

# CĒSU INDUSTRIĀLAIS PARKS



■ pieejamie gabali

**Teritorija atrodas** Cēsu novadā, un ir ērti sasniedzama no valsts galvenajiem nacionālās nozīmes autoceļiem A2 Rīga-Veclaicene un A3 Inčukalns-Valka. A2 atrodas 13 kilometru attālumā no Robežu ielas, savukārt A3 - 21 kilometra attālumā.

Vēsturiski teritorija tika izmantota industriālajiem mērķiem.

lelu atjaunošana un izbūve notiek **Eiropas Reģionālā attīstības fonda (ERAF) projekta “Degradēto teritoriju revitalizācija Cēsu novadā II kārtā”** gaitā.

Kontaktinformācija:

**Sabīne Metāla, 25723833**

**[sabine.metala@cesunovads.lv](mailto:sabine.metala@cesunovads.lv)**



## TERITORIJĀ NODROŠINĀTS



7 metrus platas ielas ar asfaltbetona segumu



Elektrības pievads pie katra zemes gabala



Maģistrālais gāzes vads



Ielu apgaismojums



Maģistrālais ūdensapgādes un kanalizācijas tīkls



Lietus ūdens kanalizācijas tīkls

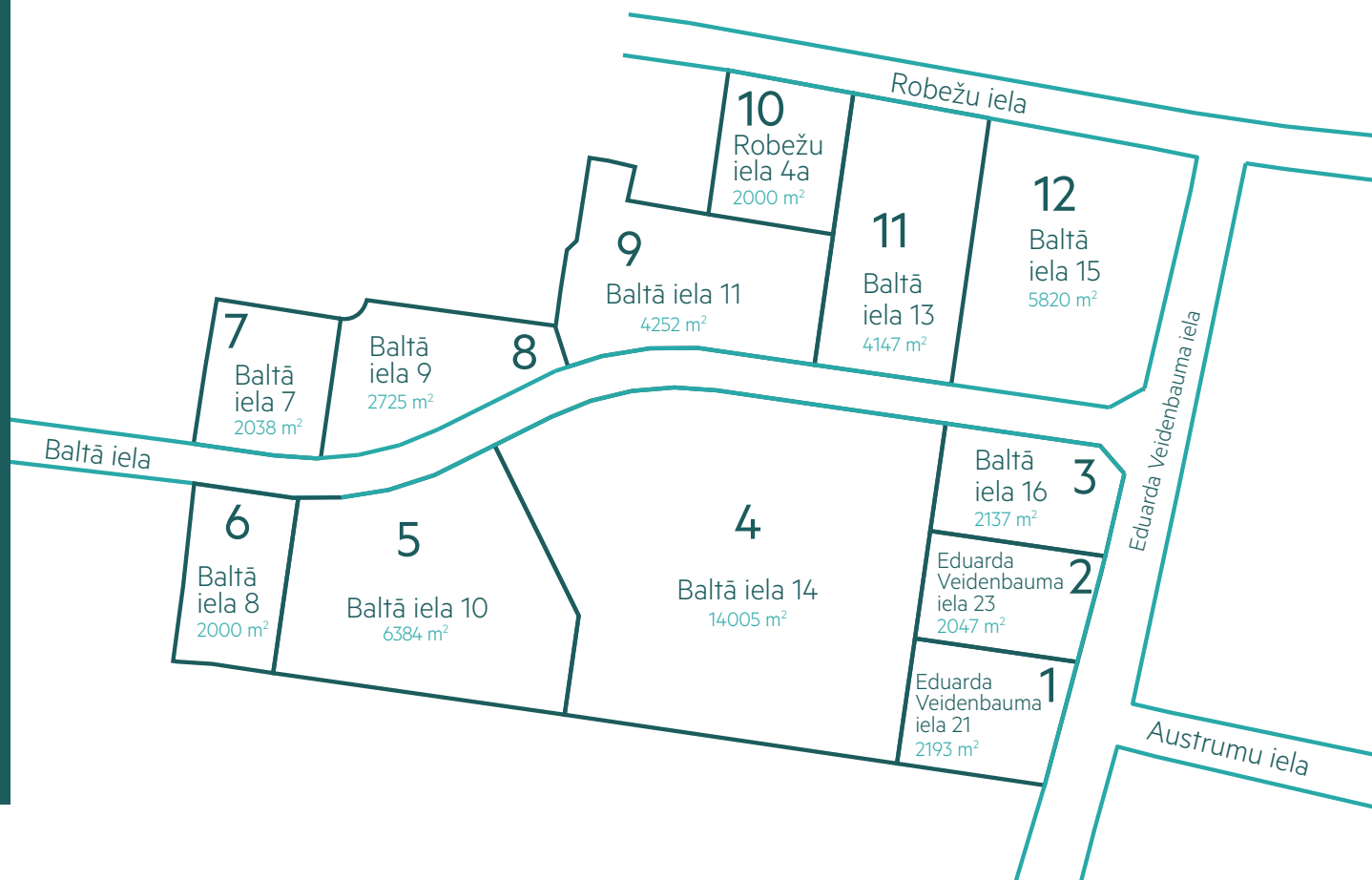


Piemērota teritorija dažāda veida ražošanas vai biroja ēku celtniecībai



Visas komunikācijas tiek nodrošinātas līdz zemes gabala robežai

# ČĒSU INDUSTRIĀLAIS PARKS



## APBŪVES TIESĪBAS UN NOMA

Maksa par zemes gabalu apbūves tiesībām tiks noteikta izsoles rezultātā. Sākumcenu nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja vērtējumam. Orientējoša izsoles sākuma cena ir **0,025 eiro par m2 mēnesī**.

Objekta nomas maksa tiks noteikta izsoles rezultātā. Maksas sākumcenu nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja vērtējumam.

Līgumu par objekta nomu vai apbūves tiesību piešķiršanu ir iespējams noslēgt **uz laiku līdz 30 gadiem**. Maksu sāks aprēķināt ar līguma noslēgšanas brīdi.

Maksu par apbūves tiesībām un objektu nomas maksu uz noteiktu laiku būs **iespējams samazināt līdz 50%** (bet ne mazāk kā 28 eiro gadā), ja komersants apņemas ievērot vismaz vienu no šiem nosacījumiem:

- radīt jaunas darba vietas;
- veikt nozīmīgus finansiālos ieguldījumus, kas nodrošinās saimnieciskās darbības paplašināšanu vai dažādošanu;
- veikt finansiālos ieguldījumus, kas sekmēs inovāciju vai jaundibinātu ražošanas uzņēmumu veidošanos;
- veikt ieguldījumus neapbūvētā zemesgabala infrastruktūras attīstībā;

- neapbūvēto zemesgabalu izmantot sociālās aizsardzības, kultūras, izglītības, zinātnes, sporta, vides un dzīvnieku aizsardzības vai veselības aprūpes funkciju nodrošināšanai.

Izvērtējot lietderību un citus apstākļus, **līgumā var paredzēt samazināt nomas maksu**, lai atlīdzinātu nomniekam tā veiktos nepieciešamos un derīgos kapitālieguldījumus nomas objektā. Nomas maksu samazina, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu paredzamo nolietojumu nomas līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām darbu veikšanas brīdī, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūstami citā veidā, piemēram, iekļaujot ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarīfos.

Nomas maksas samazinājumu piemēro nevis sākotnējai nomas maksai, bet gan neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai, kas noteikta nomas objektam pēc kapitālieguldījumu veikšanas. Tas nozīmē, ka pēc ieguldījumu veikšanas nomas objekts vēlreiz jānovērtē, un pēc tā iespējams samazināt jauno nomas maksu.

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKLIS

Nekustamā īpašuma nodokli (NĪN) apmaksu veic nomnieks, **1,5% no īpašuma kadastrālās vērtības**. Piemēram, 2038 m<sup>2</sup> lielam zemes gabalam NĪN ir +/- 60 EUR gadā, atbilstoši šī brīža kadastrālajai vērtībai.

Ir iespējams saņemt **NĪN atvieglojumus līdz 90%**, atbilstoši Cēsu novada pašvaldības (CNP) saistošajiem noteikumiem "Par atvieglojumu piemērošanu nekustamā īpašuma nodokļa maksātājiem Cēsu novadā". Atlaidēm jāpiesakās CNP, aizpildot pieteikumu. Vairāk informācijas cesis.lv.

**Ja tiek piešķirti NĪN atvieglojumi vai cita veida atbalsts komercdarbībai, uzņēmējam tiek piemērots de minimis\* (valsts atbalsts).**

*\* Eiropas Komisija ir ieviesusi minimālā apjoma jeb tā saucamā de minimis atbalsta jēdzienu, kas nosaka, ka atbalsta projekti par mazām summām, kuriem faktiski nav ietekmes uz konkurenci un tirdzniecību starp dalībvalstīm, netiek pakļauti vispārējām komercdarbības atbalsta kontroles prasībām. Par de minimis atbalstu tiek uzskatīts atbalsts, kas nepārsniedz 200 000 EUR. Minēto 200 000 EUR bruto summu nedrīkst pārsniegt trīs fiskālo gadu laika posmā.*

## ĪPAŠNIEKA MAINĀ

Apbūves tiesības **ir mantojamas, atsavināmas, apgrūtināmas ar lietu tiesībām un var tikt ieķīlātas atbilstoši noteikumiem**, taču jāsaņem Cēsu novada pašvaldības rakstiska piekrišana.

Zemi **ir ļauts nodot apakšnomā**, taču apakšnomniekam jāaņemas pildīt visus līguma noteikumus, un jāsaņem Cēsu novada pašvaldības rakstiska piekrišana.

## IZSOLE

Pašvaldība ir veikusi zemes gabala uzmērīšanu un vērtējumu, kā arī tie ir reģistrēti zemesgrāmatā. Ja uz zemes gabalu piesakās vismaz viens pretendents tiek rīkota izsole.

Ja izsolē pieteiksies **vismaz viens pretendents**, to atzīs par notikušu.

Piesakoties izsolei, **jāsagatavo vizija par plānoto darbības veidu**, norādot plānoto investīciju apjomu, plānoto darbinieku skaitu, uzņēmuma NACE kodu). Cēsu industriālais parks paredzēts C koda apstrādes rūpniecības uzņēmumiem. Uzņēmuma pamatdarbība nedrīkst pilnībā būt saistīta ar nosauktajām nozarēm (drīkst būt daļēji saistīta, taču **nedrīkst pārsniegt 50% no neto apgrozījuma**):

- elektroenerģija, gāzes apgāde, siltumapgāde, izņemot gaisa kondicionēšanu (NACE kods: D);
- ūdensapgāde, kā arī notekūdeņu, atkritumu apsaimniekošana un sanācija, izņemot otrreizējo pārstrādi (NACE kods: E);
- vairumtirdzniecība un mazumtirdzniecība, izņemot automobiļu un motociklu remontu (NACE kods: G);
- finanšu un apdrošināšanas darbības (NACE kods: K);
- operācijas ar nekustamo īpašumu (NACE kods: L);
- valsts pārvalde un aizsardzība, obligātā sociālā apdrošināšana (NACE kods: O);
- azartspēles un derības (NACE kods: R92);
- tabakas audzēšana (NACE kods: A01.15) un tabakas izstrādājumu ražošana (NACE kods: C12);
- ārpus teritoriālo organizāciju un institūciju darbība (NACE kods: U).

## IZPIRKŠANA

Apbūves tiesīgais **varēs ierosināt nekustamā īpašuma (NĪ) atsavināšanu, ja ievēroti šādi kritēriji:**

- 1) Iznomāto zemi komersants var rosināt atsavināt ne ātrāk kā pēc 5 gadiem pēc ES projekta noslēguma maksājuma veikšanas finansējuma saņēmējam** (t.i., ja projektu pabeidz 2021.gada vidū, tad gala maksājums tiek saņemts 2021.gada rudenī. No tā brīža skaitot, 5 gadi, ir 2026.gada rudens);
- 2) Izpildītas visas līgumā noteiktās prasības** attiecībā uz zemes gabala attīstību (investīciju projekts), ēkas (būves) reģistrētas zemesgrāmatā u.tml.

Saskaņā ar normatīvajiem aktiem, zemi varēs izpirkt par neatkarīgā vērtētāju novērtējuma cenu uz to brīdi, ņemot vērā tirgus vērtību. Sākumcena (nosacītā cena) nosakāma atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātajiem īpašuma vērtēšanas standartiem. Šo cenu nosaka pieaicināts neatkarīgs vērtētājs.

Pašvaldības īpašumu atsavināšanu šobrīd nosaka Publiskas personas mantas atsavināšanas likums. Saskaņā ar pašlaik valstī spēkā esošo likumdošanu, īpašums var tikt atsavināts izsoles kārtībā. Nomas līguma tiesiskās attiecības un apbūves tiesības nerada pirmpirkuma tiesības attiecībā uz atsavināmo īpašumu. Taču nomas līgumu var reģistrēt zemesgrāmatā, kā rezultātā tas nākamajam NĪ īpašniekam ir saistošs, tāpat arī līgums par apbūves tiesību piešķiršanu (kas jau ir reģistrēts zemesgrāmatā).