

**ZEMES NOMAS LĪGUMS NR. ....**

2019. gada .....

Rīga

**Rīgas pilsētas pašvaldība** Rīgas domes Īpašuma departamenta direktores **Aijas Rimicānes** personā, kas iecelta amatā ar Rīgas domes 13.06.2017. lēmumu Nr.5316 (prot. Nr.94, 27.§), turpmāk - Iznomātājs, no vienas puses, un SIA “\_\_\_\_\_”, kas reģistrēta Komercreģistrā ar vienoto reģistrācijas Nr.\_\_\_\_\_, kuru pārstāv \_\_\_\_\_, turpmāk - Nomnieks, no otras puses, kopā - Puses, pamatojoties uz Rīgas domes 23.01.2019. lēmumu Nr.1945 (prot.Nr.45, 53.§), Rīgas domes 23.01.2019. ieteikumiem Nr.2 „Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošās, piekrītošās, valdījumā uz likuma pamata esošās zemes iznomāšanas un apbūves tiesības piešķiršanas kārtība”, Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumiem Nr.350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi”, ņemot vērā Rīgas domes Īpašuma departamenta direktores apstiprinātos rezerves zemes fonda zemesgabala bez adreses, Kokneses prospekta un Mežezera ielas krustojumā, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 084 0434), nomas tiesību izsoles (.....2019. sēdes protokols Nr.DINIK-19-...-pro) rezultātus, noslēdz zemes nomas līgumu, turpmāk tekstā – līgums.

**1. Līguma priekšmets**

1.1. Nomnieks nomā rezerves zemes fonda zemesgabalu bez adreses, Kokneses prospekta un Mežezera ielas krustojumā, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 084 0434), 2243 m<sup>2</sup> platībā (turpmāk tekstā – Zemesgabals), atbilstoši pievienotajam Zemesgabala plānam (pielikums Nr.1).

1.2. Zemesgabala izmantošanas mērķis – īslaicīgas lietošanas būves, kas tiks izmantota tirdzniecības, pakalpojumu un komerciāla rakstura vajadzībām (tostarp īslaicīgas lietošanas inženierbūves – reklāmas objekta ar piesaisti zemei) un/vai īslaicīgas lietošanas autostāvvietas, kas paredzēta publiskai lietošanai no plkst. 8.00 līdz plkst. 20.00 (turpmāk – Objekts), būvniecība, uzturēšana un apsaimniekošana, kā arī teritorijas labiekārtošana.

1.3. Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu 2006.–2018.gadam (darbības termiņš pagarināts ar Rīgas domes 25.04.2018. lēmumu Nr.1099) Zemesgabals 361 m<sup>2</sup> platībā atrodas centru apbūves teritorijā un 1882 m<sup>2</sup> platībā atrodas ārpus ielas sarkanajām līnijām noteiktajā ielu teritorijā – inženierkomunikāciju koridorā.

1.4. Zemesgabals ir ieskaitīts rezerves zemes fondā un saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 17.panta pirmo daļu līdz brīdim, kad Ministru kabinets izdod rīkojumu par Zemesgabala ierakstīšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda vai tas tiek ierakstīts zemesgrāmatā uz Iznomātāja vārda, faktiskā valdījuma tiesību pār Zemesgabalu īsteno Iznomātājs.

**2. Līguma termiņš**

2.1. Līgums stājas spēkā pēc līguma abpusējas parakstīšanas ar reģistrācijas dienu Rīgas domes Sekretariātā.

2.2. Līgums ir spēkā līdz brīdim, kad Ministru kabinets izdod rīkojumu par Zemesgabala ierakstīšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda, bet ne ilgāk kā uz 5 (pieciem) gadiem no līguma spēkā stāšanās.

### 3. Samaksa un samaksas noteikumi

3.1. Zemes nomas maksu Nomnieks maksā no līguma spēkā stāšanās dienas.

3.2. Veicot maksājumus Nomnieks norāda šādus rekvizītus:

Saņēmējs: **Rīgas pilsētas pašvaldība**

Nodokļu maksātāja reģistrācijas Nr.90011524360

Konts: Nr.LV87NDEA0020300003010

Banka: Luminor Bank AS, Latvijas filiāle, kods NDEALV2X

**Iemaksas mērķis: kods 214 Rīgas domes Īpašuma departaments, līguma Nr. par kuru tiek veikts maksājums.**

Iznomātāja rēķini tiek sagatavoti elektroniski un ir derīgi bez paraksta. Iznomātāja rēķini tiek sūtīti uz Nomnieka norādīto e-pasta adresi: \_\_\_\_\_

Maksājums tiek uzskatīts par veiktu dienā, kad tas ir saņemts Iznomātāja norēķinu kontā.

Rēķina nesaņemšana neatbrīvo Nomnieku no pienākuma veikt zemes nomas maksājumus.

3.3. Iznomātāja kontā Nomnieka ieskaitītos **EUR** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ *euro*, \_\_ centi) kā Nodrošinājuma depozītu – 6 (sešu) mēnešu nomas maksas apmērā (bez PVN) Iznomātājs ņemas veidā patur visu līguma darbības periodu līgumā noteikto Nomnieka saistību pilnīgas izpildes nodrošinājumam. Iznomātājs, līgumam beidzoties, tai skaitā, jebkurā no līgumā paredzētās vienpusējās atkāpšanās gadījumiem, Nodrošinājuma depozītu novirza Nomnieka neizpildīto saistību dzēšanai, tai skaitā, zemes nomas maksas parādu vai nokavējumu procentu, vai līgumsoda segšanai. Pēc līguma izbeigšanas un Nomnieka neizpildīto saistību ieturējuma, atlikušo Nodrošinājuma depozīta summu, ja tāda ir, Iznomātājs atmaksā Nomniekam 30 (trīsdesmit) darba dienu laikā.

3.4. Nomnieks ir samaksājis Iznomātāja izdevumus **EUR 302,50** (trīs simti divi *euro*, 50 centi) (tai skaitā PVN) apmērā par nekustamā īpašuma sertificēta vērtētāja noteikto Zemesgabala tirgus nomas maksas vērtējumu.

3.5. **Zemes nomas maksa ir EUR** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ *euro*, \_\_ centi) **gadā**.

3.6. Papildus zemes nomas maksai Nomnieks maksā pievienotās vērtības nodokli (PVN).

3.7. Zemes nomas maksa jāmaksā četras reizes gadā, maksājot uz priekšu par ceturksni, samaksu veicot attiecīgi **līdz 31.janvārim, 30.aprīlim, 31.jūlijam un 31.oktobrim**. Ja zemes nomas termiņš sākas datumā, kas neiekrīt ceturkšņa pirmā mēneša pirmajā datumā, nomas maksas maksājums par šo ceturksni tiek aprēķināts proporcionāli kalendāro dienu skaitam šajā ceturksnī un minētais maksājums ir apmaksājams Iznomātāja norādītajā termiņā.

3.8. Iznomātājs zemes nomas maksu palielina, piemērojot koeficientu 1,5, ja Nomnieks uz Zemesgabala ir veicis nelikumīgu būvniecību, uz laiku līdz nelikumīgas būvniecības seku novēršanai.

3.9. Par nokavētiem maksājumiem Nomnieks maksā nokavējuma procentus **0,1%** apmērā no savlaicīgi nesamaksātās naudas summas par katru nokavēto dienu.

3.10. Iznomātājs var vienpusēji mainīt zemes nomas maksu, ja tiek izdarīti grozījumi normatīvajos aktos par pašvaldības zemes nomas maksas aprēķināšanas kārtību un ja normatīvajos aktos paredzētā zemes nomas maksa nav zemāka par nosolīto zemes nomas maksu. Šādas Iznomātāja noteiktas izmaiņas ir saistošas Nomniekam ar dienu, kad stājušies spēkā grozījumi normatīvajos aktos.

3.11. Līguma darbības laikā nekustamā īpašuma nodokli un visus citus nodokļus un nodevas, kas paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz Zemesgabalu un Objektu, Nomnieks maksā patstāvīgi.

#### ***4. Citas Pušu tiesības un pienākumi***

4.1. Nomnieks veic Zemesgabala, piegulošās teritorijas un Objekta uzturēšanu atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, ievērojot Rīgas domes saistošo noteikumu par Rīgas pilsētas teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu prasības.

4.2. Nomnieks patstāvīgi Objekta būvniecībai saņem AS “Sadales tīkls” un AS “Augstsprieguma tīkls” piekrišanu.

4.3. Nomnieks veic visas darbības, kas nepieciešamas Objekta ekspluatācijas atbilstības normatīvo aktu prasībām nodrošināšanai saskaņā ar 1.2.apakšpunktā noteikto Zemesgabala izmantošanas mērķi.

4.4. Nomnieks ir atbildīgs par Objekta ekspluatācijas atbilstību normatīvo aktu prasībām, kā arī par Zemesgabala atbrīvošanu no Objekta pēc tā ekspluatācijas termiņa beigām vai, beidzoties līgumam.

4.5. Nomnieks Zemesgabalu lieto tikai līgumā noteiktajam mērķim.

4.6. Nomnieks nevar nodot Zemesgabalu apakšnomā vai citādā lietošanā trešajai personai bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas.

4.7. Nomnieks atļauj Iznomātājam apsekt Zemesgabalu tādā apjomā, lai pārliecinātos par tā izmantošanu atbilstoši līguma noteikumiem.

4.8. Nomnieks ievēro Zemesgabala lietošanas tiesību aprobežojumus:

4.8.1. esošās pazemes un virszemes inženierkomunikācijas;

4.8.2. inženierkomunikāciju un objektu aizsargjoslas, tostarp aizsargjoslu gar elektrisko tīklu gaisvadu līnijām ar nominālo spriegumu vairāk par 100kv, kurās jāievēro lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām;

4.8.3. citus lietošanas tiesību aprobežojumus, arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā.

4.9. Nomnieks ņem vērā, ka Zemesgabals nav iekļaujams blakus esošā zemesgabala apbūves normatīvajos rādītājos, ja Zemesgabala Nomnieks ir blakus esošā zemesgabala īpašnieks vai lietotājs.

4.10. Nomnieks nodrošina inženierkomunikāciju ierīkošanai nepieciešamo Zemesgabala daļas pieejamību uz būvdarbu izpildes laiku.

4.11. Nomnieks nesaņem nekādu atlīdzību no Iznomātāja par Zemesgabalā veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem, kā arī par ieguldījumiem un izdevumiem, kas saistīti ar Objektu (tostarp nepieciešamajiem, derīgajiem un greznuma izdevumiem), kā arī par visiem izdevumiem, kas radušies, uzturot iznomāto Zemesgabalu un Objektu, kā arī atbrīvojot Zemesgabalu, tostarp no Objekta, un sakopjot Zemesgabalu atbilstoši sakārtotas vides prasībām, līgumam beidzoties.

4.12. Nomnieks, beidzoties līgumam, tostarp jebkurā no līgumā paredzētās vienpusējās atkāpšanās gadījumiem, atbrīvo par saviem līdzekļiem Zemesgabalu, tostarp no Objekta, no Nomniekam un trešajām personām piederošām kustamām lietām, un sakopj

Zemesgabalu atbilstoši sakārtotas vides prasībām, kā arī iesniedz Rīgas domes Īpašuma departamentā Rīgas pilsētas būvvaldes izziņu par Objekta neesību Zemesgabalā, un dzēs Objektu no Nekustamā īpašuma Valsts kadastra informācijas sistēmas .

4.13. Ja Nomnieks nav izpildījis 4.12.apakšpunktā noteiktos pienākumus, Objekts, kas atradīsies uz Zemesgabala, pēc līguma izbeigšanās uzskatāms par nodotu Iznomātājam, kurš tiesīgs izmantot Objektu pēc saviem ieskatiem, tostarp nojaukt; turklāt Nomnieks piekrīt, ka gadījumā, ja viņš nebūs izpildījis 4.12.apakšpunktā noteiktos pienākumus, tad Nomnieka un trešo personu kustamā manta, kas atradīsies uz Zemesgabala pēc līguma izbeigšanās, tiks atzīta par atmestu mantu, un Iznomātājs būs tiesīgs rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem; ja šīs mantas sastāvā uz līguma izbeigšanās brīdi atradīsies arī trešo personu kustamā manta, Nomnieks uzņemas visu atbildību par visiem zaudējumiem, kas var rasties trešajām personām sakarā ar mantas atzīšanu par atmestu un pārņemšanu Iznomātāja īpašumā; uz Zemesgabala esošo transportlīdzekļu atzīšana par atmestiem notiek saskaņā ar Ministru kabineta 04.10.2005. noteikumiem Nr.748 “Noteikumi par nolietotu transportlīdzekļu atzīšanu par atmestiem un kārtību, kādā atmestus nolietotus transportlīdzekļus nodod apstrādes uzņēmumam”.

4.14. Nomnieks ņem vērā, ka, līgumam beidzoties, ja Nomnieks nav noslēdzis jaunu zemes nomas līgumu, Iznomātājs aizliedz Nomniekam lietot Zemesgabalu 1.2.apakšpunktā minētajam mērķim; Iznomātājs ir tiesīgs likt šķēršļus Zemesgabala lietošanai, lai nodrošinātu minētā aizlieguma ievērošanu.

4.15. Ja atklājas, ka Zemesgabalu nav iespējams izmantot 1.2.apakšpunktā noteiktajam izmantošanas mērķim, Nomnieks var atkāpties no līguma, nesaņemot no Iznomātāja nekādu atlīdzību par Zemesgabalā veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem, kā arī par ieguldījumiem un izdevumiem, kas saistīti ar Objektu (tostarp nepieciešamajiem, derīgajiem un greznuma izdevumiem), kā arī par visiem ar būvniecības procesu saistītiem izdevumiem. Šajā apakšpunktā Nomniekam noteiktā vienpusējā atkāpšanās tiesība ir spēkā ne ilgāk kā vienu gadu pēc līguma stāšanās spēkā.

4.16. Nomnieks atlīdzina zaudējumus, kurus ar savu darbību vai bezdarbību, ar nodomu vai aiz neuzmanības, būvējot, ekspluatējot vai uzturot Objektu neatbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām, nodara Iznomātājam un trešajām personām.

4.17. Nomnieks uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja Zemesgabalu Nomnieks atbilstoši savai iecerai nevarēs izmantot 1.2.apakšpunktā minētajam mērķim. Iznomātājs šajā gadījumā neatlīdzina Nomniekam nekādus izdevumus (tai skaitā, ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus).

### ***5. Strīdu atrisināšanas kārtība***

Strīdus, kas rodas sakarā ar līguma pildīšanu, izmaiņām un izbeigšanu, risina Pusēm vienojoties. Ja tas nav iespējams, strīdus starp Pusēm risina Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā tiesu instancēs.

### ***6. Līguma izbeigšanās***

6.1. Līguma termiņš izbeidzas **saskaņā ar 2.2.apakšpunkta noteikumiem.**

6.2. Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa, Pusēm vienojoties, ja Zemesgabalu nevar izmantot 1.2.apakšpunktā noteiktajam mērķim un Zemesgabals ir atbrīvots.

6.3. Iznomātājs paziņo Nomniekam par Ministru kabineta rīkojuma par Zemesgabala ierakstīšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda izdošanu un par līguma izbeigšanos.

6.4. Iznomātājs var vienpusēji atkāpties no līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot 4.11.apakšpunktā minētos ieguldījumus un izdevumus, par atkāpšanos paziņojot Nomniekam iepriekš, ja:

6.4.1. tiek pieņemts Rīgas domes lēmums par zemesgabala piekritību Rīgas pilsētas pašvaldībai un tiek uzsākta tā izmantošana valsts pārvaldes funkciju veikšanai;

6.4.2. tiek saņemta informācija no kompetentās institūcijas, ka uz Zemesgabala esošais Objekts netiek ekspluatēts atbilstoši normatīvo aktu prasībām;

6.4.3. Nomniekam ir bijuši vismaz trīs nomas līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu nomas maksas aprēķina periodu;

6.4.4. Nomnieks lieto Zemesgabalu citam mērķim, nekā noteikts 1.2.apakšpunktā;

6.4.5. Nomnieks pasliktina Zemesgabala stāvokli;

6.4.6. Nomnieks nodod Zemesgabalu apakšnomā vai citādā lietošanā trešajai personai bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas;

6.4.7. Nomniekam tiek pasludināts ārpustiesas tiesiskās aizsardzības process, tiesiskās aizsardzības process vai maksātnespējas process;

6.4.8. ir apturēta Nomnieka saimnieciskā darbība;

6.4.9. Nomniekam ir uzsākts likvidācijas process;

6.4.10. Zemesgabals nepieciešams citu sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai publisko funkciju veikšanai;

6.4.11. līguma neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod Iznomātājam pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;

6.5. Līguma darbība izbeidzas arī ar Nomnieka darbības izbeigšanos. Saistības starp Nomnieku un Iznomātāju, kas ir spēkā uz to brīdi, ir jāpilda saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

Līgums paliek spēkā, ja Latvijas Republikas normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā ir noteikts Nomnieka tiesību un saistību pārņēmējs.

6.6. Iznomātāja reorganizācija nevar būt par pamatu līguma laušanai vai grozīšanai.

## **7. Līgumsodi**

7.1. Līguma 4.punktā (izņemot 4.12.apakšpunktā) paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā, Nomnieks maksā līgumsodu zemes nomas maksas apmērā par periodu, kad nav pildītas saistības (ievērojot normatīvajos aktos noteiktos ierobežojumus). Līgumsoda samaksa neatbrīvo Nomnieku no līgumā noteikto saistību izpildes, arī no pienākuma maksāt zemes nomas maksu.

7.2. Līguma 4.12.apakšpunktā paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā Nomnieks maksā līgumsodu viena gada zemes nomas maksas, kāda tā ir līguma izbeigšanās brīdī, apmērā 30 dienu laikā pēc līguma izbeigšanās. Papildus līgumsodam Nomnieks maksā visu zaudējumu un izdevumu atlīdzību, kas Iznomātājam radušies saistībā ar 4.12.apakšpunktā Nomniekam noteikto pienākumu nepildīšanu.

## **8. Neparedzēti apstākļi**

Pildot saistības saskaņā ar šo līgumu, tiek piemēroti vispārpieņemtie "force majeure" principi. Par tādiem tiek uzskatīti arī valsts pārvaldes institūciju normatīvie akti, lēmumi, rīkojumi, kas padara līguma nosacījumu izpildi neiespējamu vai būtiski apgrūtinā.

### ***9. Nobeiguma noteikumi***

9.1. Jautājumus, ko nerisina līguma noteikumi, Puses risina saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

9.2. Nomniekam ir pienākums rakstiski paziņot Iznomātājam par savas juridiskās adreses un/vai e-pasta adreses maiņu divu nedēļu laikā. Ja tas netiek izdarīts, Puses uzskata, ka Nomnieks ir saņēmis Iznomātāja nosūtīto korespondenci.

9.3. Visi līguma pielikumi ir neatņemama līguma sastāvdaļa.

9.4. Līgums ir sagatavots 2 (divos) identiskos eksemplāros ar vienādu juridisko spēku, no kuriem viens eksemplārs atrodas pie Iznomātāja, viens - pie Nomnieka.

9.5. Pielikumā: Nr.1 – Zemesgabala plāns.

#### ***Pušu adreses un paraksti:***

##### **Iznomātājs:**

Rīgas pilsētas pašvaldība  
Rātslaukums 1  
Rīga, LV-1539

Rīgas pilsētas pašvaldības vārdā:

Rīgas domes Īpašuma departamenta  
direktore

**Aija Rimicāne**

##### **Nomnieks:**

SIA “ \_\_\_\_\_ ”

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

SIA “ \_\_\_\_\_ ”

vārdā:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_