



JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

Jomas iela 1/5, Jūrmala, LV - 2015, tālrunis: 67093816, fakss: 67093956; e-pasts: pasts@jurmala.lv, www.jurmala.lv

LĒMUMS

Jūrmalā

2020.gada 19.martā

Nr. 139

Par 2004.gada 10.marta Zemes nomas līguma Nr.1.1-16.3/167 pārjaunojumu (Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā)

(protokols Nr.4, 48.punkts)

Īpašuma tiesības uz zemesgabalu Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 007 7501, 10873 m² platībā (turpmāk- zemesgabals), nostiprinātas 1997.gada 6.jūnijā Jūrmalas pilsētas pašvaldībai Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2016.

Pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes (turpmāk – Dome) 2004.gada 3.marta lēmumu Nr.138 “Par zemesgabalu Jūrmalā, Dārzkopības ielā 19”, starp Domi un sabiedrību ar ierobežotu atbildību “BL ĪPAŠUMI”, vienotais reģistrācijas numurs 40003450238 (turpmāk - Nomnieks) 2004.gada 10.martā tika noslēgts zemes nomas līgums Nr.1.1-16.3/167 (turpmāk - nomas līgums) uz laiku līdz 2103.gada 3.martam, viesnīcas, tirdzniecības centra un atpūtas kompleksa izveidošanai, nosakot, ka nomas līguma darbības laikā uz iznomātā zemesgabala uzceltās ēkas un būves ir Nomnieka īpašums un Nomniekam ir tiesības tās reģistrēt zemesgrāmatā uz sava vārda. Nomas līgumā noteikta nomas maksa 3% apmērā no zemes kadastrālās vērtības.

Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2016 Nomniekam nostiprinātas nomas tiesības uz zemesgabalu līdz 2103.gada 3.martam.

2006.gada 25.septembrī starp Domi un Nomnieku noslēgta vienošanās Nr.1.1-16.3/897 par grozījumiem zemes nomas līgumā, nosakot, ka līdz 2007.gada 1.novembrim jāizstrādā un jāsniedz apstiprināšanai Domē viesnīcas, tirdzniecības centra un atpūtas kompleksa projekts. 2007.gada 13.februārī starp Domi un Nomnieku noslēgta Vienošanās Nr.1.1-16.3/201 par grozījumiem nomas līgumā, paredzot, ka uz zemesgabala tiek izbūvēts daudzfunkcionāls viesnīcu un biroju ēku komplekss.

2007.gada 20.jūnijā Jūrmalas pilsētas domes būvvaldē tika akceptēts tehniskais projekts Nr.226 un 2007.gada 28.jūnijā sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “BL ĪPAŠUMI” tika izdota būvatļauja Nr.55-j daudzfunkcionālu viesnīcu un biroju ēku kompleksa jaunbūvei Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā.

Īpašuma tiesības uz daudzfunkcionālu viesnīcu un biroju ēku kompleksu jaunbūvi Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 507 0001, ar Rīgas rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas 2019.gada 18.decembra lēmumu nostiprinātas SIA “Dārzkopības 19”, Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā 100000462846 (pamatojoties uz Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2019.gada 21.novembra lēmumu lietā Nr.C30779519).

Domē 2020.gada 16.janvārī saņemts daudzfunkcionālu viesnīcu un biroju ēku kompleksa jaunbūves Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā, īpašnieka SIA “Dārzkopības 19” iesniegums (reģistrēts domē ar lietas Nr.1.1-37/20S-933) ar lūgumu noslēgt zemesgabala Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā, nomas līgumu.

Ievērojot, ka 2004.gada 10.martā tika noslēgts nomas līgums, kurā ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēku kā patstāvīgu īpašuma objektu, kā arī uz līguma pamata ir saņemta būvatļauja būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ir iestājušies likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 33.panta nosacījumi, kas paredz, ka līdz 2017.gada 1.janvārim noslēgtie līgumi par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma objektu un uz kuru pamata ir saņemta būvatļauja būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ir spēkā un ir apspriežami saskaņā ar noteikumiem, kas bija spēkā līdz 2017.gada 1.janvārim.

Ņemot vērā, ka starp Domi un jaunbūves Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā, jauno īpašnieku SIA “Dārzkopības 19” pastāv brīvprātīga dalītā īpašuma attiecības un jaunbūves īpašnieks faktiski lieto pašvaldībai piederošu zemesgabalu, maksa par faktisko zemesgabala lietošanu maksājama no 2019.gada 18.decembra.

Civillikuma 1868.pants noteic, ka pārjaunojumu var izdarīt vai nu tā, ka arī jaunajā prasījumā abas puses, t.i. tiesīgais un saistītais, paliek tās pašas, kādas bijušas atceltā, pārgrozot tikai prasījuma tiesisko pamatu un būtiskos noteikumus, vai arī tā, ka pārgrozījums attiecas uz lietā piedalīgām personām un, ka agrākā kreditora vai agrākā parādnieka vietā iestājas jauns.

Pamatojoties uz likuma “Par pašvaldībām” 14.panta pirmās daļas 2.punktu, likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 33.pantu, ņemot vērā Jūrmalas pilsētas domes Nekustamā īpašuma iznomāšanas un izīrēšanas komisijas 2020.gada 31.janvāra sēdes lēmumu Nr.2 (protokols Nr.8-2-3/3), Jūrmalas pilsētas domes Attīstības un vides jautājumu komitejas 2020.gada 13.marta sēdes atzinumu (protokola Nr.1.2-21/4), Jūrmalas pilsētas dome **nolemj:**

1. Pārjaunot 2004.gada 10.martā starp Jūrmalas pilsētas domi un sabiedrību ar ierobežotu atbildību “BL ĪPAŠUMI” reģistrācijas Nr. 40003450238 noslēgto Zemes nomas līgumu Nr.1.1-16.3/167 ar SIA “Dārzkopības 19”, reģistrācijas Nr.40203227247.
2. Noteikt zemes nomas maksu gadā 3 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības, papildus maksājot pievienotas vērtības nodokli, atbilstoši 2004.gada 10.marta zemes nomas līguma Nr.1.1-16.3/167 nosacījumiem. Maksājumi par zemes faktisko lietošanu veicami no 2019.gada 18.decembra.
3. Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvaldes Pašvaldības īpašumu nodaļai organizēt pārjaunojuma līguma noslēgšanu (saskaņā ar līguma paraugu lēmuma pielikumā).
4. Pilnvarot Jūrmalas pilsētas pašvaldības izpilddirektoru parakstīt pārjaunojuma līgumu.

2004.gada 10.marta Zemes nomas līguma Nr. 1.1-16.3/167

Pārjaunojuma līgums Nr. _____

Jūrmalā

2020.gada ____.

Jūrmalas pilsētas dome, reģistrācijas numurs 90000056357 (turpmāk – IZNOMĀTĀJS), tās izpilddirektora Edgara Stobova personā, kurš rīkojas saskaņā Jūrmalas pilsētas domes 2020.gada __.marta lēmumu Nr. __ „Par 2004.gada 10.martā Zemes nomas līguma Nr.1.1-16.3/167 pārjaunojumu (Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā)”, no vienas puses, un

SIA “Dārzkopības 19”, reģistrācijas numurs 40203227247 (turpmāk – JAUNAIS NOMNIEKS), tās valdes locekļa *Vārds Uzvārds* un valdes locekļa *Vārds Uzvārds* personā, kuri rīkojas uz statūtu pamata, no otras puses, turpmāk kopā sauktas Puse/es, pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 2020.gada __.marta lēmumu Nr. __ „Par 2004.gada 10.marta Zemes nomas līguma Nr.1.1-16.3/167 pārjaunojumu (Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā)” (lēmuma noraksts 1.pielikumā), ņemot vērā, ka:

- a) starp IZNOMĀTĀJU un sabiedrību ar ierobežotu atbildību “BL Īpašumi”, reģistrācijas numurs 40003450238 (turpmāk – IEPRIEKŠĒJAIS NOMNIEKS), 2004.gada 10.martā noslēgts zemesgabala Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā, kadastra numuru 1300 007 7501, 10873 m² platībā, Zemes nomas līgums Nr.1.1-16.3/167 (turpmāk – Līgums);
- b) JAUNĀ NOMNIEKA īpašuma tiesības uz daudzfunkcionālu viesnīcu un biroju ēku kompleksu jaunbūvi Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā ar kadastra numuru 1300 507 0001 nostiprinātas ar Rīgas rajona tiesas 2019.gada 18.decembra lēmumu Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000462846,

noslēdz šādu Līguma pārjaunojuma līgumu, kas ir saistošs Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem:

1. Ar šo pārjaunojuma līgumu IEPRIEKŠĒJĀ NOMNIEKA vietā no 2019.gada 18.decembra stājas JAUNAIS NOMNIEKS, pārņemot IEPRIEKŠĒJĀ NOMNIEKA ar Līgumu uzņemtās saistības par zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par zemesgabalu atbilstoši Līguma noteikumiem, lai realizētu daudzfunkcionāla viesnīcu un biroju ēku kompleksa būvniecību, ciktāl tās nav pretrunā ar šo pārjaunojumu. Zemes nomas un nekustamā īpašuma nodokļa maksas aprēķins JAUNAJAM NOMNIEKAM tiek uzsākts no 2019.gada 18.decembra.
2. JAUNAIS NOMNIEKS apliecina un garantē, ka ar šī pārjaunojuma līguma noslēgšanu tas apņemas pilnā apmērā un pienācīgā kārtā izpildīt visas saistības pret IZNOMĀTĀJU, kas izriet no Līguma un ir saistītas ar daudzfunkcionāla viesnīcu un biroju ēku kompleksa būvniecību un zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa samaksas pienākumu par zemesgabalu, sākot no 2019.gada 18.decembra, t.i. no brīža, kad JAUNAJAM ĪPAŠNIEKAM ir radušas īpašuma tiesības uz daudzfunkcionālu viesnīcu un biroju ēku kompleksu jaunbūvi Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā ar kadastra numuru 1300 507 0001, kura ir izbūvēta un funkcionāli neatdalāmi saistīta ar zemesgabalu, līdz šī pārjaunojuma līguma spēkā stāšanās dienai.

3. JAUNAIS NOMNIEKS apņemas veikt maksājumus par zemesgabala faktisko lietošanu, sākot no 2019.gada 18.decembra, pirmo maksājumu veicot 2 (divu) nedēļu laikā no pārjaunojuma līguma spēkā stāšanās brīža, saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izrakstīto rēķinu. IZNOMĀTĀJS rēķinus sagatavo elektroniski, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās prasības. Elektroniski sagatavots rēķins uzskatāms par saistošu JAUNAJAM NOMNIEKAM, ja tas satur atsauci uz Līgumu un to, ka tas sagatavots elektroniski un derīgs bez paraksta. IZNOMĀTĀJS rēķinu elektroniski nosūta JAUNAJAM NOMNIEKAM uz e-pasta adresi: *e-pasts*
4. Puses vienojas izdarīt šādus grozījumus Līgumā:
 - 4.1. izslēgt Līguma 2.2.2.apakšpunktu;
 - 4.2. izteikt Līguma 2.2.3.apakšpunktu šādā redakcijā:

“2.2.3. 2007.gada 28.jūnijā uzsāktā daudzfunkcionāla viesnīcu un biroju ēku kompleksa jaunbūves būvniecība jāpabeidz un ēka jānodod ekspluatācijā līdz 2022.gada 30.septembrim.”
 - 4.3. izslēgt Līguma 3.1.punktu;
 - 4.4. izteikt Līguma 3.2.punktu šādā redakcijā:

“3.2. Puses vienojas par zemesgabala nomas maksu gadā 3 % (trīs procentu) apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības, neieskaitot pievienotās vērtības nodokli, saskaņā ar Līguma 2.pielikumu.

NOMNIEKS papildus zemesgabala nomas maksai maksā pievienotās vērtības nodokli un nekustamā īpašuma nodokli atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

Zemesgabala un nekustamā īpašuma nodokļa maksas sākuma termiņš – 2019.gada 18.decembris.”
 - 4.5. izteikt LĪGUMA 3.3.punktu šādā redakcijā:

“3.3. Līgumā noteikto zemesgabala nomas maksu, pievienotās vērtības nodokli un nekustamā īpašuma nodokli NOMNIEKS maksā, pamatojoties uz IZNOMĀTĀJA izrakstīto rēķinu, ar pārskaitījumu: Jūrmalas pilsētas dome, reģistrācijas Nr.90000056357, AS “Citadele banka”, kods PARXLV22: kontā LV64PARX0002484571003 (nekustamā īpašuma nodoklis) un kontā LV58PARX0002484571014 (nomas maksa). Zemesgabala nomas maksas maksājumi veicami reizi ceturksnī par kārtējo ceturksni maksājumus veicot līdz iepriekšējā mēneša 15.datumam.

Maksājuma dokumentos NOMNIEKAM jāuzrāda maksājuma mērķis, rēķina numurs, datums un cita nepieciešamā informācija.”
5. Šis pārjaunojuma līgums tiek noslēgts saskaņā ar Civillikuma 1867. līdz 1880. panta noteikumiem, un Puses apliecina, ka tām šie noteikumi ir zināmi.
6. Šis pārjaunojuma līgums stājas spēkā ar Pušu parakstīšanas brīdi.
7. Pārējiem gadījumiem, kas nav atrunāti šajā pārjaunojuma līgumā, Puses piemēro spēkā esošos normatīvos aktus un Līguma noteikumus.
8. Šis pārjaunojuma līgums ir Līguma neatņemama sastāvdaļa un ir sagatavots uz divām lapām divos eksemplāros, no kuriem viens eksemplārs tiek nodots IZNOMĀTĀJAM, viens – JAUNAJAM NOMNIEKAM.
9. Šim pārjaunojuma līgumam kā neatņemama sastāvdaļa pievienoti šādi pielikumi:
 - 9.1. Pārjaunojuma līguma 1.pielikums Jūrmalas pilsētas domes 2020.gada __.marta lēmuma Nr. __ „Par 2004.gada 10.martā Zemes nomas līguma Nr.1.1-16.3/167 pārjaunojumu (Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā)” noraksts uz __ lapām.

9.2. Pārjaunojuma līguma 2.pielikums 2004.gada 10.martā Zemes nomas līguma Nr.1.1-16.3/167 kopija uz 6 (sešām) lapām.

9.3. Pārjaunojuma līguma 3.pielikums 2006.gada 25.septembra Vienošanās Nr.1.1-16.3/897 kopija uz 8 (astoņām) lapām.

9.4. Pārjaunojuma līguma 4.pielikums 2007.gada 13.februāra Vienošanās Nr.1.1-16.3/201 kopija uz 4 (četrām) lapām.

10. Pušu rekvizīti un paraksti:

IZNOMĀTĀJS

Jūrmalas pilsētas dome
reģistrācijas Nr.90000056357
Jomas ielā 1/5, Jūrmalā, LV-2015

JAUNAIS NOMNIEKS

SIA "Dārzkopības 19"
reģistrācijas Nr. 40203227247
Grēcinieku iela 6, Rīga, LV-1050

E.Stobovs

V.Uzvārds

V.Uzvārds