

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMAS LĪGUMS

20___.gada ____.

SIA “**Rīgas meži**”, juridiskā adrese Ostas prospektā 11, Rīgā, LV-1034, valdes priekšsēdētāja Aivara Tauriņa personā, kurš rīkojas, pamatojoties uz Sabiedrības Statūtiem un 08.01.2014. pilnvaru Nr.SRM-14-6-pv, (turpmāk – **Iznomātājs**), no vienas puses,
un

_____,
(fiziskas personas vārds, uzvārds/juridiskas personas nosaukums)

adrese _____, Rīgā,
LV_____.

personas kods/uzņēmuma reģistrācijas Nr. Komercreģistrā

_____,
(dokumenta izdošanas datums)

_____ personā, kurš rīkojas, pamatojoties uz

(amats, vārds, uzvārds)

_____, (turpmāk – **Nomnieks**), no otras puses,

(dokumenta nosaukums)

turpmāk kopā sauktas Puses, saskaņā ar _____ iznomāšanas komisijas _____

(datums)

lēmumu Nr. _____ noslēdz šādu nekustamā īpašuma nomas līgumu (turpmāk – Līgums):

1. Līguma priekšmets

1.1. **Iznomātājs** nodod un **Nomnieks** pieņem nomā nekustamā īpašuma **Ostas prospekts 11, Rīga, kadastra numurs 01000950040, sastāvā esošās būves – ēkas, ar adresi Kokneses prospekts 39, Rīga, kadastra apzīmējums 0100 095 0040 018, daļu ar platību 92,35 m² (turpmāk – Īpašums)**. Īpašuma būves kadastrālās uzmērīšanas lieta un/vai citi nepieciešamie dokumenti tiek pievienoti Līgumam (pielikums Nr.____) un ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.

1.2. **Iznomātājs** nodod un **Nomnieks** pieņem nomā Īpašumam piesaistīto zemesgabalu (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 095 0030 daļa) 968 m² platībā, (turpmāk – **Zemesgabals**) saskaņā ar Līgumam pievienoto zemes robežu plānu (pielikums Nr.____). Īpašums un Zemesgabals (turpmāk kopā – **Nekustamais īpašums**).

1.3. Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.4355 īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu nostiprinātas Rīgas pilsētas pašvaldībai.

1.4. Īpašums tiek iznomāts *sporta un aktīvās atpūtas inventāra nomas pakalpojumu sniegšanai*, bet Zemesgabals – *Īpašuma uzturēšanai, apsaimniekošanai bez jaunas apbūves tiesībām (tai skaitā ziemas inventāra noma un pakalpojumu*

sniegšana ziemas period). Jebkurš cits sekundārs Īpašuma daļas izmantošanas veids rakstiski jāsaskaņo ar **Iznomātāju**

1.5. **Nomnieks** uzņemas risku par iespējamajiem zaudējumiem, ja Nekustamo īpašumu **Nomnieks** atbilstoši savai iecerei nevarēs izmantot Līgumā noteiktajam lietošanas mērķim, un **Iznomātājs** šajā gadījumā neatlīdzina **Nomniekam** nekādus izdevumus (tai skaitā ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus).

2. Līguma termiņš

2.1. Līgums stājas spēkā tā parakstīšanas brīdī.

2.2. Līguma termiņš tiek noteikts uz 5 gadiem.

2.3. Ja to atļauj ārējie un iekšējie normatīvie akti, pēc Līguma 2.2.apakšpunktā minētā nomas termiņa izbeigšanās, Pusēm vienojoties, Līguma termiņš var tikt pagarināts, noslēdzot par to rakstveida vienošanos. **Nomniekam** ir pienākums paziņot **Iznomātājam** par vēlēšanos pagarināt Līguma termiņu ne vēlāk kā 2 (divus) mēnešus pirms Līgumā noteiktā termiņa beigām.

3. Samaksas noteikumi

3.1. Nomas maksa par Nekustamā īpašuma lietošanu ir nomas maksa par Īpašumu _____ **euro mēnesī** (bez PVN) plus maksa par Zemesgabala daļu – 1,5 % no kadastrālās vērtības gadā, kas Līguma noslēgšanas dienā sastāda 28,00 EUR (bez PVN).

3.2. Papildus nomas maksai **Nomnieks** atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa likumā spēkā esošajai nodokļa likmei maksā pievienotās vērtības nodokli (PVN).

3.3. **Nomnieks** atbilstoši normatīvo aktu prasībām sedz **Iznomātāja** izdevumus _____ **euro (ar PVN)** apmērā par pieaicinātā sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas vērtējuma veikšanu. **Nomnieks** apņemas maksājumu sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja atlīdzībai veikt ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā no Līguma stāšanās spēkā saskaņā ar **Iznomātāja** izsniegto rēķinu.

3.4. Līguma darbības laikā nekustamā īpašuma nodokli un visus citus nodokļus un nodevas, kas paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kuri attiecas uz Nekustamo īpašumu, **Nomnieks**, maksā patstāvīgi.

3.5. Nomas maksas maksājumus par Nekustamā īpašuma lietošanu saskaņā ar Līguma 3.1.apakšpunktu **Nomnieks** sāk maksāt no Līguma spēkā stāšanās dienas un veic pa kalendārajiem mēnešiem, tie jāieskaita **Iznomātāja** norēķinu kontā par kārtējo mēnesi līdz mēneša 15.datumam. Maksājums tiek uzskatīts par saņemtu dienā, kad tas ir saņemts **Iznomātāja** norēķinu kontā. **Iznomātāja** rēķini tiek sūtīti uz **Nomnieka** norādīto e-pastu _____. Rēķina nesaņemšana nav uzskatāma par attaisnojumu nomas maksas apmaksas neveikšanai Līgumā norādītajā termiņā.

3.6. Par maksājumu termiņu kavējumiem **Nomnieks Iznomātājam** maksā nokavējuma procentus 0,1% apmērā no kavētās maksājuma summas par katru nokavēto dienu.

3.7. **Iznomātājam** ir tiesības, rakstiski nosūtot **Nomniekam** attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt Nekustamā īpašuma nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā:

3.7.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10%. Nomas maksas

paaugstinājumu nosaka, sākot ar otro nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;

3.7.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi vai nodevas. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos;

3.7.3. reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies iznomātāja nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi;

3.7.4. ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību.

3.8. Ja Līgums noslēgts uz laikposmu, kas ir ilgāks par sešiem gadiem:

3.8.1. **Iznomātājs** vienpusēji pārskata Nekustamā īpašuma nomas maksas apmēru ne retāk kā reizi sešos gados un maina nomas maksu, ja pārskatītā nomas maksa ir augstāka par līdzšinējo nomas maksu, atbilstoši sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai;

3.8.2. pārskatītā un mainītā nomas maksa stājas spēkā trīsdesmitajā dienā no dienas, kad attiecīgais paziņojums nosūtīts **Nomniekam**. **Nomnieks** papildus nomas maksai 30 kalendāro dienu laikā no paziņojuma par nomas maksas paaugstinājumu nosūtīšanas dienas kompensē **Iznomātājam** sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atlīdzības summu;

3.8.3. nomas maksu var nemainīt, ja saskaņā ar publicētajiem nomas nosacījumiem Nekustamā īpašuma ilgtspējīgas attīstības nodrošināšanai **Nomniekam** paredzēts pienākums Nekustamajā īpašumā ieguldīt finanšu līdzekļus vai Līguma darbības laikā to veikšanu rakstiski saskaņojis **Iznomātājs**, un **Nomnieka** veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu apmērs, kas nav amortizēts (atpelnīts) līdz nomas maksas pārskatīšanai, ir vienāds vai lielāks par pārskatītās nomas maksas un noteiktās nomas maksas starpību;

3.8.4. ja **Nomnieks** nepiekrīt pārskatītajam nomas maksas apmēram, **Nomniekam** ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, par to rakstiski informējot **Iznomātāju** vienu mēnesi iepriekš. Līdz Līguma izbeigšanai **Nomnieks** maksā nomas maksu atbilstoši pārskatītajam nomas maksas apmēram.

3.9. **Iznomātājam** ir tiesības Līguma darbības laikā, pamatojoties uz **Nomnieka** rakstisku iesniegumu, samazināt Nekustamā īpašuma nomas maksu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence. Nekustamā īpašuma nomas maksu nesamazina pirmo trīs gadu laikā pēc Līguma stāšanās spēkā.

3.10. **Nomnieks** aņemas 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Līguma stāšanās spēkā apdrošināt Nekustamo īpašumu pret visa veida riskiem par saviem līdzekļiem, nodrošinot Īpašuma apdrošināšanas nepārtrauktību visā Līguma darbības laikā. Apdrošināšanas atlīdzības lielums tiek noteikts Īpašuma atjaunošanas vērtībā. Ja Īpašuma nolietojums ir lielāks par 50%, apdrošināšanas atlīdzības lielums ir Īpašuma faktiskā vērtība, bet tā nevar būt mazāka par Īpašuma kadastrālo vērtību. Kā apdrošināšanas atlīdzības saņēmējs polisē jānorāda **Iznomātājs**. Apdrošināšanas polise (polises) iesniedzama **Iznomātājam** piecu darba dienu laikā pēc attiecīga apdrošināšanas līguma noslēgšanas.

3.11. **Nomnieka** iemaksātā izsoles drošības nauda 3000,00 EUR apmērā kalpo kā **Nomnieka** līguma saistību izpildes nodrošinājums un to paredzēts izmantot šādos gadījumos:

- a) **Nomnieks** nav samaksājis nomas maksu vai citus Līgumā noteiktos maksājumus, tajā skaitā līgumsodu vai nav atlīdzinājis **Iznomātājam**

- radītos zaudējums, tad **Iznomātājs** bez īpaša paziņojuma drošības naudu ieskaita nesamaksāto maksājumu samaksai;
- b) **Nomnieka** vainas vai/un rupjas neuzmanības dēļ ir radīti zaudējumi, informējot **Nomnieku**, **Iznomātājs** drošības naudu izmanto zaudējumu atlīdzināšanai;
 - c) esošā Līguma darbības termiņš ir pagarināts, iemaksātā un neizlietotā drošības nauda Līguma saistību nodrošināšanai tiek izmantota nākošā līguma saistību izpildes nodrošināšanai;
 - d) Līguma termiņš beidzies, Līgums tiek izbeigts, kā arī Līgums tiek izbeigts pamatojoties uz kādu no Līguma 5.sadaļā minētajiem gadījumiem, tai skaitā uz abpusējas vienošanas pamata, un **Nomniekam** nav nomas maksas parāda vai citu no šī Līguma izrietošu saistību pret **Iznomātāju**, **Iznomātājs** neizmanto drošības naudu atmaksā **Nomniekam** 10 (desmit) dienu laikā no nomātā Īpašuma nodošanas akta parakstīšanas dienas.

4. Pušu pienākumi un tiesības

4.1. Nekustamā īpašuma stāvoklis **Nomniekam** ir zināms. Tas tiek iznomāts tādā stāvoklī, kādā tas ir nodošanas dienā un kāds ir fiksēts Līgumam pievienotajā Nekustamā īpašuma pieņemšanas un nodošanas aktā.

4.2. **Nomniekam** ir pienākums visā Līguma darbības laikā veikt visas nepieciešamās darbības, lai nepasliktinātu Nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli, kā arī ārējo izskatu. Iepriekš saskaņojot ar **Iznomātāju**, **Nomnieks** apņemas veikt Īpašuma kārtējo remontu un **Nomnieks** ievēro, ka tas veicams atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Izdevumus par minētajiem remontdarbiem sedz **Nomnieks**. Pēc būvdarbu pabeigšanas **Nomnieks** iesniedz **Iznomātājam** rakstisku, dokumentāli pamatotu izziņu par Īpašumā paveiktajiem būvdarbiem un ieguldītajiem līdzekļiem, t.i., par būvdarbu izpildi saskaņā ar faktiski izpildīto darbu tāmi. **Nomniekam** netiek atlīdzināti izdevumi kārtējiem Īpašuma remontdarbiem, kosmētiskajiem remontiem un Īpašuma uzturēšanai Līguma darbības laikā, kā arī jebkuri citi Nekustamajā īpašumā veiktie ieguldījumi un izdevumi, tai skaitā nepieciešamie, derīgie un greznuma izdevumi, **ja publicētie iznomāšanas noteikumi neparedz citādi**.

4.3. **Nomniekam** ir pienākums par saviem līdzekļiem veikt Īpašumā *atjaunošanas, pārbūves, restaurācijas, patvaļīgās būvniecības novēršanas* darbus, **ja to paredz publicētie nomas nosacījumi**, kuros arī noteikts maksimālais Līguma darbības laikā atlīdzināmo izdevumu (samazinot nomas maksu) apjoms ____ euro apmērā.

4.4. Ja kapitālieguldījumu veikšanas pienākums **Nomniekam** paredzēts publicētajos nomas nosacījumos vai arī Līguma darbības laikā to veikšanu rakstiski saskaņo **Iznomātājs**:

4.4.1. **Nomnieks** ir tiesīgs būvdarbus uzsākt pēc tam, kad **Iznomātājs** normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodrošinājis būves tehnisko apsekošanu, tostarp būves fotofiksāciju;

4.4.2. **Nomniekam** ir pienākums būvdarbu garantijas termiņu noteikt atbilstoši būves grupai un saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Būvdarbu garantijai jābūt spēkā arī tad, ja Līgums tiek izbeigts pirms garantijas termiņa beigām, un šajā gadījumā būves īpašnieks ir tiesīgs vērsties pie būvuzņēmēja ar prasību novērst garantijas termiņa laikā konstatētos būvdarbu trūkumus vai defektus. **Nomnieka** pienākums ir

pirms būvdarbu uzsākšanas iesniegt *Iznomātājam Nomnieka* un būvuzņēmēja parakstītu apliecinājumu par minēto prasību izpildi;

4.4.3. *Nomniekam* ir pienākums veikt būvdarbus saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātu un saskaņotu (tai skaitā ar *Iznomātāju*) būvprojektu un *Iznomātāja* akceptētu izmaksu tāmi, būvdarbu izpildei piesaistot tikai būvuzņēmēju vai kvalificētus speciālistus, kas ir tiesīgi veikt attiecīgos būvdarbus;

4.4.4. *Nomniekam* ir pienākums viena mēneša laikā pēc būvdarbu pabeigšanas iesniegt *Iznomātājam* aktu par būves nodošanu ekspluatācijā, būves kadastrālās uzmērīšanas lietu, izpilddokumentāciju, tai skaitā izpildshēmas, izpildprasījumus, segto darbu un nozīmīgo konstrukciju aktus, atbilstības sertifikātus un deklarācijas par izmantotajiem materiāliem, uzstādīto iekārtu un mehānismu garantiju apliecinājumus un tehniskās pasēs, lietošanas un apkopes instrukcijas, iekārtu, sistēmu testēšanas un pārbaudes aktus un protokolus, apkalpojošā personāla apmācības instrukcijas un citus izpildu dokumentus. *Nomniekam* ir pienākums iesniegt *Iznomātājam* minēto izpilddokumentāciju arī tad, ja būvdarbi netiek pilnībā pabeigti un būvobjekts netiek nodots ekspluatācijā.

4.5. **Ja *Nomniekam* saskaņā ar publicētajiem nomas nosacījumiem ir pienākums izstrādāt atjaunošanas, pārbūves, restaurācijas, patvaļīgās būvniecības novēršanas darbu būvprojektu, viena mēneša laikā pēc būvprojekta akceptēšanas Rīgas pilsētas būvvaldē *Nomnieks* iesniedz *Iznomātājam* vienu akceptētā projekta eksemplāru. Izdevumus par šiem darbiem sedz *Nomnieks*.**

4.6. Ja Īpašumā Līguma darbības laikā (arī ja to paredz publicētie nomas nosacījumi) saskaņā ar *Iznomātāja* vērtējumu ir nepieciešams veikt kapitālieguldījumus un *Nomnieks* tos veic saskaņā ar Līgumu par saviem līdzekļiem un ar *Iznomātāja* rakstisku piekrišanu, kas tiek izteikta noslēdzot rakstisku vienošanos ar *Nomnieku*, **un ja šī vienošanās paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu**, un akceptētu izmaksu tāmi, ievērojot normatīvo aktu prasības, pēc minēto darbu pabeigšanas *Iznomātājs* Līguma darbības laikā nomas maksu var samazināt proporcionāli *Nomnieka* veiktajiem ieguldījumiem, ievērojot Civillikumā minētos nosacījumus par nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. **Nomas maksu var samazināt, ievērojot normatīvajos aktos un Līgumā paredzēto kārtību. *Iznomātājs* neatlīdzina atlikušo ieguldījumu summu**, kas, Līgumam beidzoties, nav ieskaitīta Īpašuma nomas maksā.

4.7. *Nomnieks* ir atbildīgs par Nekustamā īpašuma ekspluatāciju atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

4.8. *Nomnieks* jebkurus būvdarbus var uzsākt tikai ar *Iznomātāja* piekrišanu un pēc veicamo darbu, to apjomu, plānoto ieguldījumu apjomu, tāmju un projekta saskaņošanas ar *Iznomātāju*, ievērojot visus būvniecību regulējošos normatīvos aktus, un pēc tam, kad būvatļaujā (kura kļuvusi neapstrīdama), apliecinājuma kartē vai paskaidrojuma rakstā izdarīta atzīme par normatīvajos aktos noteikto nosacījumu izpildi un būvvaldē reģistrēti būvdarbu uzsākšanai nepieciešamie dokumenti. Pēc būvdarbu nodošanas ekspluatācijā *Nomnieks* iesniedz *Iznomātājam* būvdarbu nodošanas un pieņemšanas ekspluatācijā akta apstiprinātu kopiju un aktualizētu Īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietu.

4.9. *Nomnieks* ir tiesīgs iesniegt *Iznomātājam* iesniegumu par kapitālieguldījumu atlīdzināšanu, Līgumam beidzoties, tikai gadījumā, **ja kapitālieguldījumu atlīdzināšanu paredz Līgums** un to veikšana ir bijusi būtisks nomas tiesību piešķiršanas nosacījums, bet Līgumu nepieciešams uzteikt, jo Nekustamais īpašums ir nepieciešams *Iznomātājam* tā publisko funkciju nodrošināšanai, – sešu mēnešu laikā no dienas, kad *Iznomātājs* ir uzteicis (datums,

kas minēts uzteikuma vēstulē) šo Līgumu. Ja **Nomnieks** labticīgi pildījis Līguma saistības, tad pēc Līguma 4.10.apakšpunktā minēto dokumentu saņemšanas noteiktajā termiņā **Iznomātājs** atlīdzina **Nomniekam** sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja uz Līguma izbeigšanas brīdi noteikto atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru. **Nomniekam** atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs saskaņā ar Civillikumu, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu Līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām darbu veikšanas brīdī, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, iekļauti ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarifos, **Nomnieka** gūto labumu, nomas maksā jau ieskaitīto izdevumu apjomu, un novērtējot citus apstākļus, kas var ietekmēt atlīdzināmo izdevumu apmēru. Vērtējumu pasūta **Iznomātājs** un **Nomnieks** sedz visus vērtējuma izdevumus.

4.10. **Ja Līgums paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu, kā arī Līguma 4.9.apakšpunktā noteiktajā gadījumā Nomnieks,** iesniedzot **Iznomātājam** iesniegumu par kapitālieguldījumu atlīdzināšanu, pievieno šādus dokumentus:

4.10.1. Līguma vai atsevišķas Pušu vienošanās, kurā skaidri un nepārprotami fiksētas **Nomnieka** tiesības vai pienākums veikt izdevumus Īpašumā un **kurā ir paredzētas Nomnieka tiesības saņemt izdevumu atlīdzināšanu**, kopiju;

4.10.2. sertificēta būvinženiera sagatavotu tehniskās apsekošanas slēdzieni par veicamo darbu nepieciešamību;

4.10.3. dokumenta, kas apliecina **Iznomātāja** piekrišanu būvdarbu veikšanai, kopiju, bet gadījumos, kad darbu izpildei nepieciešams būvprojekts, – ar **Iznomātāju** saskaņota un normatīvajos aktos noteiktā kārtībā akceptēta būvprojekta kopiju;

4.10.4. būvdarbu izmaksu tāmes, kuras saskaņojis **Iznomātājs**;

4.10.5. darbu izpildes pārskatus, būvdarbu veicēju atskaites (akti par veiktajiem darbiem; forma Nr.2 u.c.) par **Nomnieka** pasūtītajiem būvniecības darbiem un to izpildi, kas saskaņoti ar **Iznomātāju**;

4.10.6. veikto darbu pieņemšanas un nodošanas aktu, kuru ir akceptējis **Iznomātājs**;

4.10.7. par veiktajiem darbiem izdarītos maksājumus apliecinošus dokumentus.

4.11. Līguma 4.9.apakšpunktā minētajā gadījumā iesniegums par kapitālieguldījumu atlīdzināšanu iesniedzams sešu mēnešu laikā no Līguma izbeigšanās dienas, bet, ja Līgumā pielīgts, ka kapitālieguldījumus atlīdzina Līguma darbības laikā, samazinot nomas maksu, iesniegums iesniedzams sešu mēnešu laikā pēc būvobjekta nodošanas ekspluatācijā. Ja attiecīgie nosacījumi netiek ievēroti, **Nomniekam** zūd tiesības uz izdevumu atlīdzināšanu.

4.12. **Ja Līgums paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu,** tad **Nomniekam** atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs saskaņā ar Civillikumu, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu Līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām darbu veikšanas brīdī, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, iekļauti ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarifos, **Nomnieka** gūto labumu, nomas maksā jau ieskaitīto izdevumu apjomu, un novērtējot citus apstākļus, kas var ietekmēt atlīdzināmo izdevumu apmēru. Vērtējumu pasūta **Iznomātājs** un **Nomnieks** sedz visus vērtējuma izdevumus.

4.13. Ja Līgums paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu, tad, ņemot vērā sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja atzinumu par atlīdzināmo izdevumu apmēru (vērtējumu pasūta *Iznomātājs* un *Nomnieks* sedz sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja izdevumus), *Nomnieka* ieguldīto līdzekļu apjoms tiek fiksēts, Pusēm parakstot atsevišķu vienošanos pie Līguma, kurā *Iznomātājs* akceptē veiktos ieguldījumus saskaņā ar *Iznomātāja* saskaņotajiem būvdarbu apjomiem un ieguldījumiem un kurā Puses vienojas par atlīdzināmo izdevumu apmēru atbilstoši *Iznomātāja* pasūtītajam sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atzinumam, izdevumu atlīdzināšanas kārtību, termiņiem, nomas maksas samazināšanu, ievērojot Līgumā un normatīvajos aktos noteikto kārtību un ievērojot, ka Līguma darbības laikā *Nomniekam* atlīdzināmie izdevumi var tikt ieskaitīti Nekustamā īpašuma nomas maksā, sedzot ne vairāk kā 70% no ikmēneša nomas maksas par Nekustamo īpašumu (bez PVN). *Iznomātājs* neatlīdzina atlikušo ieguldījumu summu, kas, Līgumam beidzoties, nav ieskaitīta Nekustamā īpašuma nomas maksā. Minētā vienošanās stājas spēkā pēc tās abpusējas parakstīšanas un reģistrēšanas Rīgas domes Vienotajā informācijas sistēmā un kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

4.14. *Nomnieka* veiktie kapitālieguldījumi var tikt atlīdzināti vienīgi Līgumā noteiktajos gadījumos un Līgumā noteiktajā kārtībā, ievērojot normatīvo aktu prasības. Ja *Nomnieks* nav ievērojis Līgumā noteiktos pienākumus, tostarp Līguma 4.4., 4.10.apakšpunktā minētos nosacījumus, *Nomniekam* zūd tiesības uz nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. *Nomniekam* nav tiesību uz nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu arī gadījumā, ja būvdarbi netiek pilnībā pabeigti un būvobjekts netiek nodots ekspluatācijā. Ja Līgums tiek izbeigts saskaņā ar Līguma 5.1.apakšpunktu vai pēc paša *Nomnieka* iniciatīvas, tad *Nomniekam* nav tiesību uz nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. Šādā gadījumā *Nomnieks* nodod *Iznomātājam* bez atlīdzības *Nomnieka* izdarītos uzlabojumus, pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā. Tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina Īpašuma normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi, nesabojājot tos, un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.

4.15. *Nomnieks* apņemas veikt Nekustamā īpašuma uzturēšanu atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, tostarp ievērojot Rīgas domes saistošo noteikumu par Rīgas pilsētas teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu prasības. *Nomnieks* uzņemas pilnu atbildību par Nekustamā īpašuma ekspluatāciju, slēdz līgumus par pakalpojumiem, veic ap ēku esošās teritorijas, kā arī Nekustamajam īpašumam piegulošās publiskas lietošanas teritorijas uzkopšanu, organizē atkritumu izvešanu, nodrošina un seko sanitāro normu un ugunsdrošības noteikumu ievērošanai, par avārijas situācijām nekavējoties paziņo organizācijām, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpi, veic neatliekamus pasākumus avārijas likvidēšanai un informē *Iznomātāju*. Uz Nekustamo īpašumu gulošās nastas un aprūtinājumus nes *Nomnieks* par saviem līdzekļiem bez atlīdzības.

4.16. *Nomniekam* Līguma darbības laikā jānodrošina Nekustamais īpašums ar nepieciešamajiem komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumiem (siltumapgāde, elektroenerģija, ūdensapgāde un kanalizācija, kā arī atkritumu savākšana un piegulošās ielas teritorijas uzkopšana), veicot to patstāvīgi vai slēdzot līgumus ar attiecīgajiem piegādes uzņēmumiem jeb Nekustamā īpašuma apsaimniekotāju, ja tāds ir, veicot samaksu saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem un uzņemoties atbildību par šo maksājumu veikšanu. Par sakaru pakalpojumu saņemšanu *Nomnieks* slēdz līgumus ar attiecīgajiem šādu pakalpojumu sniedzošajiem uzņēmumiem.

4.17. **Nomnieks** veic Nekustamā īpašuma apsardzi pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem.

4.18. Ja Nekustamajam īpašumam ir radušies bojājumi, tad **Nomnieks** nekavējoties novērš radušos bojājumus un sedz ar bojājumu novēršanu saistītos izdevumus, turpinot maksāt nomas maksu pilnā apmērā.

4.19. **Nomniekam** ir tiesības nodot iznomāto īpašumu apakšnomā tikai tad, ja tas bija paredzēts publicētajos nomas nosacījumos, un tikai ar iepriekšēju **Iznomātāja** rakstisku piekrišanu. Apakšnomas līguma darbības laiks nedrīkst pārsniegt Līguma darbības laiku. Apakšnomas saskaņošanas gadījumā **Nomniekam** saglabājas visas saistības, kas Līgumā ir noteiktas nomniekam.

4.20. **Nomniekam** ir pienākums izpildīt normatīvo aktu, pašvaldības institūciju un **Iznomātāja** prasības, kas attiecas uz Nekustamā īpašuma un apkārtējās teritorijas uzturēšanu kārtībā, ļaut **Iznomātāja** pārstāvjiem veikt visu Īpašuma telpu tehnisko pārbaudi, nodrošināt pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā.

4.21. **Nomniekam** ir pienākums ievērot Zemesgabala lietošanas tiesību aprobežojumus, t.sk. esošās pazemes un virszemes komunikācijas, arī tad, ja tās nav ierakstītas zemesgrāmatā, inženierkomunikāciju un objektu aizsargjoslas, kurās jāievēro lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām un citus lietošanas tiesību aprobežojumus, kas noteikti saskaņā ar normatīvajiem aktiem, arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā.

4.22. Ja Nekustamais īpašums ir kultūras piemineklis vai šāds statuss tiek piešķirts Līguma darbības laikā, **Nomniekam** ir pienākums ievērot normatīvos aktus kultūras pieminekļu aizsardzības jomā un Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumus par kultūras pieminekļu izmantošanu un saglabāšanu.

5. Līguma izbeigšana un pretenziju iesniegšanas kārtība

5.1. **Iznomātājam** ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot **Nomnieka** zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot **Nomniekam** jebkurus ar Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus), par to paziņojot 30 (trīsdesmit) kalendārās dienas iepriekš, nosūtot rakstisku paziņojumu, šādos gadījumos:

5.1.1. **Nomnieka** darbības vai bezdarbības dēļ tiek bojāts Nekustamais īpašums;

5.1.2. **Nomniekam** ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu;

5.1.3. **Nomnieks** vairāk nekā mēnesi nav norēķinājies par komunālajiem, apsaimniekošanas (piemēram, aukstais un karstais ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana, apkure, gāze, elektrība, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi) un sakaru pakalpojumiem;

5.1.4. **Nomnieks** nav veicis Īpašuma apdrošināšanu;

5.1.5. **Nomnieks** vairāk nekā mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par Nekustamo īpašumu;

5.1.6. **Nomniekam** ir pasludināts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpus tiesiskās aizsardzības process;

5.1.7. ir apturēta **Nomnieka** saimnieciskā darbība;

5.1.8. **Nomniekam** ir uzsākts likvidācijas process;

5.1.9. Nekustamais īpašums bez **Iznomātāja** rakstiskas piekrišanas tiek nodots apakšnomā;

5.1.10. **Nomnieks** nepilda Nekustamā īpašuma izmantošanas noteikumus vai netiek sasniegts nomas līguma mērķis, ar kuru **Iznomātājam** bija tiesības rēķināties, t.sk. **Nomnieks** nav atjaunojis Līgumā noteiktajā termiņā Īpašumu;

5.1.11. ja **Nomnieks** izmanto Nekustamo īpašumu citiem mērķiem nekā minēts Līguma 1.4.apakšpunktā;

5.1.12. Līguma noteikumu neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod **Iznomātājam** pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;

5.1.13. **Nomnieks** veic patvaļīgu Īpašuma vai tā daļas pārbūvi un/vai pārplānošanu, un/vai nojaukšanu un/vai maina tā funkcionālo nozīmi, bojā to un/vai veic būvdarbus Īpašumā, pārkāpjot normatīvos aktus;

5.1.14. tiek pārkāpti Līguma nosacījumi, t.sk. – ja **Nomnieks** nav veicis Līgumā paredzētos kapitālieguldījumus Nekustamajā īpašumā vai nav veicis tos Līgumā noteiktajos termiņos;

5.1.15. **Nomnieks** nepilda kādu no Līguma 4.punkta apakšpunktos minētajiem pienākumiem;

5.1.16. **Nomnieks** Līgumā noteiktajos gadījumos **Iznomātāja** noteiktajā termiņā nekompensē **Iznomātājam** sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atlīdzības summu.

5.2. Ja Nekustamais īpašums **Iznomātājam** nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai, **Iznomātājam** ir tiesības, rakstiski informējot **Nomnieku** trīs mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot **Nomniekam** zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu.

5.3. **Nomnieks** var atteikties no Nekustamā īpašuma lietošanas, 2 (divus) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot **Iznomātājam** un noslēdzot vienošanos ar **Iznomātāju** par Līguma izbeigšanu. Šādā gadījumā **Iznomātājam** nav pienākuma atlīdzināt **Nomniekam** zaudējumus un ar Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus).

5.4. **Nomniekam** ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, par to rakstiski informējot **Iznomātāju** vienu mēnesi iepriekš, ja **Nomnieks** nepiekrīt Līguma 3.8.apakšpunktā noteiktajā kārtībā pārskatītajam nomas maksas apmēram. Šādā gadījumā **Iznomātājam** nav pienākuma atlīdzināt **Nomniekam** zaudējumus un ar Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus). Līdz Līguma izbeigšanai **Nomnieks** maksā nomas maksu atbilstoši pārskatītajam nomas maksas apmēram.

5.5. Līgums var tikt priekšlaicīgi izbeigts, Pusēm vienojoties un neatlīdzinot **Nomniekam** ar Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus).

5.6. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo **Nomnieku** no pienākuma izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmis saskaņā ar Līgumu.

5.7. Ja Īpašums dabas stihijas rezultātā vai tās radītā ugunsgrēkā pilnīgi gājis bojā, Līgums tiek izbeigts, Pusēm vienojoties. Ja bojājums mazāks par 30% no Īpašuma vērtības, Līgums paliek spēkā un atjaunošanas izdevumus sedz **Nomnieks**. Ja bojājums lielāks par 30%, Līgums paliek spēkā tikai pēc rakstiskas papildu vienošanās noslēgšanas.

5.8. Līgumam beidzoties vai jebkuros citos Līguma izbeigšanas gadījumos **Nomniekam** jāatbrīvo Nekustamais īpašums Līguma izbeigšanās dienā un jānodod tas **Iznomātājam** ar nodošanas un pieņemšanas aktu, izpildot šādus pienākumus:

5.8.1. aizejot atstāt Īpašuma telpas tīras;

5.8.2. paņemt līdzi visu personīgo īpašumu un iekārtas;

5.8.3. noņemt visas piestiprinātās zīmes un reklāmas no Īpašuma telpu iekšpuses un ārpusē, atjaunojot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;

5.8.4. izlabot Īpašumā visus bojājumus, kuri radušies telpu atbrīvošanas rezultātā;

5.8.5. nekustamo īpašumu nodot labā stāvoklī. Ar labo stāvokli Līguma izpratnē saprotams tāds, kas nav sliktāks par to stāvokli, kāds tas bija Līguma 4.1.apakšpunktā minētajā Nekustamā īpašuma pieņemšanas un nodošanas aktā, ievērojot Īpašuma dabīgo nolietojumu;

5.8.6. jānodod **Iznomātājam** bez atlīdzības **Nomnieka** izdarītie neatdalāmie uzlabojumi, kā arī visi nepieciešamie un derīgie ieguldījumi, ko ir veicis **Nomnieks**, un pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā;

5.8.7. jānodod **Iznomātājam** bez atlīdzības lietas un aprīkojums, kas nodrošina Īpašuma telpu normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi, nesabojājot tos, un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.

5.9. **Nomnieks** piekrīt, ka **Nomnieka** un trešo personu kustamā manta, kas atradīsies Nekustamajā īpašumā nākamajā dienā pēc Līguma izbeigšanās, tiek atzīta par atmestu mantu, un **Iznomātājs** ir tiesīgs pārņemt to savā īpašumā un rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem.

5.10. Līguma 5.8.apakšpunktā paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā **Nomniekam** jāmaksā līgumsods viena gada nomas maksas apmērā, kāds tas ir Līguma izbeigšanas brīdī, kā arī jāsedz **Iznomātājam** visu veidu zaudējumi un izdevumi, kādi **Iznomātājam** radušies sakarā ar Līguma 5.8.apakšpunktā **Nomniekam** noteikto pienākumu nepildīšanu.

6. Garantijas

6.1. **Iznomātājs** garantē, ka **Nomnieks** var netraucēti izmantot Nekustamo īpašumu Līguma darbības laikā bez jebkāda pārtraukuma vai traucējuma no **Iznomātāja** puses.

6.2. **Iznomātājs** apliecina, ka ir vienīgais, kuram ir pilnvaras slēgt Līgumu.

6.3. **Nomnieks** apliecina, ka persona, kas slēdz Līgumu juridiskās/fiziskās personas vārdā, ir pilnvarota slēgt Līgumu.

7. Īpašie noteikumi

7.1. Lai **Nomnieks** izpildītu Līguma 4.4.4.apakšpunktā noteikto pienākumu, t.i., Valsts zemes dienestā par saviem līdzekļiem ierosinātu Īpašuma kadastrālo uzmērīšanu un kadastra datu aktualizāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, **Iznomātājs** pilnvaro **Nomnieku Iznomātāja** vārdā iesniegt un saņemt visus šim mērķim nepieciešamos dokumentus.

7.2. Nomas attiecības ir saistošas Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem.

7.3. Visi paziņojumi un uzaicinājumi, kas nosūtīti ar ierakstītām vēstulēm uz Līgumā norādītajām Pušu adresēm, uzskatāmi par iesniegtiem pasta zīmogā norādītajā datumā.

7.4. **Nomnieks** apņemas 10 darba dienu laikā rakstiski paziņot **Iznomātājam** par rekvizītu maiņu. **Nomnieks** uzņemas visu atbildību par sekām, kas rodas, pārkāpjot šos noteikumus.

7.5. Puses piekrīt – ja kādai no Pusēm Līguma ietvaros izveidosies parāda saistības pret otru Pusi, tad kreditora puse būs tiesīga bez saskaņošanas ar debitora

pusi veikt debitora puses personas datu apstrādi apjomā, kas nepieciešams, lai veiktu parāda piedziņu.

7.6. Parakstītais Līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Jebkuras izmaiņas stāsies spēkā tikai tad, kad tās tiks noformētas rakstiski kā pielikums Līgumam un tās parakstīs Puses. Visi Līguma pielikumi ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.

7.7. Ja spēku zaudēs kāds no Līguma noteikumiem, tas neietekmēs pārējo noteikumu spēkā esību.

7.8. Pušu strīdi tiek izskatīti, Pusēm savstarpēji vienojoties, bet, ja Puses nevar vienoties – Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

7.9. Visus izdevumus par Līguma reģistrāciju zemesgrāmatā sedz **Nomnieks**. Līguma izbeigšanas gadījumā **Nomnieks** ar šo Līgumu pilnvaro **Iznomātāju** veikt visas nepieciešamās formalitātes, t.sk. bez īpaša pilnvarojuma parakstīt Nekustamā īpašuma nostiprinājuma lūgumu nomas tiesību dzēšanai zemesgrāmatā, kā arī iesniegt, saņemt un veikt citas nepieciešamās darbības, lai dzēstu zemesgrāmatā ierakstu par nomas tiesībām uz Līguma nomas objektu.

7.10. Līgums ir sastādīts uz ____ (_____) lapām, ____ (_____) eksemplāros (ar pielikumiem Nr. ____ un Nr. ____), no kuriem _____ eksemplārs paliek **Nomniekam**, _____ eksemplārs – **Iznomātājam**, viens eksemplārs paredzēts iesniegšanai zemesgrāmatu nodaļā (ja Līguma termiņš ir garāks par 6 gadiem un Līgumu paredzēts reģistrēt zemesgrāmatā).

Iznomātājs

Nomnieks

”