:

- Izdevumus par pasta, telefona un citu sakaru pakalpojumiem;
- Izdevumus par apkuri;
- Izdevumus par ūdeni un kanalizāciju;
- Izdevumus par elektroenerģiju;
- Izdevumus par atkritumu izvešanu;
- Ēku, būvju un telpu remonta izdevumus;
- Iekārtu, inventāra un aparatūras remonta izdevumus, tehnisko apkalpošanu;
- Ēku, būvju un telpu uzturēšanas izdevumus;
- Īres un nomas izdevumus;
- Biroja, kancelejas preču izdevumus;
- Inventāra izdevumus;
- Remontmateriālu izdevumus;
- Saimniecības materiālu izdevumus;
- Elektroiekārtu remonta un uzturēšanas materiālu izdevumus;
- Datortehnikas remonta un uzturēšanas materiālu izdevumus;

- Jauno pamatlīdzekļu iegādes izdevumus;
- Administrācijas darbinieku plānotā atlīdzība un darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas gadā, izņemot tieši iesaistītā personāla atlīdzību;
- Datortehnikas, sakaru un citas biroja tehnikas nolietojums gadā;
- Pārējie iepriekš neklasificētie izdevumu veidi.

k - koeficients (īpatsvars), kas raksturo kādu daļu no kopējiem administrācijas izdevumiem ir plānots attiecināt uz nekustamo īpašumu pārvaldīšanu. To aprēķina nekustamo īpašumu pārvaldīšanā iesaistīto darbinieku plānoto atlīdzību gadā (darbinieki, kas tieši iesaistīti lēmumu pieņemšanas, līgumu slēgšanas, aprēķina veikšanas procesā, kā arī pārbaudes un kontroles procesā) izdalot ar visos iznomātāja darbības virzienos iesaistīto darbinieku plānoto atlīdzību gadā. Iesaistīto darbinieku sarakstu uz katra gada 1.janvāri, uz attiecīgā akta pamata, apstiprina domes izpilddirektors.

Kpl - to nekustamo īpašumu kopējā platība, kas ir iznomātāja pārvaldīšanā.

Nekustamo īpašumu kopējā platība tiek aprēķināta summējot pašvaldības bilancē esošo administratīvo ēku, izglītības iestāžu ēku, kultūras iestāžu ēku, veselības un sociālās aprūpes iestāžu ēku kopējo platību. Domes Pašvaldības īpašumu tiesiskās reģistrācijas un datu bāzes nodaļa reizi gadā uz katra nākošā gada 1.janvāri aktualizē Nekustamo īpašumu kopējo platību.

35. Aprēķinā iekļautas netiešās izmaksas tiek aktualizētās reizi gadā līdz ar jaunā budžeta pieņemšanu. Ja nekustamo mantu iznomā privāto tiesību subjektam, Komisija nosacīto nomas maksu var noteikt augstāku par nomas maksu, kas aprēķināta saskaņā ar iepriekšminēto formulu.
36. Nosacītās nomas maksas apmērs nevar būt mazāks par LVL 5.00 mēnesī, papildus maksājot pievienotās vērtība nodokli.
37. Nekustamā īpašuma iznomāšanas un izīrēšanas komisija, nosakot nosacītās nomas maksas apmēru, obligāti izdara attiecīgo ierakstu protokolā, fiksējot to apmēru ar komisijas locekļu parakstiem.
38. Starpība starp izsolē piedāvāto augstāko sākuma cenu un aprēķināto nosacīto nomas maksu tiek iekļauta telpu nomas maksas rēķinos.

Priekšsēdētājs

G.Truksnis