

APSTIPRINĀTA
Rojas ostas valdes sēdē
2023.gada 28. aprīlī
lēmums Nr. 3.2

ZEMES NOMAS UN APBŪVES TIESĪBU MAKSAS UN LĪGUMA TERMIŅA NOTEIKŠANAS METODIKA

I Vispārīgie jautājumi

1. Metodika nosaka:
 - 1.1. Kārtību, kādā notiek iznomājamo zemes vienību vai zemes vienības daļu platību noteikšana;
 - 1.2. Kārtību, kādā Rojas ostas pārvalde (turpmāk – Pārvalde) aprēķina nomas vai apbūves tiesību maksu Pārvaldes valdījumā esošajām zemes vienībām un zemes vienības daļā;
 - 1.3. Kritērijus (nosacījumus), kādus Pārvalde piemēro zemes nomas vai apbūves tiesību maksas un līguma termiņa noteikšanai.
2. Ostas teritorijā ir šādi zemes vienības un to daļas:
 - 2.1. Apbūvētas zemes vienības un to daļas, uz kurām atrodas ēkas un būves, t.sk. ar vai bez infrastruktūras, kas nepieciešama ar ostas funkcijām saistītas komercdarbības veikšanu;
 - 2.2. Apbūvētas zemes vienības un to daļas, uz kurām atrodas ēkas un būves, kas nav saistīti ar ostas funkcijām saistītas komercdarbības veikšanu;
 - 2.3. Apbūvēti zemesgabali, uz kuriem atrodas pašvaldībai piederošas ēkas un būves;
 - 2.4. Neapbūvētas zemes vienības un to daļas (t.s. ostas akvatorijs) ar apbūves tiesībām, kuras nav izmantojamas uzņēmējdarbībai bez teritorijas uzbēršanas.
3. Metodika attiecas uz Pārvaldes valdījumā esošajām apbūvētām un neapbūvētām zemes vienībām vai to daļām ar apbūves tiesībām. Nomas zemes var sastāvēt arī no vairākām zemes vienībām vai to daļām.
4. Šajā metodikā lietotie termini:
 - 4.1. "Nomas zeme" nozīmē iznomājamo zemes vienību vai zemes vienības daļu saskaņā Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā lietotajiem terminiem;
 - 4.2. "Ar ostas funkcijām saistīta komercdarbība" ietver šādus komercdarbības veidus:
 - a) kravu iekraušana un izkraušana no kuģiem ;
 - b) noliktavu saimniecība (ja kravas tiek ievestas/izvestas ar kuģiem);
 - c) ražošana (izejvielu/produkcijas saņemšana/nosūtīšana ar kuģiem);
 - d) kuģu būve un remonts;
 - e) hidrotehniskie darbi;

- f) velkoņu pakalpojumi;
 - g) kuģu apgāde ar degvielu;
 - h) jahtu un ūdens tūrisma pakalpojumi;
 - i) kuģu atkritumu apsaimniekošana;
 - j) zvejniecība.
5. Pārvalde, iznomājot tās valdījumā esošās zemes vienības vai to daļas, piemēro Likumu par ostām, Latvijas Republikas Civillikumu, Rojas ostas pārvaldes nolikumu un citus normatīvos aktus.
 6. Zemes vienības vai to daļas iznomāšana tiek uzsākta pēc Rojas ostas pārvaldes iniciatīvas vai pamatojoties uz juridiskas vai fiziskas personas iesniegumu un tam pievienotiem dokumentiem.
 7. Lēmumu par zemes vienības vai to daļas ilgtermiņa iznomāšanu pieņem ostas valde, par zemes vienību vai zemes vienību daļu iznomāšanu uz termiņu līdz 3 gadiem – ostas pārvaldnieks.
 8. Pamatojoties uz Likuma par ostām 18.panta 1.daļu, pieņemot lēmumu slēgt līgumu par zemes nomu komercdarbībai, jāievēro priekšnoteikums, ka komercsabiedrības dibinātājiem 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 vienības vai to daļas nomu, prioritāri ir ar ostas funkcijām saistītie komercdarbības veidi.
 10. Pārjaunojot jau noslēgtos zemes vienības vai to daļas nomas līgumus vai pagarinot spēkā esošos zemes nomas līgumu termiņus, Pārvalde ir tiesīga pārskatīt zemes nomas līguma noteikumus attiecībā uz zemes nomas maksas vai apbūves tiesību apmēru un līguma termiņu, ja tas nav pretrunā ar jau noslēgtajiem zemes nomas līgumiem.

II Zemes nomas maksas noteikšanas metodika

11. Juridiskām un fiziskām personām zemes vienības vai to daļas gada nomas vai apbūves tiesību maksa (turpmāk Z_{noma}) tiek aprēķināta pēc formulas $Z_{noma} = Z_{kad} \times (Z_{proc}) \times Pl$, pamatojoties uz:
 - 11.1. Zemes vienības vai tās daļas kadastrālo novērtējumu – Z_{kad} (EUR/m² gadā),
 - 11.2. Zemes vienības vai tās daļas nomas vai apbūves tiesību maksas procentu likmi – $Z_{\%}$ (procenti),
 - 11.3. Nomas zemes platību – Pl (m²).
12. Zemes vienības vai tā daļas kadastrālo novērtējumu kalendārajā gadā nosaka Valsts zemes dienests, no kura Pārvalde pieprasa izziņu par katras iznomātās zemes vienības vai tās daļas kadastrālo novērtējumu.
13. Mainoties zemes vienības vai tās daļas kadastrālajam novērtējumam, attiecīgi mainās nomas maksa.
14. Nomas vai apbūves tiesību maksas pamata likme ar ostas funkcijām saistītai komercdarbībai ir noteikta 15 (piecpadsmit) procentu apmērā no zemes vienības vai tās daļas kadastrālās vērtības, pārējai komercdarbībai – 20 (divdesmit) procentu apmērā no zemes vienības vai tās daļas kadastrālās vērtības, izņemot LR likumos un normatīvajos aktos, kā arī šajā metodikā noteiktos ierobežojumus.

15. Nomas vai apbūves tiesību maksa par zemes vienību vai tās daļu, 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.
16. Apbūvētai zemes vienībai vai zemes vienības daļai, uz kura atrodas pašvaldībai, pašvaldības iestādei vai pašvaldības uzņēmumam piederošas ēkas un būves, nomas vai apbūves tiesību maksas procentu likme ir 1,5 (pusotra) procentu apmērā gadā
17. Apbūvētas zemes vienības vai zemes vienības daļas uz kuras atrodas fiziskai personai piederošs nekustamais īpašums (ēkas, būves), kas uzskatāms par patstāvīgu īpašuma objektu saskaņā ar likumu "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.pantu, nomas vai apbūves tiesību maksas procentu likmi nosaka ostas valde katrā gadījumā individuāli, bet ne mazāk kā 4 (četri) procentu apmērā gadā. LR likumu un normatīvo aktu izmaiņu rezultātā minimālās nomas maksas apmērs var tikt mainīts. Ja būves īpašnieks un zemes īpašnieks rakstiski ir vienojies par citu nomas maksas apmēru, šāda vienošanās nesaista nekustamā īpašuma ieguvēju, mainoties būves vai zemes īpašniekam
18. Neapbūvētas zemes vienības un to daļas (t.s. ostas akvatorija) ar apbūves tiesībām, kuras nav izmantojamas uzņēmējdarbībai bez teritorijas uzbēršanas, nomas vai apbūves tiesību maksas procentu likmi nosaka ostas valde katrā gadījumā individuāli, bet ne mazāk kā 1,5 (pusotra) procentu apmērā gadā
19. Ja nomnieks pārtrauc uz iznomātās zemes vienības vai tās daļas veikt ar samazinātu procentu likmi saistītu darbību (zvejniecība u.c.) vai maina ēkas maina ēkas/būves izmantošanu, un rakstiski 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 vai apbūves tiesību maksas procentu likme tādā apmērā no zemes kadastrālās vērtības, kādu nosaka šī metodika.
20. Nomas zemes platības noteikšana tiek veikta ar vienu no divām metodēm:
 - 20.1. Kamerālā metode, kuras rezultātā platība tiek noteikta pamatojoties uz iepriekšējiem mērījumiem un tiek sagatavota nomas zemes gabala robežu plānā skice;
 - 20.2. Kadastrālā uzmērīšana, kuras rezultātā platība tiek noteikta instrumentālās uzmērīšanas rezultātā un nomas plāns tiek reģistrēts Valsts zemes dienestā.
21. Nomas zemes platības noteikšanas metodi izvēlas nomnieks, ņemot vērā, ka iespēju reģistrēt nomas tiesību zemesgrāmatā nodrošina tikai kadastrālās uzmērīšanas rezultātā izgatavotie zemes robežu plāni.
22. Izdevumus par nomas zemes robežu plāna izgatavošanu ar kamerālo metodi sedz Pārvalde, ar kadastrālās uzmērīšanas metodi sedz nomnieks.

III Zemes nomas līguma termiņš

23. Ja apbūvēta vai neapbūvēta zemes vienība vai tās daļa tiek iznomāta 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 šajā metodikā ietvertajiem kritērijiem.
24. Gadījumos, kad nomnieks uz iznomātās zemes vienības vai tās daļas ir paredzējis būvēt nekustamo īpašumu, zemes nomas līgums saskaņā ar likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta 5.punktu tiek slēgts uz laiku, kas nav mazāks par 10 gadiem.
25. Ja apbūvēta zemes vienība vai tās daļa tiek iznomāta 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 tiesība uz šo nekustamo īpašumu, bet ne ilgāk kā Likumā par ostām 4.panta 6.daļā noteikto termiņu.

IV Noslēguma jautājumi

26. Zemes nomas līgumi, kas noslēgti ilgtermiņā līdz šīs metodikas spēkā stāšanās dienai, paliek spēkā negrozīti (ar tādu termiņu un tādu nomas maksu, kas pielīgta ar līgumu) līdz nomas termiņa notecējumam.
27. 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.
28. Metodika stājas spēkā ar tās apstiprināšanas dienu.

Ostas pārvaldnieks

Jānis Megnis