

Informācija 3.1.5.1.1.apakšaktivitātes „Ģimenes ārstu tīkla attīstība” finansējuma saņēmējiem par projektā iegādātās infrastruktūras nodošanu ģimenes ārstam, tai skaitā par nomas līgumu slēgšanu un nomas maksas noteikšanu

1. Vispārīga informācija

Lai mazinātu neattiecināmo izmaksu risku un sniegtu informatīvu atbalstu 3.1.5.1.1.apakšaktivitātes „Ģimenes ārstu tīkla attīstība” finansējuma saņēmējiem, Centrālā finanšu un līgumu aģentūra (turpmāk – aģentūra) ir izstrādājusi informatīvu materiālu par projekta ietvaros attīstītās infrastruktūras nodošanu ģimenes ārstam, ja finansējuma saņēmējam ir noteikts pienākums nodrošināt telpas valsts apmaksāto ģimenes ārsta pakalpojumu sniegšanai.

Šajos norādījumos iekļautās prasības izriet no:

1. Ministru kabineta 2010.gada 3.augusta noteikumiem Nr.726 „Noteikumi par darbības programmas „Infrastruktūra un pakalpojumi” papildinājuma 3.1.5.1.1.apakšaktivitāti „Ģimenes ārstu tīkla attīstība”” (turpmāk - MK noteikumi Nr.726);
2. No līguma par projekta īstenošanu, kas noslēgts starp finansējuma saņēmēju un aģentūru;
3. No līguma, kas noslēgts starp finansējuma saņēmēju un Nacionālo veselības dienestu par primārās veselības aprūpes pakalpojumu nodrošināšanu;
4. likuma „Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu”, attiecināms uz finansējuma saņēmējiem – pašvaldībām, valsts un pašvaldību iestādēm, valsts vai pašvaldības kapitālsabiedrībām, kā arī kapitālsabiedrībām, kurās valsts vai pašvaldības daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus, un kapitālsabiedrībām, kurās vienas vai vairāku valsts vai pašvaldības kapitālsabiedrību daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus;
5. Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumiem Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”.

Šie norādījumi ir attiecināmi uz gadījumiem, ja 3.1.5.1.1.apakšaktivitātes „Ģimenes ārstu tīkla attīstība” projekta (turpmāk – ERAF projekts) ietvaros attīstīto infrastruktūru (remontētās telpas vai aprīkojumu) nodod citai ārstniecības iestādei vai ģimenes ārstam, kurš nav finansējuma saņēmēja darbinieks. Ja finansējuma saņēmējs iznomā telpas vai izīrē aprīkojumu, kas nav iegādāts ERAF projekta ietvaros, tam nav jāpiemēro MK noteikumos Nr.726 noteiktais ierobežojums nomas maksas noteikšanai.

Norādījumos sniegta vispārīga informācija, par nomas līgumu slēgšanu. Papildus šajos metodiskajos norādījumos minētajam jāievēro arī citas normatīvo aktu prasības par darījumu slēgšanu ciktāl tās nav pretrunā ar 3.1.5.1.1.apakšaktivitātes „Ģimenes ārstu tīkla attīstība” specifiskajām prasībām.

2. Piemērojamais normatīvais regulējums

Finansējuma saņēmējs nomas vai patapinājuma līgumu par projektā attīstītās infrastruktūras izmantošanu drīkst slēgt, ja finansējuma saņēmējam ir noteikts pienākums nodrošināt infrastruktūru citai ārstniecības iestādei **un tas ir paredzēts līgumā ar Nacionālo veselības dienestu.**

Līguma slēgšanā piemērojamais normatīvais regulējums ir atkarīgs no finansējuma saņēmēja juridiskā statusa. Pieļaujamie darījumi ar telpām un aprīkojumu atkarībā no finansējuma saņēmēja juridiskā statusa norādīti 1.tabulā. Lai nodrošinātu informācijas izsekojamību un informāciju kontrolējošām institūcijām, finansējuma saņēmējam atbilstoši MK noteikumu Nr.726 16.¹ 3.apakšpunktam nepieciešams dokumentēt nomas maksas noteikšanu.

1.tabula

Piemērojamais normatīvais regulējums un darījuma veidi

Finansējuma saņēmēja juridiskais statuss	Iznomāšana	Nodošana bezatlīdzības lietošanā (patapinājums)¹
<p>Pašvaldība/pašvaldības iestāde/pašvaldības aģentūra</p> <p><i>(pašvaldības saistošie noteikumi, iekšējie noteikumi, rīkojums, metodika vai tml.)</i></p>	<p>Aprīkojums un telpas</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Līgums ar Nacionālo veselības dienestu par primārās veselības aprūpes pakalpojumu nodrošināšanu 2. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums 3. MK Noteikumi Nr.726 4. Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumiem Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 	<p>Aprīkojums</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Līgums ar Nacionālo veselības dienestu par primārās veselības aprūpes pakalpojumu nodrošināšanu 2. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums 5.panta trešā, trešā prim, ceturtā, piektā un sestā daļa. <p>Telpas</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Līgums ar Nacionālo veselības dienestu par primārās veselības aprūpes pakalpojumu nodrošināšanu 2. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums 5.panta trešā, trešā prim, ceturtā, piektā un sestā daļa
<p>Valsts/pašvaldību kapitālsabiedrība</p> <p><i>(saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas</i></p>	<p>Aprīkojums un telpas</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Līgums ar Nacionālo veselības dienestu par primārās veselības aprūpes pakalpojumu nodrošināšanu 2. Publiskas personas finanšu līdzekļu 	<p>Aprīkojums</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Līgums ar Nacionālo veselības dienestu par primārās veselības aprūpes pakalpojumu nodrošināšanu 2. Publiskas personas

¹ Jautājumā par infrastruktūras iespējamu nodošanu bezatlīdzības lietošanā ģimenes ārstam izvērtējama konkrētās situācijas atbilstība Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 5. panta vai 5.¹panta noteikumiem. Privāto tiesību personas izvērtē konkrēto situāciju un darījuma ekonomisko būtību.

<p><i>novēršanas likuma 6.⁴ pantu – ir pienākums izstrādāt kārtību par nekustamā īpašuma iznomāšanu/ nomāšanu, kā arī nodrošināt tās publisku pieejamību kapitālsabiedrības juridiskajā adresē un savā mājaslapā internetā)</i></p>	<p>un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums 3. MK Noteikumi Nr.726</p>	<p>finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums 5¹.pants.</p> <p>Telpas</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Līgums ar Nacionālo veselības dienestu par primārās veselības aprūpes pakalpojumu nodrošināšanu 2. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums 5¹.pants
<p>Privātpersona (privāto tiesību juridiska persona)</p> <p><i>(Iekšējie noteikumi, rīkojums, metodika vai tml.)</i></p>	<p>Aprīkojums un telpas</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Līgums ar Nacionālo veselības dienestu par primārās veselības aprūpes pakalpojumu nodrošināšanu 2. MK Noteikumi Nr.726 	<p>Aprīkojums</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Līgums ar Nacionālo veselības dienestu par primārās veselības aprūpes pakalpojumu nodrošināšanu <p>Telpas</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Līgums ar Nacionālo veselības dienestu par primārās veselības aprūpes pakalpojumu nodrošināšanu <p>Nav speciālas normas</p>

2. Līguma saturs un noslēgšanas nosacījumi

Vispārējās prasības nomas vai patapinājuma līguma saturam, kas izriet no normatīvo aktu regulējuma:

- ✓ Līgumā nepārprotami skaidri **jānodefīnē nomas vai patapinājuma līguma priekšmets.** Kā papildus informāciju līgumam pievieno pielikumus ar objektiem, piemēram, konkrētā aprīkojuma uzskaitījumu un telpu plānu. Noslēgtajā līgumā par nomu vai patapinājumu aicinām iekļaut norādi, ka tiek izīrēta/patapināta ERAF projekta ietvaros attīstītā infrastruktūra. Šāda norāde nodrošinātu izsekojamu informāciju kontrolējošām iestādēm (*tai skaitā citām uzraugošām iestādēm, piemēram, Valsts kontrolei, būtu izsekojams kāpēc infrastruktūra tiek nodota par pazeminātu cenu atbilstoši MK noteikumu Nr.726 prasībām*).

Labā prakse ir iznomāt telpas kopā ar aprīkojumu, bet ņemot vērā, ka iespējami atšķirīgi līgumu termiņi, ir pieļaujams slēgt divus līgumus – vienu par telpām, otru par – aprīkojumu. Telpu nomas līgumā nosaka vai telpas tiek iznomātas kopā ar aprīkojumu.

Aprīkojuma un telpu pieņemšana notiek abām pusēm parakstot Nodošanas – pieņemšanas aktu.

- ✓ Iznomātāju/ nomnieku vai patapinātāju/patapinājuma ņēmēju identificējošie dati.
- ✓ **Objekta izmantošanas mērķis.** Atbilstoši MK noteikumiem Nr.726 ERAF projektā attīstītā **infrastruktūra jāizmanto valsts apmaksāto primārās veselības aprūpes pakalpojumu sniegšanai** un citu darbību veikšana pieļaujama atbilstoši ERAF projekta iesniegumā norādītajam apmēram. Nomas vai patapinājuma līgumu par projektā attīstītās infrastruktūras izmantošanu var slēgt **tikai ar personu (fizisku, juridisku), kura ir noslēgusi līgumu ar Nacionālo veselības dienestu** par primārās veselības aprūpes pakalpojumu sniegšanu.
- ✓ **Nomas līgumā** nosaka nomas maksas apmēru (skat. 4.punktu par nomas maksas noteikšanu aprīkojumam un 5.punktu par nomas maksas noteikšanu telpām), samaksas kārtību un nomas maksas pārskatīšanas kārtību, kā arī gadījumus kad iznomātājam ir tiesības vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru. Ievērojot, ka saprātīgā peļņas norma atbilstoši MK noteikumiem Nr.726 tiek noteikta un publicēta Veselības ministrijas tīmekļa vietnē katram kalendārajam gadam, rekomendējams noteikt, ka nomas maksu pārskata reizi gadā.
- ✓ **Nomas vai patapinājuma līgumā** nosaka kārtību kādā norēķinās par komunālajiem (aukstais, karstais ūdens, apkure, elektrība, atkritumu izvešana) un sakaru pakalpojumiem. Piemēram, iznomātājs tieši vai kā starpnieks starp pakalpojumu sniedzēju un nomnieku sniedz nomniekam ar telpu lietošanu saistītus komunālos pakalpojumus. **Maksu par komunālajiem pakalpojumiem** (ūdens, apkure, elektrība, gāze u.c. (ievērojot konkrētā objekta specifiku)), **kas saistīti ar telpu lietošanu, neiekļauj nomas maksā**, par komunālajiem maksājumiem vienojas atsevišķi atbilstoši finansējuma saņēmēja noteiktai objektīvai un godīgai metodei (piemēram, skaitītāja rādījumi (ja iespējams nodalīt), vai proporcionāli telpu platībai vai proporcionāli cilvēku skaitam, ievērojot lietošanas intensitāti).
- ✓ Nomas vai patapinājuma **līguma termiņš**. Projekta uzraudzības periods ir 5 gadi pēc pēdējā maksājuma veikšanas, līdz ar to minimālais termiņš nomas vai patapinājuma līgumam ir vismaz 5 gadi pēc pēdējā sadarbības iestādes maksājuma ERAF projektā. Finansējuma saņēmējs slēdzot nomas vai patapinājuma līgumu un nosakot termiņu ilgāku par 5 gadiem kustamai mantai un ilgāku par 12 gadiem par telpām rīkojas atbilstoši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajam un pirms līguma saņem nepieciešamo pašvaldības vai kapitālsabiedrības izpildinstitūcijas atļauju (ja attiecināms).
- ✓ **Līdzēju tiesības un pienākumi.** Iznomātāja/ patapinātāja tiesības pārbaudīt vai līgumā norādītie objekti tiek izmantoti atbilstoši līgumā paredzētajiem mērķiem.
- ✓ **Līguma izbeigšanas nosacījumi**, tai skaitā gadījumi, kad iznomātājam/patapinātājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no līguma.

Lai finansējuma saņēmējs varētu kvalitatīvi izpildīt līgumā par ERAF projekta īstenošanu un MK noteikumos Nr.726 noteiktās prasības, aicinām finansējuma saņēmēju, slēdzot nomas vai patapinājuma līgumu, paredzēt papildu kontroles pasākumus. Par turpmāk norādīto var vienoties slēdzot atsevišķu sadarbības līgumu vai paredzot īpašus nosacījumus nomas/patapinājuma līgumā:

- ✓ Lai nodrošinātu, ka proporcija, kādā ģimenes ārsts sniedz valsts apmaksātos pakalpojumus un veic citas darbības, izmantojot ERAF projektā attīstīto infrastruktūru ir atbilstoša ERAF projektā norādītajai atbalsta intensitātei, aicinām līgumā vienoties par minimālo proporciju kādā tiks nodrošināta valsts apmaksāto pakalpojumu sniegšana.
- ✓ pienākumu nomniekam vai patapinājuma ņēmējam veikt darba laika uzskaiti un iesniegt atskaites finansējuma saņēmējam, lai tas varētu pārlicināties, ka tiek izpildītas aģentūras

un finansējuma saņēmēja līgumā noteiktās prasības un saglabājas ERAF projektā norādītā atbalsta intensitāte.

- ✓ finansējuma saņēmēja un kontrolējošo institūciju tiesības pārbaudīt vai infrastruktūra tiek izmantota atbilstoši ERAF projektā norādītajam.

3. Nomas maksas noteikšana aprīkojumam (kustamai mantai)

Atbilstoši MK Noteikumu Nr.726 16.¹2. apakšpunktam, infrastruktūras īres maksas apmērs nepārsniedz saprātīgās peļņas normu² un tādu ārstniecības iestādes izmaksu summu, kas netiek segtas no publiskā finansējuma un kas tieši vai netieši saistītas ar infrastruktūras izīrēšanu un saprātīgās peļņas norma tiek aprēķināta tikai tām ārstniecības iestādes izmaksām, kas netiek segtas no publiskā finansējuma (ERAF līdzekļi un pašvaldības finansējums).

Nosakot nomas maksu par kustamu mantu var ņemt vērā summu, kas aprēķināta saskaņā ar normatīvajos aktos noteikto nomas objekta nolietojuma normu un citus ar nomas objekta izmantošanu saistītos izdevumus, tai skaitā ar nomas objekta apdrošināšanu (ja attiecināms) saistītos izdevumus. Ņemot vērā, ka ERAF projektā iegādātā infrastruktūra jānodrošina līdz projekta pēc uzraudzības beigām, rekomendējam summu sadalīt proporcionāli uz visu nomas līguma periodu.

Lai nomas maksu noteiktu atbilstoši MK noteikumu Nr.726 prasībām, finansējuma saņēmējs var izmantot šādu formulu:

$$N_{\text{gadā}} = \frac{I_{\text{priv}}}{A_t} + \left(\frac{I_{\text{priv}}}{A_t} * P_{\text{norma}} \right), \text{ kur}$$

$N_{\text{gadā}}$ - nomas maksa gadā;

A_t – amortizācijas termiņš;

I_{priv} – summas daļa, kas finansēta no privātiem līdzekļiem un atbilst projektā piemērotajai proporcijai;

P_{norma} - saprātīgās peļņas norma.

Piemērs

Finansējuma saņēmējs projekta ietvaros iegādājas mēbeles LVL 1000 apmērā (bez PVN), kuras plāno izīrēt ģimenes ārsta praksei. Mēbeļu iegāde LVL 750 (bez PVN) apmērā finansēta no ERAF finansējuma, savukārt LVL 250 (bez PVN) finansēti no privātiem līdzekļiem. Mēbeļu amortizācijas periods, atbilstoši finansējuma saņēmēja iekšējiem noteikumiem ir pieci gadi. Saprātīgās peļņas norma 2013.gadā ir 1,97 %³.

$N_{\text{gadā}} = 250:5 + (250:5) * 1,97 \% = \mathbf{50,99 \text{ LVL/gadā}}$. Attiecīgi summa mēnesī ir LVL 4,25 (bez PVN).

² Saprātīgās peļņas normu nosaka Veselības ministrija atbilstoši MK noteikumu Nr.726 16.¹2.3.apakšpunktam un publicē savā mājas lapā

http://esfondi.vm.gov.lv/lat/2007_2013gada_planosanas_periods/eraf/31511apaksaktivitate/ Saprātīgās peļņas normu nosaka katram kalendārajam gadam.

³ Skat. informāciju Veselības ministrijas mājas lapā

http://esfondi.vm.gov.lv/lat/2007_2013gada_planosanas_periods/eraf/31511apaksaktivitate/

Aprēķina piemērs nomas maksas noteikšanai projektā iegādātajam aprīkojumam

Objekts	Vērtība bez PVN (LVL)	No privātiem līdzekļiem finansētā daļa bez PVN (LVL)	Amortizācijas termiņš⁴ gadi	Nomas maksa mēnesī bez PVN (LVL)
Mēbeles, aprīkojums	1000,00	250	5	4,25
Dators	1200,00	300	5	6,18
Kopā				10,43

Šis ir informatīvs piemērs un finansējuma saņēmējs nomas maksu var noteikt citādi, piemēram, izmantojot investīciju nākotnes vērtības un vienlaikus ievērojot MK noteikumus Nr.726 noteiktos ierobežojumus un citus normatīvos aktus, kas nosaka valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību (ja attiecināms). Vēršam uzmanību, ka amortizācijas periods, metodes, kā arī citas nomas maksā iekļaujamās izmaksas tiek noteiktas atbilstoši finansējuma saņēmēja iekšējiem normatīvajiem aktiem.

Izmantotās metodes nomas maksas noteikšanai un aprēķinus finansējuma saņēmējs dokumentē, izdodot attiecīgos iekšējos normatīvos aktus.

4. Nomas maksas noteikšana telpām

Finansējuma saņēmējs nomas maksu var noteikt tādā apmērā, lai pilnīgi segtu iznomātāja izdevumus, kas saistīti ar iznomājamā objekta pārvaldīšanu līguma darbības periodā un arī segtu veiktos kapitālieguldījumus, vienlaikus ievērojot MK Noteikumu Nr.726 16.¹2. apakšpunktā noteikto, ka infrastruktūras īres maksas apmērs nepārsniedz saprātīgās peļņas normu un tādu ārstniecības iestādes izmaksu summu, kas netiek segtas no publiskā finansējuma un kas tieši vai netieši saistītas ar infrastruktūras izīrēšanu. Saprātīgās peļņas norma tiek aprēķināta tikai tām ārstniecības iestādes izmaksām, kas netiek segtas no publiskā finansējuma. Tas nozīmē, ka nosakot nomas maksu atskaita ERAF projekta izmaksas, kas segtas no ERAF finansējuma un citiem publiskajiem (piemēram, pašvaldības) līdzekļiem. Nosakot nomas maksu, neņem vērā ar izīrējamo telpu lietošanu tieši saistītos komunālos izdevumus (ūdens, apkure, elektrība, gāze u.c., ievērojot konkrētā objekta specifiku), par to maksāšanas kārtību vienojas atsevišķi. Lai noteiktu konkrēto komunālo izdevumu apmēru par iznomātajām telpām, finansējuma saņēmējs piemēro objektīvu un godīgu metodi, piemēram, skaitītāja rādījumi (ja iespējams nodalīt), proporcionāli telpu platībai vai proporcionāli cilvēku skaitam, ievērojot lietošanas intensitāti.

Telpu nomas maksas noteikšanai finansējuma saņēmējs var izmantot šādu formulu:

⁴ Norādīts atbilstoši projekta pēc-uzraudzības periodam. Šo termiņu nosaka atbilstoši finansējuma saņēmēja iekšējiem normatīvajiem aktiem.

$$N_m = \frac{(KT_{izm} / N\bar{I}_{pl} + N_{izm}) * IZN_{pl}}{12} + N_m b * P_{norma}, \text{ kur}$$

N_m – nomas objekta nomas maksa mēnesī (bez pievienotās vērtības nodokļa),
 KT_{izm} – tā nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā, kurā atrodas nomas objekts,
 $N\bar{I}_{pl}$ – tā nekustamā īpašuma kopējā platība, kurā atrodas nomas objekts,
 N_{izm} – netiešās izmaksas gadā uz kvadrātmetru,
 IZN_{pl} – iznomājamā platība (kvadrātmetri),

$$N_m b – \text{nomas maksa bez peļņas, } N_m b = \frac{(KT_{izm} / N\bar{I}_{pl} + N_{izm}) * IZN_{pl}}{12}.$$

Nekustamā īpašuma **tiešās izmaksas gadā**, kur atrodas nomas objekts, ietver šādās izmaksas un tās var aprēķināt izmantojot šādu formulu:

$$KT_{izm} = A + Baps + P + N_1 + Apdr + Zn + Nod + C + \frac{(K + F + Bbv)}{IznP}, \text{ kur}$$

KT_{izm} – tā nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā, kurā atrodas nomas objekts;
A – attiecīgā nekustamā īpašuma uzturēšanas (apsaimniekošana, inženierkomunikāciju apkope, iekšējā uzkopšana un tā nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamās zemes vienības vai tās daļas sanitārā uzkopšana, kurā atrodas nomas objekts) plānotās izmaksas, kā arī plānotās materiālu un ātri nolietojamā inventāra izmaksas gadā;
Baps – attiecīgā nekustamā īpašuma sētnieku, apkopēju un cita tieši iesaistītā personāla plānotā atlīdzība, ņemot vērā iesaistīto darbinieku skaitu un viņu darba laiku iznomājamā objekta uzturēšanā gadā;
P – to pamatlīdzekļu plānotās uzturēšanas izmaksas, tai skaitā nolietojuma summa gadā, kurus izmanto vai plānots izmantot attiecīgā nekustamā īpašuma un tam piegulošās teritorijas sanitārajā uzkopšanā;
N₁ – izdevumi plānotajiem kārtējiem vai kapitālajiem remontiem, kas nepieciešami nekustamā īpašuma uzturēšanai un nav iekļauti komponentē "A". Tie nedrīkst pārsniegt 2,5 % no attiecīgā nekustamā īpašuma ēkas bilances vērtības gadā;
Apdr – attiecīgā nekustamā īpašuma apdrošināšanas izdevumi gadā;
Zn – zemes vienības nomas maksa gadā, ja iznomājamais objekts atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes vienības;
Nod – attiecīgā nekustamā īpašuma nekustamā īpašuma nodoklis gadā, ja iznomātājam tāds ir jāmaksā;
C – pēc pušu vienošanās papildus var iekļaut citas izmaksas;

Ar projekta ieguldījumiem saistītās izmaksas:

K – kapitālieguldījumi attiecīgajā nekustamajā īpašumā, tai skaitā īstenotā kapitālieguldījuma pirmsprojekta izpētes izdevumi, būvniecības tehniskā projekta izstrādes izdevumi, būvniecības tehniskā projekta ekspertīzes izdevumi, būvniecības darbu izmaksas, būvniecības tehniskās uzraudzības izmaksas, būvniecības autoruzraudzības izmaksas un citas ar būvniecības darbiem saistītās izmaksas (bez pievienotās vērtības nodokļa), kuras ERAF projekta ietvaros segtas no privātajiem līdzekļiem;
F – piesaistītā kapitāla izmaksas (jeb resursu cena), ja tādas ir, tai skaitā bankas komisija par aizdevumu, resursu rezervācijas izmaksas un bankas aizdevuma procenta likme pirms un pēc būves nodošanas ekspluatācijā (aprēķina no kopējā kapitālieguldījuma apmēra (K)). Šādas izmaksas nomas maksas aprēķinā var iekļaut, ja aizdevumu finansējuma saņēmējs ņēmis par tirgus likmēm. Aizdevumi valsts kasē par samazinātām likmēm ir uzskatāmi par publisko finansējumu;

Bbv – tiešās administrācijas izmaksas, kas radušās būvniecības laikā, tai skaitā iznomātāja būvniecības procesā iesaistīto darbinieku atlīdzība, ņemot vērā iznomātāja iesaistīto darbinieku skaitu un viņu darba laiku attiecīgā nekustamā īpašuma būvniecības procesā;

IznP – iznomāšanas laikposms gados, ja veiktie kapitālieguldījumi attiecināmi tikai un vienīgi uz konkrēto nomnieku, vai piesaistītā kapitāla atdošanas laikposms gados, vai nekustamā īpašuma nolietojuma laikposms.

Netiešās izmaksas ir daļa no iznomātāja kopējiem administrācijas izdevumiem – nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izmaksas. Netiešās izmaksas uz vienu kvadrātmetru gadā aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$N_{izm} = A_{dm} * \frac{k}{K_{pl}}, \text{ kur}$$

N_{izm} – netiešās izmaksas uz vienu kvadrātmetru gadā;

A_{dm} – 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), pamatlīdzekļu nolietojuma summa gadā un citi plānotie izdevumi, kas nav iekļauti tā nekustamā īpašuma tiešo izmaksu (T_{izm}) aprēķinā, kurā atrodas nomas objekts;

k – koeficients (īpatsvars), kas raksturo, kādu daļu no kopējiem administrācijas izdevumiem ir plānots attiecināt uz nekustamo īpašumu pārvaldīšanu. To aprēķina, nekustamo īpašumu pārvaldīšanā iesaistīto darbinieku plānoto atlīdzību (gadā) izdalot ar visos iznomātāja darbības virzienos iesaistīto darbinieku plānoto atlīdzību (gadā);

K_{pl} – to nekustamo īpašumu kopējā platība, kas ir iznomātāja pārvaldīšanā.

Lai aprēķinātu nomas maksu, finansējuma saņēmējam nepieciešams noteikt ar nekustamo īpašumu uzturēšanu saistītos izdevums, atbilstoši iepriekš norādītajām pozīcijām. Finansējuma saņēmējs var izvēties cita veida izdevumu sadalījumu atbilstoši saviem iekšējiem normatīvajiem aktiem, piemēram, daļu no tiešajās izmaksās norādītajām pozīcijām iekļaujot apsaimniekošanas izdevumos (ja attiecināms).

Šo norādījumu 1. pielikumā ir pievienota *MS Excel* forma, kurā iestrādātas formulas nomas maksas noteikšanai. Finansējuma saņēmējs 1.pielikumu var izmantot nomas maksas aprēķinam un nepieciešamības gadījumā pielāgot konkrētajai situācijai.

Piemērs.

SIA „ABC” nekustamā īpašuma kopējā platība 2000 m². SIA „ABC” slēdz nomas līgumu ar SIA „ĢĀ prakse NR.1” par telpu iznomāšanu ar kopējo platību 50 m². SIA „ABC” neuztur citas ēkas un neplāno noteikt atsevišķu apsaimniekošanas maksu, bet ar ēkas uzturēšanu saistītos darbus veic paši un attiecīgās izmaksas iekļauj nomas maksā. Ņemot vērā, ka telpas tiek iznomātas ārstniecības personām, norādītajā piemērā puses papildus vienojas arī par bīstamo atkritumu savākšanu. Aprēķina piemērā šīs izmaksas iekļautas nomas maksā, bet tās var iekļaut arī pie citiem apsaimniekošanas izdevumiem, par kuriem izraksta atsevišķu rēķinu. SIA „ABC” īstenoja ERAF projektu, kura kopējās izmaksas ir LVL 196 000, tai skaitā privātais finansējums LVL 46 000. Projekta īstenošanai ņēma aizdevumu par turgus likmēm, tādējādi finanšu resursu izmaksas (procentu maksājumi u.c.) ir LVL 30 000. Aprēķina piemērā pieņemts, ka **IznP** – nekustamā īpašuma nolietojuma laikposms ir 20 gadi.

Tiešo izmaksu aprēķina piemērs

Izmaksu pozīcija	Kopējie SIA „ABC” izdevumi
$KT_{izm} = A + Baps + P + N_1 + Apdr + Zn + Nod + C + \frac{(K + F + Bbv)}{IznP}$	
KTizm - nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā, kurā atrodas nomas objekts	39 000 LVL/gadā
1. A - attiecīgā īpašuma uzturēšana (apsaimniekošana, inženierkomunikāciju apkope, iekšējā uzkopšana, attiecīgās zemes vienības vai tās daļas sanitārā uzkopšana) plānotās izmaksas, kā arī plānotās materiālu un ātri nolietojamā inventāra izmaksas gadā. Šīs izmaksas iekļauj nomas maksā, ja netiek papildu pieprasīti izdevumi par apsaimniekošanu un tās nav iekļautas apsaimniekošanas maksā.	7 000 LVL/gadā
2. Baps - attiecīgā nekustamā īpašuma sētnieku, apkopēju un cita tieši iesaistītā personāla plānotā atlīdzība, ņemot vērā iesaistīto darbinieku skaitu un viņu darba laiku iznomājamā objekta uzturēšanā Šīs izmaksas iekļauj nomas maksā, ja netiek papildu pieprasīti izdevumi par apsaimniekošanu ja netiek papildu pieprasīti izdevumi par apsaimniekošanu un tās nav iekļautas apsaimniekošanas maksā.	10 000 LVL/gadā
3. P - to pamatlīdzekļu plānotās uzturēšanas izmaksas, tai skaitā nolietojuma summa gadā, kurus izmanto vai plānots izmantot nekustamā īpašuma un tam piegulošās teritorijas uzkopšanā. Šīs izmaksas iekļauj nomas maksā, ja netiek papildu pieprasīti izdevumi par apsaimniekošanu tās nav iekļautas apsaimniekošanas maksā.	1 000 LVL/gadā
4. N - izdevumi plānotajiem kārtējiem vai kapitāliem remontiem, kas nav A (nevar pārsniegt 2,5 % no attiecīgā nekustamā īpašuma ēkas atjaunošanas vērtības gadā	10 000 LVL/gadā
5. Apdr - apdrošināšanas izmaksas	1 000 LVL/gadā
6. Zn - zemes vienības nomas maksa gadā, ja iznomājamais objekts atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes	0 LVL/gadā
7. Nod - attiecīgā nekustamā īpašuma nodoklis, ja iznomātājām tās ir jāmaksā	600 LVL/gadā
8. C - citas izmaksas (pamatotas) pēc pušu vienošanās (piemēram, bīstamo atkritumu savākšana)	5 500 LVL/gadā
Veiktie kapitālieguldījumi, tai skaitā ERAF projekta izmaksas, kas segtas no privātajiem līdzekļiem	
9.1. K- kapitālieguldījumi attiecīgajā nekustamajā īpašumā, tai skaitā īstenotā kapitālieguldījuma pirmsprojekta izpētes izdevumi, būvniecības tehniskā projekta izstrādes izdevumi, būvniecības tehniskā projekta ekspertīzes izdevumi, būvniecības darbu izmaksas, būvniecības tehniskās uzraudzības izmaksas, būvniecības autoruzraudzības izmaksas un citas ar būvniecības darbiem saistītās izmaksas (bez pievienotās vērtības nodokļa)	46 000 LVL
9.2. F- piesaistītā kapitāla izmaksas (jeb resursu cena), ja tādas ir, tai skaitā bankas komisija par aizdevumu, resursu	30 000 LVL

rezervācijas izmaksas un bankas aizdevuma procenta likme pirms un pēc būves nodošanas ekspluatācijā (aprēķina no kopējā kapitālieguldījuma apmēra (K))	
9.3. Bbv- tiešās administrācijas izmaksas, kas radušās būvniecības laikā, tai skaitā iznomātāja būvniecības procesā iesaistīto darbinieku atlīdzība, ņemot vērā iznomātāja iesaistīto darbinieku skaitu un viņu darba laiku attiecīgā nekustamā īpašuma būvniecības procesā	2 000 LVL

Netiešās izmaksas aprēķina, pieņemot, ka iznomātāja administrācijas kopējie plānotie izdevumi A_{dm} gadā vispārējās darbības nodrošināšanai būs LVL 60 000 un koeficients k , kas raksturo, kādu daļu no kopējiem administrācijas izdevumiem ir plānots attiecināt uz nekustamo īpašumu pārvaldīšanu ir 1%.

$$N_{izm} = A_{dm} * \frac{k}{K_{pl}} = 60000 * \frac{1\%}{2000} = 0.3LVL/m^2$$

Līdz ar to netiešās izmaksas uz 1 m² gadā ir LVL 0,3.

Nomas maksu mēnesim nosaka aprēķinātās tiešās un netiešās izmaksas gadā, sadalot uz 12 mēnešiem un pareizinot ar saprātīgās peļņas normu.

$$N_m = \frac{(KT_{izm} / N\bar{I}_{pl} + N_{izm}) * IZN_{pl}}{12} + N_m b * P_{norma} =$$

$$= \frac{(39000/2000 + 0.3) * 50}{12} + \frac{(39000/2000 + 0.3) * 50}{12} * 1.97\% = 84,13LVL$$

SIA „ABC” noteiktā nomas maksa nomniekam par 50 m² telpu, ieskaitot saprātīgās peļņas normu un atskaitot ERAF projekta publisko finansējumu būs **84,13 LVL/mēnesī**. Jāatzīmē, ka šajā piemērā papildus netiek noteikti apsaimniekošanas izdevumi (visas izmaksas iekļautas aprēķinot tiešās ar nekustamā īpašuma uzturēšanu saistītās izmaksas).

5. Aģentūras pārbaudes

Lai nodrošinātu MK noteikumos Nr.726 iekļauto prasību izpildes kontroli, aģentūra veicot ERAF projektu uzraudzību pārbaudīs:

- ✓ nomas un/vai patapinājuma līgumus (izvērtējot to saturu un atbilstību normatīvo aktu prasībām);
- ✓ nomas un/vai patapināto objektu izlietojumu atbilstoši projekta mērķim- t.i. vai projektā iegādātā infrastruktūra tiek izmantota valsts apmaksāto veselības aprūpes pakalpojumu sniegšanai un citu darbību veikšanai ERAF projekta iesniegumā norādītajā apmērā;
- ✓ dokumentāciju (metodiku, iekšējos noteikumus u.c.), kurā noteikts nomas maksas aprēķins, kā arī citu dokumentāciju, kas nepieciešama, lai gūtu pārliecību par korektu nomas maksas aprēķinu;
- ✓ vai atbilstoši finansējuma saņēmēja veiktajiem nomas maksas aprēķiniem, nomas maksā nav iekļautas ERAF projekta izmaksas, kas segtas no publiskiem līdzekļiem;
- ✓ vai nomas maksai piemērotā peļņas norma nepārsniedz Veselības ministrijas noteikto saprātīgās peļņas normu attiecīgajam gadam.