

BIROJA TELPU NOMAS PIEDĀVĀJUMU ATLASES PROCEDŪRAS NOLIKUMS

1. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta (turpmāk tekstā – **Departaments, Pasūtītājs vai Nomnieks**) darbības nodrošināšanai nepieciešamā nekustamā īpašuma telpu (turpmāk tekstā – **Telpu**) nomas piedāvājumu atlases procedūra tiek organizēta atbilstoši Ministru kabineta 2013.gada 29.oktobra noteikumiem Nr.1191 „Kārtība, kādā publiska persona nomā nekustamo īpašumu no privātpersonas vai kapitālsabiedrības un publicē informāciju par nomātajiem un nomāt paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem”, Departamenta 2021.gada 13.janvāra iekšējiem noteikumiem Nr.DA-21-2-nts “Nekustamā īpašuma nomas kārtība Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentā” un saskaņā ar Biroja telpu nomas piedāvājumu atlases procedūras nolikumu (turpmāk tekstā – **Nolikums**).
2. Biroja telpu nomas piedāvājumu atlasī organizē Departamenta Telpu nomas piedāvājumu atlases komisija (turpmāk tekstā – **Komisija**), kas izveidota ar Departamenta 25.09.2026. rīkojumu Nr.DA-26-69-rs “Par nekustamā īpašuma nomu Rīgā”.
 - 2.1. **Pasūtītājs:** Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments
Adrese: Dzirnāvu iela 140, Rīga, LV-1050, tālr.: +371 67105800, tīmekļa vietnes adrese: www.rdpad.lv
 - 2.2. **Iznomātājs** - fiziskā vai juridiskā persona, šādu personu apvienība jebkurā to kombinācijā, kas piedāvā nomāt telpas.
 - 2.3. **Pretendents** – Iznomātājs, kurš ir pienācīgā kārtā iesniedzis piedāvājumu.
 - 2.4. **Informācija par nomas objektu:**
Nomas objekts ir biroja telpas noma Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta vajadzībām (turpmāk – Nomas objekts) (1.pielikums).
 - 2.5. **Nomas līguma paredzamais darbības termiņš:**
 - 2.5.1. 7 gadi, ar iespēju pagarināt uz 5 gadiem nepārsniedzot kopējo maksimālo nomas termiņu – 12 gadus.
 - 2.5.2. Nomniekam ir tiesības vienpusēji izbeigt līgumu ne ātrāk kā pēc 2 gadiem no telpu pieņemšanas akta parakstīšanas brīža. Šādā gadījumā Nomnieks nosūta brīdinājumu ne vēlāk kā 6 mēnešus iepriekš.
 - 2.5.3. Nomas līguma termiņu skaita no Pieņemšanas-nodošanas akta abpusējas parakstīšanas dienas.
 - 2.5.4. Telpu lietošanas uzsākšana un nomas attiecību faktiskais sākums plānots no 2027.gada 1.jūlija.
 - 2.6. **Informācijas pieprasīšana un sniegšana (Departamenta kontaktpersona):**
 - 2.6.1. informācijas apmaiņa starp Pasūtītāju un Pretendentu notiek, izmantojot distances līdzekļus - e-pastu: monta.tisina@riga.lv (Monta Tisiņa, RD PAD Saimnieciskā nodrošinājuma nodaļas vadītāja).
3. Piedāvājuma izvēles kritērijs:
 - 3.1. Komisija, pieņemot lēmumu par atbilstošākā nomas piedāvājuma izvēli, ņem vērā šādus nosacījumus:
 - 3.1.1. Departamenta prasībām funkcionāli atbilstošākais nomas objekts;
 - 3.1.2. piedāvājumā norādītā nomas objekta tehniskais stāvoklis;

- 3.1.3. nomas objekta saimnieciskais izdevīgums.
- 3.2. Par uzvarētāju atzīst pretendentu, kura kvalifikācija un nomas piedāvājums atbilst Nolikumā un tā pielikumos noteiktajām prasībām un kurš saskaņā ar Nolikuma 4.pielikumā noteikto vērtēšanas metodiku ir ieguvis lielāko kopējo punktu skaitu.
4. Piedāvājuma iesniegšanas datums, laiks un kārtība:
 - 4.1. Piedāvājumu pretendents var **iesniegt līdz 2026.gada 26.oktobrim plkst.10.00**, nosūtot elektroniski parakstītu ar drošu elektronisko parakstu uz e-adresi (www.latvija.lv) vai e-pastu pad@riga.lv, elektroniskā pasta sūtījuma tēmā (subject) norādot: “Nekustamā īpašuma nomas piedāvājums, neatvērt līdz 26.10.2026. plkst. 11.00”.
 - 4.2. Piedāvājumam jābūt noformētam elektroniskā dokumenta veidā un parakstītam ar drošu elektronisko parakstu.
 - 4.3. Piedāvājumam jābūt aizsargātam, izmantojot šifrēšanu, izmantojot, piemēram, arhivēšanas programmatūru 7-Zip (<https://www.7-zip.org/>), izveidotajam piedāvājuma datņu arhīvam uzstādot šifrēšanas paroli.
 - 4.4. Piedāvājuma **iesniedzējs 2026.gada 26.oktobrī no plkst.10.00 līdz 11.00 nosūta paroli (šifru) šifrētā piedāvājuma atvēršanai**, norādot piedāvājuma nosaukumu:
 - 4.4.1. Komisijas priekšsēdētājam uz elektronisko pasta adresi inese.sirmā@riga.lv;
 - 4.4.2. Komisijas loceklim uz elektronisko pasta adresi izarina@riga.lv;
 - 4.5. **Piedāvājumi, kas ir iesniegti nešifrētā veidā un/vai kam 4.4. apakšpunktā noteiktajā termiņā nav atsūtīta parole, kas iesniegti pēc norādītā termiņa vai uz atšķirīgu adresi no norādītās, netiks izskatīti.**
5. Piedāvājuma noformējums:
 - 5.1. Visi piedāvājuma dokumenti tiek iesniegti latviešu valodā. Citās valodās iesniegtajiem dokumentiem jāpievieno Nolikuma 5.6.punktā noteiktajā kārtībā apliecināts tulkojums latviešu valodā.
 - 5.2. Piedāvājumam jābūt noformētam, atbilstoši Ministru kabineta 2005.gada 28.jūnija noteikumiem Nr.473 “Elektronisko dokumentu izstrādāšanas, noformēšanas, glabāšanas un aprites kārtība valsts un pašvaldību iestādēs un kārtība, kādā notiek elektronisko dokumentu aprite starp valsts un pašvaldību iestādēm vai starp šīm iestādēm un fiziskajām un juridiskajām personām”.
 - 5.3. Piedāvājums jāparaksta pretendenta pārstāvim ar pārstāvības tiesībām vai tā pilnvarotai personai. Ja Pretendents ir piegādātāju apvienība, piedāvājums jāparaksta katras personas, kas iekļauta piegādātāju apvienībā, pārstāvim ar pārstāvības tiesībām vai tā pilnvarotai personai. Piedāvājums tiek parakstīts ar drošu elektronisko parakstu.
 - 5.4. Pretendents sedz visas izmaksas, kas saistītas ar piedāvājuma sagatavošanu un iesniegšanu Pasūtītājam. Piedāvājuma iesniegšana ir Pretendenta brīvas gribas izpausme, tāpēc neatkarīgi no rezultātiem, Pasūtītājs neuzņemas atbildību par Pretendenta izdevumiem, kas saistīti ar piedāvājuma sagatavošanu un iesniegšanu.
 - 5.5. Visi piedāvājuma pielikumi ir tā neatņemamas sastāvdaļas.
 - 5.6. Piedāvājumam un visiem tam pievienotajiem dokumentiem ir jāatbilst Nolikumā un tā pielikumā minētajām prasībām, kā arī Dokumentu juridiskā spēka likumam, Ministru kabineta 2018.gada 4.septembra noteikumiem Nr.558 "Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība", Elektronisko dokumentu likumam un Ministru kabineta 2005.gada 28.jūnija noteikumiem Nr.473 “Elektronisko dokumentu izstrādāšanas, noformēšanas, glabāšanas un aprites kārtība valsts un pašvaldību

iestādēs un kārtība, kādā notiek elektronisko dokumentu aprīte starp valsts un pašvaldību iestādēm vai starp šīm iestādēm un fiziskajām un juridiskajām personām”, Ministru kabineta 2000.gada 22.augusta noteikumiem Nr.291 “Kārtība, kādā apliecināmi dokumentu tulkojumi valsts valodā”.

6. Paskaidrojumi par piedāvājuma sagatavošanu:
 - 6.1. Pretendents piedāvājumu sagatavo saskaņā ar Nolikumu.
 - 6.2. Pretendentam jāiesniedz parakstīts Iznomāšanas pretendenta piedāvājums saskaņā ar Nolikuma 2. pielikumā “Iznomāšanas pretendenta piedāvājums” noteikto piedāvājuma formu.
 - 6.3. Pretendents cenu norāda eiro (EUR) bez pievienotās vērtības nodokļa (PVN). Piedāvātajā cenā Pretendents iekļauj:
 - 6.3.1. visas izmaksas, kas saistītas ar Nomas objektu, izņemot komunālos pakalpojumus, par kuriem norēķini tiks veikti atsevišķi (norādot atsevišķi pa pozīcijām);
 - 6.3.2. visus valsts un pašvaldību noteiktos nodokļus un nodevas, izņemot pievienotās vērtības nodokli (norādot atsevišķi pa pozīcijām);
 - 6.3.3. citas izmaksas, kas ir saistošas Pretendentam ar nepārprotamu paskaidrojumu.
 - 6.4. Piedāvājuma cena ir jāaprēķina un jānorāda ar precizitāti 2 (divas) zīmes aiz komata.
 - 6.5. Pēc piedāvājuma iesniegšanas termiņa beigām Pretendentam nav tiesību mainīt savu piedāvājumu.
7. Piedāvājumu pārbaude un pretendentu atlase:
 - 7.1. Komisija veic piedāvājumu atvēršanu, pārbaudi un pretendentu atlasī slēgtā sēdē, kuras laikā Komisija pārbauda piedāvājuma atbilstību Nolikumam.
 - 7.2. Komisija reģistrē visus saņemtos Pretendentu piedāvājumus Pretendentu reģistrācijas lapā (3. pielikums).
 - 7.3. Pretendenta piedāvājums tiek noraidīts un netiek tālāk izvērtēts, ja Komisija konstatē, ka:
 - 7.3.1. Pretendenta piedāvājumā pastāv neatbilstība Nolikuma 2.punkta prasībām, kas neļauj objektīvi identificēt Pretendentu un piedāvājuma saturu.
 - 7.3.2. Pretendenta piedāvājums neatbilst kādai no Nolikuma 4. punkta prasībām.
 - 7.4. Ja iesniegtajos dokumentos ietvertā informācija par Pretendentu ir neskaidra vai nepilnīga, Pasūtītājs pieprasa, lai Pretendents vai kompetenta institūcija izskaidro vai papildina šajos dokumentos ietverto informāciju.
8. Piedāvājumu atbilstības pārbaude:
 - 8.1. Komisija veic piedāvājumu pārbaudi slēgtā sēdē, kuras laikā Komisija pārbauda katra atlasī izturējušā Pretendenta piedāvājuma atbilstību specifikācijām.
 - 8.2. Piedāvājumu vērtēšanas gaitā Pasūtītājs ir tiesīgs pieprasīt, lai tiek izskaidrota piedāvājumā iekļautā informācija.
 - 8.3. Komisija veic aritmētisko kļūdu pārbaudi Pretendenta finanšu piedāvājumā. Ja Komisija konstatē aritmētiskās kļūdas, Komisija šīs kļūdas labo. Par konstatētajām kļūdām un laboto piedāvājumu, Komisija informē Pretendentu, kura piedāvājumā kļūdas tika konstatētas un labotas. Vērtējot piedāvājumu, Komisija ņem vērā veiktos labojumus.
 - 8.4. Pēc piedāvājumu atbilstības pārbaudes Nolikuma prasībām Komisija izvērtē atbilstošos piedāvājumus saskaņā ar Nolikuma 4. pielikumā noteiktajiem vērtēšanas

kritērijiem, formulām un punktu piešķiršanas kārtību. Komisija ir tiesīga pirms lēmuma pieņemšanas veikt nekustamā īpašuma apskati dabā ar Pretendentu saskaņotā laikā un pārbaudīt piedāvājumā norādītās informācijas atbilstību faktiskajam telpu un ēkas stāvoklim.

9. Līguma slēgšanas tiesību piešķiršana, līguma noslēgšana:
 - 9.1. Līguma slēgšanas tiesības Komisija piešķir Pretendentam, kurš atbilst visām Nolikuma prasībām, tostarp, Nolikuma noteiktajiem piedāvājuma izvēles kritērijiem.
 - 9.2. Ja izvēlētais Pretendents atsakās slēgt nomas līgumu, Departaments ir tiesīgs izbeigt atlasī bez rezultātiem vai secīgi piedāvāt nomas līgumu slēgt nākamajam pretendentam, kura pieteikums atbilst Nolikumā minētajiem nosacījumiem.
 - 9.3. Ja uz Nomas sludinājumu neatsaucas neviens Pretendents, atlasī uzskata par nenotikušu, un Departaments ir tiesīgs izsūtīt sludinājuma tekstu Departamenta izvēlētiem Pretendentiem. Šādā gadījumā Pretendentu nosaka pēc iespējas ņemot vērā Nolikumā minētos nosacījumus.
 - 9.4. Nomas līgumu ar Pretendentu, kas izvēlēts piedāvājumu atlasē, noslēdz 10 (desmit) darba dienu laikā.
 - 9.5. Departaments ir tiesīgs izbeigt atlasī bez rezultāta jebkurā brīdī, par to informējot Pretendentus.
10. Pielikumi
 - 10.1. Nolikumam pievienoti šādi pielikumi:
 - 10.1.1. 1. pielikums "Sludinājums par nomas objekta piedāvājumu Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta vajadzībām" uz 6 (sešām) lapām;
 - 10.1.2. 2. pielikums "Iznomāšanas pretendenta piedāvājums" uz 2 (divām) lapām;
 - 10.1.3. 3. pielikums "Pretendentu reģistrācijas lapa" uz 1 (vienas) lapas;
 - 10.1.4. 4. pielikums "Vērtēšanas kritēriji" uz 2 (divām) lapām.

SLUDINĀJUMS

par nomas objektu piedāvājumiem

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta vajadzībām

1. Nomnieks, adrese:

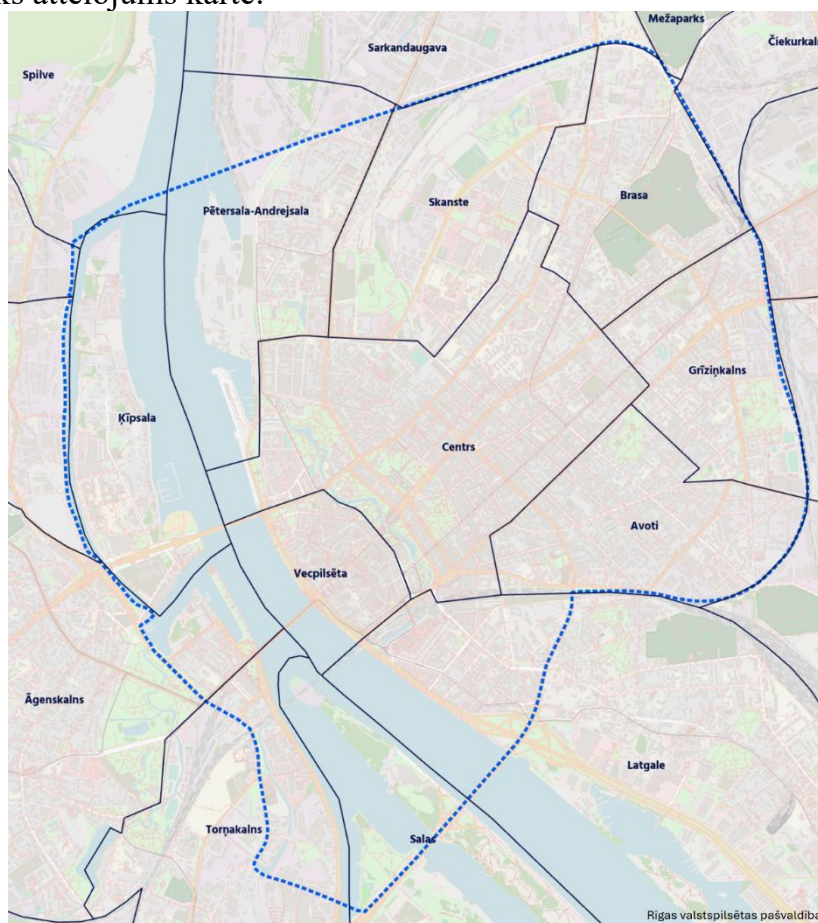
- 1.1. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments (turpmāk - Departaments);
- 1.2. Dzirnavu iela 140, Rīga, LV-1050.

2. Kontaktpersona ar piedāvājumu iesniegšanu saistītos jautājumos:

- 2.1. Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta Administratīvās pārvaldes Saimnieciskā nodrošinājuma nodaļas vadītāja Monta Tīsiņa, e-pasts monta.tisina@riga.lv.

3. Nomas objekta vēlamā atrašanās vieta (administratīvā teritorija), nekustamā īpašuma atrašanās vietas apraksts un tās shematisks attēlojums kartē:

- 3.1. Rīgas pilsētas administratīvās teritorijas Rīgas vēsturiskā centra aizsardzības zonas teritorija;
- 3.2. Sabiedriskā transporta pieturvietas tuvums - tuvākajai sabiedriskā transporta pieturai jāatrodas ne tālāk kā 300 m attālumā no ēkas, kurā atrodas biroja telpas;
- 3.3. Shematisks attēlojums kartē:

**4. Nomas objekta lietošanas mērķis:**

- 4.1. Biroja telpas Pilsētas attīstības departamenta vajadzībām:
 - 4.1.1. biroja telpas;
 - 4.1.2. apspriežu un sanāksmju telpas;

- 4.1.3. klientu apkalpošanas telpas;
- 4.1.4. palīgtelpas, t.sk. arhīva dokumentu uzglabāšanai, inventāra uzglabāšanai, ģērbtuves.

5. Paredzamais nomas līguma termiņš:

- 5.1. 7 gadi, ar iespēju pagarināt uz 5 gadiem nepārsniedzot kopējo maksimālo nomas termiņu – 12 gadus.
- 5.2. Nomniekam ir tiesības vienpusēji izbeigt līgumu ne ātrāk kā pēc 2 gadiem no telpu pieņemšanas akta parakstīšanas brīža. Šādā gadījumā Nomnieks nosūta brīdinājumu ne vēlāk kā 6 mēnešus iepriekš.
- 5.3. Nomas līguma termiņu skaita no Pieņemšanas-nodošanas akta abpusējas parakstīšanas dienas.

6. Nepieciešamā platība:

- 6.1. Kopējā telpu platība līdz 3140 m²:
 - 6.1.1. biroja telpas apmēram 2340 m² (308 darba vietu izvietojumam);
 - 6.1.2. apspriežu un sanāksmju telpas līdz 350 m²;
 - 6.1.3. klientu apkalpošanas telpas līdz 50 m²;
 - 6.1.4. palīgtelpas līdz 400 m².

7. Vēlamais nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis:

- 7.1. Telpām jāatbilst vismaz A klases energoefektivitātes prasībām;
- 7.2. Piedāvājuma iesniegšanas brīdī telpas var būt nenodotas ekspluatācijā, ar “melno” vai pabeigto apdari, bet ar nosacījumu, ka nomniekam ir iespēja noteikt savu vēlamo telpu plānojumu;
- 7.3. Telpām uz pieņemšanas-nodošanas brīdi jāatbilst ar nomnieku saskaņotam plānojumam pabeigtā apdarē, ar veiktu kosmētisko remontu, t.sk. ar apgaismojumu, elektrības un tīkla pieslēgumiem katrai darba vietai, ko nodrošina Iznomātājs par saviem līdzekļiem.

8. Citas prasības:

- 8.1. Telpās jābūt funkcionējošai piekļuves drošības sistēmai vai ar fizisko kontroli (piem. administrators vai apsargs), apmeklētāju plūsmas kontrolei. Jānodrošina ierobežota un kontrolējama trešo personu piekļūšana telpām (durvju kontroles piekļuves sistēma). Departamenta vajadzībām pielāgota.
- 8.2. Telpām jāveido vienota darba vide, paredzot iespēju norobežot un atdalīt atsevišķu telpu grupu no pārējām ēkas telpām.
- 8.3. Pie ēkas vai tās teritorijā jābūt rezervētai autostāvvietai 4 (četrām) Departamenta dienesta elektro automašīnām. Šīm rezervētajām stāvvietām jābūt elektrības pieslēgumiem, ko varēs aprīkot ar Departamenta īpašumā esošām uzlādes stacijām. Šīs autostāvvietas izmaksas ir iekļaujamas nomas vai apsaimniekošanas maksā
- 8.4. Piedāvājumā jāiekļauj pēc iespējas pilnīga informācija par darbinieku un klientu stāvvietu izmantošanas iespējām (t.sk. noteikumus, ja attiecināms un tml.) un cenām, papildus 8.3. punktā minētajām stāvvietām. Departaments paredz, ka tam nav pienākums slēgt līgumu par nepieciešamo stāvvietu izmantošanu par papildu samaksu.
- 8.5. Telpām uz nodošanas-pieņemšanas brīdi jābūt aprīkotām ar tehnisko apsardzi/sistēmām, jābūt ierīkotai automatiskajai ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēmai, nodrošinot sistēmu uzturēšanu un regulāru apkopi. Jānodrošina telpu atbilstība ugunsdrošības prasībām, t.sk. atbildīgo par

ugunsdrošību ēkā, nomāto telpu un koplietošanas telpu ugunsdzēsamo aparātu nodrošināšanu, atbilstoši normatīvo aktu prasībām (t.sk. Ministru kabineta 2016.gada 19.aprīļa noteikumiem Nr.238 “Ugunsdrošības noteikumi”, Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumi Nr.333 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 ‘Būvju ugunsdrošība’”);

- 8.6. Iznomāšanas pretendents piedāvājumā iekļauj detalizētu apsaimniekošanas programmu, norādot pēc iespējas detalizēti visas nepieciešamās pozīcijas un to apjomus.
- 8.7. Ja iznomāšanas pretendents paredz kādu pakalpojumu sniegšanu pēc pieprasījuma par papildu samaksu, tas kopā ar piedāvājumu iesniedz informāciju par šādu pakalpojumu izmantošanas noteikumiem (kārtību) un attiecināmo cenrādi (ja tiek paredzēts). Nomnieks paredz, ka tam nav pienākums slēgt līgumu/iesniegt pieprasījumus par pakalpojumiem, kuri tiek paredzēti par papildu maksu.
- 8.8. Piedāvātajā kopējā nomas un apsaimniekošanas maksā ir jābūt iekļautām ar nekustamā īpašuma iznomāšanu saistītajām iznomātāja izmaksām, t.sk. netiešās izmaksas un tiešās izmaksas (piemēram, bet neaprobežojoties, apsaimniekošanas pakalpojumi, līdzekļu, materiālu un rīku un tml.) izmantošana, iesaistītā personāla izmaksas, administratīvās izmaksas, plānotie nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamie darbi (piemēram, inženiertehnisko tīklu remontu un apkopes, piegulošās teritorijas uzturēšanas pakalpojumi un tml.), piesaistīto kapitālu izmantošanas izmaksas, izmaksas par telpu pielāgošanu Departamenta vajadzībām pirms telpu nodošanas Departamentam, u.c.
- 8.9. Piedāvājumā ir jāiekļauj informācija par ēkā papildus pieejamo konferenču (sapulču) telpu apmaksas modeli un maksu/cenrādi (ja tiek piedāvāts), piemēram, vai konferenču telpu lietošana iekļauta telpu nomas samaksā, vai tiek paredzēta atsevišķa samaksa par stundām, dienām u.tml., informāciju par paredzamo konferenču telpu rezervēšanas un izmantošanas organizēšanas kārtību.
- 8.10. Pretendents savā piedāvājumā norāda visas attiecināmās maksas (kas Departamentam būtu jāmaksā nomas līguma darbības laikā), tai skaitā precīzās telpu platības (biroja telpu, attiecināmo koplietošanas telpu daļas, koplietošanas konferenču telpas un tml.) un iznomāšanas pretendenta piedāvātās cenas/maksas, Departamenta apmaksājamo komunālo pakalpojumu veidus, un iznomāšanas pretendenta plānotos maksu aprēķināšanas algoritmus (ja ir piemērojami algoritmi, proporcijas un tml.). Līgumā ir paredzēts iekļaut tikai piedāvājumā norādītās maksas.
- 8.11. Pēc Departamenta pieprasījuma Departamenta noteiktajā termiņā jāiesniedz caurskatāma, pārbaudāma informācija par telpu pielāgošanai (ja iznomātājs paredz telpu pielāgošanu pirms to nodošanas nomā) nepieciešamajām darbībām saskaņā ar nomnieka paredzēto plānojumu, apdari, aprīkojumu u.tml. Informācija ir sniedzama arī normatīvajiem aktiem atbilstošās tāmes veidā par saistītajām iznomātāja maksimālajām izmaksām. Kopā ar piedāvājumu jāiesniedz informācija par telpu pielāgošanas procesu, maksimālajiem termiņiem un pēc Departamenta pieprasījuma jāiesniedz aktuālā informācija.
- 8.12. Iznomāšanas pretendents piedāvājumā iekļauj informāciju par priekšlikumu piedāvāto maksu/cenu indeksācijas (ja iznomāšanas pretendents paredz cenu indeksācijas) kārtībai, maksimālajam cenu indeksācijas biežumam nepārsniedzot 1 reizi kalendārajā gadā un maksimālajam cenu indeksācijas apmēram nepārsniedzot

- vienlaicīgi gan attiecināmo iepriekšējā perioda inflācijas līmeni un 3% no indeksējamās maksas apmēra.
- 8.13. Nomnieks var samazināt nomāto telpu platību par 20% no līguma sākotnējās nomātās platības, taču ne ātrāk kā pēc 2 (diviem) gadiem no Pieņemšanas-nodošanas akta abpusējas parakstīšanas dienas, un tikai tādā apjomā, kādu Iznomātājs var nodalīt bez būtiskiem papildu ieguldījumiem. Samazināmajām telpām jābūt tehniski nodalāmām no pārējām Nomnieka nomātajām telpām (t.sk. ugunsdrošības evakuācijas ceļu garums, vides pieejamības prasības, WC pieejamība u.c.).
 - 8.14. Tam iznomāšanas pretendents, kura piedāvājumu Departaments būs izvēlējis, Departaments pieprasīs un iznomāšanas pretendents ir pienākums pēc Departamenta rakstiskā pieprasījuma sniegt informāciju par iznomāšanas pretendenta (kā arī par personām, kurām iznomāšanas pretendents ir izšķirošā nozīme koncernu izpratnē; par apakšuzņēmējiem un tml. līguma izpildei piesaistītajām personām) amatpersonām, prokūristiem, patiesajiem labuma guvējiem u.c., kā arī informāciju vai dokumentus vai apliecinājumus par to, ka uz minētajām personām neattiecas līdzīgi/analoģiski ar Publisko iepirkumu likuma 42.panta otrās daļas 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 14. punktu gadījumi, vērtējot līguma slēgšanas pieļaujamību (iespējamos riskus) šādu apstākļu esamības gadījumā.
 - 8.15. Nomas piedāvājuma iesniegšanas termiņš: līdz 2026.gada 26.oktobrim (ieskaitot).
 - 8.16. Nomas piedāvājuma derīguma termiņš ir 6 mēneši no piedāvājuma iesniegšanas brīža.
 - 8.17. Nomas piedāvājumu iesniedz elektroniski parakstītu ar drošu elektronisko parakstu nosūtot uz e-adresi (www.latvija.lv) vai e-pastu pad@riga.lv.

9. Citas specifiskās prasības telpām un ēkai:

9.1. Telpu prasības:

- 9.1.1. inženiertehniskajām komunikācijām uz telpu nodošanas - pieņemšanas brīdi jābūt labā stāvoklī un funkcionējošām;
- 9.1.2. telpām jābūt stāvoklī, lai telpu nomas līguma darbības laikā Departamentam nav nepieciešams veikt papildus finansiālus ieguldījumus (kapitālieguldījumus).
- 9.1.3. piekļuvei telpām jābūt pielāgotām piekļuvei personām ar funkcionāliem kustību traucējumiem.
- 9.1.4. atbilstoša infrastruktūra (elektrība, apkure, ūdens, kanalizācija);
- 9.1.5. apgaismojums, mikroklimats, temperatūra un gaisa kvalitāte atbilstoši normatīvo aktu prasībām (t.sk. Ministru kabineta 2009.gada 28.aprīļa noteikumiem Nr.359 "Darba aizsardzības prasības darba vietās");
- 9.1.6. ventilācijas un kondicionēšanas sistēma;
- 9.1.7. ugunsdrošības sistēma, trauksmes apziņošanas sistēma un evakuācijas izejas;
- 9.1.8. apsardzes sistēma;
- 9.1.9. videonovērošanas sistēma;
- 9.1.10. durvju piekļuves kontroles sistēma;
- 9.1.11. dušas telpas un gērbtuves – sieviešu/vīriešu;
- 9.1.12. sanitārie mezgli katrā stāvā dalīti vīriešu/sieviešu;
- 9.1.13. lifts visiem stāvu līmeņiem, ja ir vairāk par vienu stāvu;
- 9.1.14. nokļūšana uz visām Departamenta telpām pa stāviem ar liftu (vairāku stāvu ēkai), t.sk. uz klientu apkalpošanas telpām un palīgtelpām, neizejot no ēkas;

- 9.1.15. vieta, kur novietot Departamenta velosipēdu novietnes (ne mazāk kā 48 vietas);
- 9.1.16. vieta, kur uzstādīt velosipēdu remonta staciju;
- 9.1.17. logu aptumšojošs risinājums (piem. logu žalūzijas).
- 9.2. Klientu apkalpošanas telpu papildu prasības:
 - 9.2.1. atsevišķa ieeja no ielas vai nodalīta no darbinieku ieejas;
- 9.3. Dokumentu uzglabāšanas telpu papildu prasības:
 - 9.3.1. pagraba telpa vai 1.stāva telpu līmenī;
 - 9.3.2. līdzena grīda, bez pakāpieniem, bez durvju sliekšņiem, lai var pārvietot dokumentu ratus;
 - 9.3.3. ar atbilstošu pamatni un nestspēju (1200 kg/m²), lai var izvietot dokumentu mobilos plauktus;
 - 9.3.4. ugunsdrošās durvis dokumentu glabātavām, vismaz EI 60.
- 9.4. Autostāvvietas:
 - 9.4.1. rezervētu autostāvvietu skaits Departamentam (ne mazāk kā 20 vietas);
 - 9.4.2. bezmaksas autostāvvietā Departamenta dienesta automašīnām ar elektrības pieslēgumu (4 gab. pa 11 kW katra), Departamenta īpašumā esošo elektroauto uzlādes staciju izvietošanai un pieslēgšanai;
 - 9.4.3. iespēja klientiem novietot automašīnu stāvvietā pie ēkas, Rīgas satiksmes vai citu automašīnu stāvvietu operatoru stāvvietās (var būt maksas stāvvietā blakus ēkai vai pieguļošajās ielās);
- 9.5. Datu tīkls:
 - 9.5.1. Jābūt nodrošinātam tīkla operatora SIA "TET" optiskajam ievadam ēkā, nodrošinot iespēju pieslēgt centrālajam komunikāciju mezglam (atsevišķa telpa) un ar iespēju savienot ar komunikāciju mezgliem nomnieka telpās vai jābūt iespējai pievilkt un pieslēgt savu optikas tīklu;
 - 9.5.2. "24/7" piekļuvei komunikāciju mezgla telpai;
 - 9.5.3. jānodrošina iespēja izvietot savus komunikāciju mezglus slēgtās telpās;
 - 9.5.4. izbūvējot lokālo datortīklu jānodrošina šāds pieslēgvietu skaits:
 - 9.5.4.1. 1 pieslēgvietā (200 gab.);
 - 9.5.4.2. 2 pieslēgvietas (200 gab.).
 - 9.5.5. izbūvējot lokālo datortīklu jānodrošina papildu pieslēguma vietas Wi-Fi piekļuves punktu pieslēgšanai, apspriežu telpu aprīkojuma pieslēgšanai (kopā līdz 100 pieslēguma vietām);
- 9.6. iznomātājs nodrošina virtuves iekārtu tīklu pieslēgumus;
- 9.7. ja telpās ir stikla starpsienas, iznomātājs nodrošina drošības marķējumu ar Departamenta logo atbilstoši Ministru kabineta 2009. gada 28. aprīļa noteikumiem Nr.359 "Darba aizsardzības prasības darba vietās" un piemērojamām vides pieejamības prasībām publiskās telpās.
- 9.8. iznomātājs nodrošina elektro auto uzlādes staciju uzstādīšanu, kā arī nepieciešamos kabeļus (tajā skaitā montāžu, pieslēgšanu un pārbaudi).
- 10. Ēkas apsaimniekošanas prasības (iekļautas apsaimniekošanas maksā):**
 - 10.1. visi remontu, kas saistīti ar ēku, t.sk. telpu, jumta un pieguļošās teritorijas uzturēšanu;
 - 10.2. koplietošanas telpu uzturēšana un kosmētiskais remonts;
 - 10.3. ēkas tehnisko sistēmu un inženierkomunikāciju (elektroapgādes tīklu, iekšējo ūdensapgādes un kanalizācijas, t.sk., lietus kanalizācijas tīklu, siltumenerģijas iekšējo tīklu, kondicionēšanas/ventilācijas sistēmas, apkures sistēmas,

- apgaismojuma, ugunsdrošības un apziņošanas sistēmas) uzturēšana, regulāra apkope un remonts;
- 10.4. nelielu saimniecisku darbu veikšana, aizsērējušo cauruļu tīrīšana u.tml., sētnieka, elektriķa, santehniķa pakalpojumi pēc nepieciešamības;
 - 10.5. jumta apkope un remonts;
 - 10.6. deratizācija un dezinfekcija pēc nepieciešamības;
 - 10.7. koplietošanas telpu un pieguļošās teritorijas videonovērošanas sistēmas uzturēšana, apkope un remonts;
 - 10.8. ēkas, t.sk. nomnieka telpu apsardzes signalizācijas, durvju kontroles piekļuves sistēmas uzturēšana un serviss;
 - 10.9. ēkas apsardze;
 - 10.10. teritorijas apgaismošana;
 - 10.11. koplietošanas telpu uzkopšana, kā arī teritorijas uzkopšana, t.sk. sniega tīrīšana no ēkas jumta un teritorijas pēc nepieciešamības;
 - 10.12. sadzīves atkritumu un šķirojamo atkritumu izvešana;
 - 10.13. liftu apkope un remonts;
 - 10.14. autostāvvietu, velo novietņu apkope un uzturēšana;
 - 10.15. maināmo paklāju serviss ēkas koplietošanas zonās (pie ieejām) (1.nov.-30.apr.);
 - 10.16. logu mazgāšana (iekšējās un ārējās stikla virsmas, to rāmji un ārējās palodzes) 2x gadā;
 - 10.17. sanitāro mezglu aprīkošana un nodrošināšana ar roku salvetēm, tualetes papīru, ziepēm, roku žāvētājiem, tualetes papīra/salvešu turētājiem, ziepju traukiem, atkritumu tvertnēm, poda birstēm, utt. Šis nosacījums attiecas tikai uz tām koplietošanas tualetēm, kas neatrodas Nomnieka nomātajās telpās.

2.pielikums
Biroja telpu nomas piedāvājumu atlases
procedūras nolikumam

Iznomāšanas pretendenta piedāvājums

Nr. p.k.	Pieprasītā informācija	Iznomāšanas pretendenta sniegtā informācija
1.	Fiziskas personas vārds, uzvārds, personas kods, deklarētās dzīvesvietas adrese, oficiālā elektroniskā adrese (ja ir aktivizēts tās konts) vai elektroniskā pasta adrese (ja ir) un tālrunis, juridiskas personas (arī personālsabiedrības) nosaukums (firma), reģistrācijas numurs, juridiskā adrese, oficiālā elektroniskā adrese (ja ir aktivizēts tās konts) vai elektroniskā pasta adrese (ja ir) un tālrunis	
2.	Iznomāšanas pretendenta pārstāvja vārds, uzvārds, personas kods (ja ir), elektroniskā pasta adrese (ja ir) un tālruņa numurs	
3.	Nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība un lietošanas mērķis, pievienojot nekustamā īpašuma atrašanās vietas aprakstu	
4.	Nekustamā īpašuma apraksts, tai skaitā ēkas energoefektivitātes rādītāji, klase un informācija par ēkas atbilstību Ēku energoefektivitātes likuma 4. pantā noteiktajām energoefektivitātes minimālajām prasībām (pievienojot ēkas energosertifikātu vai pagaidu energosertifikātu, kas reģistrēts būvniecības informācijas sistēmā), informācija par nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli (pievienojot fotoattēlus), telpu plānojums un cita informācija, kas var raksturot piedāvāto nomas objektu	
5.	Apliecinājums, ka nepastāv tiesiski šķēršļi nekustamā īpašuma iznomāšanai vai nodošanai apakšnomā, ja attiecināms	
6.	Informācija par nekustamā īpašuma kopējām faktiskajām izmaksām iepriekšējā periodā, kas nav mazāks par 12 mēnešiem	
7.	Informācija par nekustamā īpašuma kopējām plānotajām izmaksām nākamajam periodam, kas nav mazāks par 12 mēnešiem, tai skaitā:	
7.1.	nomas maksas apmērs, norādot viena kvadrātmetra izmaksas mēnesī, un apsaimniekošanas pakalpojumu izdevumi saskaņā ar nomas sludinājumam pievienotajā apsaimniekošanas programmā norādītajām pozīcijām _____ (papildina nomnieks), norādot vienas vienības izmaksas	
7.2.	nomnieka nomas sludinājumā norādīto _____ (papildina nomnieks) specifisko prasību nodrošināšanas izmaksas	
7.3.	komunālo pakalpojumu izmaksas	
7.4.	kapitālieguldījumi, ja tādi ir nepieciešami	

3.pielikums
Biroja telpu nomas piedāvājumu atlases
procedūras nolikumam

Pretendentu reģistrācijas lapa

Kārtas Nr.	Piedāvājuma saņemšanas datums, laiks	Pretendenta vārds, uzvārds/ nosaukums	Pretendenta personas kods/ reģistrācijas numurs	Pretendenta dzīvesvietas adrese/ juridiskā adrese

4.pielikums
Biroja telpu nomas piedāvājumu atlases
procedūras nolikumam

Vērtēšanas kritēriji

Komisija atbilstošo piedāvājumu vērtēšanu veic, piemērojot saimnieciski visizdevīgākā piedāvājuma izvēles principu. Maksimālais iegūstamais punktu skaits ir 100 punkti. Piedāvājums, kas ieguvis lielāko kopējo punktu skaitu, tiek atzīts par saimnieciski visizdevīgāko piedāvājumu, ja tas atbilst visām Nolikumā un tā pielikumos noteiktajām prasībām.

Nr. p.k.	Vērtēšanas kritērijs	Maksimālais punktu skaits
1.	Nomas maksa par 1 m ² mēnesī (Pnoma)	45
2.	Apsaimniekošanas maksa par 1 m ² mēnesī (Paps)	40
3.	Attālums līdz Rīgas Centrālajai dzelzceļa stacijai (Pstacija)	5
4.	Bezmaksas autostāvvietu pieejamība (Pauto)	5
5.	Gaisa kvalitāte/mikroklimats (Pklimate)	5
Kopā:		100

1. Nomas maksa par 1 m² mēnesī (Pnoma) – 45 punkti. Vērtē pretendenta piedāvāto nomas maksu par vienu kvadrātmetru mēnesī bez PVN. Zemākā piedāvātā nomas maksa starp visiem Nolikumam atbilstošajiem piedāvājumiem saņem maksimālo punktu skaitu. Pārējiem piedāvājumiem punktus aprēķina pēc formulas: $Pnoma = Nmin / Nx \times 45$, kur Nmin ir zemākā piedāvātā nomas maksa par 1 m² mēnesī, bet Nx ir vērtējamā pretendenta piedāvātā nomas maksa par 1 m² mēnesī.
2. Apsaimniekošanas maksa par 1 m² mēnesī (Paps) – 40 punkti. Vērtē pretendenta piedāvāto apsaimniekošanas maksu par vienu kvadrātmetru mēnesī bez PVN, iekļaujot apsaimniekošanas programmā norādītās pozīcijas un citas obligātās ar ēkas un telpu uzturēšanu saistītās izmaksas, ja tās paredzēts segt Nomniekam. Zemākā piedāvātā apsaimniekošanas maksa saņem maksimālo punktu skaitu. Pārējiem piedāvājumiem punktus aprēķina pēc formulas: $Paps = Amin / Ax \times 40$, kur Amin ir zemākā piedāvātā apsaimniekošanas maksa par 1 m² mēnesī, bet Ax ir vērtējamā pretendenta piedāvātā apsaimniekošanas maksa par 1 m² mēnesī.
3. Attālums līdz Rīgas Centrālajai dzelzceļa stacijai (Pstacija) – 5 punkti. Vērtē piedāvātā nomas objekta attālumu līdz Rīgas Centrālajai dzelzceļa stacijai, nosakot īsāko gājēju maršrutu publiski pieejamā kartē vai citā pārbaudāmā attāluma noteikšanas avotā. Punktus piešķir šādi: līdz 1,00 km – 5 punkti; vairāk nekā 1,00 km līdz 2,00 km ieskaitot – 4 punkti; vairāk nekā 2,00 km līdz 3,00 km ieskaitot – 3 punkti; vairāk nekā 3,00 km līdz 4,00 km ieskaitot – 2 punkti; vairāk nekā 4,00 km līdz 5,00 km ieskaitot – 1 punkts; vairāk nekā 5,00 km – 0 punktu.
4. Bezmaksas autostāvvietu pieejamība (Pauto) – 5 punkti. Vērtē pretendenta piedāvāto bezmaksas jeb nomas vai apsaimniekošanas maksā iekļauto autostāvvietu skaitu, kas pieejams Departamenta vajadzībām pie ēkas vai tās teritorijā; maksimālo punktu skaitu saņem pretendents, kurš piedāvā lielāko bezmaksas autostāvvietu skaitu, bet pārējiem pretendentiem punktus aprēķina proporcionāli pēc formulas: $Pauto = Sx / Smax \times 5$, kur Pauto ir vērtējamā pretendenta punktu skaits autostāvvietu kritērijā, Sx ir vērtējamā pretendenta piedāvātais bezmaksas autostāvvietu skaits, bet Smax ir lielākais piedāvātais

bezmaksas autostāvvietu skaits starp visiem Nolikumam atbilstošajiem piedāvājumiem; šī kritērija ietvaros vērtē tikai tās autostāvvietas, par kuru izmantošanu Departamentam nav jāveic papildu maksājumi. Ja neviens pretendents nepiedāvā bezmaksas autostāvvietas, visiem pretendentiem šajā kritērijā piešķir 0 punktu.

5. Gaisa kvalitāte un mikroklimats (Pklīmats) – 5 punkti. Vērtē piedāvātā objekta gaisa kvalitātes un mikroklimata sistēmu. Punktu piešķir par izpildītām prasībām telpās:
 - 5.1. gaisa apmaiņas automātika – ventilācija automātiski reaģē uz CO₂, cilvēku skaitu, temperatūru – 2 punkti;
 - 5.2. individuāla temperatūras regulēšana (zonu regulēšana, pa kabinetiem, pa stāva sektoriem) – 1 punkts;
 - 5.3. relatīvā mitruma uzturēšana 40–60 % intervālā neatkarīgi no sezonas – 1 punkts;
 - 5.4. gaisa kvalitātes monitoringa sistēma (reāllaika CO₂, temperatūras, relatīvā mitruma sensori) – 1 punkts.

Katra pretendenta galīgo vērtējumu aprēķina, saskaitot visos kritērijos iegūtos punktus: $P_{kopā} = P_{noma} + P_{aps} + P_{stacija} + P_{auto} + P_{klīmats}$. Maksimālais iegūstamais punktu skaits ir 100 punkti. Visi vērtēšanas kritēriji, to svars un punktu piešķiršanas kārtība ir noteikta pirms piedāvājumu saņemšanas, un Komisija nav tiesīga pēc piedāvājumu iesniegšanas termiņa beigām ieviest jaunus vērtēšanas kritērijus vai mainīt šajā pielikumā noteikto kritēriju īpatsvaru.

Ja vairāki piedāvājumi iegūst vienādu kopējo punktu skaitu, par saimnieciski izdevīgāko atzīst piedāvājumu ar zemāko nomas maksas un apsaimniekošanas maksas kopsummu par 1 m² mēnesī. Ja arī šis rādītājs ir vienāds, priekšroka dodama piedāvājumam, kas ieguvis augstāku vērtējumu nomas maksas kritērijā, bet pēc tam – apsaimniekošanas maksas kritērijā.