

ZEMES NOMAS LĪGUMS NR.

2020. 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 Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumiem Nr.350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi”, 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”, ņemot vērā Rīgas domes Īpašuma departamenta direktores apstiprinātos neapbūvēta Rīgas pilsētas pašvaldībai piekrītošā zemesgabala bez adreses, Krāslavas ielā, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 040 0116), nomas tiesību izsoles (Rīgas domes Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma komisijas __. __.2020. sēdes protokols Nr.DINIK-20-__-pro) rezultātus, noslēdz zemes nomas līgumu, turpmāk – līgums.

1. Līguma priekšmets

1.1. Nomnieks nomā Iznomātājam piekrītošo zemesgabalu bez adreses, Krāslavas ielā, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 040 0116), 378 m² platībā (turpmāk – arī Zemesgabals), atbilstoši pievienotajam Zemesgabala plānam (pielikums Nr.1).

1.2. Zemesgabala izmantošanas mērķis – īslaicīgas lietošanas inženierbūves – labiekārtota laukuma ar autostāvvietu izvietojumu (turpmāk – Būve) būvniecība, uzturēšana un apsaimniekošana.

1.3. Zemesgabals atrodas ielu teritorijā, starp ielu sarkano līniju robežām, daļā, kur nav izbūvēta iela, un ir paredzēts pašvaldības autonomās funkcijas – gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību (t.sk. ielu būvniecība, pārbūve un uzturēšana) - izpildei.

1.4. Zemesgabals bez adreses, Krāslavas ielā, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 040 0116) ir izveidots atdalot daļu no zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 040 9003.

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

1.6. Uz Zemesgabala bez būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātas dokumentācijas uzstādītas aizlieguma un rīkojuma ceļa zīmes, kā arī starp ēkām Lāčplēša ielā 109, Rīgā un Krāslavas ielā 42, Rīgā, ir ierīkots žogs ar izbūvēm (bīdāmie vārti un vārti gājējiem), ko Nomnieks par saviem līdzekļiem, nesaņemot atlīdzību no Iznomātāja, nojauc normatīvajos aktos noteiktā kārtībā.

2. Līguma termiņš

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

2.2. Līgums ir spēkā līdz Krāslavas ielas pārbūves vai inženierkomunikāciju ierīkošanas uzsākšanai, 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 tam piekrīt Rīgas domes Satiksmes departaments, 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. **Zemes nomas maksa ir EUR** (..... euro, 00 centi) **gadā.**

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

3.4. 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: 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.

3.5. Iznomātāja kontā Nomnieka ieskaitītos **EUR,00** (..... euro, 00 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.

3.6. Nomnieks ir samaksājis Iznomātāja izdevumus **EUR 193,60** (viens simts deviņdesmit trīs euro, 60 centi) (tai skaitā PVN) apmērā par nekustamā īpašuma sertificēta vērtētāja noteikto Zemesgabala tirgus nomas maksas vērtējumu.

3.7. Zemes nomas maksa jāmaksā četras reizes gadā, maksājot uz priekšu par ceturksni, samaksu izdarot 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. Par nokavētiem maksājumiem Nomnieks maksā nokavējuma procentus **0,1%** apmērā no savlaicīgi nesamaksātās naudas summas par katru nokavēto dienu.

3.9. 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 līgumā noteikto. Šādas Iznomātāja noteiktas izmaiņas ir saistošas Nomniekam ar dienu, kāda noteikta normatīvajos aktos vai kad stājušies spēkā grozījumi normatīvajos aktos.

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

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 Būvi, Nomnieks maksā patstāvīgi.

4. Citas Pušu tiesības un pienākumi

4.1. Nomnieks veic Zemesgabala, tam piegulošās teritorijas un Būves 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. Nomnieks veic Būves būvniecību atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem; divu nedēļu laikā pēc Būves nodošanas ekspluatācijā iesniedz Rīgas domes Īpašuma departamentā aktu par Būves pieņemšanu ekspluatācijā.

4.3. Nomnieks ir atbildīgs par Būves ekspluatācijas atbilstību normatīvo aktu (tostarp Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumu Nr.500 „Vispārīgie būvnoteikumi” 2.18.apakšpunkta un 10.punkta) prasībām, kā arī par Būves nojaukšanu pēc tās ekspluatācijas termiņa beigām.

4.4. Nomnieks saglabā piekļūšanas iespējas pie:

4.4.1. AS „Latvenergo” piederošā nekustamā īpašuma Lāčplēša ielā 107, Rīgā (kadastra Nr.0100 040 0045), kas sastāv no zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 040 0045 un transformatora apakšstacijas ēkas ar kadastra apzīmējumu 0100 040 0009 001;

4.4.2. zemesgabala Krāslavas ielā 42, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 040 0048);

4.4.3. zemesgabala Krāslavas ielā 44, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 040 0049);

4.4.4. zemesgabala Lāčplēša ielā 105, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 040 0043).

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

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

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 to objektu aizsargjoslas, 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 Būvi pirms tā atdalīšanas no Zemesgabala un Zemesgabala atbrīvošanas; Būves ieguvējs neiegūst no līguma izrietošās Nomnieka tiesības un pienākumus.

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

4.13. Līgumam beidzoties, tostarp pēc 6.2. vai 6.3.apakšpunktā minētā Iznomātāja paziņojuma saņemšanas, paziņojumā norādītajā termiņā atbrīvo par saviem līdzekļiem Zemesgabalu, tostarp no Būves, no Nomniekam un trešajām personām piederošām kustamām lietām, un sakopj Zemesgabalu atbilstoši sakārtotas vides prasībām.

4.14. Ja pēc līguma izbeigšanās Būve atradīsies uz Zemesgabala, uzskatāms, ka tā ir nodota bez atlīdzības Iznomātājam, kurš tiesīgs izmantot Būvi pēc saviem ieskatiem; turklāt Nomnieks piekrīt, ka Nomnieka un trešo personu atstātā kustamā manta, kas atradīsies uz Zemesgabala pēc līguma izbeigšanās, tiks atzīta par atnestu mantu, un Iznomātājs būs tiesīgs pārņemt to savā īpašumā un 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 atnestu un pārņemšanu Iznomātāja īpašumā. Uz Zemesgabala esošo transportlīdzekļu atzīšana par atnestiem notiek saskaņā ar Ministru kabineta 04.10.2005. noteikumiem Nr.748 „Noteikumi par nolietotu transportlīdzekļu atzīšanu par atnestiem un kārtību, kādā atnestus nolietotus transportlīdzekļus nodod apstrādes uzņēmumam”.

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

4.16. 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 Būvi, 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.

4.17. Nomnieks atbild par apstādījumu uzturēšanu un aizsardzību Zemesgabalā, kā arī 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 aprgrūtinājumus nes Nomnieks par saviem līdzekļiem nesauņemot 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.**

6.2. Iznomātājs paziņo par līguma izbeigšanos, brīdinot par to Nomnieku iepriekš, ja tiek uzsākta Krāslavas ielas pārbūve vai inženierkomunikāciju ierīkošanas darbi.

6.3. 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:

6.3.1. tiek saņemta informācija no kompetentās institūcijas, ka uz Zemesgabala esošie objekti vai Būve tiek ekspluatēta neatbilstoši normatīvo aktu prasībām, tostarp beidzies Būves ekspluatācijas termiņš un tas netiek pagarināts;

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

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

6.3.4. Nomnieks lieto Zemesgabalu citam mērķim un/vai nepilda 1.6.apakšpunktā noteikto;

6.3.5. Nomnieks pasliktina Zemesgabala stāvokli;

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

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

6.3.8. ir apturēta Nomnieka saimnieciskā darbība;

6.3.9. Nomniekam ir uzsākts likvidācijas process;

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

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

6.4. Līgumu var izbeigt, Pusēm vienojoties, ja Nomnieks ir izpildījis 4.13.apakšpunktā minētos Nomnieka pienākumus.

6.5. Līguma darbība izbeidzas 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 izbeigšanai 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 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 4.13.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 apgrūtina.

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:

SIA "-----"
----- iela
-----, LV-----

SIA "....."
vārdā:
.....
