

**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. 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 Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas .....2019. sēdē (protokols Nr.DINIK-19-...-pro) pieņemto lēmumu, kuru apstiprinājusi Rīgas domes Īpašuma departamenta direktore, noslēdz zemes nomas līgumu, turpmāk tekstā – līgums.

**1. Līguma priekšmets**

1.1. Nomnieks nomā Iznomātājam piekrītošo zemesgabalu bez adreses, Bukultu ielas rajonā, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 014 2108), 7910 m<sup>2</sup> platībā (turpmāk – Zemesgabals), atbilstoši pievienotajam Zemesgabala plānam (pielikums Nr.1).

1.2. Zemesgabala izmantošanas mērķis – īslaicīgas lietošanas būves/ būvju (tostarp inženierbūves – autostāvlaukuma), kas atbilst Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr.34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” prasībām un tiks izmantotas komercdarbības vajadzībām (turpmāk – Objekts), būvniecība, uzturēšana un apsaimniekošana, kā arī teritorijas labiekārtošana.

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 ielas sarkano līniju robežās, daļā, kur nav izbūvēta iela, un ir paredzēts pašvaldības autonomās funkcijas – gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību (ielu, ceļu un laukumu būvniecība, pārbūve un uzturēšana) – izpildei.

**2. Līguma termiņš**

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

2.2. Līgums ir spēkā līdz **Bukultu ielas pārbūves vai inženierkomunikāciju ierīkošanas uzsākšanai vai Ziemeļu transporta koridora 2.posma realizācijai, bet ne ilgāk kā 5 (piecus) gadus no līguma spēkā stāšanās.**

2.3. Līguma termiņš, ja to pieļauj normatīvie akti, var tikt pagarināts, Pusēm rakstveidā vienojoties, ja līguma pagarināšanai piekrīt Rīgas domes Satiksmes departaments, kā arī, 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 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 maksājumu.

3.3. Iznomātāja kontā Nomnieka ieskaitītos **EUR** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ *euro*, \_\_ centi) kā Nodrošinājuma depozītu – 6 (sešu) mēnešu nomas maksas apmērā (bez PVN) Iznomātājs ņīlas 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 bez grozījumu izdarīšanas līgumā, ja normatīvie akti paredz citu neapbūvēta pašvaldības zemesgabala nomas maksas aprēķināšanas kārtību un tā ir augstāka par nosolīto zemes nomas maksu.

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 un 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 saimnieks rūpējas par Zemesgabalu.

4.2. 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.

4.3. Nomnieks ir tiesīgs ekspluatēt Objektu pēc tā nodošanas ekspluatācijā un ir atbildīgs par Objekta ekspluatācijas atbilstību normatīvo aktu (tostarp Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumu Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi" 2.18.apakšpunkta un 10.punkta) prasībām, kā arī Zemesgabala atbrīvošanu no Objekta pēc tā ekspluatācijas termiņa beigām.

4.4. 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.

4.5. Nomniekam jāveic par saviem līdzekļiem apstādījumu (koku un krūmu stādījumu) joslas vai grupas gar Bukultu ielu izveide Zemesgabalā.

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

4.7. Nomnieks Zemesgabalu lieto tikai līgumā noteiktajam mērķim.

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

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

4.10. Nomnieks ievēro Zemesgabala lietošanas tiesību aprobežojumus:

4.10.1. esošās pazemes un virszemes inženierkomunikācijas;

4.10.2. 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;

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

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

4.12. Iznomātājs neatlīdzina Nomniekam 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, sakopjot to atbilstoši sakārtotas vides prasībām un nojaucot Objektu, līgumam beidzoties.

4.13. Nomnieks, līgumam beidzoties, 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 izsniegtu dokumentu, kas apliecina Objekta neesību Zemesgabalā un dzēš Objektu no Nekustamā Īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas, ja tas reģistrēts Nekustamā Īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

4.14. Ja Nomnieks nav izpildījis 4.13.apakšpunktā noteiktos pienākumus, Objekts, kas atradīsies uz Zemesgabala, pēc līguma izbeigšanās uzskatāms par nodotu bez atlīdzības Iznomātājam, kurš tiesīgs izmantot Objektu pēc saviem ieskatiem, tostarp atbrīvojot Zemesgabalu no Objekta; turklāt Nomnieks piekrīt, ka visa Nomnieka atstātā 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.

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

4.16. 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).

4.17. 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.

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

4.19. Nomniekam ir pienākums atbildēt par apstādījumu uzturēšanu un aizsardzību Zemesgabalā, kā arī Nomnieks atbild par citu nekustamā īpašuma 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 nesaņemot atlīdzību no Iznomātāja.

4.20. Nomnieks izmanto un saglabā Zemesgabalā esošo piebrauktuvi, caur kuru ir jānodrošina arī piekļuve blakus esošajam zemesgabalam ar kadastra apzīmējumu 0100 014 0200.

## 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 Zemesgabals ir atbrīvots atbilstoši 4.13.apakšpunktā noteiktajām prasībām.

6.3. Iznomātājs paziņo par līguma izbeigšanos, brīdinot par to Nomnieku iepriekš, ja tiek uzsākta Bukultu ielas pārbūve vai inženierkomunikāciju ierīkošanas uzsākšana vai Ziemeļu transporta koridora 2.posma realizācija.

6.4. Iznomātājs var vienpusēji atkāpties no līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot 4.12.apakšpunktā minētos ieguldījumus un izdevumus, par atkāpšanos paziņojot Nomniekam iepriekš, ja:

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

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

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

6.4.4. Nomnieks pasliktina Zemesgabala stāvokli;

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

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

6.4.7. ir apturēta Nomnieka saimnieciskā darbība;

6.4.8. Nomniekam ir uzsākts likvidācijas process;

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

6.4.10. 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 pārņemējs.

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

## 7. Līgumsodi

7.1. Līguma 4.punktā (izņemot 4.13.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 4.13.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 4.13.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

#### **Nomnieks:**

SIA “ \_\_\_\_\_ ”

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

SIA “ \_\_\_\_\_ ”

vārdā:

\_\_\_\_\_

**Aija Rimicāne**

\_\_\_\_\_