

Nekustamā īpašuma nomas maksas un maksas par apbūves tiesību noteikšanas principi, nomas līgumu un apbūves tiesību līgumu noslēgšanas kārtība

Izdoti saskaņā ar Ministru kabineta
2020.gada 28.janvāra noteikumu Nr.62
“Ventspils brīvostas pārvaldes nolikums”
34.4., 34.5. un 34.8. apakšpunktu

I. Vispārīgie noteikumi

1. Zemes un nekustamā īpašuma nomas maksas un maksas par apbūves tiesību noteikšanas principi, nomas līgumu un apbūves tiesību līgumu noslēgšanas kārtība (turpmāk – Nomas tiesību piešķiršanas vadlīnijas) nosaka kārtību, kādā Ventspils brīvostā:

1.1. Iznomā Ventspils brīvostas pārvaldes valdījumā vai īpašumā esošu zemi, ēkas vai tās daļas, piestātnes un citas inženierbūves, individuālas lietošanas autoceļus un dzelzceļa sliežu ceļus;

1.2. Slēdz līgumus par apbūves tiesībām uz Ventspils brīvostas pārvaldes valdījumā vai īpašumā esošu zemi;

1.3. Nosaka nekustamā īpašuma nomas maksu un maksu par apbūves tiesībām.

2. Gadījumos, kad ir paredzēts iznomāt zemi, piestātnes un citas inženierbūves, kravas laukumus, ēkas vai to daļas, autoceļus un dzelzceļa sliežu ceļus, kuru izveidē vai uzlabošanā ir piesaistīts valsts budžeta finansējums, Eiropas Savienības fondu finansējums, Eiropas Ekonomikas zonas un Norvēģijas finanšu instrumenta finansējums, Klimata pārmaiņu finanšu instrumenta finansējums vai cits publiskais finansējums, nomnieku atlase, nomas maksas apmērs un nomas termiņa ilgums nosakāms, piemērojot kritērijus, kas Ventspils brīvostas pārvaldei ir izpildāmi saskaņā ar atbalsta programmu, kuras ietvaros tā ir saņēmusi publisko finansējumu nekustamā īpašuma izveidei vai uzlabošanai.

3. Nekustamā īpašuma iznomāšanas un apbūves tiesību piešķiršanas procesu Ventspils brīvostas pārvaldē uzsāk pēc Ventspils brīvostas pārvaldes iniciatīvas vai saskaņā ar fiziskas vai juridiskas personas iesniegumu (un tam pievienotajiem dokumentiem).

II. Nekustamā īpašuma nomas līgumu un līgumu par apbūves tiesību slēgšana

4. Ventspils brīvostas pārvalde lemj par nekustamā īpašuma nomas līguma vai līguma par apbūves tiesībām slēgšanu, ja potenciālā nomnieka / apbūves tiesību pretendenta paredzētais zemes un cita nekustamā īpašuma plānotais izmantošanas mērķis atbilst:

4.1. Ventspils pilsētas teritorijas plānojumā noteiktajam (atļautajam) zemes izmantošanas mērķim;

4.2. Ventspils brīvostas Attīstības programmai;

4.3. Potenciālā nomnieka biznesa plānam.

5. Ja uz vienu nekustamā īpašuma nomu pretendē divi vai vairāk nomnieku, tad tiek rīkota konkurenci nodrošinoša, atklāta, nediskriminējoša nomas tiesību izsoles procedūra, izvēloties saimnieciski izdevīgāko piedāvājumu.

III. Līguma termiņa noteikšanas kārtība

6. Līguma par zemes, būvju un infrastruktūras, ēku un to daļu (telpu) nomu, kā arī līgumus par apbūves tiesībām slēdz uz termiņu, kas nepārsniedz 45 gadus. Ventspils brīvostas valde var lemt par līguma termiņu, kas ilgāks par 45 gadiem, ja Ventspils brīvostā plānoto un plānotajā termiņā ieguldīto investīciju apjoms pārsniedz 70 miljonus EUR.

7. Ja esošs nekustamā īpašuma nomnieks vēlas nomāt papildu zemi, piestātņi un citas inženierbūves, individuālas lietošanas autoceļus un dzelzceļa sliežu ceļus, kas pieguļ jau esošajai nomas teritorijai, un papildu nekustamā īpašuma noma ir cieši saistīta ar esošajā nomas teritorijā veikto saimniecisko darbību, tad līguma termiņš jaunajai zemes nomas teritorijai un citam papildu nekustamajam īpašumam ir nosakāms uz tādu pašu termiņu, kāds tas ir noteikts jau nomā esošajai teritorijai.

8. Par konkrētā līguma termiņu lemj Ventspils brīvostas valde, ņemot vērā Nomas tiesību piešķiršanas vadlīniju noteikumus.

IV. Maksas par nekustamā īpašuma nomu vai apbūves tiesībām noteikšanas kārtība

9. Zemes iznomāšanai vai apbūves tiesības piešķiršanai piemērojamā kārtība:

9.1. Zemes nomas maksas vai maksas par apbūves tiesību apmēru nosaka, ņemot vērā zemes kadastrālo vērtību.

9.2. Zemes nomas maksas vai maksas par apbūves tiesību aprēķina metodika ir dota Nomas tiesību piešķiršanas vadlīniju Pielikumā Nr.1. Nomas maksai papildus aprēķina pievienotās vērtības nodokli normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

10. Līguma par apbūves tiesību slēgšanai piemēro 2., 5. un 7. punkta nosacījumus.

11. Būvju un infrastruktūras iznomāšanai piemērojamā kārtība:

11.1. Būves un infrastruktūra tiek iznomātas atbilstoši zemāk minētajām objektu grupām, katrai objektu grupai atsevišķi nosakot nomas maksu:

11.1.1. Piestātnes un citas hidro-inženierbūves;

11.1.2. Individuālas lietošanas vai koplietošanas autoceļi un dzelzceļa sliežu ceļi;

11.1.3. Kravas laukumi;

11.1.4. Ēkas un to daļas (telpas), citas būves.

11.2. Būvju un infrastruktūras nomas maksas apmēru var noteikt, izmantojot kādu no sekojošām metodēm:

11.2.1. Ņemot vērā kapitālieguldījumu izmaksas, kapitālieguldījumu nolietojuma periodu, kā arī uzturēšanas izmaksas, saskaņā ar Pielikumā Nr.1 pievienoto nomas maksas aprēķina metodiku.

11.2.2. par pamatu izmantojot sertificēta vērtētāja tirgus nomas maksas novērtējumu. Novērtējums ir aktualizējams reizi sešos gados.

11.3. Nomas maksa katru gadu tiek indeksēta ar iepriekšējā gada inflācijas indeksu. Inflācijas mērs ir EUROSTAT Harmonizētais patēriņa cenu indekss.

11.4. Nomas maksai papildus aprēķina pievienotās vērtības nodokli normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

12. Ventspils brīvostas pārvalde var piemērot nekustamā īpašuma nomas maksas vai maksas par apbūves tiesību atlaidi uz laiku, kamēr nomnieks vai apbūves tiesīgais uzsāk saimniecisko darbību nomas vai apbūvei paredzētajā objektā.

13. Nomnieks nedrīkst nodot iznomāto nekustamo īpašumu vai apbūves tiesības apakšnomā bez Ventspils brīvostas pārvaldes rakstveida atļaujas. Apakšnomas līgumam ir piemērojami tie paši nomas nosacījumi, kas nomas līgumam.

V. Noslēguma jautājumi

14. Pārjaunojot vai pagarinot jau spēkā esošos nekustamā īpašuma nomas līgumus vai līgumus par apbūves tiesību, kas ir noslēgti pirms Nomas tiesību piešķiršanas vadlīniju spēkā stāšanās, Ventspils brīvostas pārvalde pārskata spēkā esošo līgumu nosacījumus, lai tie atbilstu Nomas tiesību piešķiršanas vadlīniju nosacījumiem.

15. Nomas tiesību piešķiršanas vadlīnijas stājas spēkā 2023.gada 1.augustā.

16. Ar Nomas tiesību piešķiršanas vadlīniju spēkā stāšanās dienu spēku zaudē "Zemes un nekustamā īpašuma nomas maksas un maksas par apbūves tiesību noteikšanas principi, nomas līgumu un apbūves tiesību līgumu noslēgšanas kārtība", kas apstiprinātas ar Ventspils brīvostas valdes 2020. gada 22. maija lēmumu Nr.18/21.

**Nekustamā īpašuma nomas maksas un maksas par apbūves tiesību
termiņa un nomas maksas noteikšanas kārtība**

Nomas priekšmets	Nomas apmērs gadā	Minimālā nomas maksa gadā
1. Zeme		
1.1. Ar komercdarbību nesaistīti objekti (privātmājas, garāžu kooperatīvi, dārzkopības biedrības, mazdārziņi, valsts un pašvaldību iestādes)	1,5% no zemes kadastrālās vērtības.	50 EUR fiziskajām personām un 100 EUR juridiskajām personām. Minētā nomas maksa ir jāmaksā arī gadījumā, ja nomas līguma termiņš ir mazāks par gadu.
1.2. Ar komercdarbību saistīti objekti	$P_{\text{noma gadā}} = KV * (Rb\% + Ra\% + Rs\%)$ <p>KV: iznomātā zemes gabala kadastrālā vērtība (EUR).</p> <p>Rb% - VBP noteiktais zemes gabala nomas maksas kadastrālās vērtības bāzes īpatsvars, kur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • NACE C kodam Rb% = 1,5%. • NACE A, B, D-U kodiem Rb% = 5%. <p>Ra% - piesārņojošās darbības atļaujas kategorijas īpatsvars (%), kur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A kategorijai Ra% = 2% • B kategorijai Ra% = 1% • C kategorijai Ra% = 0%. <p>Rs% - objekta paaugstinātas bīstamības kategorijas īpatsvars (%). Nosaka saskaņā ar Cīvilās aizsardzības un katastrofas pārvaldīšanas likumu un uz tā pamata izdotajiem Ministru kabineta noteikumiem, kur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A kategorijai Rs% = 5% • B kategorijai Rs% = 2% • C kategorijai Rs% = 0%. 	100 EUR. Minētā nomas maksa ir jāmaksā arī gadījumā, ja nomas līguma termiņš ir mazāks par gadu.
2. Būves un infrastruktūra		
2.1. Piestātnes un citas inženierbūves, individuālas lietošanas autoceļi un dzelzceļa sliežu ceļi, kravas laukumi, ēkas un to daļas (telpas), citas būves.	$P_{\text{noma gadā}} = PV * (1 + P\%)^n / (((1 + P\%)^n - 1) / P\%)$ <p>PV: kapitālieguldījumu vērtība;</p> <p>P%: finanšu atdeves norma, %;</p> <p>n: pamatlīdzekļu nolietojuma periods (gadi).</p>	Atbilstoši nomas apmēra aprēķina metodikai vai tirgus novērtējumam.