

Z E M E S N O M A S L Ī G U M S N R.

2025. gada

Rīga

Rīgas valstspilsētas pašvaldība, kuru pārstāv Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta, juridiskā adrese: Riharda Vāgnera iela 5, Rīgā, LV-1050, 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 arī – **Izmomatājs**), 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 16.10.2024. ieteikumiem Nr.RD-24-3-ie “Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošās, piekrītošās, valdījumā uz likuma pamata esošās zemes iznomāšanas, likumiskās lietošanas un apbūves tiesības piešķiršanas kārtība”;
- Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma pārvaldes 11.08.2025. atzinumu Nr. DINIP-25-225-atz,

ņemot vērā apstiprinātos neapbūvēta Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošā **zemesgabala Brīvības gatvē 349B, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 091 2192 8003, ar platību 60 m²**, nomas tiesību izsoles rezultātus (Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma komisijas _____.2025. sēdes protokols Nr. DINIK-25-__-pro), noslēdz zemes nomas līgumu (turpmāk – līgums).

1. Līguma priekšmets

1.1. Nomnieks nomā zemesgabalu **Brīvības gatvē 349B, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 091 2192 8003, ar platību 60 m²** (turpmāk – Zemesgabals), atbilstoši pievienotajam zemesgabala situācijas plānam (pielikums Nr. 1).

1.2. Atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP), kas apstiprināts ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi”, grafiskās daļas kartei “Funkcionālais zonējums”, **Zemesgabals visā platībā atrodas jaukta centra apbūves teritorijā (JC2)**, kur jāievēro RTP Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 2.1. un 4.5.2. apakšnodaļu prasības, tostarp saskaņā ar TIAN 689. punktu kā papildizmantošana ir atļauta transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).

Teritorijas izmantošanā ievēro visu veidu aizsargjoslas un citus izmantošanas aprobežojumus atbilstoši RTP grafiskās daļas kartei “Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi” un TIAN 2.15. apakšnodaļas nosacījumus.

1.3. **Zemesgabala izmantošanas mērķis:** īslaicīgas lietošanas būves – garāžas (turpmāk – Garāža) būvniecībai, uzturēšanai un apsaimniekošanai.

1.4. Zemesgabals ierakstīts nekustamā īpašuma Brīvības gatvē 349B, Rīgā (kadastra Nr. 0100 091 2192) sastāvā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000077743 uz Izmomātāja vārda.

1.5. Uz Zemesgabala atrodas pārvietojama (zemesgrāmatā neierakstīta) metāla garāža (būves kadastra apzīmējums 0100 091 2192 003). Nomniekam ir pienākums nojaukt minēto garāžu par saviem līdzekļiem normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, nesaņemot nekādu atlīdzību no Izmomātāja.

1.6. 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 tā abpusējas parakstīšanas līguma reģistrācijas dienā Rīgas domes Elektroniskās lietvedības informācijas aprites un sēžu nodrošināšanas lietojumprogrammas sistēmā.

2.2. Līgums ir spēkā līdz zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 091 2192 plānotās (perspektīvās) izmantošanas 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 un Nomnieks labticīgi pildījis līguma pienākumus, tostarp viņam nav nenokārtotu parādsaistību pret Izmomātāju.

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 veikts maksājums.

Izmomātāja rēķini tiek sagatavoti elektroniski un ir derīgi bez paraksta. Izmomātāja rēķini tiek sūtīti uz Nomnieka norādīto e-pasta adresi: _____.

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

Maksājums tiek uzskatīts par veiktu dienā, kad tas ir saņemts Izmomātāja norēķinu kontā.

Rēķina nesaņemšana neatbrīvo Nomnieku no pienākuma veikt zemes nomas maksājumu 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 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 332,75** (trīs simti trīsdesmit divi euro, 75 centi) (tai skaitā PVN) par nekustamā īpašuma sertificēta 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 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.**

3.8. 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 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 Garāžu, Nomnieks maksā patstāvīgi.

4. Citas pušu tiesības un pienākumi

4.1. Nomnieks veic Zemesgabala un tam piegulošās teritorijas, un Garāžas būvniecību, uzturēšanu un apsaimniekošanu saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, ievērojot Rīgas domes saistošo noteikumu par Rīgas valstspilsētas teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu prasības, kā krietns un rūpīgs nomnieks rūpējas par Zemesgabalu, tai skaitā nodrošina regulāru atkritumu un kritalu savākšanu, zāles pļaušanu un aizvākšanu par saviem līdzekļiem.

4.2. Nomnieks veic Garāžas būvniecību un ekspluatāciju, atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem; divu nedēļu laikā pēc Garāžas nodošanas ekspluatācijā iesniedz Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamentā aktu par Garāžas pieņemšanu ekspluatācijā.

4.3. Nomnieks ievēro Zemesgabala lietošanas tiesību aprobežojumus:

4.3.1. esošās pazemes un virszemes inženierkomunikācijas;

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

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

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

4.5. Nomnieks atļauj Iznomātājam apsekt iznomāto teritoriju tādā apjomā, lai pārliecinātos par Zemesgabala izmantošanu atbilstoši līguma nosacījumiem.

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

4.7. Nomnieks nedrīkst atsavināt vai dāvināt Garāžu pirms tās atdalīšanas no Zemesgabala un Zemesgabala atbrīvošanas; Garāžas ieguvējs neiegūst no Līguma izrietošās Nomnieka tiesības un pienākumus.

4.8. Piekļūšana pie Zemesgabala veicama no Brīvības gatves puses pa ceļa servitūtu (asfaltēto piebraucamo ceļu), kas atrodas uz zemesgabala Brīvības gatvē 349, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 091 0255), un kas Rīgas valstspilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 5332 15.11.2021. ierakstīts atzīmes veidā kā ceļa servitūta teritorija (III daļas 1. iedaļas 4.1. ieraksts). Lietošanas tiesību sakārtošana, lai Zemesgabalam varētu nodrošināt pastāvīgu piekļuvi, ir Nomnieka atbildība, kā arī nodrošināma par Nomnieka līdzekļiem, nesāņemot par to atlīdzību no Iznomātāja. Nepieciešamības gadījumā Iznomātājs izsniegs nepieciešamo pilnvarojumu šā jautājuma risināšanai Nomniekam vai tā norādītajai personai.

4.9. Nomnieks nesāņem no Iznomātāja atlīdzību par Zemesgabalā veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem, kā arī par ieguldījumiem un izdevumiem, kas saistīti ar Garāžu, tostarp nepieciešamajiem, derīgajiem un greznuma izdevumiem, kā arī par visiem izdevumiem, kas radušies uzturot iznomāto Zemesgabalu un Garāžu, kā arī atbrīvojot Zemesgabalu un sakopjot to atbilstoši sakārtotas vides prasībām, Līgumam beidzoties.

4.10. Līgumam beidzoties, ja Nomnieks nav Zemesgabala ieguvējs, tostarp pēc 6.2 vai 6.3. apakšpunktā minētā Iznomātāja paziņojuma saņemšanas, paziņojumā norādītajā termiņā, Nomnieks atbrīvo par saviem līdzekļiem Zemesgabalu, no Nomniekam un trešajām personām piederošām kustamām lietām, no uz Zemesgabala esošās Garāžas, un sakopj Zemesgabalu atbilstoši sakārtotas vides prasībām un nepieciešamības gadījumā pieprasa izziņu par būves neesamību Zemesgabalā, un dzēš Garāžu no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas.

4.11. Ja Nomnieks nebūs izpildījis 4.10. apakšpunktā noteiktos pienākumus, Garāža, kas atradīsies uz Zemesgabala, pēc līguma darbības izbeigšanās uzskatāma par nodotu bez atlīdzības Iznomātājam, kurš tiesīgs izmantot Garāžu pēc saviem ieskatiem, tostarp nojaukt, neatlīdzinot tās vērtību. 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 normatīvajiem aktiem 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.

4.12. Līgumam beidzoties, ja Nomnieks nav noslēdzis jaunu zemes nomas līgumu Iznomātājs ir tiesīgs likt šķēršļus Zemesgabala lietošanai, lai nodrošinātu minētā aizlieguma ievērošanu.

4.13. Nomnieks atbild par Zemesgabala un tam piegulošās teritorijas, un/vai apstādījumu, ja tādi ir, kopšanu, uzturēšanu un aizsardzību, kā arī par citu Zemesgabala īpašniekam vai tiesiskajam valdītājam normatīvajos aktos noteikto pienākumu izpildi, tostarp Nomnieks uzņemas materiālo zaudējumu atlīdzināšanu minēto pienākumu neizpildes gadījumā. Nomnieks uzņemas Zemesgabala īpašniekam vai tiesiskajam valdītājam normatīvajos aktos noteiktos pienākumus un nes uz Zemesgabalu guļošās nastas un apgrūtinājumus par saviem līdzekļiem, nesaņemot atlīdzību no Iznomātāja.

4.14. Nomnieks uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja Zemesgabalu nevarēs izmantot 1.3. 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 Garāžu, tostarp nepieciešamajiem, derīgajiem un greznuma izdevumiem, kā arī par visiem ar būvniecības procesu un 1.5. apakšpunktā minētās garāžas nojaukšanu saistītiem izdevumiem.

5. Strīdu atrisināšanas kārtība

Strīdus, kas rodas sakarā ar nomas līguma pildīšanu, izmaiņām un izbeigšanu, risina pusēm vienojoties. Ja tas nav iespējams, strīdus starp pusēm risina saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem tiesas ceļā.

6. Līguma izbeigšanās un sekas

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 zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 091 2192 plānotā (perspektīvā) izmantošana.

6.3. Iznomātājs var vienpusēji atkāpties no līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot 4.9. apakšpunktā minētos ieguldījumus un izdevumus, par atkāpšanos paziņojot Nomniekam iepriekš, ja:

6.3.1. tiek saņemta informācija no kompetentās institūcijas, ka Garāža un/vai Zemesgabals tiek ekspluatēts neatbilstoši normatīvo aktu prasībām, tostarp beidzies Garāžas ekspluatācijas termiņš un tas netiek pagarināts, vai nav saņemta atļauja Garāžas izvietošanai/būvniecībai;

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 līguma 1.5. apakšpunktā noteikto pienākumu;

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 4.10. 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 4.10. 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 4.10. 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 4.10. 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. 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 Izmomātāja korespondence Nomniekam tiek sūtīta uz Nomnieka oficiālo elektronisko adresi.

9.4. Nomniekam ir pienākums rakstiski paziņot Izmomātājam 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 Izmomātāja 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 Izmomātāja, 1 (viens) - pie Nomnieka.

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

Pušu adreses un paraksti:

Izmomātājs:

Rīgas valstspilsētas pašvaldība
Rātslaukums 1
Rīga, LV-1539

Izmomātāja vārdā:
Rīgas valstspilsētas pašvaldības
Īpašuma departamenta
direktors

Vladimirs Ozoliņš

Nomnieks:

