

SASKAŅOTA

28.07.2025 vēstule Nr. 1-15/2274
valsts kapitāla daļu turētāja pārstāvis,
Tieslietu ministrijas valsts sekretārs
Mihails Papsujevičs

APSTIPRINĀTA

VSIA "Latvijas Vēstnesis" valdes
22.07.2025. rīkojumu Nr. A1-5/168

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMĀŠANAS KĀRTĪBA

Izdota saskaņā ar Publiskas personas finanšu
līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas
likuma 6.⁴ panta pirmo daļu

I. Vispārīgie jautājumi

1. Nekustamā īpašuma nomāšanas kārtība (turpmāk – Kārtība) nosaka kārtību, kādā valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Latvijas Vēstnesis" (turpmāk – Vēstnesis) nomā citai personai piederošu nekustamo īpašumu vai tā daļas (telpas), ja tas nepieciešams Vēstneša darbības nodrošināšanai un Vēstneša īpašumā nav atbilstoša nekustamā īpašuma.
2. Saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.⁴ panta pirmo daļu¹ Kārtība ir saskaņota ar Vēstneša kapitāla daļu turētāju un Kārtību publicē Vēstneša mājaslapā internetā (www.lv.lv).
3. Kārtībā lietotie termini un saīsinājumi:
 - 3.1. nekustamais īpašums – zemes vienība, zemes vienības daļa, ēka, telpu grupa, nedzīvojamā telpa, inženierbūve vai tās daļa, kura ir saistīta ar zemi un to nevar pārvietot, ārēji nebojājot, no vienas vietas uz otru;
 - 3.2. nomas maksa – maksa par nekustamā īpašuma lietošanu noteiktajā laika periodā;
 - 3.3. nomāšana, noma – trešo personu nekustamā īpašuma pieņemšana lietošanā par atlīdzību Vēstneša pamatdarbības nodrošināšanai;
 - 3.4. VNĪ – VAS "Valsts nekustamie īpašumi".

II. Nomas procesa organizēšana

4. Lēmumu par nepieciešamību nomāt nekustamo īpašumu Vēstneša darbības nepārtrauktības nodrošināšanai pieņem Vēstneša valde un par to informē:

¹ (1) Ja kapitālsabiedrība [...] nomā savas darbības nodrošināšanai nepieciešamo nekustamo īpašumu no citas personas, tai ir pienākums izstrādāt ar kapitāla daļu turētāju saskaņotu kapitālsabiedrības nekustamā īpašuma [...] nomāšanas kārtību un nodrošināt tās publisku pieejamību kapitālsabiedrības juridiskajā adresē un savā mājaslapā internetā, ja tāda ir.

- 4.1. Vēstneša kapitāla daļu turētāju;
- 4.2. Komisiju (5. punkts).
5. Nekustamā īpašuma nomas procesa nodrošināšanai ar Vēstneša valdes rīkojumu uz noteiktu laiku izveido komisiju (turpmāk – Komisija), kurā ir ne mazāk kā trīs locekļi. Komisiju vada Vēstneša valdes loceklis vai tā noteikts darbinieks. Komisijas pienākumus nosaka rīkojumā par Komisijas izveidi.
6. Komisija dokumentē nekustamā īpašuma nomas piedāvājumu izvērtēšanu un nodrošina lēmuma pieņemšanas procesa caurskatāmību.
7. Uz Komisijas locekļiem un personām, kas iesaistītas lēmumu pieņemšanā, pēc analogijas tiek attiecināti Publisko iepirkumu likuma 25. panta pirmajā un otrajā daļā noteiktie pamatprincipi.
8. Ja atbilstoši ārējiem normatīvajiem aktiem vai Vēstneša iekšējiem normatīvajiem aktiem vai statūtiem Vēstneša valdes lēmuma izpildei nepieciešams Vēstneša kapitāla daļu turētāja saskaņojums, Vēstneša valdes lēmumu izpilde notiek pēc nepieciešamā saskaņojuma saņemšanas.
9. Komisija nomas vajadzībām apkopo Vēstneša darbības nepārtrauktības nodrošināšanai izvirzītās prasības nekustamajam īpašumam (atrašanās vieta, izvietojums, pieejamās komunikācijas, nekustamā īpašuma tehniskais un vizuālais stāvoklis, termiņi u.c.), ergonomikas principus, ņemot vērā arī prasības, ko izvirza valde, kapitāla daļu turētājs un par IT kritiskās infrastruktūras drošību atbildīgā persona/kiberdrošības pārvaldnieks, ņemot vērā pieejamā budžeta iespējas.
10. Izvēloties nekustamo īpašumu nomai, Komisija izskata www.vni.lv publicētos piedāvājumus un izvērtē to atbilstību izvirzītajām prasībām.
11. Komisija izvērtē Kārtības 10. punktā minēto piedāvājumu atbilstību Kārtības 9. punktā minētajām prasībām un iesniedz valdei atzinumu par izvērtējuma rezultātiem.
12. Valde, ņemot vērā atzinumā minēto, pieņem lēmumu par turpmāko rīcību:
 - 12.1. atbalstīt Kārtības 11. punktā minēto piedāvājumu un slēgt līgumu, vai
 - 12.2. uzdot Komisijai nekustamā īpašuma iznomātāja atlases organizēšanu.
13. Ja valde pieņem Kārtības 12.2. apakšpunktā minēto lēmumu, Komisija izstrādā nomas prasības un organizē iznomātāja atlasī, t.sk. norādot:
 - 13.1. nekustamā īpašuma nomas nepieciešamības pamatojumu, lietošanas mērķi (Kārtības 4. punkts);
 - 13.2. prasības nekustamajam īpašumam (Kārtības 9. punkts);
 - 13.3. plānoto nomas maksas apmēru un norēķināšanās kārtību;
 - 13.4. paredzamo līguma darbības termiņu;
 - 13.5. pretendentiem izvirzītās prasības (tai skaitā līgumsaistību nosacījumus);
 - 13.6. citu nepieciešamo informāciju, piem. prasību nomai piedāvātā nekustamā īpašuma aprakstu, tai skaitā informāciju par piedāvātā nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli, pievienojot fotoattēlus, telpu plānojumu un citu informāciju, kas var raksturot piedāvāto nomas objektu; darbības, kuras iznomātājs plāno veikt nomas objektā, specifiskas prasības telpām (piemēram, informāciju tehnoloģijas, telekomunikācijas, ugunsdrošības prasības, tehniskās vai fiziskās apsardzes prasības), apsaimniekošanas un uzturēšanas pakalpojumu prasības (apsaimniekošanas programma) u.tml.;
 - 13.7. nomas līgumā ietveramos nosacījumus.

14. Komisija publicē sludinājumu par iespēju pieteikties nomas piedāvājumu atlasei Vēstneša mājaslapā www.lv.lv un VNĪ mājaslapā www.vni.lv. Vēstnesis slēdz līgumu ne ātrāk kā 20 darbdienu pēc minētā sludinājuma publikācijas www.vni.lv.
15. Sludinājumā nosaka piedāvājumu iesniegšanas un atvēršanas vietu, datumu, laiku un kārtību. 10 (desmit) darbdienu laikā pēc nomas līguma noslēgšanas Vēstnesis atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajam publicē nekustamā īpašuma adresi, kadastra numuru, platību, lietošanas mērķi, iznomātāju, nomas maksas apmēru un līguma darbības termiņu.
16. Pretendents, kurš vēlas Vēstnesim iznomāt savu nekustamo īpašumu, pamatojoties uz Vēstneša izsludināto atlasu, pieteikumā:
 - 16.1. fiziskā persona – norāda vārdu, uzvārdu, personas kodu (ja nav – dzimšanas datumu), deklarētās dzīvesvietas adresi, faktiskās dzīvesvietas adresi; juridiskā persona – nosaukumu (firmu), reģistrācijas numuru un juridisko adresi;
 - 16.2. norāda nekustamā īpašuma adresi, kadastra numuru, platību un tehnisko stāvokli;
 - 16.3. norāda nekustamā īpašuma nomas maksu;
 - 16.4. norāda nekustamā īpašuma apgrūtinājumus un aprobežojumus, ja tādi ir;
 - 16.5. norāda informāciju, vai nekustamā īpašuma tiesības ir reģistrētas zemesgrāmatā, norādot zemesgrāmatā reģistrēto kopīpašnieku, ja tāds ir;
 - 16.6. norāda citu būtisku informāciju, kas attiecināma uz nekustamā īpašuma izmantošanu (piemēram, informācija par komunālajiem un nodokļu maksājumiem);
 - 16.7. norāda kontaktinformāciju (tālruna numuru, elektroniskā pasta adresi);
 - 16.8. ietver (pievieno) īpašuma, valdījuma vai lietošanas tiesību apliecinājošu dokumenta kopiju vai norakstu un būves kadastrālās uzmērīšanas lietas kopiju vai norakstu. Dokumentu oriģinālus uzrāda, slēdzot nomas līgumu;
 - 16.9. ietver (pievieno) normatīvajos aktos noteiktā kārtībā apliecinātu pilnvaru, ja pieteikumu iesniedz pilnvarotā persona;
 - 16.10. norāda citu publicētajā sludinājumā norādīto informāciju.
17. Pretendents pieteikumu nekustamā īpašuma nomai iesniedz Vēstnesim slēgtā aploksnē sludinājumā minētajā adresē un veidā līdz publikācijā norādītajam laikam. Uz aploksnē norāda atsauci uz publicēto sludinājumu.
18. Informāciju par saņemtajiem nomas tiesību piedāvājumiem un to skaitu Vēstnesis neizpauž līdz attiecīgā lēmuma par nekustamā īpašuma nomu pieņemšanai.
19. Pieteikumu Komisija neizskata un nosūta to atpakaļ iesniedzējam, ja pieteikums iesniegts pēc sludinājumā norādītā pieteikšanās termiņa.
20. Lai izvērtētu līguma slēgšanas iespējas ar pretendentu, kurš vēlas iznomāt savu nekustamo īpašumu Vēstnesim, Komisija var pieprasīt nomas tiesību pretendentam iesniegt papildu informāciju un dokumentus, ciktāl šāda papildināšana vai precizēšana negroza piedāvājumu pēc būtības.
21. Komisija 10 (desmit) darbdienu laikā pēc sludinājumā noteiktā pieteikšanās termiņa izvērtē iesniegtos nekustamā īpašuma nomas piedāvājumus un sagatavo ziņojumu Vēstneša valdei. Šajā ziņojumā norāda:
 - 21.1. informāciju par iznomātāju pretendentiem un viņu iesniegtajiem piedāvājumiem;
 - 21.2. iznomātāja pretendentu iesniegto piedāvājumu izvērtējumu (no ekonomiskā, saimnieciskā un lietderīguma aspekta, pamatojot savu izvēli);

- 21.3. priekšlikumu apstiprināt vairākus iznomātāja pretendentes prioritārā secībā (ja attiecināms);
- 21.4. citu svarīgu informāciju.
22. Ja piedāvātā nomas maksa pārsniedz sludinājumā minēto vai citu iemeslu dēļ piedāvājums ir saimnieciski neizdevīgs, Komisija ir tiesīga noraidīt pretendenta piedāvājumu.
23. Ja uz publicēto sludinājumu neatsaucas neviens pretendents, atlasi uzskata par nenotikušu, un Vēstnesim ir tiesības izsūtīt publicētā sludinājuma tekstu tā izvēlētiem pretendentiem. Šādā gadījumā pretendentu nosaka Komisija sarunu ceļā, ievērojot Kārtībā noteikto attiecībā uz nekustamā īpašuma nomu.
24. Komisija pieņem lēmumu un Vēstnesis (tā valde) slēdz nomas līgumu ar to iznomātāja pretendentu, kurš piedāvājis Vēstneša darbības nodrošināšanai atbilstošāko nekustamo īpašumu, tai skaitā, izvērtējot nekustamā īpašuma konkrēto atrašanās vietu, nomas maksas apmēru, Vēstnesim nepieciešamo prasību, tajā skaitā tehnisko prasību, un citus ar nekustamā īpašuma izmantošanu saistītus noteikumus.

III. Nomas līgumā ietveramie nosacījumi

25. Ja iznomātājs Nomas līguma saistību izpildes pastiprināšanai pieprasa drošības naudu, tad tās apmērs nepārsniedz 2 (divu) mēnešu nomas maksas apmēru. Drošības nauda var tikt izmantota šādos gadījumos:
- 25.1. ja Vēstnesis nav samaksājis nomas maksu nomas līgumā noteiktajā termiņā;
- 25.2. lai atlīdzinātu iznomātājam Vēstneša radītos zaudējumus nekustamajam īpašumam;
- 25.3. citos nomas līgumā paredzētajos gadījumos, kurus Vēstnesis izvērtē individuāli.
26. Ja nomas līguma termiņš ir beidzies vai nomas līgums tiek izbeigts uz abpusējas rakstiskas vienošanās pamata, vai nomas līgums tiek izbeigts pēc Vēstneša iniciatīvas un Vēstnesim nav nomas maksas parāda, un Vēstnesis ir samaksājis nomas maksu vai citus saistītos maksājumus, kas izriet no nekustamā īpašuma lietošanas saistībām, iznomātājam ir jāatmaksā Vēstnesim drošības nauda 20 (divdesmit) dienu laikā no nomātā nekustamā īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienas.
27. Ja nomas līguma darbības termiņš tiek pagarināts, iemaksāto drošības naudu izmanto turpinātā nomas līguma saistību izpildes nodrošināšanai.
28. Iznomātāja tiesības, nosūtot Vēstnesim rakstisku paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas noslēgtajā nomas līgumā ir pieļaujamas, ja:
- 28.1. Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10 (desmit) procentus un līgums ir noslēgts ilgāk kā uz 3 (trīs) gadiem. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar otro nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;
- 28.2. nomas maksas apmēra kalkulācijā ir iekļauts nekustamā īpašuma nodoklis un saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek palielināts nekustamā īpašuma nodoklis, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība, vai tiek ieviesti jauni uz nekustamo mantu attiecināmi nodokļi vai nodevas. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajā normatīvajā aktā, vai ar datumu, kad mainījusies nekustamā īpašuma nodokļa likme vai apmērs, vai ieviests jauns uz nekustamo mantu attiecināms nodoklis vai nodeva;

- 28.3. citos gadījumos, ja atsevišķi pielīgts. Ja Vēstnesis nepiekrīt pārskatītajam nomas maksas apmēram, tam ir tiesības vienpusēji atkāpties no nomas līguma.
29. Ja nekustamajam īpašumam ir nepieciešams remonts, renovācija, rekonstrukcija vai restaurācija un Vēstnesis to veic saskaņā ar nomas līgumu par saviem līdzekļiem un iznomātāja rakstisku piekrišanu un akceptētu izmaksu tāmi, pēc minēto darbu pabeigšanas un Vēstneša pieprasījuma iznomātājam ir jāsamazina nomas maksa proporcionāli Vēstneša veiktajiem ieguldījumiem un līguma darbības termiņam, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās prasības un Civillikumā minētos nosacījumus par nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. Nomas maksu var samazināt, ja iznomātājs konstatē, ka Vēstnesis attiecīgos ieguldījumus ir veicis atbilstīgi izdevumus apliecinošiem dokumentiem.
30. Nomas līgumā var būt paredzēts Vēstneša pienākums visā nomas līguma darbības laikā uzturēt spēkā savas civiltiesiskās atbildības pret trešajām personām, tai skaitā arī pret iznomātāju, apdrošināšanu ar apdrošinājuma summu (tā tiek noteikta attiecīgā nomas līguma noslēgšanas brīdī, ievērojot, kādu nekustamo īpašumu iznomā) un iesniegt iznomātājam minētās apdrošināšanas esamību apliecinošās polises un apdrošināšanas prēmijas samaksu apliecinājošos dokumentus vai apdrošinātāja izsniegtu apliecinājumu par šādas polises esamību un apdrošināto atbildības limitu 15 (piecpadsmit) dienu laikā no nomas līguma parakstīšanas dienas vai nomāto telpu faktiskās izmantošanas uzsākšanas dienas.
31. Nomas līgumā iznomātājs var paredzēt Vēstnesim kā nomniekam pienākumu papildus nomas maksai segt šādus izdevumus:
- 31.1. nekustamā īpašuma nodokli, t.sk., ja iznomā ēkas (būves), to daļas, maksājums par nekustamā īpašuma nodokli atbilstīgi domājamai zemes gabala daļai, kas noteikta proporcionālai iznomātajai platībai ēkās (būvēs), to daļās, ja vien puses nevienojas, ka šis nodoklis ir iekļaujams nomas maksā.
 - 31.2. komunālos un apsaimniekošanas (piemēram, aukstais un karstais ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana, apkure, elektrība, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi);
 - 31.3. teritorijas apsaimniekošanas maksu (proportionāli nomātajai platībai);
 - 31.4. autostāvvietas izmantošanas maksu;
 - 31.5. citus ar nekustamā īpašuma izmantošanu saistītus maksājumus.
32. Maksājumu kavējumu gadījumā iznomātājs var piemērot līgumsodu, bet tā kopsumma nedrīkst pārsniegt 10% no kopējā parāda summas. Nomas līgums nedrīkst paredzēt Vēstnesim maksāt kavējuma procentus.
33. Nomas līgumā var paredzēt Vēstneša pienākumu sekot ugunsdrošību prasību un sanitāro normu ievērošanai nekustamajā īpašumā, tai skaitā arī normatīvajos aktos noteikto prasību, pasākumu ieviešanu un nodrošināšanu.
34. Nomas līgumā var paredzēt, ka Vēstnesim ir tiesības vienpusēji atkāpties no nomas līguma (arī tā minimālās darbības termiņa laikā), ja iznomātājs nenodrošina pamatpakalpojumus (piemēram, elektrība, ūdens u. tml.) vai telpu pieejamību.
35. Noslēgtā nomas līguma noteikumi nedrīkst būtiski atšķirties no sludinājumā publicētā nomas līguma.
36. Nekustamā īpašuma nomas līgums ir reģistrējams zemesgrāmatā. Reģistrācijas tiesībām jābūt pielīgts (attiecīgam pilnvarojumam) nomniekam, savukārt iznomātājam jānodrošina nepieciešamie dokumenti.
37. Šajā sadaļā minētos nomas līgumā ietveramos nosacījumus var mainīt, ja tos saskaņojis kapitāla daļu turētājs.

