**NORAKSTS**

*Pielikums*

 *Mārupes novada pašvaldības domes*

*2023.gada 26.aprīļa*

*lēmumam Nr.31 (sēdes protokols Nr.8)*

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

**par nekustamo īpašumu “Gabijas” (kadastra Nr.80760111182) un “Betiņas” (kadastra Nr.80760110908), Mārupes pagastā, Mārupes novadā, detālplānojuma īstenošanas kārtību**

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

 nekustamo īpašumu “Gabijas” (kadastra Nr.80760111182) un “Betiņas”(kadastra Nr.80760110908), Mārupes pagastā, Mārupes novadā, īpašnieks **SIA “TIM properties”**, reģ.Nr.50203359781, juridiskā adrese: Aleksandra Čaka iela 134 - 42, Rīga, LV-1012, kuru uz 2022.gada 21.janvāra pilnvaras pamata pārstāv SIA “7 A.M.”, reģ.Nr.40203188683 (turpmāk – **Detālplānojuma īstenotājs)**, tās valdes locekļa E. B.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.31 “Par nekustamo īpašumu “Gabijas” (kadastra Nr.80760111182) un “Betiņas” (kadastra Nr.80760110908), Mārupes pagastā, Mārupes novadā detālplānojuma apstiprināšanu” (sēdes prot.Nr.8),

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

**1. LĪGUMĀ LIETOTIE TERMIŅI:**

1.1. Detālplānojums – **nekustamo īpašumu “Gabijas” (kadastra Nr.80760111182) un “Betiņas” (kadastra Nr.80760110908), Mārupes pagasta, Mārupes novadā, teritorijas** detālplānojums, kas apstiprināts ar Mārupes novada pašvaldības domes 2023.gada 26.aprīļa lēmumu Nr.31 (sēdes prot.Nr.8).

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

1.3. Detālplānojuma teritorija - Mārupes novada Mārupes pagasta teritorija apmēram 3,6750 ha platībā, kas ietver nekustamo īpašumu “Gabijas” (kadastra Nr.80760111182), nekustamo īpašumu “Betiņas” (kadastra Nr.80760110908), nekustamā īpašuma “Kamaniņas” (kadastra Nr.80760111022) teritorijas daļu aptuveni 0,1000 ha platībā un nekustamā īpašuma “Lācplēši” (kadastra Nr.80760110193) daļu aptuveni 0,0450 ha platībā.

**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 inženiertehnisko sagatavošanu:

3.3.1. veic nepieciešamās inženiertehniskās izpētes;

3.3.2. izstrādā tehniskos projektus un izbūvē nepieciešamās inženierkomunikācijas (vismaz centralizētais ūdensvads, centralizētā sadzīves kanalizācija, elektroapgādes tīkli), nodrošinot pieslēgumu izbūvi līdz komunikāciju pievienojuma vietai novada centralizētajiem tīkliem un nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no dzīvojamās apbūves zemes vienībām, izbūvējot transformatoru, ja tas nepieciešams, un ierīkojot ugunsdzēsības hidrantus;

3.3.3. izstrādā tehniskos projektus un izbūvē Detālplānojumā projektētos ceļus (Gabijas ceļš, Betiņas ceļš, Draugu ceļš), paredzot iespēju veikt ceļu izbūvi un nodošanu ekspluatācijā pa posmiem:

* 1.posms – ceļa izbūve ar grants vai šķembu segumu, paredzot meliorācijas sistēmu aizsardzību vai pārkārtošanu, lietus ūdens novadīšanu no ielas braucamās daļas un pagaidu apgriešanās laukumu izbūvi strupceļu galos;
* 2.posms – ceļa cietais segums un labiekārtojums, t.sk. gājēju ietves izbūve un ielu apgaismojums (apgaismes stabu uzstādīšana), pēc inženiertīklu izbūves un vismaz 70% apbūves īstenošanas;

3.4. Ievērojot Līguma 5.3.punkta nosacījumus, 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. Zemes vienība Nr.15 (Ziedkalnu ielas daļa) izdalāma kā atsevišķa zemes vienība, neveidojot atsevišķu nekustamo īpašumu, bet paredzot tās pievienošanu pašvaldības īpašumam Ziedkalnu iela.

3.5. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina datu par pārkārtoto meliorācijas sistēmu reģistrāciju meliorācijas kadastrā.

3.6. Detālplānojuma īstenotājs apmaksā visus ar Detālplānojuma īstenošanu saistītos izdevumus (izņemot 5.4., 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 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 jaunas komunikācijas, ja to izbūve ceļu nodalījuma joslu teritorijā nepieciešama pakalpojuma nodrošināšanai citos īpašumos, kā arī neliedz ceļa turpinājuma vai grāvja šķērsojuma izbūvi līdz īpašuma robežām, ja tas nepieciešams vienota ceļu tīkla veidošanai ar blakus īpašumiem.

3.9. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina, ka līdz zemes vienību apbūves uzsākšanai Detālplānojuma teritorija ir sakopta un uzturēta kārtībā. Būvniecības procesa laikā radītie atkritumi, būvgruži vai jebkāda veida priekšmeti, kam varētu būt negatīva ietekme uz ainavu, ir jāaizvāc vai īslaicīgi jāuzglabā speciāli tam paredzētā konteinerā.

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 izbūvētie ceļi ir atsavināti Pašvaldībai, Detālplānojuma īstenotājam ir pienākums tās fiziski un juridiski nodrošināt ar piekļuvi. Piekļuvi nodrošina nosakot izbūvētajiem ceļiem pašvaldības nozīmes ceļa 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 ceļu zemes vienību nodalīšanu atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem un Detālplānojuma realizācijas kārtībā noteiktajam;

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

 3.12.3. Atsavināt Pašvaldībai Ziedkalnu ielas daļu ielas sarkano līniju robežās (plānotā zemes vienība Nr.15).

3.12.4. Pēc plānoto ceļu un inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā, atsavināt Pašvaldībai zemes vienības Nr.11, Nr.12, Nr.13 un Nr.14 (Autotransporta infrastruktūras objekta teritorijas) un izbūvētās inženierbūves. Ierosināt nodot Pašvaldības īpašumā var tikai tādu ceļu, kas vienlaikus atbilst visām prasībām:

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

3.12.4.2. ceļš attiecīgajā posmā ir izbūvēts atbilstoši Detālplānojuma risinājumiem (ar cieto segumu 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 5.3.punkta nosacījumus;

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 ietverto nekustamo īpašumu Līguma darbības laikā.

 4.2. Pašvaldība var lemt par zemes vienību Nr.11, Nr.12, Nr.13 un Nr.14 atsavināšanu pēc ceļa būvniecības un labiekārtošanas pilnīgas pabeigšanas un nodošanas ekspluatācijā, ja tiek panākta šāda vienošanās.

 4.3. Pašvaldībai ir tiesības lemt par zemes vienības Nr.15 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. uzsāk Detālplānojuma īstenošanu, nodrošinot būvprojektu izstrādi ceļu un galveno inženierkomunikāciju izbūvei, 1 (viena) gada laikā no Līguma abpusējas parakstīšanas;

5.1.2. ceļu izbūves 1.posmu (šķembu segums) un galveno inženierkomunikāciju izbūvi īsteno 3 (trīs) gadu laikā no Līguma abpusējas parakstīšanas;

5.1.3. ceļu izbūves 2.posmu (cietais segums) īsteno pēc galveno inzenierkomunikāciju izbūves, bet ne vēlāk kā 2 (divu) gadu laikā no brīža, kad ir veikta vismaz 70% zemes vienību apbūve;

5.1.4. Zemes vienība Nr.15 tiek izdalīta atsevišķā zemes vienībā 3 (trīs) gadu laikā no Līguma abpusējas parakstīšanas, bet ne vēlāk kā tiek uzsākta zemes vienību sadale Detālplānojuma ietvaros;

 5.2. Ceļu un galveno inženierkomunikāciju izbūve var tikt īstenota vienlaikus visā detālplānojuma teritorijā vai pa kārtām, nodrošinot pieslēgumu izbūvi līdz komunikāciju pievienojuma vietai novada centralizētajiem tīkliem un pieslēguma iespējas katrai no projektētajām dzīvojamās apbūves zemes vienībām. Izbūves kārtu sadalījumu nosaka būvprojektā, paredzot iespēju nodot ekspluatācijā katru izbūves kārtu atsevišķi. Veicot ceļu izbūvi pa daļām, izbūvētā ceļa posma galā izbūvējams pagaidu apgriešanās laukums;

5.3. Zemes vienību sadale var tikt veikta vienlaikus visai Detālplānojuma teritorijai vai pa daļām, ievērojot nosacījumu, ka jaunizveidojamai zemes vienībai ir nodrošināta piekļuve no izbūvēta (vismaz ar šķembu segumu) un ekspluatācijā nodota ceļa un ir izbūvēti un nodoti ekspluatācijā galveno inženierkomunikāciju (centralizētā sadzīves notekūdeņu kanalizācija, centralizētā ūdensapgāde, elektroapgāde) pievienojumi.

 5.4. Ēku būvniecība apbūves zemes vienībās var tikt uzsākta jebkurā secībā, ievērojot nosacījumu, ka tā izveidota kā atsevišķa zemes vienība, konkrētajai zemes vienībai nodrošināta fiziska un juridiska piekļuve pa izbūvētu un ekspluatācijā nodotu publiski lietojamu ceļu (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. Pirms ēkas nodošanas ekspluatācijā jāizbūvē un jānodod ekspluatācijā ēkas ekspluatācijai nepieciešamie inženiertīkli, jānodrošina ārējās ugunsdzēsības ūdensapgāde un jāierīko piebraucamais ceļš.

 5.5. 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.

 5.6. Drenāžas pārkārtošanas un lietus ūdens uztveršanas un novadīšanas risinājumi attiecīgajā zemes vienībā, paredzami pie ēku būvprojektu izstrādes.

 5.7. Zemes vienības Nr.11, Nr.12, Nr.13 un Nr.14 (ceļa daļas) ir atsavināmas par labu Pašvaldībai, savstarpēji vienojoties, ievērojot Līguma 3.12.4 un 4.2 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 īstenotājam.

 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 ceļu 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 5.11. 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)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Izpilddirektora vietniece Ilze Krēmere | **Detālplānojuma īstenotājs:****SIA TIM properties.** Reģ.Nr. 50203359781, Adrese: Aleksandra Čaka iela 134 - 42, Rīga, LV-1012kuru uz 21.01.2022.pilnvaras pamata pārstāv**SIA “7 A.M.”**, reģistrācijas Nr.40203188683,juridiskā adrese: 13.janvāra iela 33-1, Rīga, LV-1050 (paraksts)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ valdes loceklis E. B. |

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

**NORAKSTS PAREIZS**

Silva Sprudzāne

Mārupes novada pašvaldības

Centrālās pārvaldes

Personāla un dokumentu pārvaldības nodaļas

domes sekretāre

Mārupē 11.05.2023.

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