



LATVIJAS REPUBLIKA
VALMIERAS PILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DOME

Reģistrācijas Nr.LV90000043403, Lāčplēša iela 2, Valmiera, LV-4201
Tālrunis 64207120, e-pasts: pasts@valmiera.lv, www.valmiera.lv

Neapdzīvojamo telpu nomas maksas aprēķināšanas metodika

Izdoti saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas
likuma 73.panta pirmās daļas 4.punktu un
likuma "Par pašvaldībām" 41.panta pirmās
daļas 2.punktu

I. Vispārīgie jautājumi

1. Valmieras pilsētas pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) noteikumi "Neapdzīvojamo telpu nomas maksas aprēķināšanas metodika" (turpmāk – Noteikumi) nosaka Pašvaldības neapdzīvojamo telpu (turpmāk – Telpu) nomas maksas aprēķināšanas metodiku.
2. Noteikumu mērķis ir noteikt vienotu, skaidri izprotamu un ekonomiski pamatotu kārtību nomas maksas noteikšanai par Pašvaldības īpašumā esošo nekustamo īpašumu Telpu iznomāšanu.
3. Ja tiek grozīti augstāka juridiskā spēka tiesību akti, šie Noteikumi ir izmantojami tiktāl, ciktāl tie nav pretrunā ar augstāka juridiskā spēka tiesību normām.
4. Noteikumi neattiecas uz:
 - 4.1. Pašvaldības dzīvojamo telpu īres maksu;
 - 4.2. Pašvaldības zemes nomu.

II. Telpu nomas maksas aprēķināšanas metodika

5. **Telpu nomas maksu**, aprēķina pēc šādas formulas:

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

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

T_{izm} – tā nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā, kurā atrodas nomas objekts (aprēķina saskaņā ar šo Noteikumu 6.punktu);

$N_{\dot{I}pl}$ – nekustamā īpašuma sastāvā esošās būves kopējā iznomājamā platība, kurā atrodas nomas objekts (kvadrātmetri);

N_{izm} – netiešās izmaksas gadā uz vienu kvadrātmetru (aprēķina saskaņā ar šo Noteikumu 8. punktu);

IZN_{pl} – nekustamā īpašuma sastāvā esošās būves (nomas objekta) iznomājamā platība (kvadrātmetri).

6. **Tiešās izmaksas** (T_{izm}) gadā par nekustamo īpašumu, kurā atrodas iznomājamais objekts, aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$T_{izm} = A + P + N + Z_n + C + K / I_{znP} \quad , \text{ kur:}$$

T_{izm} – attiecīgā nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā;

A – attiecīgā nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pamata pakalpojumu (iekārtu, tai skaitā liftu, un inženiertīklu tehniskā apkope un remonts, ugunsdrošības sistēmu un inventāra uzturēšana un remonts, tehniskās apsardzes signalizācijas un videonovērošanas sistēmu apkalpošana un remonts, būves konstruktīvo elementu apsekošana un remonts, teritorijas uzkopšana) un apsaimniekošanas papildu pakalpojumu (fiziskā apsardze, telpu uzkopšana, piekļuves kontroles sistēmu apkalpošana, automātiski paceļamo barjeru un vārtu apkalpošana un remonts, iekštelpu kosmētiskais remonts, komunālo pakalpojumu līgumu administrēšana un citi pakalpojumi) plānotās izmaksas, plānotās materiālu un ātri nolietojamā inventāra izmaksas gadā, kas rodas nekustamā īpašuma iznomātājam attiecīgā nekustamā īpašuma apsaimniekošanā, kā arī citas ar tieši iesaistītā personāla plānoto atlīdzību (ņemot vērā iesaistīto darbinieku skaitu un viņu darba laiku iznomājamā objektā gadā) saistītās izmaksas. Apsaimniekošanas pamata pakalpojumus nodrošina vai organizē iznomātājs. Pašvaldības var noteikt, ka apsaimniekošanas pamata pakalpojumus nodrošina vai organizē nomnieks. Nomniekam, kas ir operatīvās darbības subjekts, apsaimniekošanas pamata pakalpojumus ir tiesības nodrošināt un organizēt pašam. Apsaimniekošanas papildu pakalpojumus nomniekam ir tiesības nodrošināt un organizēt pašam. Ja attiecīgos apsaimniekošanas pakalpojumus nodrošina un organizē pats nomnieks, konkrēto pakalpojumu izmaksas netiek iekļautas A komponentē;

P – to pamatlīdzekļu plānotās uzturēšanas izmaksas, tai skaitā nolietojuma summa gadā, kurus izmanto vai plānots izmantot nekustamā īpašuma un tam piegulošās publiskā lietošanā esošās teritorijas kopšanai;

N – izdevumi plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem, kas nepieciešami nekustamā īpašuma uzturēšanai un nav iekļauti A komponentē. Minētos izdevumus var noteikt, sastādot nepieciešamo uzturēšanas izmaksu plānu ēkas dzīves ciklā, ņemot vērā ēkas un neatdalāmo tehnisko iekārtu faktisko tehnisko stāvokli vai arī atbilstoši iznomātāja noteiktajai izdevumu aprēķināšanas kārtībai. Tie nedrīkst pārsniegt 2,5 procentus no attiecīgā nekustamā īpašuma ēkas atjaunošanas vērtības gadā;

Z_n – zemes nomas maksa gadā, ja nomas objekts atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes;

C – pēc pušu vienošanās papildus var iekļaut citas izmaksas;

K – aizņemtā kapitāla vai pašu ieguldīto līdzekļu izmaksas nekustamā īpašuma attīstības projekta īstenošanai (aizņemtā kapitāla vai pašu ieguldīto līdzekļu atmaksa un aizņemtā kapitāla izmaksas (bankas komisija par aizdevumu, resursu rezervācijas izmaksas, bankas aizdevuma procentu maksājumi, procentu likmju izmaiņu riska ierobežošanas izmaksas un citas ar aizdevuma atmaksu saistītas izmaksas), tiešās administrācijas izmaksas, kas radušās būvniecības, pirmsprojekta izpētes un projektēšanas laikā, ņemot vērā iznomātāja iesaistīto darbinieku skaitu un viņu darba laiku attiecīgā nekustamā īpašuma būvniecības, pirmsprojekta izpētes un projektēšanas procesā). Komponenti nepiemēro, ja ieguldījumi nomas objektā, ko iznomā publiskai personai vai tās iestādei, kapitālsabiedrībai vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, tiek finansēti no publiskas personas finanšu līdzekļiem, Eiropas Savienības struktūrfondu vai Kohēzijas fonda līdzekļiem vai citiem ārvalsts finanšu instrumentiem;

I_{znP} – aizņemtā kapitāla (kredīta saistību) atmaksas ilgums, ja puses nav vienojušās par citu atmaksas ilgumu, vai pašu ieguldīto līdzekļu atmaksas ilgums, kas noteikts, ņemot vērā ēkas lietderīgās lietošanas laiku.

7. Tiešās izmaksas, kas aprēķinātas saskaņā ar šo Noteikumu 6.punktā minēto formulu, tiek mainītas un attiecīgi pārskatīts nomas līgumā noteiktais nomas maksas apmērs, ja:
 - 7.1. puses savstarpēji vienojas, ka nomnieks veiks attiecīgās darbības;
 - 7.2. minēto izmaksu vispār nav;
 - 7.3. veikta aizdevuma atmaksa bankai.
8. **Netiešās izmaksas** (Nizm) ir tā daļa no iznomātāja darbības izmaksām, kuras nav tieši saistītas ar nomas pakalpojuma sniegšanu konkrētajā nomas objektā, bet rodas, nodrošinot pakalpojumu. Netiešās izmaksas uz vienu kvadrātmetru gadā aprēķina, izmantojot šādu formulu:

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

Nizm – netiešās izmaksas uz vienu kvadrātmetru gadā;

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

k – koeficients (īpatsvars), kas raksturo, kādu daļu no kopējiem administrācijas izdevumiem ir plānots attiecināt uz nekustamo īpašumu pārvaldīšanu (neiekļaujot nedrošo parādu izmaksas);

Kpl – iznomātāja visu nekustamo īpašumu sastāvā esošo būvju kopējā iznomājamā platība.

III Telpu nomas maksas aprēķināšana un grozīšana

9. Pašvaldības nekustamo īpašumu Telpu nomas maksu aprēķina saskaņā ar Noteikumu 5.punktā noteikto aprēķina formulu vai neatkarīga vērtētāja noteikto tirgus nomas maksu, un apstiprina katram nekustamam īpašumam ar Pašvaldības domes lēmumu.
10. Apstiprināto Telpu nomas maksu katrām Pašvaldības nekustamā īpašuma Telpām var pārskatīt un grozīt ja:
 - 10.1. iznomājamam nekustamam īpašumam ir mainījušās tiešās vai netiešās izmaksas, kā rezultātā Telpām mainījies nomas maksas aprēķins (samazinājies vai palielinājies) par 5 % un vairāk;
 - 10.2. ir izdarīti grozījumi normatīvajos aktos, vai mainījušies apstākļi, kas ietekmē Pašvaldības iznomājamo nekustamo īpašumu Telpu apjomu.
11. Papildus apstiprinātai Telpu nomas maksai, Pašvaldību Telpu nomnieks par Telpām maksā:
 - 11.1. komunālos maksājumus (par siltumenerģiju, par auksto ūdeni un kanalizāciju, par elektrību) pēc faktiski ēkā patērētā pakalpojuma apjoma;
 - 11.2. par zemes nomu
 - 11.3. nekustamā īpašuma nodokli.

VI Telpu nomas maksas samazināšanas un atbrīvošanas kārtība

12. Ja nomnieks ir saimnieciskās darbības veicējs un tā darbības veids atbilst komercdarbības (*de minimis*) atbalstam, iznomātājam un nomniekam savstarpēji vienojoties, uz noteiktu laikposmu nomas maksu var samazināt līdz 50 procentiem no noteiktā nomas maksas apmēra. Minēto atbalstu sniedz, pusēm savstarpēji vienojoties par atbalsta sniegšanas sākuma datumu, ja nomnieks apņemas ievērot vismaz vienu no šādiem nosacījumiem:
 - 12.1. radīt jaunas darba vietas;

- 12.2. veikt nozīmīgus finansiālos ieguldījumus, kas nodrošinās saimnieciskās darbības paplašināšanu vai dažādošanu;
 - 12.3. veikt finansiālos ieguldījumus, kas sekmēs inovāciju vai jaundibinātu ražošanas uzņēmumu veidošanos;
 - 12.4. veikt ieguldījumus nomas objekta infrastruktūras attīstībā;
 - 12.5. nomas objektu izmantot sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta, vides un dzīvnieku aizsardzības vai veselības aprūpes funkciju nodrošināšanai.
13. Iznomātājam un nomniekam savstarpēji vienojoties, uz noteiktu laikposmu nomas maksu var samazināt līdz 90 procentiem no noteiktā nomas maksas apmēra, ja nomas objekts atrodas teritorijā, kas vietējās pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas dokumentos ir noteikta kā degradētā teritorija, un nomnieks apņemas ievērot vismaz vienu no šo Noteikumu 11.punktā noteiktajiem nosacījumiem.
 14. No Telpu nomas maksas ir atbrīvoti nomnieki, kas ir:
 - 14.1. Pašvaldības iestādes, kuru darbība tiek finansēta no Pašvaldības budžeta;
 - 14.1. sabiedriskā labuma organizācijas, kuras veic Pašvaldības deleģētu funkciju.

V. Noslēguma jautājumi

15. Nomas maksas aprēķins Pašvaldības nekustamo īpašumu nomniekiem, kas apstiprināts pirms šo Noteikumu spēkā stāšanās, ir jāpārskata un jāveic nomas maksas pārrēķins un izmaiņas noslēgtajos nomas līgumos atbilstīgi šiem Noteikumiem līdz 2020.gada 31.decembrim.
16. Nomniekiem, kuri Pašvaldības nekustamā īpašuma nomas tiesības ir ieguvuši nomas izsoles ceļā, nomas maksa tiek pārrēķināta ar nomas līguma termiņa pagarināšanas dienu.

Domes priekšsēdētājs

(personiskais paraksts)

Jānis Baiks