

*Saskaņota ar kapitāla daļu turētāju 05.11.2019.  
Apstiprināta ar 2019.gada 19.novembra  
Valdes lēmumu Nr.191 (Protokols Nr.42/2019; 3.punkts)*

*Grozījumi saskaņoti ar kapitāla daļu turētāju 21.09.2022  
Grozījumi Apstiprināti ar 2022.gada 18.oktobra  
Valdes lēmumu Nr. 276 (Protokols Nr. 45/2022; 3.punkts)*

*Grozījumi saskaņoti ar kapitāla daļu turētāju 11.07.2024.  
Grozījumi Apstiprināti ar 2024.gada 23.jūlija  
Valdes lēmumu Nr.246 (Protokols Nr. 30/2024; 3.punkts)*

## **AS „Latvijas valsts meži” telpu iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas no citām personām kārtība.**

Izdota saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.<sup>4</sup> panta pirmo daļu

### ***I. Vispārīgie jautājumi***

1. AS „Latvijas valsts meži” telpu iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas no citām personām kārtības (turpmāk – Kārtība) mērķis ir nodrošināt vienotu AS “Latvijas valsts meži” (turpmāk – LVM) piederošo nekustamo īpašumu – telpu, kas reģistrētas Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Telpu) iznomāšanas, nosacītās nomas maksas noteikšanas, lēmumu pieņemšanas kārtību, iznomājot Telpas ilgtermiņa nomā (uz laiku vairāk par 10 dienām) un nekustamā īpašuma nomāšanas no citām personām LVM saimnieciskās darbības un [LVM darbinieku labbūtības veicināšanas](#) nodrošināšanai procedūru, tai skaitā līgumu noslēgšanas un administrēšanas procesu.
2. Telpu, kas atrodas ēkās, kuru īpašumtiesības reģistrētas uz valsts vārda, iznomāšanā piemērojami Ministru kabineta 2018.gada 20.februāra noteikumi Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” (turpmāk – MK noteikumi Nr.97). Telpu, kas atrodas ēkās, kuru īpašumtiesības reģistrētas uz LVM vārda, iznomāšanā piemērojami Kārtības noteikumi. Iznomājot Telpas, LVM rīkojas ievērojot Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktās rīcības robežas un izņēmumus.
3. Kārtība neattiecas uz LVM Telpu iznomāšanu, kas tiek nodotas trešajām personām vienreizējā lietošanā uz laiku līdz 10 dienām un citu objektu nodošanu lietošanā saskaņā ar apstiprinātu LVM struktūrvienību cenrādi.
4. Izmantojamie normatīvie tiesību akti nomas līgumu noslēgšanai:

#### **Normatīvie akti:**

- 19.07.1995. likums “Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums”;
- 22.12.1992. likums “Par atjaunotā LR 1937.gada Civillikuma saistību tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību”;
- 28.01.1937. likums “Civillikums. Ceturtā daļa. Saistību tiesības”;
- 22.12.1937. likums “Zemesgrāmatu likums”;
- 20.02.2018 MK noteikumi Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi”;
- 29.10.2013. [MK noteikumi Nr.1191 “Kārtība, kādā publiska persona nomā nekustamo īpašumu no privātpersonas vai kapitālsabiedrības un publicē informāciju par nomātajiem un nomāt paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem”.](#)

#### **Iekšējie LVM normatīvie akti :**

08.11.2023. LVM valdes priekšsēdētāja P.Putniņa rīkojums Nr. 3.1-2\_003u\_101\_23\_41 “Kārtība darbinieku iniciēto kolektīvo sporta nodarbību atbalstam”.

5. Lietotie termini un to saīsinājumi:

**Kārtība** – AS “Latvijas valsts meži” telpu iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas no citām personām kārtība.

**LVM** - Akciju sabiedrība “Latvijas valsts meži”.

**Valde** – LVM pārvaldes institūcija.

**LVM NĪP** – AS “Latvijas valsts meži” Nekustamo īpašumu pārvalde.

**NĪP vadītājs** - LVM Nekustamo īpašumu pārvaldes vadītājs.

**NĪP zemes aprites vadītājs** – LVM Nekustamo īpašumu pārvaldes zemes aprites vadītājs.

**NĪP speciālists** - LVM Nekustamo īpašumu pārvaldes Nekustamo īpašumu speciālists.

**NĪP vecākais juriskonsults** - LVM Nekustamo īpašumu pārvaldes vecākais juriskonsults.

**LVM struktūrvienības** - Korporatīvās plānošanas daļa, Saimniecības pārvalde, LVM Sēklas un stādi, LVM Rekreācija un medības, LVM Mežsaimniecība LVM Meža infrastruktūra, LVM Mežsaimniecība Koksnes produktu ražošana un piegāde, LVM Zemes dzīles.

**FUP** - LVM Finanšu un uzskaites pārvalde.

**DVS Grifs** - dokumentu vadības sistēma Grifs.

**Zemes gabals** - nomāt paredzētā zemes platība.

**Telpas** - nomāt vai iznomāt paredzētās telpas.

**Nomas ierosinātājs** - LVM struktūrvienība, kas iesniegusi pieprasījumu LVM NĪP par Zemes gabala un/vai Telpu, kas nepieciešamas LVM darbības nodrošināšanai, [nomu no citām personām](#), vai LVM struktūrvienība vai trešā persona, kas iesniegusi pieprasījumu LVM par LVM Telpu nomu.

**Nodarbību pieteicējs** - LVM iekšējā normatīvā aktā “Kārtība darbinieku iniciēto kolektīvo sporta nodarbību atbalstam” noteiktais LVM darbinieks, kurš saņēmis komisijas atbalstu kolektīvo sporta nodarbību telpu nomai.

**Reģiona teritorija** - LVM reģiona teritorija.

**VNĪ** - Valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi”.

**VZD** - Valsts zemes dienests.

**Izsoles nolikums** - pirms izsoles izstrādātu dokumentu kopums, kas satur informāciju par izsoles priekšmetu, izsoles sākumcenu, izsoles izsludināšanu, pieteikuma dokumentiem un to iesniegšanu, izsoles komisijas pienākumiem un tiesībām, izsoles norises kārtību un slēdzamā nomas līguma nosacījumiem.

**Sporta telpu noma**- tādu sporta telpu noma, kas netiek pieņemtas nepārtrauktā LVM lietošanā, bet nomai ir regulārs raksturs (piemēram, sporta zāles, peldbaseina, segto sporta laukumu u.c. noma divreiz nedēļā), un nomas līgums tiek slēgts uz laiku, ne ilgāku par vienu gadu;

**Komisija** - ar Valdes lēmumu vai NĪP vadītāja rīkojumu izveidota komisija Telpu nomas tiesību izsoļu rīkošanai un citu Kārtībā minēto ar Telpu iznomāšanu saistīto jautājumu izskatīšanai.

**Nomas līgums** - līgums par LVM Telpu nomu vai Zemesgabala un/vai Telpu ([tai skaitā Sporta telpu](#)) [nomāšanu](#) no citām personām.

**Telpu nomas tiesību pretendents** – jebkura fiziska vai juridiska persona, kura saskaņā ar Kārtību un/vai MK noteikumiem Nr.97 izsaka vēlēšanos nomāt LVM Telpas un ir iesniegusi pieteikumu LVM Telpu nomas tiesību izsolei.

**Iznomātājs** – jebkura fiziska vai juridiska persona, kura saskaņā ar Kārtību iesniegusi piedāvājumu nomāt tai piederošo [vai lietošanā esošo](#) Zemesgabalu un/vai Telpas LVM.

**Telpu nosacītā nomas maksa** - iznomājamo Telpu nomas maksa, ko nosaka katra LVM struktūrvienība saskaņā ar Pielikumā Nr.1 pievienoto “Metodiku LVM Telpu

nosacītās nomas maksas apmēra noteikšanai”, vai LVM NĪP pamatojoties uz Telpu tirgus nomas maksas novērtējumu, kuru sagatavojusi persona, kurai ir derīgs profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nekustamā īpašuma novērtēšanai (sertificēts vērtētājs), t.sk. Novērtēšanas biroji.

## **II. LVM Telpu iznomāšanas kārtība**

6. Nomas ierosinātājs DVS Grifs NĪP vadītājam iesniedz Telpu iznomāšanas pieprasījumu, norādot to atrašanās vietu, platību, līguma darbības termiņu, lietošanas mērķi. Ja paredzamais Telpu iznomāšanas darbības termiņš pārsniedz 6 gadus, Nomas ierosinātājam jāsaņem LVM Juridiskās daļas atzinums par konkurences risku izvērtēšanu.
7. Ja Nomas ierosinātājs ir LVM struktūrvienība, tad papildus iesniedzama informācija par Telpu nosacīto nomas maksu, kā arī norādāma kontaktpersona, kura būs atbildīga par atbalsta sniegšanu Telpu nomas līguma sagatavošanā, kā arī tiks norādīta Nomas līgumā kā Iznomātāja kontaktpersona nomas līguma darbības laikā, un citus īpašos nosacījumus (piemēram, īpašas prasības nomas tiesību pretendenta, ja ir paredzēts Telpas iznomāt noteiktam lietošanas mērķim un nomas tiesību pretendenta ir jāizpilda noteiktas atbilstības prasības).
8. Ja Nomas ierosinātājs ir trešā persona (Telpu nomas tiesību pretendents) LVM NĪP Nosacīto nomas maksu lūdz sniegt LVM struktūrvienībai.
9. LVM struktūrvienība Telpu nosacīto nomas maksu aprēķina atbilstoši Pielikumā Nr.1 pievienotajai “Metodikai LVM Telpu nosacītās nomas maksas apmēra noteikšanai”. Ja LVM struktūrvienībai nav iespēju veikt aprēķinu atbilstoši Pielikumam Nr.1, LVM NĪP Telpu nosacīto cenu nosaka, pamatojoties uz Telpu tirgus nomas maksas novērtējumu, kuru sagatavojusi persona, kurai ir derīgs profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nekustamā īpašuma novērtēšanai (sertificēts vērtētājs), t.sk. novērtēšanas biroji.
10. Lēmumu par Telpu nodošanu iznomāšanai pieņem NĪP vadītājs atbilstoši Valdes izsniegtajam pilnvarojumam uzņemt saistības. Pārējos gadījumos lēmumu par Telpu iznomāšanu pieņem Valde.
11. Pēc Telpu iznomāšanas pieprasījuma saņemšanas NĪP vadītājs ar rezolūciju DVS Grifs uzdod NĪP Zemes aprites vadītājam nodrošināt Telpu iznomāšanu.
12. NĪP Zemes aprites vadītājs ar rezolūciju DVS Grifs uzdod NĪP vecākajam juriskonsultam vismaz 20 darbdienas pirms Nomas līguma noslēgšanas publicēt šādu informāciju:
  - 12.1. VNĪ mājas lapā internetā [www.vni.lv](http://www.vni.lv):
    - adrese;
    - kadastra numurs;
    - platība;
    - lietošanas mērķis;
    - līguma darbības termiņš.
  - 12.2. LVM mājas lapā [www.lvm.lv](http://www.lvm.lv):
    - adrese;
    - kadastra numurs;
    - platība;
    - lietošanas mērķis;
    - līguma darbības termiņš;
    - Telpu nosacītā nomas maksa;
    - pieteikuma iesniegšanas laiks (ne mazāks kā 20 darba dienas no publikācijas izsludināšanas);
    - pieteikuma iesniegšanas vieta;
    - papildus nosacījumi un cita būtiska informācija (piem. Īpašuma apskates laiks un kontaktpersona).
13. Ja uz Kārtības 12.punktā minētajām publikācijām pieteikumu iesniedz viens Telpu nomas tiesību pretendents, NĪP vecākais juriskonsults publiskajos reģistros pārbauda Telpu nomas tiesību

pretendenta pieteikumā norādīto informāciju un tā atbilstību Kārtības Pielikumā Nr.2 noteiktajiem “Nomnieka vai Iznomātāja labticības izvērtēšanas kritērijiem”. Pēc informācijas pārbaudes, NĪP vecākais juriskonsults sagatavo Ziņojumu un LVM Telpu nomas līguma projektu, ko DVS Grifs, saskaņojot ar NĪP Zemes aprites vadītāju, [LVM Juridisko daļu, kas sniedz atzinumu par konkurences risku izvērtēšanu](#), un nodod izskatīšanai NĪP vadītājam. LVM Telpu nomas līgumu paraksta par Telpām materiāli atbildīgās LVM struktūrvienības vadītājs. Ja LVM Telpu nomas līguma termiņš vai saistību apjoms pārsniedz par Telpām materiāli atbildīgās LVM struktūrvienības vadītāja pilnvarojumu uzņemties saistības, NĪP vecākais juriskonsults sagatavo ziņojuma projektu iesniegšanai Valdē pilnvarojuma saņemšanai LVM Telpu nomas līguma parakstīšanai. Pēc Ziņojuma izskatīšanas LVM Telpu nomas līgumu paraksta par attiecīgajām Telpām materiāli atbildīgās LVM struktūrvienības vadītājs.

14. Ja uz Kārtības 12.punktā minētajām publikācijām pieteikumu iesniedz vairāk kā viens Telpu nomas tiesību pretendents, tad, Telpu nomas tiesību piešķiršanai, rīkojama mutiska izsole saskaņā ar izsoles nolikumā noteikto izsoles norises kārtību.
15. Telpu iznomāšanas mutisko izsoli rīko ar Valdes lēmumu vai NĪP vadītāja rīkojumu izveidota Komisija. Komisijas sastāvā iekļaujams vismaz NĪP Zemes aprites vadītājs, NĪP vecākais juriskonsults un par Telpām materiāli atbildīgās LVM struktūrvienības pārstāvis. Komisija ir lemtspējīga, ja tajā piedalās vismaz trīs Komisijas locekļi.
16. Komisijas priekšsēdētājs vada un organizē Komisijas darbu, tai skaitā:
  - 16.1. nodrošina izsoles norisei nepieciešamo dokumentāciju, iekšējos un ārējos atzinumus, skaņojumus un nosacījumus;
  - 16.2. nodrošina izsoles nolikuma sagatavošanu, t.sk. LVM Telpu nomas līguma projektu ar pielikumiem;
  - 16.3. nodrošina publikācijas par izsoles rīkošanu un norises nosacījumiem interneta vietnēs [www.lvm.lv](http://www.lvm.lv) un [www.vni.lv](http://www.vni.lv), norādot pieteikšanās termiņu, ne mazāku kā 20 darba dienas un, atbilstoši Komisijas lēmumam par lietderību, nodrošina publikācijas arī masu informācijas līdzekļos;
  - 16.4. nodrošina pēc iespējas plašāku potenciāli ieinteresēto personu informēšanu par izsoles norisi;
  - 16.5. nodrošina Telpu nomas tiesību pretendentu izvērtēšanu atbilstoši labticības izvērtēšanas kritērijiem (Pielikums Nr.2);
  - 16.6. vada Telpu nomas tiesību piešķiršanas izsoli, nodrošina izsoles atklātumu un dokumentē izsoles procedūru:
    - 16.6.1. Uzaicina izsoles dalībnieku, kurš piedāvājis augstāko Telpu nomas maksu, pēc nosolīšanas nekavējoties ar parakstu protokolā apliecināt tajā norādītās Telpu nomas maksas atbilstību nosolītajai;
    - 16.6.2. Ja uz izsoli nav ieradies neviens no uzaicinātajiem pretendentiem, atzīst izsoli par nenotikušu.
17. [Ja Telpu iznomāšanas izsolē piedalās viens pretendents, tad Telpu nomas tiesības piešķiramas par izsoles sākumcenu plus viens solis.](#)
18. Ja 16.3.punktā minētajās publikācijās norādītajā pieteikšanās termiņā neviens Telpu nomas tiesību pretendents nav pieteicies uz mutisko izsoli, Komisija var pazemināt Telpu nosacīto nomas maksu par 20% un rīkot atkārtotu mutisko izsoli. Pēc otrās nesekmīgās izsoles, rīkojot trešo izsoli, izsoles sākumcenu var samazināt līdz 40% no sākotnējās Telpu nosacītās nomas maksas apmēra. Lēmumu par turpmāku izsoles sākumcenas samazināšanu vai turpmāko rīcību pieņem Valde
19. Lēmumu par LVM Telpu nomas līguma slēgšanu pieņem NĪP vadītājs vai Valde, ja vēlamais nomas līguma termiņš vai saistību apjoms pārsniedz par Telpām materiāli atbildīgās LVM struktūrvienības vadītāja pilnvarojumu uzņemties saistības vai Komisija apstiprināta ar Valdes lēmumu. [Viena pretendenta izsoles rezultātu apstiprināšanai ir jāsaņem LVM Juridiskās daļas atzinums par konkurences risku izvērtēšanu.](#)

20. Pēc Kārtības 19.punktā minētā lēmuma saņemšanas, NĪP vecākais juriskonsults nodrošina Nomas līguma sagatavošanu parakstīšanai, noslēgtā LVM Telpu nomas līguma reģistrēšanu DVS Grifs, ar opciju “obligātā iepazīšanās” nodod to FUP [Izdevumu uzskaites vadītājam](#), Nomas līgumā norādītajai kontaktpersonai, Nomas ierosinātajam (ja tā ir LVM struktūrvienība), kā arī par Nomas līguma administrēšanu atbildīgajai personai.
21. 10 darbdienu laikā pēc LVM Telpu nomas līguma noslēgšanas, NĪP vecākais juriskonsults VNĪ mājas lapā internetā [www.vni.lv](http://www.vni.lv) un LVM mājas lapā [www.lvm.lv](http://www.lvm.lv) publicē šādu informāciju: nekustamā īpašuma, kurā atrodas Telpas, adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis, iznomātājs, nomas maksas apmērs un līguma darbības termiņš.
22. Šīs Kārtības 12. un 21.punktus, kā arī Kārtībā noteikto izsoles procesu var nepiemērot, ja:
  - 22.1. Telpas iznomā publiskai personai;
  - 22.2. Telpas iznomā sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam, kurā publiskas personas daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus.
23. Papildus nomas maksai (Nosacītai maksai vai nomas maksai, kas noteikta izsoles rezultātā) LVM Telpu nomnieks maksā:
  - 23.1. pievienotās vērtības nodokli (PVN), atbilstoši spēkā esošajai PVN likmei rēķina izrakstīšanas dienā;
  - 23.2. nekustamā īpašuma nodokli proporcionāli nomā nodotās Telpas platībai;
  - 23.3. maksu par patērēto elektroenerģiju/ūdeni, atbilstoši skaitītāju rādījumiem, u.c. komunālos maksājumus;
24. par attiecīgajām Telpām materiāli atbildīgā LVM struktūrvienība var izvirzīt arī citus nosacījumus, kas pielīgstami LVM Telpu Nomas līgumā (piem. papildus nomas maksai piemērojama mainīgā nomas maksas daļa, kas izteikta procentuāli no Nomnieka apgrozījuma, ja tas nomas objektā veic saimniecisko darbību).

### ***III. AS „Latvijas valsts meži” darbības nodrošināšanai nepieciešamo Zemesgabalu un/vai Telpu nomas līgumu no citām personām un Sporta telpu nomas līgumu LVM darbinieku labbūtnības veicināšanas nodrošināšanai slēgšana***

25. LVM struktūrvienības vadītājs DVS Grifs NĪP vadītājam iesniedz [LVM darbības nodrošināšanai nepieciešamo Zemesgabalu un/vai Telpu nomas \(izņemot Sporta telpu nomas\) pieprasījumu](#), pamatojot nepieciešamību nomāt Zemesgabalu un/vai Telpas, [kas nepieciešamas LVM darbības nodrošināšanai](#) no citām personām, kā arī norāda:
  - 25.1. Zemes gabala un/vai Telpu konkrētu atrašanās vietu (adrese) vai vēlamo atrašanās vietu (administratīvā teritorija),
  - 25.2. vēlamo platību,
  - 25.3. plānoto nomas maksas apmēru,
  - 25.4. paredzamo līguma darbības termiņu (paredzot un ievērojot, Kārtības 31.punktā norādīto, obligātās publikācijas termiņu),
  - 25.5. Zemes gabala un/vai Telpu lietošanas mērķi,
  - 25.6. [Citas specifiskās prasības attiecībā uz Zemes gabala un/vai Telpu lietošanu;](#)
  - 25.7. LVM struktūrvienības kontaktpersonu, kura būs atbildīga par precizējošas informācijas sniegšanu LVM NĪP Nomas līguma noteikumu izstrādei, kā arī tiks norādīta Nomas līgumā kā Nomnieka kontaktpersona līguma darbības laikā.
26. [Sporta telpas nomas nodrošināšanai, Nodarbību pieteicējs atbilstoši LVM iekšējā normatīvā aktā noteiktajam, DVS Grifs NĪP vadītājam iesniedz Sporta telpu nomas pieprasījumu, iesniegumā norādot pamatojumu un pievienojot darbinieku iniciēto sporta nodarbību pieteikumu izvērtēšanas komisijas lēmumu, kā arī norāda:](#)
  - 26.1. [Sporta telpu konkrētu atrašanās vietu \(adrese\);](#)
  - 26.2. [Informāciju par Sporta telpu īpašnieku;](#)
  - 26.3. [Nomas maksas apmēru;](#)

- 26.4. Sporta telpas lietošanas mērķi un lietošanas laikiem;
  - 26.5. Sporta telpas lietošanas termiņu, kas nedrīkst pārsniegt 1 (vienu) gadu;
  - 26.6. citas specifiskas prasības attiecībā uz Sporta telpu izmantošanu;
  - 26.7. Sporta telpu nomas līguma projektu, ja tāds ir iegūts no Iznomātāja;
  - 26.8. LVM kontaktpersonu, kura tiks norādīta Sporta telpu nomas līgumā kā Nomnieka kontaktpersona līguma darbības laikā.
27. Lēmumu par Zemes gabala un/vai Telpu nomu (izņemot Sporta telpu nomai) no citām personām procesa uzsākšanu pieņem:
- 27.1. NĪP vadītājs, ievērojot Valdes izsniegto vispārējo pilnvarojuma uzņemties saistības apjomu, vai
  - 27.2. Valde, ja paredzamās līgumsaistības pārsniedz NĪP vadītāja vispārējo pilnvarojumu.
28. Sporta telpu nomas līguma slēgšanai NĪP vadītājs, pēc 26.punktā minētā pieprasījuma saņemšanas uzdod Zemes aprites vadītājam nodrošināt Sporta telpu nomas līguma noslēgšanas procesu.
- 28.1. Zemes aprites vadītājs uzdod NĪP vecākajam juriskonsultam publiskajos reģistros pārbaudīt pieteikumā norādīto informāciju, tajā skaitā pārbaudot Iznomātāja tiesības slēgt attiecīga veida līgumus un tā atbilstību Kārtības Pielikumā Nr.2 noteiktajiem Iznomātāja labticības izvērtēšanas kritērijiem. Pēc informācijas pārbaudes NĪP vecākais juriskonsults sagatavo Nomas līguma projektu, ko saskaņojot DVS Grifs ar NĪP Zemes aprites vadītāju, NĪP vadītāju, Personāla vadības daļas Darba aizsardzības vadītāju un Nodarbību pieteicēju, nodod parakstīšanai par attiecīgo LVM Struktūrvienību atbildīgajam LVM valdes loceklim. Sporta telpu nomas līgums ir slēdzams uz termiņu, kas nepārsniedz 1 (vienu) gadu.
  - 28.2. NĪP vecākais juriskonsults DVS Grifs ar opciju „obligātā iepazīšanās” nodod to FUP Izdevumu uzskaites vadītājam, Personāla vadības daļas Darba aizsardzības vadītājam, līgumā norādītajai LVM kontaktpersonai un Nodarbību pieteicējam.
29. Gadījumā, ja LVM struktūrvienībai nav zināms konkrēts Zemes gabals un/vai Telpas (izņemot Sporta telpas), piemērotākā un saimnieciski izdevīgākā piedāvājuma Zemes gabala un/vai Telpu nomas (izņemot Sporta telpas) objekta noskaidrošanai rīkojams konkurss atbilstoši Kārtības 34.-36. punktiem.
30. Ja Nomas pieprasījumā ir norādīta Kārtības 25.1.-25.7.punktos minētā informācija, tai skaitā konkrēts Zemes gabals un/vai Telpas, NĪP vadītājs ar rezolūciju DVS Grifs uzdod NĪP Zemes aprites vadītājam nodrošināt Zemes gabala un/vai Telpu nomas līguma no citām personām noslēgšanu, nerīkojot konkursu, bet nodrošinot 31.punktā paredzēto pienākumu.
31. Neatkarīgi no piemērojamās procedūras Zemes gabala un/vai Telpu nomas (izņemot Sporta telpu nomai) līguma noslēgšanai, NĪP vadītājs vai NĪP Zemes aprites vadītājs uzdod NĪP vecākajam juriskonsultam vismaz 20 darbdienas pirms Nomas līguma noslēgšanas VNĪ mājas lapā internetā [www.vni.lv](http://www.vni.lv) un LVM mājas lapā [www.lvm.lv](http://www.lvm.lv) publicēt šādu informāciju:
- Zemes gabala un/vai Telpu vēlamā atrašanās vieta;
  - platība;
  - plānotais nomas maksas apmērs;
  - paredzamais līguma darbības termiņš;
  - lietošanas mērķis.
32. Ja uz Kārtības 31.punktā minēto publikāciju pieteikumu iesniedz viens Iznomātājs, NĪP vecākais juriskonsults publiskajos reģistros pārbauda tā pieteikumā norādīto informāciju, tajā skaitā pārbaudot Iznomātāja tiesības slēgt attiecīga veida līgumus un tā atbilstību Kārtības Pielikumā Nr.2 noteiktajiem Iznomātāja labticības izvērtēšanas kritērijiem. Pēc informācijas pārbaudes, NĪP vecākais juriskonsults sagatavo Ziņojumu un Nomas līguma projektu, ko saskaņojot DVS Grifs ar NĪP Zemes aprites vadītāju nodod izskatīšanai NĪP vadītājam. Ja Zemes gabala un/vai Telpu nomas (izņemot Sporta telpu) līguma termiņš vai saistību apjoms pārsniedz NĪP vadītāja pilnvarojumu uzņemties saistības, NĪP vecākais juriskonsults sagatavo ziņojuma projektu iesniegšanai Valdē pilnvarojuma saņemšanai Nomas līguma parakstīšanai.

33. Ja uz Kārtības 31.punktā minēto publikāciju pieteikumu iesniedz vairāk kā viens Iznomātājs, vai nepiesakās neviens, tad Zemes gabala un/vai Telpu nomas ([izņemot Sporta telpu](#)) tiesības piešķiršanai rīkojams Konkurss, saskaņā ar Konkursa nolikumā nosakāmo konkursa norises kārtību, izvēloties saimnieciski izdevīgāko piedāvājumu.
34. Zemes gabala un/vai Telpu ([izņemot Sporta telpu](#)) nomāšanas Konkursu rīko ar Valdes lēmumu vai NĪP vadītāja rīkojumu izveidota Komisija. Komisijas sastāvā iekļaujams vismaz NĪP Zemes aprites vadītājs, NĪP vecākais juriskonsults un attiecīgās LVM struktūrvienības pārstāvis. Komisija ir lemtspējīga, ja tajā piedalās vismaz trīs locekļi.
35. Komisijas priekšsēdētājs vada un organizē Komisijas darbu, tai skaitā:
  - 35.1. nodrošina Konkursa norisei nepieciešamo dokumentāciju, iekšējos un ārējos atzinumus, skaņojumus un nosacījumus;
  - 35.2. Nodrošina konkursa nolikuma, t.sk. Nomā līguma projekta sagatavošanu;
  - 35.3. Nodrošina publikācijas par konkursa rīkošanu un norises nosacījumiem interneta vietnēs [www.lvm.lv](http://www.lvm.lv) un [www.vni.lv](http://www.vni.lv), norādot pieteikšanās termiņu, ne mazāku kā 20 darba dienas un atbilstoši Komisijas lēmumam par lietderību nodrošina publikācijas arī masu informācijas līdzekļos;
  - 35.4. Nodrošina pēc iespējas plašāku potenciāli ieinteresēto personu informēšanu par konkursa norisi;
  - 35.5. Nodrošina Nomā tiesību pretendenta atbilstību [Pielikumā Nr.2 noteiktajiem “Nomnieka vai Iznomātāja labticības izvērtēšanas kritērijiem”](#);
  - 35.6. Vada Konkursa nomā tiesību piešķiršanas procesu un dokumentē Konkursa procedūru;
  - 35.7. Ja uz Konkursu nav pieteicies neviens no pretendentiem, atzīst Konkursu par nenotikušu.
36. Ja publikācijās norādītajā pieteikumu iesniegšanas termiņā neviens Iznomātājs nav pieteicies, Komisija var rīkot atkārtotu Zemes gabala un/ vai Telpu nomā ([izņemot Sporta telpu](#)) tiesību piešķiršanas Konkursu, atvieglot Konkursa nolikumā noteiktās prasības. Pēc otrā nesekmīgā Konkursa, lēmumu par turpmāku rīcību pieņem Valde.
37. Lēmumu par Nomā līguma ([izņemot Sporta telpu](#)) slēgšanu pieņem NĪP vadītājs vai Valde, ja vēlamais nomā līguma termiņš vai saistību apjoms pārsniedz Nomā ierosinātāja pilnvarojumu uzņemties saistības.
38. Pēc Kārtības 37.punktā minētā lēmuma pieņemšanas, NĪP vadītājs DVS Grifs uzdod rezolūciju NĪP vecākajam juriskonsultam nodrošināt Nomā līguma ([izņemot Sporta telpu](#)) sagatavošanu parakstīšanai. Nomā līgumu paraksta Nomā ierosinātājs, NĪP vadītājs, vai cita ar Valdes lēmumu pilnvarota persona. Zemes gabala nomāšanas gadījumā, kā rezolūcijas līdzizpildītājs tiek norādīts attiecīgā reģiona NĪP speciālists, kas sniedz atbalstu NĪP vecākajam juriskonsultam Nomā līguma sagatavošanā. Zemes gabala iznomāšanas gadījumā visas darbības, kas saistītas ar zemes vienības daļas plāna izgatavošanu, kas tai skaitā ietver iesnieguma iesniegšanu pašvaldībā par lietošanas mērķa noteikšanu nomā platībai, nomā platības uzmērīšanu, zemes vienības daļas plāna reģistrāciju VZD/ vai nomā teritorijas skices izgatavošanu, veic NĪP speciālists, pamatojoties uz NĪP vadītāja rezolūciju DVS Grifs.
39. NĪP vecākais juriskonsults nodrošina Nomā līguma ([izņemot Sporta telpu](#)) reģistrēšanu DVS Grifs ar opciju „obligātā iepazīšanās” nodod to FUP [Izdevumu uzskaites vadītājam](#), līgumā norādītajai LVM kontaktpersonai, Nomā ierosinātājam kā arī par līguma administrēšanu atbildīgajai personai, kas norādīta Kārtības 47.un 48. punktos.
40. 10 darbdienu laikā pēc Zemes gabala un/vai Telpu ([tajā skaitā arī Sporta telpu](#)) nomā līguma noslēgšanas, NĪP vecākais juriskonsults VNĪ mājas lapā internetā [www.vni.lv](http://www.vni.lv) un LVM mājas lapā [www.lvm.lv](http://www.lvm.lv) publicē šādu informāciju: nomā objekta adrese, kadastra numurs, nomā platība, lietošanas mērķis, iznomātājs, nomā maksas apmērs un līguma darbības termiņš.
41. Šīs Kārtības 31. un 40.punktus, kā arī Kārtībā noteikto nomā Konkursa procesu var nepiemērot, ja:
  - 41.1. LVM Zemes gabalu un/vai Telpas nomā no publiskas personas;
  - 41.2. Zemes gabals tiek nomāts uz tā esošas LVM piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;

- 41.3. Zemes gabals un/vai Telpas tiek nodoti LVM vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.
42. Zemes gabala un/vai Telpu ([izņemot Sporta telpu](#)) Nomas līgumā no citām personām var paredzēt noteikumus par izpirkuma tiesības pielīgšanu.

#### ***IV. Nomas līgumu administrēšana***

43. Nomas līgumu administrēšana ir pasākumu kopums, ko realizē par līguma administrēšanu atbildīgā persona, un kuras uzdevums ir regulāri un operatīvi kontrolēt līgumā pielīgto LVM kā Iznomātāja vai Nomnieka un Nomnieka līgumsaistību izpildi, tai skaitā, sekot līdzi Nomas līguma termiņam.
44. Pozitīva lēmuma par Nomas līguma termiņa pagarināšanu un/vai Nomas līguma priekšmeta grozījumu veikšanu gadījumā NĪP vadītājs DVS Grifs uzdod rezolūciju NĪP vecākajam juriskonsultam sagatavot Nomas līguma grozījumus parakstīšanai.
45. Lēmuma par nomas termiņa nepagarināšanu un/vai Nomas līguma priekšmeta grozījumu neveikšanu gadījumā NĪP vadītājs DVS Grifs uzdod rezolūciju NĪP vecākajam juriskonsultam sagatavot rakstisku atbildi Nomniekam vai Iznomātājam.
46. Nomas līgumi pirms termiņa izbeidzami atbilstoši Nomas līguma noteikumiem.
47. LVM Telpu nomas līgumu administrēšanu LVM nodrošina par attiecīgajām Telpām materiāli atbildīgā LVM struktūrvienība/struktūrvienības darbinieks.
48. Zemesgabalu un/vai Telpu nomas līgumu no citām personām un [Sporta telpu nomas līgumu LVM darbinieku labbūtnības veicināšanas nodrošināšanai](#) administrēšanu LVM nodrošina:
- 48.1. Nomas līgumiem ar lietošanas mērķi „biroja telpu ierīkošanai un izmantošanai” un “korporatīvā datu tīkla pieslēguma vietas ierīkošana un izmantošana”- administrēšanu nodrošina Saimniecības pārvaldes vadītājs;
- 48.2. [Sporta telpu nomas līgumu administrēšanu nodrošina Nodarbību pieteicējs](#);
- 48.3. Nomas līgumiem ar mērķi, kas nav minēts 48.1. un 48.2.punktos, administrēšanu nodrošina Nomas ierosinātāja – LVM struktūrvienības vadītāja nozīmēts darbinieks.
49. [Ja LVM Telpu nomas līguma termiņš pārsniedz 6 \(sešus\) gadus, Telpu nomas maksu pārskata ne retāk kā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajā termiņā t.i. ne retāk kā reizi 6 gados.](#)

#### ***V. LVM Telpu nomas līgumu termiņa pagarināšana vai priekšmeta grozīšana***

50. Gadījumā, ja LVM Telpu Nomnieks atbilstoši Nomas līgumā noteiktajiem nosacījumiem, iesniedz iesniegumu par Nomas līguma termiņa pagarināšanu un/vai Telpu nomas līguma priekšmeta grozījumiem (piem., papildus telpu iznomāšanai vai iznomāto telpu samazināšanai), NĪP Zemes aprites vadītājs izvērtē saņemto iesniegumu un tajā ietvertos argumentus, kas pamato nepieciešamību pagarināt Telpu Nomas līguma termiņu un/vai veikt Telpu Nomas līguma priekšmeta grozījumus. Papildus NĪP Zemes aprites vadītājs izvērtē Nomnieka atbilstību [Pielikumā Nr.2 noteiktajiem “Nomnieka vai Iznomātāja labticības izvērtēšanas kritērijiem”](#) un sadarbībā ar NĪP vecāko juriskonsultu sagatavo ziņojumu NĪP vadītājam vai Valdei lēmuma pieņemšanai par Telpu Nomas līguma termiņa pagarinājuma un/vai Telpu Nomas līguma priekšmeta grozījumiem, ievērojot sekojošus nosacījumus:
- 50.1. [Pagarinot Telpu nomas līgumu uz termiņu vairāk, kā 6 gadi, ir saņemts LVM Juridiskās daļas atzinums par konkurences risku izvērtēšanu](#);
- 50.2. [Telpu Nomas līgumu var pagarināt uz kopējo termiņu līdz 12 gadiem ar NĪP vadītāja lēmumu, tam izdotā pilnvarojuma apjomā, ievērojot Kārtības 50.punkta prasības](#);
- 50.3. [Telpu Nomas līgumu var pagarināt uz kopējo termiņu no 12 līdz 30 gadiem ar LVM Valdes lēmumu, ievērojot Kārtības 50.punkta prasības](#);
- 50.4. Telpu Nomas līgumu var pagarināt, nepārsniedzot kopējo līguma termiņu - 30 gadi.
- 50.5. Telpu Nomas līgumā noteiktā priekšmeta grozījumu rezultātā palielinās iznomāto Telpu platība ne vairāk par 10 procentiem no nomniekam sākotnēji iznomātās platības.



- 50.6. Telpu Nomas līgumā noteiktā nomas maksa ievērojot Kārtības 49.punktu ir jāpārskata atbilstoši Kārtībā noteiktajam Telpu sākotnējās nosacītās nomas maksas noteikšanas veidam (Nosacītās nomas maksas aprēķina metodika, vai Īpašuma Tirgus nomas maksas novērtējums). Ja pārskatīšanas rezultātā Telpu nomas maksa ir mazāka par Nomas līgumā noteikto, tā netiek grozīta.

#### **VI. Zemesgabalu un/vai Telpu nomas līgumu no citām personām termiņa pagarināšana vai priekšmeta grozīšana**

51. Gadījumā, ja no citām personām nomāto Zemes gabalu un/vai Telpas LVM ir nepieciešams lietot arī pēc Nomas līguma termiņa beigām, vismaz 1 (vienu) mēnesi pirms termiņa beigām par Nomas līguma administrēšanu atbildīgās LVM struktūrvienības vadītājs DVS Grifs NĪP vadītājam iesniedz iesniegumu, norādot uz kādu termiņu Nomas līgumu nepieciešams pagarināt un lietderības apsvērumiem termiņa pagarināšanai.
52. Gadījumā, ja LVM rodas nepieciešamība papildus spēkā esošajam Zemes gabala un/vai Telpu Nomas līgumā noteiktajam nomas objektam nomāt papildus Zemes gabalu un/vai Telpas vai samazināt nomas objektu, vai veikt citus grozījumus Nomas līguma priekšmetā, par Nomas līguma administrēšanu atbildīgā persona iesniedz DVS Grifs NĪP vadītājam iesniegumu par Nomas līguma priekšmeta grozījumu nepieciešamību.
53. Pēc Kārtības 51. vai 52.punktā minētā pieprasījuma saņemšanas NĪP vadītājs ar rezolūciju DVS Grifs uzdod NĪP Zemes aprites vadītājam nodrošināt Zemes gabala un/vai Telpu Nomas līguma pagarināšanu un/vai Nomas līguma priekšmeta grozījumu veikšanu (piemēram, papildus telpu nomāšanai vai nomāto telpu samazināšanai).
54. NĪP Zemes aprites vadītājs izvērtē saņemto iesniegumu un tajā ietvertos argumentus, kas pamato nepieciešamību pagarināt Zemes gabala un/vai Telpu Nomas līguma termiņu, un/vai Nomas līguma priekšmeta grozījumu veikšanu, Iznomātāja atbilstību labticības izvērtēšanas kritērijiem (pielikums Nr.2) un sadarbībā ar NĪP vecāko juriskonsultu sagatavo ziņojumu NĪP vadītājam vai Valdei lēmuma pieņemšanai par Zemes gabala un/vai Telpu Nomas ([izņēmot Sporta telpu](#)) līguma termiņa pagarinājuma iespējamību, ja Zemes gabala un/vai Telpu Nomas ([izņēmot Sporta telpu](#)) līguma termiņš vai saistību apjoms pārsniedz NĪP vadītāja pilnvarojumu uzņemties saistības un/vai Nomas līguma priekšmeta grozījumu veikšanu, ievērojot sekojošus nosacījumus:
- 54.1. [Ir saņemts Juridiskās daļas atzinums par konkurences risku izvērtējumu;](#)
- 54.2. Zemes gabala un/vai Telpu Nomas ([izņēmot Sporta telpu](#)) līgumu no citām personām var pagarināt nepārsniedzot kopējo līguma termiņu - 30 gadi, bet ievērojot 55.1.punktu.
- 54.3. pārskatot Zemes gabala un/vai Telpu Nomas līguma ([izņēmot Sporta telpu](#)) no citām personām nomas un/vai apsaimniekošanas maksu:
- 54.3.1. tā var tikt noteikta mazāka;
- 54.3.2. tā var tikt palielināta, bet ne vairāk kā 20% no pielīgtās nomas un/vai apsaimniekošanas maksas, ja no tās iepriekšējās noteikšanas ir pagājuši vismaz 24 mēneši ([izņēmot Sporta telpu](#)).
- 54.4. Zemes gabala un/vai Telpu nomas ([izņēmot Sporta telpu](#)) līgumā noteiktā priekšmeta grozījumu rezultātā LVM nomāto Telpu platība:
- 54.4.1. var tikt samazināta;
- 54.4.2. var tikt palielināta ne vairāk par 50 procentiem no LVM sākotnēji iznomātās platības.
- 54.5. Zemes gabala un/vai Telpu Nomas ([izņēmot Sporta telpu](#)) līgumu no citām personām grozījumos var paredzēt noteikumus par izpirkuma tiesības pielīgšanu.
55. NĪP vadītājs izvērtē saņemto ziņojumu par Zemes gabala un/vai Telpu Nomas ([izņēmot Sporta telpu](#)) līguma termiņa pagarināšanu un/vai Nomas līguma priekšmeta grozījumu veikšanu un tajā ietvertajiem lietderības apsvērumiem un pieņem lēmumu par Nomas līguma termiņa pagarinājuma un/vai Nomas līguma priekšmeta grozījumiem vai ziņojuma virzīšanu Valdei lēmuma pieņemšanai, ievērojot sekojošus papildnosacījumus:

- 55.1. Zemes gabala un/vai Telpu (izņemot Sporta telpu) Nomas līgumi, kuri noslēgti konkursa procesa rezultātā uz termiņu līdz 6 gadiem, ievērojot lietderības apsvērumus, var tikt pagarināti, bet ne ilgāk kā uz kopējo termiņu 12 gadi- ar NĪP vadītāja lēmumu pilnvarojuma summas ierobežojuma ietvaros;
- 55.2. Zemes gabala un/vai Telpu (izņemot Sporta telpu) Nomas līgumi, par kuru noslēgšanu, lēmumu ir pieņēmusi Valde, vai Nomas līguma kopējais termiņš pārsniedz 12 gadus, vai kopējā Nomas līguma darījuma summa pārsniedz Nomas ierosinātāja, kas parakstījis Nomas līgumu, pilnvarojumu, var tikt pagarināti vai grozīti ar Valdes lēmumu.
56. Sporta telpu nomas līguma priekšmeta un/vai nomas maksa var tikt grozīta atbilstoši LVM iekšējā normatīvā aktā “Kārtība darbinieku iniciēto kolektīvo sporta nodarbību atbalstam” komisijas noteiktajam finansējuma apmēram, saskaņojot to ar Personāla vadības daļas Darba aizsardzības vadītāju.
57. Sporta telpu nomas līgumu var pagarināt nepārsniedzot kopējo līguma termiņu – 1 gads.

## Metodika LVM Telpu nosacītās nomas maksas apmēra noteikšanai.

1. LVM Telpu nosacīto nomas maksu mēnesī (bez pievienotās vērtības nodokļa) aprēķina, izmantojot šādu formulu:

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

- NM – LVM Telpu nomas maksa mēnesī (bez pievienotās vērtības nodokļa);
  - $T_{izm}$  – tā nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā, kurā atrodas LVM Telpas (aprēķina saskaņā ar Metodikas 2.punktu);
  - $N\bar{I}pl$  – nekustamā īpašuma sastāvā esošās būves kopējā platība, kurā atrodas LVM Telpas (kvadrātmetri);
  - $N_{izm}$  – netiešās izmaksas gadā uz vienu kvadrātmetru (aprēķina saskaņā ar šo Metodikas 3.punktu);
  - $IZNpl$  – iznomājamā platība (kvadrātmetri).
2. Tiešās izmaksas gadā par nekustamo īpašumu, kurā atrodas iznomājamās LVM Telpas, aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$T_{izm} = A + P + N + Z_n + C + \frac{K}{IznP}, \text{ kur:}$$

- $T_{izm}$  – 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 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. Var noteikt, ka apsaimniekošanas pamata pakalpojumus nodrošina vai organizē Nomnieks līdz ar to 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 saglabāšanai un atjaunošanai un nav iekļauti A komponentē. Minētie izdevumi gadā jāplāno 2,5 procentu apjomā no attiecīgā nekustamā īpašuma ēkas atjaunošanas vērtības;
- $Z_n$  – zemes nomas maksa gadā;
- 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;

- IznP – 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.
- 3. Netiešās izmaksas ir tā daļa no iznomātāja darbības izmaksām, kuras nav tieši saistītas ar nomas pakalpojuma sniegšanu konkrētajā Īpašumā, bet rodas, nodrošinot pakalpojumu. Netiešās izmaksas uz vienu kvadrātmetru gadā aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$Nizm = Adm \times k / Kpl$ , 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.

***Nomnieka vai Iznomātāja labticības izvērtēšanas kritēriji:***

Nomnieks vai Iznomātājs ir uzskatāms par labticīgu, ja atbilst šādiem kritērijiem:

- Tam nav nenokārtotu parādsaistību pret LVM;
- Tam pēdējā nomas gada laikā nav bijuši regulāri (vairāk par 3) maksājumu kavējumi, kas pārsniedz divu maksājumu periodu;
- Pēdējā nomas gada laikā LVM nav vienpusēji izbeidzis citu ar to noslēgto līgumu par īpašuma lietošanu, tāpēc, ka tas nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus vai stājies spēkā tiesas nolēmums, ar kuru saskaņā tiek izbeigts cits ar LVM noslēgts līgums par īpašuma lietošanu;
- Tam, saskaņā ar likumu "Par nodokļiem un nodevām" vai valstī, kurā tas reģistrēts vai kurā atrodas tā pastāvīgā dzīvesvieta, saskaņā ar attiecīgās ārvalsts normatīvajiem aktiem nav neizpildītas saistības nodokļu (tai skaitā valsts sociālās apdrošināšanas) jomā.
- Tas vai ar to saistītās personas nav iekļauts Apvienoto Nāciju Organizācijas vai Eiropas Savienības, vai citas starptautiskās organizācijas, kuras dalībvalsts ir Latvijas Republika, sankciju sarakstos un uz to netiek piemērotas sankcijas Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- Tam nav pasludināts maksātnespējas process (izņemot gadījumu, kad maksātnespējas procesā tiek piemērots uz parādnieka maksātnespējas atjaunošanu vērsts pasākumu kopums), apturēta tā saimnieciskā darbība vai tas tiek likvidēts.
- nav citu līgumsaistību pārkāpumu, tai skaitā nav noslēgtu ar LVM nesaskaņotu apakšnomas līgumu, kā arī tā (Nomnieka) rīcībā ar nomas objektu nav konstatējamas patvaļīgas būvniecības pazīmes.