



LATVIJAS REPUBLIKA
JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

LĒMUMS

Jūrmalā

2015.gada 9.jūlijā

Nr. 295

Par zemesgabala Rītupes ielā 32,
Jūrmalā zemes nomas līguma
noslēgšanu

(protokols Nr.12, 44.punkts)

Ar Jūrmalas pilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas 2013.gada 28.janvāra lēmumu īpašuma tiesības uz zemesgabalu Rītupes ielā 32, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 018 1403, nostiprinātas Jūrmalas pilsētas pašvaldībai zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000516000 (turpmāk - Zemesgabals).

Ar Jūrmalas pilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas 2015.gada 24.aprīļa lēmumu īpašuma tiesības uz Zemesgabala esošo dzīvojamo ēku, kadastra apzīmējums 1300 018 1403 001, palīģceltnēm, kadastra apzīmējums 1300 018 1403 002, 1300 018 1403 003, 1300 018 1403 004, Rītupes ielā 32, Jūrmalā, nostiprinātas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000542764, V.K. (turpmāk – Namīpašuma īpašnieks).

2015.gada 19.maijā saņemts Namīpašuma īpašnieka iesniegums (reģistrēts Jūrmalas pilsētas domē ar lietas Nr.1.1-39/2300-K) ar lūgumu iznomāt vai atsavināt Zemesgabalu sava namīpašuma uzturēšanai.

Namīpašuma īpašnieks var ierosināt Zemesgabala atsavināšanu atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta ceturtās daļas 3.punktam, kas nosaka, ka zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašnieks, ja viņš vēlas var nopirkt zemesgabalu, uz kura atrodas ēka (būve), vai zemesgabalu, uz kura atrodas ēka (būve).

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. Noteikumu 14.punkts nosaka, ka iznomātājs rakstiski uzaicina apbūves īpašnieku noslēgt zemes nomas līgumu. No minētā izriet, ka pašvaldībai kā zemes īpašniekam ir jāuzaicina Namīpašuma īpašnieks noslēgt zemes nomas līgumu. Saskaņā ar Noteikumu 7.2.apakšpunktu apbūvēta zemesgabala nomas maksu gadā nosaka - 1,5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības, kas 2015.gada 1.janvārī ir 26751 EUR.

Ņemot vērā, ka starp Jūrmalas pilsētas domi un Namīpašuma īpašnieku pastāv zemes nomas piespiedu attiecības un Namīpašuma īpašnieks faktiski lieto pašvaldībai piederošu zemesgabalu, maksa par faktisko zemesgabala lietošanu maksājama no namīpašuma Pirkuma līguma noslēgšanas, t.i no 2015.gada 31.marta.

Ministru kabineta 2011.gada 1.februāra noteikumu Nr.109 „Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta” 9.1.apakšpunkts nosaka, ka publiskas personas nekustamo īpašumu atsavināšanu ierosinātājam aptur, ja atsavināšanas ierosinātājs, kuram uz atsavināmā zemesgabala ir īpašumā esošas ēkas, nav noslēdzis atsavināmā zemesgabala nomas līgumu. No minētā izriet, ka atsavināšanas procesu varēs turpināt tikai pēc tam, kad ar Namīpašuma īpašnieku būs noslēgts zemes nomas līgums.

Pamatojoties uz likuma „Par pašvaldībām” 14.panta pirmās daļas 2.punktu, Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumu Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu” 4.punktu, 7.2.apakšpunktu un 14.punktu, V.K. iesniegumu, kā arī ņemot vērā Jūrmalas pilsētas domes Nekustamā īpašuma iznomāšanas un izīrēšanas komisijas 2015.gada 10.jūnija sēdes lēmumu Nr.9 (protokols Nr.8-2-4/7), Jūrmalas pilsētas dome **nolemj**:

1. Noslēgt ar V.K., *personas kods*, zemesgabala Rītupes ielā 32, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 018 1403, 1858 m² platībā (saskaņā ar 1.pielikumā pievienoto zemes plānu) beztermiņa nomas līgumu namīpašuma Rītupes ielā 32, Jūrmalā uzturēšanai.
2. Noteikt zemesgabala Rītupes ielā 32, Jūrmalā, kadastra Nr. 1300 018 1403, nomas maksu 1,5% apmērā gadā no apbūvēta zemesgabala kadastrālās vērtības, papildus maksājot pievienotās vērtības nodokli un paredzot, ka maksājumi par zemes faktisko lietošanu tiek veikti no 2015.gada 31.marta.
3. Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvaldes Pašvaldības īpašumu nodaļai organizēt zemesgabala Rītupes ielā 32, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 018 1403 1858 m² platībā zemes nomas līguma noslēgšanu (saskaņā ar zemes nomas līguma paraugu lēmuma 2.pielikumā).

Priekšsēdētājs

G.Truksnis

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 **V.K., personas kods**, (turpmāk – **NOMNIEKS**) no otras puses, pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2015.gada ____ lēmumu Nr.____ „Par zemesgabala Rītupes ielā 32, Jūrmalā nomas līguma noslēgšanu” (lēmuma noraksts pielikumā) savā starpā noslēdz šādu līgumu (turpmāk – **Līgums**):

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

- 1.1. IZNOMĀTĀJS iznomā un NOMNIEKS pieņem nomā **zemesgabalu Rītupes ielā 32, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 018 1403, 1858 m² platībā** (turpmāk – **OBJEKTS**).
- 1.2. IZNOMĀTĀJS apliecina, ka viņam uz Līguma noslēgšanas brīdi ir tiesības slēgt Līgumu un uzņemties tajā paredzētās saistības. IZNOMĀTĀJS apliecina, ka OBJEKTS līdz Līguma noslēgšanai nav nevienam atsavināts, nav iekļāts un tam nav uzlikts aizliegums.
- 1.3. OBJEKTA lietošanas mērķis ir: namīpašuma uzturēšanai.
- 1.4. Jūrmalas pilsētas pašvaldībai ar Jūrmalas pilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas 2013.gada 28.janvāra lēmumu nostiprinātas īpašuma tiesības uz zemesgabalu Rītupes ielā 32, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 018 1403, Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000516000.
- 1.5. OBJEKTĀ atrodas dzīvojamā ēka, kadastra apzīmējums 1300 018 1403 001, palīgceltnēs, kadastra apzīmējums 1300 018 1403 002, 1300 018 1403 003, 1300 018 1403 004, kuru īpašumtiesības nostiprinātas uz NOMNIEKA vārda.

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 un ievērot normatīvajos aktos noteiktos zemes nomnieka vispārīgos pienākumus un prasības;
 - 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 no OBJEKTA – zemesgabala kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāk kā 28,00 EUR (divdesmit astoņi euro) gadā, 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 30.marta, 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 procentus 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 procentu 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 beztermiņa no Līguma spēkā stāšanās brīža.
- 4.3. Līguma termiņš var tikt pagarināts, līdzējiem savstarpēji rakstiski vienojoties.

5. LĪGUMA IZMAIŅAS UN IZBEIGŠANA

- 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 OBJEKTĀ;
 - 5.2.2. ēka (būve) gājusi bojā;
 - 5.2.3. NOMNIEKS ir ieguvis īpašuma tiesības uz OBJEKTU.
- 5.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu, rakstiski informējot NOMNIEKU vismaz 5 (piecas) dienas iepriekš, neatlīdzinot NOMNIEKA zaudējumus, ja:
 - 5.3.1. NOMNIEKS nepilda vai pārkāpj Līguma noteikumus;
 - 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 izbeigt Līgumu, 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 izbeigt Līgumu.
- 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 izbeigšana nevar būt par pamatu jau agrāk esošo parādu nenomaksāšanai.

6. STRĪDU IZŠĶIRŠANAS KĀRTĪBA

Līdzēju strīdi tiek izskatīti līdzējiem 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

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

NOMNIEKS

V.K.,
personas kods,
adrese

G.Truksnis

V.K.