

2022. gada 14.oktobris

Rīgas brīvostas teritorijā, Spilvē esošā nekustamā īpašuma un personālservitūta nomas tiesību izsole

Interesentu precizējošo jautājumu un Pārvaldes sniegto atbilžu apkopojums.

1. Jautājums: Vai saules enerģijas ražošana ir uzskatāma par ar ostas funkcijām saistītu komercdarbību?

Atbilde: Atbilstoši Rīgas brīvostas pārvaldes “Nekustamā īpašuma iznomāšanas un apbūves tiesības piešķiršanas metodikai” (https://rop.lv/sites/default/files/2022-09/Pielikums_VL_51_Nekustama_ipasuma_nomas_metodika.pdf) atjaunojamo energoresursu ražošana (tostarp saules enerģijas ražošana) ir uzskatāma par ar ostas funkcijām saistītu komercdarbību (skat. metodikas 3.1.11.apakšpunktu).

2. Jautājums: Kādā veidā iespējams apliecināt “Rīgas brīvostas teritorijā, Spilvē esošā nekustamā īpašuma un personālservitūta nomas tiesību izsoles noteikumu” (turpmāk – Noteikumi) 6.2. punktā prasīto pieredzi?

Atbilde: Saskaņā ar Noteikumu 7.3. punktu, Noteikumu 6.2. punkta prasības izpildi (klientu atsaukmes (vai to kopijas) vai citus pieredzi apliecinājošus dokumentus (akta par pieņemšanu ekspluatācijā kopijas, darījumu apliecinājošas dokumentu kopijas vai citus pieredzi apliecinājošus dokumentus, kas tiek izdoti saskaņā ar pretendenta mītnes valsts normatīvajiem aktiem, ja darbi tika veikti ārvalstī)). Tostarp, iespējams iesniegt apliecinātus līgumu, atsauksmju un/vai pieņemšanas-nodošanas aktu norakstus vai izrakstus, kā arī citus dokumentus, to norakstus vai izrakstus, kas pierāda Pretendenta atbilstību 6.2. punkta prasībām.

3. Jautājums: Vai Pārvaldes vajadzībām nepieciešami tikai 5% no saražotās elektroenerģijas vai tas varētu būt arī vairāk?

Atbilde: Saskaņā ar Noteikumu 5.5. punktu Objekta gada nomas maksa sastāv no (1) Objekta nomas maksas daļas EUR un (2) Saražotās elektroenerģijas daļas, kas izteikta procentuāli no Objektā saražotās elektroenerģijas.

Atbilstoši Noteikumu 8.2. punktam sākotnējais Objekta gada nomas maksas Saražotās elektroenerģijas daļas komponentes apjoms ir 5%. Izsoles ietvaros saskaņā ar Izsoles kārtību tiek veikta vairāksolīšana atbilstoši Noteikumu 9. punktā noteiktajam solim par šo nomas maksas komponenti.

Līdz ar to minētie 5% no saražotā ir Objekta sākotnējās nomas maksas Saražotās elektroenerģijas daļas komponente, bet ne plānotais Pārvaldes patēriņš. Pārvalde sev nepieciešamo elektroenerģiju iepērk saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu sniedzēju iepirkumu likumu.

4. Jautājums: No kura brīža, saules parka attīstītājam ir pienākums maksāt nomas maksu un personālservitūtu nomas maksu - pēc zemes nomas līguma parakstīšanas, vai pēc objekta nodošanas ekspluatācijā?

Atbilde: Atbilstoši Noteikumiem ar izsoles uzvarētāju tiek slēgti divu veidu līgumi (līgumu projekti ir pievienoti izsoles dokumentiem): (1) Personālservitūtu līgumi par katru zemesgabalu uz kuru attiecas personālservitūts un (2) Zemes nomas līgums par Objektā ietilpstošajiem zemesgabaliem.

Zemes nomas maksas kārtība ir noteikta katrā no līgumiem. Atbilstoši līgumos paredzētajai kārtībai, zemes nomas līguma spēkā stāšanās (parakstīšanas) dienā zemes gabali ar pieņemšanas-nodošanas aktu tiek nodoti nomniekam un no šī brīža tiek uzsākts aprēķināt nomas maksu, kas nomniekam jāmaksā (skat. līguma projektu 6., 7. un 15.punktu). Nomas maksas daļu, kas ir saražotās elektroenerģijas daļas komponente, nomnieks sāk maksāt no brīža, kad nomas objektā tiek uzsākta elektroenerģijas ražošana.

Atbilstoši Rīgas brīvostas pārvaldes “Nekustamā īpašuma iznomāšanas un apbūves tiesības piešķiršanas metodikai” (https://rop.lv/sites/default/files/2022-09/Pielikums_VL_51_Nekustama_ipasuma_nomas_metodika.pdf) zemes nomas maksai piemērojam “Nekustamā īpašuma iznomāšanas un apbūves tiesības piešķiršanas metodikas” 33. punktā noteiktā kārtība.

5. Jautājums: Vai nomas maksa nomas maksa ir konstanta visam zemes nomas periodam?

Atbilde: Zemes nomas maksa tiek noteikta atbilstoši augstākajam izsoles solījumam par Objekta nomas maksas daļas EUR komponenti un fiksēta zemes nomas līgumā. Zemes nomas līguma darbības laikā nomas maksa var tikt mainīta līgumā paredzētajā kārtībā.

6. Jautājums: Kādi vēl maksājumi jāveic par iznomātiem zemes gabaliem?

Atbilde: Papildus nomas maksai nomnieks maksā arī pievienotās vērtības nodokli un nekustamā īpašuma nodokli par iznomāto zemi. Attiecībā uz personālservitūtu nomu, nomas maksā, papildus nosolītajai nomas maksai, ir iekļauts arī maksājums 5% no iznomātās personālservitūta zemes kadastrālās vērtības, kas, atbilstoši Rīgas brīvostas likuma 4.panta piektajai daļai, ir atlīdzība zemes īpašniekam.

7. Jautājums: Vai Pretendents elektroenerģijas ražošanai un nodrošināšanai pārvades tīklā pieslēgumu var plānot, izvēloties alternatīvu pieslēgšanās vietu augstsprieguma kabeļu līnijai?

Atbilde: Pretendents ir tiesīgs piedāvāt alternatīvu pieslēguma vietu Noteikumos noteiktajai LN219 augstsprieguma kabeļu līnijai Rīgas brīvostas Krievu salā, par to saņemot atbilstošus AS “Augstsprieguma tīkls” nosacījumus, taču 110kV apakšstacijas izbūvi nepieciešams realizēt saskaņā ar Noteikumu 5.7.4. punkta prasībām un saskaņā ar Noteikumos definēto Augstsprieguma apakšstacijas un vidēja sprieguma atpakšstaciju attīstības zonu Spilves teritorijā.

8. Jautājums: Vai Pretendentam uzsākot darbību Rīgas brīvostas teritorijā ir tiesības darboties speciālās ekonomiskās zonas režīmā?

Atbilde:

Noslēgts zemes nomas līgums pats par sevi nodod tiesības veikt komercdarbību Rīgas brīvostā brīvās zonas režīmā. Atbilstoši Rīgas brīvostas likuma 10.panta pirmajai un trešajai daļai, Rīgas brīvostā komercdarbību brīvās zonas režīmā var veikt kapitālsabiedrības, kuras reģistrētas Latvijas Republikā, ir noslēgušas līgumu par licencētu komercdarbību brīvās zonas režīmā un saņēmušas ostas pārvaldes atļauju šādu darbību veikšanai. Komersanti, kuriem nav licencētas kapitālsabiedrības statusa, Brīvostas teritorijā drīkst veikt komercdarbību bez licencētām kapitālsabiedrībām noteiktajiem atvieglojumiem un pakļaujoties Ostas pārvaldes kontrolei tās kompetences ietvaros.

Lai noslēgtu līgumu par licencētu komercdarbību brīvās zonas režīmā, kapitālsabiedrībai jāatbilst Rīgas brīvostas likuma 12.panta pirmās daļas nosacījumiem. Papildus informējam, ka licencētas kapitālsabiedrības nedrīkst veikt komercdarbību ārpus Brīvostas teritorijas, izņemot Rīgas brīvostas likuma 12.panta trešajā daļā paredzētos gadījumus.