

APSTIPRINĀTA
ar Mērsraga ostas valdes
2015.gada 26.februāra
lēmumu Nr.1/2015-6.

Ostas valdes priekšsēdētājs
Lauris Karlsons

ZEMES NOMAS MAKSAS UN LĪGUMA TERMIŅA NOTEIKŠANAS

M E T O D I K A

I Vispārīgie jautājumi

1. Metodika nosaka:
 - 1.1. kārtību, kādā notiek nomas zemes gabala platības fiksēšana;
 - 1.2. kārtību, kādā Mērsraga ostas pārvalde (turpmāk – Pārvalde) aprēķina nomas maksu Pārvaldes valdījumā esošajiem zemesgabaliem;
 - 1.3. kritērijus (nosacījumus), kādus Pārvalde piemēro zemes nomas maksas un līguma termiņa 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. apbūvēti zemesgabali, uz kuriem atrodas ēkas un būves, kas nav saistīti ar ostas funkcijām saistītas komercdarbības veikšanu;
 - 2.3. 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) stividorpakalpojumus (kravu iekraušana/izkraušana no kuģa);
 - 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 bunkurēšana;
 - h) jahtu un ūdenstūrisma pakalpojumi;
 - i) kuģu atkritumu apsaimniekošana;
 - j) zvejniecība.
5. Pārvalde, iznomājot tās valdījumā esošos zemesgabalus, piemēro Likumu par ostām, Latvijas Republikas Civillikumu, Mērsraga ostas nolikumu un citus normatīvos aktus.
6. Zemesgabalu iznomāšanas process Pārvaldē tiek uzsākts pēc Mērsraga ostas pārvaldes iniciatīvas vai pamatojoties uz juridiskas vai fiziskas personas iesniegumu un tam pievienotiem dokumentiem, kas norādīti šīs metodikas 1.pielikumā.
7. Lēmumu par zemesgabalu ilgtermiņa iznomāšanu pieņem ostas valde, par zemesgabalu iznomāšanu uz termiņu līdz 5 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 pieņēmējam ir pienākums izmantot komercsabiedrības iesniegtos dokumentus un publiski pieejamos reģistros ievietoto informāciju.
9. Pieņemot lēmumu slēgt līgumu par zemes nomu, jāatbalsta ar ostas funkcijām saistītie komercdarbības veidi.

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.

II Zemes nomas maksas noteikšanas metodika

11. Juridiskām un fiziskām personām zemes gada nomas maksa (turpmāk Z_{noma}) tiek aprēķināta pēc formulas $Z_{\text{noma}} = Z_{\text{kad}} \times (Z_{\text{proc}}) \times \text{PI}$, 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 – PI (m²).

12. Zemesgabala kadastrālo novērtējumu kalendārajā gadā nosaka Valsts zemes dienests, no kura Pārvalde pieprasa izziņu par katras iznomātās zemes vienības daļas kadastrālo novērtējumu.

13. Nomas maksas pamata likme ar ostas funkcijām saistītai komercdarbībai ir noteikta 15 (piecpadsmit) procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības, pārējai komercdarbībai – 20 (divdesmit) 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. Apbūvētam zemesgabalam, uz kura 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 maksas procentu likmi nosaka ostas valde katrā gadījumā individuāli, bet ne mazāk kā 1,5 (pusotra) procentu apmērā gadā.

16. Ja nomnieks pārtrauc uz iznomātā zemesgabala veikt ar samazinātu procentu likmi saistītu darbību (zvejniecība u.c.) vai maina ēkas 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.
17. Nomas zemes gabala platības noteikšana (mērniecība) tiek veikta ar vienu no divām metodēm:
- 17.1. ierādīšanas metode, kuras rezultātā platība tiek noteikta hektāros ar precizitāti līdz vienai desmitdaļai un zemes gabala robežu plāns tiek izgatavots skiču līmenī;
- 17.2. kadastrālā uzmērīšana, kuras rezultātā platība tiek noteikta hektāros ar precizitāti četras zīmes aiz komata un zemes gabala plānu izgatavo ar koordinātām.
18. Mērniecības metodi izvēlas nomnieks, apzinoties, ka iespēju reģistrēt nomas tiesību zemesgrāmatā rada tikai kadastrālās uzmērīšanas rezultātā izgatavotie zemes robežu plāni.
19. Izdevumus par zemes gabala robežu plāna izgatavošanu pēc ierādīšanas metodes sedz Pārvalde, pēc kadastrālās uzmērīšanas metodes - nomnieks.

III Zemes nomas līguma termiņš

20. 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 šajā metodikā ietvertajiem kritērijiem.
21. Gadījumos, kad nomnieks uz iznomātā zemesgabala 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.

22. 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 tiesība uz šo nekustamo īpašumu, bet ne ilgāk kā Likumā par ostām 4.panta 6.daļā noteikto termiņu.

IV Noslēguma jautājumi

23. 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.

24. 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.

25. Metodika stājas spēkā ar tās apstiprināšanas dienu.

Ostas pārvaldnieks

Jānis Budreika