

**ZEMES NOMAS LĪGUMS NR.**\_\_\_\_\_

2024. gada\_\_\_\_\_

Rīga

**Rīgas valstspilsētas pašvaldība**, kuru pārstāv Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta direktors **Vladimirs Ozoliņš**, kurš iecelts amatā ar Rīgas domes 30.03.2022. lēmumu Nr. 1396 (prot. Nr.53, 53.§) un rīkojas saskaņā Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta nolikumu (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 valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma pārvaldes 02.07.2024. atzinumu Nr. DINIP-24-156-atz,

ņemot vērā **neapbūvēta zemesgabala Akmeņu ielā, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 049 0011 8001, elektroniskās nomas tiesību izsoles rezultātus** (Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas \_\_.\_\_.2024. sēdes protokols Nr. DINIK-24- - pro),

noslēdz zemes nomas līgumu (turpmāk – līgums).

**1. Līguma priekšmets**

1.1. Nomnieks nomā **zemesgabalu Akmeņu ielā, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 049 0011 8001, 333 m<sup>2</sup> platībā** (turpmāk – Zemesgabals), atbilstoši pievienotajam Zemesgabala situācijas plānam (pielikums Nr. 1).

1.2. Zemesgabala izmantošanas **mērķis: īslaicīgas lietošanas būves – publiskas lietošanas autostāvvietu** (turpmāk – **Būve**) **būvniecība, uzturēšana un apsaimniekošana.**

1.3. Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi”), turpmāk – RTP, Funkcionālā zonējuma kartei, Zemesgabals visā platībā atrodas sarkano līniju ietvertajā transporta infrastruktūras teritorijā (TR1), kur atļautā izmantošana noteikta saskaņā ar RTP Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu, turpmāk – TIAN, 2.1. un 4.7.1. apakšnodaļas prasībām, no kā izriet, ka Zemesgabals ir piemērots tikai autostāvvietas ierīkošanai.

1.4. Zemesgabals atrodas teritorijā, kurai uzsākta publiskās lietošanas dzelzceļa līnijas „Rail Baltica” trases teritorijas lokālpilānojuma izstrāde, paredzot funkcionālā zonējuma izmaiņas un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu detalizāciju.

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 līguma reģistrācijas dienā Rīgas valstspilsētas pašvaldības Elektroniskās lietvedības informācijas aprites un sēžu nodrošināšanas lietojumprogrammas sistēmā.

2.2. Līgums ir spēkā līdz Akmeņu ielas pārbūves vai inženierkomunikāciju ierīkošanas uzsākšanai vai dzelzceļa projekta "Rail Baltica" Zemesgabalā īstenošanas 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 kompetentās institūcijas, 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 valstspilsētas pašvaldība**

Nodokļu maksātāja reģistrācijas Nr.90011524360

Konts: Nr. LV46RIKO0020300003010

Banka: Luminor Bank AS, Latvijas filiāle kods RIKOLV2X

**Iemaksas mērķis: iestādes kods 214 Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments, līguma Nr. par kuru tiek veikti maksājumi.**

Iznomātāja rēķini tiek sagatavoti elektroniski un ir derīgi bez paraksta. Iznomātāja rēķini tiek sūtīti uz Nomnieka norādīto e-pasta adresi: \_\_\_\_\_

Ja Nomniekam ir aktivizēta oficiālā elektroniskā adrese, Iznomātāja rēķini Nomniekam tiek sūtīti uz Nomnieka oficiālo elektronisko adresi.

Maksājumi tiek uzskatīti par veiktiem dienā, kad tie ir saņemti Iznomātāja norēķinu kontā.

Rēķina nesaņemšana neatbrīvo Nomnieku no pienākuma veikt zemes nomas maksājumus līgumā norādītajā termiņā.

3.5. Iznomātāja kontā Nomnieka ieskaitītos **EUR \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_ euro, 00 centi)** kā Nodrošinājuma depozītu – 6 (sešu) mēnešu nomas maksas apmērā (bez PVN) Iznomātājs ņemas 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 338,80** (trīs simti trīsdesmit astoņi *euro*, 80 centi) (t.sk. PVN) par sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja noteikto Zemesgabala tirgus nomas maksas vērtējumu.

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

3.8. Pirmo zemes nomas maksas maksājumu proporcionāli kalendāro dienu skaitam no līguma spēkā stāšanās dienas līdz nākošajam kalendārajam ceturksnim, Nomnieks maksā 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā no līguma spēkā stāšanās dienas. 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.**

3.9. 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 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 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 valstspilsētas pašvaldības saistošo noteikumu par Rīgas valstspilsētas teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu prasības, kā krietns un rūpīgs nomnieks rūpējas par Zemesgabalu.

4.2. Nomnieks ir atbildīgs par Būves būvniecības un ekspluatācijas atbilstību normatīvo aktu prasībām, 2 (divu) nedēļu laikā pēc Būves pieņemšanas ekspluatācijā iesniedz Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamentā aktu par tā pieņemšanu ekspluatācijā.

4.3. Ja tiek pagarināts līguma termiņš, Nomnieks nodrošina Būves ekspluatācijas termiņa pagarināšanu un 2 (divu) nedēļu laikā pēc Būves ekspluatācijas termiņa pagarināšanas, iesniedz Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamentā dokumentus par tiesībām ekspluatēt Būvi.

4.4. 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.

4.5. Nomnieks Zemesgabalu lieto tikai līgumā noteiktajam mērķim.

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

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

4.8. Nomnieks ievēro Zemesgabala lietošanas tiesību aprobežojumus:

4.8.1. esošās pazemes un virszemes inženierkomunikācijas;

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

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

4.9. Nomnieks ievēro, ka:

4.9.1. Būves būvniecības iecere jāaskaņo ar trešajām personām, kuru intereses tiek skartas, inženierkomunikāciju turētājiem;

4.9.2. autostāvvietas jāizbūvē ievērojot TIAN 3.1.2. apakšnodaļas "Prasības transportlīdzekļu novietnēm" noteikumus;

4.9.3. piekļuve pie Zemesgabala nodrošināma no Akmeņu ielas puses;

4.9.4. dzelzceļa projekts "Rail Baltica" var skart Zemesgabalu.

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

4.11. 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 Zemesgabalu un Būvi, kā arī atbrīvojot Zemesgabalu un sakopjot atbilstoši sakārtotas vides prasībām, līgumam beidzoties.

4.12. 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 Būves, no Nomniekam un trešajām personām piederošām kustamām lietām, un sakopj Zemesgabalu atbilstoši sakārtotas vides prasībām, kā arī iesniedz Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamentā kompetentās institūcijas izsniegtu dokumentu, kas apliecina Būves nojaukšanu un dzēš Būvi no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas, ja tas reģistrēts Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

4.13. Ja Nomnieks nebūs izpildījis 4.12. apakšpunktā noteiktos pienākumus, Būve, kas atradīsies uz Zemesgabala, pēc līguma darbības izbeigšanās uzskatāma par nodotu bez atlīdzības Iznomātājam, kurš tiesīgs izmantot Būvi 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, izņemot uz Zemesgabala esošos transportlīdzekļus, kuru atzīšana par atmestiem notiek saskaņā ar Ministru kabineta 04.10.2005. noteikumiem Nr. 748 "Noteikumi par nolietotu transportlīdzekļu atzīšanu par atmestiem un kārtību, kādā atmestus nolietotus transportlīdzekļus nodod apstrādes uzņēmumiem". 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.

4.14. Nomnieks nedrīkst atsavināt vai dāvināt Būvi pirms tās atdalīšanas no Zemesgabala un Zemesgabala atbrīvošanas. Būves ieguvējs neiegūst no līguma izrietošās Nomnieka tiesības un pienākumus.

4.15. Nomnieks uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja Zemesgabalu nevarēs izmantot 1.2. apakšpunktā noteiktajam izmantošanas mērķim, un Iznomātājs neatlīdzina Nomniekam 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 gadījumā Nomnieks var vienpusēji atkāpties no līguma, paziņojot par to Iznomātājam un atbrīvojot Zemesgabalu 4.12. apakšpunktā noteiktajā kārtībā. Šajā apakšpunktā Nomniekam noteiktā vienpusējā atkāpšanās tiesība ir spēkā ne ilgāk kā 1 (vienu) gadu pēc līguma stāšanās spēkā.

4.16. Nomnieks atbild par apstādījumu uzturēšanu un aizsardzību, ja tādi ir 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 guļošās nastas un aprūtinājumus nes Nomnieks par saviem līdzekļiem nesaņemot atlīdzību no Iznomātāja.

4.17. 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 Zemesgabalā tiek uzsākta dzelzceļa projekta "Rail Baltica" īstenošana un/vai Akmeņu ielas pārbūve vai inženierkomunikāciju ierīkošana.

6.3. Iznomātājs var vienpusēji atkāpties no līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot 4.11. apakšpunktā minētos ieguldījumus un izdevumus, par atkāpšanos paziņojot Nomniekam iepriekš, ja:

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

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 4.12.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 4.12. 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 4.12. 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 4.12. 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. Nomnieks piekrīt korespondences, tostarp jebkādu dokumentu saistībā ar līgumu, t.sk. Iznomātāja paziņojumu, brīdinājumu, pretenziju, rēķinu, saņemšanai elektroniski 3.4.apakšpunktā norādītajā Nomnieka e-pastā.

9.3. Ja Nomniekam ir aktivizēta oficiālā elektroniskā adrese, tad 9.2. apakšpunktā norādītā Iznomātāja korespondence Nomniekam tiek sūtīta uz Nomnieka oficiālo elektronisko adresi.

9.4. Nomniekam ir pienākums rakstiski paziņot Iznomātājam par savas juridiskās adreses/deklarētās dzīvesvietas adreses un/vai e-pasta adreses maiņu 2 (divu) nedēļu laikā. Ja tas netiek izdarīts, Puses uzskata, ka Nomnieks ir saņēmis Iznomātāja nosūtīto korespondenci.

9.5. Visi līguma pielikumi ir neatņemama līguma sastāvdaļa.

9.6. Līgums ir sagatavots 2 (divos) identiskos eksemplāros ar vienādu juridisko spēku, no kuriem 1 (viens) eksemplārs atrodas pie Iznomātāja, 1 (viens) - pie Nomnieka.

9.7. Pielikumā: Nr. 1 – Zemesgabala situācijas plāns.

***Pušu adreses un paraksti:***

**Iznomātājs:**

Rīgas valstspilsētas pašvaldība  
Rātslaukums 1  
Rīga, LV-1539

Iznomātāja vārdā:  
Rīgas valstspilsētas pašvaldības  
Īpašuma departamenta  
direktors

**Vladimirs Ozoliņš**

**Nomnieks:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_