

**Informatīvos nolūkos  
iespējamais personālservitūtu nomas  
līguma projekts**

**Rīga**

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ /gads/ diena/ mēnesis/

**Rīgas brīvostas pārvalde**, nodokļu maksātāja reģ. Nr.90000512408, kuras vārdā uz Rīgas brīvostas valdes \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ lēmuma Nr. \_\_\_\_ pamata rīkojas tās pārvaldnieks Ansis Zeltiņš, turpmāk arī – Iznomātājs, no vienas puses, un

**SIA „\_\_\_\_\_”**, reģ. Nr. \_\_\_\_\_ tās \_\_\_\_\_ personā, kurš darbojas uz \_\_\_\_\_ pamata, turpmāk arī – Nomnieks, no otras puses, Iznomātājs un Nomnieks abi kopā saukti – Puses, katrs atsevišķi – Puse,

**pamatojoties uz** Rīgas brīvostas valdes 202\_\_gada \_\_\_\_ lēmumu Nr. \_\_\_\_ (Līguma \_\_\_\_pielikums), noslēdz šādu līgumu, turpmāk – Līgums:

### **I. LĪGUMA PRIEKŠMETS**

1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem nomā uz Līgumā minēto laiku un noteikumiem zemes gabalu Rīgas brīvostas teritorijā Spilves pļavās ar **kopējo platību** \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (turpmāk – Zemes gabals), kas sastāv no šādām zemes vienībām, uz kurām uz likuma pamata (Rīgas brīvostas likuma 4.panta ceturtda daļa) Iznomātājam ir nodibināts personālservitūts ar tiesībām iznomāt zemi ēku (būvju) būvniecībai:
  - 1.1. zemes vienība \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> platībā ar kadastra apzīmējumu \_\_\_\_\_, kas ir daļa no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. \_\_\_\_\_, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. \_\_\_\_ uz \_\_\_\_ vārda;
  - 1.2. zemes vienība \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> platībā ar kadastra apzīmējumu \_\_\_\_\_, kas ir daļa no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. \_\_\_\_\_, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. \_\_\_\_ uz \_\_\_\_ vārda;
  - 1.3. zemes vienība \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> platībā ar kadastra apzīmējumu \_\_\_\_\_, kas ir daļa no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. \_\_\_\_\_, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. \_\_\_\_ uz \_\_\_\_ vārda;
  - 1.4. zemes vienība \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> platībā ar kadastra apzīmējumu \_\_\_\_\_, kas ir daļa no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. \_\_\_\_\_, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. \_\_\_\_ uz \_\_\_\_ vārda.
2. Zemes gabala robežas Nomniekam saskaņā ar \_\_\_\_\_ 20\_\_gada \_\_\_\_ izstrādāto nomas zemes robežu plānu (Līguma \_\_\_\_pielikumā) dabā ir ierādītas un zināmas.
3. Zemes gabals tiek nodots nomā ar mērķi: saules paneļu parka izveide, energoapgādes objektu būvniecība un elektroenerģijas ražošana. Šajā punktā norādīto mērķi Nomnieks realizē atbilstoši Biznesa plānam (Līguma \_\_\_\_pielikums), Līguma noteikumiem, Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, kā arī ievērojot Rīgas brīvostas attīstības programmā un Rīgas pilsētas attīstības plānā noteikto.
4. Uz Zemes gabala nav Nomnieka nekustamais īpašums.
5. Zemes gabalam nepieguļ akvatorija (turpmāk - Akvatorija).
6. Zemes gabals tiek nodots Nomniekam bez Iznomātāja īpašumā (valdījumā) esošajām inženiertehniskām komunikācijām Līguma spēkā stāšanās dienā ar pieņemšanas - nodošanas aktu, kas sagatavots divos eksemplāros un kurā ietverta informācija par Zemes gabala apgrūtinājumiem, kas uz iznomāšanas dienu ir zināmi Iznomātājam.

Akts tiek pievienots Līgumam kā pielikums un uzskatāms par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

## **II. LĪGUMA TERMIŅŠ**

7. Līgums stājas spēkā tā parakstīšanas dienā un **ir spēkā** līdz 20\_\_gada \_\_.\_\_\_\_ (Rīgas brīvostas valdes \_\_\_\_\_ lēmums Nr.\_\_\_\_ (Līguma \_\_.pielikums). Līguma termiņš nevar tikt pagarināts.

## **III. IZNOMĀTAJA UN NOMNIEKA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI**

8. Iznomātājam ir šādi pienākumi:

- 8.1. nodot Nomniekam Zemes gabalu Līguma spēkā stāšanās dienā;
- 8.2. nepasliktināt Nomnieka zemes lietošanas tiesības uz visu iznomāto Zemes gabalu vai jebkādu daļu no tā, izņemot Līgumā 12.punktā un Latvijas Republikas spēkā esošajos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos. Par aprūtinājumu un/vai servitūtu ierakstīšanu zemesgrāmatā Iznomātājs informē Nomnieku, nosūtot rakstveida paziņojumu.
- 8.3. netraucēt Nomnieku izmantot Zemes gabalu atbilstoši Līgumam;
- 8.4. pildīt citus Līgumā noteiktos pienākumus.

9. Iznomātājs ir tiesīgs:

- 9.1. kontrolēt, vai Zemes gabals tiek izmantots atbilstoši Līguma noteikumiem, tai skaitā, vienu dienu iepriekš brīdinot Nomnieku, jebkurā laikā veikt iznomātā Zemes gabala apsekošanu un fotografēšanu, lai pārliecinātos par Līguma 10.5, 10.7, 10.12., 10.16. un 10.18. punktos noteiktā Nomnieka pienākuma izpildi;
- 9.2. Līgumā pielīgto pienākumu nepildīšanas gadījumos un konstatējot Zemes gabala lietošanas/izmantošanas pārkāpumus, nosūtīt Nomniekam rakstisku brīdinājumu, ietverot tajā termiņu konkrētā pārkāpuma novēršanai (*piemēram, sakopt teritoriju*);
- 9.3. piemērot Nomniekam Līgumā norādītos līgumsodus par pielīgto saistību (pienākumu) neizpildi vispār vai nepienācīgu izpildi, vai par tādu pienākumu izpildes nokavējumu, kuriem Līgumā noteikts konkrēts termiņš;
- 9.4. prasīt Nomniekam nekavējoties novērst tā darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma noteikumu pārkāpumu sekas, novērst un atlīdzināt radītos zaudējumus;
- 9.5. liegt atļauju Līguma 10.8. un 11.1.punktos minētajām darbībām, gadījumos, kad to veikšanai nav iestājušies Līgumā un/vai normatīvajos aktos norādītie priekšnoteikumi vai apstākļi;

10. Nomniekam ir pienākums:

- 10.1. maksāt Iznomātājam nomas maksu Līgumā noteiktajā kārtībā un apmērā;
- 10.2. Līgumā noteiktajos gadījumos maksāt Iznomātājam attiecīgus nokavējuma procentus un/vai līgumsodu;
- 10.3. nodrošināt ieguldījuma grafika izpildi un atbilstoši biznesa plānā \_\_\_\_\_ (Līguma 3.pielikums) un Saules paneļu parka izveides realizācijas aktivitāšu un laika plānam (Līguma 5.pielikums) norādītajam šādos termiņos:
  - 10.3.1. ne vēlāk kā līdz /gads./diena./mēnesis/ / pabeigt saules paneļu parka un tās darbībai visas nepieciešamās infrastruktūras projektēšanu;

**10.3.2.** ne vēlāk kā līdz /gads./diena./mēnesis/ / izbūvēt un nodot ekspluatācijā izbūvēto saules paneļu parku un visu tās darbībai nepieciešamo infrastruktūru;

**10.3.3.** ne vēlāk kā līdz /gads./diena./mēnesis/ / uzsākt elektroenerģijas ražošanu saules paneļu parkā.

- 10.4.** pēc Iznomātāja pieprasījuma sniegt tam nepieciešamo informāciju par \_\_\_\_\_;
- 10.5.** nodrošināt Zemes gabalā esošo inženierbūvju un inženiertīklu, ar atpazīšanas zīmēm atzīmēto monitoringa aku un pievedceļu saglabāšanu, paša Zemes gabala izmantošanu, uzturēšanu atbilstoši Līgumam un normatīvo aktu prasībām - atbilstoši tehniskajiem, sanitārajiem, vides aizsardzības, ugunsdrošības, zemes ierīcības un lietošanas, un citiem noteikumiem;
- 10.6.** saņemt nepieciešamās atļaujas/licences konkrētu darbību veikšanai, ja tādas ir noteiktas Latvijas Republikas normatīvajos aktos un ņemt vērā atbildīgo valsts institūciju un pašvaldības norādījumus attiecībā uz Nomnieka veicamajām darbībām, kas izraisa vides stāvokļa pasliktināšanos;
- 10.7.** veicot jebkāda veida būvdarbus, nodrošināt būvniecības atkritumu apsaimniekošanu (t.sk. specializēto konteineru uzstādīšanu būvgružu savākšanai) atbilstoši Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai;
- 10.8.** jebkurus pārbūves, atjaunošanas, teritorijas paplašināšanas un uzbēršanas un aizbēršanas darbus veikt tikai saskaņā ar tādiem projektiem, kurus iepriekš apstiprinājis arī Iznomātājs;
- 10.9.** dabas katastrofu, piesārņojuma un avāriju gadījumos:  
11.9.1. nekavējoties ziņot par to attiecīgajiem dienestiem (piemēram, Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienestam) /institūcijām/ un Iznomātājam;  
11.9.2. nekavējoties uzsākt postījumu un bojājumu novēršanu, piesārņojuma likvidēšanu un teritorijas (Zemes gabala) sakārtošanu (Rīgas brīvdostas Ārkārtas situācijas plāns pieejams Iznomātāja mājaslapā internetā [www.rop.lv](http://www.rop.lv), sadaļā "Par Ostu", apakšsadaļā "Ostas drošība");
- 10.10.** uzņemties visu atbildību un segt zaudējumus, kas cēlušies Iznomātājam vai kādai trešajai personai Nomnieka vainas dēļ, izmantojot Zemes gabalu vai uz tā atrodošās ēkas un būves, inženiertehniskās komunikācijas, trešo personu sniegtos pakalpojumus vai kādā citā veidā darbojoties ar Zemes gabalu;
- 10.11.** novērst un atlīdzināt Zemes gabalā videi nodarītos kaitējumus, kas radušies Nomnieka vainas dēļ, kā arī zaudējumus, kas radušies monitoringa aku aizbēršanas vai iznīcināšanas rezultātā;
- 10.12.** nodrošināt kārtību nomas Zemes gabalā un tam pieguļošajā teritorijā saskaņā ar Rīgas pilsētas pašvaldības saistošajiem noteikumiem, kas noteic kārtību, kādā kopjama Rīgas pilsētas pašvaldības teritorija un uzturamas tajā esošās būves, tai skaitā – par saviem līdzekļiem uzturēt un kopt visus laukumus un apstādījumus, ja tādi ir Zemes gabalā, regulāri veikt sanitārās uzkopšanas un atkritumu izvešanas darbus;
- 10.13.** ja Iznomātājam (Iznomātāja amatpersonai) Nomnieka vainas dēļ ir uzlikts administratīvais sods – naudas sods, kurš ir samaksāts, tad Iznomātājam ir tiesības regresa kārtībā vērsties pret Nomnieku un pieprasīt samaksāt Iznomātājam naudas summu tādā apmērā, kādā ir samaksāts naudas sodu, iesniedzot lēmuma par administratīvā soda uzlikšanu (kopiju). Naudas soda samaksu apliecina bankas apstiprināts maksājuma dokuments. Nomniekam šādā gadījumā ir pienākums bez jebkādiem iebildumiem samaksāt Iznomātājam

regresa prasījumā norādīto naudas summu pilnā apmērā 10 (desmit) darba dienu laikā no regresa prasījuma saņemšanas dienas;

- 10.14.** ielaist Zemes gabalā Iznomātāja darbiniekus un pārstāvjus, valsts un pašvaldību institūciju pilnvarotās personas darba vai dienesta pienākumu veikšanai, kā arī komersantu darbiniekus, kas sniedz pakalpojumus Iznomātājam;
- 10.15.** atļaut abpusēji saskaņotā laikā Zemes gabalā veikt kadastrālos, kartogrāfiskos, ekoloģiskos mērījumus, ierīkot un ekspluatēt speciālas un Rīgas brīvostas darbībai nepieciešamas ierīces un iekārtas, kā arī atļaut veikt citas darbības, kas nepieciešamas Rīgas brīvostas darbības nodrošināšanai, pie kam gadījumā, ja šādas darbības rezultātā Nomniekam tiek nodarīts tiešs zaudējums, Nomniekam ir tiesības saņemt pilnu šāda zaudējuma atlīdzību;
- 10.16.** ievērot Zemes gabalā noteiktos apgrūtinājumus un aprobežojumus, atzīt Zemes gabalam Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā uzliktos servitūtus;
- 10.17.** nodrošināt Zemes gabala apsardzi atbilstoši Rīgas brīvostas pārvaldes noteiktajai apsardzes un caurlaižu kārtībai Rīgas brīvostā, ja tāda ir attiecināma uz Zemes gabalu;
- 10.18.** nodrošināt, ka Zemes gabalā jebkuras trešās personas komercdarbību veic tikai ar Iznomātāja iepriekš saņemtu rakstisku atļauju (sk. arī Līguma 11.5.punktu) nodrošināt, ka attiecībā uz Zemes gabalā esošajām personām, kravām un transporta līdzekļiem tiktu ievēroti Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktie transporta kustības un darba drošības noteikumi, vides aizsardzības un citi obligātie noteikumi;
- 10.19.** viena mēneša laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas reģistrēties Rīgas domes Pašvaldības ieņēmuma pārvaldē kā zemes nomniekam un nekustamā īpašuma nodokļa maksātājam par zemi;
- 10.20.** iesniegt Iznomātājam dokumentus vai informāciju, kas attiecas uz Līguma izpildi, pēc Iznomātāja pieprasījuma un šajā pieprasījumā norādītajā termiņā, kas noteikts, ņemot vērā pieprasījumā minētā jautājuma risināšanas steidzamību;
- 10.21.** iesniegt Iznomātājam atskaiti par biznesa plāna izpildi par iepriekšējo gadu Iznomātāja ikgadējās anketēšanas ietvaros, un citus dokumentus vai informāciju, kas attiecas uz Līguma izpildi, pēc Iznomātāja pieprasījuma un šajā pieprasījumā norādītajā termiņā, kas noteikts, ņemot vērā pieprasījumā minētā jautājuma risināšanas steidzamību;
- 10.22.** ja Zemes gabalā ir konstatēts piesārņojums, tad veikt Zemes gabala sanāciju - pirms darbu izpildes darba apjomus un tāmi saskaņojot ar Iznomātāju;
- 10.23.** nekavējoties, bet ne vēlāk kā viena mēneša laikā rakstiski paziņot Iznomātājam par Zemes gabala lietošanas pārtraukšanu atbilstoši Līguma noslēgšanas mērķim, norādot iemeslus, kuru dēļ šāds notikums ir iestājies, vienlaikus paziņojot par turpmākiem nodomiem saistībā ar nomā nodoto Zemes gabalu;
- 10.24.** pēc Līguma termiņa beigām atbrīvot Zemes gabalu no tajā uzstādītajām ēkām (būvēm) un iekārtām un nodot Zemes gabalu Iznomātājam stāvoklī, kas atbilst sakārtotas vides prasībām, Zemes gabala nodošanu, konstatējot pieņemšanas-nodošanas aktā, ņemot vērā Līguma 37.punktā noteikto;
- 10.25.** Zemes gabalā jāizveido saules paneļu parks ar kopējo uzstādīto ražošanas jaudu vismaz 100 (simts) MW;
- 10.26.** Līguma 14.2.punktā paredzētajai elektroenerģijai jānodrošina Zaļās elektroenerģijas izcelsmes sertifikāts;

- 10.27.** Jānodrošina, ka elektroenerģijas ražošanas, sadales un piegādes infrastruktūras izveidei un uzturēšanai nepieciešamie dokumenti jāizstrādā, jāaskaņo un jāapstiprina normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā;
- 10.28.** Jānodrošina elektroenerģijas ražošanai un nodošanai pārvades tīklā nepieciešamās infrastruktūras izveide:
- 10.28.1.1.** 110kV pieslēguma un apakšstacijas projektēšana un būvniecība ar pieslēgšanos LN 219 augstsprieguma kabeļu līnijai Rīgas brīvostas Krievu salas un Spilves teritorijās saskaņā ar pievienotajiem AS Augstsprieguma tīkls nosacījumiem un nesaistošajiem tehniskajiem noteikumiem (Pielikums Nr. 8). Pieslēguma izveidi saskaņojot ar Izmotājā un citām iestādēm normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pieslēguma projektēšanu un būvniecību nepieciešams veikt Līguma Pielikumā Nr. 6 un Pielikumā Nr. 7 norādītajās zonās un kadastra vienībās;
- 10.28.1.2.** 110kV apakšstacijas (tostarp, piekļuves infrastruktūras, nožogojuma u.c. infrastruktūras) projektēšanu un izbūvi veikt tādā veidā, lai plānojums un sagatavotā teritorija nodrošinātu iespēju izvietot iekārtas, lai nodrošinātu Pārvaldes vajadzībām līdz četriem 10kV pieslēgumiem pie 110kV kopnēm saskaņā ar Pielikumā Nr.9 norādīto pieslēguma shēmu. Risinājumi un veiktie darbi ir jāaskaņo ar Izmotājā un jāietver apakšstacijas projektā;
- 10.29.** papildus jānomā no Izmotājā tā apakšstacijas daļa un piebraucamie ceļi, kuri ir saistīti ar saules paneļu parka vidējā sprieguma pieslēgumu;
- 10.30.** jāveic saules paneļu parka, piebraucamo ceļu un pieguļošās teritorijas labiekārtošana un jānodrošina tās uzturēšana;
- 10.31.** Pēc nepieciešamības jāveic lokālpilnvarotāja izstrāde Zemes gabalā ietilpstošajiem zemju īpašumiem, saskaņojot un sadarbojoties ar Izmotājā, ņemot vērā tās plānoto Spilves teritorijas attīstības vīziju, ieceres un teritorijas funkcionālā zonējuma prasības;
- 10.32.** jāsniedz Izmotājā ikmēneša komercuzkaites datu pārskats par iepriekšējā mēnesī saražoto un Izmotājā nodoto elektroenerģijas apjomu saskaņā ar Līguma 14.2. punktu;
- 10.33.** pildīt citus Līgumā noteiktos pienākumus.
- 11. Nomniekam ir tiesības:**
- 11.1.** uzstādīt Zemes gabalā ēkas (būves), kas nepieciešamas Līguma 3.punktā paredzētā mērķa īstenošanai, ja to uzstādīšana atbilst Līgumam pievienotajam biznesa plānam, Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem, Rīgas pilsētas attīstības plānam un Rīgas brīvostas attīstības programmai, un ir saskaņota ar Izmotājā;
- 11.2.** uzstādīt komercdarbības veikšanai nepieciešamās iekārtas un veikt to atjaunošanu, kā arī paplašināt, uzbūvēt un uzlabot Zemes gabalu saskaņā ar normatīvajiem aktiem un noteiktajā kārtībā izstrādātiem un saskaņotiem projektiem;
- 11.3.** atbilstoši nomas mērķim veikt Zemes gabalā komercdarbību saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem un ievērojot Izmotājā izdotos normatīvos aktus, kas publicēti Rīgas brīvostas pārvaldes mājaslapā internetā [www.rop.lv](http://www.rop.lv);
- 11.4.** ar Izmotājā iepriekš izsniegtu rakstisku piekrišanu piesaistīt trešās personas veikt Zemes gabalā komercdarbību;
- 11.5.** Ja Nomnieks vēlas nostiprināt ar šo Līgumu nodibinātās zemes nomas tiesības zemesgrāmatā, tad iesniedz Izmotājā iesniegumu par Līguma reģistrēšanu

zemesgrāmatā. Nomnieks apņemas segt visus izdevumus, kas saistīti ar zemes nomas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

#### IV. ĪPAŠIE NOTEIKUMI

12. Nomnieks apņemas ievērot Zemes gabalam noteiktos lietošanas tiesību aprobežojumus, servitūtus un apgrūtinājumus, arī, ja tie nav ierakstīti Zemesgrāmatā. Esošie apgrūtinājumi un servitūti tiek ierakstīti Zemesgrāmatā bez saskaņošanas ar Nomnieku.
13. Patvaļīgi uzceltais nekustamais īpašums Nomniekam pēc Iznomātāja pieprasījuma jānojauc **3 (trīs) mēnešu laikā** par saviem līdzekļiem.

#### V. NOMAS MAKSA

14. Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu gadā, kas sastāv no:
  - 14.1. \_\_\_\_\_ EUR/gadā, kas noteikta atbilstoši Pārvaldes rīkotajai izsolei \_\_\_\_\_ un tās apstiprinātajiem izsoles rezultātiem. Līdz brīdim, ka tiek uzsākta elektroenerģijas ražošana, bet ne vēlāk kā 20\_\_gada \_\_.\_\_\_\_\_ šai nomas maksas daļai tiek piemērots 50% samazinājums;
  - 14.2. \_\_\_\_ % apmērā gadā no Zemes gabalā izveidotā saules paneļu parka saražotās elektroenerģijas apjoma katrā elektroenerģijas tirdzniecības intervālā;
  - 14.3. 5 % apmērā gadā no zemes kadastrālās vērtības, kas tiek aprēķināta katru gadu saskaņā ar VZD Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (NĪVKIS) datiem.Pievienotās vērtības nodoklis (PVN) tiek aprēķināts un piemērots papildus saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīviem aktiem.
15. Gada nomas maksas daļu, kas paredzēta Līguma 14.1. un 14.2.punktā, (**turpmāk - Nomas maksa EUR**) Nomnieks maksā uz priekšu par **katru pusgadu**, attiecīgi ne vēlāk kā **līdz kārtējā gada 10. janvārim un 10. jūlijam**. Nomas maksa EUR tiek uzskatīta par saņemtu tajā dienā, kad nauda ir saņemta Iznomātāja kontā. Iznomātājs paraksta rēķinu ar drošu elektronisko parakstu. Rēķinu nosūta uz Nomnieka elektronisko pasta adresi \_\_\_\_\_. Nomas maksu EUR par laiku no Līguma stāšanās spēkā līdz \_\_\_\_\_ Nomniekam jāsamaksā saskaņā ar Iznomātāja izrakstīto rēķinu un rēķinā norādīto termiņu.
16. Nomniekam ir pienākums maksāt nomas maksu līdz dienai, kad viņš Līguma 37. punktā norādītajā termiņā nodevis Zemes gabalu Iznomātājam, parakstot pieņemšanas – nodošanas aktu.
17. Iznomātājam ir tiesības, nosūtot Nomniekam rakstisku paziņojumu, vienpusēji mainīt Zemes gabala nomas maksu EUR bez grozījumu izdarīšanas Līgumā, ja stājas spēkā normatīvie akti, kas saistoši abām Pusēm un ietekmē Līguma noteikumus par nomas maksu.
18. Iznomātājs ir tiesīgs vienpusēji pārskatīt Nomas maksas apmēru, kas noteikts Līguma 14.1.punktā, reizi piecos gados no Līguma spēkā stāšanās dienas un maina to, ja saskaņā ar Iznomātāja metodiku, kas regulē nomas maksas aprēķināšanu, aprēķinātā nomas maksa ir augstākā nekā Līguma 14.1.punktā noteiktā. Šāda gadījumā Līguma 14.1.punktā noteiktā nomas maksa tiek palielināta (noteikta) uz tādu, kas atbilst metodikā noteiktajam aprēķinam.
19. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji palielināt Līguma 14.1.punktā paredzēto maksu, piemērojot:

- 19.1. koeficientu 1,5 uz vienu gadu, bet ne ilgāk kā līdz Līguma 10.3.punktā paredzēto saistību izpildes brīdim, ja Nomnieks nepilda savas saistības un vairāk kā 12 mēnešus kavē kādu no Līguma 10.3.punktā noteiktajiem termiņiem;
  - 19.2. koeficientu 3 uz vienu gadu, bet ne ilgāk kā līdz Līguma **Error! Reference source not found.**punktā paredzēto saistību izpildes brīdim, ja Nomnieks nepilda savas saistības un vairāk kā 24 mēnešus kavē kādu no Līguma **Error! Reference source not found.**punktā noteiktajiem termiņiem;
  - 19.3. koeficientu 4,5 līdz Līguma 10.3.punktā paredzēto saistību izpildes brīdim, ja Nomnieks nepilda savas saistības un vairāk kā 36 mēnešus kavē kādu no Līguma **Error! Reference source not found.**punktā noteiktajiem termiņiem.
20. Pārskatītā un mainītā nomas maksa stājas spēkā attiecīgajā paziņojumā norādītajā termiņā.
21. Nomnieks apliecina, ka ir iepazinies ar Līguma 17. - 19.punktos minētajiem gadījumiem, kādiem iestājoties, tiek mainīta nomas maksa, un piekrīt, ka nomas maksas grozījumi, kas veikti, pamatojoties uz šiem Līguma punktiem, stājas spēkā Līguma 20.punktā norādītajā termiņā un ir saistoši Nomniekam bez grozījumu izdarīšanas Līgumā.

## VI. PUŠU ATBILDĪBA

22. Ja Nomnieks kavē Līguma 15.punktā noteikto rēķinu samaksas termiņu, tas maksā Iznomātājam nokavējuma procentus 0,25 % apmērā no nokavētā maksājuma summas par katru kavējuma dienu. Ja Nomnieks nenodrošina Iznomātājam nomas maksas daļas, kas noteikta Līguma 14.2.punktā, nodošanu Iznomātājam apjomā, kas noteikts Līguma 14.2.punktā, tad Nomnieks maksā Iznomātājam līgumsodu, kuru aprēķina nenodotās elektroenerģijas cenas divkārtšā apjomā, ko aprēķina pēc Nord Pol biržas ik stundas cenas Latvijas reģionā.
23. Par tādu Līguma 10.20., 10.22. vai 10.21. punktos noteikto pienākumu izpildes nokavējumu, Iznomātājs ir tiesīgs piemērot Nomniekam līgumsodu 0.25% apmērā no gada Nomas maksas EUR par katru kavējuma dienu līdz saistību izpildes dienai par katru kavēto dienu, bet ne vairāk kā 10% no gada Nomas maksas EUR apmēra.
24. Ja Nomnieks nepilda Līguma 10.5., 10.7., 10.8., 10.9.2., 10.12., 10.17., 10.26.punktos noteiktos pienākumus, Iznomātājs ir tiesīgs piemērot Nomniekam līgumsodu 700 EUR apmērā par katru gadījumu un Nomniekam ir pienākums segt Iznomātājam radītos zaudējumus, neatkarīgi no Iznomātāja piemērotā saistību pastiprinošā līdzekļa.
25. Saskaņā ar Līguma noteikumiem Iznomātājs aprēķinātā nokavējuma procentu un līgumsoda samaksas termiņu Nomniekam nosaka katrā atsevišķā gadījumā, bet ne mazāku kā 10 (desmit) darba dienas no rēķina nosūtīšanas Nomniekam.
26. Ja Nomniekam ir maksājumu par Zemes gabala nomu parāds, tad Nomnieka kārtējo maksājumu, saskaņā ar Civillikuma 1843.pantu, vispirms ieskaita procentu maksājumus un tikai pēc tam dzēš atlikušo nomas maksas parādu.
27. Nokavējuma procentu un līgumsoda samaksa, izņemot Līguma 22.punkta otrajā teikumā paredzēto gadījumu, kā arī zaudējumu atlīdzināšana neatbrīvo Nomnieku no Līgumā noteikto pienākumu izpildes, un no šo pienākumu nepildīšanas tiesiskajām un materiālajām sekām.
28. Līguma izbeigšanās vai pirmstermiņa pārtraukšanas gadījumā Nomnieks ir atbildīgs par Līgumā noteikto pienākumu izpildi līdz dienai, kad viņš faktiski atbrīvojis Zemes

gabalu un atbilstoši Līguma prasībām nodevis to Iznomātājam, parakstot pieņemšanas – nodošanas aktu.

29. Iznomātājs neuzņemas atbildību par jebkādiem zaudējumiem, kuri var rasties Nomniekam vai kādai trešajai personai no Zemes gabala stāvokļa, uz tā esošo ēku un būvju, iekārtu, t.sk. par zaudējumiem, kurus izraisa akmeņi, pamatnes paliekas, stabi, caurules, kabeļi, vai jebkādi objekti, kuri var atrasties Zemes gabalā un tā apkārtnē.
30. Iznomātājs neuzņemas atbildību par zaudējumiem, kas ceļas no Zemes gabalā atrodošos publisko komunikāciju (cauruļvadu, kabeļu u.tml.) bojājumiem.
31. Puses ir atbildīgas par zaudējumiem, ko tās ar savu darbību vai bezdarbību ir nodarījušas otrai Pusei vai trešajām personām.
32. Nomnieks noslēdzot Līgumu, uzņemas visus riskus, kas saistīti ar to, ka Zemes gabals pilnībā izmantojams Līguma 3.punktā paredzētajam mērķim, un šajā sakarā uz sava rēķina veic visas nepieciešamās darbības, kas nepieciešamas, lai Zemes gabalu saskaņā ar normatīvu aktu prasībām varētu izmantot Līguma 3.punktā paredzētajam mērķim.

## VII. LĪGUMA IZBEIGŠANA

33. Līgums izbeidzas pats no sevis pirms Līguma termiņa notecējuma, ja:
  - 33.1. izbeidzas Iznomātāja personālservitūta tiesība uz Zemes gabalu;
  - 33.2. Nomnieks kā patstāvīga juridiska persona tiek likvidēts.
34. Pusēm rakstiski vienojoties, Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa jebkurā laikā.
35. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku vismaz 6 mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, ja:
  - 35.1. Zemes gabals ir nepieciešams Iznomātājam savu funkciju nodrošināšanai;
  - 35.2. Nomnieks ilgāk kā pusgadu pēc Līguma 15.punktā noteiktā termiņa un Iznomātāja brīdinājuma saņemšanas nav samaksājis nomas maksu pilnā apmērā;
  - 35.3. Zemes gabals tiek izmantots mērķiem, kas ir citāds kā Līgumā pielīgts;
  - 35.4. Nomniekam ar tiesas spriedumu pasludināts maksātnespējas process;
  - 35.5. Nomnieks 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc Iznomātāja rakstiska brīdinājuma saņemšanas, turpina pārkāpt Līguma noteikumus;
  - 35.6. Nomnieks bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas nodevis Zemes gabalu apakšnomā;
  - 35.7. ja Nomnieks nepilda savas saistības un vairāk kā 48 mēnešus kavē kādu no Līguma **Error! Reference source not found.**punktā noteiktajiem termiņiem;
  - 35.8. ja Nomniekam/tā amatpersonām/dalībniekiem piemērotas Starptautiskās vai Nacionālās sankcijas vai būtiskas Finanšu un kapitāla tirgus intereses ietekmējošas Eiropas Savienības vai Ziemeļatlantijas līguma organizācijas dalībvalsts noteiktās sankcijas.
36. Līdz būvdarbu uzsākšanai Nomniekam ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu jebkurā laikā, ja Nomnieks ir izpildījis visus pārējos no Līguma izrietošos Nomnieka pienākumus. Pēc būvdarbu uzsākšanas Nomniekam ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu jebkurā laikā, ja Nomnieks veic visas nepieciešamās darbības, lai sakārtotu Zemes gabalu iepriekšējā stāvoklī, vai arī atlīdzina izdevumus, kas saistīti ar Zemes gabala iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu ne ilgāk kā divpadsmit mēnešu laikā no vienpusēja atkāpšanās paziņojuma. Līgums var tikt izbeigts tikai pēc šo noteikumu



izpildes. Ja Iznomātājs vienpusēji atkāpjas no Līguma, pamatojoties uz Līguma 35.1.punktu, Puses vienojās par Nomniekam atlīdzināmajiem izdevumiem.

37. Līguma darbība var tikt izbeigta citos gadījumos saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem tiesību aktiem.
38. Līguma pirmstermiņa izbeigšana neatbrīvo Nomnieku no pienākuma atlīdzināt zaudējumus, kas radušies Līgumā noteikto saistību nepildīšanas vai nepienācīgas izpildes rezultātā.
39. Līguma izbeigšanās vai pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā, Nomniekam ir pienākums pēc savas iniciatīvas, izpildot Līguma 10.24. un 16.punktu prasības, atbrīvot Zemes gabalu no tajā uzstādītajām ēkām (būvēm) un iekārtām nodot Iznomātājam Zemes gabalu kopā ar visiem uzlabojumiem un ne sliktākā stāvoklī, kāds tas bija iznomāšanas dienā, **līdz Līguma beigu termiņam vai Līguma pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā - 6 (sešu) mēnešu laikā** no paziņojuma nosūtīšanas dienas par Līguma pirmstermiņa pārtraukšanas.

### **VIII. STRĪDU RISINĀŠANAS KĀRTĪBA**

40. Jebkurš strīds, nesaskaņa vai prasība, kas izriet no Līguma, skar Līgumu, Līguma grozīšanu, pārkāpšanu, izbeigšanu, likumību, spēkā esamību vai iztulkošanu, tiek risinātas pārrunu ceļā.
41. Ja 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā no sarunas uzsākšanas dienas Puses nespēj panākt savstarpēju vienošanos, strīds tiek nodots izskatīšanai Rīgas Starptautiskā Šķīrējtiesā viena šķīrējtiesneša sastāvā saskaņā ar tiesas reglamentu */ja Puses par to ir panākušas vienošanos/*.

### **IX. NEPĀRVARAMA VARA**

42. Puses vienojas, ka, iestājoties nepārvaramas varas apstākļiem, tādiem kā valsts, pašvaldību, uzraudzības un citu varas iestāžu aizliegumi, izmaiņas normatīvajos aktos, karadarbība, dabas stihijas, ugunsgrēki, streiki, blokādes, boikoti, lokauti, tirdzniecības apturēšana un citi neparedzēti un nepārvarami gadījumi, kas ir ārpus Pušu kontroles iespējām un tieši skar Pušu iespēju pildīt Līgumā noteiktos pienākumus, Puses tiek atbrīvotas no atbildības saskaņā ar Līgumu līdz tāda stāvokļa atjaunošanai, lai tās varētu pildīt savus pienākumus saskaņā ar Līgumu.
43. Pusei ir pienākums veikt visus pasākumus, kas ir tās spēkos, lai nepārvaramas varas apstākļu izcelšanās gadījumā maksimāli īsā laika posmā tiktu atjaunots tāds stāvoklis, kurā Puse var pildīt savus pienākumus saskaņā ar Līgumu.
44. Parādoties pazīmēm, ka varētu iestāties nepārvaramas varas apstākļi, vai tie jau ir iestājušies, Puse, kuru tie varētu ietekmēt vai ietekmējuši, nekavējoties informē par to otru Pusi, un Puses savstarpēji vienojas par rīcību attiecīgajā situācijā.

### **X. CITI NOTEIKUMI**

45. Līguma noteikumi piemērojami, ciktāl tie nav pretrunā Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem un noteikumiem (t.sk., Rīgas brīvostas noteikumiem).
46. Apspriežot attiecības un jautājumus, kas Līgumā nav regulēti, Puses vadās no Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
47. Gadījumā, ja viens vai vairāki Līguma noteikumi jebkādā veidā kļūst vai tiek atzīti par spēkā neesošiem, nelikumīgiem vai nesaistošiem, tas neietekmē pārējos Līguma noteikumus.
48. Pēc Nomnieka ierosinājuma gadījumos, kad tas nepieciešams, no Līguma var tikt izdalītas atsevišķas zemes platības (vienības), par kurām Iznomātājs ar Nomnieku noslēdz apbūves tiesību līgums (-i), saglabājot šī Līguma būtiskos nosacījumus.

49. Katras Puses pārstāvis, kas paraksta Līgumu, apliecina, ka tam ir visas tiesības (pilnvaras) sava pārstāvamā vārdā slēgt Līgumu.
50. Par ikvienu savu saimniecisko rekvizītu, adreses vai nosaukuma maiņu Puses 10 (desmit) darba dienu laikā nosūta attiecīgu paziņojumu uz Līgumā norādīto Pušu juridisko adresi vai elektronisko adresi.
51. Līguma grozījumi vai papildinājumi noformējami rakstveidā un pievienojami Līgumam, kas pēc tam, kad tos parakstījušas abas Puses, kļūst par neatņemamām Līguma sastāvdaļām. Līguma 17. - 19.punktos paredzētajos gadījumos Iznomātājam ir tiesības vienpusēji grozīt Līguma noteikumus, neslēdzot par to atsevišķu vienošanos.
52. Visi Puses paziņojumi otrai Pusei uzskatāmi par saņemtiem dienā, kurā tie iesniegti personīgi pret parakstu, bet, sūtot ar kurjerpastu vai pa pastu, dienā, kad otrai Pusei izsniegts attiecīgais sūtījums, bet ne vēlāk kā septītajā dienā pēc tam, kad tie ierakstītā sūtījumā nosūtīti uz Līgumā norādīto Puses juridisko adresi. Paziņojumi, kas parakstīti ar drošu elektronisko parakstu un nosūtīti uz Līguma rekvizītos norādīto Puses elektroniskā pasta adresi, tiek uzskatīti par saņemtu otrajā darba dienā pēc tā nosūtīšanas.
53. Visi Līguma pielikumi ir saistoši un ir Līguma neatņemama sastāvdaļa no dienas, kad tie par tādiem apstiprināti ar Līgumu vai Pušu vienošanos.
54. Pusēm ir pienākums neizpaust trešajām personām sakarā ar Līguma izpildi iegūto, tā rīcībā esošo tehnisko un komercnoslēpumu par otru Pusi un tās darbību (Līguma pamatteksts nav uzskatāms par noslēpumu).
55. Visus izdevumus par Līguma reģistrāciju zemesgrāmatā sedz Nomnieks. Līguma izbeigšanas gadījumā Nomnieks ar Līgumu pilnvaro Iznomātāju veikt visas nepieciešamās formalitātes, t.sk., bez īpaša pilnvarojuma parakstīt Īpašuma nostiprinājuma lūgumu nomas tiesību dzēšanai zemesgrāmatā, kā arī iesniegt, saņemt un veikt citas nepieciešamās darbības, lai dzēstu zemesgrāmatā ierakstu par nomas tiesību uz Līguma nomas objektu.
56. Līgums ir saistošs Pušu saistību un tiesību pārņēmējiem.
57. Līgums, cauršūts un apstiprināts ar Pušu parakstiem, noformēts uz \_\_\_ lapām, \_\_\_ eksemplāros, no kuriem katrai Pusei nodots viens eksemplārs, trešais - Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļai.
58. Līgumam ir šādi **pielikumi**:

- |  |         |
|--|---------|
| 1.pielikums – Zemes gabala robežu plāns un pārskata plāns                          | ___ lp. |
| 2.pielikums – Rīgas brīvostas valdes ____ . lēmums Nr. __                          | ___ lp. |
| 3.pielikums – Nomnieka Biznesa plāns   | ___ lp. |
| 4.pielikums – Monitoringa aku shēma  | ___ lp. |
| 5.pielikums – Saules paneļu parka izveides realizācijas aktivitāšu un laika plānam | ___ lp. |
| 6.pielikums – Objekta teritorijas un izvietojums Rīgas brīvostā                    | ___ lp. |
| 7.pielikums – Objektā ietilpstošie zemes īpašumi un apgrūtinājumi                  | ___ lp. |
| 8.pielikums – AS “Augstsprieguma tīkls” vēstule                                    | ___ lp. |
| AS “Augstsprieguma tīkls” 110kV pieslēguma shēma                                   |         |
| 9.pielikums – Pieņemšanas nodošanas akts   | ___ lp. |
| 10.pielikums -   | ___ lp. |

## XI. PUŠU REKVIZĪTI UN PARAKSTI

### **Iznomātājs:**

#### **Rīgas brīvostas pārvalde**

Nodokļu maksātāja reģ. Nr. 90000512408

PVN reģ. Nr.LV90000512408

Jurid. adrese: Kalpaka bulv. 12

Rīga, LV-1010

Tālr. 67030800, fakss 67030835

e-pasta adrese: [info@rop.lv](mailto:info@rop.lv)

Norēķinu konts

konts LV16HABA0551024614837

Banka: AS Swedbank

Kods: HABALV22

### **Nomnieks:**

#### **KOMERSANTS**

Vienotais reģ. Nr.

PVN reģ. Nr.

Jurid. adrese:

Tālr. \_\_\_\_\_, fakss \_\_\_\_\_/ja tāds ir/

e-pasta adrese:

Norēķinu konts:

Banka:

Kods:

Pārvaldnieks \_\_\_\_\_ A.Zeltiņš

/amats/ \_\_\_\_\_/paraksta atšifrējums/