

Pielikums Nr.2

Mutiskās izsoles nolikumam “Neapbūvēta zemesgabala Valentīna ielā 25, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 060 0131) nomas tiesību izsoles noteikumi”

Z E M E S N O M A S L Ī G U M S N R.

2022. gada

Rīga

Rīgas valstspilsētas pašvaldība Rīgas domes Īpašuma departamenta, juridiskā adrese: Riharda Vāgnera iela 5, Rīgā, LV-1050, direktora **Vladimira Ozoliņa** personā, kurš iecelts amatā ar Rīgas domes 30.03.2022. lēmumu Nr.1396 (prot. Nr.53, 53.§) un rīkojas saskaņā Rīgas domes 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 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 apstiprinātos neapbūvēta Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piekrītošā **zemesgabala Valentīna ielā 25, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 060 0131) ar platību 1923 m²**, nomas tiesību izsoles rezultātus (Rīgas domes Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma komisijas _____.2022. sēdes protokols Nr.DINIK-22-__-pro), noslēdz zemes nomas līgumu (turpmāk – līgums).

1. Līguma priekšmets

1.1. ***Nomnieks*** nomā zemesgabalu Valentīna ielā 25, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 060 0131) 1923 m² platībā (turpmāk – Zemesgabals), atbilstoši pievienotajam Zemesgabala situācijas plānam (pielikums Nr.1).

1.2. Zemesgabals visā platībā atrodas ielu teritorijā, starp ielu sarkano līniju robežām, daļā, kur nav izbūvēta iela.

1.3. Zemesgabals daļēji atrodas nacionālās nozīmes objekta – publiskās lietošanas dzelzceļa līnijas “Rail Baltica” trases teritorijā.

1.4. Zemesgabals ir izmantojams pašvaldības autonomās funkcijas – gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību (ielu, ceļu un laukumu būvniecība, rekonstruēšana un uzturēšana) – izpildei.

1.5. Zemesgabala izmantošanas mērķis: izmantošana atbilstoši Rīgas domes 20.12.2005. saistošajos noteikumos Nr. 34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” ielu teritorijā atļautajai, t.sk. dažāda veida konteineru tipa būvju, bez piesaistes zemei, piekabju un ar būvniecību saistīto mehānismu un aprīkojuma (turpmāk – Objekts) īslaicīgai novietošanai un uzglabāšanai, kā arī uzturēšanai un apsaimniekošanai.

1.6. Zemesgabalā aizliegtā izmantošana ir transportlīdzekļu vai vagonu korpusu vai to daļu, kuģu korpusu vai to daļu, treileru, konteineru u.c. līdzīga rakstura objektu izvietošana, izņemot, ja to novietne un vizuālais noformējums ir saskaņots Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Arhitektūras un pilsētvides dizaina pārvaldē.

1.7. 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 ar reģistrācijas dienu Rīgas domes Lietvedības informatīvajā sistēmā.

2.2. Līgums ir spēkā līdz Zemesgabals nepieciešams nacionālās nozīmes objekta – publiskās lietošanas dzelzceļa līnijas “Rail Baltica” trases infrastruktūras būvdarbu veikšanai, vai līdz Valentīna ielas un/vai Tapešu ielas pārbūves vai inženierkomunikāciju ierīkošanas uzsākšanai, bet ne ilgāk kā uz 5 (pieciem) gadiem 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 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 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: _____.

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

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

Rēķina nesāņemšana 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 242,00** (divi simti četrdesmit divi *euro*, 00 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 Objektu, Nomnieks maksā patstāvīgi.

4. Citas pušu tiesības un pienākumi

4.1. *Nomnieks* veic Zemesgabala un tam piegulošās teritorijas izmantošanu, 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.

4.2. Nomnieks Objekta vizuālo noformējumu saskaņo Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Arhitektūras un pilsētvides dizaina pārvaldē.

4.3. *Nomnieks* atbild par Objekta laukuma izveides atbilstību normatīvo aktu prasībām.

4.4. *Nomnieks* ievēro Zemesgabala lietošanas tiesību aprobežojumus:

4.4.1. esošās pazemes un virszemes inženierkomunikācijas;

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

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

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

4.6. *Nomnieks* atļauj *Iznomātājam* apsektot iznomāto teritoriju tādā apjomā, lai pārliecinātos par Zemesgabala izmantošanu atbilstoši līguma nosacījumiem.

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

4.8. *Nomnieks* nesāņem nekādu atlīdzību no *Iznomātāja* par Zemesgabālā veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem, tostarp nepieciešamajiem, derīgajiem un greznuma izdevumiem, kā arī par visiem izdevumiem, kas radušies, uzturot iznomāto Zemesgabalu, un atbrīvojot to, līgumam beidzoties.

4.9. Līgumam beidzoties, 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 esošā Objekta, un sakopj Zemesgabalu atbilstoši sakārtotas vides prasībām, kā arī iesniedz Rīgas domes Īpašuma departamentā apliecinājumu par Zemesgabala sakopšanu.

4.10. Ja *Nomnieks* nebūs izpildījis 4.9.apakšpunktā noteiktos pienākumus, Objekts, kas atradīsies uz Zemesgabala, pēc līguma darbības izbeigšanās uzskatāms par nodotu bez atlīdzības *Iznomātājam*, kurš tiesīgs izmantot Objektu pēc saviem ieskatiem, tostarp nojaukt.

4.11. *Nomnieks* piekrīt, ka gadījumā, ja viņš nebūs izpildījis 4.9.apakšpunktā noteiktos pienākumus, tad *Nomnieka* atstātā kustamā manta, tostarp Objekts, kas atradīsies uz Zemesgabala pēc līguma izbeigšanās, tiks atzīta par atmestu mantu, un *Iznomātājs* būs tiesīgs rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem; ja šīs mantas sastāvā uz līguma izbeigšanās brīdi 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. *Nomniekam* ir pienākums atbildēt par apstādījumu uzturēšanu un aizsardzību Zemesgabālā, kā arī *Nomnieks* atbild 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 apgrūtinājumus nes *Nomnieks* par saviem līdzekļiem, nesāņemot atlīdzību no *Iznomātāja*.

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.apakšpunktu.**

6.2. *Iznomātājs* paziņo par līguma izbeigšanos, brīdinot par to *Nomnieku* iepriekš, ja **Zemesgabals nepieciešams nacionālās nozīmes objekta – publiskās lietošanas dzelzceļa līnijas “Rail Baltica” trases infrastruktūras būvdarbu veikšanai, vai tiek uzsākta Valentīna ielas un/vai Tapešu ielas pārbūve vai inženierkomunikāciju ierīkošana.**

6.3. *Iznomātājs* var vienpusēji atkāpties no līguma, neatlīdzinot *Nomniekam* zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot 4.8.apakšpunktā minētos ieguldījumus un izdevumus, par atkāpšanos paziņojot *Nomniekam* iepriekš, ja:

6.3.1. *Nomnieks* lieto Zemesgabalu citam mērķim;

6.3.2. *Nomnieks* pasliktina Zemesgabala stāvokli;

6.3.3. *Nomnieks* nodod Zemesgabalu (vai tā daļu) trešajai personai apakšnomā vai citādā lietošanā bez *Iznomātāja* rakstiskas piekrišanas;

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

6.3.5. *Nomniekam* ir bijuši vismaz 3 (trīs) līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu nomas maksas aprēķina periodu;

6.3.6. ir apturēta *Nomnieka* saimnieciskā darbība;

6.3.7. *Nomniekam* ir uzsākts likvidācijas process;

6.3.8. Zemesgabals nepieciešams citu sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai publisko funkciju veikšanai;

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

6.3.10. Zemesgabals ir nepieciešams gājēju vai transporta satiksmes organizēšanai.

6.4. Līgumu var izbeigt pirms termiņa, Pusēm rakstiski vienojoties, ja *Nomnieks* ir izpildījis 4.9.apakšpunkta noteikumus.

6.5. Līguma darbība izbeidzas arī 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 noteiktas *Nomnieku* tiesību un saistību pārņemējs.

6.6. *Iznomātāja* reorganizācija nevar būt par pamatu līguma izbeigšanai vai grozīšanai.

7. Līgumsodi

7.1. Līguma 4.punktā (izņemot 4.9.apakšpunktā) paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā, *Nomnieks* maksā līgumsodu zemes nomas maksas apmērā par periodu, kad *Nomnieks* nepilda 4.punktā noteiktās saistības (ievērojot normatīvajos aktos noteiktos ierobežojumus). Līgumsoda maksāšana neatbrīvo *Nomnieku* no līguma saistību izpildes pienākuma, arī no pienākuma maksāt zemes nomas maksu.

7.2. *Nomnieks* maksā līgumsodu viena gada zemes nomas maksas apmērā, kāda tā ir līguma izbeigšanās brīdī, 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc līguma izbeigšanās, ja *Nomnieks* nav izpildījis 4.9.apakšpunktā noteiktos pienākumus. Papildus līgumsodam *Nomnieks* maksā visu veidu zaudējumu un izdevumu atlīdzību, kādi *Iznomātājam* radušies saistībā ar 4.9.apakšpunktā noteikto pienākumu izpildi.

8. Neparedzēti apstākļi

Pildot saistības saskaņā ar šo līgumu, tiek piemēroti vispārpieņemtie "force majeure" principi. Par tādiem tiek uzskatīti arī valsts varas un 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

Rīgas valstspilsētas pašvaldības vārdā:
Rīgas domes Īpašuma departamenta
direktors

Nomnieks:

Vladimirs Ozoliņš