



VENTSPILS BRĪVOSTAS VALDE

Adrese: Jāņa iela 19,
Ventspils, LV-3601,
Latvija

Tālrunis: +371 636 22586
E-pasts: info@vbp.lv
www.portofventspils.lv

Apstiprināti:
ar Ventspils brīvostas valdes
2026. gada 12. marta
lēmumu Nr. 7/10

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. un 34.5. apakšpunktu*

I. Vispārīgie noteikumi

1. Nekustamā īpašuma nomas maksas un maksas par apbūves tiesību noteikšanas principi, nomas līgumu un līgumu par apbūves tiesību 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 tiesību 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. Šā punkta noteikumi piemērojami arī apbūves tiesību gadījumos.
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.
4. Nomnieks nedrīkst nodot tam iznomāto nekustamo īpašumu apakšnomā un apbūves tiesīgs nedrīkst nodot tam piešķirto apbūves tiesību citai personai bez Ventspils

brīvostas pārvaldes rakstveida atļaujas. Apakšnomas līgumam vai līgumam par apbūves tiesību nodošanu citai personai ir piemērojami tie paši nosacījumi, kas noteikti nomas līgumā vai līgumā par apbūves tiesību.

5. Ventspils brīvostas pārvalde var pārskatīt noteikto nomas maksas vai maksas par apbūves tiesību likmi, ja apakšnomnieka vai apbūves tiesības apakšlietotāja saimnieciskās darbības veids atšķiras no nomnieka vai apbūves tiesīgā saimnieciskās darbības veida un šādam saimnieciskās darbības veidam, atbilstoši Nomas tiesību piešķiršanas vadlīnijām, ir piemērojama cita likme.

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

6. Ventspils brīvostas pārvalde lemj par nekustamā īpašuma nomas līguma vai līguma par apbūves tiesību slēgšanu, ja potenciālā nomnieka vai apbūves tiesību pretendenta paredzētais zemes un cita nekustamā īpašuma plānotais izmantošanas mērķis atbilst:
 - 6.1. Ventspils valstspilsētas teritorijas plānojumā noteiktajam (atļautajam) zemes izmantošanas mērķim;
 - 6.2. Ventspils brīvostas Attīstības programmai;
 - 6.3. potenciālā nomnieka vai apbūves tiesību pretendenta biznesa plānam.
7. Ja uz viena nekustamā īpašuma nomu vai apbūves tiesību pretendē divi vai vairāki pretendenti, tad tiek rīkota konkurenci nodrošinoša, atklāta un nediskriminējoša nomas vai apbūves tiesību izsoles procedūra, kuras rezultātā tiek izvēlēts saimnieciski izdevīgākais pretendenta piedāvājums.

III. Līguma termiņa noteikšanas kārtība

8. Nekustamā īpašuma nomas līgumus, kā arī līgumus par apbūves tiesību 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 euro.
9. Ja esošs nekustamā īpašuma nomnieks vēlas nomāt papildu zemi, piestātņi vai citu inženierbūvi, individuālas lietošanas autoceļu vai dzelzceļa sliežu ceļu, kas pieguļ jau esošajai nomas teritorijai, un papildu nekustamā īpašuma noma ir cieši saistīta ar esošajā nomas teritorijā veikto saimniecisko darbību, tad līguma termiņš papildu zemes nomas teritorijai vai citam papildu nekustamajam īpašumam ir nosakāms uz tādu pašu termiņu, kāds tas ir noteikts jau nomā esošajai teritorijai vai nekustamajam īpašumam. Šā punkta noteikumi piemērojami arī apbūves tiesību gadījumos.
10. Par konkrētā līguma termiņu lemj Ventspils brīvostas valde, ņemot vērā Nomas tiesību piešķiršanas vadlīnijas.

IV. Nekustamā īpašuma nomas maksas vai maksas par apbūves tiesību noteikšanas kārtība

11. Zemes iznomāšanai vai apbūves tiesības piešķiršanai piemērojamā kārtība:
 - 11.1. zemes nomas maksas vai maksas par apbūves tiesību apmēru nosaka, ņemot vērā zemes kadastrālo vērtību (universālo kadastrālo vērtību);

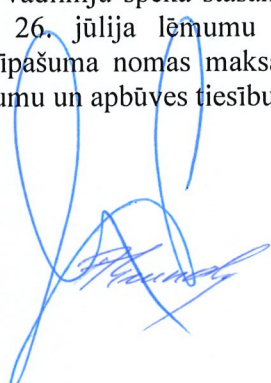
- 11.2. ja uz zemes gabala esošajām būvēm un infrastruktūrai nomas maksa vai maksa par apbūves tiesību tiek noteikta atbilstoši sertificēta vērtētāja nomas maksas novērtējumam, tad arī zemes nomas maksa vai maksa par apbūves tiesību tiek noteikta atbilstoši sertificēta vērtētāja novērtējumam;
 - 11.3. zemes nomas maksas un maksas par apbūves tiesību aprēķina metodika ir norādīta Nomas tiesību piešķiršanas vadlīniju pielikumā;
 - 11.4. nomas maksai un maksai par apbūves tiesību papildus aprēķina pievienotās vērtības nodokli normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un apmērā.
12. Būvju un infrastruktūras iznomāšanai piemērojamā kārtība:
 - 12.1. būves un infrastruktūra tiek iznomāti atbilstoši zemāk minētajām objektu grupām, katrai objektu grupai atsevišķi nosakot nomas maksu:
 - 12.1.1. pietātnes un citas hidro-inženierbūves;
 - 12.1.2. individuālas lietošanas vai koplietošanas autoceļi un dzelzceļa sliežu ceļi;
 - 12.1.3. kravas laukumi;
 - 12.1.4. ēkas un to daļas (telpas), citas būves;
 - 12.2. būvju un infrastruktūras nomas maksas apmēru var noteikt, izmantojot kādu no sekojošām metodēm:
 - 12.2.1. ņemot vērā kapitālieguldījumu izmaksas, kapitālieguldījumu nolietojuma periodu, saskaņā ar pielikumā pievienoto metodiku. Ja nekustamā īpašuma izveidei vai tajā veiktajiem ieguldījumiem ir piesaistīts ārējais finansējums, to var ņemt vērā, nosakot nomas maksu, cik to atļauj piemērojamie normatīvie akti;
 - 12.2.2. ņemot vērā sertificēta vērtētāja tirgus nomas maksas novērtējumu. Novērtējums ir aktualizējams reizi sešos gados;
 - 12.2.3. biroja telpām, garāžām vai telpām ēkās, kuras netiek iznomātas vienam nomniekam vai kuru atlikusi vērtība ir 0 euro, var izmantot arī Ventspils brīvostas pārvaldes veiktās tirgus situācijas izpētes rezultātus;
 - 12.2.4. atbilstoši Ventspils brīvostas pārvaldes organizētās izsoles rezultātiem;
 - 12.3. nomas maksa vai maksa par apbūves tiesību tiek koriģēta, ja nomniekam vai apbūves tiesīgajam mainās Valsts vides dienesta izsniegtā piesārņojošās darbības atļauja vai kāds no teritorijā esošajiem objektiem tiek iekļauts paaugstinātas bīstamības objektu sarakstā. Izmaiņas nomas maksā vai maksā par apbūves tiesību tiek piemērotas ar nākamā gada 1. janvāri pēc Valsts vides dienesta piesārņojošās darbības atļaujas izsniegšanas vai objekta iekļaušanas paaugstinātas bīstamības objektu sarakstā;
 - 12.4. nomas maksa katru gadu tiek indeksēta ar iepriekšējā gada inflācijas indeksu. Inflācijas mērs ir EUROSTAT Harmonizētais patēriņa cenu indekss;
 - 12.5. nomas maksai papildus aprēķina pievienotās vērtības nodokli normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un apmērā;
 - 12.6. nomas maksā nav iekļauts nekustamā īpašuma nodoklis, nekustamā īpašuma apdrošināšana, tā uzturēšanas un apsaimniekošanas izmaksas, šajos objektos esošo un ar tiem saistīto kustamo pamatlīdzekļu nomas maksa, kā arī jebkādi citi ar tā izmantošanu saistīti izdevumi.
 13. 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.

V. Noslēguma jautājumi

14. Pārjaunojot vai pagarinot jau spēkā esoša nekustamā īpašuma nomas līguma vai līguma par apbūves tiesību termiņu, Ventspils brīvostas pārvalde pārskata spēkā esošā līgumu nosacījumus, lai tie atbilstu Nomas tiesību piešķiršanas vadlīnijām.
15. Nomas tiesību piešķiršanas vadlīnijas stājas spēkā 2026. gada 12. martā.
16. Ar Nomas tiesību piešķiršanas vadlīniju spēkā stāšanās dienu spēku zaudē ar Ventspils brīvostas valdes 2023. gada 26. jūlija lēmumu Nr. 18/2 apstiprinātais iekšējais normatīvais akts "Nekustamā īpašuma nomas maksas un maksas par apbūves tiesību noteikšanas principi, nomas līgumu un apbūves tiesību līgumu noslēgšanas kārtība".

Ventspils brīvostas pārvaldnieks

Juridiskās nodaļas vadītājs



I. Udodovs

A. Grundmanis

Pielikums

**"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. Minimālā nomas maksa piemērojama katra atsevišķā līguma ietvaros. Minimālā nomas maksa ir jāmaksā arī gadījumā, ja nomas līguma termiņš ir mazāks par gadu.
1.2. Ar komercdarbību saistīti objekti	$P_{\text{noma gadā}} = KV * (Rb\% + Ra\% + Rs\%)$ KV: iznomātā zemes gabala kadastrālā vērtība (EUR). Rb% - VBP noteiktais zemes gabala nomas maksas kadastrālās vērtības bāzes īpatsvars*, kur: • NACE 2.1. red. C kodam Rb% = 1,5%. • NACE 2.1. red. A, B, D-U kodiem Rb% = 5%. * - Ja plānotā darbība ietver vairākus NACE 2.1. red. klasifikācijas kodus, nomas maksa tiek noteikta ņemot vērā vidējo svērtu nomas maksas kadastrālās vērtības bāzes īpatsvaru. Ra% - piesārņojošās darbības atļaujas kategorijas īpatsvars (%), kur: • A kategorijai Ra% = 2% • B kategorijai Ra% = 1% • C kategorijai Ra% = 0%. Rs% - objekta paaugstinātas bīstamības kategorijas īpatsvars (%). Nosaka saskaņā ar Civilās aizsardzības un katastrofas pārvaldīšanas likumu un uz tā pamata izdotajiem Ministru kabineta noteikumiem, kur: • A kategorijai Rs% = 5% • B kategorijai Rs% = 2% • C kategorijai Rs% = 0%.	100 EUR. Minimālā nomas maksa piemērojama katra atsevišķā līguma ietvaros. Minimālā 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.	$P_{\text{noma gadā}} = PV * (1 + P\%)^n / (((1 + P\%)^n - 1) / P\%)$ PV: kapitālieguldījumu vērtība; P%: finanšu atdeves norma, %; n: pamatlīdzekļu nolietojuma periods (gadi).	Atbilstoši kādai no piemērotajai nomas maksas apmēra noteikšanas metodei.