

**ATLĪDZĪBAS MAKSAS PAR APBŪVES
TIESĪBU UN APBŪVES TIESĪBAS
LĪGUMA TERMIŅA NOTEIKŠANAS
M E T O D I K A**

1. Vispārīgie jautājumi

1. Metodika nosaka:
 - 1.1. kārtību, kādā notiek apbūvei noteiktās platības fiksēšana;
 - 1.2. kārtību, kādā Mērsraga ostas pārvalde (turpmāk – Pārvalde) aprēķina atlīdzības maksu par Pārvaldes valdījumā esošajiem zemesgabaliem, kas tiek nodoti apbūvei;
 - 1.3. kritērijus (nosacījumus), kādus Pārvalde piemēro zemes apbūves tiesības 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. Apbūvei 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. "apbūves zeme" atbilst Civillikumā un citos normatīvajos aktos lietotajam terminam "apbūves zeme";
 - 4.3. "ar ostas funkcijām saistīta komercdarbība" ietver šādus komercdarbības veidus:
 - a) stividorpakalpojumi (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, nododot tās valdījumā esošos zemesgabalus apbūvei, piemēro Likumu par ostām, Latvijas Republikas Civillikumu, Mērsraga ostas nolikumu un citus normatīvos aktus.
 6. Zemesgabalu nodošanas process apbūvei Pārvaldē tiek uzsākts pēc Mērsraga ostas pārvaldes iniciatīvas vai pamatojoties uz juridiskas vai fiziskas personas iesniegumu ar pievienotu biznesa plānu ar paredzamajām apbūves izmaksām un būvniecības termiņiem.
 7. Lēmumu par zemesgabalu ilgtermiņa piešķiršanu apbūvei pieņem ostas valde.
 8. Pieņemot lēmumu slēgt līgumu par apbūves tiesību, jāievēro nosacījums, ka apbūves tiesīgajam jābūt ar labu reputāciju un stabilu finansiālo stāvokli. Lēmuma pieņemējam ir pienākums izmantot iesniegtos dokumentus un publiski pieejamos reģistros ievietoto informāciju.
 9. Pārjaunojot jau noslēgtos apbūves tiesības līgumus vai pagarinot spēkā esošo līgumu termiņus, Pārvalde pārskata līguma noteikumus attiecībā uz maksas apmēru un līguma termiņu.

2. Atlīdzības samaksas par apbūves tiesību noteikšanas metodika

10. Juridiskām un fiziskām personām atlīdzības maksa par apbūves tiesību (turpmāk $Z_{apbūve}$) tiek aprēķināta pēc formulas:
$$Z_{apbūve} = Z_{kad} \times (Z_{proc}) \times Pl$$
, pamatojoties uz:
 - 10.1. aktuālo zemesgabala kadastrālo novērtējumu – Z_{kad} (EUR gadā)
 - 10.2. zemesgabala maksas procentu likmi – Z_{proc}
 - 10.3. zemesgabala platību – Pl (m²).
11. Atlīdzības maksas procentu likme ir noteikta 15 (piecpadsmit) procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības, izņemot LR likumos un normatīvajos aktos, kā arī šajā metodikā noteiktos ierobežojumus.
12. Zemesgabala kadastrālo novērtējumu kalendārajā gadā nosaka Valsts zemes dienests, no kura Pārvalde pieprasa izziņu par katras zemes vienības daļas kadastrālo novērtējumu.
13. Nomas zemes gabala platības noteikšana (mērniecība) tiek veikta ar vienu no divām metodēm:
 - 13.1. ierādīšanas metode, kuras rezultātā platība tiek noteikta hektāros ar precizitāti līdz vienai desmitdaļai un zemes gabala robežu plāns tiek izgatavots skiču līmenī;
 - 13.2. kadastrālā uzmērīšana, kuras rezultātā platība tiek noteikta hektāros ar precizitāti četras zīmes aiz komata un zemes gabala plānu izgatavo ar koordinātām.
14. Mērniecības metodi izvēlas nomnieks.

15. Izdevumus par zemes gabala robežu plāna izgatavošanu pēc ierādīšanas metodes sedz Pārvalde, pēc kadastrālās uzmērīšanas metodes - nomnieks.
16. Apbūves tiesības līgumi, kas noslēgti ilgtermiņā līdz šīs metodikas spēkā stāšanās dienai, paliek spēkā negrozīti (ar tādu termiņu un tādu maksu, kas pielīgta ar līgumu) līdz līguma termiņa notecējumam.
17. Papildus atlīdzības maksai par apbūves tiesību apbūves tiesīgais maksā normatīvajos aktos noteiktos nodokļus.

3. Zemes nomas līguma termiņš

18. Ja apbūvēts vai neapbūvēts zemesgabals tiek nodots apbūvei fiziskai vai juridiskai personai, apbūves tiesību līguma termiņu nosaka ne mazāku par 10 (desmit) gadiem vai saskaņā ar Pārvaldes Nolikumā minētajiem termiņiem un atbilstoši šajā metodikā ietvertajiem kritērijiem.

4. Noslēguma jautājumi

19. Pēc apbūves tiesību līguma termiņa notecēšanas zemes lietotājam (apbūves tiesīgajam) atlīdzināmo neatdalāmo ieguldījumu apjoms tiek noteikts saskaņā ar Latvijas Republikas Civillikumu un apbūves tiesības līgumā pielīgto kārtību.
20. Metodika stājas spēkā ar tās apstiprināšanas dienu.

Ostas valdes priekšsēdētājs

Roberts Šiliņš