

Par nomas veikšanas brīdi SAM 3.3.1 un SAM 5.6.2 ietvaros

Ministru kabineta 2015. gada 13. oktobra **noteikumu Nr. 593** "Darbības programmas "Izaugsme un nodarbinātība" 3.3.1. specifiskā atbalsta mērķa "Palielināt privāto investīciju apjomu reģionos, veicot ieguldījumus uzņēmējdarbības attīstībai atbilstoši pašvaldību attīstības programmās noteiktajai teritoriju ekonomiskajai specializācijai un balstoties uz vietējo uzņēmēju vajadzībām" īstenošanas noteikumi" (turpmāk – MK noteikumi Nr.593) **33.punktā** un Ministru kabineta 2015.gada 10.novembra **noteikumu Nr. 645** „Darbības programmas „Izaugsme un nodarbinātība” 5.6.2.specifiskā atbalsta mērķa „Teritoriju revitalizācija, reģenerējot degradētās teritorijas atbilstoši pašvaldību integrētajām attīstības programmām” īstenošanas noteikumi” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 645) **33.punktā** nav regulēts nomas tiesību izsoles brīdis attiecībā pret projekta īstenošanas posmiem, bet **ir noteikts** nosacījums, **kā izvēlēties komersantu, kurš nomās no finansējuma saņēmēja projekta ietvaros attīstīto teritoriju vai ēku un ar to saistīto infrastruktūru, vai komersantu, kurš veiks nekustamā īpašuma apsaimniekošanu – to izvēlas atklātā, caurskatāmā un nediskriminējošā veidā, par infrastruktūras izmantošanu nosakot tirgus cenu.** Lai izpildītu MK noteikumu Nr.593 33.punktā un MK noteikumu Nr.645 33.punktā noteikto nosacījumu, ir jāievēro Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumu Nr.515 „Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” (turpmāk – MK noteikumi Nr.515) 2.nodaļā regulētā izsoles organizēšanas kārtība. Pēc nomas tiesību izsoles atbilstoši MK noteikumu Nr.515 37. un 57.punktam nomas tiesību pretendents nomas līgumu paraksta septiņu darbdienu laikā.

Sistēmiski interpretējot Civillikuma 2112.pantu, kas nosaka, ka noma ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas maksu kādas lietas lietošanu, Civillikuma 2120.pantu, kas nosaka, ka nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un Būvniecības likuma 21.panta otro daļu, kas nosaka, ka būvi aizliegts izmantot līdz tās pieņemšanai ekspluatācijā, secināms, ka, noslēdzot nomas līgumu ar atliekošu nosacījumu, nomas līguma spēkā stāšanās ir atkarīga no nomas objekta nodošanas ekspluatācijā. Attiecīgi arī nomas maksas maksājums veicams no brīža, kad nomas objekts nodots nomnieka lietošanā. Nomas līguma termiņš šajā gadījumā būtu skaitāms no dienas, kad nomas līgums stājies spēkā.

MK noteikumu Nr.515 76.4.apakšpunkts nosaka, ka nomas līgumā jāparedz, ka iznomātājam ir tiesības, rakstiski nosūtot nomniekam attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā ik pēc sešiem gadiem, ja nomas līgums noslēgts uz laikposmu, kas ir ilgāks par sešiem gadiem, un pārskatīt nomas maksu, piemērojot šajos noteikumos paredzēto nomas maksas noteikšanas kārtību, vai atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai, ja nomas objektu iznomā saimnieciskai darbībai un attiecīgā objekta iznomāšana kvalificējama kā komercdarbības atbalsts. Ja nomas maksas noteikšanai pieaicina sertificētu vērtētāju un tā atlīdzības summu ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku, nomnieks papildus nomas maksai kompensē iznomātājam sertificēta vērtētāja atlīdzības summu.

Atbilstoši atklātā, caurskatāmā un nediskriminējošā procedūrā **izvēlētajam nomniekam nevar rasties tiesības ierosināt specifiskas izmaiņas būvniecības procesā, kas sniegtu tam priekšrocību. Ja infrastruktūras izveides procesā nomniekam rodas priekšrocība, tad atbalstu sniedz atbilstoši MK noteikumu Nr.593 69.1.apakšpunktā un MK noteikumu Nr.645 70.1.apakšpunktā minētajam.**

Ja šie nosacījumi pēc būtības tiek ievēroti, nomnieks var tikt izvēlēts publiskas nomas tiesību izsoles veidā projekta īstenošanas laikā (pēc projekta iesnieguma iesniegšanas vērtēšanai), kad ir zināmas būvdarbu izmaksas (pēc iepirkuma par būvdarbu veikšanu un būvprojekta apstiprināšanas būvvaldē), izsoli nepieciešamības gadījumā veicot gan pirms būvdarbu uzsākšanas, gan arī būvdarbu laikā.

Nomas maksas apmēru var ietekmēt ne tikai nomas objekta būvniecības un infrastruktūras ierīkošanas izmaksas, bet arī, piemēram, tirgus svārstības.

Lai gan augstāk minētā iespēja mazinātu pašvaldību risku par infrastruktūras neizmantošanu, kā arī mazinātu MK noteikumos Nr.593 un MK noteikumos Nr.645 noteikto rezultātu nesasniegšanas risku, augstāk minētais neizslēdz komersantu sūdzību risku, kas rodas, ja nomas tiesību izsoles pretendentiem nav iespējams dabā novērtēt projekta ietvaros izveidoto vai uzlaboto komercdarbības infrastruktūru.