*Pielikums*

*Mārupes novada pašvaldības domes*

*2024.gada 28. augusta lēmumam Nr.35*

*(sēdes protokols Nr.16)*

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

**par** **nekustamā īpašuma “Noras” (kadastra Nr.8048 004 1137) zemes vienībai ar adresi Cīravas iela 4, Babītē, Babītes pagastā, Mārupes novadā (kadastra apzīmējums 8048 004 1628), detālplānojuma īstenošanas kārtību**

(*projekts saskaņots ar īpašnieku*)

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 attīstības un vides jautājumos Ilze Krēmere, no vienas puses, un

nekustamā īpašuma nekustamā īpašuma “Noras” (kadastra Nr.8048 004 1137) zemes vienībai ar adresi Cīravas iela 4, Babītē, Babītes pagastā, Mārupes novadā (kadastra apzīmējums 8048 004 1628), īpašnieks **SIA “AR Capital”**, reģistrācijas Nr.40103638229, valdes loceklis Reinis Linga, (turpmāk – **Detālplānojuma īstenotājs)**, 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 2024.gada 28.augusta lēmumu Nr.35 “Par nekustamā īpašuma “Noras” (kadastra Nr.8048 004 1137) zemes vienībai ar adresi Cīravas ielā 4, Babītē, Babītes pagastā, Mārupes novadā (kadastra apzīmējums 8048 004 1628) detālplānojuma apstiprināšanu”,

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

**1. LĪGUMĀ LIETOTIE TERMIŅI:**

1.1. Detālplānojums - nekustamā īpašuma “Noras” (kadastra Nr.8048 004 1137) zemes vienībai ar adresi Cīravas ielā 4, Babītē, Babītes pagastā, Mārupes novadā (kadastra apzīmējums 8048 004 1628), detālplānojums, kas apstiprināts ar Mārupes novada pašvaldības domes 2024.gada 28. augusta lēmumu Nr.35“Par nekustamā īpašuma “Noras” (kadastra Nr.8048 004 1137) zemes vienībai ar adresi Cīravas ielā 4, Babītē, Babītes pagastā, Mārupes novadā (kadastra apzīmējums 8048 004 1628) detālplānojuma apstiprināšanu”.

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

1.3. Detālplānojuma teritorija - Mārupes novada teritorija nekustamā īpašuma “Noras” (kadastra Nr.8048 004 1137) zemes vienības ar adresi Cīravas ielā 4, Babītē, Babītes pagastā, Mārupes novadā (kadastra apzīmējums 8048 004 1628), 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 izbūvei (inženiertehnisko sagatavošanu):

3.3.1. izstrādā būvniecības dokumentāciju plānotās ielas zemes vienībā Nr. 10 un Cīravas ielas posma savienojam ar Liepu alejas ielu un paredzēto inženierkomunikāciju izbūvei, paredzot iespēju detālplānojuma teritorijā izbūvēto infrastruktūru nodot ekspluatācijā pa daļām, ja nepieciešams, galvenās inženierkomunikācijas.

3.4. Detālplānojuma īstenotājs veic Detālplānojuma īstenošanu pa kārtām, kur 1. un 2.kārtu var īstenot vienlaicīgi:

3.4.1. 1.kārtā - izbūvē Cīravas ielas posmu, kas robežojas ar Detālplānojuma teritoriju līdz Liepu alejai ar nesaistītu minerālmateriālu segumu. Izbūvē un nodod ekspluatācijā galvenās inženierkomunikācijas (vismaz elektroapgādes tīkli, centralizētā sadzīves kanalizācija un centralizētais ūdensvads), kā arī, pievadus līdz zemes vienībām Nr.1, Nr.2 un Nr.3, tai skaitā ierīkojot ugunsdzēsības hidrantu, ja nepieciešams. Veic zemes vienību ar Nr.1, Nr.2, un Nr.3 izdalīšanu. Pēc minēto zemes vienību kā patstāvīgu īpašumu izveidošanas, tiek veikta zemes vienību no Nr.1 līdz Nr.3 apbūve;

3.4.2. 2. kārtā:

* 1.posmā - izbūvē un nodod ekspluatācijā ielu zemes vienībā Nr.10 ar nesaistītu minerālmateriālu segumu, un galvenās inženierkomunikācijas (vismaz elektroapgādes tīkli, centralizētā sadzīves kanalizācija un centralizētais ūdensvads), kā arī pievadus līdz zemes vienībām Nr.4, Nr.5, Nr.6, Nr.7, Nr.8 un Nr.9, tai skaitā ierīkojot ugunsdzēsības hidrantu, ja nepieciešams;
* 2.posmā - veic zemes vienību ar Nr.4 līdz Nr.9 izdalīšanu. Pēc minēto zemes vienību kā patstāvīgu īpašumu izveidošanas, tiek veikta zemes vienību no Nr.4 līdz Nr.9 apbūve;
* 3.posmā – veic ielas izbūvi un nodošanu ekspluatācijā ar cieto segumu, gājēju ietves un ielu apgaismojuma izbūvi.

3.5. Izstrādā tehniskos projektus un izbūvē elektroapgādes inženierkomunikācijas, saskaņā ar AS „Sadales tīkls” izsniegtiem tehniskajiem noteikumiem, nodrošinot pieslēgumu izbūvi līdz pievienojuma vietai nodrošinot pieslēguma iespējas katrai no dzīvojamās apbūves zemes vienībām.

3.6. Izbūvē un nodod ekspluatācijā ielas apgaismojumu.

3.7. 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.

3.8. Detālplānojuma īstenotājs apņemas pirms Līguma 3.3.punktā paredzēto būvprojektu izstrādes, noslēgt ar Pašvaldību kā Cīravas ielā esošās inženierbūves īpašnieci ielas sarkano līniju teritorijā apbūves mērķim atbilstošus civiltiesiskus līgumus, ja to slēgšanu kā izbūves priekšnosacījumu paredz spēkā esošie normatīvie akti. Normatīvajos aktos paredzēto maksājumu maksāšanas pienākums civiltiesisko līgumu izpildes nodrošināšanai nevar būt par attaisnojošu pamatu Detālplānojuma īstenotājam atteikties no Līguma punkta izpildes attiecībā uz Cīravas ielas posma izbūves pienākumu.

3.9. Detālplānojuma īstenotājs apmaksā visus ar Detālplānojuma īstenošanu saistītos izdevumus (izņemot 5.2. un 5.3.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).

3.10. Izbūvētās ielas to sarkano līniju robežās, inženierkomunikācijas līdz piederības robežai Detālplānojuma īstenotājs apsaimnieko un uztur par saviem finanšu līdzekļiem, līdz īpašuma tiesību izbeigšanas brīdim.

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

3.12. 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.

3.13. 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 nosakot izbūvētajām ielām pašvaldības nozīmes ielas statusu saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 8.1panta regulējumu.

3.14. Detālplānojuma īstenotājam ir tiesības:

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

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

3.14.3. Pēc plānoto ielu un inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā, atsavināt Pašvaldībai zemi un izbūvētās inženierbūves zemes vienības Nr.10 un Nr.11 (Autotransporta infrastruktūras objekta teritorijas). Ierosināt nodot Pašvaldības īpašumā var tikai tādas zemes vienības, kuras vienlaikus atbilst visām prasībām:

3.14.3.1. tā ir izdalīta kā atsevišķa zemes vienība(-ās), kurai vismaz ir piešķirts kadastra apzīmējums un veikta kadastrālā uzmērīšana;

3.14.3.2. 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;

3.14.3.3. ja zemes vienība ir kopīpašums, tad ir jābūt visu kopīpašnieku piekrišanai.

**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 pēc būtības, 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 5.5.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. Pašvaldībai ir pienākums lemt par zemes vienību Nr.10 un Nr.11 (Autotransporta infrastruktūras objekta teritorijas) atsavināšanu pēc ielas būvniecības un labiekārtošanas pilnīgas pabeigšanas un nodošanas ekspluatācijā, savstarpēji vienojoties.

**5. ĪSTENOŠANAS TERMIŅI UN CITI NOTEIKUMI**

5.1. Detālplānojuma īstenotājs nodrošina Detālplānojuma īstenošanu šādos termiņos:

5.1.1. uzsāk Detālplānojuma īstenošanu, nodrošinot būvprojektu izstrādi teritorijas inženiertehniskai sagatavošanai un inženiertīklu izbūvei, 2 (divu) gadu laikā no Līguma abpusējas parakstīšanas;

5.1.2. ielas un inženierkomunikāciju izbūvi vismaz 1.kārtas ietvaros īsteno 4 (četru) gadu laikā no Līguma abpusējas parakstīšanas;

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

5.2. Ēku būvniecība apbūves zemes vienībās var tikt uzsākta pēc tam, kad konkrētajai zemes vienībai nodrošināta fiziska un juridiska piekļuve no izbūvētas un ekspluatācijā nodotas publiski lietojamas ielas, un atbilstoši normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātam tehniskajam projektam ir izbūvēta elektroapgāde.

5.3. 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.

5.4. Zemes vienību sadale un reģistrācija zemesgrāmatā var tikt veikta vienlaikus visai Detālplānojuma teritorijai vai pa daļām pēc Pašvaldības domes lēmuma par adrešu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa piešķiršanu jaunveidotajām zemes vienībām, ievērojot nosacījumu, ka jaunveidojamai zemes vienībai ir nodrošināta piekļuve no izbūvētas un ekspluatācijā nodotas ielas un līdz tai ir izbūvētas un nodotas ekspluatācijā galvenās inženierkomunikācijas (centralizētā sadzīves notekūdeņu kanalizācija, centralizētā ūdensapgāde, elektroapgāde).

5.5. Zemes vienības Nr.10 un Nr.11 (Autotransporta infrastruktūras objekta teritorijas) ir atsavināmas par labu Pašvaldībai savstarpēji vienojoties un pēc attiecīga Pašvaldības domes lēmuma pieņemšanas ievērojot Līguma 4.2.punkta noteikumus, līdz tam, ja nepieciešams, nosakāms pašvaldības nozīmes ielas statuss bez uzturēšanas pienākuma Pašvaldībai.

5.6. 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.

5.7. Detālplānojums uzskatāms par īstenotu pēc plānotās apbūves, ielu un inženierkomunikāciju izbūves un nodošanas ekspluatācijā.

5.8. 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.

5.9. 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, Pašvaldība un Detālplānojuma īstenotājs var vienoties par jauniem Detālplānojuma īstenošanas termiņiem.

5.10. Ja Detālplānojuma īstenotājs neievēro Līguma noteikumus, Pašvaldība ir tiesīga piemērot Administratīvā procesa likuma 368.pantā noteiktos administratīvā akta piespiedu izpildes līdzekļus – noteikt piespiedu naudu vai noteikt izpildi piespiedu kārtā ar aizvietotājizpildi.

5.11. Detālplānojums ir spēkā, līdz to atceļ vai atzīst par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana, un gada laikā pēc šā termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

**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 parakstīšanas brīža un līdz Līgumā noteikto saistību pilnīgai īstenošanai vai Līguma izbeigšanai.

7.2. Līgums nekavējoties zaudē spēku, ja Detālplānojums tiek atcelts vai atzīts par spēku zaudējušu. Detālplānojums zaudē spēku arī tad, ja ir beidzies termiņš, kurā bija jāuzsāk tā īstenošana saskaņā ar noslēgto administratīvo līgumu, un gada laikā pēc šī termiņa izbeigšanās tas nav pagarināts.

7.3. Līgums ir saistošs Līdzējiem un to saistību pārņēmējiem.

7.4. Līgums ir pārjaunojams ar ikvienu personu, kura iegūst īpašuma tiesības uz jebkuru detālplānojumā ietverto nekustamo īpašumu Detālplānojuma spēkā esamības 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.

7.5. 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.

7.6. Jebkuri Līguma grozījumi un papildinājumi noformējami rakstveidā, jāparaksta Līdzējiem, jāpievieno Līgumam un tie uzskatāmi par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

7.7. Līgums ir izstrādāts un noformēts uz 6 (sešām) lapaspusēm, latviešu valodā.

7.8. Ja Līgums tiek parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu, Puse, kura pēdējā paraksta Līgumu, nosūta Līgumu uz Līgumā norādīto Pašvaldības e-pasta adresi. Līguma parakstīšanas datums ir pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta un tā laika zīmoga datums.

**8. LĪDZĒJI**

|  |  |
| --- | --- |
| **Pašvaldība:**  **Mārupes novada pašvaldība**  Nod. maks. reģ. Nr. 90000012827  adrese: Daugavas iela 29, Mārupe,  Mārupes novads, LV – 2167  AS „SEB BANKA” Āgenskalna filiāle  Konts: LV69UNLA0003011130405  Kods: UNLALV2X  e-pasts: attistiba@marupe.lv  (paraksts\*)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Izpilddirektora vietniece attīstības un vides jautājumos Ilze Krēmere | **Detālplānojuma īstenotājs:**  **SIA “AR Capital”**  **reģ.Nr.** **40103638229**  juridiskā adrese: “Lingas”, Babīte,  Babītes pagasts, Mārupes novads,  LV-2101  e-pasts:  (paraksts\*)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  valdes loceklis Reinis Linga |

*\* Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu*