



LATVIJAS REPUBLIKA
JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

LĒMUMS

Jūrmalā

2015.gada 15.oktobrī

Nr. 424

(protokols Nr.19, 33.punkts)

Par pludmales nogabalu saraksta, kuru nomas tiesību izsole organizējama, paredzot investīcijas, apstiprināšanu

Saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 15.panta otro daļu 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 vai cita ministrija un kuri nav privātpersonu īpašumā.

Jūrmalas pilsētas dome (turpmāk – Dome) 2010.gada 25.februārī pieņēma lēmumu Nr.192 „Pludmales nogabalu iznomāšanas kārtība”, kurā noteikts, ka pludmales nogabali tiek iznomāti uz laiku līdz pieciem gadiem, bet ne ilgāk kā līdz to īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā uz valsts vārda. Atbilstoši minētajam lēmumam Dome ir noslēgusi divdesmit deviņu nogabalu nomas līgumus, kuros noteiktais pludmales nogabalu nomas termiņš ir 2015.gada 31.decembris. Nākamajiem gadiem ir nepieciešams organizēt Jūrmalas pilsētas administratīvajā teritorijā esošo pludmales nogabalu nomas tiesību izsoli. Attiecībā uz pludmales nogabalu izmantošanu komercdarbībai, ir secināms sekojošais:

[1] Ir noteikti stratēģiski uzdevumi pludmales infrastruktūras pilnveidošanai attiecībā uz visu jūras pludmali. 2008.gada 14.februārī Dome pieņēma lēmumu Nr.127 „Par Jūrmalas pilsētas tūrisma attīstības stratēģijas 2007.-2018.gadam apstiprināšanu”, saskaņā ar kuru apstiprināta „Jūrmalas pilsētas tūrisma attīstības stratēģija 2007.-2018.gadam”. Minētajā stratēģijā ir definēti uzdevumi stratēģisko mērķu sasniegšanai:

1) tūrisma infrastruktūras radīšana, uzlabošana un kvalitātes paaugstināšana (apakšuzdevumi - labierīcību ar tekošu ūdeni ierīkošana attīstība nodrošinot to lielāku pārklājumu pilsētā gar pludmali (ik pēc 300 - 500 metriem) un sabiedriskās ēdināšanas un izklaides (kino, kazino utml.) iespēju attīstīšana);

2) aktīvā tūrisma attīstības veicināšana (apakšuzdevumi - pludmaļu labiekārtošana, inventāra noma pludmalē (krēsli, saulesargi, slēdzamas kastītes, kur novieto somas, makus, kad iet peldēties)).

2010.gada 16.decembrī Dome pieņēma lēmumu Nr.825 „Par Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijas 2010. - 2030.gadam apstiprināšanu”, ar kuru apstiprināja Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģiju 2010-2030.gadam. Minētajā stratēģijā ir izvirzīti vairāki pasākumu kopumi Jūrmalas kā kūrortpilsētas attīstībai:

K7. Kūrorta objektu un kūrorta pakalpojumu attīstība:

- radīt priekšnoteikumus daudzveidīgu pakalpojumu attīstībai pilsētas teritorijā, atjaunojot un izbūvējot kūrorta objektus un nepieciešamo infrastruktūru –

peldiestādes, kūrortpoliklīnikas, veselīgas ēdināšanas iestādes, kempingu teritorijas u.c.

- atbalsts SPA viesnīcām pakalpojumu dažādošanai, izmantojot unikālos Jūrmalas dabas dziednieciskos līdzekļus.

K8. Pludmales promenādes izveide.

- labiekārtot pludmales teritoriju, ņemot vērā dažādās apmeklētāju intereses un sezonas.
- izveidot kāpu promenādi.
- dažādot pludmales tuvumā esošo viesnīcu pakalpojumu piedāvājumu.
- pludmales piedāvājums – Peldu vēstures ekspozīcija pludmalē.
- nodrošināt vispārpieņemtus pludmales labiekārtojuma standartus – tualetes, dušas, ģērbtuves, bērnu laukumus.
- sporta centra izveide pludmales sporta veidiem.
- ziemas sporta veidu attīstīšana pludmalē.

[2] Prasības pludmales nomas nogabalu izmantošanai pilsētas centra teritorijā (posmā no Madonas ielas līdz Ērgļu ielai) ir noteiktas ar Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada 11.jūnija saistošajiem noteikumiem Nr.26 „Par lokālpilnojumā teritorijai Jūrmalā starp Ērgļu ielu, Madonas ielu, dzelzceļu un pludmali teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu, un grafiskās daļas apstiprināšanu”. Šobrīd centra lokālpilnojumā ir iestrādāts regulējums paaugstināta komforta atpūtas vietām. Lokālpilnojumā Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 54.punktā ir noteikts, ka, lai nodrošinātu augsta komforta servisu viesiem, kas apmeklē Jūrmalu un dzīvo Jūrmalas 5 zvaigžņu viesnīcās, tikai pie 5 zvaigžņu viesnīcām pieguļošā pludmales teritorijā atļauts ierīkot pludmales nogabalus ar paaugstināta komforta atpūtas vietām un vasaras kafejnīcām. Šis nosacījums ir attiecināms tikai uz tām 5 zvaigžņu viesnīcām, kuras jau darbojas vismaz 3 gadus un kurām ir atbilstošas viesnīcas kategorijas sertifikāts. Attiecīgi pludmales nogabalos, kas atbilst minētajām prasībām, ir pamats noteikt nosacījumu nomniekam – investīciju veikšanu pludmales infrastruktūrā.

[3] Ņemot vērā gan Jūrmalas pilsētas tūrisma attīstības stratēģijā 2007.-2018.gadam noteikto, gan Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijā 2010-2030.gadam noteikto, jūras piekrastes joslā izveidotas pludmales apkalpes infrastruktūras izvietojuma zonas (turpmāk – Pludmales nogabali). Katrā pludmales nogabalā ir iespējams atšķirīgs piedāvāto pakalpojumu klāsts. Lai dažādotu piedāvātos pakalpojumus un nodrošinātu kvalitatīvu apkalpošanu Jūrmalas viesiem, kas ir ieinteresēti saņemt paaugstināta komforta pakalpojumus, atsevišķiem pludmales nogabaliem nomas tiesību noteikumos būtu iespējams un nepieciešams noteikt obligātas prasības nomnieka investīciju veikšanai. Prasību par investīcijām visracionālāk ir iespējams organizēt sasaistot pludmales nogabalu izmantošanu ar esošiem infrastruktūras objektiem vai pieguļošiem zemesgabaliem, kuri jau ir aprīkoti ar elektroenerģijas piegādes, centralizētajiem ūdens apgādes un kanalizācijas tīkliem un tiek izmantoti kā publiskā apbūves teritorija, un kuru darbība ir saistīta ar tūristu un peldviesu izmitināšanu un/vai apkalpošanu t.sk., sabiedriskās ēdināšanas pakalpojumiem.

Prasība par investīciju veikšanu plānota 4 pludmales nogabalos, kas ir tieši saistīti ar pieguļošo Kūrorta, Jaukta kūrorta un Publiskās apbūves teritorijā esošo objektu attīstību un/vai izmantošanu. Savukārt pašām investīcijām – to veidam, apjomam, izvietojumam, jāatbilst apbūves noteikumiem, kas ietverti Teritorijas plānojumā. Šobrīd spēkā esošajā Teritorijas plānojumā nav paredzēti atsevišķi noteikumi jūras piekrastes teritorijām, kur

koncentrējas lielākais viesu daudzums ar iespējamām prasībām par paaugstināta komforta apstākļiem.

[4] 2015.gada 13.augustā Dome pieņēma lēmumu Nr.347 „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu pirmās redakcijas nodošanu publiskajai apspriešanai un atzinumu saņemšanai”. Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumos paredzēts grozīt teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, kas reglamentē apbūves noteikumus pludmalē (2.13.3.punkts Prasības būvēm ūdenī un pludmalē). Šobrīd notiek Teritorijas plānojuma grozījumu pirmā publiska apspiešana. Līdz ar to Teritorijas plānojuma grozījumu galīgā redakcija nav zināma, tāpat arī spēkā stāšanās laiks. No tā izriet, ka Līguma darbības laikā var mainīties apbūves nosacījumi. Attiecīgi šobrīd organizēt Jūrmalas pilsētas administratīvajā teritorijā esošo pludmales nogabalu nomas tiesību izsoles, paredzot kā obligātu nosacījumu investīciju ieguldīšanu, nav racionāli, jo šobrīd nav iespējams noteikt, kādas konkrēti investīcijas tiks pieļautas un ir iespējams prasīt, t.sk. sezonas būvju apjomi, blīvums u.c.

[5] Ņemot vērā to, ka minēto četru pludmales nogabala neiznomāšanas gadījumā Domei būtu pienākums par saviem līdzekļiem veikt pludmales apsaimniekošanu, kā rezultātā tiktu izlietoti pašvaldības līdzekļi, nav racionāli tos neiznomāt. Saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.¹panta pirmo daļu, ja likumā vai Ministru kabineta noteikumos nav paredzēts citādi, kustamās mantas nomas līgumu slēdz uz laiku, kas nav ilgāks par pieciem gadiem, zemes nomas līgumu — uz laiku, kas nav ilgāks par 30 gadiem, bet cita nekustamā īpašuma nomas līgumu — uz laiku, kas nav ilgāks par 12 gadiem. Minētie četru pludmales nogabalu nomas līgumi ir bijuši spēkā 5 gadus un Ministru kabineta noteikumos minēto maksimālo termiņu vēl nav sasnieguši.

Ņemot vērā minēto, ir lietderīgi noteikt jaunu noslēgto pludmales nogabalu nomas termiņu, nosakot, ka noslēgtie līgumi ir spēkā 12 mēnešus no dienas, ar kuru par teritorijas attīstības plānošanu atbildīgā ministrija būs devusi atļauju uzsākt attiecīgo saistošo noteikumu, ar kuru apstiprināti Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi, īstenošanu. Lēmuma 1.pielikumā norādīto pludmales nogabalu nomas tiesību izsole organizējama 12 mēnešu laikā no dienas, ar kuru par teritorijas attīstības plānošanu atbildīgā ministrija būs devusi atļauju uzsākt attiecīgo saistošo noteikumu, ar kuru apstiprināti Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi, īstenošanu. Ņemot vērā izsoles sagatavošanas un procesuālos termiņus, kā arī sezonālās ietekmi un izsoles objektu, optimālais periods, kurā var prognozēt, ka izsole būs noslēgusies ar rezultātu un būs noslēgts jaunais pludmales nogabala nomas līgums, ir 12 mēneši.

[6] Saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas likuma 3.pantu manta ir nododama lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu. Ņemot vērā to, ka esošie nomas līgumi noslēgti 2010.gadā, nepieciešams precizēt nomas maksas apmēru. Pludmales nogabala nomas maksa no 2015. gada tiek noteikta 1,5% apmērā no zemesgabala iespējamās kadastrālās vērtības ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķi: pludmales nogabala 30% platībai - neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme un pludmales nogabala 70% platībai - 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. Attiecīgi pagarinot nomas līgumus, nomniekiem tiks piedāvāta pēc šīs metodikas aprēķināta nomas maksa, ja spēkā esošajā nomas līgumā nebūs noteikta augstāka nomas maksas summa.

[7] Ņemot vērā to, ka 2010. gadā slēgtajos līgumos robežas noteiktas pēc citas metodikas (pludmales josla starp ielu izejām uz pludmali, kas izteikta metros), lai nebūtu

pretrunu ar ārējiem normatīvajiem aktiem, nosakāms vienots nomas platības aprēķins kvadrātmetros. Tas nodrošinās vienlīdzības principa ievērošanu attiecībā pret tiem nomniekiem, kas noslēguši nomas līgumus no 2015. gada. Minēto četru pludmales nogabalu līgumos noteiktās pludmales nogabalu platības tiek precizētas atbilstoši Domes 2014.gada 12.jūnija saistošajiem noteikumiem Nr.15 „Par Jūrmalas pilsētas pludmales un peldvietu izmantošanu” (17.punkts):

- ne tuvāk kā 25 m no noejām uz pludmali;
- 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 (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).

Ievērojot šos kritērijus, minētajos četros pludmales nogabalos tiek precizētas pludmales apkalpes infrastruktūras izvietojuma zonas.

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz likuma „Par pašvaldībām” 14.panta pirmās daļas 2.punktu, zemes pārvaldības likuma 15.panta otro daļu, Ministru kabineta noteikumu Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu” 18. punktu, Jūrmalas pilsētas domes 2009.gada 14.maija nolikumu Nr.22 „Par Jūrmalas pilsētas pašvaldībai piederošu vai piekrītošu neapbūvētu zemesgabalu iznomāšanas kārtību”, Jūrmalas pilsētas domes 2008.gada 14.februāra lēmumu Nr.127 „Par Jūrmalas pilsētas tūrisma attīstības stratēģijas 2007.-2018.gadam apstiprināšanu”, 2010.gada 16.decembra lēmumu Nr.825 „Par Jūrmalas pilsētas attīstības stratēģijas 2010. - 2030.gadam apstiprināšanu”, Jūrmalas pilsētas pašvaldības 2014.gada 12.jūnija saistošo noteikumu Nr.15 „Par Jūrmalas pilsētas pludmales un peldvietu izmantošanu”, Jūrmalas pilsētas dome **nolemj**:

1. Apstiprināt Jūrmalas pilsētas administratīvajā teritorijā esošo pludmales nogabalu sarakstu (1.pielikums), uz kuriem nomas tiesības izolāmas, paredzot nosacījumus par nomnieka investīcijām atbilstoši jaunajam Teritorijas plānojumam.
2. Noteikt, ka lēmuma 1.pielikumā norādīto pludmales nogabalu nomas tiesību izsole organizējama 12 mēnešu laikā no dienas, ar kuru par teritorijas attīstības plānošanu atbildīgā ministrija būs devusi atļauju uzsākt attiecīgo saistošo noteikumu, ar kuru apstiprināti Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi, īstenošanu.
3. Uzdot Īpašumu pārvaldes Pašvaldības Īpašumu nodaļai piedāvāt lēmuma 1.pielikumā norādīto pludmales nogabalu esošajiem nomniekiem grozīt līgumus atbilstoši vienošanās paraugam 2.pielikumā.

Priekšsēdētājs

G.Truksnis

1.pielikums Jūrmalas pilsētas domes
2015.gada 15.oktobra lēmumam Nr.424
(protokols Nr.19, 33.punkts)

Pludmales nogabali, kuri iznomājami ar investīciju veikšanas nosacījumu

Nr. p.k.	Adrese	Kadastra apzīmējums	Tekošie m	Kopējā platība m ²	Platība m ²		Saskaņā ar 11.12.2008. DL Nr.1077	Nosacītā nomas maksa gadā* (neieskaitot PVN) EUR
					30 % ar 0800 mērķi	70% ar 0501 mērķi		
1	36.līnija Lielupes ietekas virzienā	13000021203	75	1884	565	1319	Mierīgās atpūtas zona	879.85
2	Piestātnes iela – Gulbenes iela - Madonas iela	13000080101	155	5986	1796	4190		2795.52
3	Tirgoņu iela - Dubultu virzienā	13000090101	150	4549	1365	3184	Aktīvās atpūtas zona/Sporta zona	2590.54
4	Zvārtas iela - Draudzības iela	13000191201	68	1552	466	1086	Mierīgās atpūtas zona	152.39

* - ja nomas pludmales nogabala nomas līgumā nomas maksa ir augstāka, piemērojama spēkā esošā līgumā noteiktā augstākā nomas maksa.

VIENOŠANĀS Nr. _____
par grozījumiem 2010.gada _____ Pludmales nogabala nomas līgumā Nr. _____

Jūrmalā, 2015.gada ____ . _____

Jūrmalas pilsētas dome, tās priekšsēdētāja Gata Trukšņa personā, kurš rīkojas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas pašvaldības 2010.gada 4.februāra saistošajiem noteikumiem Nr.6 „Jūrmalas pilsētas pašvaldības nolikums” un likumu „Par pašvaldībām” (turpmāk – IZNOMĀTĀJS), no vienas puses,
un _____, reģistrācijas _____, tās _____ personā, kurš rīkojas saskaņā ar statūtiem (turpmāk – NOMNIEKS), no otras puses, abi kopā – LĪDZĒJI, pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 201_ .gada lēmumu Nr....., savā starpā vienojas 2010.gada ____ noslēgtajā Pludmales nogabala nomas līgumā Nr. _____ (turpmāk – LĪGUMS) veikt šādus grozījumus:

1. Izteikt LĪGUMA __punktu šādā redakcijā:
“_ .IZNOMĀTĀJS iznomā un NOMNIEKS pieņem nomā **zemes vienības, kadastra apzīmējums 1300 _____ daļu - pludmales nogabalu _____, _____ m² platībā** (turpmāk – **OBJEKTS**) saskaņā ar LĪGUMA 1.pielikumā pievienoto pludmales nogabala skici. LĪGUMS ir spēkā 12 (divpadsmit) mēnešus pēc Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma spēkā stāšanās brīža. OBJEKTS tiek iznomāts bez apbūves tiesībām.”
2. Izteikt LĪGUMA __punktu šādā redakcijā:
“_ .LĪDZĒJI vienojas par OBJEKTA kalendāra gada nomas maksu _____ EUR apmērā. NOMNIEKS papildus OBJEKTA nomas maksai maksā pievienotās vērtības nodokli (turpmāk – PVN) atbilstoši spēkā esošajiem Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.”
3. Aizstāt LĪGUMA 1.pielikumu ar Vienošanās 1.pielikumu.
4. Vienošanās sagatavota latviešu valodā uz 1 (vienas) lapas ar pielikumiem kopā uz 2 (divām) lapām 2 (divos) eksemplāros, no kuriem viens atrodas pie NOMNIEKA, otrs - pie IZNOMĀTĀJA. Abiem LĪGUMA eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks.

Pušu rekvizīti un paraksti

IZNOMĀTĀJS
Jūrmalas pilsētas dome
reģistrācijas Nr. 90000056357
Jomas ielā 1/5, Jūrmalā

z.v.

G.Truksnis

NOMNIEKS

z.v.
