

SIA "Rīgas Dzemdību nams"

Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas

LĒMUMS

Par nomas līguma darbības termiņa pagarināšanu

Rīgā, Miera ielā 45, 27.10.2022.

Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisija (turpmāk – Komisija) izveidota ar SIA "Rīgas Dzemdību nams" valdes priekšsēdētājas 08.07.2020. rīkojumu Nr.V-71/2020 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;
Komisijas locekle: Grāmatvede Ingrīda Deģe – piedalās.
Kvorums nodrošināts. Komisija ir tiesīga pieņemt lēmumu.

Par nomas līguma ar SIA "Sanitex", reģ.Nr.LV40003166842 darbības termiņa pagarināšanu

[1] Starp SIA "Rīgas Dzemdību nams" (turpmāk – Kapitālsabiedrība) un SIA "Sanitex" (turpmāk - Nomnieks) 10.10.2017. noslēgts Nomas līgums Nr.RDzN – 198/2017 (turpmāk – Līgums), saskaņā ar kura noteikumiem Kapitālsabiedrība par maksu uz laiku līdz 09.10.2022. nodevusi Nomnieka lietošanā:

1) Rīgā, Miera ielā 45, korpus: K-1 (2 stāvu ēka), telpas daļu pirmā stāva centrālajā vestibīlā 1 m² platībā (kafijas automāta tirdzniecības vieta), kadastra apzīmējums: 01000240054001;

2) Rīgā, Miera ielā 45, korpusā: Ē-1 (7 stāvu ēka) telpas daļu trešā stāva *Pēcdzemdību* nodaļā 2 m² platībā (kafijas/uzkodu automāta tirdzniecības vieta), kadastra apzīmējums: 01000242070001, (turpmāk kopā saukts – Nekustamais īpašums).

Maksa par vienu tirdzniecības vietu mēnesī noteikta EUR 255,82 bez PVN mēnesī, kopā par abām tirdzniecības vietām – **EUR 511,64** bez PVN mēnesī.

[2] 22.09.2022. Kapitālsabiedrībā saņemts Nomnieka iesniegums, kurā izteikts lūgums pagarināt Līguma darbības termiņu uz atkārtotu piecu gadu termiņu.

[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 stājies 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 maksātspējas 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] Nòmnieks nomā divas tirdzniecības vietas – kafijas tirdzniecības automātam un kafijas/uzkodu tirdzniecības automātam.

Komisija uzskata, ka no sabiedrības interešu viedokļa šāda pakalpojuma sniegšana ir nepieciešama, jo gan klientiem, gan apmeklētājiem, gan Dzemdību nama darbiniekiem vienmēr ir iespēja uz vietas, neizejot no Dzemdību nama telpām, iegādāties siltus kafijas dzērienus un dažādas uzkodas. Sevišķi svarīgi tas ir brīvdienās un vēlās vakara stundās, kad Dzemdību namā esošā kafejnīca ir slēgta un nekādu ēdienu uz vietas nav iespējams iegādāties. Tādejādi, izvērtējot šo jautājumu no sabiedrības interešu viedokļa un lietderības apsvērumiem, Komisija atbalsta nomas līguma darbības termiņa pagarināšanu ar Nomnieku, noslēdzot par to jaunu nomas līgumu.

[3.3] Komisija no Kapitālsabiedrības Finanšu departamenta ir saņēmusi informāciju par to, ka Nomniekam nav nenokārtotu parādsaistību pret Kapitālsabiedrību, kā arī Nomniekam pret Kapitālsabiedrību nav Nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu maksājumu parādu. Kapitālsabiedrības Finanšu departaments ir informējis Komisiju arī par to, ka Nomniekam pēdējā nomas gada laikā nav bijuši maksājumu kavējumi. Pēc Komisijas rīcībā esošās informācijas, kas iegūta Kapitālsabiedrības Juridiskajā un iepirkumu daļā, Kapitālsabiedrība nav vienpusēji izbeigusi ar Nomnieku kādu citu ar Nomnieku noslēgto līgumu par Nekustamā īpašuma lietošanu. Komisijas rīcībā nav arī informācijas par to, ka Nomniekam būtu jebkādi citi pārkāpumi pret Kapitālsabiedrību. Pārbaudot informāciju portālā www.lursoft.lv, Komisija pārliecinājās, ka Nomniekam nav pasludināts ne maksātspējas process, ne tiesiskās aizsardzības process vai ārpus tiesas tiesiskās aizsardzības process, ne arī uzsākts likvidācijas process vai apturēta saimnieciskā darbība. Nomniekam nav arī VID administrēto nodokļu parādu.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto, Komisija atzīst, ka Nomnieks ir atzīstams par labticīgu un uzticamu darījuma partneri, kas ir par pamatu, lai ar viņu noslēgtu nomas līgumu vēl uz 5 (pieciem) gadiem.

[3.4] Kapitālsabiedrībā ir saņemtas pacientu un apmeklētāju sūdzības par to, ka kafijas tirdzniecības automātā un kafijas/uzkodu tirdzniecības automātā nav iespējams norēķināties, izmantojot bankas norēķinu karti. Līdz ar to komisija norāda, ka jauns nomas līgums ar Nomnieku tiks noslēgts ar nosacījumu, ja tiks uzstādīti jauni (vai konfigurēti esošie) tirdzniecības automāti, kuros viena no norēķinu iespējām ir bankas norēķinu kartes izmantošana.

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

[4.1] Rīgas domes 03.07.2012. iekšējo noteikumu "Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā un piekritošā 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 domes 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 nekustamo īpašumu vērtētāja SIA "Grant Thornton Baltic" 27.10.2022. Nekustamā īpašuma tirgus maksas novērtējuma ziņojumu, no kura izriet, ka kafijas + uzkodu automātu vietas Dzemdību nama ēkas Rīgā, Miera ielā 45 k-1 (kadastra apzīmējums 0100 024 0054 001) 1.stāva vestibilā un 3.stāva Pēcdzemdzību nodaļā un ar to saistītās zemes gabalu daļas tirgus nomas maksa, atbilstoši situācijai Īpašumā 11.10.2022. aprēķināta 100,0 EUR par tirdzniecības vietu mēnesī, neieskaitot PVN.

[4.3] Ņemot vērā, ka tirgus nomas maksa par vienu tirdzniecības vietu saskaņā ar SIA "Grant Thornton Baltic" 27.10.2022. Nekustamā īpašuma tirgus maksas novērtējuma ziņojumu ir noteikta EUR 100,00 bez PVN mēnesī, bet Nomnieks ir izteicis vēlēšanos pagarināt Līguma darbības termiņu uz atkārtotu piecu gadu termiņu, neko neminot par


nomas maksas apmēru, nomas maksa par vienu tirdzniecības vietu ir nosakāma iepriekšējā apmērā, t.i., EUR 255,82 bez PVN par tirdzniecības vietu mēnesī, kas ir 2,55 reizes lielāka par novērtējuma ziņojumā norādīto nomas maksu.

Lēmums:

1. Noslēgt ar SIA "Sanitex" reģ.Nr. LV40003166842, nomas līgumu uz 5 (pieciem) gadiem par Nekustamā īpašuma iznomāšanu, nosakot nomas maksu **255,82 EUR** bez PVN mēnesī par vienu kafijas automāta un kafijas/uzkodu tirdzniecības automāta tirdzniecības vietu, pēc tam, kad tiks saņemts Rīgas domes Īpašuma departamenta un Rīgas domes Labklājības departamenta saskaņojums Nekustamā īpašuma iznomāšanai, kā arī Rīgas domes Īpašuma departamenta apliecinājums, ka Nekustamais īpašums pašvaldības publisko funkciju veikšanai nav nepieciešams.
2. Lēmumu publicēt Kapitālsabiedrības mājas lapā <https://rdn.lv>, kā arī nosūtīt Rīgas domes Īpašuma departamentam un Rīgas domes Labklājības departamentam.

Balsojums:

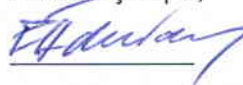
S. Kozlovs – par;



D. Care – par;



E. Ādmīdiņš – par;



I. Deģe – par.

