

Mutiskās izsoles nolikumam “Neapbūvēta zemesgabala bez adreses, Kalējgrāvja ielas rajonā, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 127 0722) daļas “A”, 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 ar 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, piekritošās, valdījumā uz likuma pamata esošās zemes iznomāšanas un apbūves tiesības piešķiršanas kārtība”,

ņemot vērā Rīgas domes Īpašuma departamenta direktora apstiprinātos neapbūvēta Rīgas valstspilsētas pašvaldības valdījumā esošā **zemesgabala bez adreses, Kalējgrāvja ielas rajonā, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 127 0722) daļas “A” ar platību 32473 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 **zemesgabala bez adreses, Kalējgrāvja ielas rajonā, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 127 0722) daļu “A”, ar platību 32473 m²** (turpmāk – Zemesgabals), atbilstoši pievienotajam Zemesgabala situācijas plānam (pielikums Nr.1).

1.2. Zemesgabala izmantošanas mērķis – **Zemesgabala labiekārtošana (sakopjot un attīrot teritoriju no kritušajiem kokiem), pieejas pie Juglas ezera nodrošināšana, uzturēšana un apsaimniekošana.**

1.3. Zemesgabals atrodas apstādījumu un dabas teritorijā, kā arī dzīvojamās apbūves teritorijā ar apstādījumiem. Zemesgabals daļēji atrodas Juglas ezera aizsargjoslas teritorijā. Ar Rīgas teritorijas plānojumu līdz 2030.gadam visā Zemesgabalā ir plānots noteikt apstādījumu un dabas teritorijas (DA2) funkcionālo zonējumu.

1.4. Apstādījumu un dabas teritorijā atļauta dabas tūrismam nepieciešamo skatu torņu, laipu un tamlīdzīgu objektu būvniecība, tomēr maksimāli jāsaglabā esošās dabas vērtības un zemsedzi.

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 domes Elektroniskās lietvedības informācijas aprites un sēžu nodrošināšanas lietojumprogrammas sistēmā.
- 2.2. Līgums ir spēkā līdz brīdim, kad Ministru kabinets izdod rīkojumu par zemesgabala bez adreses, Kalējgrāvja ielas rajonā, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 127 0722), ierakstīšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda, 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 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 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 423,50** (četri simti divdesmit trīs euro, 50 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. Nomas maksu Nomnieks maksā pilnā apmērā visu līguma darbības laiku neatkarīgi no jebkādiem apstākļiem.

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 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, Nomnieks maksā patstāvīgi.

4. Citas Pušu tiesības un pienākumi

4.1. Nomnieks veic Zemesgabala labiekārtošanu, 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 saimnieks rūpējas par Zemesgabalu.

4.2. Nomniekam ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, kurus ar savu darbību vai bezdarbību, ar nodomu vai aiz neuzmanības, labiekārtojot, uzturot un apsaimniekojot Zemesgabalu neatbilstoši normatīvo aktu prasībām, nodara Iznomātājam vai trešajām personām.

4.3. Nomnieks Zemesgabalu lieto tikai līgumā noteiktajam mērķim.

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

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

4.6. Nomnieks ievēro:

4.6.1. ka Zemesgabals piegul Juglas ezera tauvas joslai, kā arī daļēji atrodas Juglas ezera aizsargjoslas teritorijā un atrodas applūstošā teritorijā – 10% applūduma varbūtība;

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

4.6.3. citus lietošanas tiesības aprobežojumus – arī tad, ja tie nav ierakstīti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

4.7. Nomnieks ņem vērā, ka:

4.7.1. Zemesgabalam nav nodrošināta piekļūšana un jautājumu par piekļūšanu Zemesgabalam risina patstāvīgi;

4.7.2. Zemesgabals ir bez apbūves tiesībām;

4.7.3. Zemesgabalā maksimāli jāsaglabā esošās dabas vērtības: ūdens mala, koki, krūmi un zemsedze.

4.8. Nomnieks nodrošina:

4.8.1. Zemesgabala uzturēšanu atbilstoši Rīgas domes 28.04.2015. saistošo noteikumu Nr. 146 "Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi" prasībām, t.sk. jānodrošina regulāra atkritumu un kritalu savākšana, zāles pļaušana un aizvākšana par saviem līdzekļiem;

4.8.2. Zemesgabala publisku pieejamību, kā arī netraucē tauvas joslas brīvu izmantošanu saskaņā ar Rīgas domes 20.12.2005. saistošo noteikumu Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” 208. punktu un Zvejniecības likumu, tas ir, teritoriju aizliegts norobežot ar žogu vai citiem tamlīdzīgiem veidojumiem.

4.9. Zemesgabalā plānoto darbu, t.sk. labiekārtojuma un atpūtas vietu ierīkošana, kā arī koku, krūmu ciršana, zāles vai niedru pļaušana, saskaņojama ar Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Vides pārvaldi. Lai Zemesgabalā veiktu koku vai krūmu ciršanu, ir jāsaņem koku ciršanas atļaujas Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentā.

4.10. Zemesgabala izpētes darbus, dokumentācijas izstrādāšanas un saskaņošanas procedūras saistībā ar 1.2.apakšpunktā noteikto mērķi Nomnieks 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 Zemesgabala labiekārtošanu, tostarp nepieciešamajiem, derīgajiem un greznuma izdevumiem, kā arī par visiem izdevumiem, kas radušies, uzturot Zemesgabalu, kā arī atbrīvojot Zemesgabalu, t.sk. no labiekārtojuma elementiem, 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 labiekārtojuma elementiem, no Nomniekam un trešajām personām piederošām kustamām lietām un sakopj Zemesgabalu atbilstoši sakārtotas vides prasībām, kā arī iesniedz apliecinājumu par Zemesgabala atbrīvošanu no labiekārtojuma elementiem un žoga, ja tāds ir bijis uzbūvēts.

4.13. Ja Nomnieks nebūs izpildījis 4.12.apakšpunktā noteiktos pienākumus, labiekārtojuma elementi, kas atradīsies uz Zemesgabala, pēc līguma darbības izbeigšanās uzskatāmi par nodotu bez atlīdzības Iznomātājam, kurš tiesīgs tos izmantot pēc saviem ieskatiem, tostarp demontēt, neatlīdzinot to 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. 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 labiekārtojuma elementus, pirms to atdalīšanas no Zemesgabala un Zemesgabala atbrīvošanas. To ieguvējs neiegūst no līguma izrietošās Nomnieka tiesības un pienākumus.

4.14. Nomnieks uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja Zemesgabalu nevarēs izmantot 1.2.apakšpunktā noteiktajam izmantošanas mērķim un/vai Nomnieks nevarēs izpildīt līgumā noteiktās saistības, Iznomātājs neatlīdzina Nomniekam nekādu atlīdzību par Zemesgabalā veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem, kā arī par ieguldījumiem un izdevumiem, kas saistīti ar labiekārtošanu (tostarp nepieciešamajiem, derīgajiem un greznuma izdevumiem). Šajā gadījumā Nomnieks var 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.

4.15. Nomnieks atbild par apstādījumu uzturēšanu un aizsardzību Zemesgabalā, kā arī par citu Zemesgabala īpašniekam/valdītājam normatīvajos aktos noteikto pienākumu izpildi saistībā ar Zemesgabalu, tostarp Nomnieks uzņemas materiālo zaudējumu atlīdzināšanu minēto pienākumu neizpildes gadījumā. Īpašniekam/valdītājam 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.

4.16. 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, ja Ministru kabinets izdod rīkojumu par zemesgabala bez adreses, Kalējgrāvja ielas rajonā, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 127 0722), ierakstīšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda.

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 uz Zemesgabala esošie labiekārtojuma elementi, tiek ekspluatēti neatbilstoši normatīvo aktu prasībām, tostarp nav saņemts saskaņojums to izvietojumam / vai 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;

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. ja Zemesgabals tiek iekļauts zemes konsolidācijas projektā vai tiek piešķirts kā līdzvērtīga zeme.

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 pārņemējs.

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 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 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 **Vladimirs Ozoliņš**

Nomnieks:

vārdā:

