

SIA "Rīgas Dzemdību nams"  
**Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas**  
**LĒMUMS**

Rīgā, Miera ielā 45, 16.02.2026.

Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisija (turpmāk – Komisija) izveidota ar SIA "Rīgas Dzemdību nams" valdes priekšsēdētājas 01.11.2023. rīkojumu Nr.V-118/2023 šādā sastāvā:

Komisija priekšsēdētājs: Jurists – Juridiskās un iepirkumu daļas vadītājs Salvis Kozlovs – piedalās;

Komisijas priekšsēdētāja vietniece: Personāla daļas vadītāja Daina Care – piedalās;

Komisijas loceklis: Saimnieciskā nodrošinājuma nodaļas vadītājs Eduards Ādmīdiņš – piedalās;

Kvorums nodrošināts. Komisija ir tiesīga pieņemt lēmumu.

**Par nomas līguma ar SIA "BENU aptieka Latvija", vienotais reģ.Nr. 40003252167, darbības termiņa pagarināšanu**

[1] Starp SIA "Rīgas Dzemdību nams" (turpmāk – Kapitālsabiedrība) un SIA "BENU Aptieka Latvija" (turpmāk – Nomnieks) 10.03.2020. noslēgts Apakšnomas līgums Nr. RDzN-172/2017 (turpmāk – Līgums). Saskaņā ar Līguma noteikumiem Kapitālsabiedrība ir nodevusi Nomnieka maksas lietošanā ar termiņu līdz 31.03.2026. nedzīvojamās telpas Rīgā, Miera ielā 45 (ēkā Nr. K-1): telpas Nr. 001 – 7, 001 – 8, 001 – 9, 001 – 10, 001-11, un 001 – 16 ar kopējo platību 57,2 m<sup>2</sup> un telpas Nr. 001-4 daļu 2,4 m<sup>2</sup> platībā (kopējā iznomājamā platība – 59,6 m<sup>2</sup>) (turpmāk – Nekustamais īpašums).

[2] 12.01.2026. Kapitālsabiedrībā saņemts Nomnieka iesniegums Nr.LV-B-1.3-26/2, *Par nomas līguma Rīgā, Miera ielā 45 pagarināšanu*, kurā izteikts lūgums pagarināt Līguma darbības termiņu uz sešiem gadiem.

[3] Ministru kabineta noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 18.punkts paredz, ka Iznomātājam, ievērojot sabiedrības intereses un lietderības apsvērumus, ir tiesības izlemt, vai pagarināt attiecīgā nomas līguma termiņu (nerīkojot izsoli) vai iznomāt nomas objektu citam nomniekam šajos noteikumos noteiktajā kārtībā.

[3.1] Kapitālsabiedrības procesa apraksta "Kārtība, kādā SIA "Rīgas Dzemdību nams" tiek īstenota valdījumā esošo telpu iznomāšana" (turpmāk – Apraksts) (saskaņots 15.06.2022. ārkārtas dalībnieku sapulcē, protokols Nr.6) 4.7.punkts paredz, ka Komisijai, ievērojot Kapitālsabiedrības intereses un lietderības apsvērumus, ir tiesības līdz nomas līguma termiņa beigām izlemt, vai attiecīgā nomas līguma darbības termiņu pagarināt ar Nomnieku, kas labticīgi pildījis attiecīgajā līgumā noteiktos Nomnieka pienākumus vai iznomāt Nekustamo īpašumu citam Nomniekam šajā Kārtībā noteiktajā kārtībā. Savukārt Apraksta 4.8.punkts paredz, ka Nomnieks uzskatāms par labticīgu, ja: Nomniekam nav nenokārtotu parādsaistību pret Kapitālsabiedrību, kā arī Kapitālsabiedrībai zināmu Nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu maksājumu parādu; pēdējā nomas gada laikā nav bijuši regulāri (vairāk kā trīs) maksājumu kavējumi, kas pārsniedz divu maksājumu periodu; pēdējā nomas gada laikā Kapitālsabiedrība nav vienpusēji izbeigusi citu ar Nomnieku noslēgto līgumu par Nekustamā īpašuma lietošanu, tāpēc, ka Nomnieks nav pildījis Līgumā noteiktos pienākumus vai stāties spēkā tiesas nolēmums, saskaņā ar kuru tiek izbeigts cits ar Kapitālsabiedrību noslēgts līgums par Nekustamā īpašuma lietošanu; nav citu būtisku līgumsaistību pārkāpumu pret Kapitālsabiedrību; Nomniekam nav pasludināts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpus tiesas tiesiskās aizsardzības process, uzsākts likvidācijas process vai apturēta saimnieciskā darbība.

Līdz ar to Komisija tālāk vērtēs sabiedrības intereses un lietderības apsvērumus, kā arī to, vai Nomnieks ir atzīstams pat labticīgu.

[3.2] Nomnieka nomātajā Nekustamajā īpašumā atrodas aptiekas telpas. Aptiekas darbība Rīgas Dzemdību nama telpās ir tieši saistīta ar iestādes pamatfunkciju – veselības aprūpes pakalpojumu sniegšanu. Tā nodrošina, ka pacientiem, jaunajām māmiņām un personālam ir tūlītēja piekļuve specifiskiem medikamentiem un medicīnas precēm, neizejot no iestādes teritorijas. Dzemdību nama pacienti ir īpaši jutīga mērķgrupa (grūtnieces, māmiņas ar jaundzimušajiem), kurām pārvietošanās ārpus iestādes medikamentu meklēšanai var būt apgrūtināta vai neiespējama. Līdz ar to aptiekas esamība uz vietas būtiski uzlabo pacientu aprūpes nepārtrauktību, drošību un kvalitāti, vienlaikus paaugstinot veselības aprūpes pakalpojumu pieejamību.

Izsole ir laikietilpīgs un administratīvi resursietilpīgs process, kas ietver iepirkuma dokumentācijas sagatavošanu, komisijas darba laika izmantošanu, sludinājumu publicēšanu, pretendentu izvērtēšanu un iespējamu rezultātu apstrīdēšanu. Tā kā esošais Nomnieks piekrīt maksāt aktuālo tirgus nomas maksu, jaunas izsoles rīkošana nav lietderīga, jo tā nesniegtu papildu finansiālu ieguvumu, kas pārsniegtu administratīvās izmaksas. Pagarinot līgumu ar labticīgu nomnieku, SIA "Rīgas Dzemdību nams" garantē nepārtrauktus ieņēmumus no telpu nomas bez dīkstāves perioda, kas neizbēgami rastos, mainoties nomniekiem (telpu atbrīvošana, jauna nomnieka iekārtošanās, dokumentu saskaņošana). Tā kā nomas maksa tiks noteikta atbilstoši jaunam sertificēta vērtētāja noteiktam tirgus novērtējumam, pašvaldības un iestādes intereses saņemt maksimālo iespējamo labumu no mantas izmantošanas tiek pilnībā aizsargātas arī bez izsoles rīkošanas.

Komisija ņem vērā faktu, ka esošais Nomnieks, uzsākot telpu lietošanu, par saviem finanšu līdzekļiem ir veicis pilnu telpu labiekārtošanu un tehnisko pielāgošanu specifiskajām aptiekas darbības prasībām un farmaceitiskās aprūpes standartiem. Šie ieguldījumi ir paaugstinājuši Nekustamā īpašuma vērtību un funkcionalitāti. Tādējādi līguma pagarināšana ar esošo Nomnieku, kurš jau ir pielāgojis infrastruktūru pakalpojuma sniegšanai, atbilst labas pārvaldības principam un nodrošina racionālu telpu izmantošanu, novēršot nepieciešamību pēc papildu pārbūvēm vai dīkstāves.

[3.3] Saskaņā ar Kapitālsabiedrības Finanšu departamenta sniegto informāciju Nomniekam nav nenokārtotu parādsaistību pret Kapitālsabiedrību ne par telpu nomu, ne par nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem. Tāpat konstatēts, ka pēdējā nomas gada laikā Nomnieks nav pieļāvis maksājumu kavējumus.

Pamatojoties uz Juridiskās un iepirkumu daļas datiem, Kapitālsabiedrība nav vienpusēji izbeigusi citus ar Nomnieku noslēgtos līgumus par nekustamā īpašuma lietošanu Nomnieka saistību neizpildes dēļ. Komisijas rīcībā nav ziņu par jebkādiem citiem būtiskiem līgumsaistību pārkāpumiem no Nomnieka puses.

Pārbaudot publiski pieejamo informāciju portālā [lursoft.lv](http://lursoft.lv) un Valsts ieņēmumu dienesta administrēto nodokļu parādnieku datubāzē, Komisija pārliecinājās, ka Nomniekam nav pasludināts maksātnespējas, tiesiskās aizsardzības vai likvidācijas process, tā saimnieciskā darbība nav apturēta, kā arī Nomniekam nav konstatēti nodokļu parādi.

[3.4] Izvērtējot konstatētos apstākļus kopsakarā, Komisija atzīst, ka Nomnieks ir uzskatāms par labticīgu un uzticamu darījuma partneri. Šis fakts, ievērojot Rīgas domes iekšējo noteikumu Nr.16 un Ministru kabineta noteikumu Nr.97 prasības, kalpo par pamatu lēmumam pagarināt nomas tiesības vēl uz 5 (pieciem) gadiem.

[4] Apraksta 2.8.punkts paredz, ka Nomas līgums ar pretendentu var tikt noslēgts tikai pēc Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta un Rīgas valstspilsētas pašvaldības Labklājības departamenta saskaņojuma saņemšanas.

[4.1] Rīgas domes 03.07.2012. iekšējo noteikumu "Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā un piekrītošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība" 33.punkts paredz, ka Iznomātājs saskaņā ar Komisijas lēmumu var pagarināt nomas līguma termiņu, ja tiek ievēroti MK 20.02.2018. noteikumos Nr.97 minētie nosacījumi par nomas līguma termiņa pagarināšanu un ja: iznomātājam ir aktuāla rakstiska informācija no Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta par to, ka Īpašums nav nepieciešams pašvaldības publisko funkciju veikšanai; nomnieks ir izpildījis visas līgumsaistības; nomas maksa pagarinājuma termiņā nav mazāka par tirgus nomas maksu.

[4.2] Kapitālsabiedrība ir saņēmusi sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja SIA "Grant Thornton Baltic" 16.02.2026. Nekustamā īpašuma tirgus maksas novērtējuma ziņojumu, no kura izriet, ka dzemdību nama ēkas Rīgā, Miera ielā 45, 1.korpusa (kadastra apzīmējums 0100 024 2070 001) **1. stāva aptiekas telpām Nr.001-7;8;9;10;11 un daļas no telpas Nr.001-4 (43,2m²), noliktavas telpas Nr.001-16 (16,4 m²)** un ar to saistīto zemes gabalu daļas tirgus nomas maksa, atbilstoši situācijai īpašumā 12.02.2026., aprēķināta:

Aptiekas telpām ar kopējo platību 43,2m² - **14,6 EUR/m²** mēnesī, neieskaitot PVN;  
Noliktavas telpai ar kopējo platību 16,4m² - **2,75 EUR/m²** mēnesī, neieskaitot PVN.

Lēmums:

1. Pagarināt nomas tiesības un slēgt ar SIA "BENU aptieka Latvija", vienotais reģ.Nr. 40003252167, nomas līgumu uz 5 (pieciem) gadiem par Nekustamā īpašuma nomu, nosakot nomas maksu: Aptiekas telpām ar kopējo platību 43,2m<sup>2</sup> – **14,6 EUR/m<sup>2</sup>** mēnesī, neieskaitot PVN; Nolikta telpai ar kopējo platību 16,4m<sup>2</sup> – **2,75 EUR/m<sup>2</sup>** mēnesī, neieskaitot PVN.
2. Lēmuma 1. punktā minētā līguma noslēgšana ir pieļaujama pēc tam, kad tiks saņemts Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašuma departamenta un Rīgas valstspilsētas pašvaldības Labklājības departamenta saskaņojums nomas līguma slēgšanai un apliecinājums, ka Nekustamais īpašums pašvaldības publisko funkciju veikšanai nav nepieciešams.
3. Lēmumu publicēt Kapitālsabiedrības mājas lapā <https://rdn.lv>, kā arī nosūtīt Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašuma departamentam un Rīgas valstspilsētas pašvaldības Labklājības departamentam.

Balsojums:

S. Kozlovs – par;



D. Care – par;



E. Ādmīdiņš – par.

