

Pludmales nomas prakse un turpmākās ieceres

Indra Dreika

Jūrmalas pilsētas pašvaldības
Pašvaldības īpašumu nodaļas vadītāja

2016. gada 27. maijs



Jūrmala

Jūrmalas 2 lielās ūdenstilpes – jūras piekraste un Lielupe

Atšķiras:

- nomas mērķis – komercdarbība vai infrastruktūras sakārtošana individuālai lietošanai (nodrošinot arī publisku piekļuvi)
- nomas iniciators – pašvaldība vai privātpersona
- nomas objekts – piekrastes josla vai ūdenstilpe
- nomas maksas noteikšanas principi
- tiesiskais regulējums
- līdzšinējā prakse un problēmas

Vieno – ūdenstilpes vai pludmales noma ir pašvaldības darbība privāto tiesību jomā

- no valsts puses regulējums būtu jānosaka minimālā apmērā
- regulējums būtu jāiekļauj pašvaldību saistošajos noteikumos vai jānosaka nomas līgumā



Pludmales iznomāšana = līdzsvara meklējumi

Sabiedrības dažādas vēlmes – izklaides vai klusumu, prestiži vai lēti

Pašvaldības pienākumi – dabas aizsardzība vai uzņēmējdarbības attīstība, aizaugusi pludmale vai apmeklētāju pieplūdums

Komersantu riski un iespējas – cik var atļauties maksāt par pludmales nomu, vai to ir vērts darīt ilgtermiņā, uz kādu klientu segmentu orientēties

Atkarība no laikapstākļiem



Jūras piekrastes josla – apmēram 300 m plata sauszemes josla no ūdens līnijas sauszemes virzienā

Jūras piekrastes josla Jūrmalā kā nekustamais īpašums nodota Jūrmalas pilsētas pašvaldības valdījumā (23.07.2014. MK rīkojums Nr.373, Zemes pārvaldības likums)

kopējā platība posmā no Buļļuciema līdz Raga ielai (Jaunķemeros) 178,0663 ha

kadastra numurs 1300 004 1014, 1300 002 1203

sastāv no 17 (septiņpadsmit) zemes vienībām

piekrastes izmantošanas mērķis: vasaras kafejnīcu izvietošana un atpūtas iespēju nodrošināšana

jūras ūdeņus pašvaldība nav nodevusi nomā un neplāno to darīt



Pludmales nogabali

jūras piekrastes joslā tiek izveidotas pludmales apkalpes infrastruktūras izvietojuma zonas – **pludmales nogabali**, lai nodrošinātu videi draudzīgu un racionālu pludmales apsaimniekošanu, piekrastes ainavas, dabas un atpūtai nepieciešamo resursu aizsardzību un saglabāšanu

izveidoti 107 pludmales nogabali

pludmales nogabalu izmēri – vidēji 2418 m² (no 222 m² līdz 44 000 m²)

pludmalē izvietoti 16 volejbola laukumi ar 26 stabu pāriem, arī nomas nogabalos



Pludmales nogabali, kuri netiek nodoti nomā:

joslas 30 metru platumā pret glābšanas stacijām – 7 glābšanas stacijas

joslas pretī pašvaldības izvietotajiem rotaļu laukumiem – 13 rotaļu laukumi

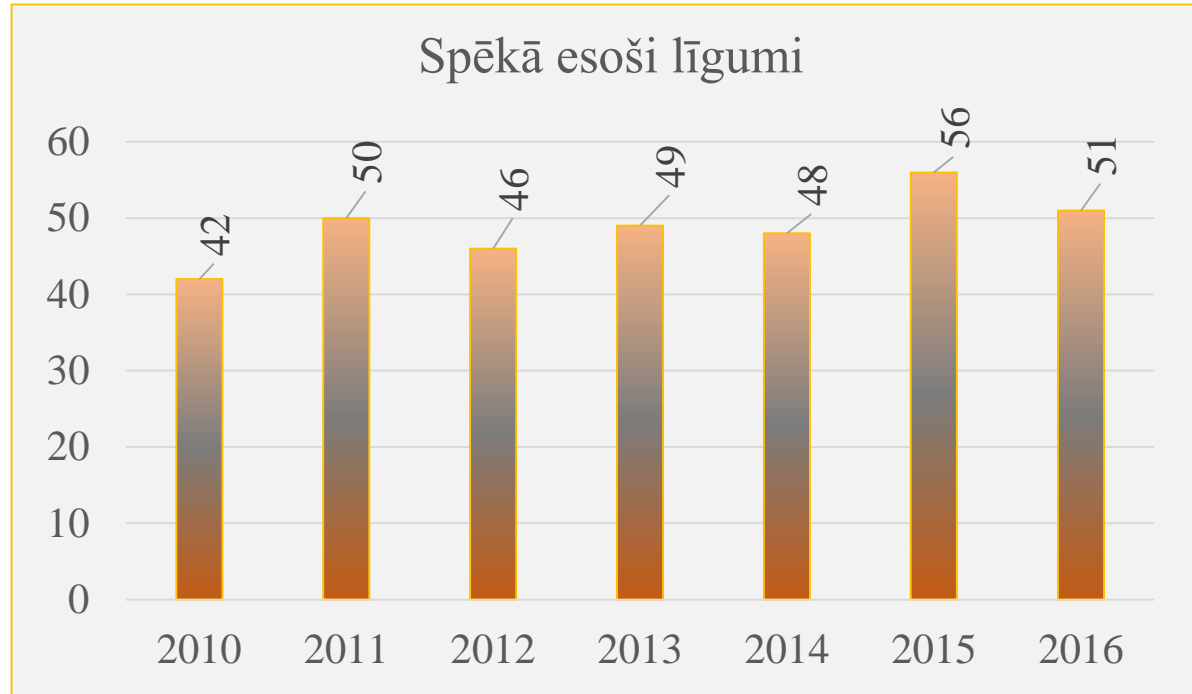
pludmales nogabali, kas nepieciešami sporta pasākumu organizēšanai – 1 pludmales nogabals (lielākais)

pludmales nogabali, kur atrodas embrionālā kāpa (tā ir pati pirmā stadija kāpu attīstības procesā. Tās ir nelieli, aptuveni 10 - 50 centimetrus augsti smilšu pauguriņi, uz kuriem aug sāļas augsnes mīloši augi.) – 27 pludmales nogabali

nodoti bezatlīdzības lietošanā/apsaimniekošanā SIA «Dzintaru koncertzāle» – 2 pludmales nogabali



Jūras pludmales nogabalu nomas līgumi



2016.gads			
Organizētas izsoles	Izsludināti pludmales nogabali	Saņemti pieteikumi	Noslēgti līgumi
4	32	128	21



Tiesiskais pamatojums

Ministru kabineta 2014. gada 23. jūlija rīkojums Nr. 373 «Par Jūrmalas pilsētas administratīvajā teritorijā esošās Lielupes daļas, Varkaļu kanāla un jūras piekrastes joslas nodošanu Jūrmalas pašvaldības valdījumā»

Zemes pārvaldības likuma 15. panta otrā daļa: «Vietējā pašvaldība ir valdītājs tās administratīvajai teritorijai piegulošajiem jūras piekrastes ūdeņiem, kā arī tās administratīvajā teritorijā esošajai jūras piekrastes sauszemes daļai un iekšzemes publiskajiem ūdeņiem, kuru valdītājs nav par vides aizsardzību atbildīgā ministrija un kuri nav privātpersonu īpašumā»

Jūrmalas pilsētas domes 2014. gada 12. jūnija saistošie noteikumi Nr.15 «Par Jūrmalas pilsētas pludmales un peldvietu izmantošanu»

Jūrmalas pilsētas domes lēmumi par pludmales nogabalu nomu – gan par nomas tiesību izsoles organizēšanu, gan rezultātu apstiprināšanu



Nomas objekts

līdz 2015. gadam

Pludmales nogabals – pludmales josla starp ielu izejām uz pludmali

nomas platība tika noteikta tekošajos metros,

Nomas maksas apmērs par vienu metru – 1,42 - 14,23 EUR/m (1-10 Ls/m) atkarībā no nogabala atrašanās vietas

no 2015. gada

Pludmales nogabali tiek veidoti ievērojot kritērijus:

- ne tuvāk kā **25** m no noejām uz pludmali (gājēju koridors)
- ne mazāk kā **7** m attālumā no pamatkrasta kāpu līnijas (piekrastes kāpu līnijas)
- ne mazāk kā **5** m attālumā no pludmalē esošās kāpu veģetācijas (pludmales zonā no priekškāpu un embrionālo kāpu fragmentiem)
- ne mazāk kā **30** m no ūdenslīnijas
- nomas platība noteikta kvadrātmetros, nosakot nomas maksu EUR/m²

Izolē nosolītās nomas maksas apmērs – 0.10 – 26.02 EUR/m²



Izsoles sākuma cenas noteikšana

Izsoles sākuma cena ir nomas maksa vienam kalendārajam gadam

- **1,5% apmērā** no aprēķinātas kadastrālās vērtības, kurā iekļauj zemesgabala iespējamo kadastrālo vērtību saskaņā ar Valsts Zemes dienesta informāciju:
 - **30%** pludmales nogabala platībai (bet ne mazāk kā 100m²) ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķi - neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme (0800)
 - **70%** pludmales nogabala platībai ar lietošanas mērķi - dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (0501)



Nomas kārtība

Gan par izsoles organizēšanu, gan rezultātu apstiprināšanu lēmumus pieņem dome

Tiek nomāts viss nomas nogabals kā vienots nomas objekts

Nomas termiņš – 5 gadi

Paredzēta iespēja nodot apakšnomā

Procedūra - mutiska izsole ar augšupejošu soli

Tiek izsolīta viena gada nomas maksa

Reģistrācijas maksa izsolei – 50 EUR, netiek atmaksāta

Drošības nauda – 50% no sākumcenas, noapaļojot uz augšu līdz veseram eiro, tiek ieskaitīta pirmā gada nomas maksā izsoles uzvarētājam, atmaksāta pārējiem dalībniekiem

Izsoles solis:

- 1) 10% apmērā no izsoles sākuma cenas, noapaļojot uz augšu līdz veseram skaitlim
- 2) 30% apmērā no izsoles sākuma cenas, noapaļojot uz augšu līdz veseram skaitlim, bet ne mazāk kā 50 EUR, ja izsoles sākuma cena dubultojas



Nomnieka pienākumi

Nomnieka pienākumi izriet no normatīvajiem aktiem (saistošajiem noteikumiem) un nomas līguma

Iznomātā pludmales nogabala un pieguļošās teritorijas kopšana

Uzstādīt atkritumu konteinerus, līgums ar atkritumu apsaimniekotāju ar konkrētiem noteikumiem

Uzstādīt tualetes

Veikt sezonas objektu izvietojumu tikai saskaņā ar projektu

Ievērot prasības attiecībā uz pludmales nogabalā izvietojamo objektu izvietojumu un izmantošanu

Demontēt uzstādītās būves pēc sezonas beigām



Objektu izvietošana pludmales nogabalā

Regulē Jūrmalas domes 2014. gada 12. jūnija saistošie noteikumi Nr.15 «Par Jūrmalas pilsētas pludmales un peldvietu izmantošanu» un apbūves noteikumi teritorijas plānojumā

Sezona iedalīta:

- pavasara/vasaras sezona no 15.maija līdz 15.septembrim
- rudens/ziemas sezona no 16.septembra līdz 14.maijam

Sezonas objekti - terases, nojumes, paviljoni, tirdzniecības kioski un āra kafejnīcas

Atļauju sezonas objekta izvietošanai izsniedz uz vienu sezonu

Nomnieks iesniedz pašvaldībai sezonas objektu izvietošanas projektu



Objektu izvietošana pludmales nogabalā

Sezonas objektu pludmalē novieto:

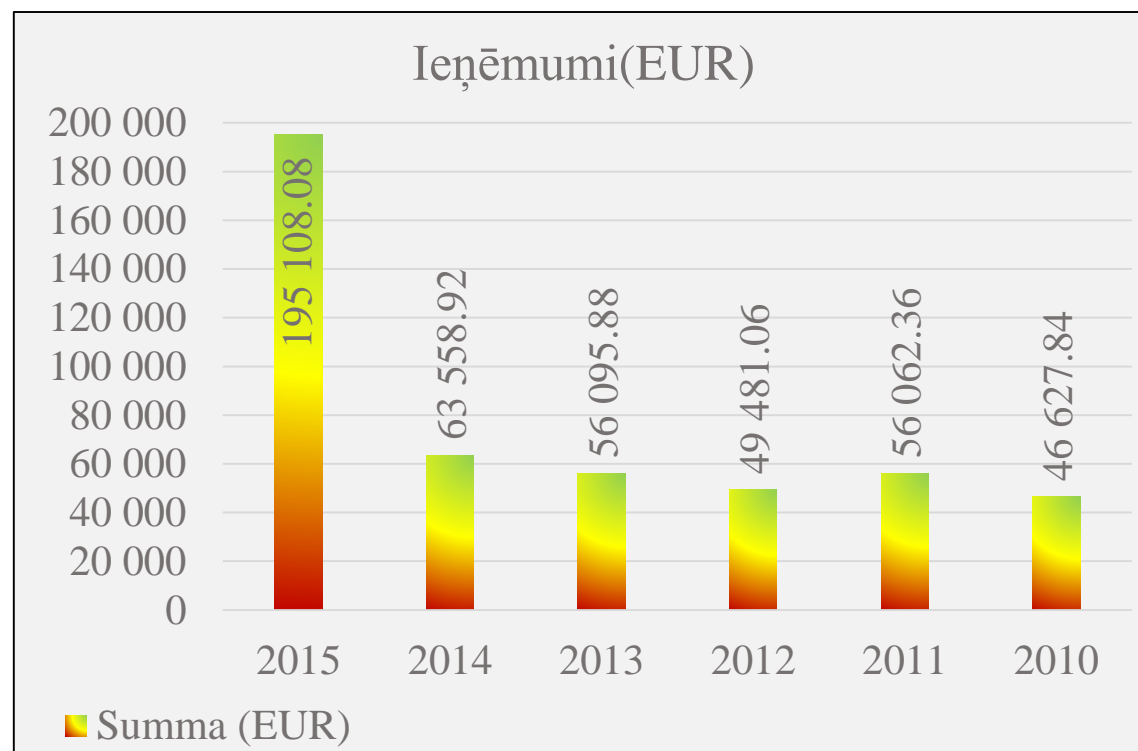
- ne tuvāk kā 25 metrus no noejām uz pludmali
- ne mazāk kā septiņu metru attālumā no pamatkrasta kāpu līnijas (piekrastes kāpu līnijas)
- ne mazāk kā piecu metru attālumā no pludmalē esošās kāpu veģetācijas
- ne mazāk kā 30 metrus no dabā esošās ūdenslīnijas (izņemot zonu no Kapteiņa Zolta ielas līdz Murdu ielai, kurā iespējams šo attālumu samazināt, ņemot vērā dabā esošo ūdenslīniju, bet ne mazāk kā 15 metri)
- vismaz 25 metru attālumā no pludmalē ierīkoti pašvaldības bērnu spēļu laukumiem un/vai atpūtas vietām.

Sezonas objekts pludmalē jāizvieto ievērojot lineāru pieeju attiecībā pret blakus objektiem, lai nodrošinātu lineāras uztveres efektu visas pludmales kopskatā.



Pludmales nogabalu nomas maksas ieņēmumu salīdzinājums pa gadiem (2010-2015)

<i>Gads</i>	<i>Summa (EUR)</i>	<i>Summa (LVL)</i>
2015	195 108.08	
2014	63 558.92	
2013	56 095.88	39 424.41
2012	49 481.06	34 775.49
2011	56 062.36	39 400.85
2010	46 627.84	32 770.23



Termiņi (piemērs)

Process	Termiņš
Domes lēmuma sagatavošanas process	1 mēnesis
Domes lēmums par izsoles organizēšanu	21.04.2016.
Izsoles izsludināšana	03.05.2016.
Pieteikumu iesniegšanas termiņš	20.05.2016.
Izsoles diena	25.05.2016.
Rezultātu apstiprināšana domē	09.06.2016.
Nomas maksas samaksas termiņš	1 mēnesis
Līguma noslēgšana	2016. jūlijs
Kopā	Vidēji 3 mēneši



Jautājumi prakses veidošanai

Izsoles sākuma cenas noteikšanas princips -1,5% no iespējamās kadastrālās vērtības (30% nogabala platības lietošanas mērķis - neapgūta komercdarbība, 70% - dabas pamatne)

Nomas termiņš – 5 gadi vai cits

Nomas maksu noteikt par kalendāra gadu, sezonu vai mēnesi

Vai ir pieļaujama apakšnoma

Kā panākt līdzsvaru starp kvalitatīvu un pieejamāku komerc piedāvājumu pludmalē

Vai vajag paredzēt priekšrocības tiesības pludmalei pieguļošo zemesgabalu īpašniekiem – piemēram, komersantiem ar kūrorta darbības veidu

Vai iznomāt pludmales nogabalus, kur pieguļošā zemesgabalā atrodas dzīvojamās mājas?



Nākotnes ieceres un uzdevumi jūras pludmalē

Nomas maksas stabilizācija

Iznomāto pludmales nogabalu izmantošanas kontrole

Paaugstināta komforta zonu izveide, apbūves noteikumu precizēšana

Vienota stila ieviešana sezonas objektiem un labiekārtojumam

Komunikāciju izveide pludmales nomniekiem – elektrība, ūdens, kanalizācija

Līdzsvars starp uzņēmējdarbības attīstību un ekoloģiju - noma vai neskartas dabas saglabāšana



Ūdenstilpe Lielupe

Kopējā platība 813,98 ha

Kadastra numurs 1300 003 1105

Sastāv no 29 zemes vienībām

Noslēgti 18 ūdenstilpju nomas līgumi

papildus - 11 zemes nomas līgumi



Tiesiskais pamatojums

Zemes pārvaldības likuma 15.panta 2.daļa

2014.gada 23.jūlija Ministru kabineta rīkojums Nr.373 «Par Jūrmalas pilsētas administratīvajā teritorijā esošās Lielupes daļas, Varkaļu kanāla un jūras piekrastes joslas nodošanu Jūrmalas pašvaldības valdījumā»

2009.gada Ministru kabineta noteikumi Nr.918 «Noteikumi par ūdenstilpju un rūpnieciskās zvejas tiesību nomu un zvejas tiesību izmantošanas kārtību»

Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 19.jūlija nolikums Nr.11 «Par ūdenstilpju nomas noteikumiem un iznomāšanas kārtību»

Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 19.jūlija lēmums Nr.386 «Par ūdenstilpes nomas maksas apmēru un samaksas kārtību»

Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 19.jūlija saistošie noteikumi Nr.27 «Par Jūrmalas pilsētas administratīvajā teritorijā ietilpstošās Lielupes daļas izmantošanu»

2011.gada 21.decembra Lielupes ekspluatācijas (apsaimniekošanas) noteikumi (sagatavoti saskaņā ar Ministru kabineta 2005.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1014 «Ūdens objektu ekspluatācijas (apsaimniekošanas) noteikumu izstrādāšanas kārtība»), parakstījušas Jūrmalas pilsētas dome, Babītes novada dome un Rīgas dome



Lielupes izmantošanas plāns



Nomas kārtība

Ierosinātājs ir potenciālais nomnieks

Nomas mērķis – parasti privātai lietošanai

Pieteikumam tiek pievienots ūdenstilpes nomas platības plāns ar objektu novietnes pārskata shēmu vai saimnieciskās darbības plānu

Ja uz vienu ūdenstilpi 2 un vairāk pieteikumi, rīko nomas tiesību izsoli

Ja robežojas ar Jūrmalas ostas akvatoriju, nepieciešams ostas atzinums

Lēmumu par nomas līguma slēgšanu pieņem dome

Vienlaicīgi tiek lemts, vai tiek iznomāta pieguļošā zemes platība, ja tā pieder pašvaldībai



Nomas maksa

Nosaka Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 19.jūlija lēmums Nr.386 «Par ūdenstilpes nomas maksas apmēru un samaksas kārtību»

Ūdenstilpes nomas maksa par vienu kvadrātmetru gadā, neskaitot pievienotās vērtības nodokli, ir noteikta:

- 1) no Lielupes grīvas līdz Pērkona ielai 0,71 EUR/m²
- 2) no Pērkona ielai līdz Valteru prospektam 0,57 EUR/m²
- 3) no Valteru prospekta līdz Kviešu ielai 0,43 EUR/m²

Nav vienotas pieejas pieguļošās zemes nomas maksas aprēķināšanai. Parasti lietošanas mērķis ir dabas pamatne, kadastrālā vērtība ļoti zema (0,57 EUR/m²), nomas maksa pat 6% apmērā no kadastrālās vērtības gadā – nesamērīgi zema. Tiek izstrādāti saistošie noteikumi.



Ūdenstilpju nomnieka pienākumi

Nomnieka pienākumi izriet no normatīvajiem aktiem – saistošiem noteikumiem, Lielupes ekspluatācijas (apsaimniekošanas) noteikumiem un nomas līguma

Nomniekam jāievēro ūdenstilpes ekspluatācijas noteikumus, izmantojot nomāto ūdenstilpes daļu tikai līgumā paredzētajiem mērķiem

Iznomātās ūdenstilpes daļa kopšana un kārtības uzturēšana

Nomniekam atbilstoši kompetencei, jānodrošina ūdenstilpes uzraudzību, īstenojot: kārtības uzturēšanas pārraudzību tauvas joslā, piesārņojuma noplūdes gadījumu konstatāciju ūdenstilpē, zivju bojāejas un slāpšanas novēršanas organizēšanu un ziņošanu Jūrmalas pilsētas domei un kompetentām valsts institūcijām

Nomniekam jānodrošina bezmaksas tauvas joslas (krastmalas) lietošanu: kājāmgājēju, zivju resursu un ūdeņu uzraudzībai un izpētei, robežapsardzībai, vides aizsardzības, ugunsdrošības un glābšanas pasākumu veikšanai

Nomniekam jānodrošina brīvu pieeju pie ūdenstilpes, lai to varētu izmantot: kultūrvēsturiskās ainavas un dabas objektu apskatei, dzeramā ūdens apgādei, rekreācijai un makšķerēšanai

Nomātajā ūdenstilpes daļā nepieļaut trešo personu nelikumīgu darbību, kā arī informēt Jūrmalas pilsētas domei par zemes īpašnieku (lietotāju) vai citu ūdenstilpju nomnieku nelikumīgu rīcību, kas kaitē vai var kaitēt ūdenstilpes hidrobioloģiskajam stāvoklim un videi

Nomniekam nav tiesību, bez Jūrmalas pilsētas domes rakstiskas piekrišanas iznomāt trešajām personām vai citādi apgrūtināt (slēgt sadarbības vai cita veida līgumus) ūdenstilpi vai tā daļu



Jautājumi prakses veidošanai

Ūdenstilpes iznomāšanas veidi (izsoles vai konkursi nav bijuši)

Kā noteikt nomas platību – metros vai kvadrātmetros, laipas vai pontona izmērā, pievienot laivu vidējos izmērus, pievienot manevriem nepieciešamo platību?

Kam tiek dota priekšroka iznomājot ūdenstilpi?

Nomas maksas noteikšanas principi ūdenstilpei un pieguļošajam zemes gabalam

Ūdenstilpes nomnieks pieguļošā zemes gabala īpašnieka maiņas gadījumā



Nākotnes ieceres un uzdevumi - Lielupe

Peldvietu izbūve un attīstība

Maksimāli apzināt privātos lietotājus (laipas, pontoni, laivu piestātnes, ostas), nodrošinot līgumu noslēgšanu

Pastāvīga kontrole par ūdenstilpes, piekrastes un pieguļošo teritoriju lietošanu, uzturēšanu

Tiesiski sakārtot iespēju veikt komercdarbību – laivu, kuģošanas līdzekļu piestātnes, uzglabāšana, atpūtas iespēju nodrošināšana

Sagatavoties izsoļu un konkursu organizēšanai pieprasījuma pieauguma gadījumā

Izstrādāt principus attiecībā uz pieguļošās zemes nomu un nomas maksas noteikšanu



Sauli 150 dienas sezonā!

