

2026.gada 25.septembra ārkārtas dalībnieku sapulcē
(protokols Nr.2026/2)

Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi"
Valdes priekšsēdētājs A.Kleinbergs
Drošs elektroniskais paraksts

NOTEIKUMI

Ventspilī

2026. gada 25. septembrī

Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" nekustamo īpašumu iznomāšanas un nomāšanas kārtība

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

I. Vispārīgie jautājumi

1. Šī Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" nekustamo īpašumu iznomāšanas kārtība (turpmāk – Kārtība) nosaka pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" (turpmāk – Sabiedrība) īpašumā, valdījumā vai lietojumā esošā nekustamā īpašuma (turpmāk – Īpašums) iznomāšanas, nomas maksas noteikšanas un lēmumu par nomas attiecību nodibināšanu pieņemšanas kārtību.
2. Kārtība nav piemērojama:
 - 2.1. izīrējot dzīvojamās telpas;
 - 2.2. iznomājot tirdzniecības vietas un ar preču tirdzniecības nodrošināšanu saistītās platības (noliktavas, saldētavas, gaļas apstrādes telpas u. tml.) Sabiedrības pārvaldītajā Ventspils tirgū, kur to iznomāšanu regulē tirgus darbību reglamentējošie normatīvie akti un Sabiedrības apstiprinātie tirgus noteikumi;
 - 2.3. nododot Īpašumus īstermiņa (līdz 10 (desmit) dienām) nomā.
3. Kārtības piemērošanai izšķir:
 - 3.1. Sabiedrības Īpašumu – Īpašums, kas pieder Sabiedrībai (kapitālsabiedrībai).
 - 3.2. Pašvaldības Īpašumu – Īpašums, kas pieder Pašvaldībai un kura pārvaldīšana un iznomāšana nodota Sabiedrībai.
4. Normatīvie akti un citi noteikumi, kurus Sabiedrība ievēro, iznomājot Īpašumu:
 - 4.1. Sabiedrības Īpašuma iznomāšanai – Kārtība, Civillikums, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums (turpmāk – Izšķērdēšanas novēršanas likums) un citi Latvijas Republikā spēkā esošie normatīvie akti;
 - 4.2. Pašvaldības Īpašuma iznomāšanai – papildus 4.1. apakšpunktā minētajam – Ministru kabineta 20.02.2018. noteikumi Nr. 97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" (turpmāk – MK noteikumi Nr. 97) un Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumi Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" (turpmāk – MK noteikumi Nr. 350) un pārvaldīšanas līgums.

5. Par Īpašumu Kārtības ietvaros uzskatāmas ēkas (būves), to daļas (tai skaitā nedzīvojamās telpas, kas ir dzīvokļa Īpašumi daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās, un komercplatības) un funkcionāli nepieciešamie zemesgabali vai to daļas, kā arī neapbūvēti zemesgabali vai to daļas, kuras var tikt iznomātas kā atsevišķs Īpašums.
6. Sabiedrība ar savu un Pašvaldības Īpašumu rīkojas kā krietns un rūpīgs saimnieks, nodrošinot, ka Īpašums tiek nodots lietošanā par iespējami augstāku cenu.
7. Kārtības ievērošanas un izpildes uzraudzību veic Sabiedrības valde. Īpašumu iznomāšanas procesa nodrošināšanai Sabiedrības valde ar rīkojumu izveido pastāvīgu Nekustamo Īpašumu iznomāšanas komisiju (turpmāk – Komisija). Komisijas sastāvs, kompetence un darbība nosakāma Sabiedrības valdes apstiprinātā Komisijas nolikumā.
8. Kārtībā neminētos gadījumos Sabiedrība, ņemot vērā Īpašuma piederību, piemēro Izšķērdēšanas novēršanas likumu, Civillikumu un citus spēkā esošos normatīvos aktus, bet attiecībā uz Pašvaldības Īpašumu – arī MK noteikumus Nr. 97 un MK noteikumus Nr. 350.

II. Iznomāšanas vispārīgā kārtība

9. Sabiedrības Finanšu un komercdaļa veic iznomāšanai paredzēto un iznomāto Īpašumu uzskaiti, organizē Īpašumu iznomāšanas procesu, kā arī sagatavo nomas maksas noteikšanas aprēķinus un iznomāšanas vai izsoles dokumentāciju.
10. Īpašumus iznomā šādā kārtībā:
 - 10.1. Sabiedrības Īpašumu iznomā saskaņā ar šo Kārtību;
 - 10.2. Pašvaldības Īpašumu iznomā saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 97 vai MK noteikumiem Nr. 350.
11. Pirms un pēc Īpašuma iznomāšanas, normatīvajos aktos noteiktajos termiņos Finanšu un komercdaļa nodrošina šādas informācijas publicēšanu:
 - 11.1. Izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktās informācijas publicēšanu atbilstošajās tīmekļvietnēs, ja tiek iznomāts Sabiedrības Īpašums;
 - 11.2. MK noteikumos Nr. 97 vai MK noteikumos Nr. 350 noteiktās informācijas publicēšanu atbilstošajās tīmekļvietnēs, ja tiek iznomāts Pašvaldības Īpašums.
12. Kārtības 11. punktā noteikto informācijas publicēšanu var neveikt, ja to pieļauj Izšķērdēšanas novēršanas likums Sabiedrības Īpašumam, vai MK noteikumi Nr. 97 vai MK noteikumi Nr. 350 Pašvaldības Īpašumam.

III. Sabiedrības Īpašuma iznomāšana

13. Sabiedrības Īpašuma iznomāšanu organizē Finanšu un komercdaļa, kas nodrošina arī informācijas par Sabiedrības Īpašuma iznomāšanu publicēšanu atbilstoši Izšķērdēšanas novēršanas likumam.
14. Informāciju par Sabiedrības Īpašuma iznomāšanu publicē VAS “Valsts nekustamie īpašumi” tīmekļvietnē un Sabiedrības tīmekļvietnē. Piedāvājumu iesniegšanas termiņš nav īsāks par Izšķērdēšanas novēršanas likumā noteikto termiņu pirms līguma noslēgšanas. Izšķērdēšanas

novēršanas likuma 6.⁴ panta ceturtajā daļā minētajos gadījumos informāciju par Sabiedrības īpašuma iznomāšanu var npublicēt.

15. Publicējamā informācijā papildus normatīvajos aktos noteiktajam norāda piedāvājumu iesniegšanas kārtību, nomas maksu, kā arī būtiskos nomas līguma nosacījumus.
16. Finanšu un komercdaļa pārbauda pretendentu atbilstību Starptautisko un Latvijas Republikas nacionālo sankciju likuma prasībām. Pretendentu, uz kuru attiecināmi civiltiesiskie ierobežojumi sankciju dēļ, Valde izslēdz no dalības atlasē.
17. No dalības atlasē var izslēgt pretendentu, ar kuru pēdējā gada laikā Sabiedrība ir vienpusēji izbeigusi citu līgumu par īpašuma lietošanu pretendenta saistību neizpildes dēļ, vai kuram ir vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu summu, vai citas būtiskas neizpildītas saistības pret Sabiedrību.
18. Par saimnieciski izdevīgāko atzīst piedāvājumu, kas atbilstoši publicētajiem kritērijiem nodrošina Sabiedrībai lielāko kopējo ekonomisko ieguvumu.
19. Sabiedrība var rīkot sarunas ar vienu vai vairākiem pretendentiem, salīdzināmā situācijā nodrošinot tiem vienādas iespējas precizēt un iesniegt galīgo piedāvājumu.
20. Finanšu un komercdaļa sagatavo ziņojumu par pretendentu piedāvājumu izvērtējumu un priekšlikumu nomas tiesību piešķiršanai. Komisija izvērtē ziņojumu un sniedz atzinumu valdei. Lēmumu par nomas tiesību piešķiršanu pieņem valde.
21. Ja nav saņemts neviens atbilstošs piedāvājums, valde var izbeigt procedūru, mainīt iznomāšanas nosacījumus vai organizēt atkārtotu piedāvājumu atlasī.

IV. Pašvaldības Īpašuma iznomāšana

22. Pašvaldības Īpašuma nomnieku noskaidro rakstiskā, mutiskā vai elektroniskā izsolē atbilstoši noteikumiem Nr. 97 vai MK noteikumiem Nr. 350, izņemot ārējos normatīvajos aktos tieši noteiktos gadījumus, kad izsole nav rīkojama vai to var nerīkot.
23. Pašvaldības Īpašuma izsoli organizē Finanšu un komercdaļa, sagatavojot izsoles dokumentāciju un nodrošinot izsoles norisi. Finanšu un komercdaļas sagatavoto izsoles dokumentāciju pirms tās iesniegšanas valdei saskaņo Komisija. Izsoles veidu un izsoles nolikumu apstiprina valde.
24. Pretendents iesniedz pieteikumu izsoles nolikumā noteiktajā kārtībā, norādot ziņas par pretendentu, iznomājamo Īpašumu, plānoto darbību tajā un, rakstiskas izsoles gadījumā, piedāvāto nomas maksu.
25. Finanšu un komercdaļa pārbauda pretendentu atbilstību izsoles nolikuma prasībām un Starptautisko un Latvijas Republikas nacionālo sankciju likuma prasībām. Pārbaudes rezultātus un priekšlikumu par pretendenta pielaišanu dalībai izsolē vai izslēgšanu no tās saskaņo Komisija. Pretendentu, uz kuru attiecināmi civiltiesiskie ierobežojumi sankciju dēļ, izslēdz no dalības izsolē.
26. No dalības izsolē var izslēgt pretendentu, ar kuru pēdējā gada laikā Sabiedrība ir vienpusēji izbeigusi citu līgumu par īpašuma lietošanu pretendenta saistību neizpildes dēļ, vai kuram ir vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu summu, vai citas būtiskas neizpildītas saistības pret Sabiedrību.

27. Ja izsole atbilstoši normatīvajiem aktiem un izsoles nolikumam atzīta par nenotikušu, var rīkot atkārtotu izsoli, nepieciešamības gadījumā samazinot izsoles sākumcenu, ievērojot normatīvajos aktos noteiktos ierobežojumus.
28. Ja izsolei piesakās tikai viens pretendents, izsoli atzīst par notikušu, un Sabiedrība slēdz nomas līgumu par piedāvāto nomas maksu, kas nav zemāka par sākumcenu.
29. Sabiedrība slēdz nomas līgumu ar pretendentu, kurš ieguvis nomas tiesības. Nomas līguma noslēgšanas termiņu un turpmāko rīcību gadījumā, ja pretendents atsakās no nomas līguma noslēgšanas, nosaka atbilstoši normatīvajiem aktiem un izsoles nolikumam.
30. Elektroniskās izsoles norisei piemērojami normatīvie akti par elektronisko izsoļu vietni www.izsoles.ta.gov.lv.

V. Nomas maksa un nomnieka ieguldījumi

31. Sabiedrības Īpašuma nomas maksu apstiprina valde, pamatojoties uz Finanšu un komercdaļas sagatavotu tirgus nomas maksas izvērtējumu. Tirgus nomas maksu nosaka, izvērtējot pieejamo informāciju par salīdzināmiem nomas piedāvājumiem vai neatkarīga vērtētāja vērtējumu.
32. Pašvaldības Īpašuma nomas maksu nosaka un pārskata saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 97 un MK noteikumiem Nr. 350, tai skaitā piemērojot minētajos noteikumos paredzēto obligāto nomas maksas pārskatīšanas un indeksācijas kārtību.
33. Sabiedrības Īpašuma nomas līgumā Sabiedrība paredz nomas maksas pārskatīšanas kārtību.
34. Nomas līgumā noteikto saistību izpildes nodrošināšanai Finanšu un komercdaļa var noteikt drošības naudu vai citu darījuma apstākļiem atbilstošu saistību izpildes nodrošinājumu.
35. Nomnieka ieguldījumus Sabiedrības Īpašumā atlīdzina vai ieskaita nomas maksā tikai tad, ja pirms ieguldījumu veikšanas atlīdzināšanas kārtība ir noteikta rakstveida līgumā. Līgumā nosaka darbu apjomu, tāmi, saskaņošanas un pieņemšanas kārtību, atlīdzināmo summu un ieskaita termiņu.
36. Nomnieka ieguldījumus Pašvaldības Īpašumā atlīdzina vai ieskaita nomas maksā tikai Ministru kabineta noteikumos Nr. 97 vai Ministru kabineta noteikumos Nr. 350 paredzētajos gadījumos un kārtībā. Šī Kārtība pati par sevi nerada nomniekam tiesības uz ieguldījumu atlīdzināšanu.

VI. Nomas līguma termiņš un pagarināšana

37. Nomas līgumu slēdz uz sešiem gadiem. Finanšu un komercdaļa, ņemot vērā Īpašuma veidu, lietošanas mērķi un raksturu, plānotos ieguldījumus un to atgūšanai ekonomiski pamatoti nepieciešamo laiku, Sabiedrības vai Pašvaldības intereses, potenciālo nomnieku viedokli, kā arī citus lietderības apsvērumus, var ierosināt valdei lemt par īsāka vai ilgāka nomas līguma termiņa noteikšanu, nepārsniedzot normatīvajos aktos noteikto maksimālo termiņu.
38. Nomas līgumā Sabiedrība var paredzēt tā termiņa pagarināšanas vai pārjaunošanas kārtību. Pagarinot vai pārjaunojot līgumu, Sabiedrība pārskata nomas līguma noteikumus un nomas maksu atbilstoši šai Kārtībai un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

39. Lemjot par nomas līguma termiņa pagarināšanu vai nomas līguma pārjaunošanu, Sabiedrība izvērtē nomnieka līdzšinējo līgumsaistību izpildi un ievēro normatīvajos aktos noteiktos līguma pagarināšanas un pārjaunošanas ierobežojumus.

VII. Nomas līgumu slēgšana un izpildes uzraudzība

40. Nomas līgumu Sabiedrība slēdz, izmantojot Sabiedrības valdes apstiprinātu tipveida formu. Sabiedrības Finanšu un komercdaļai, izvērtējot konkrēto gadījumu un objektīvus apstākļus, ir tiesības precizēt tipveida formas noteikumus, ja grozījumi saskaņoti ar Komisiju.
41. Iznomājot Sabiedrības Īpašumu, noslēgtajam līgumam pieļaujami no tipveida līguma formas atšķirīgi nosacījumi (tai skaitā nomnieka piedāvāta līguma redakcija). No noslēgtā nomas līguma nosacījumiem izrietošais Sabiedrības ekonomiskais ieguvums nedrīkst būt būtiski zemāks kā pirms iznomāšanas nosacījumu publicēšanas paredzētais.
42. Iznomājot Pašvaldības īpašumu, noslēgtā nomas līguma nosacījumi nedrīkst būtiski atšķirties no publicētajiem iznomāšanas nosacījumiem.
43. Nomas līgumu administrēšanu, tai skaitā līguma termiņu, maksājumu un citu saistību izpildes uzraudzību, kā arī savlaicīgu nomas maksas un citu līguma noteikumu pārskatīšanas organizēšanu, nodrošina Finanšu un komercdaļa.

VIII. Sabiedrības darbībai nepieciešamā īpašuma nomāšana

44. Sabiedrības struktūrvienība, kurai nepieciešams nomāt nekustamo īpašumu, sagatavo pamatojumu, prasības nomas objektam un plānoto termiņu.
45. Informāciju par Sabiedrībai nomāt paredzēto un nomāto nekustamo īpašumu publicē Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.⁴ pantā noteiktajā apjomā, termiņā un tīmekļvietnē. Izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.⁴ panta piektajā daļā minētajos gadījumos informāciju par Sabiedrības īpašuma nomāšanu var nublicēt.
46. Piedāvājumus izvērtē atbilstoši iepriekš noteiktiem kritērijiem, ņemot vērā nomas maksu, atrašanās vietu, īpašuma piemērotību, papildu izmaksas un līguma nosacījumus. Lēmumu par nomas līguma noslēgšanu pieņem valde.

IX. Noslēguma jautājumi

47. Kārtība stājas spēkā nākamajā dienā pēc tās apstiprināšanas ar kapitāldaļu turētāja (dalībnieku sapulces) lēmumu, ja vien lēmumā nav noteikts cits spēkā stāšanās datums.
48. Nomas līgumiem, kas noslēgti pirms Kārtības spēkā stāšanās, piemērojami attiecīgo līgumu noteikumi.

Valdes priekšsēdētājs

Sagatavoja:

Juriskonsults D.Pūliņš

Dokumentu parakstījis

Armīns Kleinbergs
vārds, uzvārds

Laika zīmogs 2026. g. "28" septembris

IZDRUKA ATBILST ORIGINĀLAM

Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi"

Biroja admin. Marija Isare

Armīns Kleinbergs