

**ADMINISTRATĪVAIS LĪGUMS Nr. _____
par nekustamo īpašumu Zeltiņu iela 108A (kad. Nr.80760031290), Zeltiņu iela 110 (kad.
Nr.80760030603) un Zeltiņu iela 110A (kad. Nr.80760031291), Mārupē, Mārupes novadā
detālplānojuma īstenošanas kārtību**

(saskaņots projekts)

Mārupē,

*Līguma parakstīšanas datums ir pēdējā
pievienotā droša elektroniskā paraksta un
tā laika zīmoga pievienošanas datums*

Mārupes novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90000012827, juridiskā adrese: Daugavas iela 29, Mārupe, Mārupes novads, LV-2167 (turpmāk – **Pašvaldība**), kuru saskaņā ar Mārupes novada pašvaldības nolikumu pārstāv tās izpilddirektors Kristaps Ločs, no vienas puses, un

Nekustamo īpašumu Zeltiņu iela 108A (kad. Nr.80760031290), Zeltiņu iela 110 (kad. Nr.80760030603) un Zeltiņu iela 110A (kad. Nr.80760031291), Mārupē, Mārupes novadā īpašnieks **SIA “CMB Housing Solutions”**, reģ.Nr.40203139974, juridiskā adrese: Ventspils iela 48, Rīga, LV-1002 (turpmāk – **Detālplānojuma īstenošanas**), tā valdes priekšsēdētāja Arta Dzirkaļa personā, no otras puses,

turpmāk visi kopā - Līdzēji,

pamatojoties uz Valsts pārvaldes iekārtas likuma 80.panta pirmās daļas 2.punktu, Teritorijas attīstības plānošanas likuma 31. panta pirmo un otro daļu, ņemot vērā Mārupes novada pašvaldības domes 2022.gada __augusta lēmumu Nr. __, “Par nekustamo īpašumu Zeltiņu iela 108A (kad. Nr.80760031290), Zeltiņu iela 110 (kad. Nr.80760030603) un Zeltiņu iela 110A (kad. Nr.80760031291), Mārupē, Mārupes novadā, detālplānojuma apstiprināšanu”, noslēdz šādu administratīvo līgumu (turpmāk- Līgums) par Detālplānojuma īstenošanas kārtību:

1. LĪGUMĀ LIETOTIE TERMIŅI:

1.1. Detālplānojums - nekustamo īpašumu Zeltiņu iela 108A (kad. Nr.80760031290), Zeltiņu iela 110 (kad. Nr.80760030603) un Zeltiņu iela 110A (kad. Nr.80760031291) Mārupē, Mārupes novadā detālplānojums, kas apstiprināts ar Mārupes novada pašvaldības domes 2022.gada __augusta lēmumu Nr. __.

1.2. Apbūves noteikumi - Detālplānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi.

1.3. Detālplānojuma teritorija - Mārupes novada teritorija, nekustamo īpašumu Zeltiņu iela 108A (kad. Nr.80760031290), Zeltiņu iela 110 (kad. Nr.80760030603) un Zeltiņu iela 110A (kad. Nr.80760031291), Mārupē, Mārupes novadā, robežās.

2. LĪGUMA PRIEKŠMETS

2.1. Līdzēji vienojas par Detālplānojuma īstenošanas kārtību un realizācijas termiņu, Detālplānojuma spēka zaudēšanas gadījumiem, kā arī par prasībām attiecībā uz Detālplānojuma teritoriju un detālplānojuma īstenošanas ietvaros izbūvētās publiskās infrastruktūras apsaimniekošanu, izbūves secību, atbilstoši Līguma noteikumiem.

3.DETĀLPLĀNOJUMA ĪSTENOTĀJA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

3.1. Detālplānojuma īstenotājs īsteno Detālplānojumu saskaņā ar Līguma noteikumiem, Detālplānojuma Apbūves noteikumiem, Detālplānojuma realizācijas kārtību un Detālplānojuma Grafisko daļu, kā arī, ievērojot normatīvos aktus, kas regulē būvniecību, vides aizsardzību, zemes ierīcību un Detālplānojuma teritorijai spēkā esošo novada teritorijas plānojumu.

3.2. Detālplānojumu atļauts īstenot vienlaikus visā teritorijā vai pa kārtām, saskaņā ar Detālplānojuma realizācijas kārtību un Līguma nosacījumiem, ievērojot Detālplānojuma Grafiskās daļas kartēs noteikto zemes vienību numerāciju;

3.3. Detālplānojuma īstenotājs veic Detālplānojuma teritorijas apbūvi:

3.3.1. izstrādā tehniskos projektus un izbūvē nepieciešamās inženierkomunikācijas, nodrošinot pieslēgumu izbūvi līdz komunikāciju pievienojuma vietai novada centralizētajiem tīkliem un nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no dzīvojamās apbūves zemes vienībām (vismaz ūdensvads, kanalizācijas vads, elektroapgādes tīkli);

3.3.2. izstrādā tehnisko projektu atbilstoši Detālplānojumā noteiktajam pilnam ielas šķērsprofilam un ielas risinājumam. Ielas būvprojekta realizāciju var paredzēt pa kārtām (šķembu segums, cietais segums, gājēju un veloceļa izbūve, ielu apgaismojums), to sadalījumu paredzot būvprojektā;

3.3.3. izbūvē projektēto Bierīņu ielu posmā no Zeltiņu ielas vismaz līdz iebrauktuvei Detālplānojuma teritorijā, ietverot pagaidu apgriešanās laukumu, saskaņā ar Bierīņu ielas sarkano līniju teritorijā noslēgtā servitūta nosacījumiem;

3.3.4. izstrādā tehnisko projektu un izbūvē atbilstoši Detālplānojumā noteiktajam šķērsprofilam servitūta ceļu ar apgriešanās laukumu piekļuvei pie zemes vienībām Nr.3., Nr.4 un Nr.5.

3.3.5. izstrādā tehniskos projektus un izbūvē Detālplānojumā paredzētās rindu mājas un iekškvartālu ceļus, kas veido iebrauktuves rindu māju sekcijām (servitūti starp zemes vienībām Nr.3 un Nr.4, un starp zemes vienībām Nr.4 un Nr.5);

3.4. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina esošo un projektēto zemes vienību kadastrālo uzmērīšanu, zemes lietošanas veidu un mērķu aktualizāciju, zemes vienību reģistrāciju nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un reģistrāciju zemesgrāmatā. Zemes vienība Nr.1 izdalāma kā atsevišķa zemes vienība, neveidojot atsevišķu nekustamo īpašumu, bet paredzot tās pievienošanu pašvaldības īpašumam Zeltiņu iela.

3.5. Detālplānojuma īstenotājs apmaksā visus ar Detālplānojuma īstenošanu saistītos izdevumus, līdz brīdim, kamēr par konkrētu darbību īstenošanu nav noslēgtas atsevišķas rakstiskas vienošanās, ar kuru šo pienākumu uzņemas trešā persona (tai skaitā, bet ne tikai, pārjaunojuma Līgums ar personu, kura uzņemas teritorijas apsaimniekotāja pienākumus vai iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru Detālplānojumā ietverto nekustamo īpašumu vai tā daļu Līguma darbības laikā).

3.6. Detālplānojuma īstenotājs apņemas neliegt, savstarpēji vienojoties, izbūvēt projektēto Bierīņa ielu (tai skaitā inženierkomunikācijas, ietvi, veloceļu, apgaismojumu un citu labiekārtojumu) posmā līdz meliorācijas grāvim, kā arī izbūvēt meliorācijas grāvja šķērsojumu, to zemes gabalu īpašniekiem, kam nepieciešams nodrošināt piekļuvi savam īpašumam pa Bierīņu ielu vai pašvaldībai, kad tiek ierosināta šādas ielas (ielas posma) izbūve.

3.7. Izbūvēto Bierīņu ielu tās sarkano līniju robežās un inženierkomunikācijas līdz piederības robežai, Detālplānojuma īstenotājs apsaimnieko un uztur par saviem finanšu līdzekļiem, saskaņā ar savstarpēji noslēgtā servitūta līguma nosacījumiem, līdz īpašuma tiesību izbeigšanas brīdim.

3.8. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina Detālplānojuma teritorijas koplietošanas infrastruktūras apsaimniekošanu, tai skaitā:

3.8.1. nodrošina esošā servitūta un iekškvartālu ceļu (projektētie servitūti starp īpašumiem Zeltiņu iela 108A, Zeltiņu iela 110A un Zeltiņu iela 110, kur tiks nodibināts servitūts) apsaimniekošanu;

3.8.2. nodrošina inženierkomunikāciju apsaimniekošanu posmā no pakalpojuma sniedzēja robežas līdz katras rindu mājas sekcijas pieslēgumam, slēdzot līgumus ar komunikāciju turētājiem par pakalpojuma saņemšanu;

3.8.3. nodrošina teritorijā vienota apgaismojuma, atkritumu apsaimniekošanas, apstādījumu u.c. labiekārtojuma risinājuma īstenošanu atbilstoši Apbūves noteikumiem;

3.9. Detālplānojuma īstenošājs nodrošina, ka līdz zemes vienību apbūves uzsākšanai Detālplānojuma teritorija ir sakopta un uzturēta kārtībā.

3.10. Vienlaikus ar daļēju vai pilnu īpašumtiesību maiņu uz Detālplānojumā ietvertajiem nekustamajiem īpašumiem, Detālplānojuma īstenošāja pienākums ir informēt ikvienu Detālplānojumā ietvertā nekustamā īpašuma ieguvēju par noslēgto Līgumu un tā noteikumiem.

3.11. Detālplānojuma īstenošājam ir tiesības:

3.11.1. Veikt Detālplānojuma paredzēto zemes vienību robežu pārkārtošanu un ielas zemes vienību nodalīšanu atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem un Detālplānojuma realizācijas kārtībā noteiktajam;

3.11.2. Pēc ārējo inženierkomunikāciju izbūves projektētās Bieriņu ielas un servitūta teritorijā atsavināt izbūvēto, ekspluatācijā nodoto infrastruktūru komunikāciju turētājiem, savstarpēji vienojoties, nosakot inženierkomunikāciju piederības robežu;

3.11.3. Atsavināt Pašvaldībai Zeltiņu ielas daļu ielas sarkano līniju robežās (plānotā zemes vienība Nr.1).

3.11.4. Pēc ielas un inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā, atsavināt Pašvaldībai zemes vienību Nr.2 (Autotransporta infrastruktūras objekta teritorija) un izbūvēto inženierbūvi. Ierosināt nodot Pašvaldības īpašumā var tikai tādu ielu, kura vienlaikus atbilst visām prasībām:

3.11.4.1. tā ir izdalīta kā atsevišķa zemes vienība, kurai vismaz ir piešķirts kadastra apzīmējums un veikta kadastrālā uzmērīšana;

3.11.4.2. iela attiecīgajā posmā ir izbūvēta vismaz šķembu seguma līmenī, atbilstoši normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā nodota ekspluatācijā;

3.11.4.3. zemes vienība Nr.2 nav kopīpašums.

4. PAŠVALDĪBAS TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

4.1. Pašvaldībai ir pienākums:

4.1.1. nodrošināt Detālplānojuma īstenošanas uzraudzību saskaņā ar normatīvajiem aktiem;

4.1.2. izstrādājot jaunu teritorijas plānojumu, integrēt tajā Detālplānojumā paredzētos risinājumus un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, ja uz jauna Teritorijas plānojuma izstrādes brīdi Detālplānojuma īstenošana norit saskaņā ar Līgumā noteiktajiem termiņiem un noteikumiem;

4.1.3. pieņemt normatīvajos aktos paredzētos lēmumus par atdalāmajām projektētajām zemes vienībām un adreses piešķiršanu, ievērojot 5.1.1.punkta nosacījumu;

4.1.4. Pašvaldībai ir saistoši Līguma noteikumi, izsniedzot attiecīgās atļaujas projektēšanai un būvniecībai Detālplānojuma teritorijā;

4.1.5. noslēgt pārjaunojuma Līgumu ar ikvienu personu, kura iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru Detālplānojumā ietvertu nekustamo īpašumu Līguma darbības laikā.

4.2. Pašvaldībai ir tiesības lemt par zemes vienības Nr.2 (autotransporta teritorija) atsavināšanu pēc ielas būvniecības un labiekārtošanas pilnīgas pabeigšanas, ko apliecina akts par ceļa nodošanu ekspluatācijā, savstarpēji vienojoties;

4.3. Pašvaldība var lemt par zemes vienības Nr.2 atsavināšanu pēc ielas būvniecības zemes klātnes līmenī ar šķembu segumu pabeigšanas un nodošanas ekspluatācijā, ja tiek panākta šāda vienošanās.

4.4. Pašvaldība neuzņemas saistības noteiktā termiņā veikt ielas cietā seguma un cita labiekārtojuma realizāciju, ja tā pārņem īpašuma tiesības uz ielas zemes vienību saskaņā ar Līguma 4.3 punktu.

4.5. Pašvaldībai ir tiesības lemt par zemes vienības Nr.1 atsavināšanu pēc tās izdalīšanas atsevišķā zemes vienībā.

5. ĪSTENOŠANAS TERMIŅI UN CITI NOTEIKUMI

5.1. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina Detālplānojuma īstenošanu šādos termiņos:

5.1.1. zemes vienību robežu pārkārtošana un zemes vienību Nr.1 un Nr.2, kuras atrodas Zeltiņu ielas un projektētās Bieriņu ielas sarkanajās līnijās, nodalīšana un reģistrācija Zemesgrāmatā, var tikt veikta pēc Detālplānojuma spēkā stāšanās, un ne vēlāk kā 2 (divu) gadu laikā no Līguma abpusējas parakstīšanas;

5.1.2. inženierkomunikāciju (vismaz ūdensapgādes, kanalizācijas un elektroapgādes tīkli) izbūve līdz katrai apbūves zemes vienībai 7 (septiņu) gadu laikā no Līguma abpusējas parakstīšanas;

5.1.3. Bieriņu ielas posma no Zeltiņu ielas vismaz līdz iebrauktuvei Detālplānojuma teritorijā ar apgriešanās laukumu posma noslēgumā pārbūve (vismaz šķembu līmenī) un esošā servitūta ceļa līdz apbūves zemes vienībām izbūve un nodošana ekspluatācijā 7 (septiņu) gadu laikā no Līguma abpusējas parakstīšanas;

5.1.4. Rindu māju apbūve zemes vienībās Nr.3., Nr.4 un Nr.5 un nodošana ekspluatācijā 7 (septiņu) gadu laikā no Līguma abpusējas parakstīšanas;

5.1.5. Bieriņu ielas cietā seguma izbūve nodrošināma atbilstoši noslēgtā servitūta līguma prasībām.

5.2. Inženierkomunikāciju un ceļu izbūve ārpus Detālplānojuma teritorijas tiek veikta saskaņā ar noslēgtajām vienošanām ar to nekustamo īpašumu, kuru teritorijas jāšķērso, lai piekļūtu valsts vai pašvaldības ceļam, īpašniekiem.

5.3. Servitūtus starp zemes vienībām Nr.3 un Nr.4, un, Nr.4 un Nr.5 dibina saskaņā ar būvprojektu pēc to izbūves.

5.4. Ēku būvniecība var tikt īstenota vienlaikus vai pa kārtām, ievērojot sekojošus noteikumus:

5.4.1. ja ēku un ceļu būvniecība nav ietverta viena būvprojekta sastāvā, tad ēku būvniecība var tikt uzsākta tikai pie nosacījuma, ja ir izbūvēts un nodots ekspluatācijā vismaz šķembu līmenī servitūta ceļš, kas nodrošina piekļuvi apbūvējamai zemes vienībai;

5.4.2. pirmā no rindu mājām nododama ekspluatācijā tikai tad, kad ir izbūvētas un nodotas ekspluatācijā projektētā Bieriņu iela (vismaz šķembu līmenī), atbilstoši līguma 5.1.3.p. un izbūvētas, nodotas ekspluatācijā un pieslēgtas galvenās inženierkomunikācijas (elektrība, ūdens, kanalizācija).

5.5. Apbūves zemes vienību Nr.3., Nr.4 un Nr.5 realizācija domājamās daļas (atsevišķās rindu mājas sekcijas), atļauta tikai ievērojot sekojošus noteikumus:

5.5.1. tikai pēc tam, kad veikta attiecīgās zemes vienības apbūve - rindu mājas un visu nepieciešamo servitūta ceļu izbūve un nodošana ekspluatācijā;

5.5.2. tiek noslēgts līgums ar Detālplānojuma īstenotāju par apsaimniekošanas atlīdzību.

5.6. Līdz zemes vienības Nr.2 nodošanai Pašvaldības īpašumā, Detālplānojuma īstenotājam nodrošina Bieriņu ielas koplietošanas un caurbraukšanas funkcijas. Iela ir atsavināma par labu Pašvaldībai, savstarpēji vienojoties, ievērojot Līguma 4.2., 4.3., 4.4. punktu nosacījumus.

5.7. Par gāzes apgādes un elektronisko sakaru tīklu tehnisko projektu izstrādi un izbūvi, sadzīves atkritumu izvešanas u.c. pakalpojumu sniegšanu Detālplānojuma teritorijā rindu māju sekciju īpašnieki vienojas ar Detālplānojuma īstenotāju (teritorijas apsaimniekotāju), ievērojot pašvaldības saistošos noteikumus.

5.8. Detālplānojums uzskatāms par īstenotu pēc plānotās apbūves, ielu un galveno inženierkomunikāciju (elektroapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli) nodošanas ekspluatācijā un apsaimniekošanas līgumu ar Detālplānojuma īstenotāju noslēgšanas.

5.9. Ja Detālplānojuma īstenotājs neievēro Līguma noteikumus vai ir beidzies Detālplānojuma īstenošanai noteiktais termiņš un tas nav pagarināts, Pašvaldībai ir tiesības no Detālplānojuma īstenotāja pieprasīt paskaidrojumus un pēc paskaidrojuma izvērtēšanas izskatīt jautājumu par apstiprinātā Detālplānojuma atzīšanu par spēku zaudējušu bez materiālo zaudējumu atlīdzināšanas Detālplānojuma īstenotājām. Ar brīdi, kad Detālplānojums tiek atzīts par spēku zaudējušu atbilstoši Līguma šim punktam, tiek apturēti visi uzsāktie un nepabeigtie būvdarbi saskaņā ar Līgumu, kā arī tiek aizliegta jebkādu citu būvdarbu uzsākšana Detālplānojuma teritorijā līdz jauna Detālplānojuma spēkā stāšanās brīdim.

5.10. Gadījumā, ja tiek apstrīdēts vai pārsūdzēts Detālplānojums vai būvatļaujas, kas izsniegtas būvju būvniecībai Detālplānojuma teritorijā, Līguma 5.1 apakšpunktā noteiktie termiņi tiek apturēti. Pēc attiecīgās institūcijas lēmuma vai tiesas sprieduma spēkā stāšanās, Pašvaldībai un Detālplānojuma īstenošanai ir jāvienojas par jauniem Detālplānojuma īstenošanas termiņiem.

6. NEPĀRVARAMA VARA

6.1. Līdzēji ir atbrīvoti no atbildības par Līguma pilnīgu vai daļēju neizpildi, ja šāda neizpilde radusies nepārvaramas varas vai ārkārtēja rakstura apstākļu rezultātā, kuru darbība sākusies pēc Līguma noslēgšanas un kuru nevarēja iepriekš ne paredzēt, ne novērst. Pie nepārvaramas varas vai ārkārtēja rakstura apstākļiem pieskaitāmi: stihiskas nelaimes, avārijas, epidēmijas, streiki, varas un pārvaldes institūciju rīcība, normatīvo aktu, kas būtiski ierobežo un aizskar Līdzēju tiesības un ietekmē uzņemtās saistības, pieņemšana un stāšanās spēkā.

6.2. Līdzējam, kas atsaucas uz nepārvaramu varas vai ārkārtēja rakstura apstākļu darbību, nekavējoties par šādiem apstākļiem rakstveidā jāziņo otram līdzējam. Ziņojumā jānorāda, kādā termiņā, pēc viņa uzskata, ir iespējama un paredzama Līgumā paredzēto saistību izpilde, un pēc pieprasījuma, šādam ziņojumam ir jāpievieno izziņa, kuru izsniegusi kompetenta institūcija un, kura satur ārkārtējo apstākļu darbības apstiprinājumu un to raksturojumu.

7. LĪGUMA SPĒKĀ STĀŠANĀS UN CITI NOTEIKUMI

7.1. Līgums ir spēkā no dienas, kad to parakstījuši abi Līdzēji, un ir spēkā līdz Līgumā noteikto saistību pilnīgai īstenošanai vai Līguma izbeigšanai.

7.2. Līgums ir uzskatāms par īstenu pēc ielu un galveno inženierkomunikāciju (ārējās elektroapgādes tīklu, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli) nodošanas ekspluatācijā, zemesgabalu pilnīgas sadales un apbūves, un publiskās infrastruktūras apsaimniekošanas līgumu noslēgšanas vai atsavināšanas pašvaldībai vai pakalpojuma sniedzējam.

7.3. Līgums nekavējoties zaudē spēku, ja Detālplānojums tiek atcelts vai atzīts par spēku zaudējušu.

7.4. Līgums ir saistošs Līdzējiem un to saistību pārņēmējiem, tai skaitā Detālplānojuma teritorijas īpašumu īpašniekam, lietotājam, nomniekam un apsaimniekotājam.

7.5. Līgums ir pārjaunojams ar ikvienu personu, kura iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru Detālplānojumā ietvertu nekustamo īpašumu Līguma darbības laikā. Ja Līgums netiek pārjaunots un tas būtiski ietekmē turpmāko Detālplānojuma realizāciju, Pašvaldībai ir tiesības apturēt Detālplānojuma īstenošanu un izskatīt jautājumu par tā atzīšanu par spēku zaudējušu saskaņā ar Līguma 5.9. punktu.

7.6. Strīdi, kas rodas Līguma neizpildes gadījumā, tiek risināti sarunu ceļā. Gadījumā, ja Līdzēji nespēj vienoties savstarpējo sarunu ceļā, strīdi risināmi tiesā atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošajos normatīvajos aktos noteiktai kārtībai.

7.7. Līdzējiem ir tiesības veikt nepieciešamās tikšanās, pārrunas, kā arī izpildīt citas saskaņotas darbības, kas saistītas ar Līguma izpildi. Līguma teksts var tikt mainīts un papildināts, Līdzējiem savstarpēji vienojoties. Jebkuri Līguma grozījumi un papildinājumi noformējami rakstveidā, jāparaksta viesiem Līdzējiem, jāpievieno Līgumam un tie uzskatāmi par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

7.8. Līgums ir izstrādāts un noformēts uz 5 (piecām) lapaspusēm un parakstīts elektroniski.

8. LĪDZĒJI

Pašvaldība:

Mārupes novada pašvaldība

Nod. maks. reģ. Nr. 90000012827
adrese: Daugavas iela 29, Mārupe, Mārupes
pagasts, Mārupes novads, LV – 2167
AS „SEB BANKA” Āgenskalna filiāle
Konts: LV69UNLA0003-011130405
Kods: UNLALV2X

(paraksts*)

Izpilddirektors Kristaps Ločs

Detālplānojuma īstenotājs:

SIA “CMB Housing Solutions”,
reģ.Nr.40203139974,
adrese: Ventspils iela 48,
Rīga, LV-1002

(paraksts*)

Valdes priekšsēdētājs Artis Dzirkalis

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR
LAIKA ZĪMOGU

*Sagatavoja Attīstības un plānošanas nodaļas
vadītāja p.i D.Žigure*

*Lēmumā norādītie normatīvie akti ir spēkā
un attiecināmi uz lēmumā minēto gadījumu.
Juridiskās nodaļas vadītāja I.Krūmiņa*