

ATZINUMS

**PAR IESPĒJAMO NOMAS MAKSU
DZĒRIENU UN PĀRTIKAS AUTOMĀTU
IZVIETOŠANAI RĪGAS PILSĒTAS
IZGLĪTĪBAS UN KULTŪRAS IESTĀDĒS**

Rīgas domes Īpašuma departamentam

Rīgā, 2010. gada 17. martā

Nr. 1010/63-6/244

SIA "Eiroeksperts" saskaņā ar 2010. gada 3. martā noslēgto līgumu Nr. DI-10-63-lī Par atzinuma sagatavošanu par iespējamo tirgus nomas maksu dzērienu un pārtikas automātu izvietojumam Rīgas pilsētas izglītības un kultūras iestādēs" sagatavojis atzinumu uz 11 lapām, ieskaitot vāku un satura rādītāju, vienu pielikumu (turpmāk tekstā – Atzinums).

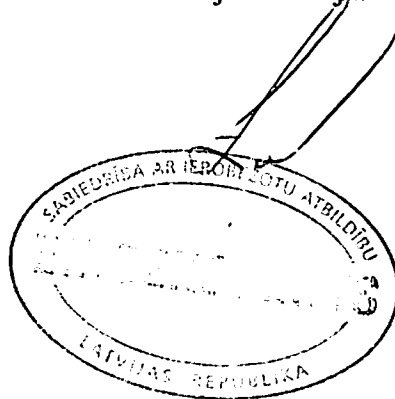
Atzinums ir izmantojams tikai kopumā, atsevišķi secinājumi nevar tikt izmantoti atrauti no konteksta, jo tādējādi var tikt mainīta to būtība.

Atsaucoties uz atzinumu vai kādu tās daļu, ir obligāta atsauce uz tās autoru – SIA "Eiroeksperts".

Atzinums izstrādāts, ievērojot visā Latvijas Republikas teritorijā nacionālajā līmenī spēkā esošos normatīvos aktus, bet vietējo pašvaldību līmenī – normatīvos aktus, kas ir spēkā Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā.

Ar cieņu,

Vilis Žuromskis
Valdes priekšsēdētājs



Saturs

| | Lpp |
|---|-----|
| Vēstule | 1 |
| Saturs | 2 |
| Lietotie termini | 3 |
| Būtiskie nosacījumi | 3 |
| Darba uzdevums | 4 |
| Darba mērķis | 4 |
| Dzērienu un pārtikas automātu izvietojuma nosacījumi | 4 |
| Paskaidrojumi | 4 |
| Patreizējā nomas prakse dzērienu un pārtikas automātu izvietojumā | 4 |
| Patreizējās nomas prakses dzērienu un pārtikas automātu izvietojumā piemērošanas iespējas | 5 |
| Pakalpojuma pieejamības nodrošinājums sociālā aspekta kontekstā | 5 |
| Nomas bāzes vienības un bāzes likmes izvēle | 5 |
| Korekcijas, to pielietojums | 6 |
| Korekcija atbilstoši produkta atlaidei | 6 |
| Darba dienu ierobežojuma koeficients | 7 |
| Papildus maksājumi vai izdevumi | 7 |
| Elektroenerģijas patēriņš | 7 |
| Saistība ar apsaimniekošanas izmaksām | 7 |
| Rezultātu apkopojums | 9 |

Lietotie termini

Pakalpojums – dzērienu un pārtikas (karsto dzērienu, sulu, veselīgas pārtikas, uz kodu (graudu un sēklu), dažādu auksto dzērienu) automātu izvietošana Rīgas pilsētas izglītības un kultūras iestāžu telpās;

Komerciena – preces cena, kas nodrošina peļņu nesošu komercdarbību pārdodot noteiktu preces daudzumu;

Prece - dzērieni un pārtika (karstie dzērieni, sulas, veselīga pārtikas uz kodu (graudu un sēklas), dažādi auksto dzērieni);

Pakalpojuma sniedzējs – uzņēmums, kas nodarbojas ar pakalpojuma sniegšanu.

Pakalpojuma saņēmējs – izglītojamie, darbinieki, apmeklētāji;

Nomas objekts – platība dzērienu un pārtikas automātu izvietošanai, ne vairāk kā 2 m² publiskajā telpā (gaitenis, halle, foajē u.c);

Nomas maksa – atlīdzība par nomas objekta nomu.

Būtiskie nosacījumi

Dzērienu un pārtikas automātiem veikts produkta drošības novērtējums

Dzērienu un pārtikas automāti nodrošina dzērienu un pārtikas drošību.

Darba uzdevums

Atzinuma sagatavošana par iespējamo tirgus nomas maksu dzērienu un pārtikas automātu izvietošanai Rīgas pilsētas izglītības un kultūras iestādēs.

Darba mērķis

Noteikt tirgus nomas maksas, ņemot vērā iespēju iegādāties veselīgus pārtikas produktus un dzērienu par pieejamu cenu Rīgas pilsētas izglītības un kultūras iestādēs.

Dzērienu un pārtikas automātu izvietošanas nosacījumi

- Vispārējā gadījumā automāta darbībai nepieciešams elektrības pieslēgums, atsevišķos gadījumos ir vēlams pieslēgums centralizētai ūdensvada sistēmai;
- Dzērienu un pārtikas automātu izvietošana paredzēta ne vairāk kā 2 m² publiskajā telpā (gaitenis, halle, foajē u.c);
- Iespēja pulcēties.

Paskaidrojumi

- Pakalpojuma sniegšanas priekšnoteikums ir dzērienu vai pārtikas automāta izvietošana Rīgas pilsētas izglītības un kultūras iestāžu telpās.
- Pakalpojuma sniegšanai nav apjoma ierobežojumu. Pakalpojumu var sniegt gan apjomā, kas rada ieņēmumu apjoma pārsvaru pār izmaksu apjomu gan pretēji.
- Rīgas pilsētas izglītības un kultūras iestādes nerada šķēršļus pakalpojuma pieejamībai;
- Pakalpojuma apjoms ir tieši atkarīgs no gala patērētāja (izglītojamā, darbinieka, apmeklētāja) pirkspējas un nepieciešamības pēc pakalpojuma izmantošanas.

Patreizējā nomas prakse dzērienu un pārtikas automātu izvietošanā

- Patreizējā ekonomiskajā situācijā izšķir trīs izplatītākos dzērienu un pārtikas automātu uzstādīšanas ekonomiskos modeļus:
 1. Dzērienu un pārtikas automāts piesaistīts konkrētam uzņēmējam, nomas maksa netiek maksāta, pakalpojuma sniedzēja peļņas daļa ierēķināta preču cenā (izplatīta prakse birojos, mazās klases dzērienu automātiem)
 2. Uzstādot dzērienu vai pārtikas automātu biroju ēkā tiek sadalīta gūtā peļņa starp pakalpojuma sniedzēju un biroju ēkas īpašnieku
 3. Tiek noteikta nomas maksa par dzērienu un pārtikas automātu funkcionāli nepieciešamo telpu platību (nomas vienība – viena dzērienu vai pārtikas automāta vieta). Izplatīta prakse lielveikalos, informācija par šādu praksi vairākās biroju ēkās). Informācija par nomas maksu par vienu nomas vienību no tirgus dalībnieku puses parasti netiek izpausta, jo saistīta ar konfidencialitāti un konkurenci tirgū. Par nomas līguma nosacījumiem informācija publiski nav pieejama.

Patreizējās nomas prakses dzērienu un pārtikas automātu izvietošanā piemērošanas iespējas

- Pirmā un otrā ekonomiskā modeļa pielietojums dzērienu un pārtikas automātu izvietošanai Rīgas pilsētas izglītības un kultūras iestāžu telpās nav iespējams, jo šī prakse ir pretrunā ar pakalpojumu sniedzēju piemēroto atļaužu politiku.
- Trešā ekonomiskā modeļa pielietošana dzērienu un pārtikas automātu izvietošanai Rīgas pilsētas izglītības un kultūras iestāžu telpās konceptuāli iespējama, nepieciešama esošās prakses adaptācija uzsvāru no pakalpojuma sniegšanas ekonomiskajiem aspektiem pārliekot uz sociāliem aspektiem.
- Informācija par iespējamo nomas maksu par nomas vienību – viena dzērienu vai pārtikas automāta vietu norāda uz salīdzinoši plašu nomas maksu amplitūdu – Ls 15-30, tai skaitā PVN, atsevišķos gadījumos nomas maksā ietilpst elektroenerģijas patēriņš.
- Pakalpojumu sniedzēju sniegtā informācija norāda uz katras tirdzniecības vietas ekonomisko izvērtējumu un nomas maksu apmēra atkarību no peļņas apjoma.
- Nesaistot dzērienu un pārtikas automātu izvietošanas nomas likmi ar peļņas apjomu, alternatīva ir klasiski izsakāma nomas likme par aizņemto platību (Ls/m² mēnesī).
- Nomas likmes noteikšana kā atlīdzība par aizņemto platību izslēdz iznomātāja ieinteresētību nomnieka komercdarbībā.
- Izglītības un kultūras iestādes pēc savas būtības iespējams pielīdzināt administratīvajām ēkām. (informācija par līdzšinējo praksi – atsevišķas skolas un kultūras iestādes izvietotas Rīgas pilsētas pašvaldībai nepiederušās ēkās, par kurām tiek maksāta nomas maksa. Šādu īpašumu alternatīvais izmantošanas veids – administratīvā ēka).
- Aritmētiski izdalot platību, kas nepieciešama dzērienu un kafijas automātu novietošanai izglītības vai kultūras iestādes telpās, un ņemot vērā ekonomisko kritēriju, kas nosaka, ka mazākai nomas platībai ir augstāka nomas maksa, dzērienu un kafijas automātu nomas likmi iespējams piemērot vidējos tirgus datus par administratīvo telpu vidējām tirgus nomas likmēm (segments – lielas platības);
- Vidējās šī segmenta administratīvo telpu, ar pilnu apdari un nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamību 1 m² nomas likmes likmes svārstās Ls 3.0 līdz Ls 3.5/m² +PVN+komunālie maksājumi;

Pakalpojuma pieejamības nodrošinājums sociālā aspekta kontekstā

- Sociālā aspekta kontekstā pakalpojuma sniedzēju komercdarbība Rīgas pilsētas izglītības un kultūras iestāžu telpās rada būtiski mazāku ekonomisko efektu uz vienu pārdoto preces vienību salīdzinājumā ar līdzvērtīgu tirdzniecības punktu publiskajā uzstādīšanas vietā (lielveikali, tiesu iestādes, VZD, biroju ēkas u.c.)

Nomas bāzes vienības un bāzes likmes izvēle

- Ņemot vērā nomas objekta aizņemto platību 2 m², bāzes likme par nomas objektu tiek noteikta atbilstoši zemākai tirgus nomas likmes robežai, tas ir Ls 6.00+PVN+ maksa par elektronenerģiju (komunālie maksājumi)+apsaimniekošanas izmaksas/dzērienu vai pārtikas automāta vietu.
- Sociālā aspekta kontekstā netiek sadārdzināta viena m² nomas likme.

Korekcijas, to pielietojums

Korekcija atbilstoši produkta atlaidei

Produkta cenas atlaide parasti tiek piemērota vairākos aspektos, no kuriem būtiskākie ir:

- Ekonomiskie aspekti – piemēram apjoma atlaižu piemērošana, ar mērķi palielināt preces realizāciju;
- Sociālie aspekti – piemēram atlaižu piemērošana konkrētām precēm, lai veicinātu to pieejamību konkrētām patērētāju grupām.

Šajā atzinumā tiek analizēti sociālie aspekti, jo, saskaņā ar Pasūtītāja norādījumiem pakalpojuma sniegšana nav peļņu nesoša komercdarbība.

Paredzot preces atlaidi no komercenas pakalpojuma sniedzējs samazina savu ienākumu apjomu uz preces vienību, tādejādi ierobežojot iespējas gūt papildus ienākumu. Lai ievērotu samērības principu, tiek uzskatīts, ka ierobežojot preces galacenu, proporcionāli nepieciešams ierobežot fiksēto izmaksu daļu, tādejādi atbilstoši koriģējot izmaksu posteni – nomas maksas pielietojot piešķirtās atlaides koeficientu.

Lai aprēķinātu cenas koeficientu nepieciešamas ievērot konkurences principu savstarpēji salīdzinot:

- Pakalpojuma sniedzēja preču komercenas un piešķirtās atlaides proporciju;
- Konkurējošu pakalpojumu sniedzēju piedāvātās konkrētas preces komercenu līdzīgos dzērienu un pārtikas automātos;
- Pakalpojumu sniedzēja piedāvātās preces iegādes iespējas un cenu tuvējos veikalos;

Salīdzinošā informācija tiek apkopota tabulas veidā, atzīmējot iegūto informāciju vai tās neesamību, kā arī iegūtās informācijas (ja informācija iegūta) faktisko pielietojumu (motivēts pamatojums, kāpēc iegūto informāciju nepielieto).

Ar motivētu pamatojumu tiek saprasta preces iegādes iespēju izvērtējums tuvējos veikalos, piemēram preces iegādes iespējas laika aspektā - vai izglītojamiem, darbiniekiem, apmeklētājiem pastāv laika ierobežojumi, kas kavē vai izslēdz preces iegādi blakus esošos veikalos (piemēram starpbrīža vai darba laika pārtraukuma ilgums, vai starpbrīžos iespējams iziet ārpus izglītības vai kultūras iestāžu telpām un citi faktori).

Atlaides koeficients tiek noteikts salīdzinot Rīgas pilsētas izglītības un kultūras iestāžu telpās dzērienu un pārtikas automātos esošo preču faktisko cenu līmeni ar salīdzināšanas laikā iegūto informāciju par zemāko preces komercenu līmeni.

Ja preces ir vairākas, tiek izmantota informācija par zemāko aprēķināto atlaidi.

Ja tiek piedāvātas vairākas preces, tiek izmantota aprēķinos izmantoto informāciju par mazāko atlaidi.

Gadījumos, kad precei atlaides no komercenas netiek piemērotas, nomas maksas korekcija atbilstoši produkta atlaidei netiek piemērota.

Darba dienu ierobežojuma koeficients

Atspoguļo skolu kafejnīcu un bufešu faktisko darba dienu skaitu salīdzinājumā ar gada darba dienu skaitu.

Izglītības un kultūras iestādes darba dienu skaits (mācību dienu skaits)/darba dienu skaits gadā – tiek iegūta pazeminoša korekcija, kas raksturo uzņēmējdarbības ierobežojumu gada griezumā.

Papildus maksājumi vai izdevumi

Elektroenerģijas patēriņš

- Elektroenerģijas patēriņš tiek noteikts sekojoši:
- Ja ir elektroenerģijas kontrolskaitītājs - pēc elektroenerģijas kontrolskaitītāja datiem (faktiskais elektroenerģijas patēriņš);
- Ja nav elektroenerģijas kontrolskaitītājs - pēc dzērienu un pārtikas automātu ražotāja noteiktās nominālās jaudas, to aprēķinot atbilstoši norēķinu periodam;
- Nepieciešamības gadījumā nomnieks var pieprasīt uzstādīt elektroenerģijas kontrolskaitītāju. Ar elektroenerģijas kontrolskaitītāja uzstādīšanu saistītās izmaksas sedz nomnieks.
- Elektroenerģija nodrošina dzērienu un pārtikas automātu funkcionēšanu, izdevumi par elektroenerģiju tiek uzskatīti par pakalpojumu sniedzēja izdevumiem. Izdevumi par elektroenerģiju un nomas objekta nomas maksa par nomas objektu tiek uzskatīti par savstarpēji neaizvietojošiem izdevumu postejiem.

Saistība ar apsaimniekošanas izmaksām

Tirgū, noslēdzot nomas līgumu, tajā tiek atrunāti maksājumi, kas tieši saistīti ar iznomāto telpu uzturēšanu, ekspluatāciju, administrāciju un citām saistītām izmaksām to segšanas avots.

Izvietojot Rīgas domes izglītības un kultūras iestādēs dzērienu un pārtikas automātus un iegādājoties tajos preces tiks ģenerēts papildus darba un izmaksu slogs uz esošo izglītības un kultūras iestādes darbību un nomas attiecību administrāciju.

Papildus slogs varētu būt saistīts ar tiešajām papildus izmaksām (apsaimniekošanas izmaksas):

Telpu uzkopšanu, atkritumu apjoma izmaiņām (preces iepakojums);

Nepieciešamajām garantijām par dzērienu un pārtikas automātu tehniskā stāvokļa saglabāšanu (apdrošināšana);

Dzērienu un pārtikas automātu uzstādīšanas vietā vai tās tuvākajā apkārtnē jānodrošina iespēja pulcēties, iegādātās pārtikas preces apēšanai vai dzēriena izdzeršanai ar to saistītās izmaksas pulcēšanas vietas iekārtošanai un sabiedriskās drošības aspektu risinājumu iespējamās izmaksas;

Papildus slogs varētu būt saistīts ar netiešajām papildus izmaksām:

Administratīvais slogs, tai skaitā iespējamie būtiskākie administratīvie izdevumi:

- Nomnieku piesaistes konkursa nolikuma izstrāde;
- Konkursa organizēšana;

- Pieteikumu reģistrēšana;
- Konkursa komisijas izveide;
- Konkursa komisijas darba apmaksā;
- Konkursa rezultātu paziņošana;
- Līgumu sagatavošana un izstrāde;
- Līgumu uzraudzība, apmaksas kontrole;
- Līgumu laušanas procedūras izstrāde un pielietošana pret negodprātīgiem nomniekiem;

Administratīvo sloga finansiālo apjomu dzērienu un pārtikas automātu iespējamo tirgus nomas maksu piemērošanas gadījumā Rīgas pilsētas izglītības un kultūras iestādēs nepieciešams aprēķināt izstrādājot izmaksu tāmi par šī uzdevuma sakarā Rīgas domes iesaistīto speciālistu darba samaksu un izmantoto materiālu un citu saistīto izdevumu apmaksu. Kopējo iegūto finansējuma apjomu iesākām sadalīt atbilstoši Rīgas pilsētas izglītības un kultūras iestādēs uzstādīt paredzēto dzērienu un pārtikas automātu skaitam.

Nosacīti izdalītais administratīvo izmaksu finansējuma apjoms atspoguļo Rīgas domes nosacīto izdevumu apjomu, kas tiks patērēts, lai izglītības un kultūras iestādēs uzstādītu vienu dzērienu vai pārtikas automātu.

Nosakot augstāk minētā administratīvo izmaksu finansējuma avots (iznomātājs vai nomnieks) būtu jāņem vērā patreizējā prakse valsts un pašvaldību iestādēs, ka nodevu, nodokļu, valsts maksājumu un citu finansu plūsmu un apjomu administrēšanas izmaksas izteikta procentuālā izteiksmē no ieņēmumu apjoma, kā arī nomas attiecību iniciators.

Administrēšanas izmaksu īpatsvaram no ieņēmumu apjoma būtu jābūt atbilstošam labas administrēšanas prakses piemēriem valsts un pašvaldības iestādēs, ko uzsver Valsts kontrole un pašvaldību iekšējo auditu iestādes vai nodaļas.

Tirgus attiecībās nav izslēgta sākotnējo administratīvo izmaksu apjoma sadale un finansēšana no nomnieku vienreizējiem maksājumiem, un līgumu administrēšanas izmaksas pieskaitot apsaimniekošanas izmaksām.

Rezultātu apkopojums

Nomas objekts aizņem platību 2 m², bāzes likme par nomas objektu tiek noteikta atbilstoši zemākai tirgus nomas likmes robežai, tas ir Ls 6.00 + PVN + maksa par enerģiju (komunālie maksājumi)+apsaimniekošanas izmaksas/dzērienu vai pārtikas automāta vietu.

Atlaides koeficients

Atlaides koeficients tiek noteikts salīdzinot Rīgas pilsētas izglītības un kultūras iestāžu telpās dzērienu un pārtikas automātos esošo preču faktisko cenu līmeni ar salīdzināšanas laikā iegūto informāciju par zemāko preces komerc cenu līmeni.

Gadījumos, kad precei atlaides no komerc cenas netiek piemērotas, nomas maksas korekcija atbilstoši produkta atlaidei netiek piemērota.

Darba dienu ierobežojuma koeficients

Izglītības un kultūras iestādes darba dienu skaits (mācību dienu skaits)/darba dienu skaits gadā – tiek iegūta pazeminoša korekcija, kas raksturo uzņēmējdarbības ierobežojumu gada griezumā.

Izvietojot Rīgas domes izglītības un kultūras iestādēs dzērienu un pārtikas automātus un iegādājoties tajos preces tiks ģenerēts papildus darba un izmaksu slogs uz esošo izglītības un kultūras iestādes darbību (apsaimniekošanas izmaksas) un nomas attiecību administrāciju.

Administratīvo sloga finansiālo apjomu dzērienu un pārtikas automātu iespējamo tirgus nomas maksu piemērošanas gadījumā Rīgas pilsētas izglītības un kultūras iestādēs nepieciešams aprēķināt izstrādājot izmaksu tāmi par šī uzdevuma sakarā Rīgas domes iesaistīto speciālistu darba samaksu un izmantoto materiālu un citu saistīto izdevumu apmaksu. Kopējo iegūto finansējuma apjomu iesākām sadalīt atbilstoši Rīgas pilsētas izglītības un kultūras iestādēs uzstādīt paredzēto dzērienu un pārtikas automātu skaitam.

Administrēšanas izmaksu īpatsvaram no ieņēmumu apjoma būtu jābūt atbilstošam labas administrēšanas prakses piemēriem valsts un pašvaldības iestādēs, ko uzsver Valsts kontrole un pašvaldību iekšējo auditu iestādes vai nodaļas.

Tirgus attiecībās nav izslēgta sākotnējo administratīvo izmaksu apjoma sadale un finansēšana no nomnieku vienreizējiem maksājumiem un līgumu administrēšanas izmaksas pieskaitot apsaimniekošanas izmaksām.

Jānis Gobiņš
Sertifikāts Nr.107
nekustamā īpašuma vērtēšanā,
Latvijas vērtētāju asociācijas biedra kandidāts

