

APSTIPRINĀTI

Valsts akciju sabiedrības „Tiesu namu aģentūra”
valdes 2015. gada 29. maija sēdē
protokols Nr. 24

SASKAŅOTI

Valsts akciju sabiedrības „Tiesu namu aģentūra”
akcionāru 2015. gada 4. jūnija sapulcē
protokols Nr. 3

IEKŠĒJIE NOTEIKUMI

Nekustamā īpašuma iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas kārtība

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

I Vispārīgie jautājumi

1. Iekšējie noteikumi nosaka kārtību, kādā:
 - 1.1. VAS „Tiesu namu aģentūra” (turpmāk – Sabiedrība) iznomā Sabiedrības īpašumā esošu nekustamo īpašumu;
 - 1.2. Sabiedrība nomā nekustamo īpašumu no citas personas.

II Nekustamā īpašuma iznomāšanas kārtība

3. Lēmumu par nekustamā īpašuma iznomāšanu un izsoles rīkošanu pieņem Sabiedrības valde.
4. Sabiedrības valde, vienlaicīgi ar lēmumu par nekustamā īpašuma izsoles rīkošanu, izveido izsoles komisiju, kurā ir ne mazāk kā trīs locekļi. Izsoles komisiju izveido katrai izsolei atsevišķi. Izsoles komisijas darbu vada komisijas priekšsēdētājs. Sabiedrības valdes lēmumu par izsoles rīkošanu lietvedis-arhivārs ievada Elektronisko dokumentu uzskaites sistēmā uzdevuma formā visiem konkrētajā izsolē nozīmētajiem izsoles komisijas locekļiem.
5. Izsoli nerīko, ja nekustamais īpašums tiek iznomāts:
 - 5.1. publiskai personai, tās iestādei vai kapitālsabiedrībai publiskās funkcijas nodrošināšanai;
 - 5.2. biedrībām, nodibinājumiem, kuru darbība sniedz nozīmīgu labumu sabiedrībai vai kādai tās daļai, it sevišķi, ja tā vērsta uz labdarību, cilvēktiesību un indivīda tiesību aizsardzību, pilsoniskas sabiedrības attīstību, izglītības, zinātnes, kultūras un veselības veicināšanu un slimību profilaksi, sporta atbalstīšanu, vides aizsardzību, palīdzības sniegšanu katastrofu gadījumos un ārkārtas situācijās, sabiedrības, it īpaši trūcīgo un sociāli mazaizsargāto personu grupu sociālās labklājības celšanu, un starptautiskajām organizācijām;
 - 5.3. vienreizējai lietošanai ne ilgāk kā uz 10 dienām.
6. Ja Sabiedrības nekustamais īpašums (ēka vai tās daļa) tiek iznomāts:
 - 6.1. publiskai personai, tās iestādei vai kapitālsabiedrībai šo iekšējo noteikumu 5.1. apakšpunktā minēto funkciju nodrošināšanai un biedrībām un nodibinājumiem šo iekšējo noteikumu 5.2. apakšpunktā minēto funkciju nodrošināšanai, nomas maksa tiek noteikta atbilstoši šo iekšējo noteikumu 4. nodaļai. Šajā gadījumā Sabiedrības finanšu direktors sagatavo un iesniedz

- Sabiedrības valdei aprēķinu par aktuālo minimālo nomas maksu, kas pilnīgi sedz ar nekustamā īpašuma saistītus pārvaldīšanas izdevumu (tiešās un netiešās) izmaksas iznomāšanas periodā;
- 6.2. izsoles kārtībā privāto tiesību subjektiem, tad Sabiedrības finanšu direktors nodrošina nosacītās nomas maksas iesniegšanu izsoles komisijai. Nosacītā nomas maksa tiek noteikta, ievērojot nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli, atrašanās vietu, izmantošanas iespējas un citus apstākļus. Nosacītajā nomas maksā iekļauj visus ar izsoles rīkošanu saistītos izdevumus. Ja Sabiedrība nekustamā īpašuma nosacītās nomas maksas noteikšanai ir pieaicinājusi sertificētu vērtētāju, tad nosacīto nomas maksu nosaka atbilstoši sertificētā vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai, iekļaujot nosacītajā nomas maksā visus ar izsoles rīkošanu saistītos izdevumus un sertificētā vērtētāja atlīdzības izdevumus. Nosacītā nomas maksa nevar būt zemāka par minimālo nomas maksu, kas aprēķināta atbilstoši šo iekšējo noteikumu 4. nodaļai. Ja nomnieks veiks darbības, kuras veido nekustamā īpašuma tiešās izmaksas, kurā atrodas nomas objekts, tad attiecīgās izmaksas nosacītās nomas maksas aprēķinā neiekļauj.
 7. Sabiedrības īpašumā esoša nekustamā īpašuma – neapbūvēta zemesgabala - zemes nomas maksu nosaka 1,5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Nomnieks papildus nomas maksai iznomātajam maksā likumos noteiktos nodokļus.
 8. Sabiedrības īpašumā esoša neiznomāta nekustamā īpašuma izsoles rīkošanu Sabiedrības valdei ierosina Sabiedrības Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas vadītājs pēc saņemtajiem iesniegumiem par vēlmi nomāt Sabiedrības nekustamo īpašumu vai savas iniciatīvas.
 9. Lēmumu par nekustamā īpašuma nomas tiesību piešķiršanu rakstiskā vai mutiskā izsolē pieņem izsoles komisija. Izsoles komisija organizē izsoli un izstrādā izsoles nolikumu (ja nepieciešams), kā arī apstiprina publicējamo informāciju par iznomājamo nekustamo īpašumu.
 10. Izsoles komisijas apstiprinātā publicējamā informācija tiek publicēta Sabiedrības mājas lapā www.tna.lv un VAS „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā www.vni.lv. Publicējamā informācija Sabiedrības mājas lapā www.tna.lv tiek saglabāta līdz brīdim, kad tiek pieņemts izsoles komisijas lēmums par nekustamā īpašuma iznomāšanu vai izsoles noslēgšanu bez rezultātiem.
 11. Par iznomājamo nekustamo īpašumu publicē šādu informāciju:
 - 11.1. nomas objekta veidu (ēka vai tās daļa, zeme), norādot adresi, kadastra numuru, platību, lietošanas mērķi;
 - 11.2. nekustamā īpašuma nosacīto nomas maksas apmēru;
 - 11.3. citu nekustamā īpašuma raksturojošu informāciju un citus iznomāšanas noteikumus;
 - 11.4. iznomāšanas termiņu;
 - 11.5. izsoles veidu un norādi par pirmo vai atkārtoto izsoli;
 - 11.6. nomas tiesību pretendentu pieteikšanās termiņu, kas nav īsāks par 10 darbdienām;
 - 11.7. ja nomas tiesības tiek piešķirtas rakstiskā izsolē - nomas iesnieguma iesniegšanas vietu, atvēršanas datumu, laiku un vietu;
 - 11.8. ja nomas tiesības tiek piešķirtas mutiskā izsolē – izsoles datumu, laiku un vietu, izsoles soli, kā arī izsoles norises kārtību;
 - 11.9. nomas līguma projektu;
 - 11.10. nomas objekta apskates vietu un laiku;
 - 11.11. nomas pretendenta iesnieguma veidlapu.
 12. Izsoles komisija var izmantot arī citus informācijas paziņošanas veidus, lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku nomas tiesību pretendentu loku.
 13. Persona, kura vēlas nomāt nekustamo īpašumu, iesniedz iesniegumu, kurā norāda:
 - 13.1. fiziska persona – vārdu, uzvārdu, personas kodu, deklarētās dzīvesvietas adresi, juridiska persona, arī personālsabiedrība, – nosaukumu (firmu), reģistrācijas numuru un juridisko adresi;
 - 13.2. nomas tiesību pretendenta pārstāvja vārdu, uzvārdu (ja ir);
 - 13.3. tālruņa numuru un elektroniskā pasta adresi (ja ir);
 - 13.4. nekustamā īpašuma adresi, kadastra numuru un platību;

- 13.5. nomas laikā plānotās darbības nekustamajā īpašumā;
- 13.6. ja tiek rīkota rakstiska izsole, piedāvāto nomas maksas apmēru.
14. Ja iesniegumu rakstiskai vai mutiskai izsolei par nekustamo īpašumu iesniedz šo iekšējo noteikumu 5.1. un 5.2. apakšpunktā minētās personas, izsoli nerīko un nekustamo īpašumu iznomā iesniegumu iesniegušajai personai saskaņā ar šo iekšējo noteikumu 6.1. apakšpunktā noteikto minimālo maksu, un rakstiski vai elektroniski informē par to pārējos nomas tiesību pretendētus.
15. Ja iesniegumu par nekustamo īpašumu vienlaicīgi iesniedz vairākas šo iekšējo noteikumu 5.1. un 5.2. apakšpunktā minētās personas, nekustamo īpašumu iznomā šādā prioritārā secībā:
 - 15.1. personai, kura jau lieto nekustamā īpašuma daļu;
 - 15.2. personai, kas minēta šo iekšējo noteikumu 5.1. apakšpunktā;
 - 15.3. personai, kura nomas iesniegumu Sabiedrībai iesniegusi pirmā.
16. Rakstiskas izsoles kārtība:
 - 16.1. ja tiek rīkota rakstiska izsole, nomas pretendents iesniedz iesniegumu slēgtā aploksnē. Uz aploksnēs norāda, ka iesniegums tiek iesniegts rakstiskai izsolei, kā arī nekustamā īpašuma adresi, kadastra numuru un nomas tiesību pretendentu;
 - 16.2. Sabiedrības lietvedis-arhivārs reģistrē saņemtos iesniegumus to saņemšanas secībā, norādot saņemšanas datumu, laiku, nomas tiesību pretendentu un nekavējoties iesniedz izsoles komisijai;
 - 16.3. nomas tiesību pretendents drīkst piedalīties rakstiskā izsolē, ja iesniegums iesniegts publikācijā norādītajā vai izsoles komisijas noteiktajā termiņā;
 - 16.4. izsoles iesnieguma atvēršana publikācijā norādītajā datumā, laikā un vietā notiek slēgtā izsoles komisijas sēdē. Izsoles komisijas priekšsēdētājs klātesošajiem paziņo, ka sākusies izsole un iesniegumu pieņemšana ir pabeigta. Pēc šā paziņojuma vairs netiek pieņemti ne personiski iesniegti, ne arī pa pastu atsūtīti iesniegumu;
 - 16.5. ja iesniegumā nav iekļauta šo iekšējo noteikumu 13. punktā minētā informācija vai nomas iesniegumā piedāvātais nomas maksas apmērs ir mazāks par publicēto nekustamā īpašuma nosacīto nomas maksas apmēru, izsoles komisija pieņem lēmumu par nomas tiesību pretendenta izslēgšanu no dalības rakstiskā izsolē un nomas iesniegumu neizskata;
 - 16.6. izsoles komisijas priekšsēdētājs pēc iesniegumu atvēršanas nosauc nomas tiesību pretendentu, iesnieguma iesniegšanas datumu un laiku, kā arī nomas tiesību pretendenta piedāvāto nomas maksas apmēru un uz iesnieguma parakstās visi izsoles komisijas locekļi;
 - 16.7. pēc visu iesniegumu atvēršanas izsoles komisijas priekšsēdētājs paziņo, ka rakstiskā izsole pabeigta, kā arī nosauc visaugstāko nomas maksu un nomas tiesību pretendentu, kas to nosolījis un ieguvis tiesības slēgt nomas līgumu;
 - 16.8. ja pēc visu iesniegumu atvēršanas izrādās, ka vairāki nomas tiesību pretendenti piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, izsoles komisija lemj rakstiski aicināt nomas tiesību pretendētus, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, izteikt rakstiski savu piedāvājumu par iespējami augstāko nomas maksu, nosakot iesniegumu iesniegšanas un atvēršanas datumu, laiku, vietu un kārtību. Ja neviens no nomas tiesību pretendentiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, neiesniedz jaunu iesniegumu par augstāku nomas maksu, Sabiedrība iesniegumu iesniegšanas secībā rakstiski piedāvā minētajiem pretendentiem slēgt nomas līgumu atbilstoši to nosolītajai nomas maksai;
 - 16.9. ja publikācijā norādītajā iesniegumu iesniegšanas termiņā neviens nomas tiesību pretendents nav pieteicies, izsoles komisija ir tiesīga rīkot atkārtotu izsoli (vai pagarināt pieteikšanās termiņu), ievērojot šajos iekšējos noteikumos noteikto informācijas publicēšanas kārtību.
17. Mutiskas izsoles kārtība:
 - 17.1. ja tiek rīkota mutiska izsole, nomas tiesību pretendents ierodas publikācijā norādītajā izsoles vietā un laikā un piesaka savu dalību izsolē, iesniedzot iesniegumu;

- 17.2. izsoles komisijas loceklis vai sekretārs reģistrē saņemtos iesniegumus to saņemšanas secībā, norāda saņemšanas datumu un laiku, kā arī nomas tiesību pretendentu, kurš iesniedzis iesniegumu;
 - 17.3. ja iesniegumā nav iekļauta šo iekšējo noteikumu 13. punktā minētā informācija, izsoles komisija pieņem lēmumu par nomas tiesību pretendenta izslēgšanu no dalības mutiskā izsolē un iesniegumu neizskata;
 - 17.4. mutiskā izsole publikācijā norādītajā izsoles datumā, laikā un vietā notiek izsoles komisijas sēdē. Izsole notiek ar augšupejošu soli. Solīšana sākas no nosacītās nomas maksas un notiek tikai pa noteikto izsoles soli;
 - 17.5. nomas tiesību pretendenti pirms mutiskās izsoles sākuma ar parakstu apliecina, ka iepazinušies ar izsoles norises kārtību. Nomas tiesību pretendentu sarakstā ieraksta katra pretendenta vārdu un uzvārdu vai nosaukumu, kā arī pretendenta pārstāvja vārdu un uzvārdu;
 - 17.6. atsakoties no turpmākas solīšanas, katrs izsoles dalībnieks nomas tiesību pretendentu sarakstā ar parakstu apliecina savu pēdējo solīto nomas maksas summu. Mutisko izsoli protokolē;
 - 17.7. mutiskās izsoles beigās izsoles komisijas priekšsēdētājs paziņo, ka izsole pabeigta, kā arī nosauc visaugstāko nosolīto nomas maksu un nomas tiesību pretendentu, kas to nosolījis un ieguvis tiesības slēgt nomas līgumu. Mutiskās izsoles rezultātu paziņošanu protokolē;
 - 17.8. ja mutiskai izsolei piesakās tikai viens nomas tiesību pretendents, izsoli atzīst par notikušu. Ar šo nomas tiesību pretendentu Sabiedrība slēdz nomas līgumu par nomas maksu, kas nav zemāka par izsoles sākumcenu;
 - 17.9. ja mutiskai izsolei piesakās vairāki nomas tiesību pretendenti un neviens nomas tiesību pretendents nepārsola izsoles sākumcenu, izsoles komisija atzīst izsoli par nenotikušu un rīko otro izsoli ar augšupejošu soli.
18. Izsoles komisija lemj par nomas līguma noslēgšanu ar to nomas tiesību pretendentu, kurš rakstiskā vai mutiskā izsolē piedāvājis visaugstāko nomas maksu.
 19. Pēc izsoles rezultātu apstiprināšanas un publicēšanas, ņemot par pamatu attiecīgu publicētu nomas līguma projektu, Sabiedrības valdes nozīmētā persona nekavējoties sagatavoto nomas līguma projektu, izsniedzot to nomas tiesību pretendentam (izsoles uzvarētājam) parakstīšanai. Par līguma noslēgšanu ne vēlāk kā 10 darba dienu laikā pēc nomas līguma parakstīšanas publicē attiecīgu informāciju Sabiedrības mājas lapā www.tna.lv un VAS „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā www.vni.lv.
 20. Nomas tiesību pretendents pēc rakstiskās vai mutiskās izsoles rezultātu paziņošanas septiņu darba dienu laikā paraksta nomas līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu. Ja iepriekš noteiktajā termiņā nomas tiesību pretendents līgumu neparaksta un neiesniedz attiecīgu atteikumu, ir uzskatāms, ka nomas tiesību pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies.
 21. Ja nomas tiesību pretendents, kurš rakstiskā vai mutiskā izsolē piedāvājis vai nosolījis augstāko nomas maksu, atsakās slēgt nomas līgumu, izsoles komisija secīgi piedāvā nomas līgumu slēgt tam nomas tiesību pretendentam, kurš piedāvāja vai nosolīja nākamo augstāko nomas maksu.
 22. Nomas tiesību pretendents, kurš piedāvājis vai nosolījis nākamo augstāko nomas maksu, atbildi uz iekšējos noteikumos 21. punktā minēto piedāvājumu sniedz piecu darbdienu laikā pēc tā saņemšanas dienas. Ja nomas tiesību pretendents piekrīt parakstīt nomas līgumu par paša nosolīto augstāko nomas maksu, 7 darbdienu laikā pēc minētā paziņojuma nosūtīšanas viņš paraksta nomas līgumu.
 23. Sabiedrības informāciju par iznomāšanai paredzēto un jau iznomāto nekustamo īpašumu publicē VAS „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā www.vni.lv normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
 24. Šo iekšējo noteikumu 23. punktu nepiemēro, ja:
 - 24.1. Sabiedrība savu īpašumā esošo nekustamo īpašumu iznomā publiskai personai;

- 24.2. Sabiedrība savu īpašumā esošo nekustamo īpašumu iznomā sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam, kurā publiskas personas daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus;
- 24.3. Sabiedrības īpašumā esošais nekustamais īpašums tiek nodots nomniekam vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.

III Nekustamā īpašuma nomāšanas kārtība

25. Lēmumu par nekustamā īpašuma nomu pieņem Sabiedrības valde.
26. Sabiedrība nekustamo īpašumu no publisko tiesību subjekta nomā par tādu nomas maksu, ko publisko tiesību subjekts ir noteicis saskaņā ar Ministru kabineta 2010. gada 8. jūnija noteikumiem Nr. 515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”.
27. Sabiedrība nekustamo īpašumu no privāto tiesību subjekta nomā:
- 27.1. īstermiņā (līdz 1 gadam) – par tādu nomas maksu, kas atbilst nekustamā īpašuma tirgus prasībām;
- 27.2. ilgtermiņā – par tādu nomas maksu, kuru noteicis sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs.
28. Sabiedrības informāciju par nomāto un nomāt paredzēto nekustamo īpašumu publicē VAS „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā www.vni.lv normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
29. Šo iekšējo noteikumu 28. punktu nepiemēro, ja
- 29.1. Sabiedrība nekustamo īpašumu nomā no publiskas personas;
- 29.2. zeme tiek nomāta uz tās esošas Sabiedrībai piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;
- 29.3. nomas objekts tiek nodots Sabiedrībai vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.

IV Nomāšanas maksas noteikšanas metodika, iznomājot nekustamo īpašumu

30. Nomāšanas maksu nosaka tā, lai pilnīgi segtu iznomātāja izdevumus, kas saistīti ar iznomājamā objekta pārvaldīšanu iznomāšanas periodā. Nomāšanas maksu nomāšanas objektam mēnesī bez pievienotās vērtības nodokļa aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$NM = \frac{(T_{izm} + N_{izm}) \times IZN_{pl}}{12}, \text{ kur}$$

NM – nomāšanas objekta nomāšanas maksa mēnesī (bez pievienotās vērtības nodokļa);

T_{izm} – nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā uz kvadrātmetru (aprēķina saskaņā ar šo iekšējo noteikumu 31. punktu);

N_{izm} – netiešās izmaksas gadā uz kvadrātmetru (aprēķina saskaņā ar šo iekšējo noteikumu 33. punktu);

IZN_{pl} – iznomājamā platība (kvadrātmetri).

31. Nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā, kurā atrodas iznomājamais objekts, aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$T_{izm} = \frac{A}{K_{pl}} + \frac{P}{K_{pl}} + \frac{B_{aps}}{K_{pl}} + \frac{A_{pdr}}{N_{\bar{I}pl}} + \frac{Z_n}{N_{\bar{I}pl}} + \frac{N_{od}}{N_{\bar{I}pl}} + \frac{N}{N_{\bar{I}pl}} + \frac{C}{N_{\bar{I}pl}}, \text{ kur}$$

T_{izm} – nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā;

A – nekustamā īpašuma uzturēšanas (iznomātāja kopējie nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izdevumi gadā, tajā skaitā inženierkomunikāciju apkope, izņemot ēku un telpu remontus un ēku un teritorijas sanitāro uzkopšanu) izmaksas gadā, kā arī materiālu, pamatlīdzekļu un citu ieguldījumu

nolietojuma, pārējo saimnieciskās darbības izmaksas un administratīvie izdevumi gadā, kas ir attiecināmi uz nekustamā īpašuma uzturēšanā iesaistītā personāla darbības nodrošināšanu;

P – nekustamā īpašuma uzturēšanas izmaksas gadā, kuras ir attiecināmas uz nekustamā īpašuma un tam piegulošās teritorijas sanitāro uzkopšanu un nav iekļauti komponentē "A";

Baps – iznomātāja kopējie izdevumi gadā nekustamā īpašuma uzturēšanā iesaistītā personāla atlīdzības nodrošināšanai;

Apdr – attiecīgā nekustamā īpašuma apdrošināšanas izdevumi gadā;

Zn – 1,5 % apmērā no attiecīgās zemes kadastrālās vērtības;

Nod – attiecīgā nekustamā īpašuma nekustamā īpašuma nodoklis gadā, ja iznomātājam tāds ir jāmaksā;

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

C – pēc pušu vienošanās papildus var iekļaut citas izmaksas;

Kpl – iznomātāja pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu kopējā platība, kas tiek iznomāta;

Nīpl – nekustamā īpašuma kopējā iznomājamā platība, kurā atrodas nomas objekts.

32. Saskaņā ar šo iekšējo noteikumu 31. punktā noteikto formulu aprēķinātās tiešās izmaksas tiek mainītas, ja puses savstarpēji vienojas, ka nomnieks, kas ir publiska persona, tās iestāde vai kapitālsabiedrība, veiks attiecīgās darbības vai minēto izmaksu vispār nav.
33. Netiešās izmaksas ir daļa no iznomātāja kopējiem administrācijas izdevumiem. Netiešās izmaksas uz vienu kvadrātmetru gadā aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$\text{Nizm} = \frac{\text{Adm} \times k}{\text{Kpl}}, \text{ kur}$$

Nizm – netiešās izmaksas uz vienu kvadrātmetru gadā;

Adm – iznomātāja administrācijas kopējie plānotie izdevumi gadā vispārējās darbības nodrošināšanai, tai skaitā telpu uzturēšana, kancelejas preču izdevumi, atlīdzība administratīvajiem darbiniekiem (izņemot nekustamā īpašuma uzturēšanā iesaistītā personāla plānoto atlīdzību), pamatlīdzekļu nolietojuma summa gadā un citi izdevumi, kas nav iekļauti tā nekustamā īpašuma tiešo izmaksu (Tizm) aprēķinā;

k – koeficients (īpatsvars), kas raksturo, kādu daļu no kopējiem administrācijas izdevumiem ir plānots attiecināt uz nekustamo īpašumu pārvaldīšanu. To aprēķina, neto apgrozījuma ienākumu no nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdalot ar visu iznomātāja darbības virziena darbības neto apgrozījumu;

Kpl – iznomātāja pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu kopējā platība, kas tiek iznomāta.

34. Nomas objektiem, kuros iznomātājs ir veicis kapitālieguldījumus, nomas maksu aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$NMk = \frac{(KTizm + Nizm) \times IZNpl}{12}, \text{ kur}$$

NMk – nomas objekta nomas maksa mēnesī (bez pievienotās vērtības nodokļa);

KTizm – nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā, kurā atrodas nomas objekts;

Nizm – netiešās izmaksas gadā uz kvadrātmetru (aprēķina saskaņā ar šo iekšējo noteikumu 33. punktu);

IZNpl – iznomājamā platība (kvadrātmetri).

35. Nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā, kurā atrodas iznomājamais objekts, kuram iznomātājs ir veicis kapitālieguldījumus, aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$KTizm = \frac{A}{Kpl} + \frac{P}{Kpl} + \frac{Baps}{Kpl} + \frac{Apdr}{N\bar{I}pl} + \frac{Zn}{N\bar{I}pl} + \frac{Nod}{N\bar{I}pl} + \frac{N_1}{N\bar{I}pl} + \frac{C}{N\bar{I}pl} + \frac{(K+F+Bb\bar{u}vn)/IznP}{N\bar{I}pl},$$

kur

KTizm – tā nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā, kurā atrodas nomas objekts;

A – nekustamā īpašuma uzturēšanas (iznomātāja kopējie nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izdevumi gadā, tajā skaitā inženierkomunikāciju apkope, izņemot ēku un telpu remontus un ēku un teritorijas sanitāro uzkopšanu) izmaksas gadā, kā arī materiālu, pamatlīdzekļu un citu ieguldījumu nolietojuma, pārējo saimnieciskās darbības izmaksas un administratīvie izdevumi gadā, kas ir attiecināmi uz nekustamā īpašuma uzturēšanā iesaistītā personāla darbības nodrošināšanu;

P – nekustamā īpašuma uzturēšanas izmaksas gadā, kuras ir attiecināmas uz nekustamā īpašuma un tam piegulošās teritorijas sanitāro uzkopšanu un nav iekļauti komponentē "A";

Baps – iznomātāja kopējie izdevumi gadā nekustamā īpašuma uzturēšanā iesaistītā personāla atlīdzības nodrošināšanai;

Apdr – attiecīgā nekustamā īpašuma apdrošināšanas izdevumi gadā;

Zn – 1,5 % apmērā no attiecīgās zemes kadastrālās vērtības;

Nod – attiecīgā nekustamā īpašuma nekustamā īpašuma nodoklis gadā, ja iznomātājam tāds ir jāmaksā;

N₁ – izdevumi plānotajiem kārtējiem vai kapitālajiem remontiem, kas nepieciešami attiecīgā nekustamā īpašuma uzturēšanai un nav iekļauti komponentē "A". Tie nedrīkst pārsniegt 2,5 % no attiecīgā nekustamā īpašuma ēkas bilances vērtības gadā;

C – pēc pušu vienošanās papildus var iekļaut citas izmaksas;

K – kapitālieguldījumi attiecīgajā nekustamajā īpašumā, tai skaitā īstenotā kapitālieguldījuma pirmsprojekta izpētes izdevumi, būvniecības tehniskā projekta izstrādes izdevumi, būvniecības tehniskā projekta ekspertīzes izdevumi, būvniecības darbu izmaksas, būvniecības tehniskās uzraudzības izmaksas, būvniecības autoruzraudzības izmaksas un citas ar būvniecības darbiem saistītās izmaksas (bez pievienotās vērtības nodokļa);

F – piesaistītā kapitāla izmaksas (jeb resursu cena), ja tādas ir, tai skaitā bankas komisija par aizdevumu, resursu rezervācijas izmaksas un bankas aizdevuma procenta likme pirms un pēc būves nodošanas ekspluatācijā (aprēķina no kopējā kapitālieguldījuma apmēra (K));

Bbūvn – tiešās administrācijas izmaksas, kas radušās būvniecības laikā, tai skaitā iznomātāja būvniecības procesā iesaistīto darbinieku atlīdzība, ņemot vērā iznomātāja iesaistīto darbinieku skaitu un viņu darba laiku attiecīgā nekustamā īpašuma būvniecības procesā;

IznP – iznomāšanas laikposms gados, ja veiktie kapitālieguldījumi attiecināmi tikai un vienīgi uz konkrēto nomnieku, vai piesaistītā kapitāla atdošanas laikposms gados, vai nekustamā īpašuma nolietojuma laikposms;

Kpl – iznomātāja pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu kopējā platība, kas tiek iznomāta;

Nīpl – nekustamā īpašuma kopējā iznomājamā platība, kurā atrodas nomas objekts.

36. Saskaņā ar šo iekšējo noteikumu 35. punktā noteikto formulu aprēķinātās tiešās izmaksas tiek mainītas, ja puses savstarpēji vienojas, ka nomnieks, kas ir publiska persona, tās iestāde vai kapitālsabiedrība, veiks attiecīgās darbības vai minēto izmaksu vispār nav.

V Nomas līguma noteikumi

37. Iznomājot un nomājot nekustamos īpašumus, Sabiedrība līgumā iekļauj vismaz šādus noteikumus:
- 37.1. nomas līguma priekšmets;
 - 37.2. iznomātāja un nomnieka personu identificējošie dati;
 - 37.3. nomas objekta izmantošanas mērķis;
 - 37.4. nomas maksas apmērs, nomas maksas samaksas kārtība, nomas maksas pārskatīšanas kārtība, kā arī norēķini par komunālajiem, apsaimniekošanas un sakaru pakalpojumiem;
 - 37.5. līdzēju tiesības un pienākumi;
 - 37.6. līdzēju atbildība par līguma neizpildīšanu;
 - 37.7. nomas līguma termiņš;
 - 37.8. strīdu izšķiršanas kārtība;
 - 37.9. līguma izbeigšanas noteikumi, tai skaitā vienpusējas tiesības atkāpties no nomas līguma.
38. Noslēgtā nomas līguma noteikumi nedrīkst atšķirties no publicētajiem nomas noteikumiem. Līgumā noteiktā nomas maksa nedrīkst būt zemāka par izsoles rezultātiem, izņemot šajos iekšējos noteikumos paredzētos izņēmumus. Pusēm savstarpēji vienojoties, publicēto nomas līguma projektu pirms parakstīšanas drīkst nebūtiski mainīt.
39. Sabiedrība zemes nomas līgumu slēdz uz laiku, kas nav ilgāks par 30 gadiem, bet ēkas vai tās daļas nomas līgumu uz laiku, kas nav ilgāks par 12 gadiem, ievērojot šādus izņēmumus:
- 39.1. ja saskaņā ar nomas nosacījumiem nomnieka pienākums veikt finanšu līdzekļu ieguldījumus (nepieciešamos un derīgos izdevumus) nomas objektā, ko nevar amortizēt 12 gadu termiņā, nomas līgumu var slēgt uz laiku, kas nepārsniedz 30 gadus;
 - 39.2. ja nomas objekts tiek iznomāts publiskas funkcijas veikšanai, nomas līgumu slēdz atbilstoši publiskas funkcijas veikšanas laikposmam, un tas var būt ilgāk nekā 12 gadi.
40. Sabiedrības valdei, ievērojot Sabiedrības intereses un lietderības apsvērumus, ir tiesības līdz nomas līguma termiņa beigām izlemt, vai pagarināt attiecīgā nomas līguma termiņu vai iznomāt nomas objektu citam nomniekam šo iekšējo noteikumu noteiktajā kārtībā. Lemjot par nomas līguma termiņa pagarināšanu, Sabiedrības valde ievēro nosacījumu, ka nomas līguma kopējais termiņš nedrīkst pārsniegt šo iekšējo noteikumu 39. punktā noteiktos termiņus.

VI Noslīguma jautājumi

41. Atzīt par spēku zaudējušiem Sabiedrības 2013. gada 8. marta iekšējos noteikumus „Valsts akciju sabiedrības „Tiesu namu aģentūra” nekustamā īpašuma iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas kārtība”.
42. Iekšējie noteikumi stājas spēkā 2015. gada 8. jūnijā.
43. Šos iekšējos noteikumus nepiemēro tām nomas tiesiskajām attiecībām, kas radušās pirms šo iekšējo noteikumu pieņemšanas un saskaņošanas.