

ZEMES NOMAS LĪGUMS NR.

2020. gada

Rīga

Rīgas pilsētas pašvaldība Rīgas domes Īpašuma departamenta direktores **Aijas Rimicānes** personā, kas iecelta amatā ar Rīgas domes 13.06.2017. lēmumu Nr.5316 (prot. Nr.94, 27.§), turpmāk - Iznomātājs, no vienas puses, un Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kas reģistrēta Komercreģistrā ar vienoto reģistrācijas, kuru pārstāv, turpmāk - Nomnieks, no otras puses, 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 direktores apstiprinātos **zemesgabala Eksporta ielā, Rīgā, (kadastra apzīmējums 0100 011 0136 8001), nomas tiesību izsoles** (Rīgas domes Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas _____.2020. sēdes protokols Nr.DINIK-20- - pro) rezultātus, noslēdz zemes nomas līgumu, turpmāk – līgums.

1. Līguma priekšmets

1.1. Nomnieks nomā zemesgabalu Eksporta ielā, Rīgā, (kadastra apzīmējums 0100 011 0136 8001), ar platību 39 m² (turpmāk – Zemesgabals), atbilstoši pievienotajam Zemesgabala plānam (pielikums Nr.1).

1.2. Zemesgabala izmantošanas mērķis – īslaicīgas lietošanas būves – elektromobiļu uzlādes stacijas un tai nepieciešamo stāvvietu un/vai piebrauktuvi (turpmāk - Objekts) būvniecība, uzturēšana un apsaimniekošana.

1.3. Zemesgabals atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr.7442) robežās un UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr.852 „Rīgas vēsturiskais centrs” aizsardzības zonā, kā arī atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumam atrodas teritorijā, kurā ir spēkā esošs detālplānojums teritorijai Andrejsalā un ir piemērojami Rīgas domes 31.03.2009. saistošie noteikumi Nr.161 „Andrejsalas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” (turpmāk – Detālplānojuma saistošie noteikumi). Saskaņā ar Detālplānojuma saistošajiem noteikumiem Zemesgabals atrodas lielceļu, maģistrāļu, ielu teritorijā, starp ielu sarkano līniju robežām, daļā, kur nav izbūvēta iela.

1.4. Zemesgabals atrodas gājēju tunēļa izvietojuma izvērtējamā teritorijā, kurā atbilstoši Detālplānojuma saistošo noteikumu 162.punktam ir jānodrošina ielas šķērsošanas iespēja gājējiem un velosipēdiem, paredzot ne mazāk kā vienu virszemes gājēju pāreju vai gājēju tuneli atkarībā no transporta kustības intensitātes projektēšanas brīdī un tās nākotnes prognozēm.

2. Līguma termiņš

2.1. Līgums stājas spēkā pēc līguma abpusējas parakstīšanas ar reģistrācijas dienu Rīgas domes Sekretariātā.

2.2. Līgums ir spēkā līdz Eksporta ielas pārbūves vai inženierkomunikāciju ierīkošanas uzsākšanai vai arī līdz Detālplānojuma saistošo noteikumu īstenošanai, bet ne ilgāk kā **5 (piecus) gadus** no līguma spēkā stāšanās.

2.3. Līguma termiņš, Pusēm vienojoties, var tikt pagarināts, ja to pieļauj normatīvie akti un, ja Nomnieks lūdz termiņa pagarināšanu ne vēlāk kā sešus mēnešus pirms līguma termiņa beigām, ja Nomnieks labticīgi pildījis līguma pienākumus, tostarp viņam nav nenokārtotu parādsaistību pret Iznomātāju, un ja tam piekrīt Rīgas domes Satiksmes departaments.

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.LV87NDEA0020300003010

Banka: Luminor Bank AS, Latvijas filiāle kods NDEALV2X

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.

3.5. Iznomātāja kontā Nomnieka ieskaitītos **EUR _____** (..... euro,... 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 193,60** (viens simts deviņdesmit trīs euro, 60 centi) (tai skaitā PVN) apmērā par nekustamā īpašuma sertificēta vērtētāja noteikto Zemesgabala tirgus nomas maksas vērtējumu.

3.7. 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**. Ja zemes nomas termiņš sākas datumā, kas neiekrīt ceturkšņa pirmā mēneša pirmajā datumā, nomas maksas maksājums par šo ceturksni tiek aprēķināts proporcionāli kalendāro dienu skaitam šajā ceturksnī un minētais maksājums ir apmaksājams Iznomātāja norādītajā termiņā.

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

3.9. Iznomātājs var vienpusēji mainīt Zemesgabala 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 būvniecības, uzturēšanas un ekspluatācijas atbilstības normatīvo aktu prasībām nodrošināšanai saskaņā ar līguma 1.2.apakšpunktā noteikto Zemesgabala iznomāšanas mērķi.

4.3. Nomnieks ir atbildīgs par Objekta ekspluatācijas atbilstību normatīvo aktu prasībām, kā arī par Zemesgabala atbrīvošanu no Objekta pēc tā ekspluatācijas termiņa beigām vai beidzoties līgumam.

4.4. 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.

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

4.6. Nomnieks ņem vērā, ka veicot Objekta būvniecību, Nomniekam Zemesgabalā jāveic ietves posma (vismaz 1,5 m platumā) gar zemesgabalu Eksporta ielā 8, Rīgā (kadastra apzīmējumu 0100 011 2036), izbūvi par saviem līdzekļiem un bez atlīdzības. Līgumam beidzoties ietve kā ielas elements paliek zemes īpašnieka – Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā.

4.7. Nomnieks Zemesgabalu lieto tikai līgumā noteiktajam mērķim.

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

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

4.10. Nomnieks ievēro Zemesgabala lietošanas tiesību aprobežojumus:

4.10.1. esošās pazemes un virszemes inženierkomunikācijas;

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

4.10.3. citus lietošanas tiesību aprobežojumus, arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā.

4.11. Iznomātājs neatlīdzina Nomniekam Zemesgabālā veiktos ieguldījumus un izdevumus, kā arī ieguldījumus un izdevumus, kas saistīti ar Objektu, tostarp nepieciešamos, derīgos un greznuma izdevumus, kā arī izdevumus, kas radušies uzturot iznomāto Zemesgabalu un Objektu, kā arī atbrīvojot Zemesgabalu un sakopjot to 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 Objekta, no Nomniekam un trešajām personām piederošām kustamām lietām, un sakopj Zemesgabalu atbilstoši sakārtotas vides prasībām, kā arī iesniedz Rīgas domes Īpašuma departamentā Rīgas pilsētas būvvaldes 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.

4.13. Ja Nomnieks nebūs izpildījis 4.12.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; 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 zemesgabaliem 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 ņem vērā, ka, līguma darbībai beidzoties, Iznomātājs aizliedz Nomniekam lietot Zemesgabalu; Iznomātājs ir tiesīgs likt šķēršļus Zemesgabala lietošanai, lai nodrošinātu minētā aizlieguma ievērošanu.

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 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 ar būvniecības procesu saistītiem 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 vienu gadu pēc līguma stāšanās spēkā.

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

4.17. Nomnieks atbild par 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 apgrūtinājumus nes Nomnieks par saviem līdzekļiem nesaņemot atlīdzību no Iznomātāja.

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

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 Eksporta ielas pārbūve vai inženierkomunikāciju ierīkošana, vai arī tiek īstenoti Detālplānojuma saistošie noteikumi.

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. Zemesgabals ir nepieciešams gājēju vai transporta satiksmes organizēšanai;

6.3.2. tiek saņemta informācija no kompetentās institūcijas, ka uz Zemesgabala esošais Objekts tiek ekspluatēts neatbilstoši normatīvo aktu prasībām, tostarp beidzies Objekta ekspluatācijas termiņš un tas netiek pagarināts, vai nav saņemta atļauja Objekta izvietojumam;

6.3.3. Nomnieks nepilda kādu no 4.punktā noteiktajiem Nomnieka pienākumiem;

6.3.4. Nomniekam ir bijuši vismaz trīs līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu nomas maksas aprēķina periodu;

6.3.5. Nomnieks lieto Zemesgabalu citam mērķim;

6.3.6. Nomnieks pasliktina Zemesgabala stāvokli;

6.3.7. Nomnieks nodod Zemesgabalu apakšnomā vai citādā lietošanā trešajai personai bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas;

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

6.3.9. ir apturēta Nomnieka saimnieciskā darbība;

6.3.10. Nomniekam ir uzsākts likvidācijas process;

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

6.3.12. Zemesgabals nepieciešams citu sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai publisko funkciju veikšanai.

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.

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 4.12.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 viena gada zemes nomas maksas apmērā, kāda tā ir līguma izbeigšanās brīdī, 30 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. Nomniekam ir pienākums rakstiski paziņot Iznomātājam par savas juridiskās adreses un/vai e-pasta adreses maiņu 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 plāns.

Pušu adreses un paraksti:

Iznomātājs:

Rīgas pilsētas pašvaldība
Rātslaukums 1
Rīga, LV-1539

Rīgas pilsētas pašvaldības vārdā:
Rīgas domes Īpašuma departamenta
direktore

Aija Rimicāne

Nomnieks:

SIA _____

Rīga, LV-10__

SIA _____
vārdā:

.....

.....