**NORAKSTS**

*Pielikums*

 *Mārupes novada pašvaldības domes*

*2023.gada 26.aprīļa*

*lēmumam Nr.32 (sēdes protokols Nr.8)*

**ADMINISTRATĪVAIS LĪGUMS Nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**par nekustamā īpašuma Penkules iela 132, Mārupē, Mārupes novadā (kadastra Nr.80760032297) detālplānojuma īstenošanas kārtību**

 ***(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 izpilddirektora vietniece Ilze Krēmere, no vienas puses, un

 nekustamā īpašuma Penkules iela 132, Mārupē, Mārupes novadā (kadastra Nr.80760032297), īpašnieks **SIA “DGO Capital”**, reģistrācijas Nr.40203227660, juridiskā adrese: Ķiršu iela 55, Cēsis, Cēsu novads, LV - 4101 (turpmāk – **Detālplānojuma īstenotājs),** tās valdes locekļa A. V. 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 2023.gada 26.aprīļa lēmumu Nr.32 “Par nekustamā īpašuma Penkules iela 132, Mārupē, Mārupes novadā (kadastra Nr.80760032297) detālplānojuma apstiprināšanu”

 noslēdz šādu administratīvo līgumu (turpmāk- Līgums) par Detālplānojuma īstenošanas kārtību:

**1. LĪGUMĀ LIETOTIE TERMIŅI:**

1.1. Detālplānojums - nekustamā īpašuma Penkules iela 132, Mārupē, Mārupes novadā (kadastra Nr.80760032297) detālplānojums, kas apstiprināts ar Mārupes novada pašvaldības domes 2023.gada 26.aprīļa lēmumu Nr.32.

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

1.3. Detālplānojuma teritorija - Mārupes novada teritorija nekustamā īpašuma Penkules iela 132, Mārupē, Mārupes novadā (kadastra Nr.80760032297) 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 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 inženiertehnisko sagatavošanu, sadali un apbūvi pa kārtām, kur 2. un 3.kārtu var īstenot vienlaicīgi:

3.3.1. 1.kārtā - izstrādā visu plānoto ielu, inženierkomunikāciju un visai teritorijai vienotas lietus ūdens novadīšanas sistēmas būvprojektus, paredzot būvprojektos iespēju detālplānojuma teritorijā izbūvēto infrastruktūru nodot ekspluatācijā pa daļām;

3.3.2. 2.kārtā - izbūvē ielas, nodrošinot lietus ūdens novadīšanu no ielas braucamās daļas, un galvenās inženierkomunikācijas (vismaz elektroapgādes tīkli, centralizētā sadzīves kanalizācija un centralizētais ūdensvads, tai skaitā ierīkojot ugunsdzēsības hidrantus) Penkules ielas posmā un Grāvkalnu ielas posmā līdz Detālplānojuma teritorijas ziemeļu puses robežai (zemes vienībās Nr.24 un Nr.25), un veic zemes vienību ar numuriem 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 22, 23, 24 un 25 izdalīšanu. Pēc minēto zemes vienību kā patstāvīgu īpašumu izveidošanas, tiek veikta zemes vienību no Nr.1 līdz Nr.11 un Nr. 22 apbūve.

3.3.3. 3.kārtā - izbūvē ielas posmu zemes vienībā Nr.26, nodrošinot lietus ūdens novadīšanu no ielas braucamās daļas, un galveno inženierkomunikāciju izbūvi, un veic zemes vienību ar numuriem 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 un 26 izdalīšanu. Pēc minēto zemes vienību kā patstāvīgu īpašumu izveidošanas, tiek veikta zemes vienību no Nr.12 līdz Nr.21 apbūve.

3.4. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina projektēto zemes vienību kadastrālo uzmērīšanu, zemes lietošanas veidu un mērķu aktualizāciju, zemes vienību reģistrāciju nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un reģistrāciju zemesgrāmatā.

3.5. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina grāvja gar Grāvkalnu ielu šķērsojuma izbūvi piekļuvei pie zemes vienības Kantora iela 138.

3.6. Detālplānojuma īstenotājs apmaksā visus ar Detālplānojuma īstenošanu saistītos izdevumus (izņemot 5.5 un 5.6 punktos paredzētās darbības), 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).

3.7. Izbūvētās ielas to sarkano līniju robežās, inženierkomunikācijas līdz piederības robežai un publiskās labiekārtotās ārtelpas teritoriju zemes vienībā Nr.23 Detālplānojuma īstenotājs apsaimnieko un uztur par saviem finanšu līdzekļiem, līdz īpašuma tiesību izbeigšanas brīdim.

3.8. Detālplānojuma īstenotājs neliedz pieslēguma iespēju detālplānojuma teritorijā izbūvētajām komunikācijām un neliedz izbūvēt komunikācijas Grāvkalnu ielā, ja to izbūve ielu sarkano līniju teritorijā nepieciešama pakalpojuma nodrošināšanai citos īpašumos.

3.9. Detālplānojuma īstenotājs 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 īstenotāja pienākums ir informēt ikvienu Detālplānojumā ietvertā nekustamā īpašuma ieguvēju par noslēgto Līgumu un tā noteikumiem.

3.11. Izveidojot jaunas apbūves zemes vienības, līdz brīdim, kad detālplānojuma ietvaros izbūvētās ielas ir atsavinātas Pašvaldībai, Detālplānojuma īstenotājam ir pienākums tās fiziski un juridiski nodrošināt ar piekļuvi. Piekļuvi nodrošina atsavinot zemes vienības Nr.24, Nr.25 un Nr.26 pašvaldībai, vai nosakot izbūvētajām ielām pašvaldības nozīmes ielas statusu saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 8.1panta regulējumu.

3.12. Detālplānojuma īstenotājam ir tiesības:

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

 3.12.2. Pēc ārējo inženierkomunikāciju izbūves projektēto ielu teritorijā atsavināt izbūvēto un ekspluatācijā nodoto infrastruktūru komunikāciju turētājiem, savstarpēji vienojoties;

 3.12.3. Atsavināt Pašvaldībai labiekārtotās publiskās ārtelpas teritoriju (zemes vienība Nr.23) pēc tās izdalīšanas atsevišķā zemes vienībā.

3.12.4. Pēc plānoto ielu un inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā, atsavināt Pašvaldībai zemi un izbūvētās inženierbūves zemes vienības Nr.24, Nr.25 un Nr.26 (Autotransporta infrastruktūras objekta teritorijas). Ierosināt nodot Pašvaldības īpašumā var tikai tādu ielu, kura vienlaikus atbilst visām prasībām:

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

3.12.4.2. iela attiecīgajā posmā ir izbūvēta atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem (ar cieto segumu, apgaismojumu un labiekārtojumu), atbilstoši normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā nodota ekspluatācijā un kā inženierbūve reģistrēta nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā;

3.12.4.3. zemes vienība 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, lietošanas mērķa un adreses piešķiršanu, ievērojot Līguma 5.4.punkta nosacījumus;

4.1.4. lemt par pašvaldības nozīmes ielas statusa noteikšanu izbūvētajām ielām saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 8.1panta regulējumu, neparedzot ielas apsaimniekošanu un uzturēšanu par pašvaldības līdzekļiem, līdz brīdim, kad iela tiek atsavināta Pašvaldībai;

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

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

4.2. Pašvaldība var lemt par zemes vienību Nr.24, Nr.25 un Nr.26 atsavināšanu pēc ielas posma būvniecības un labiekārtošanas pilnīgas pabeigšanas un nodošanas ekspluatācijā, ja tiek panākta šāda vienošanās.

4.3. Pašvaldībai ir tiesības lemt par zemes vienības Nr.23 atsavināšanu pēc labiekārtojuma izveides vai uzreiz pēc zemes vienības nodalīšanas, savstarpēji vienojoties.

**5. ĪSTENOŠANAS TERMIŅI UN CITI NOTEIKUMI**

5.1. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina Detālplānojuma īstenošanu šādos termiņos:

 5.1.1. uzsāk Detālplānojuma īstenošanu, uzsākot būvprojektu izstrādi ielu un galveno inženierkomunikāciju izbūvei, 2 (divu) gadu laikā no Līguma abpusējas parakstīšanas;

5.1.2. ielas un inženierkomunikāciju izbūvi vismaz 2.kārtas ietvaros īsteno 7 (septiņu) gadu laikā no Līguma abpusējas parakstīšanas;

5.1.3. grāvja gar Grāvkalnu ielu šķērsojuma izbūvi īsteno ne vēlāk par būvniecības uzsākšanu zemes vienībā Kantora iela 138;

5.2. Ielu un galveno inženierkomunikāciju izbūve var tikt īstenota vienlaikus visā detālplānojuma teritorijā, detālplānojuma kārtas ietvaros vai pa posmiem, nodrošinot pieslēgumu izbūvi līdz komunikāciju pievienojuma vietai novada centralizētajiem tīkliem un pieslēguma iespējas katrai no projektētajām dzīvojamās apbūves zemes vienībām. Veicot ielas izbūvi pa posmiem, izbūvētā ielas posma galā izbūvējams pagaidu apgriešanās laukums, izņemot Grāvkalnu ielas posmu, kas izbūvējams piekļuves nodrošināšanai līdz zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8076 003 1380.

5.3. Detālplānojumā paredzētās ielas pieļaujams izbūvēt un nodot ekspluatācijā pa posmiem:

5.3.1. 1.posms – ielas izbūve ar šķembu segumu, paredzot lietus ūdens novadīšanu no ielas braucamās daļas,

5.3.2. 2.posms – ielas cietais segums, gājēju ietves izbūve un ielu apgaismojums (apgaismes stabu uzstādīšana), pēc zemes vienību apbūves;

5.4. Zemes vienību sadale var tikt veikta vienlaikus visai Detālplānojuma teritorijai vai pa daļām, ievērojot nosacījumu, ka jaunizveidojamai zemes vienībai ir nodrošināta piekļuve no izbūvētas un ekspluatācijā nodotas ielas un ir izbūvēti un nodoti ekspluatācijā galveno inženierkomunikāciju - centralizētā sadzīves notekūdeņu kanalizācija, centralizētā ūdensapgāde, elektroapgāde, pievienojumi.

5.5. Ēku būvniecība apbūves zemes vienībās var tikt uzsākta pēc tam, kad tā izveidota kā atsevišķa zemes vienība, konkrētajai zemes vienībai nodrošināta fiziska un juridiska piekļuve pa izbūvētu un ekspluatācijā nodotu publiski lietojamu ielu (izpildīts līguma 3.11.punkts), nodrošināta centralizētās ūdensapgādes un centralizētās kanalizācijas pieslēguma iespēja, un atbilstoši normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātam tehniskajam projektam ir izbūvēta elektroapgāde.

5.6. Gāzes apgādes un elektronisko sakaru tīklu tehnisko projektu izstrādi un izbūvi, kā arī zemes vienību apbūvi, realizē jaunizveidoto zemes vienību īpašnieki saskaņā ar normatīvajos aktos paredzētā kārtībā izstrādātiem tehniskajiem projektiem.

5.7. Zemes vienības Nr.24, Nr.25 un Nr.26 (ielas daļas) un zemes vienība Nr.23. (labiekārtotā ārtelpa) ir atsavināmas par labu Pašvaldībai, savstarpēji vienojoties, ievērojot Līguma 4.2 un 4.3 punktu nosacījumus.

5.8. Detālplānojuma teritorijas apbūves laikā nedrīkst pasliktināt izmantoto ielu un pievedceļu tehnisko stāvokli, būvdarbu pasūtītājam ir pienākums nodrošināt (paredzot šo pienākumu būvdarbu veicējam), ka nekavējoties tiek novērsti radītie bojājumi.

5.9. Detālplānojums uzskatāms par īstenotu pēc plānotās apbūves, ielu un galveno inženierkomunikāciju (elektroapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli) izbūves un nodošanas ekspluatācijā.

5.10. 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.

5.11. 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 īstenotājam 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, karastāvoklis, 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 Līguma noslēgšanas brīža un līdz Līgumā noteikto saistību pilnīgai īstenošanai vai Līguma izbeigšanai.

7.2. Līgums ir uzskatāms par īstenotu pēc ielu un galveno inženierkomunikāciju (ārējās elektroapgādes tīklu, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli) nodošanas ekspluatācijā, zemesgabalu pilnīgas sadales un apbūves, un publiskās infrastruktūras 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.

7.5. Līgums ir pārjaunojams ar ikvienu personu, kura iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru Detālplānojumā ietverto 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 5.10. 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 novads, LV – 2167AS „SEB BANKA” Āgenskalna filiāleKonts: LV69UNLA0003011130405 Kods: UNLALV2X  (paraksts)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Izpilddirektors \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Detālplānojuma īstenotājs:**SIA “DGO Capital”, reģistrācijas Nr.40203227660**,** Juridiskā adrese: Ķiršu iela 55, Cēsis, Cēsu novads, LV-4101 (paraksts)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Valdes loceklis A.V.  |

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Domes priekšsēdētājs /paraksts/ Andrejs Ence

**NORAKSTS PAREIZS**

Linda Ošiņa

Mārupes novada pašvaldības

Centrālās pārvaldes

Personāla un dokumentu pārvaldības nodaļas

domes sekretāre

Mārupē, 09.05.2023.

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**