

Z E M E S N O M A S L Ī G U M S N R.

2020. gada

Rīga

Rīgas pilsētas pašvaldība Rīgas domes Īpašuma departamenta direktores **Aijas Rimicānes** personā, kura iecelta amatā ar Rīgas domes 13.06.2017. lēmumu Nr.5316 (prot. Nr.94, 27.§)(turpmāk – Iznomātājs), no vienas puses, un(turpmāk – Nomnieks), no otras puses (turpmāk 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 **zemesgabala bez adreses, Mazā Juglas ielā, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 123 0554), nomas tiesību izsoles rezultātus** (Rīgas domes Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas _____.2020. sēdes protokols Nr.DINIK-20- - pro), noslēdz zemes nomas līgumu (turpmāk – līgums).

1. Līguma priekšmets

1.1. Nomnieks nomā **zemesgabalu bez adreses, Mazā Juglas ielā, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 123 0554), ar platību 1000 m²** (turpmāk - Zemesgabals), atbilstoši pievienotajam Zemesgabala situācijas plānam (pielikums Nr.1).

1.2. Zemesgabala izmantošanas mērķis – **teritorijas labiekārtošana kā īslaicīgas lietošanas inženierbūve, tostarp bērnu rotaļu laukuma ierīkošana (turpmāk arī - inženierbūve).**

1.3. Zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 0100 123 2181 saskaņā ar Rīgas domes 29.09.2009. lēmumu Nr. 336 “Par valsts pārvaldes pašvaldības funkciju veikšanai izglītības, jaunatnes un sporta nozarē nepieciešamajiem Rīgas pilsētas pašvaldības zemesgabaliem, kā arī par zemesgabalu piekritību” (pielikuma 25.punkts) ir paredzēts valsts pārvaldes funkciju veikšanai - Rīgas pilsētas pirmsskolas izglītības iestādes būvniecībai.

Zemesgabals ir daļa no zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 123 2181, kas ar platību 1000 m² ir reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā ar kadastra apzīmējumu 0100 123 0554.

1.4. Zemesgabals atbilstoši Rīgas pilsētas būvvaldes 15.05.2014. lēmumam Nr. BV-13-387-ls “Lēmums par detālpārplānojuma teritorijai pie Juglas ielas, Ūdeļu ielas un Mazās Juglas ielas (zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 0100 123 2181, 0100 123 2180, 0100 123 2182) apstiprināšanu”, atrodas jauktas apbūves teritorijā ar apstādījumiem.

1.5. Zemesgabala kadastra dati, t.sk. kadastra apzīmējums, līguma darbības laikā var mainīties bez grozījumu izdarīšanas līgumā.

2. Līguma termiņš

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

2.2. Līgums ir spēkā līdz Zemesgabala un zemesgabala ar kadastra apzīmējumu **0100 123 2181 izmantošanas uzsākšanai valsts pārvaldes funkciju veikšanai, bet ne ilgāk kā uz 3 (trīs) gadiem no līguma spēkā stāšanās dienas.**

2.3. Līguma termiņš, Pusēm vienojoties, var tikt pagarināts, ja to pieļauj normatīvie akti un, ja Nomnieks lūdz termiņa pagarināšanu ne vēlāk kā 6 (sešus) mēnešus pirms līguma termiņa beigām, ja tam piekrīt Rīgas domes Izglītības, kultūras un sporta departaments un 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. LV46RIKO0020300003010

Banka: Luminor Bank AS, Latvijas filiāle

kods RIKOLV2X

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 181,50** (viens simts astoņdesmit viens *euro*, 50 centi) (t.sk. PVN) par sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja noteikto Zemesgabala tirgus nomas maksas vērtējumu.

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 jāmaksā četras reizes gadā, maksājot uz priekšu par ceturksni, samaksu izdarot 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. Nomas maksu Nomnieks maksā pilnā apmērā visu līguma darbības laiku neatkarīgi no jebkādiem apstākļiem.

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

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

3.12. 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 inženierbūvi, Nomnieks maksā patstāvīgi.

4. Citas Pušu tiesības un pienākumi

4.1. Nomnieks veic Zemesgabala, tam piegulošās teritorijas un inženierbūves 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 ņem vērā, ka Zemesgabala izpētes darbus, dokumentācijas izstrādāšanas un saskaņošanas procedūras saistībā ar 1.2.apakšpunktā noteikto Zemesgabala iznomāšanas mērķi Nomnieks veic par saviem līdzekļiem.

4.3. Nomnieks veic visas darbības, kas nepieciešamas bērnu rotaļu laukuma un citu labiekārtojuma elementu izvietojuma, uzturēšanas un ekspluatācijas atbilstības normatīvo aktu prasībām nodrošināšanai saskaņā ar 1.2.apakšpunktā noteikto Zemesgabala iznomāšanas mērķi. Nomnieks ievēro, ka bērnu rotaļu laukuma ierīkošanai jāizstrādā atbilstoša dokumentācija, kas jāsaskaņo Rīgas pilsētas būvvaldē, tostarp bērnu rotaļu laukuma ierīkošanai nepieciešams ievērot standartu LVS EN 1176 "Spēļu laukumu aprīkojums un pārklājums" un standartu LVS EN 1177 "Triecienus slāpējošā spēļu laukumu virsmas. Kritiskā krišanas augstuma noteikšana".

4.4. Nomnieks atbild par bērnu rotaļu laukuma un citu labiekārtojuma elementu ekspluatācijas atbilstību normatīvo aktu prasībām, kā arī par Zemesgabala atbrīvošanu no bērnu rotaļu laukuma un citiem labiekārtojuma elementiem pēc to ekspluatācijas termiņa beigām vai Līgumam beidzoties.

4.5. Ja tiek pagarināts līguma termiņš, Nomnieks nodrošina bērnu rotaļu laukuma un citu labiekārtojuma elementu ekspluatācijas termiņa pagarināšanu un 2 (divu) nedēļu laikā

pēc ekspluatācijas termiņa pagarināšanas, iesniedz Rīgas domes Īpašuma departamentā dokumentus par tiesībām tos ekspluatēt.

4.6. Nomnieks veic teritorijas labiekārtošanu atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

4.7. Nomniekam ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, kurus ar savu darbību vai bezdarbību, ar nodomu vai aiz neuzmanības, būvējot, ekspluatējot vai uzturot bērnu rotaļu laukumu un citus labiekārtojuma elementus neatbilstoši normatīvo aktu prasībām, vai lietojot un uzturot Zemesgabalu, nodara Iznomātājam vai trešajām personām.

4.8. Nomnieks Zemesgabalu lieto tikai līgumā noteiktajam mērķim.

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

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

4.11. Nomnieks ievēro Zemesgabala lietošanas tiesību aprobežojumus:

4.11.1. esošās pazemes un virszemes inženierkomunikācijas;

4.11.2. inženierkomunikāciju un to objektu aizsargjoslas, kurās jāievēro lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām;

4.11.3. citus lietošanas tiesību aprobežojumus, arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā vai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

4.12. Nomnieks nesaņem nekādu atlīdzību no Iznomātāja par Zemesgabālā veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem, kā arī par ieguldījumiem un izdevumiem, kas saistīti ar bērnu rotaļu laukumu un citiem labiekārtojuma elementiem, tostarp nepieciešamajiem, derīgajiem un greznuma izdevumiem, kā arī par visiem izdevumiem, kas radušies, uzturot Zemesgabalu, bērnu rotaļu laukumu un citus labiekārtojuma elementus, kā arī atbrīvojot Zemesgabalu no bērnu rotaļu laukuma un citiem labiekārtojuma elementiem, līgumam beidzoties.

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

4.14. Ja Nomnieks nebūs izpildījis 4.13.apakšpunktā noteiktos pienākumus, bērnu rotaļu laukums un citi labiekārtojuma elementi, kas atradīsies uz Zemesgabala, pēc līguma darbības izbeigšanās uzskatāmi par nodotu bez atlīdzības Iznomātājam, kurš tiesīgs izmantot bērnu rotaļu laukumu un citus labiekārtojuma elementus pēc saviem ieskatiem. 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.

4.15. 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. Nomnieks uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja Zemesgabalu nevarēs izmantot 1.2.apakšpunktā noteiktajam izmantošanas mērķim, un Iznomātājs neatlīdzina Nomniekam nekādu atlīdzību par Zemesgabālā veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem, kā arī par ieguldījumiem un izdevumiem, kas saistīti ar bērnu rotaļu

laukumu un citiem labiekārtojuma elementiem, tostarp nepieciešamajiem, derīgajiem un greznuma izdevumiem, kā arī par visiem ar teritorijas labiekārtošanu, tostarp bērnu rotaļu laukuma ierīkošanas, procesu saistītajiem izdevumiem. Šajā gadījumā Nomnieks var atkāpties no līguma, paziņojot par to Iznomātājam un atbrīvojot Zemesgabalu 4.13.apakšpunktā noteiktajā kārtībā. Šajā apakšpunktā Nomniekam noteiktā vienpusējā atkāpšanās tiesība ir spēkā ne ilgāk kā 1 (vienu) gadu pēc līguma stāšanās spēkā.

4.17. Nomnieks nedrīkst atsavināt vai dāvināt bērnu rotaļu laukumu un citus labiekārtojuma elementus pirms to atdalīšanas no Zemesgabala un Zemesgabala atbrīvošanas. Bērnu rotaļu laukuma un citu labiekārtojuma elementu ieguvējs neiegūst no līguma izrietošās Nomnieka tiesības un pienākumus.

4.18. 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 aprūtinājumus 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.**

6.2. Iznomātājs paziņo par līguma izbeigšanos, brīdinot par to Nomnieku iepriekš, ja Zemesgabals nepieciešams valsts pārvaldes funkciju veikšanai, tajā skaitā Rīgas pilsētas pirmsskolas izglītības iestādes būvniecībai.

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 bērnu rotaļu laukums un/vai citi labiekārtojuma elementi tiek ekspluatēti neatbilstoši normatīvo aktu prasībām, tostarp beidzies to 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;

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.
- 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.
- 6.6. Līgums paliek spēkā, ja Latvijas Republikas normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā ir noteikts Nomnieka tiesību un saistību pārņēmējs.
- 6.7. 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 1 (viena) gada zemes nomas maksas apmērā, kāda tā ir līguma izbeigšanās brīdī, 30 (trīsdesmit) 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 2 (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 situācijas 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:

