

ATZINUMS

„Par Rīgas pilsētas izglītības iestāžu ēdināšanas bloku (skolu virtuvju) un kafejnīcu un bufešu telpu, ēdināšanas bloku iekārtu un aprīkojuma tirgus nomas maksu noteikšanu”

2018. gada augusts

Rīgas domes Izglītības, kultūras un sporta departamentam

Rīgā, 2018.gada 31.augustā

Nr. 4/2018

SIA „Auditorfirma Invest Rīga” saskaņā ar 2018.gada 24.jūlija līgumu Nr.DIKS-18-1786 lī (turpmāk – Līgums) ir aktualizējusi 03.12.2014. SIA “Eiroeksperts” izstrādāto atzinumu „Par Rīgas pilsētas izglītības iestāžu ēdināšanas bloku (skolu virtuvju), kafejnīcu un bufešu telpu iespējamās tirgus nomas maksas noteikšanu” (turpmāk tekstā – Atzinums).

SIA “Auditorfirma Invest Rīga” Atzinums sagatavots saskaņā ar Līguma noteikumiem un Ministru kabineta 20.02.2018. noteikumiem Nr. 97 „Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi”, Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumiem Nr. 350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi”, un iesniegts 3 (trīs) eksemplāros.

Atzinums sagatavots un tirgus nomas maksas bāzes cenu līmenis un koeficienti noteikti, ņemot vērā nekustamā īpašuma izmantošanas mērķi – sabiedriskā ēdināšanas pakalpojumu nodrošināšana skolās vai telpu iznomāšana kafejnīcu, bufešu darbībai, kā arī izvērtējot minēto pakalpojumu ietekmējošos faktoros:

- izglītojamo skaita ietekme uz virtuves un kafejnīcas nomas maksas bāzes cenu;
- izglītojamo un darbinieku skaits, kuriem skolā tiek organizētas kompleksās pusdienas (tiek apmaksātas no valsts vai pašvaldības budžeta līdzekļiem vai arī vecāku/darbinieku ikmēneša maksājumiem) un vidējais izglītojamo un darbinieku skaits, kas individuāli iegādājas pusdienas skolas ēdnīcā;
- virtuves telpu un aprīkojuma (iekārtu un inventāra) tehniskais stāvoklis, ņemot vērā laiku, kad tie tika nodoti ekspluatācijā vai tika renovēti;
- vai nomnieks izmanto skolas ēdnīcas/virtuves telpas un iekārtas papildus komercdarbībai, piemēram, konditorijas izstrādājumu ražošanai un tirdzniecībai citām personām (bez izglītojamiem un darbiniekiem) vai arī ēdināšanas pakalpojumiem un pasākumu rīkošanai ārpus izglītības iestādes noteiktā darba laika u.c.

Tālrūnis konsultācijām par atzinumu 67220320.

Ar cieņu,
prokūrists



Dainis Tunsts

Saturs

I.	Juridiskais pamatojums	4.lpp.
II.	Atzinumā izmantotie faktiskie apstākļi, ekonomiskie rādītāji un pieņēmumi	5.lpp.
III.	Atzinumā izmantotās pamatnostādnes un pamatnosacījumi	7.lpp.
IV.	Virtuves un tās palīgtelpu nomas maksas noteikšana sabiedriskās ēdināšanas pakalpojuma nodrošināšanai izglītības iestādē, ja sabiedriskajai ēdināšanai ir ierobežota publiska pieejamība:	8.lpp.
4.1.	virtuves telpu nomas maksa;	8.lpp.
4.2.	virtuves palīgtelpu nomas maksa.	11.lpp.
V.	Nomas maksas noteikšana, ja nomnieks izglītības iestādes virtuves un tajās integrēto kafejnīcu, bufešu un ēdamzāļu telpas izmanto komercdarbībai papildus sabiedriskās ēdināšanas pakalpojuma nodrošināšanai izglītības iestādē	12.lpp.
VI.	Nomas maksas noteikšana kafejnīcu un bufešu, kuras nav integrētas skolu virtuves vai ēdamzāļu telpās un tiek iznomātas	12.lpp.
VII.	Nomas maksu ietekmējošie faktori, korekcijas	13.lpp.
VIII.	Virtuves, kafejnīcu un bufešu iekārtu un aprīkojuma nomas maksas noteikšana:	17.lpp.
8.1.	iekārtu/aprīkojumafunkcionālā nolietojuma noteikšanas parametri;	18.lpp.
8.2.	virtuves iekārtu un aprīkojuma nomas maksas aprēķins;	19.lpp.
8.3.	nezināmas sākotnējās uzskaites vērtības un funkcionālā nolietojuma noteikšana vecām iekārtām/aprīkojumam.	19.lpp.

I. Juridiskais pamatojums

1.1. Saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 1. pantu tā mērķis ir panākt, lai publiskas personas finanšu līdzekļi un manta tiktu izmantota likumīgi un atbilstoši iedzīvotāju interesēm, novērst to izšķērdēšanu un nelietderīgu izmantošanu, kā arī ierobežot valsts amatpersonu korupciju. Likuma 3. pants nosaka, ka publiskai personai jārīkojas ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, tas ir:

- 1) rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu;
- 2) manta atsavināma un nododama īpašumā vai lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu;
- 3) manta iegūstama īpašumā vai lietošanā par iespējami zemāku cenu.

1.2. Ministru kabineta 20.02.2018. noteikumi Nr. 97 „Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” (turpmāk tekstā – Noteikumi Nr. 97) nosaka publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību un izņēmumus; nomas maksas noteikšanas metodiku un izņēmumus; atsevišķus nomas līgumā ietveramus tipveida nosacījumus.

1.3. Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumi Nr. 350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” (turpmāk tekstā – Noteikumi Nr. 350) cita starpā nosaka publiskai personai piederoša vai piekrītoša zemesgabala vai tā daļas (turpmāk – zemesgabals) iznomāšanas kārtību un tās izņēmumus, nomas maksas aprēķināšanas kārtību, kā arī atsevišķus nomas līgumā ietveramos tipveida nosacījumus

1.4. Ja nomas objektu iznomā sabiedriskās ēdināšanas pakalpojumu nodrošināšanai publiskas personas iestādēs, tai skaitā izglītības iestādēs, ja sabiedriskajai ēdināšanai ir ierobežota publiska pieejamība, ievērojot Noteikumu Nr.97 83.punktā noteikto nomas objekta nosacīto nomas maksu nosaka atbilstoši Noteikumu Nr.97 3.nodaļai.

1.5. Pārējos gadījumos nomas maksa nosakāma, ievērojot Noteikumu Nr.97 4.nodaļas noteikumus vai atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai.

1.6. Noteikumu Nr. 97 2. nodaļas normas var nepiemērot, izņemot Noteikumu Nr. 97 12., 14., 15., 18., 19., 20., 21., 30. un 31. punktu, ja atbilstoši Noteikumu Nr.97 6.5. apakšpunktam iznomā nomas objektu, kas nepieciešams sabiedriskās ēdināšanas pakalpojuma nodrošināšanai publiskas personas iestādēs, tai skaitā izglītības iestādēs, ja sabiedriskajai ēdināšanai ir ierobežota publiska pieejamība.

1.7. Ja nomas objekts ir kustama manta, atbilstoši Noteikumu Nr.97 77.punktam iznomātājs nomas objekta nosacītajā nomas maksā iekļauj:

- a) summu, kas aprēķināta saskaņā ar normatīvajos aktos noteikto nomas objekta nolietojuma (nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstīšanas) normu;
- b) citus ar nomas objekta izmantošanu saistītos izdevumus, tai skaitā ar nomas objekta apdrošināšanu saistītos izdevumus;
- c) ar izsoles rīkošanu saistītos izdevumus.

1.8. Atbilstoši Noteikumu Nr.97 78.punktam ja kustamu mantu iznomā mērķiem, kuriem samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam nav kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, nomas objekta nosacītās nomas maksas noteikšanai iznomātājs var pieaicināt neatkarīgu vērtētāju. Ja kustamo mantu, nerīkojot izsoli, iznomā saimnieciskai darbībai un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, nomas objekta nosacīto nomas maksu nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai. Ja nomas objekta nosacītās nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju un tā atlīdzības summu ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku, nomnieks papildus nomas maksai kompensē iznomātājam neatkarīga vērtētāja atlīdzības summu.

1.9. Ja iznomā nomas objektu, kas sastāv no būves un zemes, un nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju, nomas maksu nosaka visam nomas objektam kopā atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai (Noteikumu Nr.97 80.punkts un Noteikumu Nr.350 18.punkts). Ja nomas objektu, nerīkojot izsoli, iznomā saimnieciskai darbībai un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, nomas maksu nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai. Ja nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju un tā atlīdzības summu ir iespējams attiecināt uz konkrētu nomnieku, nomnieks papildus nomas maksai kompensē iznomātājam neatkarīga vērtētāja atlīdzības summu.

1.10. Ja neatkarīga vērtētāja noteiktā nomas objekta tirgus nomas maksa noteiktajam laikposmam:

1) ir augstāka par iznomātāja noteikto nomas objekta nosacīto nomas maksu attiecīgajam laikposmam, iznomātājs piemēro neatkarīgā vērtētāja noteikto tirgus nomas maksu; 2) ir zemāka par iznomātāja noteikto nomas objekta nosacīto nomas maksu attiecīgajam laikposmam, iznomātājs var piemērot neatkarīgā vērtētāja noteikto tirgus nomas maksu.

II. Atzinumā izmantotie faktiskie apstākļi, ekonomiskie rādītāji un pieņēmumi

2.1.Skolu virtuvju nozīme – vismaz vienas ēdienreizes nodrošināšana skolniekam, kas mācās šajā skolā, pamata ēdienreizes - pusdienu maksimālā cena skolās noteikta EUR 1.42, tai skaitā PVN 22%, saskaņā ar Rīgas domes 30.08.2016. lēmumu Nr. 4116 „Par ēdināšanas pakalpojumu maksu Rīgas pilsētas pašvaldības izglītības iestādēs”. Minētās kompleksās ēdienreizes cena patreizējā tirgus situācijā ir ~ 40% no komplekso pusdienu piedāvājuma cenas Rīgā.

2.2.Tiek iznomātas gan virtuves telpas, gan palīgtelpas, gan tehniskais aprīkojums, gan zemes domājamā daļa, nepieciešamības gadījumā nomnieks nodrošina ēdiena gatavošanas procesu ar savu papildus inventāru.

2.3.Uzņēmējam pastāv iespēja piedāvāt papildus ēdienu un dzērienu par papildus samaksu. Skolniekiem un skolas darbiniekiem ir iespēja šo piedāvājumu akceptēt, iegādājoties citu ēdienu.

2.4. Kopējais darba laiks sastāv no ierobežotas pieejamības laika un laika, kurā telpas var tikt izmantotas komerciāliem mērķiem, kas nav saistīta ar ēdināšanas pakalpojumu sniegšanu izglītājamiem Rīgas pilsētas vispārizglītojošās skolās un pirmsskolas izglītības iestādēs.

Ierobežotas pieejamības laiks ir ēdināšanas pakalpojuma sniedzēja darba laiks, kas tiek veltīts tikai izglītojamo ēdināšanas pakalpojuma nodrošināšanai.

Publiskas pieejamības laiks ir laiks, kurā telpas tiek izmantotas komerciāliem mērķiem, kas nav saistīta ar ēdināšanas pakalpojumu sniegšanu izglītajiem Rīgas pilsētas vispārizglītojošās skolās un pirmsskolas izglītības iestādēs.

2.5. Atsevišķi nomas objekti ir:

- ✓ Virtuves bloka un tā palīgtelpas telpas;
- ✓ Ar virtuves bloku saistītais aprīkojums;
- ✓ Virtuves vai ēdamzāles telpās ierīkotās kafejnīcas/bufetes;
- ✓ Ar kafejnīcu/bufeti saistītais aprīkojums;
- ✓ Zemes domājamā daļa.

2.6. Uz ierobežotas pieejamība laiku spēkā esošie nosacījumi:

- ✓ ēdiena gatavošanas procesa mērs, citiem augstāk minētajiem faktoriem paliekot nemainīgiem, ir ēdiena kvantitatīvais apjoms – porciju skaits;
- ✓ skolās skolu virtuvju platības ir atbilstošas katras skolas vajadzībām, tai skaitā, projektā pieļaujamajam skolēnu skaitam attiecīgajā skolā, šajā gadījumā nomas maksa netiek noteikta par mērvienību – 1 m², bet par virtuvi kā tādu;
- ✓ noteiktā virtuves telpu un aprīkojuma, nomas maksa tiek attiecināta tikai un vienīgi uz telpu un aprīkojuma izmantošanu skolas skolēnu un skolas personāla ēdināšanas vajadzībām;
- ✓ skolas virtuves un aprīkojuma noma pēc savas būtības rada priekšnoteikumus ēdināšanas pakalpojuma sniegšanai ierobežotai tirgus daļai, kuras maksātspēju ierobežo gan administratīvais regulējums, gan subjektīvi, gan objektīvi apstākļi;
- ✓ telpu un aprīkojuma noma tiek ierobežota jeb limitēta:
 - ✓ mērķa ziņā – konkrētam apmeklētāju lokam (ierobežota publiska pieejamība);
 - ✓ laika ziņā – konkrētam laika periodam (mācību dienas, mācību laiks pie kā pieskaitīts laiks nepieciešamajiem sagatavošanas un novākšanas darbiem);
- ✓ virtuves telpu un aprīkojuma nomas maksu var ietekmēt plašs spektrs subjektīvu faktoru, kuru cēlonis ir katru virtuves nomas darījuma atsevišķa slēgšana, iespējami izvirzīti īpaši nosacījumi no vienas vai abām līguma slēdzēju pusēm, citi subjektīvi faktori.

2.7. Uz publiskas pieejamības laiku spēkā esošie nosacījumi:

- ✓ nomas maksa tiek noteikta par telpas platību (m²);
- ✓ darba dienu ierobežojuma koeficients, kuru aprēķina mācību dienu skaitu mācību gadā, dalot ar darba dienu skaitu gadā, kā rezultātā tiek iegūta pazeminoša korekcija, kas raksturo uzņēmējdarbības ierobežojumu gada griezumā.
- ✓ darba laika ierobežojuma koeficients, kuru aprēķina komerciālām funkcijām izmantojamo darba laiku dalot ar kopējo darba laiku, kā rezultātā tiek iegūta pazeminoša korekcija, kas raksturo uzņēmējdarbības ierobežojumu darba dienas griezumā.

III. Atzinumā izmantotās pamatnostādnes un pamatnosacījumi

- Katras skolas virtuves **platība, tehniskais stāvoklis, aprīkojums** (tehniskā un ekspluatācijas ziņā) rada priekšnoteikumus, lai ēdnīcā **varētu** paēdināt skolniekus.
- Virtuvē tiek nodrošināts **normatīvi noteiktais** sanitārtehnisko prasību līmenis.
- Ēdiens ir vienlīdz kvalitatīvs visās ēdnīcās.
- Virtuves personāla pietiekamība ir optimāla – tiek nodrošināta proporcionāla darba samaksa proporcionāli pārdotajam ēdiena apjomam.
- Kafejnīcu un bufešu telpas, ja tās integrētas skolas virtuvē vai ēdamzālē un nesaraujami ar to saistītas, kā arī tās tiek izmantotas, lai apkalpotu skolēnus skolas darba laikā, tiek uzskatītas par virtuves sastāvdaļu.
- Gadījumā, ja virtuves telpas un aprīkojums, kā arī skolas virtuvēs integrētās kafejnīcu un bufešu telpas tiek izmantotas citiem komerciāliem mērķiem, ne tikai ēdiena gatavošanai skolā esošajiem skolniekiem un mācību personālam un to apkalpošanai, (piemēram, tiek apkalpotas arī personas no malas, vai tiek pagatavots ēdiens banketu apkalpošanai vai pārdošanai citās ēdināšanas vietās vai veikalos), nepieciešams slēgt papildus nomas līgumu, kas paredzētu telpu un aprīkojuma nomas maksu atbilstoši tirgus nomas maksām (skat. atzinuma V.punktu)
- Gadījumos, kad kafejnīcu un bufešu telpas nav integrētas virtuvē vai ēdamzālē, tiek slēgts atsevišķs nomas līgums atbilstoši Rīgas domes Izglītības, kultūras un sporta departamenta noteikumiem, kārtība, kādā Rīgas domes Izglītības, kultūras un sporta departaments un padotībā esošās iestādes nodod lietošanā (iznomā) to lietošanā un apsaimniekošanā nodoto Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošo un piekrītošo nekustamo īpašumu un no noteiktajām kafejnīcu un bufešu telpu iespējamām tirgus nomas maksām (skat. atzinuma VI.punktu).
- Nomas maksas noteikšanas kārtība vienādi tiek piemērota visās Rīgas pilsētas pašvaldības izglītības iestādēs.
- Būtisku faktisko apstākļu, pamatnostādņu, ekonomisko rādītāju izmaiņu vai pieņemumu neatbilstību gadījumā nepieciešama metodikas aktualizācija. Tā veicama ne retāk kā piecos gados.
- Bāzes nomas likmi ieteicams pārskatīt, ja mainās tirgus situācija, lai to koriģētu atbilstoši ekonomiskajai situācijai (ieteicams pirms mācību gada sākuma).
- Atzinumā minētās pamatnostādnes, aprēķini un secinājumi var tikt ņemti vērā tikai un vienīgi pie papildus nomas līgumu vai vienošanās slēgšanas, kas notiek saskaņā ar Rīgas domē noteikto nomas līgumu slēgšanas kārtību.
- Gadījumā ja faktiskie apstākļi izglītības iestādē būtiski atšķiras no atzinuma pamatnosacījumiem, vai strīdus gadījumos atzinums ir precizējams vai pieaicināms sertificēts vērtētājs tirgus nomas maksas noteikšanai.

IV. Virtuves un tās palīgtelpu nomas maksas noteikšana sabiedriskās ēdināšanas pakalpojuma nodrošināšanai izglītības iestādē, ja sabiedriskajai ēdināšanai ir ierobežota publiska pieejamība

4.1. Virtuves telpu nomas maksa

Virtuves nomas maksa nosakāma atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr.97:

Nomas maksu nomas objektam mēnesī (bez pievienotās vērtības nodokļa) aprēķina, izmantojot šādu formulu (MK noteikumi 73.punkts):

$$NM = \frac{(Tizm/N\bar{I}pl + Nizm) \times IZNpl}{12}, \text{ kur:}$$

NM – nomas objekta nomas maksa mēnesī (bez pievienotās vērtības nodokļa);

Tizm – tā nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā, kurā atrodas nomas objekts (aprēķina saskaņā ar šo noteikumu 74. punktu);

N $\bar{I}$ pl – nekustamā īpašuma sastāvā esošās būves kopējā iznomājamā platība, kurā atrodas nomas objekts (kvadrātmetri);

Nizm – netiešās izmaksas gadā uz vienu kvadrātmetru (aprēķina saskaņā ar MK noteikumu 76. punktu);

IZNpl – nekustamā īpašuma sastāvā esošās būves (nomas objekta) iznomājamā platība (kvadrātmetri).

Tiešās izmaksas gadā (**Tizm**) par nekustamo īpašumu, kurā atrodas iznomājamais objekts, aprēķina, izmantojot šādu formulu (MK noteikumu 74.punkts):

$$Tizm = A + P + N + Zn + C + \frac{K}{IznP}, \text{ kur:}$$

MK noteikumos	Pozīcija iestādes ieņēmumu un izdevumu tāmē/ piezīmes
Tizm – attiecīgā nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā.	
A A – attiecīgā nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pamata pakalpojumu (iekārtu, tai skaitā liftu, un inženiertīklu tehniskā apkope un remonts, ugunsdrošības sistēmu un inventāra uzturēšana un remonts, tehniskās apsardzes signalizācijas un videonovērošanas sistēmu apkalpošana un remonts, būves konstruktīvo elementu apsekošana un remonts, teritorijas uzkopšana) un apsaimniekošanas papildu pakalpojumu (fiziskā apsardze, telpu uzkopšana, piekļuves kontroles sistēmu apkalpošana, automātiski paceļamo barjeru un vārtu apkalpošana un remonts, iekštelpu kosmētiskais remonts,	1. attiecīgā nekustamā īpašuma uzturēšanas plānotās izmaksas: 1.1. Rīgas domes Īpašuma departamentā budžetā paredzētie līdzekļi skolu uzturēšanai, gadā, ar PVN: 1.1.1. iekšējā ūdensvada un saimniecības iekšējās kanalizācijas sistēmu apkope; 1.1.2. vēdināšanas nosūces sistēmas apsekošana, tehniskā stāvokļa pārbaude; 1.1.3. elektrosadales skapju, gaismas ķermeņu, rozešu, slēdžu profilaktiskā apkope; 1.1.4. deratizācijas pasākumu veikšana; dezinfekcijas pasākumu veikšana;

komunālo pakalpojumu līgumu administrēšana un citi pakalpojumi) plānotās izmaksas, plānotās materiālu un ātri nolietojamā inventāra izmaksas gadā, kas rodas nekustamā īpašuma iznomātājam attiecīgā nekustamā īpašuma apsaimniekošanā, kā arī citas ar tieši iesaistītā personāla plānoto atlīdzību (ņemot vērā iesaistīto darbinieku skaitu un viņu darba laiku iznomājamā objektā gadā) saistītās izmaksas. Apsaimniekošanas pamata pakalpojumus nodrošina vai organizē iznomātājs. Pašvaldības var noteikt, ka apsaimniekošanas pamata pakalpojumus nodrošina vai organizē nomnieks. Nomniekam, kas ir operatīvās darbības subjekts, apsaimniekošanas pamata pakalpojumus ir tiesības nodrošināt un organizēt pašam. Apsaimniekošanas papildu pakalpojumus nomniekam ir tiesības nodrošināt un organizēt pašam. Ja attiecīgos apsaimniekošanas pakalpojumus nodrošina un organizē pats nomnieks, konkrēto pakalpojumu izmaksas netiek iekļautas A komponentē;	1.1.5. objektu tehniskā apsardze (signalizācijas sistēmas, trauksmes poga); 1.1.6. objektu ugunsaizsardzības tehniskās signalizācijas sistēmas apkope; 1.1.7. objekta ugunsdzēsības sistēmas apsekošana, uzturēšana. 1.2. ēku, būvju un telpu remonts (2241 kods iestādes tāmē); 1.3. iekārtas, inventāra un aparatūras remonts, tehniskā apkalpošana (2243 kods iestādes tāmē); 1.4. ēku, būvju un telpu uzturēšana (2244 kods iestādes tāmē); 1.5. pārējie remonta darbu un iestāžu uzturēšanas pakalpojumi (2249 kods iestādes tāmē); 1.6. kārtējā remonta un iestāžu uzturēšanas materiāli (2350 kods iestādes tāmē); 2. inventārs (2312 kods iestādes tāmē); 3. teritorijas uzpošana; 4. daļa no budžeta kategorijas "Atlīdzība" (kods 1000) – attiecīgā nekustamā īpašuma sētnieku, apkopēju un cita tieši iesaistītā personāla plānotā atlīdzība, t.i., viena apkopēja, dārznieku, ēkas dežurantu, ēkas uzraugu, kurinātāju, kvalificētu strādnieku, sargu, sētnieku, strādnieku mēnešalga un darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas (neiekļaujot nesaistītā personāla atlīdzību, piemēram, laborantu, sporta bāzes apkalpojošo personālu, skolotāju palīgu, veļas mazgāšanas operatoru, pārējo ar objektu nesaistīto apkopēju, sociālo darbinieku, aprūpētāju, surdotulku, kasieru, garderobistu, autobusa vadītāju u.c.).
P – to pamatlīdzekļu plānotās uzturēšanas izmaksas, tai skaitā nolietojuma summa gadā, kurus izmanto vai plānots izmantot nekustamā īpašuma un tam piegulošās publiskā lietošanā esošās teritorijas kopšanai.	Tehnoloģiskās iekārtas un mašīnas (5220 kods iestādes tāmē). Saimniecības pamatlīdzekļi (5232 kods iestādes tāmē). Iepriekš neklasificētie pārējie pamatlīdzekļi (5239 kods iestādes tāmē).
N – izdevumi plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem, kas nepieciešami nekustamā īpašuma uzturēšanai un nav iekļauti A komponentē. Minētos izdevumus var noteikt, sastādot nepieciešamo uzturēšanas izmaksu plānu ēkas dzīves ciklā, ņemot vērā ēkas un neatdalāmo tehnisko iekārtu faktisko tehnisko stāvokli vai arī atbilstoši iznomātāja noteiktajai izdevumu aprēķināšanas kārtībai. Tie nedrīkst pārsniegt 2,5 procentus no attiecīgā nekustamā īpašuma ēkas atjaunošanas vērtības gadā.	0, jo izdevumi plānotajiem kārtējiem vai kapitālajiem remontiem, kas nepieciešami nekustamā īpašuma uzturēšanai ir iekļauti komponentē "A"
Zn – zemes nomas maksa gadā, ja nomas objekts atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes.	0, jo nomnieks veiks attiecīgās darbības (2012.gada 3.jūlija RD iekšējie noteikumi Nr.66, 38.punkts).

C – pēc pušu vienošanās papildus var iekļaut citas izmaksas.	
K – aizņemtā kapitāla vai pašu ieguldīto līdzekļu izmaksas nekustamā īpašuma attīstības projekta īstenošanai (aizņemtā kapitāla vai pašu ieguldīto līdzekļu atmaksa un aizņemtā kapitāla izmaksas (bankas komisija par aizdevumu, resursu rezervācijas izmaksas, bankas aizdevuma procentu maksājumi, procentu likmju izmaiņu riska ierobežošanas izmaksas un citas ar aizdevuma atmaksu saistītas izmaksas), tiešās administrācijas izmaksas, kas radušās būvniecības, pirmsprojekta izpētes un projektēšanas laikā, ņemot vērā iznomātāja iesaistīto darbinieku skaitu un viņu darba laiku attiecīgā nekustamā īpašuma būvniecības, pirmsprojekta izpētes un projektēšanas procesā). Komponenti nepiemēro, ja ieguldījumi nomas objektā, ko iznomā publiskai personai vai tās iestādei, kapitālsabiedrībai vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai, tiek finansēti no publiskas personas finanšu līdzekļiem, Eiropas Savienības struktūrfondu vai Kohēzijas fonda līdzekļiem vai citiem ārvalsts finanšu instrumentiem.	Ja ir attiecināmas.
IznP – aizņemtā kapitāla (kredīta saistību) atmaksas ilgums, ja puses nav vienojušās par citu atmaksas ilgumu, vai pašu ieguldīto līdzekļu atmaksas ilgums, kas noteikts, ņemot vērā ēkas lietderīgās lietošanas laiku.	Ja ir attiecināmas.

Netiešās izmaksas (**Nizm**) ir tā daļa no iznomātāja darbības izmaksām, kuras nav tieši saistītas ar nomas pakalpojuma sniegšanu konkrētajā nomas objektā, bet rodas, nodrošinot pakalpojumu. Netiešās izmaksas uz vienu kvadrātmetru gadā aprēķina, izmantojot šādu formulu (MK noteikumu 76.punkts):

$$\text{Nizm} = \text{Adm} \times k/\text{Kpl}, \text{ kur:}$$

MK noteikumos	Pozīcija iestādes ieņēmumu un izdevumu tāmē/ piezīmes
Nizm – netiešās izmaksas uz vienu kvadrātmetru gadā.	
Adm – iznomātāja administrācijas kopējie plānotie izdevumi gadā vispārējās darbības nodrošināšanai, tai skaitā telpu uzturēšana, nomas izmaksas, kancelejas preču izdevumi, atlīdzība administratīvajiem darbiniekiem (izņemot sētnieku, apkopēju un cita tieši iesaistītā personāla plānoto atlīdzību),	1. iznomātāja administrācijas kopējie plānotie izdevumi gadā vispārējās darbības nodrošināšanai, tai skaitā: 1.1. 0, jo telpu uzturēšana ir iekļauta komponentē "A". 1.2. ēku, telpu īre un noma (2261 kods iestādes tāmē);

pamatlīdzekļu nolietojuma summa gadā un citi plānotie izdevumi, kas nav iekļauti tā nekustamā īpašuma tiešo izmaksu (Tizm) aprēķinā, kurā atrodas nomas objekts.	1.3. biroja preces (2311 kods iestādes tāmē); 1.4. daļa no budžeta kategorijas "Atlīdzība" (kods 1000) administratīvo darbinieku (direktora, direktora vietnieka administratīvi saimnieciskajā darbā, medmāsu, lietveža) mēnešalga un darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas; 2. 0, jo pamatlīdzekļu nolietojuma summa gadā ir iekļauta komponentē "A".
k – koeficients (īpatsvars), kas raksturo, kādu daļu no kopējiem administrācijas izdevumiem ir plānots attiecināt uz nekustamo īpašumu pārvaldīšanu (neiekļaujot nedrošo parādu izmaksas).	(k) koeficientu aprēķina, (Adm) Administrācijas kopējos plānotos izdevumus gadā, dalot ar (Tizm) attiecīgā nekustamā īpašuma tiešajām izmaksām gadā.
Kpl – iznomātāja visu nekustamo īpašumu sastāvā esošo būvju kopējā iznomājamā platība.	Ja ir attiecināmas.

4.2. Virtuves palīgtelpu nomas maksa

Virtuves bloka telpu grupā (nomas objektā (ja objektam ir ierobežota publiska pieejamība un Noteikumu Nr. 97., 6.5.p. un 81.p. ir attiecināmi)), lai nodrošinātu normatīvi noteikto sanitārtehnisko prasību līmeni, nepieciešams nodrošināt arī palīgtelpas (noliktavas, dušas, ģērbtuves, pagraba telpas un tamlīdzīgas telpas), kas tiek izmantotas ēdināšanas pakalpojuma palīgfunkciju nodrošināšanai. Palīgtelpas tieši netiek izmantotas ēdiena gatavošanā, līdz ar to jāvērtē palīgtelpu izmantošanas intensitāte, kā arī vai palīgtelpas nekalpo papildus funkciju (nesaistītu ar ēdināšanas pakalpojumu) nodrošināšanai, un jālemj par palīgnomas likmes korekciju ar pazeminošu koeficientu -0.5, kas atbilst vidējai tirgus nomas maksu līmeņa starpībai starp šādas funkcijas telpām brīvā tirgū.

Virtuves, kafejnīcu un bufešu iekārtu un aprīkojuma nomas maksas noteikšana tiek veikta Atzinuma VIII.punktā noteiktajā kārtībā.

V. Nomas maksas noteikšana, ja nomnieks izglītības iestādes virtuves un tajās integrēto kafejnīcu, bufešu un ēdamzāļu telpas izmanto komercdarbībai papildus sabiedriskās ēdināšanas pakalpojuma nodrošināšanai izglītības iestādē

5.1. Ja nomnieks izglītības iestādes virtuves un tajās integrēto kafejnīcu, bufešu un ēdamzāļu telpas papildus sabiedriskās ēdināšanas pakalpojuma nodrošināšanai izglītības iestādē izmanto citas komercdarbības nodrošināšanai, par to tiek slēgta atsevišķa rakstiska vienošanās pie nomas līguma. Nomas maksa šajā gadījumā tiek noteikta saskaņā ar sertificēta vērtētāja noteikto tirgus nomas maksu.

5.2. Vidējā virtuves telpu grupu tirgus nomas maksa tiek noteikta, pamatojoties uz tirgus datiem par vidējām līdzīgas nozīmes telpu tirgus nomas maksām pilsētā. Virtuves telpu vidējo tirgus nomas maksu nosaka sertificēts speciālists mainoties ekonomiskajai situācijai (ieteicams pirms mācību gada sākuma).

5.3. Vidējā virtuves, tajās integrēto kafejnīcu, bufešu un ēdamzāles un zemes gabala domājamās daļas nomas bāzes likme EUR 5.00/m² mēnesī.

5.4. Gadījumos, ja noteiktā nomas bāzes likme neatspoguļo konkrēta nomas objekta tirgus nomas bāzes likmi pie alternatīva izmantošanas veida, konkrēto bāzes nomas likmi iespējams pārskatīt piesaistot sertificētu speciālistu.

VI. Nomas maksas noteikšana kafejnīcu un bufešu, kuras nav integrētas skolu virtuves vai ēdamzāļu telpās un kuras tiek iznomātas, pamatojoties uz Rīgas domes un Rīgas domes Izglītības, kultūras un sporta departamenta iekšjiem noteikumiem, kas reglamentē nekustamā īpašuma iznomāšanas kārtību.

6.1. Kafejnīcu un bufešu nomas maksa tiek noteikta par telpas platību (m²). Vidējā kafejnīcu un bufešu telpu tirgus nomas maksa tiek noteikta pamatojoties uz tirgus datiem par kafejnīcu telpu vidējām tirgus nomas maksām pilsētā.

6.2. Vidējā kafejnīcu un bufešu tirgus nomas maksa tiek noteikta, pamatojoties uz tirgus datiem par vidējām līdzīgas nozīmes telpu tirgus nomas maksām pilsētā. Virtuves telpu vidējo tirgus nomas maksu nosaka sertificēts speciālists mainoties ekonomiskajai situācijai (ieteicams pirms mācību gada sākuma).

6.3. Vidējā virtuves, kafejnīcu, bufešu un ēdamzāles un zemes gabala domājamās daļas nomas bāzes likme EUR 7.00/m² mēnesī.

6.4. Gadījumos, ja noteiktā nomas bāzes likme neatspoguļo konkrēta nomas objekta tirgus nomas bāzes likmi pie alternatīva izmantošanas veida, konkrēto bāzes nomas likmi iespējams pārskatīt piesaistot sertificētu speciālistu.

VII. Nomas maksu ietekmējošie faktori, korekcijas

Analizējot atšķirības virtuves telpu (konditorejas cehu) kā arī kafejnīcu un bufešu darbībai brīvos tirgus apstākļos un skolās tika konstatēti sekojoši būtiski iespējamie atšķirīgie ietekmējošie faktori:

- ✓ **Darba laika ierobežojums dienas (DL_D).** Darba laika ierobežojums atspoguļo vidējo mācību dienu skaita mācību gadā un vidējo darba dienu skaita kalendārājā gadā attiecību.

Vidējais mācību dienu skaits mācību gadā – 180 dienas;

Vidējais darba dienu skaits kalendārājā gadā – 250 dienas;

Darba laika ierobežojums dienas (DL_D). Korekcija -30%;

(korekcija noteikta noapaļojot līdz pilniem 10%)

Koeficients matemātiski tiek aprēķināts:

$$DL_d = 1 - (1 * 30\%) = 0,70$$

- ✓ **Darba laika ierobežojums stundas (DL_s).** Darba laika ierobežojums atspoguļo komercdarbībai faktiski izlietotā laika un kopējā darba laika attiecību.

Virtuvju nomas gadījums:

DL_s atspoguļo nomas objekta komercdarbībai faktiski izmantoto darba laika (šajā rādītājā tiek ieskaitīts arī darba laiks, kurā telpu izmantošana komercdarbībai notiek paralēli ēdināšanas pakalpojumu sniegšanai izglītojamiem) un kopējā darba laika attiecību.

Darba laika ierobežojums stundas (DL_s) = Komercedarbībai faktiski izmantotais darba laiks / Kopējais darba laiks, stundas. (Koeficients tiek aprēķināts individuāli, katram nomas objektam).

Gadījumos, ja kopējais darba laiks ir mazāks par 8 stundām diennaktī, par kopējo darba laiku diennaktī tiek uzskatītas 8 stundas un attiecīgi koriģētas nomas likmes.

Koeficients matemātiski tiek aprēķināts:

$$DL_s = \text{Komercedarbībai faktiski izmantotais darba laiks} / \text{Kopējais darba laiks, stundas.}$$

Kafejnīcu/bufešu nomas gadījums:

DL_s atspoguļo nomas objekta komercdarbībai faktiski izmantoto darba laika un kopējā nominālā darba laika (8 stundas) attiecību. Attiecībā uz kafejnīcu/bufešu darba laiku, ja tas ir ilgāks par astoņām stundām, koeficients netiek pielietots.

Koeficients matemātiski tiek aprēķināts:

$$DL_s = \text{Darba laika ierobežojums stundās} (DL_s) = \text{Komercedarbībai faktiski izmantotais darba laiks} / 8$$

✓ **Atšķirīgs skolas lielums (S_k)**

Koeficients atspoguļo skolas lieluma un potenciālā klientu loka atšķirības.

Pielieto, ja nomas objekts nav publiski pieejams visu darba laiku. Izglītojamo skaits ir gan uzņēmējdarbību ierobežojošs faktors mācību iestādēs ar nelielu izglītojamo skaitu, vai arī uzņēmējdarbību veicinošs faktors mācību iestādēs ar lielu izglītojamo skaitu.

Skolas lieluma koeficients (S_k) (atspoguļo izglītojamo skaitu skolā)	Korekcijas lielums	Korekcijas koeficients
zem 300	80%	0,80
301-500	90%	0,90
501-700	100%	1,00
701-900	110%	1,10
virs 900	125%	1,25

✓ **Sortimenta ierobežojuma koeficients (S_{sort})**

Pielieto nomas objektiem kuriem tiek identificēti sortimenta ierobežojumi. Atspoguļo neveselīgās pārtikas ierobežojumu. Analizējot ierobežojumu, kā arī vairāku ekspertu sniegto informāciju esam secinājuši, ka ekspertu slēdziens par ierobežojumu ietekmi uz uzņēmējdarbību matemātiski izsakāms ar 10% pazeminošu korekciju uz kopējo darba laiku. Koeficients matemātiski tiek aprēķināts

$$S_{\text{sort}} = 1 - (1 \cdot 10\%) = 0.9$$

Kopējā nomas likmes korekcija (K_{kop})

Kopējo nomas likmes korekciju aprēķina matemātiskais aprēķins

$$K_{\text{kop}} = DL_D \cdot -DL_s \cdot S_k \cdot S_{\text{sort}}$$

Koriģētas nomas likmes aprēķins

$$\text{Koriģētā nomas likme} = \text{Nomas bāzes likme} \cdot K_{\text{kop}}$$

Nomas maksas aprēķins

$$\text{Nomas maksa} = \text{Koriģētā nomas likme} \cdot \text{nomas objekta platība (m}^2\text{)}$$

Nomas maksas aprēķinā nav iekļauts pievienotās vērtības nodoklis, maksa par komunālajiem pakalpojumiem, elektrību.

Virtuves, kafejnīcu un bufešu iekārtu un aprīkojuma nomas maksas noteikšana tiek veikta Atzinuma VIII.punktā noteiktajā kārtībā.

Piemēri nomas maksu aprēķināšanai

A. Nomas maksu aprēķina piemērs (virtuvju nomas maksas bāzes likme 5,00 EUR/m²)

Koeficients DL_D

- Nomas objekts darbojas laikā, kad skola ir atvērta (koeficients $DL_D=0,70$).
(Ja nav darba laika ierobežojumu, koeficients netiek pielietots)

Koeficients DL_S

- Nomas objekta kopējais darba laiks no 8.00 līdz 18.00, tas ir 10 stundas;
 - tajā skaitā tikai izglītojamo ēdināšanai no 8.00 līdz 14.00, tas ir 6 stundas;
 - tajā skaitā nomas objekts tiek izmantots komerciāli no 14.00 līdz 18.00, tas ir 4 stundas.

$$DL_S = 4/10 = 0,40$$

Ja objekts netiek izmantots komerciāli, tad koeficienta DL_S vērtība ir nulle. Papildus nomas maksa ir nulle.

Koeficients S_K

Skolas lieluma koeficients (S_K) (atspoguļo izglītojamo skaitu skolā)	Korekcijas koeficients
zem 300	0,80
301-500	0,90
501-700	1,00
701-900	1,10
virs 900* (piemērā pielietotais skola sliekšums)	1,25

Koeficients S_{sort}

Ja ir konstatēts sortimenta ierobežojums tiek pielietots koeficients $S_{sort}=0,90$. Ja nav sortimenta ierobežojumu, koeficients netiek pielietots.

Kopējās nomas likmes korekcijas aprēķins:

$$K_{kop} = DL_D * DL_S * S_K * S_{sort}$$

$$K_{kop} = 0,70 * 0,4 * 1,25 * 0,9 = 0,315$$

Korigētās nomas likmes aprēķins:

$$\text{Bāzes likme (5,00 EUR/m}^2\text{)} * K_{kop} (0,315) = 1,575 \text{ EUR/m}^2$$

B.Nomas maksu aprēķina piemērs (kafejnīcas/bufetes, ēdamzāles - bāzes nomas likme 7,00 EUR/m²)

Koeficients DL_D

- Nomas objekts darbojas laikā, kad skola ir atvērta (koeficients $DL_D=0,70$).
(Ja nav darba laika ierobežojumu, koeficients netiek pielietots)

Koeficients DL_S

- Nomas objekta kopējais darba laiks no 8.00 līdz 14.00, tas ir 6 stundas.
- Nominālais darba laiks 8 stundas dienā.

$$DL_S=6/8=0,75$$

Koeficients S_K

Skolas lieluma koeficients (S_K) (atspoguļo izglītojamo skaitu skolā)	Korekcijas koeficients
zem 300* (piemērā pielietotais skola sliekšnis)	0,80
301-500	0,90
501-700	1,00
701-900	1,10
virs 900	1,25

Koeficients S_{sort}

Ja ir konstatēts sortimenta ierobežojums tīkē pielietots koeficients $S_{sort}=0,90$. Ja nav sortimenta ierobežojumu, koeficients netiek pielietots.

Kopējās nomas likmes korekcijas aprēķins:

$$K_{kop}=DL_D*DL_S*S_K*S_{sort}$$

$$K_{kop}=0,70*0,75*0,80*0,9=0,378$$

Koriģētās nomas likmes aprēķins:

$$\text{Bāzes likme (7,00 EUR/m}^2\text{)}*K_{kop} (0,378) = 2,65 \text{ EUR/m}^2$$

VIII. Virtuves, kafejnīcu un bufesju iekārtu un aprīkojuma nomas maksas noteikšana

Rīgas pilsētas pašvaldības izglītības iestāžu ēdināšanas blokos tiek izmantotas dažādos laika periodos ekspluatācijā nodotas iekārtas un aprīkojums.

Rīgas pilsētas pašvaldības izglītības iestāžu ēdināšanas blokos izmantoto iekārtu un aprīkojuma atsevišķu vienību tehniskais stāvoklis ir atšķirīgs.

Saskaņā ar Ministru kabineta 13.02.2018. noteikumu Nr. 87 „Grāmatvedības uzskaites kārtība budžeta iestādēs” 1.pielikuma kontu grupā "1239 Pārējie iepriekš neklasificētie pamatlīdzekļi" uzskaita saimniecības pamatlīdzekļus, t.sk., Rīgas pilsētas pašvaldības izglītības iestāžu ēdināšanas blokos esošās iekārtas un aprīkojums, bet atbilstoši 2.pielikuma, kurā norādītas pamatlīdzekļu nolietojuma normas (pēc lineārās metodes), 3.3.punktam to lietderīgās lietošanas laiks ir 10 gadi, un nolietojuma norma gadā ir 10%.

Ir pieejami dati par visu iekārtu un aprīkojuma sākotnējo uzskaites vērtību, kas pieņemta par pamatotu un atspoguļo iekārtas aizvietošanas vērtību.

Atsevišķas iekārtas un aprīkojums, lai arī ir sasnieguši vai pārsnieguši normatīvo un lietderīgo kalpošanas laiku, un grāmatvedības uzskaitē tiem nav atlikusi vērtība (to vērtība ir „0”) vai arī tā ir ļoti maza, dažādu faktoru ietekmē, tostarp dēļ nepastāvīgas lietošanas (nepilnas noslodzes), vēl ir nosacīti derīgi un izmantojami virtuves funkciju nodrošināšanai.

Tā kā nav pieejami precīzi dati par katras iekārtas un aprīkojuma vienības fizisko jeb funkcionālo nolietojumu, ir jāpieaicina sertificēti speciālisti katras vienības faktiskā stāvokļa un tirgus nomas maksas noteikšanai, vai arī iespēju robežās jānosaka iekārtas vai aprīkojuma fiziskais stāvoklis pašu spēkiem un jāveic nomas maksas aprēķins, pielietojot aprēķina formulu.

8.1. Iekārtu/aprīkojuma funkcionālā nolietojuma noteikšanas parametri¹:

Kategorija	Iekārtu un aprīkojuma līdzšinējais kalpošanas ilgums/tehniskais stāvoklis	Tehniskā stāvokļa raksturojums	Funkcionālais nolietojums procentos	Vidējais funkcionālais nolietojums procentos, kurš izmantojams aprēķinos
1	Jauns (līdz vienam gadam)	jauna, tikko uzstādīta, neekspluatēta iekārta, teicamā tehniskā stāvoklī	0%-5%	0%
2	Ļoti labs (no viena līdz trim gadiem)	iepriekš ekspluatēta iekārta, teicamā tehniskā stāvoklī (arī pēc rekonstrukcijas vai kapitālā remonta), pēc rekonstrukcijas vai kapitālā remonta neekspluatēta ilgāk par 1 gadu	10%-15%	12.5%
3	Labs (no trim līdz pieciem gadiem)	ekspluatēta iekārta, teicamā tehniskā stāvoklī (arī pēc rekonstrukcijas vai kapitālā remonta), pēc rekonstrukcijas vai kapitālā remonta ekspluatēta vairāk par 1 gadu.	20%-35%	27.5%
4	Apmierinošs (no pieciem līdz septiņiem gadiem)	ekspluatēta iekārta, nepieciešami nebūtiski remontu vai nelielu ātri nolietojošos detaļu nomaiņa	40%-60%	50%
5	Nosacīti derīgs (vairāk par septiņiem gadiem)	ekspluatēta iekārta, ko iespējams turpmāk ekspluatēt, nepieciešami būtiski remontdarbi, būtisku iekārtas mezglu nomaiņa	65%-80%	72.5%
6	Neapmierinošs	ekspluatēta iekārta, nepieciešams kapitālais remonts.	85-90	87.5%

Katrai viruves iekārtas vai aprīkojuma vienībai tiek izvērtēts līdzšinējā kalpošanas ilguma un tehniskā stāvokļa parametri. Virtuves iekārta vai aprīkojuma vienība, izvērtējot to raksturojošos parametrus, tiek iekļauta augstākajā iespējamā kategorijā.

Apsekošanas laikā, nosakot aprīkojuma/iekārtas vienības nolietojumu, papildus nepieciešams izvērtēt konkrētās aprīkojuma/iekārtas vienības izmantošanas iespējas, izvērtējot izmantošanas saprātīgumu un ekonomisko pamatotību. It sevišķi tas attiecas uz aprīkojuma/iekārtu vienībām, kas klasificējas 5.-6. tehniskā stāvokļa grupās.

Tālākā aprēķinu gaitā tiek izmantota sākotnējā uzskaites vērtība, kas koriģēta, ņemot vērā iekārtas vai aprīkojuma faktisko fizisko nolietojumu.

Ņemot vērā to, ka normatīvi paredzētā nolietojuma norma gadā ir 10%, atbilstoši noteiktam nolietojumam, ko izmanto tālākos aprēķinos, nomas maksa par aprīkojuma/iekārtas vienību ir 10% gadā no sākotnējās uzskaites vērtības. Nomas maksa piemērojama laika periodam, kas ir atbilstošs aprīkojuma/iekārtas vienības atlikušās vērtības amortizācijas normatīvajam periodam.

Pēc aprīkojuma/iekārtas vienības atlikušās vērtības amortizācijas normatīvā perioda beigām tiek veikts atkārtota apsekošana, atkārtoti fiksēts tehniskais stāvoklis.

Sākotnējā uzskaites vērtība var tikt aizvietota ar sertificēta vērtētāja noteikto iekārtas/aprīkojuma vienības tirgus vērtību.

¹ Krievijas federācijas pārvaldes tautsaimniecības akadēmijas izdevums „Mašīnu un iekārtu tirgus vērtības noteikšana” („Lieta”, Maskava, 1998.g.)

8.2. Virtuves iekārtu un aprīkojuma nomas maksas aprēķins

Virtuves iekārtas/aprīkojuma nomas maksa nosakāma 10% apmērā gadā no sākotnējās uzskaites vērtības, kas koriģēta, ņemot vērā funkcionālo nolietojumu.

Aprēķinu formula:

$$VIANM = 10\% * (SUV - (SUV * FN)),$$

kur:

VIANM – virtuves iekārtas vai aprīkojuma nomas maksa;

SUV – sākotnējās uzskaites vērtība;

FN – funkcionālais nolietojums.

Ja ir pieejami pamatoti dati par iekārtas vai aprīkojuma funkcionālo nolietojumu vai vērtības zudumu ārēju faktoru ietekmē, šie dati izmantojami virtuves iekārtas vai aprīkojuma nomas maksas aprēķinā.

8.3. Uzskaites vērtības un funkcionālā nolietojuma noteikšana vecām iekārtām/aprīkojumam

1. **Izņēmuma gadījumos, ja nav zināma iekārtas/aprīkojuma uzskaites vērtība, un līdzekļu patēriņš vecas iekārtas/aprīkojuma tirgus vērtības noteikšanai ir nesamērojami lielāks nekā prognozētā iekārtas tirgus vērtība, ņemot vērā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.pantu, kas nosaka, ka publiskai personai jārikojas ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, tas ir - rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu, sākotnējās uzskaites vērtības noteikšanai iespējams pielietot publiski pieejamu informāciju par līdzvērtīgas jaunas iekārtas/aprīkojuma vienības iespējami zemāko cenu, to koriģējot ar funkcionālo nolietojumu.** Praksē virtuves iekārtām un aprīkojumam funkcionālais nolietojums izpaužas kā augstāks elektroenerģijas patēriņš funkcionāli novecojušām iekārtām, salīdzinot tās ar modernākām. Publiski pieejamos informācijas avotos tiek piemeklēta pēc kvantitatīviem rādītājiem analoga jauna iekārta vai aprīkojuma vienība un tiek noteikta tās vērtība **EUR bez PVN (Rādītājs $V_{analogs}$)**, kā arī tās elektroenerģijas patēriņš **kW/gadā (Rādītājs P_{nom})**. Piemēram, saldētavai ar tilpumu 200l atbilst iebūvējamā saldētava Electrolux EUN2243AOW 208 litri – A+ klase, cena EUR 400 bez PVN (Rādītājs $V_{analogs}$), elektroenerģijas patēriņš 321 kW/gadā (Rādītājs P_{nom}),
2. Iekārtas reālais elektroenerģijas patēriņš (Rādītājs P_{fakt}) tiek noteikts, izmantojot elektrības patēriņa mērītāju.
3. **Funkcionālais nolietojums vecām iekārtām/aprīkojumam** tiek aprēķināts pēc formulas:

$$Nol_{funkc} = P_{nom} / P_{fakt}$$

4. **Uzskaites vērtība vecām iekārtām/aprīkojumam** tiek aprēķināta pēc formulas:

$$V_{sākotnējā} = V_{analogs} * Nol_{funkc}$$

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Nekustamā īpašuma vērtētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 82)

Raimonds Dommers



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai

Nr. 21

Izsniegts

AS «Auditorfirma Invest-Rīga»
firma

Reģistrācijas Nr. 40003035771

Darbība sertificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2013. gada 22. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2018. gada 22. oktobrim
datums


I. Bekere

LĪVA KUB vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 18.03.2008. Notiekumlem

•Par juridisko personu darbības uzraudzības un kontroles kārtību nekustamo īpašumu vērtēšanā.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 82

Raimonds Dommers

vārds, uzvārds

231173 - 12350

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2004. gada 15. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2014. gada 16. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2019. gada 16. jūnijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors