

**APSTIPRINĀTA
VAS “Latvijas Loto”
2014.gada 18.septembra
ārkārtas akcionāru sapulcē
Protokols Nr.5, lēmums Nr.5.1.**

**VAS “Latvijas Loto” īpašumā esošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un
nekustamā īpašuma nomāšanas kārtība**

I. Vispārīgie jautājumi

1. Šajā kārtībā (turpmāk tekstā – “Kārtība”) ir aprakstīti nosacījumi, kas ir jāievēro, iznomājot VAS “Latvijas Loto” īpašumā esošo nekustamo īpašumu, kā arī noteikti nosacījumi, kādos gadījumos un kārtībā VAS “Latvijas Loto” nomā īpašumu savas saimnieciskās darbības vajadzību nodrošināšanai.
2. Šīs Kārtības mērķis ir noteikt tādus nosacījumus, lai kapitālsabiedrība pēc iespējas efektīvi varētu iznomāt sev piederošo nekustamo īpašumu un pēc iespējas uz izdevīgākiem nosacījumiem iegūtu nomas lietošanā citu nekustamo īpašumu.
3. Pārraudzību pār šīs Kārtības ievērošanu un izpildi atbilstoši savai kompetencei veic VAS “Latvijas Loto” valde.
4. Ar terminu “Nomas (īres) līgumi” šīs Kārtības izpratnē saprotami visi līgumi par nomas tiesisko attiecību nodibināšanu, tajā skaitā gan tādi, pamatojoties uz kuriem īpašums tiek nodots trešajām personām nomas lietošanā vai apakšnomā, gan tādi, pamatojoties uz kuriem VAS “Latvijas Loto” kā nomnieks saņem no trešajām personām nomas lietošanā tām piederošos nekustamos īpašumus.
5. Īpašuma iznomāšanas un nomāšanas procesā tiek ievērotas spēkā esošo normatīvo aktu prasības.

II. Īpašumu iznomāšanas kārtība

6. VAS “Latvijas Loto” (turpmāk tekstā arī – “Īpašnieks”) īpašumā esošā nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, tai skaitā nomas līgumu slēgšanu, pamatojoties uz starp pusēm noslēgto 2005.gada 1.jūlija Pilnvarojuma līgumu nekustamā īpašuma pārvaldīšanai, VAS “Latvijas Loto” uzdevumā veic tās meitas sabiedrība SIA „Latloto nams” (turpmāk tekstā arī – “Iznomātājs”).
7. Nekustamā īpašuma iznomāšanas procesā SIA „Latloto nams” ir saistoši šīs Kārtības nosacījumi.
8. Lai informācija par Īpašnieka iznomāšanai paredzēto un jau iznomāto nekustamo īpašumu būtu publiski pieejama, Iznomātājs valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” mājaslapā internetā bez maksas publicē šādu informāciju:
 - a. vismaz 10 darbdienas pirms līguma noslēgšanas — nekustamā īpašuma adresi, kadastra numuru, platību, lietošanas mērķi un paredzamo līguma darbības termiņu;
 - b. 10 darbdienā laikā pēc līguma noslēgšanas — nekustamā īpašuma adresi, kadastra numuru, platību, lietošanas mērķi, nomnieku, nomas maksas apmēru un līguma darbības termiņu.

9. Augstākminētās informācijas publiskošanu Iznomātājs neveic, ja:
 - a. nekustamo īpašumu iznomā publiskai personai;
 - b. nekustamo īpašumu iznomā sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam, kurā publiskas personas daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus;
 - c. zeme tiek iznomāta uz tās esošas un citai personai piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;
 - d. nomas objekts tiek nodots nomniekam vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.
10. Ja ir atbrīvojies iznomāšanai paredzētais nekustamais īpašums, SIA „Latloto nams” pilnvarots pārstāvis ziņo par to VAS “Latvijas Loto” valdei un noskaidro, vai atbrīvotais nekustamais īpašums nav nepieciešams pašam Īpašniekam.
11. Ja īpašums var tikt atkārtoti iznomāts, SIA „Latloto nams” saskaņo ar Īpašnieku, VAS “Latvijas Loto” valdes personā iznomāšanas būtiskos nosacījumus un uzsāk pretendentu, atbilstoši īpašuma izmantošanas mērķim, meklēšanu nomas līguma noslēgšanai.
12. Paziņojums pretendentiem var tikt publiskots VAS “Latvijas Loto” mājas lapā un vizuāli attēlots uz īpašuma.
13. Atlasītajiem pretendentiem tiek piedāvāts noteiktā termiņā iesniegt savus priekšlikumus par nekustamā īpašuma izmantošanas mērķi, iespējamo termiņu, nepieciešamajiem remontiem un nomnieka piedāvāto nomas maksu. Priekšlikumu noformēšanai, pretendents var izmantot šai Kārtībai pievienoto Iesnieguma formu (pielikums Nr.1).
14. Pēc priekšlikumu no pretendentiem saņemšanas tiek apkopoti rezultāti, un SIA „Latloto nams” ziņo Īpašniekam - VAS “Latvijas Loto” valdes personā - par pretendentu atlases rezultātiem, izdevīgāko piedāvājumu, lai saņemtu piekrišanu (valdes lēmumu) nomas līguma noslēgšanai.
15. Līguma noslēgšanai tiek izvēlēts pretendents ar augstāko piedāvāto nomas maksu, ja vien viņa saimnieciskā darbība nav pretrunā ar šīs Kārtības ceturtās daļas 5.punktā noteiktajiem ierobežojumiem.
16. Īpašumu nomas (īres) tiesības pretendentam tiek piešķirtas, noslēdzot ar viņu nekustamā īpašuma nomas (īres) līgumu, kura nomas termiņš nav garāks par pieciem gadiem. Pamatotas nepieciešamības gadījumā, lēmumu par garāku nomas līguma termiņa noteikšanu, slēdzot līgumu, pieņem Īpašnieks, bet Īpašnieka noteiktais termiņš nevar pārsniegt *Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma* 6¹ pantā reglamentēto. Nomas līguma termiņš var tikt pagarināts ar to pašu nomnieku uz tādu pašu vai citu jaunu termiņu (ievērojot šīs Kārtības ceturtās daļas 5.punktā noteiktos ierobežojumus), ja Nomnieks visu nomas laiku ir godprātīgi pildījis nomas līguma nosacījumus, savlaicīgi veicis maksājumus un par nodomu turpināt nomas attiecības ir paziņojis Iznomātājam ne vēlāk kā 90 dienas pirms līguma termiņa beigām, ja telpas (īpašums) nav nepieciešamas pašam Īpašniekam.

III. Nomas maksas noteikšanas kārtība iznomātajiem īpašumiem.

1. Iznomājamiem īpašumiem piemērotās nomas maksas tiek noteiktas, ņemot vērā nomas vērtību tirgus cenas attiecīgajā apdzīvotajā teritorijā līguma slēgšanas brīdī.
2. Iznomājot VAS “Latvijas Loto” piederošo īpašumu, nomas maksu nosaka tā, lai pilnīgi segtu Iznomātāja izdevumus, kas saistīti ar iznomājāmā objekta pārvaldīšanu iznomāšanas periodā.

3. Ja ir neskaidrības nomas maksas apmēra noteikšanai, Iznomātājs pasūta šādu objektu iespējamās tirgus nomas maksas grupu vērtējumus pieaicinātam sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam. Ja pretendentu iesniegtajos piedāvājumos nomas cenas ir zemākas par Iznomātāja un Īpašnieka saskaņotajām nomas vērtībām attiecīgajam nomas objektam, Iznomātājs un Īpašnieks atkārtoti vienojas, vai par jaunu pretendentu meklēšanu, vai par nomas maksas vērtības samazināšanu. Nosakot nomas maksas apmēru, ir ievērojams princips, ka manta atsavināma un nododama īpašumā vai lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu.

IV. Nomas līgums

1. Nomas (īres) līgums starp nomnieku un Iznomātāju ir slēdzams rakstveidā, ievērojot LR Civillikuma noteikumus.
2. Nomas (īres) līgumam jāsaturs visi būtiskie nosacījumi, par kuriem pirms tam ir vienojies Iznomātājs un Īpašnieks.
3. Ja nomas līgums šajā Kārtībā noteiktajā veidā tiek pagarināts, nomas maksa pagarinājuma termiņā nav mazāka par tirgus nomas maksu.
4. Noslēdzot nomas (īres) līgumu, tam ir obligāti jāsaturs atruna par īpašuma Vēstures pieminekļa statusu un īpašo režīmu rīcībā ar šādu īpašumu.
5. Neatkarīgi no piedāvātās nomas maksas apmēra īpašums nav iznomājams azartspēļu organizēšanai, seksuālas dabas pakalpojumu sniegšanai, narkotiskām vielām pielīdzinātu produktu tirdzniecībai.
6. Slēdzot pirmreizēju nomas (īres) līgumu, kā arī pie līguma izbeigšanās, starp nomnieku un Iznomātāju ir parakstāms telpu pieņemšanas – nodošanas akts.
7. Pārjaunojot jau noslēgtos nomas (īres) līgumus vai pagarinot spēkā esošo nomas līgumu termiņus, Iznomātājs aktualizē nomas līgumos noteiktās tiesiskās attiecības atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
8. Nomas (īres) līgumam obligāti ir jāsaturs nosacījums par Iznomātājam pielīgtu tiesību par ikgadēju nomas maksas palielinājuma iespēju atbilstoši ikgadējam inflācijas koeficientam, kādu noteikusi Latvijas Republikas Centrālā statistikas pārvalde atbilstoši datiem par patēriņa cenu pieaugumu par iepriekšējo periodu.
9. Nomniekam jāievēro īpašumā un tam pieguļošajā teritorijā kārtība un tīrība atbilstoši īpašuma izmantošanas noteikumiem un saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanas aktiem.
10. Nomas līgumiem jāsaturs nosacījumi par to nekavējošu pārtraukšanu no Iznomātāja puses, ja nomnieks nepilda vai nepienācīgi pilda savas saistības.
11. Nomas līgums tiek sagatavots un noslēgts ne mazāk kā divos eksemplāros, no kuriem viens paliek Iznomātājam un viens nomniekam.

V. Nomas maksas samazināšanas kārtība

1. Iznomātājam ir tiesības pēc Nomnieka ierosinājuma, ievērojot šajā punktā zemāk minētos nosacījumus, samazināt līgumā noteikto nomas maksu:
 - a) lai atlīdzinātu Nomnieka izdarītos ieguldījumus Īpašumā;
 - b) ja notikušas būtiskas izmaiņas nekustamā īpašuma tirgus segmentā, kas tiek pamatotas ar nomnieka sagatavotu neatkarīgu ekspertu vērtējumu;

- c) uz noteiktu laiku, ja nomnieka saimniecisko darbību iznomātajā Īpašumā būtiski ietekmē saimnieciskās darbības sezonālais raksturs;
 - d) uz laiku, tūlīt pēc nomas līguma noslēgšanas, veicot pirmreizēju remontu, Īpašuma pielāgošanai nomnieka saimnieciskās darbības veikšanai.
2. Nomnieka izdarītie ieguldījumi Īpašumā saskaņā ar šo Kārtību atlīdzināmi arī gadījumos:
- a) ja izdevumu atlīdzināšanu paredz Īpašuma nomas līgums, to veikšana ir bijusi būtisks nomas tiesību piešķiršanas nosacījums, bet nomas līgumu nepieciešams uzteikt, jo Īpašums ir nepieciešams Iznomātājam vai Īpašniekam;
 - b) lai pasargātu Īpašumu no bojāejas, tam ir veikti neatliekami remontdarbi vai cita veida ieguldījumi, radot izdevumus, kas ir saskaņoti ar Iznomātāju, bet to atlīdzināšana nav iespējama atlikušajā nomas līguma darbības termiņa laikā, tos ieskaitot nomas maksā;
 - c) ja Īpašumā veikti ieguldījumi, kā rezultātā Īpašums ir uzlabots ar greznuma priekšmetiem, tie ir atmaksājami tikai gadījumos, ja tie nav atdalāmi no galvenās lietas, tai nekaitējot (grezni apdares materiāli, piekārtie griesti, grīdu segumi u.c.), un ja to izbūve (izvietošana) ir tikusi iepriekš saskaņota ar Iznomātāju. Katrā konkrētajā gadījumā jāizvērtē to lietderība Īpašumā kopumā, kā arī šo ieguldījumu ietekme uz Īpašuma izmantošanu nākotnē.
3. Nomniekam netiek atlīdzināti:
- a) izdevumi, kurus Nomnieks veicis pats pēc savas gribas, nesaskaņojot ar Iznomātāju, vai pret Iznomātāja gribu;
 - b) izdevumi, kas saskaņoti ar Iznomātāju, bet kuri nepieciešami tikai Nomnieka specifiskajām darbībām un vajadzībām;
 - c) izdevumi, kas saistīti ar izdevumu veikšanu saistītu dokumentu izstrādi (būvprojektiem, tāmēm, būvinženieru atzinumiem, utt.).
4. Ja līgums tiek izbeigts sakarā ar Nomnieka saistību neizpildi, Nomniekam Īpašumā veikto ieguldījumu izdevumi netiek atlīdzināti.
5. Ja Iznomātājam saskaņā ar šo Kārtību un nomas līguma noteikumiem ir nepieciešams veikt nepieciešamo vai derīgo izdevumu atlīdzināšanu, to apmērs tiek noteikts saskaņā ar sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atzinumu.

VI. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMA VAS “LATVIJAS LOTO” SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS NODROŠINĀŠANAI

1. VAS “Latvijas Loto” savas saimnieciskās darbības - licencētu valsts mēroga izložu organizēšanas vajadzībām - pēc nepieciešamības noslēdz nomas līgumus un nomā nekustamo īpašumu šādu saimniecisko procesu organizēšanai:
 - a) Noliktavu telpas - preču, pamatlīdzekļu, loteriju aprīkojuma un iekārtu, tai skaitā on-line sistēmas iekārtu, mārketinga un reklāmas materiālu un citu ar izložu organizēšanu saistīto izejmateriālu mobilu ieviešanu un izvešanu, glabāšanu un /vai remontu;
 - b) Tirdzniecības vietas - Tirdzniecības tīkla visā Latvijas Republikas teritorijā uzturēšanai un paplašināšanai;
 - c) Tirdzniecības daļas biroja telpas - Tirdzniecības daļas darbības nodrošināšanai - Rīgā un reģionu nodaļās;
 - d) TV izložu studiju telpas – TV izložu organizēšanas un izložu raidījumu organizēšanas vajadzībām.

2. Lai informācija par nomāto un nomāt paredzēto nekustamo īpašumu būtu publiski pieejama, kapitālsabiedrības Saimniecības daļas vadītājs vai cita vadības norīkota persona valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” mājaslapā internetā bez maksas publicē vismaz šādu informāciju:
 - a) vismaz 20 darbdienu pirms līguma noslēgšanas — nekustamā īpašuma vēlamā atrašanās vieta, platību, plānoto nomas maksas apmēru, paredzamo līguma darbības termiņu, lietošanas mērķi;
 - b) 10 darbdienu laikā pēc līguma noslēgšanas — nekustamā īpašuma adresi, kadastra numuru, platību, lietošanas mērķi, iznomātāju, nomas maksas apmēru un līguma darbības termiņu.
3. Augstākminētās informācijas publiskošanu neveic, ja:
 - a) nekustamo īpašumu nomā no publiskas personas;
 - b) zeme tiek nomāta uz tās esošas kapitālsabiedrībai piederošas ēkas (būves) uzturēšanai;
 - c) nomas objekts tiek nodots kapitālsabiedrībai vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 dienām.
4. **Noliktavu telpu** nomas izvēlē noteicošais kritērijs ir telpu pieejamība vieglā vai kravas auto transporta brīvai piekļūšanai, preču un aprīkojuma netraucētas izkraušanas vajadzībām, bezmaksas stāvvietā, kā arī telpas iekšējam un ārējam iekārtojumam jāatbilst VAS “Latvijas Loto” izvirzītām drošības prasībām. Telpu nomas līguma noslēgšanā būtisks ir ilgtermiņa nomas periods un līguma pagarināšanas iespējas. Nomas novērtēšanas kritērijos tiek iekļauta telpu nomas maksa par kvadrātmetru. Izvēloties noliktavas telpas, tiek vērtēti vismaz 2 piedāvājumi, izvēloties saimnieciski visizdevīgāko piedāvājumu, ņemot vērā augstākminētos kritērijus.
5. **Tirdzniecības vietu telpu** nomas izvēlē noteicošais kritērijs ir telpu pieejamība pēc iespējas plašākai cilvēku plūsmai aktīvai tirdzniecības procesa nodrošināšanai. Tirdzniecības vietu nomas izvēle, pamatojas uz VAS “Latvijas Loto” tirdzniecības politiku un reģiona vadītāja veikto izpēti par nomai paredzamās tirdzniecības vietas kapacitāti pēc iespējas augstāka apgrozījuma nodrošināšanai, kā arī iespējamais līguma darbības termiņš, tā darbības pastāvība, kapitālsabiedrības tirdzniecības vietas atpazīstamības un klientu piesaistes nodrošināšanai. Tirdzniecības vietas nomas maksas apmērs tiek noteikts, ņemot vērā paredzamo tirdzniecības vietas apgrozījumu, lai nodrošinātu tirdzniecības vietas rentabilitāti un/vai piedaloties konkursos uz noteikto tirdzniecības vietu nomu.
6. **Reģiona nodaļu biroja telpu** nomas izvēlē noteicošais kritērijs ir telpu pieejamība vieglā vai kravas auto transporta brīvai piekļūšanai preču un aprīkojuma netraucētas izkraušanas vajadzībām, ekonomiski izdevīga lokalizācija reģiona tirdzniecības tīklu apkalpošanai, bezmaksas stāvvietā. Nomas novērtēšanas kritērijos tiek iekļauta nomas maksa par kvadrātmetru. Izvēloties reģiona nodaļu biroja telpas, tiek vērtēti vismaz 2 piedāvājumi, izvēloties saimnieciski visizdevīgāko piedāvājumu, ņemot vērā augstākminētos kritērijus.
7. **TV izložu studiju telpu** nomas izvēle ir ekskluzīva un tai ir jāatbilst visiem TV raidījumu filmēšanas un producēšanas nosacījumiem, kā to nosaka TV prasības pārraidēm gatavotām izlozēm un filmēšanas, un producēšanas tehniskie nosacījumi, tai skaitā:
 - a) telpām jābūt ērtai piekļuvei no satiksmes infrastruktūras viedokļa;
 - b) telpu griestu augstums nevar būt mazāks par 7 metriem;
 - c) telpām ir jāatbilst nepieciešamajai drošības līmeņa nodrošināšanas iespējai izložu iekārtu, filmēšanas un raidījuma producēšanas tehnikas saglabāšanai;
 - d) telpās ir jābūt iespējai nodrošināt noteiktu temperatūras režīmu;
 - e) telpu funkcionalitātei ir jānodrošina ne mazāk kā septiņdesmit cilvēku, izložu dalībnieku, producentu grupas, tehniskā un par izlozes norisi atbildīgā personāla vienlaicīgu, izložu un filmēšanas procesam netraucētu atrašanos telpās;

- f) telpu funkcionalitātei ir jānodrošina vieglā autotransporta iebraukšanas / novietošanas iespējas studijā;
- g) telpām ir jāatbilst visām sanitāri - higiēnisko un drošības normu prasībām publisku pasākumu rīkošanai.

Izvēloties slēgt nomas līgumu par TV izložu studijas nomas objektu, pirmkārt, tiek vērtēta augstākminēto nosacījumu pieejamība, līguma darbības termiņš, nepieciešamo ieguldījumu apmērs. TV izložu studiju telpu nomas izvēles gadījumā tiek apzinātas pieejamās telpas, un piedāvājums tiek ekonomiski izvērtēts, pieņemot Valdes sēdē lēmumu par telpu nomu.

- 8. Slēdzot nekustamā īpašuma nomas līgumus VAS "Latvijas Loto" saimnieciskās darbības nodrošināšanas vajadzībām, kapitālsabiedrība vadās pēc normatīvajos aktos noteiktā principa, ka manta iegūstama īpašumā vai lietošanā par iespējami zemāku cenu pie nepieciešamā kvalitātes un drošības līmeņa.
- 9. Nomas līgumu VAS "Latvijas Loto" saimnieciskās darbības nodrošināšanas vajadzībām noslēgšanas lietderību un ekonomisko efektivitāti, pēc kapitālsabiedrības finanšu speciālistu sniegtā atzinuma un pamatojoties uz VAS "Latvijas Loto" izvirzītajiem stratēģiskajiem mērķiem, izvērtē un lēmumu par līguma slēgšanu un tā nosacījumiem pieņem VAS "Latvijas Loto" valde.

Kārtība apstiprināta jaunā redakcijā (05.12.2013. Valdes sēdē apstiprinātā Kārtība) 2014.gada 18.septembra Valdes sēdē, protokols Nr.33, lēmums Nr.7.1.

Izstrādāja:

VAS "Latvijas Loto" Saimniecības daļas vadītājs

A.Pētersons

Aktualizēja:

VAS "Latvijas Loto" kvalitātes un biroja vadītāja

K.Belverte

Pielikums Nr.1

VAS "Latvijas Loto" īpašumā esošā
nekustamā īpašuma iznomāšanas un
nekustamā īpašuma nomāšanas kārtībai

SIA "LATLOTO NAMS"

Meistaru iela 19, Rīga, LV-1050

Vārds, Uzvārds / Juridiskās personas nosaukums

Deklarētās dzīvesvietas adrese / Juridiskā adrese

Personas kods / Reģistrācijas numurs

Tālr.; E-pasts.

IESNIEGUMS

Lūdzu iznomāt nekustamo īpašumu, _____
(nomas objekta veids)

kas atrodas : _____, telpas Nr. _____, kad. numurs 01000890194, _____
(telpu platība,)

Plānotās darbības: _____
(plānotās darbības nomas objektā)

Vēlamais nomas termiņš: _____
(līdz dd.mm.gggg.)

Piedāvāta nomas maksa LVL/m² mēnesī (bez PVN): _____
(*tikai rakstiskai izsolei)

Papildus informācija: _____

Pielikumā:

1. Komersanta reģistrācijas apliecības kopija / Privātpersonas pases kopija
2. Uzņēmumu reģistra lēmums (kopija)
3. PVN maksātāja apliecības kopija (ja ir)
4. Uzņēmuma / Privātpersonas bankas rekvizīti
5. Uzņēmumu pārstāvja pases kopija

20____.gada ____.

(paraksts)