

Pārvaldes nosaukums: **Skultes ostas pārvalde**  
Juridiskā adrese: Upes iela 41, Zvejniekciems,  
Saulkrastu pagasts, Saulkrastu novads, LV-2161  
Reģistrācijas Nr. 90000462022

APSTIPRINĀTA  
Skultes ostas valdes lēmums 2.§ Nr.1.  
(Protokols Nr.9, 2023.)

## **Nekustamā īpašuma iznomāšanas un apbūves tiesības piešķiršanas metodika**

### **1. Vispārīgie noteikumi**

1. Nekustamā īpašuma iznomāšanas un apbūves tiesības piešķiršanas metodika (turpmāk – Metodika) nosaka kārtību, kādā Skultes ostas pārvalde (turpmāk – Ostas 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 pietātnēm un citiem infrastruktūras objektiem, kuru izveidei ir piesaistīts Eiropas Savienības fondu finansējums, Skultes ostas 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. stiviorpakalpojumi (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 Ostas pārvaldes valdījumā vai īpašumā esošu nekustamo īpašumu.
  - 3.4. **apbūves tiesības pretendents** - juridiska vai fiziska persona, kura vēlas slēgt apbūves tiesības līgumu par Ostas pārvaldes valdījumā vai īpašumā esošu zemi.

3.5. **nomnieks** - nomas tiesību pretendents, kurš noslēdzis nekustamā īpašuma nomas līgumu.

3.6. **apbūves tiesīgais** – apbūves tiesības pretendents, kurš noslēdzis apbūves tiesības līgumu.

4. Ostas pārvalde, slēdzot nomas līgumu vai līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu, piemēro Ostu likumu, Skultes ostas pārvaldes nolikumu, 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 Ostas pārvaldē tiek uzsākts pēc Ostas 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 Skultes ostas valde vai pārvaldnieks. Lēmumu par apbūves tiesības piešķiršanu pieņem Skultes ostas valde.

## **2. Nosacījumi pretendentiem nekustamā īpašuma iznomāšanai/apbūves tiesības piešķiršanai**

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

8. Lai izvērtētu nomas vai apbūves tiesības pretendenta atbilstību, Ostas 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 tiesības pretendenta finansiālajam stāvoklim jāatbilst biznesa plānā definēto investīciju realizācijai. Ostas pārvalde ir tiesīga pieprasīt nomas vai apbūves tiesības pretendents iesniegt bankas vai citas finanšu institūcijas izsniegtu apliecinājumu finansēt konkrēto projektu, konta izrakstu vai citu līdzvērtīgu dokumentu, kas apliecina šīs prasības izpildi.

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

11. Metodikas II.nodaļā minētās prasības, izņemot Metodikas 8.3.punktā noteiktās, neattiecas uz piespiedu nomu, telpu nomu līdz vienam gadam, kā arī gadījumiem, ja nomas un apbūves tiesības pretendents ir publiska persona vai tās iestāde, vai tās kapitālsabiedrība.

## **3. Zemesgabalu iznomāšanai piemērojamā kārtība**

### 3.1. Zemesgabalu nomas maksas aprēķināšanas kārtība

12. Juridiskām un fiziskām personām zemes gada nomas maksa (turpmāk  $Z_{noma}$ ) tiek aprēķināta pēc formulas  $Z_{noma} = Z_{kad} \times (Z_{proc}) \times Pl$ , pamatojoties uz:
- 12.1. zemesgabala kadastrālo novērtējumu –  $Z_{kad}$  (EUR/m<sup>2</sup> gadā),
  - 12.2. zemesgabala nomas maksas procentu likmi –  $Z\%$  (procenti),
  - 12.3. zemesgabala platību –  $Pl$  (m<sup>2</sup>).
13. Zemesgabala kadastrālo novērtējumu kalendārajā gadā nosaka Valsts zemes dienests, no kura Pārvalde pieprasa izziņu par katras iznomātās zemes vienības daļas kadastrālo novērtējumu.
14. Zemesgabala nomas maksas pamata likme ar ostas funkcijām saistītai komercdarbībai ir noteikta 15 (piecpadsmit) procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, ar ražošanu vai noliktavu darbību saistīta komercdarbībai un pārējai komercdarbībai – 20 (divdesmit) procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, izņemot LR likumos un normatīvajos aktos, kā arī šajā metodikā noteiktos ierobežojumus.
15. Zemesgabala, uz kura atrodas citai juridiskai, fiziskai, publiskai personai vai tās iestādei 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, ja zemesgabala izmantošanas mērķis ir sava nekustamā īpašuma uzturēšana un apsaimniekošana neveicot komercdarbību, nomas maksas procentu likmi nosaka ostas valde katrā gadījumā individuāli, bet ne mazāk kā 1,5 (pusotra) procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā.
16. Ja nomnieks uz iznomātā zemesgabala uzsāk komercdarbību, vai maina komercdarbības veidu un rakstveidā par šo apstākli paziņo Pārvaldei, vai kā citādi šādu apstākli ir konstatējusi Pārvalde, tad ar ostas valdes lēmuma pieņemšanas dienu nomniekam par iznomāto zemesgabalu tiek piemērota nomas maksas procentu likme tādā apmērā no zemes kadastrālās vērtības, kādu nosaka šī metodika.
17. Zemesgabala nomnieks papildus nomas maksai maksā normatīvajos aktos noteiktos nodokļus, kas attiecas uz nekustamo īpašumu un pievienotās vērtības nodokli.
18. Ja kopā ar zemesgabalu tiek iznomātas arī uz zemesgabala esošās Ostas pārvaldes valdījumā vai īpašumā esošas būves, tad maksa par būvēm tiek aprēķināta papildus maksai par zemesgabala nomu, atbilstoši Metodikā noteiktajai kārtībai.
19. Nomas zemes gabala platības noteikšana (mērniecība) tiek veikta ar vienu no divām metodēm:
- 19.1. ierādīšanas metode, kuras rezultātā platība tiek noteikta hektāros ar precizitāti līdz vienai desmitdaļai un zemes gabala robežu plāns tiek izgatavots skiču līmenī;
  - 19.2. kadastrālā uzmērīšana, kuras rezultātā platība tiek noteikta hektāros ar precizitāti četras zīmes aiz komata un zemes gabala plānu izgatavo ar koordinātām.
20. Mērniecības metodi izvēlas nomnieks, apzinoties, ka iespēju reģistrēt nomas tiesību zemesgrāmatā rada tikai kadastrālās uzmērīšanas rezultātā izgatavotie zemes robežu plāni.
21. Izdevumus par zemes gabala robežu plāna izgatavošanu pēc ierādīšanas metodes sedz Ostas pārvalde, pēc kadastrālās uzmērīšanas metodes - nomnieks.

### **3.2. Zemesgabala nomas līguma termiņš**

22. Ja apbūvēts vai neapbūvēts zemesgabals tiek iznomāts fiziskai vai juridiskai personai ar ostas funkcijām saistītas komercdarbības veikšanai, lēmumu par zemes nomas termiņu pieņem katrā gadījumā individuāli saskaņā ar šīs metodikas 6.punktu, bet ne ilgāku par 45 gadiem atbilstoši šajā metodikā ietvertajiem kritērijiem.

23. 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 un/vai dienu, ar kuru publiskas personas īpašumā esošajai zemei piemērojams tiesiskais regulējums par zemes likumisko lietošanu.

24. 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.

## **4. Apbūves tiesības piešķiršanai piemērojamā kārtība**

### **4.1. Maksas par apbūves tiesības aprēķināšanas kārtība**

28. Juridiskām un fiziskām personām atlīdzības maksa par apbūves tiesību (turpmāk Zapbūve) gadā tiek aprēķināta pēc formulas:

Zapbūve =  $Z_{kad} \times (Z_{proc}) \times Pl$ , pamatojoties uz:

10.1. aktuālo zemesgabala kadastrālo novērtējumu –  $Z_{kad}$  (EUR gadā)

10.2. zemesgabala maksas procentu likmi –  $Z_{proc}$

10.3. zemesgabala platību –  $Pl$  (m<sup>2</sup>).

29. Zemesgabala, uz kura fiziska vai juridiska persona veic komercdarbību, maksas procentu likme ( $Z_{proc}$ ) ir noteikta 15 (piecpadsmit) procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības, izņemot LR likumos un normatīvajos aktos, kā arī šajā metodikā noteiktos ierobežojumus.

30. Zemesgabala, uz kura fiziska vai juridiska persona neveic komercdarbību, maksas procentu likme ( $Z_{proc}$ ) ir noteikta 2 (divi) procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības, izņemot LR likumos un normatīvajos aktos, kā arī šajā metodikā noteiktos ierobežojumus.

31. Zemesgabala, uz kura publiska persona vai tās iestāde plāno veikt publiskas funkcijas, maksas procentu likme ( $Z_{proc}$ ) ir noteikta 2 (divi) procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības, ja vien puses nevienojas savādāk atbilstoši normatīvajiem aktiem.

32. Zemesgabala kadastrālo novērtējumu kalendārajā gadā nosaka Valsts zemes dienests, no kura Ostas pārvalde pieprasa izziņu par katras zemes vienības daļas kadastrālo novērtējumu.

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

## **4.2.Līguma par apbūves tiesības piešķiršanu termiņš**

34. Apbūves tiesību piešķiršanai tiek slēgts līgums par apbūves tiesības piešķiršanu, ievērojot Civillikuma 1129.<sup>2</sup> panta pirmo daļu, kas paredz, ka apbūves tiesības termiņš nedrīkst būt mazāks par desmit gadiem, bet ne ilgāku par 45 gadiem atbilstoši šajā metodikā ietvertajiem kritērijiem.
35. 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.

## **5. Inženierbūvju iznomāšanai piemērojamā kārtība**

### **5.1. Piestātņu iznomāšana**

42. Gada nomas maksu aprēķina katrai piestātnei atsevišķi, pamatojoties uz sertificēta vērtētāja veiktu vērtējumu.
43. Papildus sertificēta vērtētāja vērtējumā noteiktajai nomas maksai nomnieks maksā nekustamā īpašuma nodokli un pievienotās vērtības nodokli Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā apmērā un kārtībā.
44. Ja Ostas pārvalde plāno veikt investīcijas piestātnē, tad atbilstoši Ostas pārvaldes valdes pieņemtajam lēmumam tiek slēgta vienošanās ar piestātnes nomnieku un pēc investīciju veikšanas tiek pārskatīta piestātnes nomas maksa saskaņā ar Ostas pārvaldes valdes pieņemto lēmumu.
45. Ja nomnieks plāno veikt no Ostas pārvaldes iznomātas piestātnes atjaunošanu, tad pirms atjaunošanas uzsākšanas šī darba apjoms un izmaksas tiek saskaņotas ar Ostas pārvaldi. Atbilstoši Ostas pārvaldes valdes pieņemtajam lēmumam tiek slēgta vienošanās par piestātnes atjaunošanas veikšanu un pēc tā pabeigšanas tiek pārskatīta piestātnes nomas maksa saskaņā ar Ostas pārvaldes valdes pieņemto lēmumu.

### **5.2. Krasta stiprinājumu un krastmalas iznomāšana**

50. Pirms līguma noslēgšanas Ostas pārvalde aprēķina sākotnējo nomas mēneša maksas likmi.
51. Sākotnējā nomas mēneša maksas likme nosakāma ar tādu aprēķinu, lai pilnīgi segtu Ostas pārvaldes izdevumus, kas saistīti ar iznomājamās nekustamās mantas apsaimniekošanu un uzturēšanu.  
Minētajos izdevumos ietilpst:
  - 51.1. amortizācijas atskaitījumi;
  - 51.2. apsaimniekošanas izdevumi (sanitārā apkope, iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts, energoefektivitātei izvīrīto minimālo prasību izpildes nodrošināšana);
  - 51.3. Obligātie maksājumi un atskaitījumi (nekustamā īpašuma nodoklis, apdrošināšana u.c.).
52. 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.

53. Krasta stiprinājuma vai krastmalas maksas noteikšanai Ostas pārvalde var pieaicināt sertificētu vērtētāju un noteikt nomas maksu atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai.
54. 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**

55. Lēmumu par būvju (ēku), telpu iznomāšanu pieņem Skultes ostas valde vai pārvaldnieks, atbilstoši tiesību aktos noteiktajam pilnvarojumam un kompetenču sadalījumam.
56. Priekšnosacījums inženierbūves, būves (ēkas) nomai ir zemes īpašuma vai lietošanas tiesības, kas nodrošina piekļuvi inženierbūvei, izņemot gadījumus, kad inženierbūve tiek iznomāta kopā ar zemi.
57. Gada nomas maksu inženierbūves, būves (ēkas) nomai nosaka pamatojoties uz sertificēta vērtētāja veiktu vērtējumu.
58. Papildus nomas maksai nomnieks veic nekustamā īpašuma uzturēšanas, apsaimniekošanas un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus.

## **6. Noslēguma jautājumi**

67. Zemes nomas līgumi, kas noslēgti līdz šīs metodikas spēkā stāšanās dienai, paliek spēkā negrozīti (ar tādu termiņu un tādu nomas maksu, kas pielīgta ar līgumu) līdz nomas termiņa notecējumam.
68. Pārjaunojot jau noslēgtos zemes nomas līgumus vai pagarinot spēkā esošo zemes nomas līgumu termiņus, Ostas pārvalde pārskata zemes nomas līguma noteikumus attiecībā uz zemes nomas maksas apmēru un līguma termiņu saskaņā ar metodiku. Nomniekiem, kuri veic ar ostas funkcijām saistītu komercdarbību tiek piemērots maksimālais normatīvos noteiktais līguma termiņš, ja nomnieks vai apbūves tiesību ņēmējs šādu vēlmi izteicis.
69. Ar Skultes ostas valdes lēmumu izņēmuma kārtā var noteikt atšķirīgu nomas maksas piemērošanu, ja tas veicina stratēģiski svarīgu un apjomīgu investīciju piesaisti, un *Skultes ostas Attīstības programmā* konkrēto stratēģisko mērķu sasniegšanu.
70. Metodika stājas spēkā ar tās apstiprināšanas dienu.

## **Iesniedzamie dokumenti zemesgabala nomas un apbūves tiesības līguma noslēgšanai ar Skultes ostas 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 tiesības pretendents Skultes ostas teritorijā plāno:
  - 2.1.ar ostas funkcijām saistītu komercdarbības veikšanu, iesniegumam jāpievieno biznesa plāns, kurā norādīts ieguldāmo investīciju apmērs un investīciju grafiks, 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 jāpievieno biznesa plāns, kurā norādīts ieguldāmo investīciju apmērs un investīciju grafiks, bankas vai citas finanšu institūcijas izsniegts apliecinājums finansēt konkrēto projektu, konta izraksts vai cits līdzvērtīgs dokuments, kas apliecina finanšu pieejamību projekta realizācijai;
3. Ostas pārvalde veic pretendenta pārbaudi saskaņā ar Metodikas II nodaļā noteiktajiem kritērijiem. Lai pārlicinātos par kritēriju izpildi Ostas pārvalde ir tiesīga pieprasīt papildus informāciju un dokumentus nomas tiesību pretendentam.
4. Pretendenta iesniegums netiek izskatīts, ja:
  - 4.1.nav norādīti nomas vai apbūves tiesības 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 tiesības pretendents neatbilst kādai no Metodikas II nodaļā izvirzītajām prasībām.