



LATVIJAS REPUBLIKA
JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

LĒMUMS

Jūrmalā

2015.gada 5.martā

Nr. 92

Par zemesgabala Turaidas ielā 1,
Jūrmalā, daļas nomas līguma
noslēgšanu

(protokols Nr.6, 20.punkts)

Ar Jūrmalas pilsētas domes 1996.gada 12.decembra lēmumu Nr.1172 „Par domāto daļu noteikšanu pie kafejnīcas ēkas Jūrmalā, Turaidas ielā 1” noteikts, ka zemesgabala Jūrmalā, Turaidas ielā 1 1/100 domājamā daļa 219 m² platībā ir nepieciešama akciju sabiedrības „FĒNIKSS” valdījumā esošās kafejnīcas ēkas Jūrmalā, Turaidas ielā 1 uzturēšanai.

Ar Jūrmalas pilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas 1995.gada 28.februāra lēmumu īpašuma tiesības uz zemesgabalu Turaidas ielā 1, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 009 1901, nostiprinātas Jūrmalas pilsētas pašvaldībai zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.435.

Ar Jūrmalas pilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas 1997.gada 23.aprīļa lēmumu īpašuma tiesības uz kafejnīcas ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1901 007, kas saistīta ar zemesgabalu Turaidas ielā 1, Jūrmalā, nostiprinātas akciju sabiedrībai „FĒNIKSS” zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1853.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2005.gada 9.februāra lēmumu Nr.62 „Par zemesgabala Jūrmalā, Turaidas ielā 1 0,012 d.d. nomas līguma pagarināšanu ar AS „Fēnikss” pagarināts zemesgabala Turaidas ielā 1, Jūrmalā, daļas 219 m² platībā nomas līgums līdz 2014.gada 31.decembrim kafejnīcas ēkas uzturēšanai. Pamatojoties uz minēto lēmumu, starp Jūrmalas pilsētas domi un akciju sabiedrību „FĒNIKSS” 2005.gada 10.martā noslēgta vienošanās Nr.1.1-16.3./292 par 2001.gada 22.decembrī noslēgtā Zemes nomas līguma Nr.769/1-3 pagarināšanu.

2014.gada 19.decembrī saņemts akciju sabiedrības „FĒNIKSS” iesniegums ar lūgumu pagarināt zemesgabala Turaidas ielā 1, Jūrmalā, daļas nomas līgumu īpašumā esošās kafejnīcas ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1901 007 uzturēšanai.

Atbilstoši Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumu Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu” (turpmāk – Noteikumi) 4.punktam zemes nomas līgumu par apbūvētu publiskas personas zemesgabalu var slēgt tikai ar attiecīgo ēku (būvju) īpašnieku, tiesisko valdītāju vai lietotāju. Saskaņā ar Noteikumu 7.2.punktu apbūvēta zemesgabala nomas maksu gadā nosaka - 1,5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Ņemot vērā, ka akciju sabiedrība „FĒNIKSS” faktiski lieto pašvaldībai piederošu zemesgabala daļu, tad nomas maksa par faktisko zemesgabala daļas lietošanu maksājama no 2015.gada 1.janvāra.

Tā, kā akciju sabiedrības „FĒNIKSS” piederošā apbūve tiek izmantota komercdarbības veikšanai, tad iznomājamai zemes daļai faktiskais lietošanas mērķis ir komercdarbības objektu apbūve. Minētais nozīmē, ka nomas maksa aprēķināma no zemes kadastrālās vērtības ar lietošanas mērķi - komercdarbības objektu apbūve.

Pamatojoties uz likuma „Par pašvaldībām” 14.panta pirmās daļas 2.punktu, Ministru kabineta noteikumu Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu” 4.punktu un 7.2.apakšpunktu, un akciju sabiedrības „FĒNIKSS” iesniegumu (reģistrēts Jūrmalas pilsētas domē 2014.gada 19.decembrī ar lietas Nr.1.1-37/15052), kā arī, ņemot vērā Jūrmalas pilsētas domes Nekustamā īpašuma iznomāšanas un izīrēšanas komisijas 2015.gada 20.februāra sēdes lēmumu Nr.4 (protokols Nr.8-2-4/1), Jūrmalas pilsētas dome **nolemj:**

1. Noslēgt ar akciju sabiedrību „FĒNIKSS”, reģistrācijas Nr.42803003192, zemesgabala Turaidas ielā 1, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 009 1901, daļas 219 m² platībā (saskaņā ar 1.pielikumā pievienoto zemes plānu) zemes nomas līgumu uz pieciem gadiem, kafejnīcas ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1901 007 uzturēšanai.
2. Noteikt zemesgabala Turaidas ielā 1, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 009 1901, daļas nomas maksu 1,5% apmērā gadā no iespējamās zemes kadastrālās vērtības ar lietošanas mērķi - komercdarbības objektu apbūve, papildus maksājot pievienotās vērtības nodokli, nosakot, ka maksājumi par zemes faktisko lietošanu veicami no 2015.gada 1.janvāra.
3. Uzdot Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvaldes Pašvaldības īpašumu nodaļai organizēt zemesgabala Turaidas ielā 1, kadastra Nr.1300 009 1901, daļas 219 m² platībā zemes nomas līguma noslēgšanu (saskaņā ar zemes nomas līguma paraugu lēmuma 2.pielikumā).

Priekšsēdētājs

G.Truksnis

1.pielikums Jūrmalas pilsētas domes
2015.gada 5.marta lēmumam Nr.92
(protokols Nr.6, 20.punkts)

ZEMES NOMAS LĪGUMS Nr. _____

Jūrmalā

2015.gada ____.

Jūrmalas pilsētas dome, reģistrācijas numurs 90000056357, tās priekšsēdētāja Gata Trukšņa personā, kurš rīkojas saskaņā ar likumu „Par pašvaldībām” un Jūrmalas pilsētas pašvaldības 2010.gada 4.februāra saistošajiem noteikumiem Nr.6 „Jūrmalas pilsētas pašvaldības nolikums” (turpmāk – **IZNOMĀTĀJS**), no vienas puses, un **akciju sabiedrība „FĒNIKSS”**, reģistrācijas Nr.42803003192, (turpmāk – **NOMNIEKS**) tās valdes priekšsēdētāja J.D. personā, no otras puses, pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada ____ lēmumu Nr. ____ „Par zemesgabala Turaidas ielā 1, Jūrmalā, daļas nomas līguma noslēgšanu” (lēmuma noraksts pielikumā) savā starpā noslēdz šādu līgumu (turpmāk – **Līgums**):

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

- 1.1. IZNOMĀTĀJS iznomā un NOMNIEKS pieņem nomā **zemesgabala Turaidas ielā 1, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 009 1901, daļu 219 m² platībā** (turpmāk – **OBJEKTS**) saskaņā ar pielikumā pievienoto plānu.
- 1.2. IZNOMĀTĀJS apliecina, ka viņam uz Līguma noslēgšanas brīdi ir tiesības slēgt Līgumu un uzņemt tajā paredzētās saistības. IZNOMĀTĀJS apliecina, ka OBJEKTS līdz Līguma noslēgšanai nav nevienam atsavināts, nav ieķīlāts un tam nav uzlikts aizliegums.
- 1.3. OBJEKTA lietošanas mērķis ir: kafejnīcas ēkas uzturēšanai.
- 1.4. Uz OBJEKTA atrodas Nomnieka īpašumā esoša kafejnīcas ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 009 1901 007.

2. LĪDZĒJU SAISTĪBAS

- 2.1. IZNOMĀTĀJA pienākumi un tiesības:
 - 2.1.1. IZNOMĀTĀJA pienākums ir netraucēt un ar jebkādam darbībām nepasliktināt NOMNIEKA darbību OBJEKTĀ, ja tā atbilst Līgumā paredzētajiem noteikumiem;
 - 2.1.2. IZNOMĀTĀJAM ir pienākums neiznomāt visu vai jebkādu OBJEKTA daļu citām fiziskām vai juridiskām personām vai jebkādā citā veidā neapgrūtināt OBJEKTU bez NOMNIEKA iepriekšējas rakstiskas piekrišanas;
 - 2.1.3. IZNOMĀTĀJS nav atbildīgs par zaudējumiem, kas radušies NOMNIEKAM vai trešajām personām paša NOMNIEKA, tā darbinieku, pilnvaroto vai trešo personu darbības vai bezdarbības rezultātā;
 - 2.1.4. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības veikt kontroli pār OBJEKTA ekspluatāciju un izmantošanu atbilstoši Līguma prasībām un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, pieaicinot ar rakstveida paziņojumu NOMNIEKA pārstāvi, bet tā neierašanās gadījumā - bez viņa klātbūtnes, par ko tiek sastādīts akts;

- 2.1.5. IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs pieprasīt no NOMNIEKA paskaidrojumus par OBJEKTA stāvokli;
 - 2.1.6. IZNOMĀTĀJAM nav pienākums atlīdzināt NOMNIEKAM nekādus NOMNIEKA izdarītos OBJEKTA uzlabojumus un labiekārtošanas darbus, ja par to iepriekš nav bijusi rakstiska vienošanās ar IZNOMĀTĀJU.
- 2.2. NOMNIEKA pienākumi:
- 2.2.1. ievērot OBJEKTA lietošanas tiesību aprobežojumus, arī ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā;
 - 2.2.2. nodrošināt OBJEKTA lietošanu atbilstoši Līgumā noteiktajam mērķim;
 - 2.2.3. nodrošināt sanitāri higiēnisko, ugunsdrošības, vides aizsardzības noteikumu un citu valsts un municipālo dienestu prasību ievērošanu;
 - 2.2.4. atbilstoši Līguma noteikumiem saglabāt un uzturēt labā stāvoklī OBJEKTU, pie tā piederošos ceļus un tajā esošās iekārtas, inženiertīklus un komunikācijas;
 - 2.2.5. ievērot aizsardzībā esošo objektu aizsargjoslu un aizsargzonu izmantošanas režīmu;
 - 2.2.6. avārijas situāciju gadījumā veikt visus nepieciešamos pasākumus tās novēršanai un bez kavēšanās paziņot IZNOMĀTĀJAM un organizācijai, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpi vai avāriju novēršanu;
 - 2.2.7. atlīdzināt IZNOMĀTĀJAM vai trešajām personām zaudējumus, kas tiem radušies NOMNIEKA vainas dēļ;
 - 2.2.8. nenodot OBJEKTA lietošanas tiesības trešajai personai bez IZNOMĀTĀJA rakstiskas piekrišanas;
 - 2.2.9. veikt būvniecību tikai ar IZNOMĀTĀJA rakstisku piekrišanu un saskaņā ar spēkā esošajiem būvnormatīviem.

3. MAKSĀJUMI UN NORĒĶINU VEIKŠANAS KĀRTĪBA

- 3.1. Līdzēji vienojas par OBJEKTA nomas maksu 1,5% (viens komats piecu procentu) apmērā gadā no OBJEKTA iespējamās kadastrālās vērtības ar lietošanas mērķi – komercdarbības objektu apbūve, neieskaitot pievienotās vērtības nodokli.
- 3.2. NOMNIEKS papildus OBJEKTA nomas maksai maksā pievienotās vērtības nodokli un nekustamā īpašuma nodokli atbilstoši spēkā esošajiem Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
- 3.3. Līgumā noteikto OBJEKTA nomas maksu, pievienotās vērtības nodokli un nekustamā īpašuma nodokli NOMNIEKS maksā, pamatojoties uz IZNOMĀTĀJA izrakstīto rēķinu ar pārskaitījumu: Jūrmalas pilsētas dome, reģistrācijas Nr. 90000056357, akciju sabiedrība „Citadele banka”, kods PARXLV22, kontā LV64PARX0002484571003 (nekustamā īpašuma nodoklis); kontā LV58PARX0002484571014 (OBJEKTA nomas maksa). Zemes nomas maksājumi tiek veikti reizi ceturksnī, par kārtējo ceturksni maksājumus veicot līdz iepriekšējā mēneša 15.datumam.
- 3.4. Līdzēji vienojas, ka visi maksājumi par OBJEKTA faktisko lietošanu tiek veikti par periodu no 2015.gada 1.janvāra, par kuru veicamos maksājumus NOMNIEKS samaksā divu nedēļu laikā no Līguma noslēgšanas dienas, saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izrakstīto rēķinu.

- 3.5. Maksājuma dokumentos NOMNIEKAM jāuzrāda maksājuma mērķis, rēķina numurs, datums un cita nepieciešamā informācija, lai IZNOMĀTĀJS saprastu, par ko konkrētais maksājums tiek veikts.
- 3.6. NOMNIEKAM ir pienākums savlaicīgi veikt maksājumus par OBJEKTA nomu. Ja NOMNIEKS nav saņēmis IZNOMĀTĀJA izrakstīto rēķinu, tas nevar būt par pamatu nomas maksas nemaksāšanai vai maksājumu kavēšanai. Par samaksas dienu tiek uzskatīts datums, kad IZNOMĀTĀJS ir saņēmis maksājumu norādītajā norēķinu kontā kredītiestādē.
- 3.7. Ja Līgumā noteiktie maksājumi tiek kavēti, NOMNIEKS maksā nokavējuma naudu 0,1 % (nulle komats viena procenta) apmērā no kavētās maksājuma summas par katru nokavējuma dienu, sākot ar dienu, kad iegūtas OBJEKTA nomas tiesības.
- 3.8. Līgumā noteiktie kārtējie maksājumi tiek uzskatīti par samaksātiem tikai pēc iepriekšējo (nokavēto) maksājumu un nokavējuma naudas samaksāšanas.
- 3.9. Līguma darbības laikā IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski nosūtot NOMNIEKAM attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt OBJEKTA nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā, ja izdarīti grozījumi tiesību aktos par pašvaldības zemes nomas maksas aprēķināšanas kārtību. Šādas izmaiņas ir saistošas NOMNIEKAM ar dienu, kad stājušies spēkā grozījumi tiesību aktos.

4. LĪGUMA SPĒKĀ STĀŠANĀS KĀRTĪBA UN DARBĪBAS LAIKS

- 4.1. Līgums stājas spēkā pēc līdzēju abpusējas parakstīšanas.
- 4.2. Līgums noslēgts uz laiku **no Līguma spēkā stāšanās brīža uz pieciem gadiem.**
- 4.3. Līguma termiņš var tikt pagarināts, līdzējiem savstarpēji rakstiski vienojoties.

5. LĪGUMA IZMAIŅAS UN LAUŠANA

- 5.1. Parakstītais Līgums pilnībā apliecina līdzēju vienošanos. Nekādi mutiski papildinājumi netiks uzskatīti par Līguma noteikumiem. Jebkuras izmaiņas Līguma noteikumos stāsies spēkā tikai tad, kad tās tiks noformētas rakstiski un tās parakstīs abi līdzēji.
- 5.2. Līgums izbeidzas, ja:
 - 5.2.1. NOMNIEKS ir zaudējis īpašuma tiesības uz ēku (būvi), kas atrodas uz OBJEKTA;
 - 5.2.2. Ēka (būve) gājusi bojā;
 - 5.2.3. NOMNIEKS ir ieguvis īpašuma tiesības uz OBJEKTU.
- 5.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, rakstiski informējot NOMNIEKU vismaz 5 (piecas) dienas iepriekš, neatlīdzinot NOMNIEKA zaudējumus, ja:
 - 5.3.1. NOMNIEKS nepilda vai pārkāpj Līguma nosacījumus;
 - 5.3.2. NOMNIEKS 10 (desmit) dienu laikā pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma saņemšanas turpina pārkāpt Līguma noteikumus;
 - 5.3.3. NOMNIEKS bojā vai posta OBJEKTU vai arī izmanto OBJEKTU mērķiem, kādiem tas nav paredzēts;
 - 5.3.4. NOMNIEKS ilgāk kā 30 (trīsdesmit) dienas pēc Līgumā noteiktā termiņa nemaksā kādus no Līgumā paredzētajiem maksājumiem;
 - 5.3.5. OBJEKTS nokļuvis avārijas stāvoklī;

- 5.3.6. Līguma neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod IZNOMĀTĀJAM pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz NOMNIEKA saistību izpildīšanu nākotnē.
- 5.4. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski informējot NOMNIEKU 1 (vienu) mēnesi iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot NOMNIEKA zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī NOMNIEKAM nav tiesību prasīt uz priekšu samaksātās OBJEKTA nomas maksas atmaksu.
- 5.5. NOMNIEKAM ir tiesības, rakstiski informējot IZNOMĀTĀJU 3 (trīs) mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma.
- 5.6. Jebkāds neizvāktais īpašums pēc Līguma izbeigšanās tiek uzskatīts par pamestu, kuru IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs izmantot pēc saviem ieskatiem.
- 5.7. Jebkādi apstākļi un Līguma laušana nevar būt par pamatu jau agrāk esošo parādu nenomaksāšanai.

6. STRĪDU IZŠĶIRŠANAS KĀRTĪBA

Līdzēju strīdi tiek izskatīti pusēm savstarpēji vienojoties, bet, ja vienoties nav iespējams, strīdus jautājumi izskatāmi Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

7. NOSLĒGUMA NOTEIKUMI

- 7.1. Ja kāds no Līguma nosacījumiem zaudē spēku, tas neietekmē pārējo Līguma nosacījumu spēkā esamību.
- 7.2. Ja kāds no līdzējiem maina adresi vai citus rekvizītus, kas minēti Līgumā, tam 5 (piecu) darba dienu laikā rakstiski jāinformē otrs līdzējs, pretējā gadījumā tas sedz visus zaudējumus, kas nodarīti otram līdzējam ar nosacījuma neizpildi.
- 7.3. Visi paziņojumi, brīdinājumi un atgādinājumi tiek nosūtīti uz Līgumā norādītajām līdzēju adresēm, kur to pienākums ir sūtījumus saņemt.
- 7.4. Līdzēji nav atbildīgi par līgumsaistību neizpildi un neizpildes dēļ radītajiem zaudējumiem, ja tas noticis nepārvaramas varas apstākļu dēļ (piemēram, dabas stihija, ugunsgrēks, militāras akcijas). Minēto apstākļu esību apliecina kompetenta institūcija. Par līgumsaistību izpildes neiespējamību nepārvaramas varas apstākļu dēļ viens līdzējs rakstiski informē otru 7 (septiņu) dienu laikā pēc šo apstākļu iestāšanās un, ja nepieciešams, vienojas par turpmāku Līguma izpildes kārtību vai izbeigšanu.
- 7.5. Visiem jautājumiem, kas nav noregulēti Līgumā, līdzēji piemēro Latvijas Republikā spēkā esošos normatīvos aktus.
- 7.6. Līgums sagatavots latviešu valodā uz 4 (četrām) lapām 2 (divos) eksemplāros, no kuriem viens atrodas pie NOMNIEKA, viens pie IZNOMĀTĀJA. Abiem Līguma eksemplāriem ir vienāds juridisks spēks.

8. LĪDZĒJU REKVIZĪTI UN PARAKSTI

IZNOMĀTĀJS

NOMNIEKS

Jūrmalas pilsētas dome
N/M reģ. Nr.90000056357
Jomas ielā 1/5, Jūrmala, LV-2015

Akciju sabiedrība „FĒNIKSS”,
Reģistrācijas Nr.42803003192,
Jomas ielā 28, Jūrmala, LV-2015

G.Truksnis

J.D.