Pielikums Nr. 2
"Neapbūvēta zemesgabala Lidlauka ielā 28, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 125 0787, daļas "A" nomas tiesību elektroniskas izsoles noteikumi"

Z E M E S N O M A S L Ī G U M S NR. .....

202__. gada .....
Rīga

Rīgas valstspilsētas pašvaldība Rīgas valstspilsētas pašvaldības 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 valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta nolikumu (turpmāk arī – ***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 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 26.10.2026. atzinumu Nr. DINIP-26-447-atz,

ņemot vērā neapbūvēta **zemesgabala Lidlauka ielā 28, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 125 0787, daļas "A"** nomas tiesību izsoles rezultātus (Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas __.__.202__. sēdes protokols Nr. DINIK-__-__-pro), noslēdz zemes nomas līgumu (turpmāk – līgums).

1. Līguma priekšmets

1.1. Nomnieks nomā **zemesgabala Lidlauka ielā 28, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 125 0787, daļu "A" ar platību 41815 m²** (turpmāk – Zemesgabals), atbilstoši pievienotajam Zemesgabala situācijas plānam (pielikums Nr. 1).

1.2. Zemesgabala izmantošanas mērķis: **Zemesgabals tiek iznomāts spēlfilmu vajadzībām**, tostarp filmēšanas rekvizītu - tranšeju – izveidei, un filmēšanai nepieciešamās vides radīšanai, kā arī teritorijas uzturēšanai un apsaimniekošanai aktieru darbības nodrošināšanai.

1.3. 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 atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1)**, kur jāievēro RTP Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu, turpmāk – TIAN, 2.1. un 4.3.1. apakšnodaļās noteiktās prasības.

PROJEKTS

1.4. Teritorijas izmantošanā jāievēro visu veidu aizsargjoslas un citus izmantošanas aprobežojumus atbilstoši RTP grafiskās daļas kartei "Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi" un TIAN 2.15. apakšnodaļas prasībām.

1.5. Zemesgabals ierakstīts nekustamā īpašuma Lidlauka ielā 28, Rīgā (kadastra Nr. 0100 125 0047), sastāvā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000491299 uz Iznomātāja vārda.

1.6. Zemesgabals Lidlauka ielā 28, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 125 0787, ar Rīgas domes 05.04.2023. lēmumu Nr. RD-23-2434-lē "Par valsts pārvaldes funkciju veikšanai izglītības, jaunatnes, sporta un kultūras nozarē nepieciešamo Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu sarakstu apstiprināšanu" ir iekļauts "Valsts pārvaldes funkciju veikšanai izglītības, jaunatnes, sporta un kultūras nozarē paredzētie un nepieciešamie zemesgabali" sarakstā.

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

2.2. **Līgums ir spēkā līdz Zemesgabala izmantošanas uzsākšanai pašvaldības autonomo funkciju nodrošināšanai, bet ne ilgāk kā līdz 01.07.2027.**

2.3. Līguma termiņš, Pusēm vienojoties, var tikt pagarināts, ja to pieļauj normatīvie akti un, ja Nomnieks rakstiski lūdz termiņa pagarināšanu ne vēlāk kā 2 (divus) 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. LV46RIKO00020300003010

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.*

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.

PROJEKTS

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** (_____ e*uro,* 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, maksājot uz priekšu par ceturksni līdz attiecīgā ceturkšņa pirmā mēneša pēdējam datumam, t.i., līdz 31. janvārim, 30. aprīlim, 30. jūnijam.

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, vai, ievērojot 1.7. apakšpunktā noteikto, ir palielinājusies Zemesgabala platība. Šādas Iznomātāja noteiktas izmaiņas ir saistošas Nomniekam ar dienu, kāda noteikta normatīvajos aktos vai kad stājušies spēkā grozījumi normatīvajos aktos, vai ar dienu, kad mainījušies kadastra dati.

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 apsaimniekošanu un uzturēšanu saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, tostarp, ievērojot Rīgas domes saistošo noteikumu par Rīgas valstspilsētas teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu prasības, t.sk. nodrošina regulāru atkritumu un kritalu savākšanu par saviem līdzekļiem, kā krietns un rūpīgs saimnieks rūpējas par Zemesgabalu.

4.2. Nomniekam ir pienākums nodrošināt:

4.2.1. filmēšanas rekvizītu - tranšeju - izveidi un filmēšanai nepieciešamās vides radīšanu atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām;

4.2.2. Zemesgabalā izveidoto tranšeju norobežošanu no Lidlauka ielas un Atbalss ielas puses, ierobežojot trešo personu brīvu piekļuvi un nodrošinot sabiedrības drošību, un/vai izvietojot piekļuves vietām informatīva rakstura brīdinājuma zīmes par Zemesgabalā izveidotajām tranšejām;

4.2.3. Nomnieka darbinieku drošību un veselību, izmantojot Zemesgabalu līgumā paredzētajam mērķim.

4.3. Nomnieks uzņemas pilnu atbildību (t.sk. civiltiesisko) par 4.2. apakšpunktā noteikto Nomnieka pienākumu izpildi un Iznomātājs neuzņemas nekādu atbildību, kas izriet no līguma 4.2. apakšpunktā minētajiem pienākumiem.

4.4. Nomniekam ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, kurus ar savu darbību vai bezdarbību, ar nodomu vai aiz neuzmanības, uzturot un lietojot Zemesgabalu neatbilstoši normatīvo aktu prasībām, 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 apsekot 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. Zemesgabala izpētes darbus, dokumentācijas izstrādāšanas un saskaņošanas procedūras saistībā ar 1.2. apakšpunktā noteikto mērķi Nomnieks veic par saviem līdzekļiem.

4.10. Nomnieks nesaņem nekādu atlīdzību no Iznomātāja par Zemesgabalā veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem, tostarp nepieciešamajiem, derīgajiem un greznuma izdevumiem, kā arī par visiem izdevumiem, kas radušies, uzturot Zemesgabalu, kā arī atbrīvojot Zemesgabalu, līgumam beidzoties.

4.11. 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 un sakopj Zemesgabalu atbilstoši sakārtotas vides prasībām, tostarp atjauno zemes virskārtu (zālienu).

4.12. Ja Nomnieks nebūs izpildījis 4.11. apakšpunktā noteiktos pienākumus, 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.

4.13. Nomnieks uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja Zemesgabalu nevarēs izmantot 1.2. apakšpunktā noteiktajam izmantošanas mērķim un/vai Nomnieks nevarēs izpildīt līgumā noteiktās saistības, un Iznomātājs neatlīdzina Nomniekam nekādu

PROJEKTS

atlīdzību par Zemesgabalā veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem, kā arī par ieguldījumiem un izdevumiem (tostarp nepieciešamajiem, derīgajiem un greznuma izdevumiem).

4.14. Nomnieks atbild par Zemesgabala, 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 gulošās nastas un apgrūtinājumus par saviem līdzekļiem, nesaņemot atlīdzību no Iznomātāja.

4.15. 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 tiek uzsākta Zemesgabala izmantošana pašvaldības autonomo funkciju nodrošināšanai.

6.3. Iznomātājs var vienpusēji atkāpties no līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot 4.10. apakšpunktā minētos ieguldījumus un izdevumus, par atkāpšanos paziņojot Nomniekam iepriekš, ja:

6.3.1. tiek saņemta informācija no kompetentās institūcijas, ka Zemesgabals tiek izmantots neatbilstoši normatīvo aktu prasībām;

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 Zemesgabalu izmanto neatbilstoši līguma 1.2. apakšpunktā noteiktajam Zemesgabala lietošanas mērķim vai lietošanas veidam un/vai raksturam vai, ja tiek mainīts Zemesgabala lietošanas mērķis, lietošanas veids un/vai raksturs;

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;

PROJEKTS

6.3.12. Nomnieks vai ar to saistītās personas tiek iekļautas Apvienoto Nāciju Organizācijas vai Eiropas Savienības, vai citas starptautiskās organizācijas, kuras dalībvalsts ir Latvijas Republika, sankciju sarakstos un uz to tiek piemērotas sankcijas Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

6.4. Līgumu var izbeigt, Pusēm vienojoties, ja Nomnieks ir izpildījis 4.11. 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 4.11. 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 4.11. 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 4.11. apakšpunktā Nomniekam noteikto pienākumu nepildīšanu, tostarp izdevumiem par Zemesgabala atbrīvošanu no šķeldas.

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

PROJEKTS

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 kopā ar Pielikumu Nr. 1 parakstīts ar drošu elektronisku parakstu un satur laika zīmogu. Līguma parakstīšanas datums ir pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta un tā laika zīmoga datums.

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

Pušu adreses un paraksti:

Iznomātājs:	**Nomnieks:**
Rīgas valstspilsētas pašvaldība Rātslaukums 1 Rīga, LV-1539	_____ _____ _____
Rīgas valstspilsētas pašvaldības vārdā: Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta vārdā: Direktors **Vladimirs Ozoliņš**	_____
_____	_____

PROJEKTS