

Ieceres iekšzemes publisko ūdeņu noma

Daugavas akvatorijas daļas iznomāšana

Gints Zēla, Rīgas pilsētas pašvaldība

Rīgas pilsētas pašvaldības līdzšinējā pieredze

- ❖ 31.08.2005. tika noslēgts starp Rīgas domi Vides departamenta direktora personā un SIA „BBRC sports” ūdenstilpes nomas līgums Nr.581:
 - par ūdens daļu, kas pieguļ zemesgabalam Mūkusalas ielā 82, Rīgā līdz 12.07.2035. nomas maksa 6182 kv – 463.64 Ls
 - par ūdens daļu, kas pieguļ teritorijai, ko veido zemesgabali ar kadastra apzīmējumiem 0100 052 0108; 0100 052 0110; 0100 052 2105 līdz 12.07.2010. 38 007 kv -463.65 Ls.
- ❖ 16.09.2009. tika noslēgts starp Rīgas domi Vides departamenta direktora personā un SIA «Vērpete pluss» Daugavas akvatorijas daļu līdz 31.12.2039. 24 500 kv m - 24.50Ls
- ❖ 16.09.2009. tika noslēgts starp Rīgas domi Vides departamenta direktora personā ar fizisku personu /Indru/ Daugavas akvatorijas daļa 41 730 kv – 41.73 Ls
Daugavas akvatorijas daļa 8275 kv – 8.27 Ls uz termiņu līdz 31.12.2039.

Esošās situācijas raksturojums

- ▶ Kopumā Rīgas pilsētas pašvaldībā saņemti 34 iesniegumi ar ierosinājumiem iznomāt publisko ūdeni
- ▶ Noslēgts 1 līgums par publiskās ūdenstilpnes (Daugavas akvatorijas daļa) iznomāšanu ostas funkciju un rekreācijas nodrošināšanai
- ▶ Sagatavoti 5 vērtējumi, kuri tiks gatavoti izskatīšanai Rīgas domes sēdē

- ▶ **Papildus noslēgti 4 līgumi par Rīgas pilsētas kanāla iznomāšanu**

Rīgas pilsētas kanāls

- ▶ Visas ūdens tiesiskā regulējuma prasības patlaban Latvijā ir noteiktas un tiek noteiktas saskaņā ar ES Ūdens struktūrdirektīvas prasībām. Konkrētā gadījumā jāsecina, ka direktīva nosaka regulējumu virszemes ūdeņiem un visiem iekšējiem ūdeņiem kopumā, paredzot, ka Ūdens apsaimniekošana jāveido neatkarīgi no administratīvās teritorijas robežām, saskaņojot visu pušu intereses, bet galvenais ievērojot vides kvalitātes prasības. Ja aplūko šo jautājumu vēsturiski, tad redzams, ka ūdeņi dēļ savām fizikālām īpašībām vienmēr ir atradušies ārpus vispārējās apgrozības, lai varētu nodrošināt to vispārēju lietošanu. Padomju civiltiesībās ūdeņi tika uzskatīti par lietām, kuras izņemtas no vispārējās apgrozības, un tie atradās valsts ekskluzīvā īpašumā, turklāt tos varēja piešķirt lietošanā citām personām atbilstoši ūdeņu normatīvajam regulējumam .
- ▶ Romiešu tiesībās tika izšķirtas apgrozības lietas (res in commercio) un no apgrozības izņemtās lietas (res extra commercium). Ar pēdējām saprata tās lietas, kuras vai nu savu dabisko īpašību dēļ, vai arī saskaņā ar spēkā esošo tiesību noteikumiem, nevar atrasties privātu personu īpašumā un kuras līdz ar to uzskatāmas par izņemtām no privāttiesiskās apgrozības.
- ▶ Savukārt Kārlis Dišlers uzskatīja, ka lietas, kas padodas administratīvo tiesību regulēšanai, var iedalīt divās daļās:

1) publiskā lietošanā nodotās lietas;

2) publiskā manta.

Iekšējie ūdeņi, ostas un piekrastes ūdeņi tika pieskaitīti pie publiskā lietošanā nodotām lietām (vai publiskai lietošanai nolemtām – res publicae publico usui destinatae), kas atrodas valsts un pašvaldības īpašumā, tomēr šie īpašumi atrodas ārpus privāttiesiskās apgrozības, kamēr atrodas vispārējā lietošanā .

Pilsētas kanāls

- ▶ No iepriekšminētā secināms, ka publiskie ūdeņi jau vēsturiski ir uzskatāmi par lietu, kuru apgrozība ir ierobežota, lai īstenotu galveno mērķi – nodrošinātu to vispārēju lietošanu. Tātad arī spēkā esošajam tiesiskajam regulējumam būtu jābūt tādā, kas nodrošinātu ūdeņu vispārēju lietošanu. No Civillikuma 1104.panta gramatiskā tulkojuma izriet, ka publiskie ūdeņi var atrasties tikai valsts īpašumā. Tā kā nav pieejami likumdošanas protokoli vai citādi apjomīgi rakstiski pierādījumi par likumdošanas motīviem Latvijas 1937.gada Civillikuma izstrādāšanas gaitā, ne vienmēr var vienkārši saskatīt likumdevēja motīvus un likuma pamatidejas. Ūdeņu lietošanas tiesību aprobežojumu sadaļa Civillikumā pārņemta no Baltijas vietējo likumu kopojuma (turpmāk tekstā – BVLK) III daļas, veicot grozījumus 10331.pantam pievienotajā publisko ūdeņu sarakstā, kā arī noteikumos par ūdeņu lietošanas ierobežojumiem. Salīdzinājumā ar citām civiltiesību jomām, lietu tiesībās, pārņemot BVLK un Latvijas Cīvillikumu normas, grozījumi ir atrodamī vismazāk. Iemesls tam ir Civillikuma lietu tiesību daļas balstīšanās uz tiem pašiem romiešu tiesību principiem, uz kuriem balstīti BVLK un Latvijas Cīvillikumi. Tātad, lai atklātu Civillikuma 1104.panta tvērumu, būtu padziļināti pētāma šīs normas vēsturiskā izcelsme un jēga BVLK, Latvijas Cīvillikumos un romiešu tiesībās. Turklāt būt analizējams pašvaldības statuss un loma uz Civillikuma sagatavošanas mirkli, jo šajā laikā pašvaldību ietekme tika ievērojami mazināta
- ▶ Šobrīd kārtību kādā tiek iznomāti publiskie ūdeņi nosaka MK noteikumi Nr.918 “Noteikumi par ūdenstilpju un rūpnieciskās zvejas tiesību nomu un zvejas tiesību izmantošanas kārtību”, kuru 1.1.punkts nosaka, ka noteikumi nosaka publisko ūdenstilpju (ezeru, upju un ūdenskrātuvi), kā arī to upju nomas kārtību, kurās zvejas tiesības pieder vienīgi valstij.
- ▶ Kārtība, kādā būtu iznomājamas ūdenstilpes, kuras atrodas pašvaldības īpašumā un ir atzīstamas par publisku lietu, taču nav ierakstītas Civillikumam pievienotajā publisko ūdeņu sarakstā, nepastāv. Civillikuma 1104.pants noteic, ka publiskie ūdeņi ir valsts īpašums, tomēr arī pašvaldības spēj nodrošināt ūdeņu vispārēju lietošanu tādā pašā līmenī kā valsts, turklāt jau tagad uz pašvaldību vārda zemesgrāmatā ir ierakstītas atsevišķas publisko ūdenstilpju daļas.
- ▶ **Ja tiek konstatēta tiesību sistēmā nepilnība, tad šo nepilnību var novērst, arī lietojot analogijas metodi, tas ir, sistēmiski analizējot līdzīgu gadījumu tiesisko regulējumu un šīs analīzes rezultātā konstatētos tiesību principus piemērojot konkrētajā gadījumā. Ņemot vērā augstāk minēto uz publiskas personas īpašumā reģistrētām ūdenstilpēm ir jāpiemēro tāda pati kārtība, kā iznomājot publisku ūdenstilpi, proti piemērojot MK noteikumus Nr.918.**

Par Publiskās ūdenstilpes Daugavas akvatorija daļas, Kojusalas grāvī (kadastra apzīmējums 0100 048 2061 8003, platībā 19 809 m²) un piesaistītā zemesgabala Grāpju pussalā (kadastra apzīmējums 0100 048 0021 8001, platībā 8246 m²) iznomāšanu

Laivu Serviss

Rīcībai saskaņā ar rezolūciju Nr. 171, 2012. gada 7. maijā, kas pieņemta Rīgas domes Izpildes iestādes sēdē, 2012. gada 7. maijā.

Rīgas domes Izpildes iestādes direktors p.i. [redacted]

**RĪGAS DOMES
IZPILDES IESTĀDE
IPĀŠUMA DEPARTAMENTAM**

08.03.2012.

SIA „Laivu serviss”
Reģ.Nr.50003630201

[redacted] - direktors
Rīgas domes Izpildes iestādes Zemes pārvaldes priekšnieka vietniece
11.05.2012.

iesniegums.

Rīgā, 2012.gada 7.maijā

Lūdzam sniegt atbildi uz mūsu iesniegumu no 2006.gada 13.novembra par lūgumu iznomāt pašvaldībai piederošo zemes gabala daļu Rīgā, Krasta ielā, kopējais kadastra Nr. 01000482061), posmā no Statoril degvielas uzpildes stacijas līdz Iļelveikalam SKY. Vēlamies zināt situāciju, jo šī ir kafejnīcas biznesa plānu izpilde, kas saistīta ar mūsu iesniegumā minēto par laivu un jahtu piestātņu izveidi, kā arī infrastruktūras izveidi laivu un jahtu piestātnēm (piebraucamie ceļi, gājēju ceļi), atpūtas vietas).

Pēdējā atbilde uz mūsu iesniegumu bija Rīgas Domes pilsētas Ipašuma un privatizācijas lietu komitejas sēdes protokols Nr. 78 no 2007.gada 26.februāra.

Ar cieņu,
SIA „Laivu serviss”,
Valdes loceklis Andis Kivkucāns

07.05.2012.
Tālr.26555557

Mārcim Kaktiņš
aktins@gmail.com
Rīgas domes deputāts
Mārcim Kaktiņš
m.kaktins@ri.gov.lv

Turpmāk tiks
un lūgumu sr
Jūs vēlaties no
rvalde 03.04.2
teikumu. Lēm
un ar to sai
misija 2013.g
ar nomas iespē
ju izvietojanā
jas izdalīšanas
kursu tiks ievit

R.Grinb

SIA „Laivu serviss”
Rīgas domes Izpildes iestādes Zemes pārvalde
08.05.2012

SIA „Laivu serviss”
Rīgas domes Izpildes iestādes Zemes pārvalde
07.05.2012 2112-11001

SIA "Laivu Serviss"
usp@parks.lv

Krasta iela 5, Rīga
Latvija, LV1003

Phone: +371 67705199
Fax: +37167705191

MK 918 vs Noteikumi par publisko ūdeņu nomu

- ▶ MK noteikumi 918 (redakcijā uz 2012.g.)

29. Iesniegumu par ūdenstilpes nomu un ar ūdenstilpes nomu saistītās *saimnieciskās darbības plānu* iesniedz attiecīgajā pašvaldībā (pašvaldībās).

- ▶ Noteikumi par publisko ūdeņu nomu

18. Iesniegumu par ūdenstilpes daļas nomu, plānotās darbības aprakstu un nomas objekta grafisku skici iesniedz attiecīgajā pašvaldībā (pašvaldībās) vai valsts institūcijā, kas ir publiskās ūdenstilpes valdītājs.

Par Publiskās ūdenstilpes Daugavas akvatorija daļas, Kojusalas grāvī (kadastra apzīmējums 0100 048 2061 8003, platībā 19 809 m²) un piesaistītā zemesgabala Grāpju pussalā (kadastra apzīmējums 0100 048 0021 8001, platībā 8246 m²) iznomāšanu

- ▶ 11.07.2012. Īpašuma departaments pārsūta iesniegumu Mājokļu un vides departamentam;
- ▶ 21.09.2012. Mājokļu un vides departaments pagarina iesnieguma izskatīšanu norādot, ka nepieciešams saskaņojums no citām institūcijām;
- ▶ 12.02.2013. Laivu un kuteru serviss vēršas īpašuma departamentā precizēt zemes vienības, kuras vēlas iznomāt
- ▶ Īpašuma departaments pārsūta attiecīgo iesniegumu Mājokļu un vides departamentam;
- ▶ 21.02.2013. Mājokļu un vides departaments pieprasa precizēt Laivu un kuteru servisu informāciju;
- ▶ 06.03.2013. Laivu un kuteru serviss lūdz skaidrojumu līdz kādam termiņam jāsniedz informācija
- ▶ 14.03.2013. Mājokļu un vides departaments precizē informāciju līdz kādam jāsniedz;
- ▶ 20.06.2013. Mājokļu un vides departaments informē, ka jautājums izskatīts sēdē un tiks rīkots konkurss;
- ▶ 18.03.2013. Laivu un kuteru serviss vēršas īpašuma departamenta ar lūgumu iznomāt zemes vienību
- ▶ 27.03.2014. Īpašuma departaments pārsūta iesniegumu par zemes iznomāšanu

p.s 21.03.2013. Īpašuma departaments saņem Rīgas domes deputāta pārsūtītu privātpersonas iesniegumu par šīs teritorijas nomu.

MK 918 vs Noteikumi par publisko ūdeņu nomu

▶ MK 918

31. Šo noteikumu 29. un 30.punktā minētos iesniegumus un ar tiem saistītos dokumentus var iesniegt personīgi, nosūtīt pa pastu vai arī iesniegt elektroniska dokumenta formā saskaņā ar normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu apriti.

32. Nomas iesniegumu izskata Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā. Iesniedzējam nosūta lēmumu (ja saņemta adresāta piekrišana, lēmumu var nosūtīt elektroniskā dokumenta formā) ar apstiprinājumu vai noraidījumu par ūdenstilpes vai rūpnieciskās zvejas tiesību nomas iespēju.

▶ Noteikumi par publisko ūdeņu nomu

19. Pēc iesnieguma saņemšanas, pašvaldība vai valsts institūcija publicē savā mājas lapā informāciju, par ūdenstilpes nomas ierosinājumu. Paziņojumā norāda termiņu, līdz kuram var pieteikties citi nomas ierosinātāji. Pieteikšanas termiņš nevar būt īsāks par četrām nedēļām.

Birokrātijas mazināšanas centieni

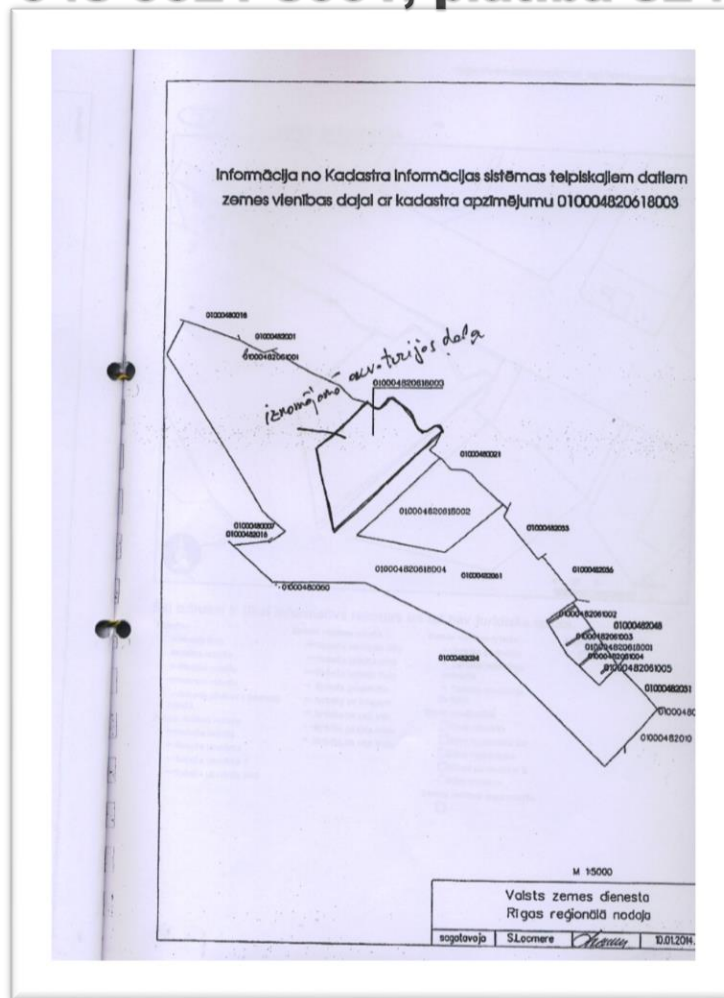
Virszemes ūdensobjektu un ar to saistīto sauszemes teritoriju un inženierbūvju iznomāšanas starpnozarū komisija 2012.gada decembris

Komisijas mērķis ir nodrošināt virszemes ūdeņu iznomāšanas procesa īstenošanu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un termiņā.

Komisijas pamatuzdevums ir virszemes ūdensobjektu un ar to saistīto sauszemes teritoriju un inženierbūvju iznomāšanas tiesiska un faktiskā rakstura problēmjaudājumu efektīva atrisināšana, tajā skaitā:

- izvērtēt nomas ieceri atbilstoši Pašvaldības iestāžu prasībām;
- izstrādāt vērtēšanas kritērijus publisko ūdeņu un ar to saistīto teritoriju iznomāšanai;
- noteikt iznomājamo objektu (ūdens teritorija, funkcionāli nepieciešama zemesgabala daļa, nostiprināta krastmala u.tml.);
- sniegt atzinumu par nepieciešamību rīkot konkursu virszemes ūdensobjektu un ar to saistīto sauszemes teritoriju iznomāšanai.

Par Publiskās ūdenstilpes Daugavas akvatorija daļas, Kojusalas grāvī (kadastra apzīmējums 0100 048 2061 8003, platībā 19 809 m²) un piesaistītā zemesgabala Grāpju pussalā (kadastra apzīmējums 0100 048 0021 8001, platībā 8246 m²) iznomāšanu



Par Publiskās ūdenstilpes Daugavas akvatorija daļas, Kojusalas grāvī (kadastra apzīmējums 0100 048 2061 8003, platībā 19 809 m²) un piesaistītā zemesgabala Grāpju pussalā (kadastra apzīmējums 0100 048 0021 8001, platībā 8246 m²) iznomāšanu

- ▶ Mājokļu un vides departaments 27.03.2015. vēstulē aicināja Īpašuma departamentu, ņemot vērā augstāk minēto un to, ka Kojusalas grāvī izdalītās zemes gabala vienības nav nodotas Departamenta valdījumā, līdz ar to Departamentam nav tiesiska pamata pasūtīt un atmaksāt nekustamā Īpašuma vērtējumu, lūdzam Jūs veikt visas nepieciešamās darbības, lai noteiktu:
 - nomas maksu zemes gabala vienībai ar kadastra apzīmējumu 0100 048 2061 8001 - platība 6451m²;
 - izsoles sākumcenu nomai zemes gabala vienībai ar kadastra apzīmējumu 0100 048 2061 8002 - platība 18003m²;
 - izsoles sākumcenu nomai zemes gabala vienībai ar kadastra apzīmējumu 0100 048 2061 8003 - platība 19809m².

Par Publiskās ūdenstilpes Daugavas akvatorija daļas, Kojusalas grāvī (kadastra apzīmējums 0100 048 2061 8003, platībā 19 809 m²) un piesaistītā zemesgabala Grāpju pussalā (kadastra apzīmējums 0100 048 0021 8001, platībā 8246 m²) iznomāšanu

AS „BDO”
PULKVEŽA BRIEŽA IELA 19, RĪGA, LV-1010, LATVIJA
TĀLR.: (+371) 67220320 FAKSS: (+371) 67220180,
E-PASTS: INVEST@BDO.RIGA.LV

Rīgas domes Īpašuma departamentam
Rīgā, 2015. gada 19. maijā

Par zemes vienības Rīgā, Daugavas akvatorijā, Kojusalas grāvī (kadastra apzīmējums 0100 048 2061 8003 - daļas Daugavas akvatorijas 18 003 m² platībā) un zemes vienības Grāpju pussalā (kadastra apzīmējums 0100 048 0021 8001, platība 8 246 m²) tirgus nomas maksu izsoles sākumcenas noteikšana


Pamatojoties uz 2012. gada 3. februārī noslēgtās Vispārīgās vienošanās DI-12-26-II un Atsevišķā pasākējuma līguma Nr. 375 DAV noteikumiem esam veikusi nomas maksas noteikšanu zemes vienībai Rīgā, Daugavas akvatorijā, Kojusalas grāvī (kadastra apzīmējums 0100 048 2061 8003 - daļai Daugavas akvatorijas 18 003 m² platībā) un zemes vienībai Grāpju pussalā (kadastra apzīmējums 0100 048 0021 8001, platība 8 246 m²). Nomas maksa kā vienotam īpašumam noteikta atbilstoši situācijai īpašumā 2015. gada 15. maijā. Tirgus nomas maksas noteikšanā izmantota mūsu rīcībā nodotās informācijas un tirgus situācijas analīze.

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, zemes vienības Rīgā, Daugavas akvatorijā, Kojusalas grāvī (kadastra apzīmējums 0100 048 2061 8003 - daļai Daugavas akvatorijas 18 003 m² platībā) un zemes vienībai Grāpju pussalā (kadastra apzīmējums 0100 048 0021 8001, platība 8 246 m²) tirgus nomas maksa, atbilstoši situācijai īpašumā 2015. gada 15. maijā, - 13 906 EUR/gadā (0,53 EUR/m² gadā) jeb 1159 EUR/mēnesī (0,044 EUR/m² mēnesī), (neteskaitot PVN), rēķinot uz objekta kopējo ūdens akvatorija un zemesgabala platību 26 249 m².

Nomas maksa noteikta ple nosacījuma, ka nomnieks (proporcionāli aizņemtajai platībai) maksā visus ar īpašumu saistītos nodokļus un apsaimniekošanas izdevumus.

Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir radušies kādi jautājumi par augstāk minētā īpašuma vērtēšanas gaitu, lūdzam sazināties ar AS “BDO” pa tālruni 67220320.

Ar cieņu,
valdes priekšsēdētājs

 Dainis Tunsts

AS “SEB banka” kods UNLALV2X konts LV76UNLA0001003469481 AS “Swedbank” Swift kods HABALV22 konts LV80HABA0551029169581 Nordea Bank AB Latvijas filiāle Swift NDEALV2X konts LV76NDEA0000082908382

MK 918 vs Noteikumi par publisko ūdeņu nomu

- ▶ MK 918 (vecā redakcija)

83. Ūdenstilpes nomas maksu nosaka, ņemot vērā ūdenstilpes platību, izmantošanas veidu un citus sociālekonomiskos faktoros

- ▶ MK 918

83. Ūdenstilpes nomas maksu nosaka, ņemot vērā ūdenstilpes platību, atrašanās vietu, izmantošanas veidu un sociālekonomiskos faktoros. Ja ūdenstilpi paredzēts izmantot komerciāliem mērķiem vai konkursā par ūdenstilpes nomu ir pieteicies tikai viens pretendents, nomas maksu nosaka, ņemot vērā sertificēta vērtētāja atbilstoši tirgus novērtējumam noteikto nomas maksu.

- ▶ Noteikumi par publisko ūdeņu nomu

27. Ūdenstilpes nomas maksu nosaka, ņemot vērā ūdenstilpes platību, atrašanās vietu, izmantošanas veidu un sociālekonomiskos faktoros. Ja ūdenstilpes daļu paredzēts izmantot komerciāliem mērķiem, nomas maksas noteikšanai izmanto Valsts zemes dienesta izsniegto izziņu par ūdenstilpes daļas iespējamo kadastrālo vērtību. Ja publiskās ūdenstilpes nomu ierosinājusi privātpersona, tā sedz pašvaldības izdevumus, kas saistīti ar Valsts zemes dienesta izziņas par iespējamo kadastrālo vērtību saņemšanu.

Par Publiskās ūdenstilpes Daugavas akvatorija daļas, Kojusalas grāvī (kadastra apzīmējums 0100 048 2061 8003, platībā 19 809 m²) un piesaistītā zemesgabala Grāpju pussalā (kadastra apzīmējums 0100 048 0021 8001, platībā 8246 m²) iznomāšanu

1. Iznomāt, organizējot nomas tiesību izsoli, publiskās ūdenstilpes Daugavas akvatorija daļas, Kojusalas grāvī (kadastra apzīmējums 0100 048 2061 8003, platībā 18003 m²) un piesaistītā zemesgabala Grāpju pussalā (kadastra apzīmējums 0100 048 0021 8001, platībā 8246 m²) iznomāšanai.
2. Apstiprināt Nomas konkursa nolikumu.
3. Līgums tiek noslēgts uz termiņu 5 gadiem.
4. Noteikt, ka zemes nomas maksas sākotnējais apmērs par zemesgabalu lietošanu aprēķināms atbilstoši AS „BDO” 2015.gada maija vērtējumam „Zemes vienības Rīgā, Daugavas akvatorijā, Kojusalas grāvī (kadastra apzīmējums 0100 048 2061 8003 daļas no Daugavas akvatorijas 18 003m² platībā) un zemes vienības Grāpju pussalā (kadastra apzīmējums 0100 048 2061 8001, platība 8246m²) tirgus nomas maksu izsoles sākumcenas noteikšanai”.
5. Pilnvarot Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta direktoru Rīgas pilsētas pašvaldības (turpmāk – Iznomātājs) vārdā slēgt nomas līgumu (turpmāk – Līgums) par 1.punktā minētajam zemesgabalam ar izsoles dalībnieku, kurš būs ieguvis tiesības slēgt Līgumu (turpmāk – Nomnieks), kā arī turpmāk slēgt Līguma pārjaunojuma līgumus, parakstīt visus Līguma grozījumus un papildinājumus, tostarp vienošanos par Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, vienpusēji atkāpties no Līguma un akceptēt iespēju nodot zemesgabalus apakšnomā. Ietvert Līgumā šādus pamatnoteikumus:*
6. Noteikt, ka lēmums zaudē spēku, ja viena gada laikā no lēmuma spēkā stāšanās brīža netiek noslēgts Līgums ar Nomniekiem.
- ▶ 7. Noteikt, ka Līgums stājas spēkā ar tā parakstīšanas brīdi.

Līguma pamatnoteikumi

- ▶ 5.1. Nomnieks:
 - 5.1.1. nav tiesīgs būvēt būves kā patstāvīgus īpašuma objektus;
 - 5.1.2. ir tiesīgs būvēt īslaicīgas lietošanas būves normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā;
 - 5.1.3. ievēro, ka saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu 2006. – 2018.gadam zemesgabals atrodas apstādījumu un dabas teritorijā (~4896 m²), publiskās apbūves teritorijā ar apstādījumiem (~2374 m²) un ūdens teritorijā (~976 m²);
 - 5.1.4. ievēro zemesgabala lietošanas tiesību aprobežojumus:
 - 5.1.4.1. esošās pazemes un virszemes inženierkomunikācijas;
 - 5.1.4.2. inženierkomunikāciju un objektu aizsargjoslas, tostarp ūdensteces aizsargjosla un tauvas josla, kurās jāievēro lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām;
 - 5.1.4.3. citus lietošanas tiesību aprobežojumus, arī tos, kas nav ierakstīti zemesgrāmatā;
 - 5.1.5. ņem vērā, ka zemesgabala daļa atrodas teritorijā ar applūšanas varbūtību reizi 10 gadus;
 - 5.1.6. par saviem līdzekļiem izbūvē iebrauktuvi pie zemesgabala no Krasta ielas vietējās satiksmes joslas..1.1. ņem vērā, ka atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma grafiskajai daļai un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (Rīgas domes 07.02.2006. saistošie noteikumi Nr.38):
 - 5.1.7. veic zemesgabalu uzturēšanu atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, ievērojot Rīgas domes saistošo noteikumu par Rīgas pilsētas teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu prasības;
 - 5.1.8. ņem vērā, ka zemesgabali ir publiskās lietošanas ārtelpa, un nodrošina, ka netiek traucēta to publiskā lietošana;
 - 5.1.9. citus lietošanas tiesības aprobežojumus, arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā;
 - 5.1.10. maksā zemes nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokli normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ievērojot attiecīgos Rīgas domes saistošos noteikumus;
 - 5.1.11. papildus zemes nomas maksai maksā pievienotās vērtības nodokli;
 - 5.1.12. Līgumiem beidzoties, tostarp jebkurā no Līgumā paredzētās vienusējās atkāpšanās gadījumiem, atbrīvo par saviem līdzekļiem zemesgabalu un ūdenstilpi no Nomniekiem un trešajām personām piederošām kustamām mantām un sakopj zemesgabalu un ūdenstilpi atbilstoši sakārtotas vides prasībām;
 - 5.1.13. maksā līgumsodu viena gada zemes nomas maksas, kāda tā ir Līguma izbeigšanās brīdī, apmērā 30 dienu laikā pēc Līguma izbeigšanās, ja Nomnieki nav izpildījuši 5.1.12.apakšpunktā noteiktos pienākumus. Papildus līgumsodam Nomnieki maksā atlīdzību par visiem zaudējumiem un izdevumiem, kas Iznomātājam radušies saistībā ar 5.1.12.apakšpunktā Nomniekiem noteikto pienākumu nepildīšanu;
- ▶ 5.1.14. nesauņem nekādu atlīdzību no Iznomātāja par zemesgabalos veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem, tostarp nepieciešamajiem, derīgajiem un greznuma izdevumiem, kā arī par visiem izdevumiem, kas radušies, sagatavojot zemesgabalus iznomāšanai, uzturot iznomātos zemesgabalus un atbrīvojot tos, Līgumam beidzoties

MK 918 vs Noteikumi par publisko ūdeņu nomu

▶ MK 918

52.6. līguma darbību vienpusēji var izbeigt pirms termiņa, ja:

52.6.1. nomnieks sešu mēnešu laikā pēc līguma noslēgšanas nav sācis līgumā paredzēto darbību, nepilda vai pārkāpj līguma nosacījumus;

52.6.2. nomnieks vairāk par mēnesi ir aizkavējis nomas maksas maksājumus un tos nesamaksā divu nedēļu laikā pēc atgādinājuma saņemšanas no iznomātāja;

52.6.3. saskaņā ar vides aizsardzības institūcijas atzinumu vai zinātniskajiem ieteikumiem veiktie valsts institūciju zivju resursu un vides aizsardzības pasākumi dara neiespējamu līguma turpmāku izpildi;

52.8. iznomātājam ir tiesības vienpusēji bez soda sankcijām lauzt līgumu, ja ūdenstilpes noma ir pretrunā normatīvajos aktos noteiktajām prasībām.

Noteikumi par publisko ūdeņu nomu

16. Publisko ūdeņu valdītājs vienpusēji izbeidz nomas līgumu pirms termiņa, ja nomnieks:

- pārkāpj vides un dabas aizsardzību regulējošo normatīvo aktu prasības;
- ar savu darbību ir pasliktinājis ūdenstilpes, pludmales vai jūras piekrastes ūdeņu stāvokli;
- ir veicis patvaļīgu būvniecību nomas objektā;
- savas nomas tiesības nodevis trešajām personām bez iznomātāja piekrišanas;
- nepilda līgumā noteiktos brīvās piekļuves nodrošināšanas nosacījumus;
- nav veicis nomas maksas maksājumus ilgāk par 6 mēnešiem;
- līgumā noteiktais iznomāšanas mērķis ir pretrunā ar jauniem ūdens ekspluatācijas noteikumiem.

Par Publiskās ūdenstilpes Daugavas akvatorija daļas, Kojusalas grāvī (kadastra apzīmējums 0100 048 2061 8003, platībā 19 809 m²) un piesaistītā zemesgabala Grāpju pussalā (kadastra apzīmējums 0100 048 0021 8001, platībā 8246 m²) iznomāšanu

- ▶ Ierosinājumi no citām institūcijām pie lēmumprojekta
- precizēt paredzētos izmantošanas veidus atbilstoši Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr.34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” 20.pielikumam „Publiski pieejamās krastmalas un ūdens teritoriju izmantošana” un “Daugavas akvatorijas raksturojumā (posmā no Rīgas robežas līdz Vanšu tiltam) un ekspluatācijas (apsaimniekošanas) noteikumos” paredzētajai atļautajai akvatorijas un piegulošo krastmalu izmantošanai.
- Ņemot vērā, ka iznomāšanai paredzētais objekts atrodas ļoti nozīmīgā vietā, Daugavas krastmalas panorāmā un Rīgas vēsturiskā centra tiešā tuvumā, rosināts izvērtēt iespēju un papildināt nomas konkursa nolikumu ar papildus vērtēšanas kritērijiem, kas ļautu saņemtos pieteikumus izvērtēt arī pilsētvides kvalitātes kritēriju aspektā, piemēram, vērtējot sabiedrības interesēm atbilstošākās publiskās funkcijas, vizuāli telpisko risinājumu, plānoto funkciju ietekmi uz vidi u.tml.

SECINĀJUMI

- MK 918 nav iekļauta norma par vienotu objekta iznomāšanu;
- Nav izstrādāta optimāla Publiskās ūdenstilpnes apsaimniekošanas forma un minētam mērķim ierobežoti resursi;
- Administratīvā procesa likuma piemērošanas publiskās ūdenstilpes iznomāšanai;
- Ja iznomā publisku ūdenstilpi (tai skaitā vienotas attīstības ieceres īstenošanai), nomnieks nodrošina brīvu pieeju ūdenstilpei, lai to varētu izmantot: kultūrvēsturiskās ainavas un dabas objektu apskatei; dzeramā ūdens apgādei; rekreācijai; makšķerēšanai; rūpnieciskajai zvejai; valsts vides monitoringa veikšanai – atšķirīga kārtībā attiecībā pret pieguļošo teritoriju un ūdenstilpi