

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 arī - Iznomātājs, no vienas puses, un _____, turpmāk - Nomnieks, no otras puses, kopā - Puses, pamatojoties uz 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”, Rīgas domes Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas ___..2019.sēdē pieņemto lēmumu (protokols Nr.DINIK-19- - pro), kuru ___..2019. apstiprinājusi Rīgas domes Īpašuma departamenta direktore, noslēdz zemes nomas līgumu, turpmāk – līgums.

1. Līguma priekšmets

1.1. Nomnieks nomā zemesgabalu bez adreses, Jelgavas ielas rajonā, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 050 2029 8001), ar platību 22 m² (turpmāk – Zemesgabals), atbilstoši pievienotajam Zemesgabala plānam (pielikums Nr.1).

1.2. Zemesgabala izmantošanas mērķis – īslaicīgas lietošanas būves – šķūņa (turpmāk – Objekts) būvniecība, uzturēšana un apsaimniekošana.

1.3. Zemesgabals atbilstoši Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr.34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” 15.pielikumam “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” atrodas apstādījumu teritorijā, Kīleveina grāvja krastmalā. Zemesgabals atrodas UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr. 852 „Rīgas vēsturiskais centrs” aizsardzības zonā. Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas saglabāšanas, aizsardzības, izmantošanas, kultūrvēsturiskās vides pārveidošanas, kā arī attīstības projektu īstenošanas kārtību un attiecīgās kultūrvēsturiskās vides vērtībai atbilstošas prasības nosaka Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums un Ministru kabineta 08.03.2004. noteikumi Nr. 127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”.

1.4. Uz Zemesgabala atrodas šķūnis, kas uzbūvēts nelikumīgi, jo nav bijis noslēgts zemes nomas līgums ar Zemesgabala īpašnieku; šķūnis nojaucams normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, nesaņemot nekādu atlīdzību no Iznomātāja.

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 Zemesgabals būs nepieciešams pašvaldības autonomo funkciju – gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu – parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošana un uzturēšana nodrošināšanai, bet ne ilgāk kā **5 (piecus) gadus** no līguma spēkā stāšanās.

2.3. Līguma termiņš, Pusēm vienojoties, var tikt pagarināts, ja to pieļauj normatīvie akti un, ja Nomnieks lūdz termiņa pagarināšanu ne vēlāk kā sešus mēnešus pirms līguma termiņa beigām, ja Nomnieks labticīgi pildījis līguma pienākumus, tostarp viņam nav nenokārtotu parādsaistību pret Iznomātāju.

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 fil., kods NDEALV2X

Iemaksas mērķis: iestādes 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 maksājumu.

3.3. Iznomātāja kontā Nomnieka ieskaitītos **EUR** _____ (_____ *euro*, ___ centi) kā Nodrošinājuma depozītu – 6 (sešu) mēnešu nomas maksas apmērā (bez PVN) Iznomātājs ķīlas 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 193,60** (viens simts deviņdesmit trīs *euro*, 60 centi) (ieskaitot PVN) 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. Pirmo zemes nomas maksas maksājumu proporcionāli kalendāro dienu skaitam no līguma spēkā stāšanās dienas līdz nākošajam kalendārajam ceturksnim, Nomnieks maksā Iznomātāja rēķinā norādītajā termiņā.

Turpmāk zemes nomas maksa Nomniekam jāmaksā četras reizes gadā, maksājot uz priekšu par ceturksni, samaksu veicot attiecīgi **līdz 31.janvārim, 30.aprīlim, 31.jūlijam un 31.oktobrim.**

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

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

3.10. Iznomātājs var vienpusēji mainīt Zemesgabala nomas maksu bez grozījumu izdarīšanas līgumā, ja normatīvie akti paredz citu neapbūvēta pašvaldības zemesgabala nomas maksas aprēķināšanas kārtību un tā ir augstāka par līgumā noteikto. Šādas Iznomātāja noteiktas izmaiņas ir saistošas Nomniekam ar dienu, kāda noteikta normatīvajos aktos vai 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, tam piegulošās teritorijas kopšanu, tajā skaitā veic pasākumus Kileveina krasta zonas uzturēšanai, kā arī veic Objekta uzturēšanu atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, ievērojot Rīgas domes saistošo noteikumu par Rīgas pilsētas teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu prasības, kā krietns un rūpīgs nomnieks rūpējas par Zemesgabalu.

4.2. Zemesgabala izpētes darbus, dokumentācijas izstrādāšanas un saskaņošanas procedūras saistībā ar 1.2.apakšpunktā noteikto izmantošanas mērķi veic Nomnieks par saviem līdzekļiem.

4.3. Nomniekam ņemt vērā, ka Zemesgabalam iespējams piekļūt caur privātpersonām piederošo zemesgabalu ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0104 un zemesgabalu ar kadastra apzīmējumu 0100 050 2029, kas ir Kileveina grāvja teritorija, un kurā nav ierīkota brauktuve. Tādējādi, ja Nomnieks nav kāds no zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0104 kopīpašniekiem, tad Nomniekam risināms jautājums par piekļušanu zemesgabalam ar piegulošā zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 050 0104 kopīpašniekiem.

4.4. Nomnieks veic Objekta būvniecību atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem; divu nedēļu laikā pēc Objekta nodošanas ekspluatācijā iesniedz Rīgas domes Īpašuma departamentā aktu par Objekta pieņemšanu ekspluatācijā.

4.5. Nomnieks ir tiesīgs ekspluatēt Objektu pēc tā nodošanas ekspluatācijā un ir atbildīgs par Objekta ekspluatācijas atbilstību normatīvo aktu prasībām, kā arī par Zemesgabala atbrīvošanu no Objekta pēc tā ekspluatācijas termiņa beigām vai, līgumam beidzoties.

4.6. Nomnieks nepieļauj nožogojumu izvietojumu vai būvju vai iekārtu izvietojumu, kas traucētu Kileveina grāvja tauvas joslas brīvu izmantošanu.

4.7. Nomniekam ir pienākums nodrošināt Objekta ekspluatācijas atbilstību normatīvo aktu prasībām un atlīdzināt zaudējumus, kurus ar savu darbību vai bezdarbību, ar nodomu vai aiz neuzmanības, būvējot, ekspluatējot vai uzturot Objektu neatbilstoši būvniecību regulējošo un citu normatīvo aktu prasībām, vai lietojot un uzturot Zemesgabalu, nodara Iznomātājam vai trešajām personām.

4.8. Ja tiek pagarināts līguma termiņš, Nomnieks nodrošina Objekta ekspluatācijas termiņa pagarināšanu un divu nedēļu laikā pēc Objekta ekspluatācijas termiņa pagarināšanas iesniedz Rīgas domes Īpašuma departamentā dokumentus par tiesībām ekspluatēt Objektu.

4.9. Nomnieks Zemesgabalu lieto tikai līgumā noteiktajam mērķim.

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

4.11. Nomnieks atļauj Iznomātājam apsekot Zemesgabalu tādā apjomā, lai pārlicinātos par tā izmantošanu atbilstoši līguma noteikumiem.

4.12. Nomnieks ievēro Zemesgabala lietošanas tiesību aprobežojumus:

4.12.1. esošās pazemes un virszemes inženierkomunikācijas;

4.12.2. inženierkomunikāciju un to objektu aizsargjoslas, kurās jāievēro lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām; Nomniekam, izmantojot Kileveina grāvja aizsargjoslu (ne mazāk par 10 metriem), ievērot izmantošanas aprobežojumus, kādi noteikti Aizsargjoslu likuma 35. un 37.pantā;

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

4.13. 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 Zemesgabalu un Objektu, kā arī atbrīvojot Zemesgabalu no Objekta, līgumam beidzoties.

4.14. Līgumam beidzoties, tostarp pēc 6.2.apakšpunktā minētā Iznomātāja paziņojuma saņemšanas, paziņojumā norādītajā termiņā 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 izsniegtu dokumentu, kas apliecina Objekta nojaukšanu un dzēš Objektu no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas.

4.15. Ja Nomnieks nebūs izpildījis 4.14.apakšpunktā noteiktos pienākumus, Objekts, kas atradīsies uz Zemesgabala, pēc līguma darbības izbeigšanās uzskatāms par nodotu bez atlīdzības Iznomātājam, kurš tiesīgs izmantot Objektu pēc saviem ieskatiem, tostarp nojaukt; turklāt Nomnieks piekrīt, ka visa Nomnieka atstātā kustamā manta, kas atradīsies uz Zemesgabala pēc līguma darbības izbeigšanās, tiks atzīta par atmestu mantu, un Iznomātājs būs tiesīgs rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem; ja šīs mantas sastāvā līguma izbeigšanās dienā atradīsies arī trešo personu kustamā manta, Nomnieks uzņemas visu atbildību par visiem zaudējumiem, kas var rasties trešajām personām sakarā ar mantas atzīšanu par atmestu.

4.16. Nomnieks ņem vērā, ka, līguma darbībai beidzoties, Iznomātājs aizliedz Nomniekam lietot Zemesgabalu; Iznomātājs ir tiesīgs likt šķēršļus Zemesgabala lietošanai, lai nodrošinātu minētā aizlieguma ievērošanu.

4.17. Nomnieks uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja Zemesgabalu nevarēs izmantot 1.2.apakšpunktā noteiktajam izmantošanas mērķim un/vai nevarēs izpildīt 4.3.apakšpunktā noteikto, un Iznomātājs neatlīdzina Nomniekam 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 gadījumā Nomnieks var atkāpties no līguma, paziņojot par to Iznomātājam un atbrīvojot Zemesgabalu 4.14.apakšpunktā noteiktajā kārtībā. Šajā apakšpunktā Nomniekam noteiktā vienpusējā atkāpšanās tiesība ir spēkā ne ilgāk kā vienu gadu pēc līguma stāšanās spēkā.

4.18. Nomnieks nedrīkst atsavināt vai dāvināt Objektu pirms tā atdalīšanas no Zemesgabala un Zemesgabala atbrīvošanas; Objekta ieguvējs neiegūst no līguma izrietošās Nomnieka tiesības un pienākumus.

4.19. Nomnieks atbild par apstādījumu uzturēšanu un aizsardzību Zemesgabalā, kā arī par citu Zemesgabala īpašniekam normatīvajos aktos noteikto pienākumu izpildi

saistībā ar Zemesgabalu, tostarp Nomnieks uzņemas materiālo zaudējumu atlīdzināšanu minēto pienākumu neizpildes gadījumā. Īpašniekam normatīvajos aktos noteiktos pienākumus, kas attiecas uz Zemesgabalu, Nomniekam ir pienākums veikt par saviem līdzekļiem, un uz Zemesgabalu gulošās nastas un apgrūtinājumus nes Nomnieks par saviem līdzekļiem nesāņemot atlīdzību no Iznomātāja.

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**. Iznomātājs paziņo par līguma izbeigšanu, brīdinot par to Nomnieku iepriekš, ja Zemesgabals būs nepieciešams pašvaldības autonomo funkciju – gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu – parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošana un uzturēšana nodrošināšanai.

6.2. Iznomātājs var vienpusēji atkāpties no līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot 4.13.apakšpunktā minētos ieguldījumus un izdevumus, par atkāpšanos paziņojot Nomniekam iepriekš, ja:

6.2.1. tiek saņemta informācija no kompetentās institūcijas, ka uz Zemesgabala esošais Objekts tiek ekspluatēts neatbilstoši normatīvo aktu prasībām, tostarp beidzies Objekta ekspluatācijas termiņš un tas netiek pagarināts;

6.2.2. Nomnieks nepilda kādu no 4.punktā noteiktajiem Nomnieka pienākumiem;

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

6.2.4. Nomnieks lieto Zemesgabalu citam mērķim;

6.2.5. Nomnieks pasliktina Zemesgabala stāvokli;

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

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

6.2.8. ir apturēta Nomnieka saimnieciskā darbība;

6.2.9. Nomniekam ir uzsākts likvidācijas process;

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

6.2.11. Zemesgabals nepieciešams citu sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai publisko funkciju veikšanai.

6.3. Līgumu var izbeigt, Pusēm vienojoties, ja Nomnieks ir izpildījis 4.14.apakšpunktā minētos Nomnieka pienākumus.

6.4. Līguma darbība izbeidzas ar Nomnieka darbības izbeigšanu. 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 pārņēmejs.

6.5. Iznomātāja reorganizācija nevar būt par pamatu līguma izbeigšanai vai grozīšanai.

7. Līgumsodi

7.1. Līguma 4.punktā (izņemot 4.14.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 4.14.apakšpunktā paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā Nomnieks samaksā līgumsodu viena gada zemes nomas maksas apmērā, kāda tā ir līguma izbeigšanās brīdī, 30 dienu laikā pēc līguma izbeigšanās. Papildus līgumsodam Nomnieks maksā atlīdzību par visiem zaudējumiem un izdevumiem, kas Iznomātājam radušies saistībā ar 4.14.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 1 (viens) eksemplārs atrodas pie Iznomātāja, 1 (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:

Rīga, LV-_____

