

Zemes nomas maksas un līgumu termiņu noteikšanas

METODIKA

Vispārīgie jautājumi

1. Metodika nosaka
 - 1.1 kārtību, kādā notiek nomas zemes gabala platības fiksēšana;
 - 1.2 kārtību, kādā Pāvilostas ostas pārvalde (turpmāk – Pārvalde) aprēķina nomas maksu Pārvaldes valdījumā esošajiem zemesgabaliem;
 - 1.3 kritērijus (nosacījumus), kādus Pārvalde piemēro zemes nomas maksas un līgumu termiņu noteikšanai.
2. Ostas teritorijā ir šādi zemesgabalu veidi:
 - 2.1 apbūvēti zemesgabali, uz kuriem atrodas ēkas un būves, t.sk. ar vai bez infrastruktūras, kas nepieciešama ar ostas funkcijām saistītas komercdarbības veikšanu;
 - 2.2 neapbūvēti zemesgabali ar apbūves tiesībām.
3. Metodika attiecas uz Pārvaldes valdījumā esošajiem apbūvētiem un neapbūvētiem zemesgabaliem ar apbūves tiesībām. Nomā nododamie zemesgabali var sastāvēt arī no vairākām zemes vienībām vai to daļām.
4. Šajā metodikā lietotie termini:
 - 4.1 “zeme” un “zemesgabali” atbilst Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā lietotajiem terminiem “zemes vienība” un “zemes vienības daļa”;
 - 4.2 “ar ostas funkcijām saistīta komercdarbība” ietver šādus komercdarbības veidus:
 - a) jahtu un ūdenstūrisma pakalpojumi;
 - b) zvejniecība;
 - c) degvielas uzpildes stacija;
 - d) jahtu remonts;
 - e) hidrotehniskie darbi;
 - f) kuģu atkritumu apsaimniekošana.
5. Pārvalde, iznomājot tās valdījumā esošos zemesgabalus, piemēro Ostu likumu, Latvijas Republikas Civillikumu, Pāvilostas ostas nolikumu un citus normatīvos aktus
6. Zemesgabala iznomāšanas process Pārvaldē tiek uzsākts pēc Pāvilostas ostas pārvaldes iniciatīvas vai pamatojoties uz juridiskas vai fiziskas personas iesniegumu un tam pievienotiem dokumentiem. Saņemot juridiskas vai fiziskas personas iesniegumu, Pārvalde izvērtē šīs personas atbilstību Ostu likuma 18.panta pirmajai daļai un plānotās darbības iznomājamajā teritorijā atbilstību ostas attīstības plānam.
7. Lēmumu par zemesgabalu iznomāšanu pieņem ostas valde.

8. Pamatojoties uz Ostas likuma 18. panta 1. daļu, pieņemot lēmumu slēgt līgumu par zemes nomu komercdarbībai, jāievēro priekšnoteikums, ka komercsabiedrības dibinātājam un dalībniekiem jābūt ar labu reputāciju un stabilu finansiālo stāvokli. Lēmuma pieņemējam ir pienākums izmantot komercsabiedrības iesniegtos dokumentus un publiski pieejamos reģistros ievietoto informāciju.
9. Pieņemot lēmumu slēgt līgumu par zemes nomu, jāizvērtē vai nomas objekts tiks izmantots ar ostas funkcijām saistītajos komercdarbības veidos.
10. Pārjaunojot jau noslēgtos zemes nomas līgumus vai pagarinot spēkā esošos zemes nomas līgumu termiņus, Pārvalde pārskata zemes nomas līguma noteikumus attiecībā uz zemes nomas maksas apmēru un līguma termiņu.

Zemes nomas maksas noteikšanas metodika

11. Juridiskām un fiziskām personām zemes gada nomas maksa (turpmāk Z_{noma}) tiek aprēķināta pēc formulas : $Z_{noma} = Z_{kad} \times (Z_{proc}) \times Pl$, pamatojoties uz:
 - 11.1 zemesgabala kadastrālo novērtējumu – Z_{kad} (EUR/m² gadā)
 - 11.2 zemesgabala nomas maksas procentu likmi – $Z_{\%}$ (procenti),
 - 11.3 zemesgabala platību – Pl (m²)
12. Zemesgabala kadastrālo novērtējumu kalendārajā gadā nosaka Valsts zemes dienests. Pārvalde pārskata piemērojamo nomas maksu ne retāk kā vienu reizi kalendārajā gadā. Mainoties Zemesgabala kadastrālajai vērtībai, Pārvalde lemj par katram Zemesgabalam piemērotās nomas maksas apmēru.
13. Nomas maksas pamata likme ar ostas funkcijām saistītai komercdarbībai ir noteikta 30% (trīsdesmit) procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības , pārējai komercdarbībai 30% (trīsdesmit) procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības, izņemot LR likumos un normatīvajos aktos, kā arī šajā metodikā noteiktos ierobežojumus.
14. Nomas maksa par zemi, ko aizņem ēkas un būves, kuras tiek iznomātas tikai zvejniecības un zivju apstrādes procesa nodrošināšanai, kā arī par zemi, kas nepieciešama šo ēku un būvju uzturēšanai, tiek noteikta 5 (piecu) procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības.
15. Ja nomnieks pārtrauc uz iznomātā zemesgabala veikt ar samazinātu procentu likmi saistītu darbību (zvejniecība u.c.) vai maina ēkas / būves funkcionalitāti, un rakstveidā par šo apstākli paziņo Pārvaldei, vai kā citādi par šādu apstākli ir konstatējusi Pārvalde, tad ar ostas valdes lēmuma pieņemšanas dienu nomniekam par iznomāto zemesgabalu tiek piemērota nomas maksas procentu likme tādā apmērā no zemes kadastrālās vērtības, kādu nosaka šī metodika.
16. Nomas zemes gabala platības noteikšana (mērniecība) tiek veikta ar vienu no divām metodēm:
 - 16.1 ierādīšanas metode, kuras rezultātā platība tiek noteikta hektāros ar precizitāti līdz vienai desmitdaļai un zemes gabala robežu plāns tiek izgatavots skiču līmenī;
 - 16.2 kadastrālā uzmērīšana, kuras rezultātā platība tiek noteikta hektāros ar precizitāti četras zīmes aiz komata un zemes gabala plānu izgatavo ar koordinātām.

17. Mērniecības metodi izvēlas nomnieks, apzinoties, ka iespēju reģistrēt nomas tiesību zemesgrāmatā rada tikai kadastrālās uzmērīšanas rezultātā izgatavotie zemes robežu plāni.
18. Izdevumus par zemes gabala robežu plāna izgatavošanu pēc ierādīšanas metodes sedz Pārvalde, pēc kadastrālās uzmērīšanas metodes – nomnieks.

Zemes nomas līguma termiņš

19. Ja apbūvēts vai neapbūvēts zemesgabals tiek iznomāts fiziskai, vai juridiskai personai ar ostas funkcijām saistītas komercdarbības veikšanai, lēmumu par zemes nomas termiņu pieņem katrā gadījumā individuāli saskaņā ar šīs metodikas 7. punktu, bet ne ilgāku par 45 gadiem atbilstoši metodikā ietvertajiem kritērijiem.
20. Gadījumos, kad nomnieks iznomātā zemesgabalā ir paredzējis būvēt nekustamo īpašumu, zemes nomas līgums par apbūves tiesību piešķiršanu, saskaņā ar Civillikuma lietu tiesību daļas trešā A nodaļu "Apbūves tiesības" tiek slēgts uz laiku, kas nav mazāks par 10 gadiem.
21. Ja apbūvēts zemesgabals tiek iznomāts fiziskai vai juridiskai personai, kurai pieder uz šī zemesgabala esošais nekustamais īpašums, kas uzskatāms par patstāvīgu īpašuma objektu likuma izpratnē, zemes nomas līgumu slēdz uz laika posmu, kurā fiziskai vai juridiskai personai pieder īpašuma tiesības uz šo nekustamo īpašumu, bet ne ilgāk kā Ostu likumā 4.panta 6. daļā noteikto termiņu.

Noslēguma jautājumi

22. Zemes nomas līgumi, kas noslēgti ilgtermiņā līdz šīs metodikas spēkā stāšanās dienai, paliek spēkā negrozīti (ar tādu termiņu, kas pielīgts ar līgumu) līdz nomas termiņa notecējumam.
23. Nomniekam atlīdzināmo neatdalāmo ieguldījumu apjoms tiek noteikts saskaņā ar Latvijas Republikas Civillikumu un zemes nomas līgumā pielīgto kārtību saistībā ar apbūves tiesībām līguma darbības laikā.
24. Metodika stājas spēkā ar tās apstiprināšanas dienu.

Pāvilostas ostas pārvaldes pārvaldnieks

Artis Rimma