

APSTIPRINĀTI
AS „RĪGAS SILTUMS”
akcionāru 26.06.2015.
ārkārtas sapulcē protokols Nr.2

**Noteikumi
”AS ”RĪGAS SILTUMS” nekustamā īpašuma
iznomāšanas un nekustamā īpašuma
nomāšanas kārtība”**

Rīga, 2015

1.IEVADS

- 1.1. Noteikumi "AS "RĪGAS SILTUMS" nekustamā īpašuma iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas kārtība" (turpmāk tekstā – Noteikumi) izstrādāti saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.⁴panta 1.daļu. Noteikumi reglamentē AS "RĪGAS SILTUMS" nekustamā īpašuma (ēkas, būves, telpas, zeme) iznomāšanas un nomāšanas pamatprincipus un informācijas publisko pieejamību.
- 1.2. Noteikumu mērķis ir nodrošināt efektīvu un atklātu nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomāšanas procesu.
- 1.3. Noteikumi saistoši visām AS "RĪGAS SILTUMS" struktūrvienībām, attiecībā uz AS "RĪGAS SILTUMS" īpašumā esošu nekustamā īpašuma iznomāšanu un AS "RĪGAS SILTUMS" ražošanas vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma nomāšanu no citām personām.

2.NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA IZNOMĀŠANA

- 2.1. Lēmumu par AS "RĪGAS SILTUMS" nekustamā īpašuma iznomāšanu pieņem AS "RĪGAS SILTUMS" valde. Nekustamā īpašuma iznomāšanai, atbilstoši AS "RĪGAS SILTUMS" statūtu 5.3.punktam valdei jāsaņem padomes piekrišana.
- 2.2. Lai nodrošinātu AS "RĪGAS SILTUMS" nekustamā īpašuma iznomāšanas procedūras atklātumu un caurspīdību, nekustamais īpašums tiek iznomāts atklāta konkursa kārtībā pretendentam, kurš piedāvājis visaugstāko cenu (nomas maksu). Nomas maksa nedrīkst būt zemāka kā Noteikumu 2.5.1.punktā noteiktā minimālā nomas maksa.
- 2.3. Nekustamā īpašuma iznomāšanas procedūru (konkursu) organizēšanai tiek izveidota komisija, kuras sastāvu apstiprina valde.
- 2.4. Noteikumu 2.2.punkta piemērošanas izņēmumi:
 - 2.4.1. Nekustamais īpašums (telpas pamatražošanā izmantojamā energoapgādes objektā) tiek iznomāts darbuzņēmējiem, kas veic konkrētā pamatražošanā esošā objekta modernizāciju vai rekonstrukciju.
 - 2.4.2. Nekustamais īpašums tiek iznomāts personām, kurām piederošs īpašums (energoapgādes iekārtas, telekomunikāciju iekārtas, aukstā ūdens sūkņu stacijas) atrodas konkrētajā nekustamajā īpašumā (piespiedu nomas attiecības).
 - 2.4.3. Nekustamais īpašums (telpas) tiek iznomātas AS „RĪGAS SILTUMS” darbinieku arodorganizācijas biroja vajadzībām.

- 2.4.4. Nekustamais īpašums (zemesgabals) tiek iznomāts kapitālsabiedrībām, kurās AS "RĪGAS SILTUMS" ir dalībnieks (akcionārs).
- 2.5. Nomas maksa:
- 2.5.1. Iznomājot nekustamo īpašumu Noteikumu 2.2.punktā noteiktajā kārtībā, t.i. rīkojot atklātu konkursu, minimālā nomas maksa tiek aprēķināta ņemot vērā nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izdevumus, nekustamā īpašuma faktisko stāvokli, nekustamā īpašuma nodokļa un zemes nomas maksas apmēru, sabiedrības peļņas daļu u.c. konkrētajam nekustamajam īpašumam specifiskus apstākļus.
- 2.5.2. Iznomājot nekustamo īpašumu Noteikumu 2.4.punktā minētajos gadījumos, nomas maksa nosakāma ņemot vērā: normatīvo regulējumu, tā brīža nekustamā īpašuma tirgus situāciju, tiesu praksi. Nomas maksa nedrīkst būt zemāka kā minimālā nomas maksa, kas aprēķināta Noteikumu 2.5.1.punktā noteiktā kārtībā.
- 2.6. Nomas līguma termiņš:
- 2.6.1. Iznomājot nekustamo īpašumu Noteikumu 2.2.punktā noteiktajā kārtībā, t.i. rīkojot atklātu konkursu, kā arī Noteikumu 2.4.2. un 2.4.3.punktā minētajos gadījumos, maksimālais nomas termiņš tiek noteikts uz laiku, kas nav ilgāks par 10 gadiem.
- 2.6.2. Iznomājot nekustamo īpašumu Noteikumu 2.4.1.punktā minētajā gadījumā, nomas termiņš tiek noteikts uz konkrētu objekta būvniecības vai rekonstrukcijas laiku.
- 2.6.3. Iznomājot nekustamo īpašumu (zemesgabalu) Noteikumu 2.4.4.punktā minētajā gadījumā, nomas termiņš tiek noteikts uz laiku, kas nav ilgāks par 30 gadiem.

3. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMA

- 3.1. AS "RĪGAS SILTUMS" nomā citai personai piederošu nekustamo īpašumu, gadījumos, ja:
- 3.1.1. Nepieciešama personāla vai iekārtu izvietošana konkrētā Rīgas pilsētas teritorijā, un AS "RĪGAS SILTUMS" nav atbilstošu nekustamo īpašumu.
- 3.1.2. Citai personai piederošs nekustamais īpašums nepieciešams, lai nodrošinātu ar to saistītā AS „RĪGAS SILTUMS” nekustamā īpašuma (ēkas, energoapgādes objekta) uzturēšanu un apsaimniekošanu (t.sk. piespiedu noma).

- 3.1.3. Nepieciešama personāla vai iekārtu izvietošana konkrētā nekustamā īpašumā.
- 3.2. Lēmumu par citai personai piederoša īpašuma nomāšanas nepieciešamību pieņem AS "RĪGAS SILTUMS" valde.
- 3.3. Lai nodrošinātu AS "RĪGAS SILTUMS" nekustamā īpašuma iznomāšanas procedūras atklātumu un caurspīdību, nekustamais īpašums Noteikumu 3.1.1.punktā minētajām vajadzībām tiek nomāts atklāta konkursa kārtībā no pretendenta, kurš piedāvājis viszemāko cenu (nomas maksu).
- 3.4. Nomas maksa Noteikumu 3.1.2. un 3.1.3. punktā minētajos gadījumos tiek noteikta pusēm vienojoties, ņemot vērā: normatīvo regulējumu, tā brīža nekustamā īpašuma tirgus situāciju un tiesu praksi.
- 3.5. Nomas līgumi slēdzami par iespējami mazāko funkcionāli nepieciešamo platību un iespējami zemāko nomas maksu.

4. INFORMĀCIJAS PUBLICĒŠANA

- 4.1. Lai nodrošinātu AS "RĪGAS SILTUMS" nekustamā īpašuma iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas kārtības publisku pieejamību, AS "RĪGAS SILTUMS" interneta vietnē www.rs.lv tiek publicēti:
- 4.1.1. Noteikumi "AS "RĪGAS SILTUMS" nekustamā īpašuma iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas kārtība".
- 4.1.2. Informācija par visiem AS „RĪGAS SILTUMS” iznomājamiem nekustamajiem īpašumiem.
- 4.2. Noteikumi un 4.1.2.punktā minētā informācija pieejama arī AS „RĪGAS SILTUMS” juridiskajā adresē.
- 4.3. Lai informācija par iznomāšanai paredzēto un jau iznomāto nekustamo īpašumu būtu publiski pieejama, VAS "Valsts nekustamie īpašumi" Interneta vietnē tiek publicēta šāda informācija:
- 4.3.1. vismaz 10 darbdienas pirms līguma noslēgšanas - nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis un paredzamais līguma darbības termiņš;
- 4.3.2. 10 darbdienu laikā pēc līguma noslēgšanas - nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis, nomnieks, nomas maksas apmērs un līguma darbības termiņš.
- 4.4. Lai informācija par nomāto un nomāt paredzēto nekustamo īpašumu būtu publiski pieejama, VAS "Valsts nekustamie īpašumi" interneta vietnē tiek publicēta šāda informācija:

- 4.4.1. vismaz 20 darbdienu pirms līguma noslēgšanas - nekustamā īpašuma vēlamā atrašanās vieta, platība, plānotais nomas maksas apmērs, paredzamais līguma darbības termiņš, lietošanas mērķis;
- 4.4.2. 10 darbdienu laikā pēc līguma noslēgšanas - nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis, iznomātājs, nomas maksas apmērs un līguma darbības termiņš.
- 4.5. Noteikumu 4.3.punkta noteikumus nepiemēro, ja:
- nekustamais īpašums tiek iznomāts publiskai personai;
 - nekustamais īpašums tiek iznomāts sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam, kurā publiskas personas daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus;
 - nomas objekts tiek nodots nomniekam vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.
- 4.6. Noteikumu 4.4.punkta noteikumus nepiemēro, ja:
- nekustamais īpašums tiek nomāts no publiskas personas;
 - zeme tiek nomāta uz tās esošas AS „RĪGAS SILTUMS” piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;
 - nomas objekts tiek nodots AS „RĪGAS SILTUMS” vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.

5.NOBEIGUMA NOTEIKUMI

Normatīvo aktu, kas regulē nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomāšanas kārtību grozījumu gadījumā, līdz jaunu noteikumu apstiprināšanai, AS "RĪGAS SILTUMS" nekustamā īpašuma iznomāšanai un nekustamā īpašuma nomāšanai, tiek piemērots spēkā esošo normatīvo aktu regulējums.