

Nekustamā īpašuma iznomāšanas un apbūves tiesības piešķiršanas metodika

I. Vispārīgie noteikumi

1. Nekustamā īpašuma iznomāšanas un apbūves tiesības piešķiršanas metodika (turpmāk – Metodika) nosaka kārtību, kādā Rīgas brīvostas pārvalde (turpmāk – Brīvostas pārvalde):
 - 1.1. iznomā tās valdījumā vai īpašumā esošu zemi;
 - 1.2. iznomā tās valdījumā vai īpašumā esošas inženierbūves un telpas;
 - 1.3. piešķir apbūves tiesību uz tās valdījumā vai īpašumā esošu zemi;
 - 1.4. nosaka nekustamā īpašuma nomas maksu un maksu par apbūves tiesību.
2. Gadījumos, kad ir paredzēts iznomāt ostas infrastruktūru, kas sastāv no nomas zemes gabala kopā ar to cieši savienotām būvēm, tai skaitā piestātnēm un citiem infrastruktūras objektiem, kuru izveidei ir piesaistīts Eiropas Savienības fondu finansējums, Rīgas brīvostas valde var noteikt ostas infrastruktūras nomas maksu un termiņu, piemērojot citus kritērijus.
3. Metodikā lietotie termini:
 - 3.1. **ar ostas funkcijām saistīta komercdarbība:**
 - 3.1.1. stividorpakalpojumi (kravu iekraušana/izkraušana no kuģa);
 - 3.1.2. noliktavu saimniecība (ja kravas tiek ievestas/izvestas ar kuģiem);
 - 3.1.3. ražošana (izejvielu/produkcijas saņemšana/nosūtīšana ar kuģiem);
 - 3.1.4. kuģu būve un remonts;
 - 3.1.5. hidrotehniskie darbi;
 - 3.1.6. velkoņu pakalpojumi;
 - 3.1.7. kuģu bunkurēšana;
 - 3.1.8. jahtu un ūdenstūrisma pakalpojumi;
 - 3.1.9. kuģu atkritumu apsaimniekošana;
 - 3.1.10. zvejniecība.
 - 3.2. **ar ražošanu vai noliktavu darbību saistīta komercdarbība** - komercdarbība, kas saistīta ar preču ražošanu vai preču uzglabāšanu, un neparedz kravu apriti ar kuģiem.
 - 3.3. **nomas tiesību pretendents** – juridiska vai fiziska persona, kura vēlas nomāt Brīvostas pārvaldes valdījumā vai īpašumā esošu nekustamo īpašumu.
 - 3.4. **apbūves tiesības pretendents** - juridiska vai fiziska persona, kura vēlas slēgt apbūves tiesību līgumu par Brīvostas pārvaldes valdījumā vai īpašumā esošu zemi.
 - 3.5. **nomnieks** - nomas tiesību pretendents, kurš noslēdzis nekustamā īpašuma nomas līgumu.
 - 3.6. **apbūves tiesīgais** – apbūves tiesību pretendents, kurš noslēdzis apbūves tiesību līgumu.
 - 3.7. **īstermiņa noma** – nomas attiecības ar termiņu līdz vienam gadam.
4. Brīvostas pārvalde, slēdzot nomas līgumu vai līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu, piemēro Likumu par ostām, Rīgas brīvostas likumu, Latvijas Republikas Civillikumu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumu, pašvaldības teritorijas plānošanas dokumentus, kā arī citus normatīvos aktus.
5. Nekustamā īpašuma iznomāšanas (apbūves tiesības piešķiršanas) process Brīvostas pārvaldē tiek uzsākts pēc Brīvostas pārvaldes iniciatīvas vai, pamatojoties uz juridiskās vai fiziskās personas iesniegumu un tam pievienotajiem dokumentiem, kas noformēts atbilstoši Metodikas 1.pielikumam.
6. Lēmumu par nekustamā īpašuma iznomāšanu, atbilstoši kompetencei, pieņem Rīgas brīvostas valde vai pārvaldnieks. Lēmumu par apbūves tiesību piešķiršanu pieņem Brīvostas pārvaldes valde.

II. Nosacījumi pretendentiem nekustamā īpašuma iznomāšanai/apbūves tiesības piešķiršanai

7. Brīvostas pārvalde, slēdzot līgumus par nekustamā īpašuma iznomāšanu un apbūves tiesību piešķiršanu, ievēro priekšnoteikumu, ka nomas un apbūves tiesību pretendents jāatbilst Likuma par ostām 18.panta pirmajā daļā noteiktajām prasībām, kā arī nepastāv citos ārējos normatīvajos aktos noteikti ierobežojumi līguma noslēgšanai.

8. Lai izvērtētu nomas vai apbūves tiesību pretendenta atbilstību, Brīvostas pārvalde publiski pieejamās datu bāzēs pārbauda šādu informāciju:

- 8.1. par finansiālo stāvokli un nodokļu parādiem (tai skaitā valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu parādi), kas kopsummā pārsniedz 150 euro;
- 8.2. vai nav pasludināts maksātnespējas process, apturēta pretendenta saimnieciskā darbība vai pretendents netiek likvidēts;
- 8.3. vai nav piemērotas starptautiskās vai nacionālās sankcijas vai būtiskas finanšu un kapitāla tirgus intereses ietekmējošas Eiropas Savienības vai Ziemeļatlantijas līguma organizācijas (NATO) dalībvalsts noteiktās sankcijas;
- 8.4. par komercsabiedrības dibinātāju un dalībnieku labo reputāciju.

9. Nomas vai apbūves tiesību pretendenta finansiālajam stāvoklim jāatbilst biznesa plānā definēto investīciju realizācijai. Brīvostas pārvalde ir tiesīga pieprasīt nomas vai apbūves tiesību pretendents iesniegt bankas vai citas finanšu institūcijas izsniegtu apliecinājumu finansēt konkrēto projektu, konta izrakstu vai citu līdzvērtīgu dokumentu, kas apliecina šīs prasības izpildi.

10. Brīvostas pārvalde ir tiesīga pieprasīt no kompetentajām valsts institūcijām, kā arī nomas vai apbūves tiesību pretendenta, papildus ziņas un dokumentus, lai pārliecinātos par nomas vai apbūves tiesību pretendenta atbilstību Metodikas 7. un 8.punktā noteiktajām prasībām.

11. Metodikas II.sadaļā minētās prasības neattiecas uz mazdārziņu nomu, piespiedu nomu, telpu nomu līdz 1 gadam, kā arī gadījumiem, ja nomas un apbūves tiesību pretendents ir publiska persona vai tās iestāde, vai tās kapitālsabiedrība.

III. Zemesgabalu iznomāšanai piemērojamā kārtība

3.1. Zemesgabalu nomas maksas aprēķināšanas kārtība

12. Juridiskām un fiziskām personām, kuras veic ar ostas funkcijām saistītu komercdarbību vai ar ražošanu vai noliktavu darbību saistītu komercdarbību, zemesgabala nomas maksa tiek aprēķināta, pamatojoties uz:

- 12.1. aktuālo zemesgabala kadastrālo novērtējumu – Zkad (EUR/gadā). Zemesgabala kadastrālais novērtējums tiek pārskatīts reizi piecos gados pēc Metodikas spēkā stāšanās dienas, pamatojoties uz Valsts zemes dienesta informāciju par zemesgabala kadastrālo novērtējumu tā pārskatīšanas dienā;
- 12.2. noteikto atdeves normu par zemes gabala iznomāšanu - Z% (%). Atdeves norma tiek pārskatīta reizi piecos gados pēc Metodikas spēkā stāšanās dienas, izmantojot Finanšu ministrijas oficiālo informāciju par makroekonomisko pieņēmumu un prognožu skaitliskajām vērtībām;
- 12.3. zemes nomas termiņu – n (gadi).

13. Zemesgabala nomas maksu (Z_{noma}) gadā aprēķina pēc šādas formulas:

$$Z_{noma} = Zkad * (1+Z\%)^n / (((1+Z\%)^n - 1) / Z\%) \text{ (EUR/gadā)}$$

14. Zemesgabala nomnieks papildus nomas maksai maksā normatīvajos aktos noteiktos nodokļus.

15. Zemesgabala, uz kura nomnieks ar līguma noslēgšanas (spēkā stāšanās) dienu atbilstoši biznesa plānam uzsāk veikt ar ostas funkcijām saistītu komercdarbību, atdeves normu par zemesgabala iznomāšanu nosaka 4%.

16. Zemesgabala, uz kura nomnieks atbilstoši biznesa plānam ir paredzējis veikt ar ostas funkcijām saistītu komercdarbību, nomas maksu nosaka:

16.1. 50% apmērā no aprēķinātās nomas maksas saskaņā ar Metodikas 12.-15.punktu - līdz plānotās ar ostas funkcijām saistītas komercdarbības uzsākšanas dienai;

16.2. 100% apmērā no aprēķinātās nomas maksas saskaņā ar Metodikas 12.-15.punktu – sākot no dienas, kad uz iznomātā zemesgabala uzsākta ar ostas funkcijām saistīta komercdarbības veikšana.

17. Zemesgabala, uz kura nomnieks atbilstoši biznesa plānam ir paredzējis veikt ar ražošanu vai noliktavu darbību saistītu komercdarbību, atdeves normu par zemesgabala iznomāšanu nosaka 8%.

18. Zemesgabala, uz kura publiska persona vai tās iestāde veic vai veiks publiskas funkcijas, atdeves normu par zemesgabala iznomāšanu nosaka 2%, ja vien puses nevienojas savādāk atbilstoši normatīvajiem aktiem.

19. Zemesgabala, kurš nodots nomā fiziskai vai juridiskai personai, kura neveic komercdarbību (biedrības, nodibinājumi u.c.), atdeves normu par zemesgabala iznomāšanu nosaka 2%.

20. Zemesgabala, uz kura atrodas citai juridiskai vai fiziskai personai piederošs nekustamais īpašums (būves, ēkas), kas uzskatāms par patstāvīgu īpašuma objektu saskaņā ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.pantu, atdeves normu par zemesgabala iznomāšanu nosaka:

20.1. 2% – ja zemesgabala izmantošanas mērķis ir sava nekustamā īpašuma uzturēšana un apsaimniekošana;

20.2. 4% – ja apbūvētā zemesgabala izmantošanas mērķis ir ar ostas funkcijām saistīta komercdarbības veikšana;

20.3. 8% – ja apbūvētā zemesgabala izmantošanas mērķis ir ar ražošanu vai noliktavu darbību saistīta komercdarbības veikšana.

21. Zemesgabala, uz kura nomnieks atbilstoši biznesa plānam nav paredzējis veikt Metodikas 3.1.punktā vai 3.2.punktā minēto komercdarbību, nomas maksa tiek noteikta atbilstoši neatkarīga sertificēta vērtētāja tirgus nomas maksas novērtējumam, bet ne mazāka kā ar ražošanu vai noliktavu darbību saistītai komercdarbībai.

22. Ja kopā ar zemesgabalu tiek iznomātas arī uz zemesgabala esošās Brīvostas pārvaldes valdījumā vai īpašumā esošas būves, tad maksa par būvēm tiek aprēķināta papildus maksai par zemesgabala nomu, atbilstoši Metodikā noteiktajai kārtībai.

23. Ja nomnieks pārtrauc uz iznomātā zemesgabala veikt ar ostas funkcijām saistītu komercdarbību, un rakstveidā par to paziņo Brīvostas pārvaldei vai Brīvostas pārvalde to konstatē pati, pēc Rīgas brīvostas valdes lēmuma pieņemšanas un paziņošanas nomniekam par iznomāto zemesgabalu tiek piemērota atdeves norma par zemesgabala iznomāšanu 8%.

24. Ja Brīvostas pārvalde iznomā zemesgabalu mazdārziņa apsaimniekošanai, tad saskaņā ar Rīgas Domes 10.04.2007. lēmuma Nr.2255 „Par Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošo, piekrītošo un pašvaldības rīcībā (pārvaldībā) esošo neapbūvēto zemesgabalu ģimenes dārziņu teritorijās nodošanu Rīgas pilsētas pašvaldības izpilddirekciju faktiskajā valdījumā un zemes nomas līgumu slēgšanas kārtību” 5.12.4.apakšpunktu nomas maksu nosaka 0,04 EUR par vienu kvadrātmetru zemes gadā.

25. Zemesgabalu var nodot bezatlīdzības lietošanā normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos. Ja zemesgabala lietotājs zaudē tiesības lietot zemesgabalu bez atlīdzības, tad ar dienu, kad šāda tiesība ir zudusi, tiek aprēķināta zemesgabala nomas maksa saskaņā ar Metodikā noteikto.

3.2. Zemesgabala nomas līguma termiņš

26. Ja apbūvēts vai neapbūvēts zemesgabals tiek iznomāts fiziskai vai juridiskai personai komercdarbības veikšanai, nomas līguma termiņu nosaka saskaņā ar Metodikas 2.pielikumā ietvertajiem kritērijiem.

27. Ja apbūvēts zemesgabals tiek iznomāts fiziskai vai juridiskai personai, kurai pieder uz šī zemesgabala esošais nekustamais īpašums (būves, ēkas), kas uzskatāmas par patstāvīgu īpašuma objektu „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” izpratnē, zemes nomas līgumu slēdz uz laika posmu, kurā fiziskai vai juridiskai personai pieder īpašuma tiesība uz nekustamo īpašumu (ēkām, būvēm), bet ne ilgāk kā normatīvajos aktos noteikto termiņu.

28. Ja apbūvēts zemesgabals tiek iznomāts publiskai personai vai tās iestādei, zemes nomas līgumu slēdz atbilstoši publiskas funkcijas veikšanas laika posmam, bet ne ilgāk kā uz normatīvajos aktos noteikto termiņu.

IV. Apbūves tiesību piešķiršanai piemērojamā kārtība

4.1. Maksas par apbūves tiesību aprēķināšanas kārtība

29. Juridiskām un fiziskām personām, kuras veic ar ostas funkcijām saistītu komercdarbību vai ar ražošanu vai noliktavu darbību saistītu komercdarbību, maksa par apbūves tiesību tiek aprēķināta, pamatojoties uz:

29.1. aktuālo zemesgabala kadastrālo novērtējumu – Z_{kad} (EUR/gadā). Zemesgabala kadastrālais novērtējums tiek pārskatīts reizi piecos gados pēc Metodikas spēkā stāšanās dienas, pamatojoties uz Valsts zemes dienesta informāciju par zemesgabala kadastrālo novērtējumu tā pārskatīšanas dienā;

29.2. noteikto atdeves normu par apbūves tiesību piešķiršanu - $Z\%$ (%). Atdeves norma tiek pārskatīta reizi piecos gados pēc Metodikas spēkā stāšanās dienas, izmantojot Finanšu ministrijas oficiālo informāciju par makroekonomisko pieņēmumu un prognožu skaitliskajām vērtībām;

29.3. zemes nomas termiņu – n (gadi).

30. Maksu par apbūves tiesību (Z_{apb}) gadā aprēķina pēc šādas formulas:

$$Z_{apb} = Z_{kad} * (1 + Z\%)^n / (((1 + Z\%)^n - 1) / Z\%) \text{ (EUR/gadā)}$$

31. Apbūves tiesīgais papildus maksai par apbūves tiesību maksā normatīvajos aktos noteiktos nodokļus.

32. Zemesgabala, uz kura apbūves tiesīgais atbilstoši biznesa plānam ir paredzējis veikt ar ostas funkcijām saistītu komercdarbību, atdeves normu par apbūves tiesību piešķiršanu nosaka 4%.

33. Zemesgabala, uz kura apbūves tiesīgais atbilstoši biznesa plānam ir paredzējis veikt ar ostas funkcijām saistītu komercdarbību, maksu par apbūves tiesības piešķiršanu nosaka:

33.1. 50% apmērā no aprēķinātās nomas maksas saskaņā ar Metodikas 31.-34.punktu - līdz plānotās ar ostas funkcijām saistītas komercdarbības uzsākšanas dienai;

33.2. 100% apmērā no aprēķinātās nomas maksas saskaņā ar Metodikas 31.-34.punktu – sākot no dienas, kad uz apbūvei piešķirtā zemesgabala uzsākta ar ostas funkcijām saistīta komercdarbības veikšana.

34. Zemesgabala, uz kura apbūves tiesīgais atbilstoši biznesa plānam ir paredzējis veikt ar ražošanu vai noliktavu darbību saistītu komercdarbību, atdeves normu par apbūves tiesību piešķiršanu nosaka 8%.

35. Zemesgabala, uz kura apbūves tiesīgais atbilstoši biznesa plānam nav paredzējis veikt Metodikas 3.1.punktā vai 3.2.punktā minēto komercdarbību, maksa par apbūves tiesību tiek noteikta atbilstoši neatkarīga sertificēta vērtētāja tirgus nomas maksas novērtējumam, bet ne mazāka kā ar ražošanu vai noliktavu darbību saistītai komercdarbība.

36. Zemesgabala, uz kura publiska persona vai tās iestāde plāno veikt publiskas funkcijas, atdeves normu par apbūves tiesību piešķiršanu nosaka 2%, ja vien puses nevienojas savādāk atbilstoši normatīvajiem aktiem.

37. Zemesgabala, uz kura fiziska vai juridiska persona neveic komercdarbību (biedrības, nodibinājumi u.c.), atdeves normu par apbūves tiesības piešķiršanu nosaka 2%.

38. Normatīvajos aktos paredzētos gadījumos apbūves tiesība var tikt piešķirta bez atlīdzības. Ja apbūves tiesīgais zaudē tiesību izmantot apbūves tiesību bez atlīdzības, tad ar dienu, kad šāda tiesība ir zudusi, tiek aprēķināta apbūves tiesības maksa saskaņā ar Metodikā noteikto.

4.2.Līguma par apbūves tiesības piešķiršanu termiņš

39. Apbūves tiesību piešķiršanai tiek slēgts līgums par apbūves tiesības piešķiršanu, kura termiņš ir vismaz desmit gadi.

40. Līguma par apbūves tiesības piešķiršanu termiņu nosaka atbilstoši Metodikas 2.pielikumā ietvertajiem kritērijiem.

41. Ja apbūves tiesība tiek piešķirta publiskai personai vai tās iestādei līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu slēdz atbilstoši publiskas funkcijas veikšanas nepieciešamajam termiņam, bet nepārsniedzot normatīvajos aktos noteikto termiņu.

V. Inženierbūvju iznomāšanai piemērojamā kārtība

5.1. Piestātņu iznomāšana

42. Gada nomas maksu aprēķina katrai piestātnei atsevišķi, ievērojot tās tehnisko stāvokli, kas norādīts piestātnes gada apskates aktā.

43. Nomam maksu nosaka tā, lai pilnīgi segtu Brīvostas pārvaldes izdevumus, kas saistīti ar piestātnes uzturēšanu, apsaimniekošanu un citu ar piestātņu iznomāšanu saistītu resursu segšanu. Minētajos izdevumos ietilpst:

43.1.amortizācijas atskaitījumi, kas noteikti atbilstoši Brīvostas pārvaldes 22.05.2008. rīkojumam Nr.98 „Par pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu kategorijām, komponentēm un lietošanas laikiem”;

43.2.ekspluatācijas izdevumi, kas tiek noteikti 4 % apmērā no piestātnes bilances vērtības. Šajos ekspluatācijas izdevumos ietilpst šādas izmaksas:

43.2.1.piestātņu apsekošana;

43.2.2.piestātņu apdrošināšana;

43.2.3.pasākumu veikšana vides prasību nodrošināšanai;

43.2.4.pasākumu veikšana drošības nodrošināšanai;

43.2.5.administratīvie izdevumi (t. sk. valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas).

43.3.plānotie pieskaitījumi 5% apmērā no nomas maksas, kas veidojas 43.1. un 43.2.apakšpunkta aprēķina rezultātā.

44.Gada nomas maksa par piestātnēm, pie kurām tiek iekasētas ostas maksas tikai no kruīza kuģiem, tiek noteikta proporcionāli kruīzu sezonas ilgumam (maijs-septembris) no aprēķinātās piestātnes gada nomas maksas, kas tiek aprēķināta saskaņā ar Metodiku.

45.Ja nomnieks ir mācību iestāde, kas nodarbojas ar speciālistu sagatavošanu jūrniecības nozarē, nomas maksu, kas aprēķināta saskaņā ar Metodiku, samazina par 50%, pastāvot šādiem nosacījumiem:

45.1.nomas līguma priekšmets - piestātnes daļa;

45.2.piestātnes daļas izmantošanas mērķis – ar jūrniecības jomu saistītu praktisko nodarbību realizēšanai mācību programmu ietvaros;

45.3.piestātnes daļas nodošana nomā neietekmē pārējās piestātnes daļas izmantošanu kuģu tauvošanās vajadzībām vai kravu operāciju veikšanai.

46. Ja nomnieks piestātnei izmanto ostas flotes kuģu novietošanai, tad nomas maksa, tiek samazināta par 50%.

47. Ja nomnieks piestātņi iznomā bunkurēšanas operāciju veikšanai, tad nomas maksa tiek samazināta par 50%.

48. Ja Brīvostas pārvalde ir veikusi investīcijas piestātņē, tad, pamatojoties uz piestātnes vērtības palielināšanos, tiek veikta piestātnes nomas maksas aktualizācija.

49. Ja nomnieks plāno veikt piestātnes atjaunošanu, tad pirms atjaunošanas uzsākšanas šī darba apjoms un izmaksas tiek saskaņotas ar Brīvostas pārvaldi. Atbilstoši Brīvostas pārvaldes valdes pieņemtajam lēmumam tiek slēgta vienošanās par piestātnes atjaunošanas veikšanu un pēc tā pabeigšanas tiek pārskatīta piestātnes nomas maksa saskaņā ar Brīvostas pārvaldes valdes pieņemto lēmumu.

50. Papildus aprēķinātajai nomas maksai tiek piemērots nekustamā īpašuma nodoklis Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā apmērā un kārtībā.

51. Papildus aprēķinātajai piestātņu nomas maksai tiek piemērots pievienotās vērtības nodoklis Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā apmērā un kārtībā.

52. Nomas maksu pārskata, ja ir veikti Metodikā noteiktie ieguldījumi, pārējos gadījumos - ja tiek izdoti normatīvie akti, kas reglamentē piestātņu nomas maksas aprēķināšanas kārtību.

53. Ja piestātnes nomas termiņš ir mazāks par vienu gadu, tad nomas maksa nosakāma proporcionāli, ievērojot nomas termiņu un Metodikā noteikto nomas maksas aprēķina kārtību.

5.2. Krasta stiprinājumu un krastmalas iznomāšana

54. Pirms līguma noslēgšanas Brīvostas pārvalde aprēķina sākotnējo nomas mēneša maksas likmi.

55. Sākotnējā nomas mēneša maksas likme nosakāma ar tādu aprēķinu, lai pilnīgi segtu Brīvostas pārvaldes izdevumus, kas saistīti ar iznomājamās nekustamās mantas apsaimniekošanu un uzturēšanu. Minētajos izdevumos ietilpst:

55.1. amortizācijas atskaitījumi;

55.2. apsaimniekošanas izdevumi (sanitārā apkope, iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts, energoefektivitātei izvirzīto minimālo prasību izpildes nodrošināšana);

55.3. Obligātie maksājumi un atskaitījumi (nekustamā īpašuma nodoklis, apdrošināšana u.c.).

56. Ja līgumā ar nomnieku tiek paredzēts, ka nekustamās mantas uzturēšanu, apsaimniekošanu, nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus veic nomnieks, tad nomas maksas aprēķinā netiek iekļauta attiecīgā maksas komponente.

57. Piestātnes vai krasta stiprinājuma vai krastmalas maksas noteikšanai Brīvostas pārvalde var pieaicināt sertificētu vērtētāju un noteikt nomas maksu atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai.

58. Ja tiek iznomāta piestātnes vai krasta stiprinājuma vai krastmalas daļa, sākotnējo nomas mēneša maksas likmi nosaka proporcionāli iznomātajam apjomam atkarībā no iznomājamā īpašuma veida (platība no kopējās platības, u.tml.).

5.3. Inženierbūvju (izņemot piestātnes un krasta stiprinājumus) un būvju (ēku) iznomāšana

59. Lēmumu par būvju (ēku), telpu iznomāšanu pieņem Rīgas brīvostas valde vai pārvaldnieks, atbilstoši tiesību aktos noteiktajam pilnvarojumam un kompetenču sadalījumam.

60. Priekšnosacījums inženierbūves, būves (ēkas) nomai ir zemes īpašuma vai lietošanas tiesības, kas nodrošina piekļuvi inženierbūvei, izņemot gadījumus, kad inženierbūve tiek iznomāta kopā ar zemi.

61. Pirms līguma slēgšanas Brīvostas pārvalde aprēķina sākotnējo nomas mēneša maksas likmi, kas nosakāma ar tādu aprēķinu, lai pilnīgi segtu Brīvostas pārvaldes izdevumus, kas saistīti ar iznomājamā nekustamā īpašuma apsaimniekošanu un uzturēšanu. Minētajos izdevumos ietilpst:

61.1. amortizācijas atskaitījumi;

- 61.2. apsaimniekošanas izdevumi (sanitārā apkope, iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts, u.c.);
- 61.3. obligātie maksājumi un atskaitījumi (nekustamā īpašuma nodoklis, apdrošināšana).
62. Ja līgumā ar nomnieku tiek paredzēts, ka nekustamā īpašuma uzturēšanu, apsaimniekošanu, nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus veic nomnieks, tad nomas maksas aprēķinā netiek iekļauta attiecīgā maksas komponente.
63. Nekustamā īpašuma nomas maksas noteikšanai Brīvostas pārvalde var pieaicināt sertificētu vērtētāju un noteikt nomas maksu atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai.

VI. Zemesgabala nomas līgumos iekļaujамie pamatnosacījumi

64. Zemes nomas līgumā nomniekam paredz pienākumu:
- 64.1. nodrošināt ieguldījuma grafika izpildi;
 - 64.2. pēc zemes nomas līguma izbeigšanās parakstīt nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatai nomas tiesības dzēšanai;
 - 64.3. nodrošināt zemes gabalā esošo inženierbūvju un inženiertīklu, monitoringa aku, pievedceļu saglabāšanu un uzturēšanu;
 - 64.4. uzturēt zemes gabalu un tajā esošās ēkas (būves) atbilstoši pašvaldības saistošajiem noteikumiem;
 - 64.5. ja Brīvostas pārvaldei (tās amatpersonai) apbūves tiesīgā vainas dēļ uzlikts administratīvai sods – naudas sods, samaksāt Brīvostas pārvaldei naudas summu uzliktā soda apmērā;
 - 64.6. par nomas maksas samaksas termiņa kavējumu maksāt nokavējuma procentus 0,25% apmērā no gada nomas maksas par katru kavējuma dienu.
65. Zemes nomas līgumā Brīvostas pārvaldei paredz tiesības:
- 65.1. vienpusēji mainīt nomas maksu bez grozījumu izdarīšanas līgumā:
 - 65.1.1. ja stājas spēkā normatīvie akti, kas saistoši pusēm;
 - 65.1.2. mainījies zemes gabala kadastrālā vērtība. Zemesgabala kadastrālais novērtējums tiek pārskatīts reizi piecos gados, pamatojoties uz Valsts zemes dienesta informāciju par zemesgabala kadastrālo novērtējumu tā pārskatīšanas dienā;
 - 65.1.3. tiek pārskatīta atdeves norma par zemesgabala iznomāšanu.
 - 65.2. vienpusēji atkāpties no līguma, neatlīdzinot nomniekam nekāda veida zaudējumus, ja nomnieks zemes gabalu neizmanto atbilstoši līgumā paredzētajam mērķim vai nenodrošina ieguldījuma grafika izpildi vairāk nekā trīs gadus.
 - 65.3. par līgumā paredzētas saistības neizpildi pieprasīt nomniekam maksāt līgumsodu, kura apmērs nepārsniedz 700 EUR par katru gadījumu, bet par terminētas saistības izpildes kavējumu līgumsodu 0,25% apmērā no gada nomas maksas par katru kavējuma dienu.
66. Ja zemes gabala nomnieks saskaņā ar biznesa plānu ir paredzējis ieguldījumus uz zemes gabala esošajās ēkās (būvēs) veicot būvniecību, zemes nomas līgumā var iekļaut Brīvostas pārvaldei tiesības palielināt nomas maksu atbilstoši Metodikas 67.1.apakšpunktam.
67. Šajā sadaļā noteiktās prasības tiek piemērotas gadījumos, kad zemes gabals tiek iznomāts komercdarbības veikšanai.

VII. Apbūves tiesību līgumos iekļaujамie pamatnosacījumi

68. Apbūves tiesību līgumā apbūves tiesīgajam paredz pienākumu:
- 68.1. nodrošināt ieguldījuma grafika izpildi;
 - 68.2. īstenot biznesa plānā norādīto būvniecību līgumā noteiktajos termiņos;
 - 68.3. pēc apbūves tiesību līguma izbeigšanās parakstīt nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatai apbūves tiesības dzēšanai;
 - 68.4. nodrošināt zemes gabalā esošo inženierbūvju un inženiertīklu, monitoringa aku, pievedceļu saglabāšanu un uzturēšanu;

- 68.5. uzturēt zemes gabalu un tajā esošās ēkas (būves) atbilstoši pašvaldības saistošajiem noteikumiem;
- 68.6. ja Brīvostas pārvaldei (tās amatpersonai) apbūves tiesīgā vainas dēļ uzlikts administratīvai sods – naudas sods, samaksāt Brīvostas pārvaldei naudas summu uzliktā soda apmērā;
- 68.7. bez Brīvostas pārvaldes rakstiskas piekrišanas neatsavināt apbūves tiesību vai apgrūtināt to ar lietu tiesībām;
- 68.8. par maksas par apbūves tiesību samaksas termiņa kavējumu maksāt nokavējuma procentus 0,25% apmērā no gada maksas par apbūves tiesību par katru kavējuma dienu.
69. Apbūves tiesību līgumā Brīvostas pārvaldei paredz tiesības;
- 69.1. vienpusēji palielināt maksu par apbūves tiesību, piemērojot:
- 69.1.1. koeficientu 1,5 uz vienu gadu, bet ne ilgāk kā līdz līgumā norādītās būvniecības saistību izpildes brīdim, ja apbūves tiesīgais vairāk kā 12 mēnešus kavē kādu no līgumā ietvertās būvniecības īstenošanas termiņiem;
- 69.1.2. koeficientu 3 uz vienu gadu, bet ne ilgāk kā līdz līgumā norādītās būvniecības saistību izpildes brīdim, ja apbūves tiesīgais vairāk kā 24 mēnešus kavē kādu no līgumā ietvertās būvniecības īstenošanas termiņiem;
- 69.1.3. koeficientu 4,5 līdz līgumā paredzētās būvniecības saistību izpildes brīdim, ja apbūves tiesīgais nepilda savas saistības un vairāk kā 36 mēnešus kavē kādu no līgumā noteiktajiem būvniecības termiņiem.
- 69.2. vienpusēji mainīt maksu par apbūves tiesību bez grozījumu izdarīšanas līgumā:
- 69.2.1. ja stājas spēkā normatīvie akti, kas saistoši pusēm;
- 69.2.2. mainījusies zemes gabala kadastrālā vērtība. Zemesgabala kadastrālais novērtējums tiek pārskatīts reizi piecos gados, pamatojoties uz Valsts zemes dienesta informāciju par zemesgabala kadastrālo novērtējumu tā pārskatīšanas dienā;;
- 69.2.3. tiek pārskatīta atdeves norma par apbūves tiesības piešķiršanu.
- 69.3. vienpusēji atkāpties no līguma, neatlīdzinot apbūves tiesīgajam nekāda veida zaudējumus:
- 69.3.1. ja apbūves tiesīgais nav uzsācis vai nodrošinājis mazāk kā 30% no ieguldījuma grafika izpildes līgumā noteiktajos termiņos;
- 69.3.2. ja apbūves tiesīgais par vairāk nekā 48 mēnešiem ir nokavējis, kādu no līgumā ietvertās būvniecības īstenošanas termiņiem.
- 69.4. par līgumā paredzētas saistības neizpildi pieprasīt apbūves tiesīgajam maksāt līgumsodu, kura apmērs nepārsniedz 700 EUR par katru gadījumu, bet par terminētas saistības izpildes kavējumu līgumsodu 0,25% apmērā no gada maksas par apbūves tiesību par katru kavējuma dienu.
70. Šajā sadaļā noteiktās prasības tiek piemērotas gadījumos, kad zemes gabals tiek piešķirts apbūvei komercdarbības veikšanai.

VIII. Noslēguma jautājumi

71. Pārjaunojot jau noslēgtos zemes nomas līgumus vai pagarinot spēkā esošo zemes nomas līgumu termiņus, Brīvostas pārvalde pārskata zemes nomas līguma noteikumus attiecībā uz zemes nomas apmēru un līguma termiņu.
72. Metodika stājas spēkā ar tās apstiprināšanas dienu.
73. Ar Metodikas spēkā stāšanās dienu spēku zaudē:
- 73.1. “Rīgas brīvostas pārvaldes valdījumā un īpašumā esošo piestātņu nomas maksas noteikšanas metodika”, kas apstiprināta ar 20.06.2013. Rīgas brīvostas valdes lēmumu Nr.54;
- 73.2. “Zemes nomas maksas un līguma termiņa noteikšanas metodika”, kas apstiprināta ar 20.06.2013. Rīgas brīvostas valdes lēmumu Nr.53;
- 73.3. Kārtība, kādā aprēķināma nomas maksa par Rīgas brīvostas pārvaldes valdījumā, īpašumā esošās nekustamās mantas (izņemot zemes un piestātņu) nomu”, kas apstiprināta ar 29.03.2017. Rīgas brīvostas valdes lēmumu Nr.31.

Iesniedzamie dokumenti zemesgabala nomas un apbūves tiesību līguma noslēgšanai ar Rīgas brīvostas pārvaldi

1. Iesniegums, kurā:
 - 1.1. fiziskā persona norāda vārdu, uzvārdu, personas kodu, deklarēto dzīves vietas adresi un citu adresi, kurā persona ir sasniedzama, nomājamā vai apbūvei paredzētā nekustamā īpašuma adresi un kadastra apzīmējumu (ja tāds ir zināms), vēlamu nomas vai apbūvei paredzētās zemes platību un līguma darbības laikā plānoto darbību;
 - 1.2. juridiskā persona norāda juridiskās personas nosaukumu (firmu), juridisko adresi, reģistrācijas numuru, nomājamā vai apbūvei paredzētā nekustamā īpašuma adresi un kadastra apzīmējumu (ja tāds ir zināms), vēlamu nomas vai apbūvei paredzētās zemes platību un līguma darbības laikā plānoto darbību.
2. Ja nomas vai apbūves tiesību pretendents Rīgas brīvostas teritorijā plāno:
 - 2.1. ar ostas funkcijām saistītu komercdarbības veikšanu, iesniegumam jāpievieno biznesa plāns, kurā norādīts ieguldāmo investīciju apmērs un investīciju grafiks, saskaņā ar „Darbības programmas struktūra pieteikuma (iesnieguma) sagatavošanai zemes nomāšanai un komercdarbībai Rīgas brīvostā” un bankas vai citas finanšu institūcijas izsniegts apliecinājums finansēt konkrēto projektu, konta izraksts vai cits līdzvērtīgs dokuments, kas apliecina finanšu pieejamību projekta realizācijai;
 - 2.2. ar ostas funkcijām nesaistītu komercdarbības veikšanu, iesniegumam pievieno „Darbības programmas struktūra” un bankas vai citas finanšu institūcijas izsniegts apliecinājums finansēt konkrēto projektu, konta izraksts vai cits līdzvērtīgs dokuments, kas apliecina finanšu pieejamību projekta realizācijai;
3. Brīvostas pārvalde veic pretendenta pārbaudi saskaņā ar Metodikas II nodaļā noteiktajiem kritērijiem. Lai pārliecinātos par kritēriju izpildi Brīvostas pārvalde ir tiesīga pieprasīt papildus informāciju un dokumentus nomas tiesību pretendentam.
4. Pretendenta iesniegums netiek izskatīts, ja:
 - 4.1. nav norādīti nomas vai apbūves tiesību pretendenta identifikācijas dati un adrese;
 - 4.2. nav norādīta nekustamās īpašuma adrese, kadastra numurs un platība vai citi nekustamā īpašuma identifikācijas dati;
 - 4.3. nav norādīts zemes gabala izmantošanas mērķis, plānotā saimnieciskā darbība, līguma darbības termiņš;
 - 4.4. nav iesniegti Metodikā noteiktie pamatojošie dokumenti.
5. Nomas vai apbūves tiesību pretendenta iesniegums tiek noraidīts, ja nomas vai apbūves tiesību pretendents neatbilst kādai no Metodikas II nodaļā izvirzītajām prasībām.

Zemesgabala nomas/apbūves tiesības līguma termiņa noteikšanas kārtība nomniekiem, kuri veic ar ostas funkcijām saistītu komercdarbību, vai ar ražošanu vai noliktavu darbību saistītu komercdarbību

1. Zemesgabala nomas/apbūves tiesības līguma termiņa noteikšanas kārtība nomniekiem, kuri veic ar ostas funkcijām saistītu komercdarbību vai ar noliktavu saimniecību saistītu komercdarbību, kas neparedz kravu apriti ar kuģiem:
 - 1.1. Lai noteiktu zemes nomas termiņu, tiek vērtēts nomnieka iesniegtais biznesa plāns (darbības programmā) šādos divos rādītājos:
 - 1.1.1. plānotais kravu apgrozījums gadā (stivdorkompānijām – jūras kravu apgrozījums, noliktavu pakalpojumiem – uzglabātais kravu apgrozījums u.tml.)
 - 1.1.2. plānotās investīcijas biznesa plāna (darbības programmas) periodā - nomnieka plānotie ilgtermiņa ieguldījumi pamatlīdzekļos, kas paredzēti plānotās darbības nodrošināšanai nomas teritorijā (materiālie ieguldījumi (ēkas, būves, tehnoloģiskās iekārtas un mašīnas, nepabeigtie celtniecības objekti) un nemateriālie ieguldījumi (izmaksas patentu iegūšanai un tehnoloģiju apgūšanai);
 - 1.2. Kravu apgrozījuma rādītājam tiek noteikts 60% īpatsvars (0,6), bet investīciju rādītājam – 40% īpatsvars (0,4).
 - 1.3. Zemesgabala nomas/apbūves tiesības termiņu nosaka atbilstoši šādai kārtībai:
 - 1.3.1. nosaka vidējo plānoto gada kravu apgrozījumu (milj.t. gadā) 5 gadu periodam no brīža, kad, tiek uzsākta kravu aprite, un piešķir vērtējuma punktus *K* atbilstoši 1. tabulā norādītajam punktu skaitam;
 - 1.3.2. nosaka kopējās plānotās investīcijas (milj. EUR bez PVN) un piešķir vērtējuma punktus *I* atbilstoši 1. tabulā norādītajam punktu skaitam;
 - 1.3.3. aprēķina punktu summu *S* atbilstoši formulai $S=0.6*K+0.4*I$

1.tabula

Kravu apgrozījums (vidēji milj.t. gadā 5 gadu periodam)	0	(0;0.25]	(0.25;0.5]	(0.5;1]	>1
Punkti (<i>K</i>)	0	1	2	3	4
Kopējās investīcijas (milj. EUR)	0	(0;5]	(5;10]	(10;20]	>20
Punkti (<i>I</i>)	0	1	2	3	4

- 1.4. Zemesgabala nomas/apbūves tiesības līguma termiņš tiek noteikts atbilstoši 2. tabulā noteiktajam sadalījumam.

2.tabula

Punktu summa (<i>S</i>)	Apbūves tiesību, nomas līguma termiņš
0 punkti	līdz 10 gadiem (izņemot apbūves tiesības līgumam)
Punktu summa <i>S</i> intervālā (0;1]	līdz 10 gadiem
Punktu summa <i>S</i> intervālā (1;2]	līdz 25 gadiem
Punktu summa <i>S</i> intervālā (2;3]	līdz 35 gadiem
Punktu summa <i>S</i> intervālā (3;4]	līdz 45 gadiem

2. Zemesgabala nomas/apbūves tiesības līguma termiņa noteikšanas kārtība nomniekiem, kuri veic ar ražošanu saistītu komercdarbību, kas neparedz kravu apriti ar kuģiem:
 - 2.1. Lai noteiktu zemes nomas termiņu, tiek vērtēts nomnieka iesniegtais biznesa plāns (darbības programmā) šādos divos rādītājos:
 - 2.1.1. ražošanas nozare;
 - 2.1.2. plānotās investīcijas biznesa plāna (darbības programmas) periodā - nomnieka plānotie ilgtermiņa ieguldījumi pamatlīdzekļos, kas paredzēti plānotās darbības nodrošināšanai nomas teritorijā (materiālie ieguldījumi (ēkas, būves, tehnoloģiskās iekārtas un mašīnas, nepabeigtie celtniecības objekti) un nemateriālie ieguldījumi (izmaksas patentu iegūšanai un tehnoloģiju apgūšanai);
 - 2.2. Ražošanas nozares rādītājam tiek noteikts 40% īpatsvars (0,4), bet investīciju rādītājam – 60% īpatsvars (0,6).
 - 2.3. Zemesgabala nomas/apbūves tiesības termiņu nosaka atbilstoši šādai kārtībai:
 - 2.3.1. nosaka ražošanas nozares kodu atbilstoši NACE klasifikācijai Apstrādes rūpniecības nozarei un piešķir vērtējuma punktus *R* atbilstoši 3. tabulā norādītajam punktu skaitam;
 - 2.3.2. nosaka kopējās plānotās investīcijas (milj. EUR bez PVN) un piešķir vērtējuma punktus *I* atbilstoši 3. tabulā norādītajam punktu skaitam;
 - 2.3.3. aprēķina punktu summu *S* atbilstoši formulai $S=0.4*R+0.6*I$

3.tabula

Ražošanas nozare (NACE klasifikācijas kods apstrādes rūpniecības nozarēm)	0	C10, C11, C12, C18, C32, C33	C13, C14, C15, C17, C21	C16, C20, C22, C23, C26, C27, C28, C31	C24, C25, C29, C30
<i>Punkti (R)</i>	0	1	2	3	4
Kopējās investīcijas (milj. EUR)	0	(0;5]	(5;10]	(10;20]	>20
<i>Punkti (I)</i>	0	1	2	3	4

- 2.4. Zemesgabala nomas/apbūves tiesības līguma termiņš tiek noteikts atbilstoši 2. tabulā noteiktajam sadalījumam.
3. Ja komercsabiedrības plānoto investīciju apjoms pārsniedz 70 milj. EUR, saskaņā ar Likuma par ostām 4.panta sesto daļu zemes nomas termiņš var pārsniegt 45 gadu periodu (ja nomnieks izteicis šādu lūgumu) un nosakāms, Rīgas brīvdostas valdei izvērtējot konkrēto gadījumu atsevišķi.
4. Komercsabiedrībām, kas vēlas pagarināt zemesgabala nomas/apbūves tiesības līguma termiņu, papildus 1.1. un 2.1. punktā noteiktajiem rādītājiem vērtē spēkā esošā biznesa plāna (darbības programmas) izpildes apjomu (%), salīdzinot investīciju grafikā plānoto ieguldījumu kopapjomu ar faktiski veiktajiem ieguldījumiem biznesa plāna (darbības programmas) darbības periodā:
 - 4.1. ja investīciju izpildes apjoms pārsniedz 50% no biznesa plānā paredzētā ieguldījumu apjoma, līguma termiņš nosakāms atbilstoši 2. tabulā noteiktajam sadalījumam;
 - 4.2. ja investīciju izpildes apjoms nepārsniedz 50% no biznesa plānā paredzētā ieguldījumu apjoma, līguma termiņš pagarināms uz 5 gadiem.

C Apstrādes rūpniecības nozares (NACE)
C10 Pārtikas produktu ražošana
C11 Dzērienu ražošana
C12 Tabakas izstrādājumu ražošana
C13 Tekstilizstrādājumu ražošana
C14 Apģērbu ražošana
C15 Ādas un ādas izstrādājumu ražošana
C16 Koksnes; koka un korķa izstrādājumu ražošana
C17 Papīra un papīra izstrādājumu ražošana
C18 Poligrāfija un ierakstu reproducēšana
C20 Ķīmisko vielu un ķīmisko produktu ražošana
C21 Farmaceutisko pamatvielu un farmaceitisko preparātu ražošana
C22 Gumijas un plastmasas izstrādājumu ražošana
C23 Nemetālisko minerālu izstrādājumu ražošana
C24 Metālu ražošana
C25 Gatavo metālizstrādājumu ražošana, izņemot mašīnas un iekārtas
C26 Datoru, elektronisko un optisko iekārtu ražošana
C27 Elektrisko iekārtu ražošana
C28 Citur neklasificētu iekārtu, mehānismu un darba mašīnu ražošana
C29 Automobiļu, piekabju un puspiekabju ražošana
C30 Citu transportlīdzekļu ražošana
C31 Mēbeļu ražošana
C32 Cita veida ražošana
C33 Iekārtu un ierīču remonts un uzstādīšana