

ZEMES NOMAS LĪGUMS Nr. JUR 2023-xx/xxx

Ādažos, Ādažu novadā

Parakstīšanas datums ir pēdējā pievienotā droša
elektroniskā paraksta un tā laika zīmoga datums

Ādažu novada pašvaldība (turpmāk – Iznomātājs), reģ. Nr. 90000048472, juridiskā adrese: Gaujas iela 33A, Ādaži, Ādažu novads, kuru uz 2023.gada 09.janvārī izdotas pilnvaras Nr. Nr. ĀNP/1-6-2/23/2 pamata pārstāv nekustamā īpašuma un adresācijas speciāliste Nadežda Rubina, no vienas puses, un

VĀRDS UZVĀRDS (turpmāk – Nomnieks), no otras puses, abas kopā turpmāk sauktas “Puses”, pamatojoties uz Ādažu novada pašvaldības domes 2023.gada 28.jūnija lēmumu Nr. xx “Par pašvaldības garāžu Alderu ielā 33, Baltezerā iznomāšanu”,

ņemot vērā, ka

- saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 100000430814 datiem nekustamais īpašums “Baltauši”, Baltezers, Ādažu pagasts, Ādažu novads (kadastra numurs 8044 013 0412), kas sastāv no zemes 0,1908 ha platībā, ir Rīgas pilsētas pašvaldības īpašums;
- starp Rīgas valstspilsētas pašvaldību un Ādažu novada pašvaldību 2013.gada 14.martā ir noslēgts zemes nomas līgums par nekustamā īpašuma – zemesgabala Alderu iela 33, Baltezers (iepr. adrese “Baltauši”) 1908 m² platībā nomu uz 10 gadiem. Zemes gabala izmantošanas mērķis – garāžas ēkas uzturēšana un apsaimniekošana. 2023. gada 21. aprīlī noslēgta vienošanās ar Rīgas valstspilsētas pašvaldību par Zemes vienības nomas līguma Nr. RD-13-398-lī pagarināšanu uz desmit gadiem (līdz 13.03.2033.);
- saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Ādažu pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 100000524764 datiem, nekustamais īpašums “Baltauši”, Baltezers, Ādažu pagasts, Ādažu novads (kadastra numurs 8044 513 0007), kas sastāv no būves Alderu iela 33, Baltezers, ar kadastra apzīmējumu 80440130412001, ir Ādažu novada pašvaldības īpašums. Būve saistīta ar Rīgas pilsētas pašvaldības īpašuma zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 8044013412 (platība 0,1908 ha). Īpašuma tiesība uz būvi nostiprināta uz zemes nomas laiku;
- noslēdz šāda satura līgumu (turpmāks - Līgums):

1. Līguma priekšmets

- 1.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem nomas lietošanā Garāžu nr. XX (garāžas telpa Nr. XX xx,x m² platībā (telpu grupas kadastra apzīmējums 8044 013 0412 001 0XX)), un Garāžas platībai proporcionālas xxx/8897 domājās daļas no zemesgabala Alderu iela 33, Baltezers, Ādažu pagasts, Ādažu novads, 0,1908 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8044 013 0412 (turpmāk – zemesgabals).
- 1.2. Iznomātās Garāžas izvietojums (Pielikumā) un zemesgabala robežas Nomniekam dabā ierādītas un zināmas. Zemesgabala lietošanas mērķis – transporta līdzekļu garāžu apbūve (lietošanas mērķa kods 1104).
- 1.3. Nomnieks var izmantot Garāžu tikai noteiktiem un Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā reģistrētiem nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem.

2. Līguma termiņš

- 2.1. Līgums stājas spēkā parakstīšanas brīdī un ir spēkā līdz 2033.gada 13.martam, bet daļā par maksājumiem - līdz saistību pilnīgai izpildei.
- 2.2. Līguma termiņu var pagarināt, pamatojoties uz Pušu rakstisku vienošanos, ja starp Iznomātāju un zemesgabala īpašnieku ir noslēgts zemes nomas līgums.

3. Norēķinu kārtība

- 3.1. Ņemot vērā, ka nomas objekts atrodas Nomnieka faktiskajā lietojumā, Nomnieks Iznomātāja attiecīgā rēķinā norādītajā termiņā samaksā maksu par nomas objekta faktisko izmantošanu, nomas maksas apmērā par periodu no 15.03.2023. līdz šī līguma noslēgšanas dienai.
- 3.2. Nomnieks, sākot ar 2023. gada 01. augustu maksā Iznomātājam nomas maksu **2,11 euro par 1 m² garāžas telpas nr. xx platības mēnesī (nomas maksā ietilpst arī maksa par garāžu ēkai piesaistītās zemes vienības daļas nomu.** Precīzs nomas maksas apmērs tiek noteikts un norādīts Iznomātāja izsniegtajā maksāšanas paziņojumā – rēķinā. Nomas maksas aprēķina periods – viens mēnesis.
- 3.3. Nomnieks papildus nomas maksai maksā Iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus.
- 3.4. Iznomātājs rēķinu sagatavo elektroniski un nosūta uz Nomnieka e-pastu : xxxx@xx.xx. Rēķins uzskatāms par nogādātu Nomniekam otrajā darba dienā pēc tā izsūtīšanas no Iznomātāja e-pasta adreses ar domēna vārdu www.adazi.lv. Gadījumā, ja mainās Nomnieka e-pasta adrese, Nomnieka pienākums ir paziņot par to Iznomātājam e-pastā dome@adazi.lv. Rēķins ir saistošs Nomniekam, ja tas satur frāzi „Šis rēķins ir sagatavots elektroniski un derīgs bez paraksta” un atbilst normatīvo aktu prasībām attiecībā uz rēķinā norādāmo informāciju.
- 3.5. Nomnieks veic nomas maksas samaksu Iznomātājam, pamatojoties uz Iznomātāja izrakstītu rēķinu, ieskaitot to Iznomātāja rēķinā norādītajā kredītiestādes norēķinu kontā rēķinā norādītajos termiņos.
- 3.6. Nekustamā īpašuma nodokli par Garāžu Nomnieks maksā atbilstoši likumam “Par nekustamā īpašuma nodokli” un Maksāšanas paziņojumam par nekustamā īpašuma nodokli.
- 3.7. Ja Nomnieks kavē Līguma 3.5. punktā noteikto maksājumu samaksas termiņu, Nomnieks par katru kavējuma dienu maksā Iznomātājam nokavējuma procentus 0,1% apmērā no kavētā maksājuma summas. Maksājumu kavējuma gadījumā Iznomātājam ir tiesības vērst piedziņu pret Nomnieku.
- 3.8. Iznomātājs var vienpusēji mainīt nomas maksu, bez grozījumu izdarīšanas Līgumā, nosūtot Nomniekam rakstisku paziņojumu vai rēķinu, ja izdarīti grozījumi tiesību aktos par zemes nomas maksas aprēķināšanas kārtību, mainījusies zemes kadastrālo vērtību bāze vai ar normatīvajiem aktiem tiek ieviesti vai palielināti uz zemesgabalu attiecināmie nodokļi un nodevas vai mainīts ar nodokli apliekamais objekts. Šādas izmaiņas ir saistošas Nomniekam ar brīdi, kad stājušies spēkā grozījumi tiesību aktos vai noteikta jauna zemesgabala kadastrālo vērtību bāze.
- 3.9. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji pārskatīt nomas maksu ne retāk kā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajā termiņā, un mainīt, ja pārskatītā nomas maksa ir augstāka par iepriekš noteikto nomas maksu.
- 3.10. Ja mainās zemesgabala lietošanas mērķis un tas neatbilst lietošanas mērķim, kas bija noteikts zemesgabala nomas maksas noteikšanai, tiek grozīta zemesgabala nomas maksa. Izmaiņas stājas spēkā dienā, kad mainījies nekustamā īpašuma lietošanas mērķis.
- 3.11. Visi Nomnieka veiktie maksājumi vispirms tiek ieskaitīti kavējuma naudas segšanai un tikai pēc tam pamatparāda apmaksai.
- 3.12. Ja Nomnieks uz zemesgabala ir veicis nelikumīgu būvniecību, tad nomas maksu palielina piemērojot koeficientu 1,5 uz laiku līdz šajā punktā norādīto apstākļu novēršanai.

3. Iznomātāja pienākumi un tiesības

- 4.1. Iznomātājs apņemas:
 - 4.1.1. netraucēt Nomniekam lietot Garāžu atbilstoši Līguma un normatīvo aktu prasībām;
 - 4.1.2. nepasliktināt Nomniekam zemesgabala lietošanas tiesības un apņemas netraucēt Nomnieku lietot to.
- 4.2. Iznomātājam ir tiesības:
 - 4.2.1. kontrolēt, vai Garāža tiek izmantota atbilstoši Līguma un normatīvo aktu nosacījumiem;

- 4.2.2. prasīt Nomniekam nekavējoties novērst tā darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma nosacījumu pārkāpumu sekas un prasīt atlīdzināt ar pārkāpumiem radītos zaudējumus.

5. Nomnieka pienākumi un tiesības

- 5.1. Nomnieks apņemas:
- 5.1.1. ievērot Garāžas lietošanas tiesību aprobežojumus;
 - 5.1.1.1. esošās pazemes un virszemes inženierkomunikācijas;
 - 5.1.1.2. inženierkomunikāciju un objektu aizsargjoslas, kuras jāievēro kā lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likumam;
 - 5.1.1.3. citus lietošanas tiesību aprobežojumus – arī tādus, kas nav ierakstīti zemesgrāmatā;
 - 5.1.2. nodrošināt Garāžas lietošanu atbilstoši Līgumā noteiktajiem mērķiem;
 - 5.1.3. nodrošināt Garāžas uzturēšanu saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem;
 - 5.1.4. ar savu darbību neizraisīt zemesgabala applūšanu ar notekūdeņiem, tā pārpurvošanos vai sablīvēšanos, nepieļaut piesārņošanu ar atkritumiem un novērst citus zemi postošus procesus;
 - 5.1.5. ar savu darbību neaizskart citu Garāžu lietotāju vai tiesisko valdītāju un citu personu likumīgās intereses;
 - 5.1.6. maksāt noteiktajos termiņos un apmērā nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokli;
 - 5.1.7. nojaukt vai legalizēt nelikumīgi uzbūvētās ēkas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ja tādas ir uz zemesgabala;
 - 5.1.8. avārijas gadījumā Garāžā nekavējoties veikt iespējamus neatliekamus pasākumus avārijas un avārijas seku mazināšanai, ziņot par to attiecīgajam dienestam un Iznomātājam, piedalīties apsekošanas akta sastādīšanā un parakstīšanā.
- 5.2. Nomnieks nav tiesīgs nodot Garāžu apakšnomā vai citādā lietošanā trešajai personai.
- 5.3. Nomnieks atļauj Iznomātājam apsekot Garāžu tādā apjomā, lai pārlicinātos par tā izmantošanu atbilstoši Līguma noteikumiem.
- 5.4. Nomnieks nesāņem nekādu atlīdzību no Iznomātāja par zemesgabalā veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem, kā arī par ieguldījumiem un izdevumiem, kas saistīti ar garāžas ēku (tajā skaitā nepieciešamajiem, derīgajiem un greznuma izdevumiem), kā arī par visu veida izdevumiem uzturot Garāžu.
- 5.5. Nomnieks ir tiesīgs:
- 5.5.1. lietot Garāžu atbilstoši Līguma un normatīvo aktu prasībām;
 - 5.5.2. veikt būvniecību tikai ar Iznomātāja rakstisku piekrišanu un saskaņā ar spēkā esošajiem būvnormatīviem;
 - 5.5.3. slēgt Līgumus par komunālo pakalpojumu (piemēram, elektroenerģijas) saņemšanu, un patstāvīgi veikt arī norēķinus.
- 5.6. Nomnieks ir atbildīgs par normatīvo aktu pārkāpumiem lietojot Garāžu.

6. Nepārvarama vara

- 6.1. Puses nav atbildīgas par līgumsaistību neizpildi un tās rezultātā Pusēm radītajiem zaudējumiem, ja tas noticis nepārvaramas varas apstākļu (dabas stihija, ugunsgrēks, militāras akcijas u.c.) dēļ. Par saistību izpildes neiespējamību viena Puse rakstveidā informē otru Pusi desmit darbadienu laikā, un risina jautājumu par turpmāku Līguma izpildes kārtību vai izbeigšanu.

7. Līguma grozīšana un izbeigšana

- 7.1. Līguma noteikumus var grozīt, Pusēm rakstiski vienojoties. Grozījumi Līgumā stājas spēkā pēc to noformēšanas rakstiski un abpusējas parakstīšanas. Šajā Līgumā paredzētajos gadījumos Iznomātājam ir tiesības vienpusēji grozīt Līguma nosacījumus.
- 7.2. Nomnieks ir tiesīgs vienpusēji izbeigt Līgumu pirms termiņa, par to Iznomātājam rakstiski paziņojot 1 (vienu) kalendāro mēnesi iepriekš.
- 7.3. Iznomātājs ir tiesīgs vienpusēji izbeigt Līgumu, paziņojot par to Nomniekam rakstveidā vismaz 1 (vienu) kalendāro mēnesi iepriekš, šādos gadījumos:
- 7.3.1. Nomniekam ir bijuši vismaz trīs Līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu nomas maksas aprēķina periodu;

- 7.3.2. Nomnieks lieto Garāžu vai tā daļu Līgumā neparedzētiem mērķiem vai pretēji Līguma noteikumiem un 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā pēc Iznomātāja paziņojuma saņemšanas nav pārtraucis šo pārkāpumu;
- 7.3.3. Garāža nodota apakšnomā vai citādā lietošanā trešajai personai;
- 7.3.4. Nomnieks Garāžā veicis patvaļīgu būvniecību;
- 7.3.5. ir pieņemts Iznomātāja lēmums par Garāžas atsavināšanu.
- 7.4. Līguma 7.3. punktā norādītajos Līguma izbeigšanas gadījumos Iznomātājam nav pienākums atlīdzināt Nomniekam jebkādus zaudējumus vai izdevumus, kādi Nomniekam ir vai būtu radušies Līguma laušanas dēļ.
- 7.5. Nomniekam ir pienākums nodot Garāžu atpakaļ Iznomātājam ne sliktākā stāvoklī, kāds tas bija tās saņemšanas brīdī.
- 7.6. Ja Līgums tiek izbeigts pirms termiņa, tad uz priekšu samaksātā nomas maksa netiek atgriezta.
- 7.8.. Nododot Garāžu atpakaļ Iznomātājam, Nomniekam ir pienākums atbrīvot Garāžu no Nomnieka īpašumā un turējumā esošām kustamām lietām.
- 7.9. Jebkura Nomnieka kustama manta, kas pēc pieņemšanas–nodošanas akta parakstīšanas atradīsies Garāžā, tiks atzīta par pamestu mantu un Iznomātājs būs tiesīgs pārņemt to savā īpašumā.
- 7.10. Līgums automātiski izbeidzas, ja:
- 7.10.1 Garāžas ēka gājusi bojā;
- 7.10.2. Nomnieks ir ieguvis īpašuma tiesības uz Garāžu.

7. Nobeiguma noteikumi

- 8.1. Visi paziņojumi un pretenzijas, kas saistītas ar Līguma izpildi, iesniedzamas rakstiski otrai Pusei uz Līgumā norādīto adresi vai elektroniski uz e-pasta adresi. Tās ir uzskatāmas par saņemtām: ja izsūtītas ar iekšzemes reģistrētu pasta sūtījumu, tad 7. darba dienā pēc nodošanas pasta iestādē, vai, ja nodotas personīgi pret parakstu, tad dienā, kad izsniegtas, vai arī, ja nosūtītas otrai Pusei uz Līgumā norādīto e-pasta adresi, tad nākošajā darba dienā pēc nosūtīšanas.
- 8.2. Puses apņemas nekavējoties paziņot viens otram par savas atrašanās vietas, pārstāvja, bankas rekvizītu un citas būtiskās informācijas izmaiņām, kas var ietekmēt Līguma pienācīgu izpildi. Puses uzņemas pilnu atbildību par šī pienākuma savlaicīgu nepildīšanu.
- 8.3. Atbildīgās personas no Iznomātāja puse ar tiesībām kontrolēt Līguma saistību izpildi, tai skaitā apmeklēt Garāžu, lai to apskatītu un novērtētu tā stāvokli, ir nekustamā īpašuma un adresācijas speciāliste Nadežda Rubina, t. 67443536 un nekustamā īpašuma un zemes lietošanas speciālists Volli Kuk, t. 67996900.
- 8.4. Līgums stājas spēkā ar tās parakstīšanas brīdi. Līguma parakstīšanas datums ir pēdējā droša elektroniskā paraksta un laika zīmoga pievienošanas brīdis.

9. Pušu rekvizīti :

Iznomātājs
Ādažu novada pašvaldības
pilnvarotā persona
Nadežda Rubina
e-pasts nadezda.rubina@adazi.lv

Nomnieks
Vārds Uzvārds
p.k. xxxxxx-xxxxx
adrese: [adrese]
tālr. xxxxxxxx
e-pasts: xx@xx.xx

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO
PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU