

ZEMES NOMAS LĪGUMS NR. _____

2021. gada _____

Rīga

Rīgas pilsētas pašvaldība Rīgas domes Īpašuma departamenta direktora p.i. Vladimira Ozoliņa personā, kurš rīkojas saskaņā ar Rīgas domes priekšsēdētāja 22.04.2021. rīkojumu Nr. RD-21-114-p (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 direktora p.i. Vladimira Ozoliņa apstiprinātos **neapbūvēta zemesgabala bez adreses, Bullu ielā, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 080 0728, nomas tiesību izsoles rezultātus** (Rīgas domes Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas _____.2021. sēdes protokols Nr.DINIK-21- - pro),

noslēdz zemes nomas līgumu (turpmāk – līgums).

1. Līguma priekšmets

1.1. Nomnieks nomā **zemesgabalu bez adreses, Bullu ielā, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 080 0728, 6 m² platībā** (turpmāk – Zemesgabals), atbilstoši pievienotajam Zemesgabala situācijas plānam (Pielikums Nr.1).

1.2. Zemesgabala izmantošanas **mērķis – īslaicīgas lietošanas inženierbūves – reklāmas objekta (turpmāk – Objekts) izvietošana, uzturēšana un apsaimniekošana.**

1.3. Zemesgabals saskaņā ar Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr.34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk - RTIAN) 15.pielikumu “Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” atrodas ielu teritorijā, starp ielu sarkano līniju robežām, kur nav izbūvēta iela un kur atļautā izmantošana noteikta atbilstoši RTIAN 6.8. apakšnodaļas prasībām, un ir paredzēts pašvaldības autonomās funkcijas – gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību (t.sk. ielu, ceļu un laukumu būvniecība, rekonstruēšana un uzturēšana) – izpildei.

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

1.5. Uz Zemesgabala atrodas īslaicīgas lietošanas būve – reklāmas objekts, kurai beidzies ekspluatācijas termiņš. Reklāmas objektu Nomniekam jānojauc par saviem līdzekļiem normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, nesaņemot nekādu atlīdzību no Iznomātāja.

1.6. Ja atklājas, ka Zemesgabalu nav iespējams izmantot Objekta būvniecībai, Pusēm noslēdzot rakstisku vienošanos, var tikt precizēta Objekta būvniecībai un nomai

nepieciešamā Zemesgabala konfigurācija, bet ne vairāk kā par 30%, ja tam piekrīt atbildīgās institūcijas.

2. Līguma termiņš

2.1. Līgums stājas spēkā pēc līguma abpusējas parakstīšanas ar reģistrācijas dienu Rīgas domes Lietvedības informatīvajā sistēmā.

2.2. Līgums ir spēkā **līdz Buļļu ielas pārbūves vai inženierkomunikāciju izbūves uzsākšanai, bet ne ilgāk kā 5 (piecus) gadus** no līguma spēkā stāšanās dienas.

2.3. Līguma termiņš, Pusēm vienojoties, var tikt pagarināts, ja to pieļauj normatīvie akti un, ja Nomnieks rakstiski lūdz termiņa pagarināšanu ne vēlāk kā 6 (sešus) mēnešus pirms līguma termiņa beigām, ja tam piekrīt Rīgas domes Satiksmes 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 līgumā noteiktajā termiņā.

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. 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.**

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

3.8. Nomas maksu Nomnieks maksā pilnā apmērā visu līguma darbības laiku neatkarīgi no jebkādiem apstākļiem.

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 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 nomnieks rūpējas par Zemesgabalu.

4.2. Nomnieks veic visas darbības, kas nepieciešamas Objekta dizaina atveides, Objekta izvietojuma, uzturēšanas un ekspluatācijas atbilstības normatīvo aktu prasībām nodrošināšanai saskaņā ar 1.2.apakšpunktā noteikto Zemesgabala iznomāšanas mērķi. Nomnieks ievēro, ka Objektam un tā izvietojumam jāatbilst normatīvajiem aktiem, tostarp Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumu Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi" 2.18.apakšpunkta un 10.punkta prasībām, Ministru kabineta 07.06.2005. noteikumiem Nr.402 "Noteikumi par reklāmas objektu vai informācijas objektu izvietojumu gar ceļiem, kā arī kārtību, kādā saskaņojama reklāmas objektu vai informācijas objektu izvietojuma", tostarp 11.punkta prasībām, un Rīgas domes 26.11.2013. saistošajiem noteikumiem Nr.77 "Par reklāmu, izkārtņu un citu informatīvo materiālu izvietojuma un afišu stabu un stendu izmantošanas kārtību Rīgā", kā arī Objekts jāizvieto ievērojot Aizsargjoslu likumu.

4.3. Zemesgabals atrodas esošu inženierkomunikāciju aizsargjoslās, tādējādi būvniecības iecere jāsaņū ar trešajām personām, kuru intereses tiek skartas, inženierkomunikāciju turētājiem.

4.4. Nomnieks ir atbildīgs par Objekta būvniecības un ekspluatācijas atbilstību normatīvo aktu prasībām, 2 (divu) nedēļu laikā pēc Objekta pieņemšanas ekspluatācijā iesniedz Rīgas domes Īpašuma departamentā dokumentus par tā pieņemšanu ekspluatācijā, kā arī kompetentās institūcijas izsniegtu dokumentu, kas apliecina Zemesgabala atbrīvošanu no Objekta pēc tā ekspluatācijas termiņa beigām vai līgumam beidzoties.

4.5. Ja tiek pagarināts līguma termiņš, Nomnieks nodrošina Objekta ekspluatācijas termiņa pagarināšanu un 2 (divu) nedēļu laikā pēc Objekta ekspluatācijas termiņa pagarināšanas, iesniedz Rīgas domes Īpašuma departamentā dokumentus par tiesībām ekspluatēt Objektu.

4.6. 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.

4.7. Nomnieks ņem vērā, ka Zemesgabala izpētes darbus, dokumentācijas izstrādāšanas un saskaņošanas procedūras saistībā ar 1.2.apakšpunktā noteikto mērķi Nomnieks veic par saviem līdzekļiem.

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 apsekt Zemesgabalu tādā apjomā, lai pārlicinātos 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 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 nesāņem nekādu atlīdzību no Iznomātāja par Zemesgabālā 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, t.sk. no Objekta, 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 Objekta, no Nomniekam un trešajām personām piederošām kustamām lietām, un sakopj Zemesgabalu atbilstoši sakārtotas vietas prasībām, kā arī iesniedz Rīgas domes Īpašuma departamentā kompetentās institūcijas izsniegtu dokumentu, kas apliecina Objekta nojaukšanu un dzēš Objektu no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas, ja tas reģistrēts Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

4.14. Ja Nomnieks nebūs izpildījis 4.13.apakšpunktā noteiktos pienākumus, Objekts, kas atrodas 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.

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

4.16. Nomnieks uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja Zemesgabalu nevarēs izmantot 1.2.apakšpunktā noteiktajam izmantošanas mērķim un/vai nevarēs izpildīt līgumā noteiktās saistības, un Iznomātājs neatlīdzina Nomniekam nekādu atlīdzību

par Zemesgabala 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 vienpusēji 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 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.

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

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 Buļļu ielas pārbūve vai inženierkomunikāciju izbūve.

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 esošais 1.5. apakšpunktā minētais reklāmas objekts vai Objekts tiek ekspluatēts neatbilstoši normatīvo aktu prasībām, tostarp beidzies Objekta ekspluatācijas termiņš un tas netiek pagarināts, vai nav saņemta atļauja Objekta izvietošanai;

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 1.5.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;
- 6.3.12. Zemesgabals ir nepieciešams gājēju vai transporta kustības organizēšanai.
- 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/deklarētās 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 uz 1 (vienas) lapas.

Pušu adreses un paraksti:

Iznomātājs:

Rīgas pilsētas pašvaldība
Rātslaukums 1
Rīga, LV-1539

Rīgas pilsētas pašvaldības vārdā:
Rīgas domes Īpašuma departamenta
direktora p.i. Vladimirs Ozoliņš

Nomnieks:
