

SIA "Rīgas Dzemdību nams"

## Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas

### LĒMUMS

Par nomas līguma darbības termiņa pagarināšanu

Rīgā, Miera ielā 45, 07.12.2023.

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 Salvījs Kozlovs – piedalās;

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

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

Kvorums nodrošināts. Komisija ir tiesīga pieņemt lēmumu.

### Par nomas līguma ar SIA "Flower Bar" darbības termiņa pagarināšanu

[1] 27.12.2020. starp SIA "Rīgas Dzemdību nams" (turpmāk – Kapitālsabiedrība) un SIA "Flower Bar", reģistrācijas Nr. 40203090066, (turpmāk - Nomnieks) noslēgts Apakšnomas līgums (turpmāk – Līgums), saskaņā ar kura noteikumiem Kapitālsabiedrība uz laiku līdz 26.12.2023. ir nodevusi Nomniekam apakšnomā par maksu EUR 229,66 EUR (ieskaitot PVN) mēnesī nedzīvojamo telpu Rīgā, Miera ielā 45, ēkā Nr.K-1, telpas Nr.38, 14,60 m<sup>2</sup> platībā un ar to saistīto zemes gabalu daļu (turpmāk – Īpašums).

[2] 27.11.2023. Kapitālsabiedrībā saņemts Nomnieka iesniegums, kurā izteikts lūgums pagarināt Līguma darbības 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 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] Nomnieks Īpašumā nodarbojas ar ziedu tirdzniecību, pēc pasūtījuma izgatavo ziedu pušķus, kā arī pēc klientu vēlēšanās ar baloniem izdekorē transportlīdzekļus jauno māmiņu un jaundzimušo sagaidīšanai.

Komisija uzskata, ka no sabiedrības interešu viedokļa šāda pakalpojuma sniegšana ir nepieciešama, jo gan klientiem, gan Kapitālsabiedrības darbiniekiem vienmēr ir iespēja iegādāties svaigi grieztus ziedus un ziedu pušķus, kā arī jaunajiem vecākiem – izdekorēt transportlīdzekli jaundzimušā sagaidīšanai. Tādejādi, izvērtējot šo jautājumu no sabiedrības interesēm un lietderības apsvērumiem, Komisija atbalsta Līguma darbības termiņa pagarināšanu, 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](http://www.lursoft.lv), Komisija pārliecinājās, ka Nomniekam nav pasludināts ne maksātnespējas process, ne tiesiskās aizsardzības process vai ārpus tiesas tiesiskās aizsardzības process, ne arī uzsākts likvidācijas process vai apturēta saimnieciskā darbība.

[3.4] 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 3 (trīs) gadiem.

[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" 06.12.2023. tirgus nomas maksas aprēķinu, no kura izriet, ka Dzemdību nama ēkas Rīgā, Miera ielā 45, 1.korpusa (kadastra apzīmējums 0100 024 0054 001) 1. stāva telpas Nr.001-2 (platība 14,6 m<sup>2</sup>) un ar to saistīto zemes gabala daļas tirgus nomas maksa, atbilstoši situācijai īpašumā 05.12.2023., aprēķināta **14,00 EUR/m<sup>2</sup>** mēnesī, neieskaitot PVN.

#### Lēmums:

1. Noslēgt ar SIA "Flower Bar", reģistrācijas Nr. 40203090066, nomas līgumu uz 3 (trīs) gadiem, nosakot nomas maksu **14,00 EUR/m<sup>2</sup>** mēnesī, neieskaitot PVN, pēc tam, kad tiks saņemts Rīgas domes Īpašuma departamenta un Rīgas domes Labklājības departamenta saskaņojums Īpašuma iznomāšanai, kā arī Rīgas domes Īpašuma departamenta apliecinājums, ka Īpašums nav nepieciešams pašvaldības publisko funkciju veikšanai.
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;

E. Ādmīdiņš – par.


