

APSTIPRINĀTS VAS „Valsts  
nekustamie īpašumi” Īpašumu  
iznomāšanas komisijas

2017.gada 05.aprīļa sēdē  
protokols Nr.14

**MUTISKAS IZSOLES  
NOLIKUMS  
Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu  
Nekustamā īpašuma noma  
Leona Paegles ielā 9, Valmierā**

**Rīga, 2017**

## 1. VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA

### 1. Iznomātājs.

Iznomātāja rekvizīti:

Iznomātāja nosaukums:	Valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi”
Adrese:	Vaļņu iela 28, Rīga, LV 1980, Latvija
Reģistrācijas numurs:	40003294758
Tālruņa numurs:	80002000
Faksa numurs:	67024909
Darba laiks:	Pirmdiena: 9.00 – 18.00 Otrdiena, trešdiena, ceturtdiena: 9.00-17.00 Piektdiena: 9.00 – 16:00
Kontaktpersona:	Agnese Strautiņa; Daiga Kodina
Kontaktpersonas tālruņa numuri:	25452791 Agnese Strautiņa; 29471103 Daiga Kodina
Kontaktpersonas e-pasta adreses:	<a href="mailto:agnese.strautina@vni.lv">agnese.strautina@vni.lv</a> ; <a href="mailto:daiga.kodina@vni.lv">daiga.kodina@vni.lv</a>

### 2. Izsoles priekšmets.

2.1. Nekustamā īpašuma Leona Paegles ielā 9, Valmierā, kadastra Nr.9601 001 2527 (turpmāk Īpašums), kas sastāv no zemes daļas ar kadastra apzīmējumu 96010012527 ar kopējo platību 4307 kv.m. (turpmāk – zemesgabals), ēkas ar kadastra apzīmējumu 96010012527001 telpas ar kopējo platību 1364 kv.m, t.sk. telpu grupas Nr.001 pirmā stāva telpas Nr.1-8,16-35,43-49,51-63,66-70,72-74,139 telpu grupas Nr.001 otrā stāva telpas Nr.84,87,89-90,93-116,140 telpu grupas Nr.001 trešā stāva telpas Nr.117-122,124-138, garāžas ar kadastra apzīmējumu 96010012527002 ar kopējo platību 41,8kv.m, šķūņa ar kadastra apzīmējumu 96010012527003, ar kopējo platību 36,8 kv.m, (turpmāk - Objekts)

2.2. Nomnieks Objektu pieņem pa daļām ar Īpašuma nodošanas un pieņemšanas aktiem.

2.2.1. Zemesgabalu un ēkas ar kadastra apzīmējumu 96010012527001 uz nomas tiesību izsoles brīdī brīvās telpas ar kopējo platību 725.20 kv.m., šķūni ar kadastra apzīmējumu 96010012527003, ar kopējo platību 36,8 kv.m. un garāžu ar kadastra apzīmējums 96010012527002, ar kopējo platību 41,8 kv.m Nomnieks pieņem ar Īpašuma nodošanas un pieņemšanas aktu, kuru Puses paraksta 7 (septiņu) darbdienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas un pēc drošības naudas samaksas IZNOMĀTĀJAM.

2.2.2. Ēkas ar kadastra apzīmējumu 96010012527001 pārējās izsoles nolikuma 2.1. punktā minētās telpas, t.sk. koplietošanas telpas, NOMNIEKS pieņems ar Īpašuma nodošanas un pieņemšanas aktiem 2 (divu) darbdienu laikā no dienas, kad telpas/garāžu atbrīvos esošie telpu nomnieki, maksājot par tām izsolē nosolīto 1 kv.m. cenu.

2.3. Līguma darbības termiņš.

2.4. Nomas līgums stājas spēkā ar reģistrācijas brīdi Iznomātāja lietvedībā un ir spēkā 12 gadus no Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienas, un līdz brīdim, kad Puses pēc Nomas līguma termiņa notecējuma ir pilnībā izpildījušas Nomas līguma saistības.

2.5. Ja Nomnieks Nomas līguma darbības laikā ir veicis Īpašuma sastāvā esošo būvju ar kadastra apzīmējumu 96010012527001, kadastra apzīmējumu 96010012527002, kadastra apzīmējumu 96010012527003 pārbūvi/būvdarbus (saskaņā ar pielikumu Nr.3) un nodevis būves ekspluatācijā, Iznomātājs apņemas pagarināt Nomas līguma termiņu, ievērojot, ka kopējais Nomas līguma termiņš nepārsniegs 30 gadus no Nomas līguma spēkā stāšanās dienas. Par Nomas līguma termiņa izmaiņām Puses noslēdz rakstisku vienošanos.

2.6. Objekta lietošanas mērķis – veselības aprūpes nodrošināšana.

2.7. Konkursa nolikuma saņemšana.

2.7.1. Visi nomas pretendenti (turpmāk – Pretendenti) ar šī konkursa nolikumu (turpmāk – Nolikums) var iepazīties un to saņemt bez maksas valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” (turpmāk – VNĪ) Rīgas reģiona klientu apkalpošanas centrā, Rīgā, Vaļņu ielā 28 (2.stāvs) līdz 2017.gada 24.aprīlim plkst.18.00.

2.7.2. VNĪ Rīgas reģiona klientu apkalpošanas centra darba laiks: Pirmdiena 9.00 - 18.00. Otrdiena, trešdiena, ceturtdiena 9.00 - 17.00, Piektiena 9.00 - 16.00. Iznomātājs nodrošina Nolikuma publicēšanu savā mājas lapā internetā [www.vni.lv](http://www.vni.lv).

2.8. Objekta iznomāšana.

2.8.1. Nosacītā (sākuma) cena telpām ar kopējo platību 725.20 kv.m., šķūnim ar kadastra apzīmējumu 96010012527003, ar kopējo platību 36,8 kv.m. un garāžai ar kadastra apzīmējums 96010012527002, ar kopējo platību 41,8 kv.m, ir **1930 EUR/mēnesī +PVN**, kas ir 2,40 EUR par vienu kv.m. mēnesī.

**2.8.2. Nomas tiesību pretendents ir informēts, ka pārņemot telpas, kuras atbrīvosies Līguma darbības laikā, tām tiks piemērota nosolītā nomas maksa par 1 kv.m. mēnesī.**

Papildus jāveic maksājumi par zemesgabala nomu – 1,5% gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā, un nekustamā īpašuma nodoklis atbilstoši Valmieras pašvaldības ieņēmumu pārvaldes maksāšanas paziņojumam.

2.8.2. Objekta iznomāšanas paņēmieni ir **mutiska izsole ar augšupejošu soli**.

2.8.3. Gadījumā, ja uz izsoli reģistrējies tikai viens izsoles dalībnieks, Objektu iznomā vienīgajam reģistrētajam izsoles dalībniekam par izsoles sākumcenu, kas ir paaugstināta vismaz par vienu soli saskaņā ar 4.6.punktu.

### 3. Izsoles kārtība.

3.1. Izsoles dalībnieki, to tiesības un pienākumi.

3.1.1. Par izsoles dalībnieku var būt jebkura fiziska vai juridiska persona, kura atbilstoši Latvijas Republikas Nacionālo sankciju likumam nav iekļauta sankciju subjektu datu bāzē, ar kuru pēdējā nomas gada laikā iznomātājs nav vienpusēji izbeidzis citu ar nomnieku noslēgto līgumu par īpašuma lietošanu, tāpēc ka nomnieks nav pildījis līgumā noteiktos pienākumus vai stājies spēkā tiesas nolēmums, ar kuru saskaņā tiek izbeigts cits ar iznomātāju noslēgts līgums par īpašuma lietošanu, kurai nav nomas vai komunālo maksājumu parāda pret VNĪ, izsoles dalībniekam nav pasludināts maksātnespējas process, apturēta vai pārtraukta saimnieciskā darbība, uzsākta tiesvedība ar Iznomātāju.

3.1.2. Pēc publikācijas VNĪ mājas lapā [www.vni.lv](http://www.vni.lv) pretendenti personīgi vai ar pilnvarotās personas starpniecību šajā Nolikumā noteiktajā termiņā un vietā jāiesniedz pieteikums (1.pielikums) ar apliecinājumu par piedalīšanos izsolē saskaņā ar šiem noteikumiem, pievienojot tālāk minētos dokumentus.

3.1.3. **Izsoles dalībniekiem, kuri vēlas piedalīties izsolē līdz 2017.gada 24.aprīlim (ieskaitot) plkst.18:00 ir jāiesniedz VNĪ šādi dokumenti:**

#### *Juridiskām personām:*

- VNĪ adresēts pieteikums par piedalīšanos izsolē ar apliecinājumu nomāt Objektu atbilstoši izsoles nolikumam (Pielikums nr.1);
- nodrošinājuma samaksu apliecinošs dokuments;
- pilnvara pārstāvēt juridisko personu izsolē (uzrādot personu apliecināšanu dokumentu).

#### *Fiziskajām personām:*

- VNĪ adresēts pieteikums par piedalīšanos izsolē ar apliecinājumu nomāt Objektu, atbilstoši izsoles nolikumam; (Pielikums nr.1);
- Personas apliecināšanas dokumenta dati, dzīves vietas adrese un tālruna numurs;
- nodrošinājuma samaksu apliecinošs dokuments;
- Ja izsolē piedalās pilnvarotā persona, tad jāiesniedz notariāli apstiprināta pilnvara pārstāvēt fizisku personu izsolē (uzrādot personu apliecināšanu dokumentu)

**Iepriekšminētos dokumentus var iesniegt VNĪ, Rīgas reģiona klientu apkalpošanas centrā (Rīgā, Vaļņu ielā 28, 2.stāvs) darba laiks: Pirmdienā 9.00 - 18.00, Otrdienā, trešdienā, ceturtdienā 9.00 - 17.00, Piektdienā 9.00 - 16.00.. Nosūtīt pa pastu, nodrošinot sūtījuma saņemšanu noteiktajā termiņā, līdz 2017.gada 24.aprīļa plkst.18.00. Dalībnieks ir atbildīgs par sūtījuma saņemšanu noteiktajā termiņā Iznomātāja norādītajā adresē.**

3.1.4. Izsoles dalībnieks netiek reģistrēts, ja līdz 2017.gada 24.aprīļa pulkst. 18.00:

- šajā nolikumā norādītajā vietā nav iesniegti visi šo noteikumu 3.1.3.punktā minētie dokumenti.
- VNĪ kontā nav ieskaitīta izsoles nodrošinājuma summa EUR 7720 apmērā.

3.1.5. Izsoles dalībniekiem līdz **2017.gada 24.aprīlim (ieskaitot)** jāpārskaita VNĪ kontā - AS "SEB Banka" Rīdzenes filiāles konts nr. LV22UNLA0002200609436 – **nodrošinājuma summa 7720 EUR** apmērā ar atzīmi "Nekustamā īpašuma Leona Paegles ielā 9, Valmierā, telpu nomas izsoles nodrošinājums".

3.1.6. Izsoles dalībniekiem ir tiesības iepazīties ar Objekta iznomāšanas izsoles noteikumiem, kā arī ar tehniskajiem rādītājiem, kuri raksturo iznomājamo Objektu un ir Izsoles rīkotāja rīcībā. Šo informāciju izsoles dalībniekiem sniedz Izsoles rīkotājs vai tā nozīmēts pārstāvis.

3.1.7. Izsoles dalībnieku reģistrācija notiek **2017.gada 26.aprīlī, plkst. 9:45**, Rīgā, Vaļņu ielā 28, VNĪ biroja telpās, 3.stāva zālē. Reģistrētam izsoles dalībniekam tiek izsniegts dalībnieka kārtas numurs.

3.1.8. Īpašumu iznomāšanas komisija nav tiesīga līdz izsoles sākumam iepazīstināt fiziskās un juridiskās personas ar informāciju par izsoles dalībniekiem.

#### **4. Izsoles norise**

4.1. **Izsole notiks 2017.gada 26.aprīlī, pulksten 10.00, Vaļņu ielā 28, Rīgā, VNĪ, 3.stāva zālē.**

4.2. Izsolei vada Īpašumu iznomāšanas komisijas norīkota persona - izsoles vadītājs.

4.3. Uzsākot izsolei, izsoles vadītājs pārliecinās, vai ir ieradušies visi reģistrētie izsoles dalībnieki. Ja izsoles vadītājs konstatē, ka uz izsolei nav ieradušies visi reģistrētie izsoles dalībnieki, izsole netiek uzsākta līdz brīdim, kad ir ieradušies visi reģistrētie izsoles dalībnieki, bet ne ilgāk kā līdz 20 minūtēm no iepriekš izsludinātā izsoles sākuma, ja, izvērtējot faktiskos apstākļus, Īpašumu iznomāšanas komisija nepieņem citu lēmumu.

4.4. Pēc Īpašumu iznomāšanas komisijas lēmuma, izsoles vadītājs uzsāk izsolei. Izsoles dalībnieks, kurš nav ieradies noteiktajā laikā, skaitās nepiedalījies izsolē.

4.5. Izsoles vadītājs atklāj izsolei, raksturo iznomājamo Objektu un paziņo izsolāmā Objekta iznomāšanas sākuma cenu, kā arī summu, par kādu sākumcena tiek paaugstināta ar katru

nākamo solījumu.

- 4.6. **Pārsolīšanas summa jeb solis – EUR 100.** Izsoles vadītājam nav tiesības koriģēt cenas paaugstinājumu.
- 4.7. Izsoles dalībnieki solīšanas procesā paceļ savu dalībnieka kārtas numuru. Izsoles vadītājs paziņo pirmā solītāja dalībnieka kārtas numuru un piedāvāto cenu. Ja neviens no mutiskās izsoles dalībniekiem vairs nepārsola augstāko nosolīto cenu, izsoles vadītājs trīs reizes atkārti visaugstāko nosolīto cenu un fiksē to ar āmura piesitienu. Pēdējais āmura piesitiens aizstāj izsolītāja paziņojumu par to, ka viņš pieņēmis vairāksolījumu, un šis āmura piesitiens noslēdz izsoli.
- 4.8. Par izsoles norisi tiek sastādīts izsoles protokols, kurā tiek norādīta solīšanas gaita un katra izsoles dalībnieka pēdējā nosolītā cena. Katrs izsoles dalībnieks ar savu parakstu protokolā apliecina norādītās cenas atbilstību viņa pēdējai nosolītajai cenai.
- 4.9. Izsoles dalībnieks, kurš piedāvājis visaugstāko cenu, pēc nosolīšanas nekavējoties ar savu parakstu protokolā apliecina tajā norādītās cenas atbilstību nosolītajai cenai. Ja izsoles dalībnieks, kurš nosolījis Objektu, neparakstās protokolā, tiek uzskatīts, ka viņš ir atteicies no nosolītā Objekta. Pēc Īpašumu iznomāšanas komisijas lēmuma viņš tiek svītrots no izsoles dalībnieku saraksta un viņam netiek atmaksāta nodrošinājuma maksa. Šajā gadījumā par Objekta nosolītāju tiek uzskatīts izsoles dalībnieks, kurš nosolījis nākošo visaugstāko cenu un viņam tiek piedāvāts protokolā apliecināt ar savu parakstu piekrišanu slēgt nomas līgumu.
- 4.10. Izsoles dalībniekiem, kas nav nosolījuši iznomājamo Objektu, septiņu dienu laikā pēc attiecīga iesnieguma saņemšanas tiek atmaksāts nodrošinājums.
- 4.11. Iznomātājs, tā Izsoles dalībnieka iemaksāto izsoles nodrošinājuma naudu, kurš ir nosolījis iznomājamo Objektu, attiecīgi ieskaita nomas līgumā paredzētajā drošības naudas daļējā samaksā.

## 5. Nenotikušās izsoles.

5.1. Izsole uzskatāma par nenotikušu, ja:

- tiek noskaidrots, ka nepamatoti noraidīta kāda dalībnieka piedalīšanās izsolē;
- noteiktajā laikā nav pieteicies un reģistrējies neviens izsoles dalībnieks;
- neviens no izsoles dalībniekiem nepārsola Objekta izsoles sākuma cenu;
- dalībnieku reģistrācija un izsole notiek citā vietā un laikā, nekā tika norādīts publicētajā informācijā, vai izsole tikusi izziņota, pārkāpjot šos noteikumus;

5.2. Lēmumu par izsoles atzīšanu par nenotikušu pieņem Īpašumu iznomāšanas komisija.

## 6. Izsoles protokola un rezultātu apstiprināšana.

6.1. Īpašumu iznomāšanas komisija uzreiz pēc izsoles paziņo Izsoles uzvarētāju. Pēc izsoles katrs izsoles dalībnieks, kā arī Īpašumu iznomāšanas komisijas locekļi ar savu parakstu apstiprina izsoles protokolu.

## 7. Nomas līgums

- 7.1. Iznomātājs slēgs Nomas līgumu ar Izsoles dalībnieku, kas atzīts par Objekta augstākās nomas maksas nosolītāju, saskaņā ar Nolikuma noteikumiem un Nomas līguma projektu (2.pielikums). Noslēgtais nomas līgums nedrīkst būtiski atšķirties no 2.pielikumā pievienotā nomas līguma projekta.
- 7.2. VNĪ 10 darba dienu laikā pēc Izsoles nosūta Objekta augstākās nomas maksas nosolītājam nomas līgumu.
- 7.3. Izsoles dalībnieks, kas atzīts par Objekta augstākās nomas maksas nosolītāju **septiņu darbdienu laikā** pēc nomas līguma nosūtīšanas paraksta nomas līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu. Ja iepriekš minētajā termiņā nomas tiesību pretendents līgumu neparaksta vai iesniedz attiecīgu atteikumu un/vai nomas līgumā noteiktā termiņa nesamaksā līgumā paredzētu drošības naudu, ir uzskatāms, ka nomas tiesību pretendents no nomas līguma

slēgšanas ir atteicies. Nodrošinājuma maksa šādam dalībniekam netiek atmaksāta.

7.4. Ja nomas tiesību pretendents, kurš nosolījis augstāko nomas maksu, atsakās slēgt nomas līgumu, iznomātājam ir tiesības secīgi piedāvāt nomas līgumu slēgt tam nomas tiesību pretendētam, kurš nosolīja nākamo augstāko nomas maksu.

## **8. Nomnieka galvenie pienākumi:**

8.1. Veikt ēkas pārbūvi (būvdarbus) no Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienas, ievērojot VNĪ prasību par obligāti veicamajiem darbiem Pielikums nr.3;

8.2. 6 mēnešu laikā no Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienas, atbilstoši normatīvajiem aktiem, kas regulē būvniecību izstrādāt būvniecības iecerī (būvprojektu minimālā sastāvā) visiem būvdarbiem, to rakstiski saskaņojot ar IZNOMĀTĀJU;

8.3. 8 mēnešu laikā no Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienas, t. sk. 8.2. punkta izpildes, izstrādāt un saskaņot (tajā skaitā ar IZNOMĀTĀJU) atbilstoši normatīvajiem aktiem, kas regulē būvniecību būvprojektu visiem būvdarbiem;

8.4. 2 mēnešu laikā no būvprojekta saskaņošanas ar IZNOMĀTĀJU un attiecīgo būvvaldi, atbilstoši normatīvajiem aktiem, kas regulē būvniecību, saņemt būvatļauju un uzsākt būvdarbus, iesniedzot IZNOMĀTĀJAM būvatļaujas kopiju, tajā skaitā:

8.4.1. Pirms būvdarbu uzsākšanas iesniegt IZNOMĀTĀJAM atbilstoši normatīvajiem aktiem, kas regulē būvniecību, būvprojekta kopiju pilnā komplektā vienā eksemplārā ar pašvaldības būvvaldes atzīmi par būvatļaujas izsniegšanu;

8.4.2. Pirms būvdarbu uzsākšanas saskaņot ar IZNOMĀTĀJU būvdarbu grafiku;

8.4.3. 18 mēnešu laikā no būvatļaujas saņemšanas, pabeigt būvdarbus un iesniegt IZNOMĀTĀJAM aktualizētu Būves kadastrālās uzmērīšanas lietu, visu būvniecības izpildedokumentāciju un aktu par objekta pieņemšanu ekspluatācijā;

8.5. NOMNIEKA pienākums ir pabeigt būvdarbus būvdarbu grafikā un Līgumā noteiktajā termiņā un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodrošināt objekta pieņemšanu ekspluatācijā.

## **9. Nolikuma pielikumi:**

9.1. Nolikums sastādīts uz 6 lapām. Visi pielikumi ir Nolikuma neatņemamas sastāvdaļas. Nolikumam pievienoti sekojoši pielikumi:

9.1.1.pielikums – Pieteikuma par piedalīšanos atklātā konkursā forma uz 1 (vienas) lapas.

9.1.2.pielikums – Nomas līguma projekts uz 10 (desmit) lapām.

9.1.3.pielikums – Obligāti veicamo darbu uzskaitījums un apjoms  
9.1.4.pielikums – Zemes robežu, telpu plāns

Pieteikums par piedalīšanos mutiskā izsolē par

**Nekustamā īpašuma daļas nomu  
Leona Paegles ielā 9, Valmierā**

**Pretendents**

nosaukums \_\_\_\_\_,  
reģ. Nr. \_\_\_\_\_,  
juridiskā adrese \_\_\_\_\_,  
posta adrese (*ja atšķiras*) \_\_\_\_\_,  
bankas rekvizīti \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_,  
persona, kura tiesīga  
pārstāvēt Pretendentu jeb  
pilnvarotā persona \_\_\_\_\_

ar šī pieteikuma iesniegšanu Pretendents:

- piesakās piedalīties mutiskā izsolē par nomu Leona Paegles ielā 9, Valmierā, kas notiks 2017.gada 26. aprīlī plkst.10.00.
- apņemas ievērot mutiskās izsoles Nolikuma prasības un piekrīt visiem Nolikuma noteikumiem;
- apliecina, ka Pretendenta saimnieciskā darbība nav apturēta vai pārtraukta, nav uzsākta tiesvedība ar Iznomātāju.
- apliecina, ka piekrīt Nolikumam pievienotā Nomas līguma projekta noteikumiem un ir gatavs uzvaras gadījumā noslēgt Nomas līgumu ar Iznomātāju saskaņā ar pievienotā Nomas līguma projekta tekstu;
- apliecina, ka Pretendentam nav nomas maksas vai komunālo maksājumu parāda pret VNI;
- garantē, ka visa piedāvājumā sniegtā informācija un ziņas ir patiesas.

\_\_\_\_\_  
(paraksts, atšifrējums)

2017.gada \_\_\_\_.

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
LEONA PAEGLES IELĀ 9, VALMIERĀ  
DAĻAS NOMAS LĪGUMS**

Rīgā

2017.gada “\_\_\_.” \_\_\_\_\_

Latvijas Republikas Veselības ministrija (turpmāk- Veselības ministrija), kuru saskaņā ar \_\_\_\_\_ pilnvaru Nr. \_\_\_\_\_ pārstāv **valsts akciju sabiedrība “VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**, kas reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra Komercreģistrā 01.10.2004. ar vienoto reģistrācijas Nr.40003294758, kuru saskaņā ar 03.10.2016. pilnvaru Nr.165 pārstāv valdes loceklis Andrejs Milzarājs (turpmāk saukts – IZNOMĀTĀJS), no vienas puses,

\_\_\_\_\_ “\_\_\_\_\_”, kas reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra \_\_\_\_\_ reģistrā \_\_\_\_\_ gada \_\_\_\_\_, ar vienoto reģistrācijas Nr. \_\_\_\_\_, kuru saskaņā ar \_\_\_\_\_ pārstāv \_\_\_\_\_ (turpmāk - NOMNIEKS), no otras puses, \_\_\_\_\_,

***Ja NOMNIEKS ir fiziska persona, tad jānorāda šādi:***

“ \_\_\_\_\_ – personas kods: \_\_\_\_\_;

(vārds, uzvārds)

(turpmāk – NOMNIEKS), no otras puses,”

(IZNOMĀTĀJS un NOMNIEKS kopā – Puses, katrs atsevišķi – Puse), izsakot savu brīvi radušos gribu, bez maldiem un viltus, ņemot vērā, ka NOMNIEKS nekustamā īpašuma Leona Paegles ielā 9, Valmierā daļas lietošanas tiesības ieguvis \_\_\_\_\_ 2017. mutiskā izsolē (protokols Nr.INKP-17/\_\_\_), noslēdza Pusēm un to tiesību un pienākumu pārņēmējiem saistošu līgumu (turpmāk – Līgums) par turpmāk minēto:

**1. Līguma priekšmets**

1.1. IZNOMĀTĀJS nodod un NOMNIEKS pieņem lietošanā par maksu nekustamā īpašuma Leona Paegles ielā 9, Valmierā, kadastra Nr.96010012527 daļu, kas sastāv no zemes vienības, kadastra apzīmējums 96010012527, (*vai daļas*) ar kopējo platību \_\_\_\_\_ kv.m. (turpmāk – zemesgabals), ēkas ar kadastra apzīmējumu 96010012527001 telpām ar kopējo platību \_\_\_\_\_ kv.m. (turpmāk- Telpas), t.sk. \_\_\_\_\_, ar kopējo platību \_\_\_\_\_ kv.m., garāžas ar kadastra apzīmējumu 96010012527002 ar kopējo platību 41,8 kv.m. un šķūņa ar kadastra apzīmējumu 96010012527003, ar kopējo platību 36,8 v.m. (turpmāk kopā – ēkas). Zemesgabals un ēkas turpmāk kopā saukti – Īpašums.



Īpašuma izvietojuma plāns dabā saskaņā ar zemes robežu plānu un Telpu plāns (saskaņā ar 10.03.2004. tehniskās inventarizācijas lietu) pievienots Līguma 1.pielikumā.

1.2. Īpašumu NOMNIEKS izmantos tikai \_\_\_\_\_ vajadzībām. Citādi Īpašuma izmantošanai nepieciešama IZNOMĀTĀJA un Veselības ministrijas piekrišana, par ko tiek noslēgta vienošanās par grozījumiem Līgumā.

1.3. Ar Valmieras Zemesgrāmatu nodaļas 04.01.2012. Valmieras pilsētas zemesgrāmatu nodaļumā Nr.316 uz Īpašumu nostiprināta īpašuma tiesība Latvijas valstij Veselības ministrijas personā.

Pamatojoties uz 17.07.2008. starp Veselības ministriju un IZNOMĀTĀJU noslēgto sadarbības līgumu, 06.10.2008. līgumu par nekustamo īpašumu pārvaldīšanu Nr.S-6/08, Veselības ministrijas 05.05.2016. pilnvaru Nr.01-31.1/2044, Īpašums nodots IZNOMĀTĀJAM pārvaldīšanā.

1.4. NOMNIEKS Īpašumu pieņem pa daļām ar Īpašuma nodošanas un pieņemšanas aktiem, kas pēc to parakstīšanas kļūs par Līguma neatņemamu sastāvdaļu (tiks pievienoti kā Līguma pielikumi), t.sk.:

1.4.1. NOMNIEKS Zemesgabalu, ēkas ar kadastra apzīmējumu 96010012527001 uz Līguma noslēgšanas brīdi brīvās telpas ar kopējo platību \_\_\_ kv.m. un šķūni ar kadastra apzīmējumu 96010012527003, ar kopējo platību 36,8 kv.m. pieņem ar Īpašuma nodošanas un pieņemšanas aktu, kuru Puses paraksta 7 (septiņu) darbdienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas un pēc Līguma 4.1.1.apakšpunktā minētās drošības naudas samaksas IZNOMĀTĀJAM, un kas pēc tā parakstīšanas kļūs par Līguma neatņemamu sastāvdaļu (tiks pievienots kā Līguma 2. pielikums);

1.4.2. ēkas ar kadastra apzīmējumu 96010012527001 pārējās Līguma 1.1. punktā minētās telpas, t.sk. koplietošanas telpas, un garāžu ar kadastra apzīmējums 96010012527002, ar kopējo platību 41,8 kv.m NOMNIEKS pieņems ar Īpašuma nodošanas un pieņemšanas aktiem 2 (divu) darbdienu laikā no dienas, kad telpas/garāžu atbrīvos esošais telpu nomnieks.

1.5. NOMNIEKAM ir tiesības brīvi iekļūt Īpašumā/Telpās vai izvietot tajās savu īpašumu vienīgi pēc tam, kad tiek parakstīts attiecīgais Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akts.

1.6. Īpašums NOMNIEKAM ir ierādīts un zināms, un NOMNIEKS to pieņems tādā stāvoklī, kādā tas ir attiecīgā Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas brīdī.

1.7. Īpašuma lietošana apgrūtināta ar:

- ceļa servitūta teritorija -0,0332 ha.

## **2. Līguma termiņš**

2.1. Līgums stājas spēkā pēc tā abpusējas parakstīšanas ar reģistrācijas dienu Veselības ministrijas lietvedībā un ir spēkā 12 (divpadsmit) gadus no Līguma spēkā stāšanās dienas, un līdz brīdim, kad Puses pēc Līguma termiņa notecējuma ir pilnībā izpildījušas Līguma saistības.

2.2. Ja NOMNIEKS Līguma noteiktajā kārtībā un termiņā ir veicis visus Līguma 6.3.20 apakšpunktā minētos ieguldījumus Īpašumā, IZNOMĀTĀJS apņemas pagarināt Līguma termiņu līdz 30 (trīsdesmit) gadiem no Līguma spēkā stāšanās dienas, par to Pusēm noslēdzot rakstisku vienošanos.

### 3. Maksājumi un norēķinu kārtība

3.1. Nomas maksa (Nomas maksa) bez pievienotās vērtības nodokļa (turpmāk – PVN) par Īpašuma lietošanu tiek noteikta EUR \_\_\_\_\_ (*summa vārdiem*) mēnesī, tajā skaitā:

- par ēkām – EUR \_\_\_\_\_ (*summa vārdiem*) mēnesī, tas ir EUR \_\_\_\_\_ (*summa vārdiem*) par vienu kv.m. mēnesī;
- par zemesgabalu EUR \_\_\_\_\_ (*summa vārdiem*) mēnesī, tajā skaitā EUR \_\_\_\_\_ (*summa vārdiem*) maksa par zemesgabala lietošanu, tas ir \_\_\_\_\_ % gadā no zemes kadastrālās vērtības EUR \_\_\_\_\_ uz 01.01.2017., un EUR \_\_\_\_\_ (*summa vārdiem*) mēnesī nekustamā īpašuma nodoklis par zemi, tas ir \_\_\_\_\_ % gadā no zemes kadastrālās vērtības EUR \_\_\_\_\_ uz 01.01.2017.;

3.2. Ņemot vērā, ka NOMNIEKS Īpašumu pieņems pakāpeniski pa daļām, Nomas maksu saskaņā ar Līguma 3.1. punktu NOMNIEKS uzsāk maksāt tikai pēc attiecīgā Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienas par tādu platību, kādu uz rēķina izrakstīšanas brīdi NOMNIEKS faktiski būs pieņēmis lietošanā saskaņā ar Īpašuma nodošanas un pieņemšanas aktiem.

3.3. Ne vēlāk kā 10 (desmit) dienu laikā no Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta (Līguma 2.pielikums) parakstīšanas un attiecīga IZNOMĀTĀJA rēķina saņemšanas dienas, NOMNIEKS samaksā Līguma 3.1. apakšpunktā minēto Nomas maksu par laika posmu no Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta (Līguma 2.pielikums) parakstīšanas dienas līdz attiecīgā mēneša pēdējai dienai.

3.4. PVN maksājumus NOMNIEKS veic papildus un vienlaicīgi ar Nomas maksas samaksu.

3.5. IZNOMĀTĀJS izsniedz NOMNIEKAM rēķinu par Nomas maksu līdz kārtējā mēneša 10.datumam. Ja NOMNIEKS nav saņēmis rēķinu šajā punktā minētajā termiņā, NOMNIEKAM ir pienākums par to nekavējoties informēt IZNOMĀTĀJU.

3.6. NOMNIEKS ieskaita IZNOMĀTĀJA norēķinu kontā Nomas maksu (ar PVN) par kārtējo mēnesi līdz kārtējā mēneša 25. (divdesmit piektajam) datumam.

3.7. NOMNIEKS par pakalpojumiem, kas saskaņā ar Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pasākumu plānu (turpmāk – Apsaimniekošanas programma) (Līguma 3.pielikums) jānodrošina NOMNIEKAM, un tiem pakalpojumiem kurus saskaņā ar šo Līgumu nenodrošina IZNOMĀTĀJS, slēdz tiešos līgumus ar attiecīgo pakalpojumu sniedzējiem un saskaņā ar šiem līgumiem veic apmaksu.

3.8. NOMNIEKS apņemas papildus Nomas maksai veikt maksājumus, par komunālajiem pakalpojumiem (*ūdens – aukstais un karstais, kanalizācija, apkure, elektroenerģija, atkritumu izvešana u.c.*), kurus nodrošina IZNOMĀTĀJS. Šajā punktā minētos komunālos pakalpojumus, kurus NOMNIEKS ir saņēmis saskaņā ar IZNOMĀTĀJA noslēgtajiem līgumiem, NOMNIEKS apmaksā, saskaņā ar IZNOMĀTĀJA noslēgtajos līgumos paredzētajām likmēm/atlīdzību ar pakalpojumu sniedzējiem, un IZNOMĀTĀJA izrakstītajiem rēķiniem.

3.9. Rēķinu par komunālajiem pakalpojumiem IZNOMĀTĀJS iesniedz NOMNIEKAM vienu reizi mēnesī, kuru NOMNIEKS apmaksā, ieskaitot naudu IZNOMĀTĀJA norēķinu kontā, 20 (divdesmit) dienu laikā no rēķina izrakstīšanas dienas.

3.10. Visi Līgumā paredzētie maksājumi tiks uzskatīti par samaksātiem dienā, kad tie saņemti IZNOMĀTĀJA norēķinu kontā.

3.11. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski nosūtot NOMNIEKAM attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt Līguma 3.1.punktā noteikto Nomas maksas apmēru bez papildu rakstveida vienošanās/grozījumu izdarīšanas Līgumā, ja:

3.12.1. Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņu dienu pārsniedz 10 (desmit) procentu apmēru. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar trešo nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;

3.12.2. saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība. Minētajos gadījumos Nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījusies nekustamā īpašuma nodokļa likme vai apmērs, vai nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība;

3.12.3. normatīvie akti paredzēs citu zemes nomas maksas apmēru un/vai Nomas maksas aprēķināšanas kārtību;

3.12.4. reizi divos gados nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies IZNOMĀTĀJA nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi, un aprēķinātā nomas maksas izmaiņu starpība ir vismaz 2 % (divi procenti).

3.13. Līguma 3.12.1., 3.12.3. un 3.12.4. apakšpunktā minētajos gadījumos izmaiņas Nomas maksas apmērā stājas spēkā 60 (sešdesmit) dienu laikā no attiecīgā paziņojuma nosūtīšanas dienas. NOMNIEKS apņemas maksāt maksājumus IZNOMĀTĀJA rakstiskajā paziņojumā norādītajā apmērā, bez papildus rakstiskas vienošanās pie Līguma.

3.14. Par Līgumā noteikto maksājumu kavējumu NOMNIEKAM jāmaksā nokavējuma procenti 0,1% (vienas desmitās daļas procenta) apmērā no termiņā neapmaksātās summas par katru nokavēto dienu. Veiktā samaksa bez īpaša paziņojuma NOMNIEKAM vispirms ieskaitāma nokavējuma procentu apmaksai.

3.15. Gadījumā, ja NOMNIEKS neievēro Līgumā noteikto kārtību veicot jebkādas atjaunošanas/pārbūves/restaurācijas vai remontdarbus Īpašumā, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības aprēķināt un NOMNIEKAM ir pienākums maksāt IZNOMĀTĀJAM līgumsodu 1 (viena) mēneša Nomas maksas apmērā par katru šādu gadījumu. Ja Līguma darbības laikā atkāroti tiek konstatēts šāda veida pārkāpums, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības aprēķināt un NOMNIEKAM ir pienākums maksāt IZNOMĀTĀJAM līgumsodu 3 (trīs) mēnešu Nomas maksas apmērā par katru šādu gadījumu.

3.16. Gadījumā, ja NOMNIEKS pienācīgi nepilda jebkuru no savām saistībām, izņemot maksājumu kavējumu un Līgumā noteiktās kārtības neievērošanu par atjaunošanas/pārbūves/restaurācijas vai remontdarbus veikšanu Īpašumā, un pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma turpina nepildīt savas Līguma saistības vai nenovērš pārkāpuma sekas, NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM līgumsodu 1 (viena) mēneša Nomas maksas apmērā par katru šādu gadījumu.

Ar šī punkta piemērošanu IZNOMĀTĀJS neatsakās no citām Līgumā vai normatīvajos aktos paredzētajām prasījuma tiesībām pret NOMNIEKU.

3.17. NOMNIEKAM nav tiesības prasīt samazināt Nomas maksu, vai prasīt zaudējumu atlīdzību no IZNOMĀTĀJA, ja notiek komunālo pakalpojumu pārtraukumi avāriju, dabas katastrofu vai citu, nesaistītu ar IZNOMĀTĀJA rīcību, iemeslu dēļ. Ja NOMNIEKS veica maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem avansa veidā, tad par šo laika posmu tiek veikts attiecīgs pārrēķins.

#### 4. Drošības nauda

4.1. Līgumsaistību izpildes nodrošināšanai (zaudējumu, nokavēto maksājumu, nokavējuma procentu un/vai līgumsoda atlīdzināšanai (pilnā vai daļējā apmērā) no Līguma 1.4.1 apakšpunktā minētā Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienas tiek noteikta drošības nauda (turpmāk – Drošības nauda)

4.1.1. līdz Būvdarbu pabeigšanai un ēkas pieņemšanai ekspluatācijā- \_\_\_\_\_ (bez PVN) nosolītās nomas maksas par ēku un nomas maksa par Zemesgabala lietošanu apmērā;

4.1.2. pēc Būvdarbu pabeigšanas un ēkas pieņemšanas ekspluatācijā- 2 (divu) mēnešu (bez PVN) nosolītās nomas maksas par ēku un nomas maksa par Zemesgabala lietošanu apmērā;

4.2. Puses apliecina, ka NOMNIEKS ir iemaksājis IZNOMĀTĀJA norēķinu kontā izsoles nodrošinājuma naudu EUR \_\_\_\_\_ (\_\_\_), bez PVN, apmērā, kas uzskatāma, kā daļa no Līguma 4.1.1. apakšpunktā minētās Drošības naudas. 5 (piecu) darbdienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas, bet līdz Līguma 1.4.1 apakšpunktā minētā Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta (Līguma 2.pielikums) parakstīšanas dienai NOMNIEKS iemaksā IZNOMĀTĀJA norēķinu kontā atlikušo Drošības naudas daļu EUR \_\_\_\_\_ (\_\_\_ eiro un \_\_\_) apmērā.

4.3. Ja NOMNIEKS ir pabeidzis Līgumā paredzētos Būvdarbus un ēka ir pieņemta ekspluatācijā, iesniedzis visu būvniecības izpildedokumentāciju, starp Pusēm nav strīdu un IZNOMĀTĀJAM nav pretenziju pret NOMNIEKU, IZNOMĀTĀJS Drošības naudas EUR \_\_\_\_\_ (\_\_\_ eiro un \_\_\_ centi) apmērā daļu, kas atbilst Līguma 4.1.2. apakšpunktā noteiktajam apmēram, patur kā Drošības naudu Līguma 4.1.2.punkta izpildei, bet atlikušo daļu IZNOMĀTĀJS ieskaitīs Nomas maksas segšanai.

4.4. Ja Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akts netiek parakstīts Līguma 1.4.punktā minētajā termiņā NOMNIEKA vainas dēļ, iemaksātā Drošības nauda tiek uzskatīta kā NOMNIEKA samaksātais līgumsods par Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta neparakstīšanu Līgumā noteiktā termiņā un tā paliek IZNOMĀTĀJA rīcībā.

4.5. NOMNIEKAM pēc IZNOMĀTĀJA prasības 10 (desmit) dienu laikā jāpapildina Drošības naudas summa līdz sākotnējam apmēram, ja IZNOMĀTĀJS Drošības naudu daļēji vai pilnīgi izlietojis saskaņā ar Līguma noteikumiem, t.sk. ieturot no tās nokavējuma procentus un/vai līgumsodu.

4.6. Beidzoties nomas attiecībām, pēc Līguma 8.7.punktā minētā Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta abpusējas parakstīšanas vai IZNOMĀTĀJA vienpusējas Īpašuma pārņemšanas Līguma 8.12.punktā noteiktajā kārtībā, un NOMNIEKA iesnieguma par Drošības naudas atmaksu,

kurā norādīti Drošības naudas saņēmēja rekvizīti, saņemšanas, IZNOMĀTĀJS atmaksā Drošības naudu tādā apmērā, kādā tā iemaksāta, vai tās daļu, kuru IZNOMĀTĀTĀJS nav izmantojis Līguma 4.1.punktā noteiktajā kārtībā. Pēc NOMNIEKA attiecīga rakstiska iesnieguma saņemšanas, Drošības nauda var tikt izmantota kā samaksa galējam norēķinam šajā Līgumā noteikto maksājumu veikšanai.

## **5. IZNOMĀTĀJA tiesības un pienākumi**

### **5.1. IZNOMĀTĀJA tiesības:**

5.1.1. briesmu gadījumos (ugunsgrēks, eksplozija, applūdināšana u.c.) ieiet Īpašumā jebkurā dienas un nakts laikā. NOMNIEKAM ir jārūpējas par to, lai Īpašums būtu pieejams arī tā prombūtnes laikā. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības regulāri veikt Īpašuma apsekošanu, iepriekš par to informējot NOMNIEKU;

5.1.2. sākot ar nomas termiņa pēdējām 60 (sešdesmit) dienām, apmeklēt Īpašumu NOMNIEKA darba laikā kopā ar personām, kas vēlas Īpašumu nomāt, saskaņojot to ar NOMNIEKU ne mazāk kā 2 (divas) darbdienas pirms apmeklējuma;

5.1.3. saskaņā ar spēkā esošiem normatīvajiem aktiem un Līgumu veikt remontdarbus un nepieciešamos būvniecības pasākumus, lai novērstu briesmas vai avārijas sekas Īpašumā. NOMNIEKS nevar veicamos pasākumus nedz aizkavēt, nedz paildināt, un NOMNIEKAM ir jāpacies šie darbi, kā arī pēc attiecīga IZNOMĀTĀJA pieprasījuma saņemšanas jāatbrīvo Īpašums līdz avārijas/briesmu novēršanai, neprasot zaudējumu segšanu no IZNOMĀTĀJA. Pretējā gadījumā viņam ir jāatlīdzina IZNOMĀTĀJAM un trešajām personām šajā sakarā radušās izmaksas un nodarītie zaudējumi;

5.1.4. sniegt par NOMNIEKU informāciju un nodot parāda piedziņu trešajām personām, gadījumā, ja tiek kavēti Līgumā noteiktie maksājuma termiņi;

5.1.5. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības nesaskaņot Īpašuma (tā daļas/telpu) nodošanu apakšnomā, ja nav ievērots Līguma 6.1.4.punktā noteiktais vai NOMNIEKS nepilda citas šajā Līgumā noteiktās saistības.

### **5.2. IZNOMĀTĀJA pienākumi:**

5.2.1. netraucēt NOMNIEKAM lietot Īpašumu, palīgierīces, labierīcības un Īpašumā esošās iekārtas, ja tās tiek ekspluatētas atbilstoši vispārpieņemtajām normām un ekspluatācijas noteikumiem;

5.2.2. uzņemties pilnu atbildību par visu nodokļu, nodevu u.c. maksājumu samaksu, ar ko Īpašums tiek vai var tikt aplikts, ja spēkā esošajos normatīvajos aktos nav noteikts citādi un, ja šie maksājumi ir iekļauti Nomas maksā;

5.2.3. apdrošināt Īpašumu;

5.2.4. nodrošināt Apsaimniekošanas programmā noteikto apsaimniekošanas pasākumu veikšanu, atbilstoši Apsaimniekošanas programmā noteiktajiem IZNOMĀTĀJA pienākumiem un nodrošināt komunālo pakalpojumu sniegšanu Līgumā noteiktajā apjomā.

5.3. IZNOMĀTĀJS nav atbildīgs par pārtraukumiem apkurē un apgādē ar elektroenerģiju, ūdeni u.c. komunāliem pakalpojumiem, ja šie pārtraukumi nav radušies IZNOMĀTĀJA vainas dēļ.

## 6. NOMNIEKA tiesības un pienākumi

### 6.1. NOMNIEKA tiesības:

6.1.1. uzstādīt konstrukcijas, papildinājumus, zīmes, veikt labojumus un uzstādīt objektus Īpašumā (iekšpusē un ārpusē), kas ir un paliks NOMNIEKA īpašums, un tos NOMNIEKS jebkurā laikā varēs noņemt, nodrošinot Īpašuma sakārtošanu pēc šajā punktā minēto konstrukciju un objektu noņemšanas. Šiem darbiem nepieciešama IZNOMĀTĀJA rakstiska piekrišana. NOMNIEKA (tajā skaitā apakšnomnieka) reklāmas/izkārtnes izvietošana atļauta tikai pēc attiecīga līguma noslēgšanas ar IZNOMĀTĀJU un normatīvajos aktos noteikto saskaņojumu saņemšanas;

6.1.2. ja ir saņemta IZNOMĀTĀJA iepriekšēja rakstiska piekrišana attiecīgo darbu veikšanai un ir noslēgta papildus vienošanās pie Līguma par kārtību, kādā NOMNIEKAM tiek atlīdzināti Īpašumam veiktie izdevumi, pretendēt uz neatdalāmo ieguldījumu atzīšanu un atlīdzināšanu;

6.1.3. pēc saviem ieskatiem un pēc savas brīvas gribas apdrošināt savu īpašumu. IZNOMĀTĀJS neuzņemas atbildību par Īpašumā esošā NOMNIEKA īpašuma bojājumu vai pazušanu;

6.1.4. nodot Īpašumu vai tā daļu apakšnomā tikai iepriekš saskaņojot ar IZNOMĀTĀJU un ievērojot Līguma 1.2.punktā noteikto Īpašuma izmantošanas mērķi, ievērojot, ka:

6.1.4.1. apakšnomas līgums stājas spēkā ar reģistrācijas brīdi IZNOMĀTĀJA lietvedībā. Reģistrācijai NOMNIEKAM jāiesniedz IZNOMĀTĀJAM trīs caursūti un parakstīti oriģināli apakšnomas līguma eksemplāri, kuru noteikumi atbilst šajā Līgumā un normatīvajos aktos noteiktām prasībām;

6.1.4.2. apakšnomas līgumā ir paredzēts noteikums, ka Līguma izbeigšanās (t.sk. vienas pusē izbeigšanās) gadījumā, IZNOMĀTĀJAM nav jāatlīdzina apakšnomniekiem ar apakšnomas līguma izbeigšanu saistītie zaudējumi;

6.1.4.3. apakšnomas līguma termiņš nepārsniedz Līguma termiņu;

6.1.5. nodot Īpašumu (daļu/telpas) apakšnomā, kas nepārtraukti nepārsniedz 7 (septiņas) dienas, kurai nav regulārs raksturs, un/vai kas saistīta ar NOMNIEKA pamatdarbības veikšanu un atbilst Līguma 1.2.punktā noteiktajam nomas mērķim, nepiemērojot Līguma 6.1.4.punktā minētos noteikumus par Īpašuma nodošanu apakšnomā.

### 6.2. NOMNIEKS nav tiesīgs:

6.2.1. bez IZNOMĀTĀJA rakstiskas piekrišanas slēgt sadarbības vai cita veida līgumus, kā rezultātā trešā persona iegūtu tiesības uz Īpašuma vai tā daļas pilnīgu vai daļēju lietošanu;

6.2.2. ieķīlāt vai kā citādi izmantot darījumos ar trešajām personām ar Līgumu noteiktās nomas tiesības;

6.2.3. veikt Īpašuma pārbūvi, pārplānošanu, izbūvi un ierīču pārtaisi bez projekta dokumentācijas rakstiskas saskaņošanas ar IZNOMĀTĀJU un attiecīgajām valsts un pašvaldību iestādēm;

6.2.4. pirms nomas termiņa beigām patvarīgi atstāt Īpašumu.

### 6.3. NOMNIEKA pienākumi:

6.3.1. lietot zemesgabalu, ievērojot normatīvos aktus par zemes lietošanu un aizsardzību;

6.3.2. veikt Īpašuma ekspluatāciju, ievērojot spēkā esošos būvnormatīvus, nodrošinot nepieciešamās darbības, kas saistītas ar tā apsaimniekošanu, uzturēšanu, uzraudzību, atbilstoši Apsaimniekošanas programmai;

6.3.3. godprātīgi pildīt savas Līgumā atrunātās saistības, precīzi un savlaicīgi norēķināties ar IZNOMĀTĀJU saskaņā ar Līguma noteikumiem;

6.3.4. uzturēt Īpašumu labā kārtībā, nepasliktinot tā tehnisko un vispārējo stāvokli visā Līguma darbības laikā, saņemot nepieciešamās atļaujas valsts un pašvaldību iestādēs, kas nepieciešamas NOMNIEKA saimnieciskās darbības veikšanai, kā arī iekārtu un aprīkojuma ekspluatācijai, nodrošināt ugunsdrošību reglamentējošos normatīvajos aktos noteikto par ugunsdrošību atbildīgo personu pienākumu izpildi, atbildēt par ugunsdrošību Īpašumā un Īpašuma ugunsdrošības inženiertehnisko sistēmu un aprīkojuma ekspluatāciju atbilstoši ražotāja tehnisko noteikumu un ugunsdrošību regulējošu normatīvo aktu prasībām;

6.3.5. par saviem līdzekļiem nodrošināt Īpašuma sastāvā esošo būvju elektroinstalācijas, ūdens apgādes, kanalizācijas un siltumapgādes tīklu, vājstrāvas tīklu remontu un uzturēšanu kārtībā atbilstoši attiecīgo normatīvo aktu un institūciju prasībām un Apsaimniekošanas programmai;

6.3.6. būt materiāli atbildīgam par nelaimes gadījumiem, Īpašuma inženiertehnisko tīklu un komunikāciju bojājumiem, kas notiek Īpašumā NOMNIEKA, tā pilnvaroto personu, apmeklētāju, apakšnomnieku vai darbinieku vainas dēļ. Rakstiski informēt IZNOMĀTĀJU par NOMNIEKA pārstāvi, kurš NOMNIEKA vārdā pilnvarots rīkoties avāriju gadījumos, tajā skaitā ārpus darba laika;

6.3.7. avārijas situācijas gadījumā nekavējoties par to informēt organizācijas, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkopi un IZNOMĀTĀJA pārstāvi, un veikt neatliekamus pasākumus avārijas likvidēšanai;

6.3.8. ja Īpašuma bojāšana ir notikusi NOMNIEKA, tā pilnvaroto personu, apakšnomnieku, apmeklētāju vai darbinieku vainas, nolaidības vai rupjas neuzmanības dēļ, inženiertehnisko tīklu bojājumus likvidēt nekavējoties, pārējos – 14 (četrpadsmit) dienu laikā;

6.3.9. nepieciešamības gadījumā veikt Īpašuma labiekārtošanu un Īpašuma sastāvā esošo būvju, kā arī inženiertehnisko komunikāciju kārtējo (kosmētisko) remontu atbilstoši nomas mērķiem uz sava rēķina, pirms darbu uzsākšanas saskaņojot darbu apjomu un termiņus ar IZNOMĀTĀJU;

6.3.10. bez kavēkļiem atļaut IZNOMĀTĀJAM vai tā pārstāvjiem veikt Īpašuma tehnisko pārbaudi ar NOMNIEKU iepriekš saskaņotā laikā, nodrošināt NOMNIEKA pārstāvja piedalīšanos pārbaudes akta sastādīšanā un parakstīšanā;

6.3.11. Īpašuma apgrūtinātas lietošanas gadījumā nekavējoties informēt IZNOMĀTĀJU par apgrūtinājuma raksturu un piedalīties apsekošanas akta sastādīšanā un parakstīšanā;

6.3.12. pilnā apmērā apmaksāt izdevumus par darbiem, kas rada NOMNIEKAM papildus ērtības un, ko veicis IZNOMĀTĀJS ar NOMNIEKA piekrišanu vai pēc viņa lūguma;

6.3.13. segt IZNOMĀTĀJAM visus zaudējumus, kuri radušies NOMNIEKA, tā pilnvaroto personu vai apakšnomnieku vainas vai neuzmanības dēļ;

6.3.14. veikt nepieciešamos pasākumus pret likumpārkāpumiem, kas vērsti pret Īpašumu;

6.3.15. ievērot IZNOMĀTĀJA instrukciju "Instrukcija Lietotājam par rīcību pēc negadījuma, kas noticis ar apdrošināto nekustamo īpašumu" (Līguma 4.pielikums) noteikumus. NOMNIEKS ar minēto instrukciju ir iepazinies un atzīst to par sev saistošu;

6.3.16. saņemot attiecīgu IZNOMĀTĀJA piekrišanu un pēc Līguma 6.1.2.apakšpunktā minētās papildus vienošanās par kārtību, kādā NOMNIEKAM tiek atlīdzināti Īpašumam veiktie izdevumi, noslēgšanas, paredzot jebkādu būvdarbu (atjaunošanu/pārbūvi/restaurāciju) veikšanu Īpašumā:

6.3.16.1. Īpašuma atsevišķu elementu vai inženierierīču nojaukšanu, atjaunošanu, pārbūvi vai restaurāciju projektēt tikai ar IZNOMĀTĀJA rakstisku piekrišanu. NOMNIEKS apņemas ievērot un atzīta par saistošiem noteikumus/nosacījumus, kurus IZNOMĀTĀJS ietvēris attiecīgajā piekrišanā. IZNOMĀTĀJA izsniegtās piekrišanas derīguma termiņš ir 1(viens) gads;

6.3.16.2. pēc IZNOMĀTĀJA rakstiskas piekrišanas saņemšanas izstrādāt un saskaņot (tajā skaitā ar IZNOMĀTĀJU) atbilstoši normatīvajiem aktiem, kas regulē būvniecību, dokumentāciju visiem Īpašumā paredzētajiem un ar to saistītajiem būvdarbiem;

6.3.16.3. pirms būvdarbu uzsākšanas iesniegt IZNOMĀTĀJAM atbilstoši normatīvajiem aktiem izstrādāta un akceptēta būvprojekta veicamajiem būvdarbiem, kopiju pilnā komplektā vienā eksemplārā;

6.3.16.4. pirms būvdarbu uzsākšanas saskaņot ar IZNOMĀTĀJU būvdarbu grafiku;

6.3.16.5. ne vēlāk kā 2 (divu) mēnešu laikā no būvdarbu pabeigšanas iesniegt IZNOMĀTĀJAM aktualizētu Būves kadastrālās uzmērīšanas lietu, kā arī visu būvniecības izpildedokumentāciju;

6.3.16.6. pabeigt būvdarbus būvdarbu grafikā noteiktajā termiņā un nodrošināt to pieņemšanu ekspluatācijā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā;

6.3.17. gadījumā, ja ar nodokļu administrācijas lēmumu tiek apturēta NOMNIEKA saimnieciskā darbība, nekavējoties paziņot par to IZNOMĀTĀJAM;

6.3.18. informēt IZNOMĀTĀJU par apakšnomas līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ne vēlāk kā 14 (četrpadsmit) dienu laikā no apakšnomas līguma izbeigšanas dienas;

6.3.19. uzņemties atbildību, ja apakšnomnieka rīcības rezultātā tiek pārkāpti Līguma noteikumi.

6.3.20. saņemot attiecīgu IZNOMĀTĀJA piekrišanu veikt Līguma 6.pielikumā norādītos būvdarbus (turpmāk-būvdarbus) 40 (četrdesmit) mēnešu laikā no dienas, kad ar Īpašuma nodošanas un pieņemšanas aktiem NOMNIEKA lietošanā ir nodotas visas Telpas, tajā skaitā:

6.3.20.1. 10 (desmit) mēnešu laikā no Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienas atbilstoši normatīvajiem aktiem, kas regulē būvniecību, izstrādāt būvniecības



ieceri (būvprojektu minimālā sastāvā) visiem būvdarbiem, to rakstiski saskaņojot ar IZNOMĀTĀJU;

6.3.20.2. 12 (divpadsmit) mēnešu laikā, no Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienas, t.sk. 6.3.20.1 punkta izpildes, izstrādāt un saskaņot (t.sk. ar IZNOMĀTĀJU) atbilstoši normatīvajiem aktiem, kas regulē būvniecību, būvprojektu visiem būvdarbiem;

6.3.20.3. 4 (četrus) mēnešu laikā no būvprojekta saskaņošanas ar IZNOMĀTĀJU un attiecīgo būvvaldi atbilstoši normatīvajiem aktiem, kas regulē būvniecību, saņemt būvatļauju un uzsākt būvdarbus, iesniedzot IZNOMĀTĀJAM būvatļaujas kopiju, t.k.:

6.3.20.3.1. pirms būvdarbu uzsākšanas iesniegt IZNOMĀTĀJAM atbilstoši normatīvajiem aktiem, kas regulē būvniecību, būvprojekta kopiju pilnā komplektā vienā eksemplārā ar pašvaldības būvvaldes atzīmi par būvatļaujas izsniegšanu;

6.3.20.3.2. pirms būvdarbu uzsākšanas saskaņot ar IZNOMĀTĀJU būvdarbu grafiku;

6.3.20.4. 24 (divdesmit četrus) mēnešu laikā no būvatļaujas saņemšanas pabeigt būvdarbus un iesniegt IZNOMĀTĀJAM aktualizētu Būves kadastrālās uzmērīšanas lietu, visu būvniecības izpildedokumentāciju un aktu par objekta pieņemšanu ekspluatācijā;

6.3.20.5. NOMNIEKA pienākums ir pabeigt būvdarbus būvdarbu grafikā un Līgumā noteiktajā termiņā un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodrošināt objekta pieņemšanu ekspluatācijā.

6.4. Ja saskaņā ar Līguma noteikumiem tiks veikti ieguldījumi Īpašumā, tas ir - Īpašuma pārbūve (ar to saprotot Īpašumā esošo ēku/daļas nojaukšanu, ēku/telpu atsevišķu elementu vai inženierierīču nojaukšanu, atjaunošanu, pārbūvi vai restaurāciju, tad šī Līguma noteikumi ir attiecināmi un ir piemērojami arī Īpašumam pēc ieguldījumu veikšanas tajā un tā pārbūves, un tas nekādā veidā nemaina Līguma spēkā esamību. Ar brīdi, kad tiks pabeigta Īpašuma pārbūve – Līguma priekšmets ir pārbūvētais Īpašums. Saskaņā ar jaunu Būves kadastrālās uzmērīšanas lietu iznomātā Īpašuma platība tiks precizēta ar papildus vienošanos pie Līguma, attiecīgi mainot Īpašuma Nomas maksas apmēru.

6.5. NOMNIEKA veiktie ieguldījumi Īpašumā tiek atlīdzināti kārtībā, kāda noteikta ar IZNOMĀTĀJA valdes lēmumu apstiprinātajā kārtībā „Kārtība, kādā īpašuma lietotājam tiek atlīdzināti nekustamajam īpašumam veiktie izdevumi” (Līguma 5.pielikums) noteikumus. NOMNIEKS ar IZNOMĀTĀJA kārtību „Kārtība, kādā īpašuma lietotājam tiek atlīdzināti nekustamajam īpašumam veiktie izdevumi” ir iepazinies un tai piekrīt pilnībā.

6.6. NOMNIEKA pārbūvētā/atjaunotā ēka un/vai jaunizbūvētais būvobjekts uzskatāms par vienotu veselumu. Jaunizbūvētais būvobjekts nerada NOMNIEKAM tiesības noteikt kopīpašumu un līdz ar to NOMNIEKAM nerodas pirkuma tiesība uz Īpašumu kopumā vai kādā tā daļā.

6.7. Ja vien nav saņemta Veselības ministrijas nepārprotama rakstiska piekrišana, NOMNIEKAM nav tiesību uz zemesgabala būvēt jaunas ēkas un būves kā patstāvīgus īpašuma objektus un reģistrēt tos zemesgrāmatā uz NOMNIEKA vārda.

6.8. NOMNIEKS apņemas ar savu darbību netraucēt citu Īpašuma lietotāju mieru un neapgrūtināt to rīcībā nodoto telpu lietošanu.

## **7. Nepārvarama vara**

7.1. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par Līguma nepildīšanu, ja tā rodas pēc Līguma noslēgšanas nepārvaramas varas ietekmes rezultātā, kurus attiecīgā Puse nevarēja ne paredzēt, ne novērst, ne ietekmēt, un, par kuru rašanos tās nenes atbildību, tas ir stihiskas nelaimes, kara darbība, blokāde, civiliedzīvotāju nemieri, streiki u.c..

7.2. Ja nepārvaramas varas apstākļu dēļ Īpašums (tā daļa) tiek pilnīgi iznīcināts, katrai Pusei ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu, 15 (piecpadsmit) dienas iepriekš par to rakstiski informējot otru Pusi un neatlīdzinot otram Pusei nekādus zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu. Ja bojājumi pārsniedz 30 (trīsdesmit) procentus no Īpašuma vērtības, Puses vienojas par turpmākajām līgumattiecībām, ņemot vērā bojājumu ietekmi un to novēršanas iespējas uz Īpašuma turpmāko izmantošanu.

## **8. Līguma izbeigšana un Īpašuma atbrīvošana**

8.1. Pusēm rakstiski vienojoties, Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa jebkurā laikā.

8.2. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski informējot NOMNIEKU vismaz 14 (četrpadsmit) dienas iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot NOMNIEKA zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī NOMNIEKA taisītos izdevumus Īpašumā, ja:

8.2.1. NOMNIEKS ilgāk kā 30 (trīsdesmit) dienas pēc Līgumā noteiktā termiņa nemaksā Līgumā paredzētos maksājumus pilnā apmērā;

8.2.2. NOMNIEKA darbības dēļ tiek bojāts Īpašums, tas ir, NOMNIEKS veic patvaļīgu Īpašuma pārbūvi, pārplānošanu, nojaukšanu, maina tā funkcionālo nozīmi, to bojā un/vai neievēro Līguma 6.3.16. vai 6.3.20. punktā noteikto kārtību un termiņus;

8.2.3. NOMNIEKS neievēro Līguma 6.1.4. un/vai 6.2.1.punkta noteikumus;

8.2.4. netiek izpildīti Īpašuma izmantošanas nosacījumi, tajā skaitā NOMNIEKS izmanto Īpašumu citiem mērķiem nekā Līguma 1.2.punktā minētajiem, un, ja 10 (desmit) dienu laikā pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma, attiecīgais pārkāpums netiek novērsts vai arī netiek sasniegts Līguma mērķis, ar kuru IZNOMĀTĀJAM bija tiesības rēķināties;

8.2.5. Līguma neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod IZNOMĀTĀJAM pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;

8.2.6. ar tiesas spriedumu pasludināts maksātnespējas process vai apturēta NOMNIEKA saimnieciskā darbība;

8.2.7. NOMNIEKS 10 (desmit) dienu laikā pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma saņemšanas, turpina pārkāpt Līguma noteikumus.

8.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības rakstiski informējot NOMNIEKU vismaz 5 (piecas) darbdienu iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot NOMNIEKA zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī NOMNIEKA taisītos izdevumus Īpašumā, ja NOMNIEKS neveic ar IZNOMĀTĀJU saskaņotā parāda atmaksas grafikā noteikto maksājumu pilnā apmērā parāda atmaksas grafikā noteiktā termiņā.

8.4. Puses vienojas, ka Līgums tiek izbeigts pēc NOMNIEKA iniciatīvas, ja NOMNIEKS Līgumā noteiktā termiņā nesamaksā Līguma 4.1.punktā minēto Drošības naudu (ja Drošības nauda nav iemaksāta vai tā jāpapildina) vai NOMNIEKS nav parakstījis kādu no Īpašuma nodošanas un pieņemšanas aktiem, kurus saskaņā ar Līguma 1.4. punktu IZNOMĀTĀJS bija iesniedzis NOMNIEKAM.

8.5. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski informējot NOMNIEKU 3 (trīs) mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot NOMNIEKA zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Īpašums IZNOMĀTĀJAM nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai. Šādā gadījumā IZNOMĀTĀJS atlīdzina NOMNIEKAM Īpašumam taisītos nepieciešamos un derīgos izdevumus, ievērojot Civillikumu un Līguma noteikumus.

8.6. NOMNIEKS var atteikties no Īpašuma lietošanas vienpusēji atkāpjoties no Līguma, vismaz 3 (trīs) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot IZNOMĀTĀJAM. Šādā gadījumā IZNOMĀTĀJAM nav pienākums atlīdzināt NOMNIEKAM Līguma darbības laikā Īpašumam veiktos ieguldījumus.

8.7. Pēc Līguma izbeigšanās (t.sk. tā vienpusējas izbeigšanas) 2 (divu) darbdienu laikā NOMNIEKS nodod IZNOMĀTĀJAM Īpašumu ar Īpašuma nodošanas un pieņemšanas aktu, ne sliktākā stāvoklī, kādā tas saņemts, ņemot vērā tā dabisko nolietojumu.

8.8. Pēc līgumattiecību izbeigšanās (t.sk. vienpusējas izbeigšanas) NOMNIEKS nodod IZNOMĀTĀJAM bez atlīdzības NOMNIEKA izdarītos neatdalāmos uzlabojumus, pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā. Tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina Īpašuma (t.sk. ēku/telpu) normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi nesabojājot tos un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.

8.9. Ja NOMNIEKS neatbrīvo Īpašumu Līgumā noteiktajos gadījumos un termiņā un nenodod to IZNOMĀTĀJAM ar Īpašuma nodošanas un pieņemšanas aktu:

8.9.1. NOMNIEKS maksā maksu par Īpašuma faktisko lietošanu Līguma 3.1.punktā noteiktās Nommas maksas apmērā un par faktiski saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, kurus saskaņā ar Līgumu nodrošina IZNOMĀTĀJS, līdz brīdim, kad IZNOMĀTĀJS ir pārņēmis Īpašumu;

8.9.2. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības veikt nepieciešamās darbības Īpašuma pārņemšanai, t.sk. liegt NOMNIEKAM iekļūšanu Īpašumā (nomainot ēkas atslēgas, nodrošinot fizisko apsardzi u.c.) un veikt citas darbības, neatlīdzinot NOMNIEKAM šo darbību rezultātā radītos zaudējumus;

8.9.3. Ja NOMNIEKS neatbrīvo Īpašumu no savām mantām 10 (desmit) dienu laikā no Līguma izbeigšanas (t.sk. tā vienpusējas izbeigšanas), IZNOMĀTĀJS iegūst tiesības rīkoties ar NOMNIEKA mantām pēc saviem ieskatiem, t.sk. tās iznīcināt vai nodot glabāšanā.

8.10. IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs piedzīt no NOMNIEKA izdevumus, kas rodas IZNOMĀTĀJAM realizējot savas Līguma 8.9.2 un 8.9.3.punktā noteiktās tiesības.

8.11. NOMNIEKA iebildumi par Līguma izbeigšanu un citas pretenzijas Līguma sakarā neliedz IZNOMĀTĀJAM realizēt savas Līguma 8.9.punktā noteiktās tiesības.

8.12. Ja NOMNIEKS atbrīvo Īpašumu, bet neparaksta Līguma 8.7.punktā minēto Īpašuma nodošanas un pieņemšanas aktu, IZNOMĀTĀJS Īpašumu pārņem ar vienpusēju Īpašuma apsekošanas aktu.

## **9. Citi noteikumi**

9.1. Puses garantē, ka personai, kas slēdz Līgumu, ir visas likumiskās tiesības, juridiskais pamats un attiecīgs pilnvarojums, lai slēgtu Līgumu un uzņemtos tajā noteiktās saistības.

9.2. Ja kādi Līguma punkti kļūst pretrunā ar normatīvajiem aktiem, tas neietekmē Līguma darbību kopumā un Līguma noteikumi jāpiemēro atbilstoši spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

9.3. Visi paziņojumi Līguma sakarā nosūtāmi uz zemāk minētām adresēm, un visi paziņojumi, izņemot rēķinus, tiek uzskatīti par saņemtiem, kad nogādāti personīgi, pa pastu, e-pastu vai faksu ar saņemšanas apstiprinājumu un stājas spēkā saskaņā ar normatīvos aktos noteikto. Mainot savu nosaukumu, adresi vai citus rekvizītus, katra Puse apņemas 7 (septiņu) dienu laikā paziņot otram Pusei par izmaiņām.

9.4. Līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Nekādi mutiski papildinājumi netiks uzskatīti par Līguma noteikumiem. Jebkuras izmaiņas Līguma noteikumos, izņemot Līguma 3.12. un 9.3.punktā minētās, stājas juridiskā spēkā tikai tad, kad tās tiek noformētas rakstiski, tās paraksta abas Puses un tās ir reģistrētas Veselības ministrijā.

9.5. Savstarpējās Pušu attiecības, kas netika paredzētas Līgumā, ir regulējamas saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīviem aktiem.

9.6. Visi strīdi, kas rodas Līguma sakarā, vispirms tiek risināti Pušu savstarpējās sarunās. Ja sarunas strīdus neatrisina, tie tiks izšķirti Rīgas Starptautiskajā Šķīrējtiesā viena šķīrējtiesneša sastāvā. Šķīrējtiesa prasību izskata latviešu valodā saskaņā ar normatīvajiem aktiem un tās Reglamentu.

9.7. Līgums ir sagatavots latviešu valodā uz \_\_ (\_\_\_\_) lapām ar \_\_\_\_ (\_\_\_\_) pielikumiem (pielikumu lapu skaits nav iekļauts Līguma lapu skaitā) un parakstīts divos eksemplāros, no kuriem viens paliek IZNOMĀTĀJAM un viens NOMNIEKAM. Visiem Līguma eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks.

Puses vienojas, ka NOMNIEKS ar Līgumu noteiktās nomas tiesības zemesgrāmatā nenostiprinās.

***Ja tiek saņemta Ministrijas piekrišana un attiecīgs pilnvarojums par nomas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, tad 9.7. punkts tiek izteikts šādā redakcijā:***

*9.7. Līgums ir sagatavots latviešu valodā uz \_\_ (\_\_\_\_\_) lapām ar \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) pielikumiem (pielikumu lapu skaits nav iekļauts Līguma lapu skaitā) un parakstīts 3 (trīs) eksemplāros, no kuriem viens paliek IZNOMĀTĀJAM, viens - NOMNIEKAM un viens paredzēts iesniegšanai zemesgrāmatā. Visiem trīs Līguma eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks.*

*NOMNIEKS apņemas segt visus izdevumus, kas saistīti ar Līgumu noteikto nomas tiesību nostiprināšanu un dzēšanu zemesgrāmatā. Līguma izbeigšanas gadījumā NOMNIEKS ar šo ir pilnvarojis IZNOMĀTĀJU dzēst zemesgrāmatā nostiprinātās nomas tiesības, IZNOMĀTĀJAM par to iesniedzot vienpusēju nostiprinājuma lūgumu nostiprināto nomas tiesību dzēšanai.*

*9.8. Ja Līgumā noteiktā nomas tiesība ir nostiprināta zemesgrāmatā, Līguma izbeigšanas gadījumā, Drošības nauda Līguma 4.6.punktā noteiktajā kārtībā tiek atmaksāta tikai pēc zemesgrāmatā nostiprinātās nomas tiesības dzēšanas.*

#### **10. Pušu juridiskās adreses, rekvizīti un paraksti:**

**IZNOMĀTĀJS:**

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Valņu ielā 28, Rīga, LV-1980

PVN Nr.LV40003294758

Tālrunis: 80002000, fakss: 67024912

E-pasts: vni@vni.lv

Banka: AS “SEB banka”

Bankas kods: UNLALV2X

Konts Nr.LV22UNLA0002200609436

**NOMNIEKS:**

\_\_\_\_\_

Adrese:

PVN Nr.

Tālrunis \_\_\_\_\_

E-pasts:

Banka:

Bankas kods:

Konts Nr.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Pielikumā: 1. Zemes robežu plāns un telpu plāns (Līguma 1.pielikums).

2. Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akti, kas tiks pievienoti atbilstoši Līguma 1.4.punktā minētajam (Līguma 2.pielikums) .

3. Apsaimniekošanas programma – “Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pasākumu plāns” (Līguma 3.pielikums)

4. Instrukcija “Instrukcija Lietotājam par rīcību pēc negadījuma, kas noticis ar apdrošināto nekustamo īpašumu” (Līguma 4.pielikums)

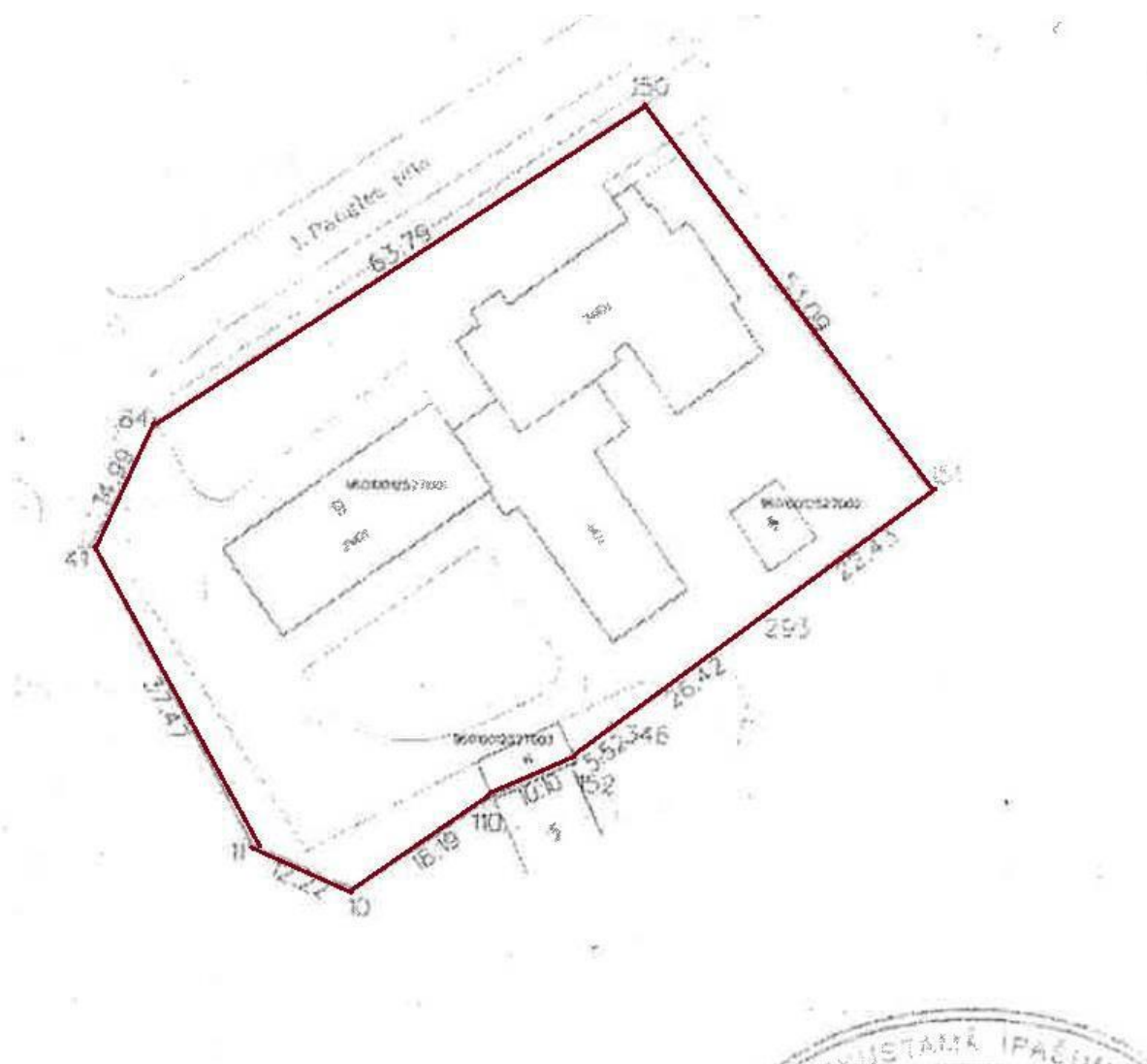
5. „Kārtība, kādā īpašuma lietotājam tiek atlīdzināti nekustamajam īpašumam veiktie izdevumi” (Līguma 5.pielikums)

6. Obligāti veicamo būvdarbu saraksts (Līguma 6.pielikums)

**Obligāti veicamo būvdarbu uzskaitījums:**

Līgumā noteiktajā kārtībā un termiņā obligāti veicamie būvdarbi Īpašumā, ņemot vērā Īpašuma tehnisko stāvokli Līguma noslēgšanas brīdī:

1. Jumta seguma nomaiņa un siltināšana.
2. Jumta lietus ūdens novadīšanas sistēmas nomaiņa.
3. Dūmeņa daļēja demontāža.
4. Ārdurvju nomaiņa.
5. Logu nomaiņa.
6. Pamatu betona apmaļu remonts.
7. Pamatu pastiprināšana (t.sk. plaisu savilču montāža) .
8. Apdares remonts koplietošanas telpās.
9. Apdares remonts koplietošanas WC telpās.
10. Šķūnīšu demontāža.
11. Iekšējo inženiertīklu nomaiņa .
12. Pasažieru lifta izbūve (t.sk. stiklota karkasa izbūve) .
13. Fasādes siltināšana un apdare.
14. Autostāvvietas izbūve iekšpagalmā, t.sk. teritorijā ietilpstošo brauktuvju/ietvju segumu nomaiņa.





## **Instrukcija Lietotājam par rīcību pēc negadījuma, kas noticis ar apdrošināto nekustamo īpašumu**

### **1. Mērķis**

Instrukcijas mērķis ir noteikt darbību secību gadījumos, kad VAS „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā, valdījumā, pārvaldīšanā un/vai apsaimniekošanā esošajos nekustamajos īpašumos notiek gadījums, kā rezultātā nekustamais īpašums vai tā daļas tiek daļēji bojātas vai pilnīgi iznīcinātas.

### **2. Instrukcijā lietoto terminu un saīsinājumu skaidrojums:**

**2.1. Apdrošinātājs** – nekustamā īpašuma apdrošinātājs, ar ko VNĪ saskaņā ar KVS AP 5.2. „Iepirkumu vadība” ir noslēgts apdrošināšanas līgums;

**2.2. KVS** – kvalitātes vadības sistēma;

**2.3. Lietotājs** – jebkura persona, kas, pamatojoties uz ar VAS „Valsts nekustamie īpašumi” noslēgto līgumu (nomas un apakšnomas līgumu, patapinājuma līgumu, pilnvarojuma līgumu, lietošanas līgumu, apsaimniekošanas līgumu, īres līgumu u.c.) lieto un/vai apsaimnieko VAS „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā, valdījumā, pārvaldīšanā un/vai apsaimniekošanā esošo nekustamo īpašumu vai tā daļu;

**2.4. NĪ** – VAS „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā, valdījumā, pārvaldīšanā un/vai apsaimniekošanā un Lietotāja lietošanā un/vai apsaimniekošanā esošais nekustamais īpašums un tā objekti;

**2.5. Kontaktpersona** – VAS „Valsts nekustamie īpašumi” vadošais namu pārvaldnieks, namu pārvaldnieks un/vai jaunākais namu pārvaldnieks, vai cita VNĪ pilnvarota persona,

**2.6. VNĪ** – valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi”.

### **3. Atbildība:**

Dokumentā minētās personas ir atbildīgas par instrukcijā noteikto darbību kvalitatīvu un savlaicīgu izpildi.

### **4. Apraksts:**

**4.1.** Lietotājam, konstatējot NĪ vai tā daļas bojājumu/zudumu, par to nekavējoties jāpaziņo atbildīgajiem dienestiem un VNĪ Kontaktpersonai:

**4.1.1.** Ugunsgrēka vai eksplozijas gadījumā jāizsauc Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests un Valsts policija (tālrunis 112);

**4.1.2.** Vētras postījumu, koku un priekšmetu uzkrišanas gadījumā jāizsauc attiecīgā Pašvaldības policija (tālrunis 112);

**4.1.3.** Noziedzīga nodarījuma gadījumā jāizsauc Valsts policija (tālrunis 112) un jāfiksē uz notikuma vietu ieradušos Valsts policijas pārstāvju kontaktinformācija;

**4.1.4.** Transportlīdzekļa uzbraukšanas gadījumā jāizsauc Ceļu policija (tālrunis 112) un jāpieraksta ceļu satiksmes negadījumā iesaistīto transportlīdzekļu valsts reģistrācijas numuri un iesaistīto personu kontaktinformācija;

**4.1.5.** Apkures, elektrotīklu, ūdensvadu un kanalizācijas avārijas gadījumos nekavējoties jāinformē VNĪ Kontaktpersona, nosūtot rakstisku paziņojumu uz e-pasta adresi [vni@vni.lv](mailto:vni@vni.lv), un sadarbībā ar VNĪ Kontaktpersonu jānoformē avārijas defektu akts par notikušo faktu un tā cēloņiem.

**4.2.** Šīs instrukcijas 4.1.apakšpunktā noteiktajos gadījumos Lietotājam jāpieaicina liecinieki NĪ vai tā daļas bojājuma/zuduma iestāšanās konstatācijai.

### **Kārtība, kādā īpašuma lietotājam tiek atlīdzināti nekustamajam īpašumam veiktie izdevumi.**

#### **1.Mērķis:**

Noteikt Īpašuma lietotāja veikto Ieguldījumu novērtēšanas un atlīdzināšanas kārtību.

#### **2.Dokumentā lietoto terminu un saīsinājumu skaidrojums:**

- 2.1.Būvniecības eksperts - sertificēts būvinženieris /būvekonomsists /tāmētājs, kas novērtē Īpašumā ieguldīto Izdevumu apmēru. Būvniecības ekspertu izvēlas VNĪ;
- 2.2.Ieguldījums - Īpašuma lietotāja izdevumu rezultātā radītais Īpašuma vērtības pieaugums;
- 2.3.Izdevumi - naudas summa, ko Īpašuma lietotājs ieguldījis šīs kārtības un attiecīgā līgumā noteiktajā kārtībā saskaņoto Neatdalāmo ieguldījumu veikšanai Īpašumā un par kuru noteiktajā kārtībā ir veikta grāmatvedības uzskaitē (juridiskām personām);
- 2.4.Īpašuma lietotājs - juridiska vai fiziska persona, kas uz līguma pamata lieto Īpašumu;
- 2.5.Īpašuma tirgus vērtība – visaugstākā cena, par kuru brīvā un konkurējošā tirgū Īpašumu var pārdot;
- 2.6.Īpašuma vērtēšanas eksperts - sertificēts vērtētājs, kas nosaka Īpašuma tirgus vērtību un Neatdalāmo ieguldījumu veidus. Īpašuma vērtēšanas ekspertu izvēlas VNĪ;
- 2.7.Īpašums - VNĪ īpašumā, valdījumā, pārvaldīšanā un/vai turējumā esošs nekustamais īpašums vai tā daļa;
- 2.8.KVS – Kvalitātes vadības sistēma;
- 2.9.Līgums - līgums, uz kā pamata Īpašuma lietotājs lieto Īpašumu;
- 2.10.Neatdalāmie ieguldījumi - Īpašumam veiktie nepieciešamie, derīgie vai greznuma izdevumi, kurus nevar atdalīt, nebojājot Īpašumu, un kurus ir veicis Īpašuma lietotājs;
- 2.11.VNĪ - valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi";
- 2.12.VNĪ pārstāvis - VNĪ valdes loceklis vai citas personas, kuras pārstāv VNĪ, pamatojoties uz valdes izdotu speciālu pilnvarojumu.

#### **3.Atbildība:**

Dokumentā minētās struktūrvienības un darbinieki ir atbildīgi par šajā kārtībā noteikto darbību savlaicīgu un kvalitatīvu veikšanu.

#### **4.Apraksts:**

Tiesiskais pamatojums Īpašuma lietotāju Izdevumu novērtēšanai un atlīdzināšanai ir Latvijas Republikas Civillikums, citi Latvijas Republikas spēkā esošie normatīvie akti, attiecīgs līgums un šī Kārtība.

#### **I. Nodaļa. Izdevumu atlīdzības pienākuma iestāšanās priekšnosacījumi.**

- 4.1.Saskaņā ar šo Kārtību atlīdzināmo Izdevumu apjoms Īpašuma lietotājam tiek noteikts šādos gadījumos:
  - 4.1.1.ja Līgums tiek izbeigts pirms termiņa no Īpašuma lietotāja neatkarīgu iemeslu dēļ;
  - 4.1.2.ja Īpašums tiek atsavināts, izņemot šīs Kārtības 4.11.2.punktā minēto gadījumu un Īpašuma ieguvējs uzsaka Līgumu;
  - 4.1.3.ja izbeidzies Līguma termiņš.

#### **II. Nodaļa. Neatdalāmo ieguldījumu veidi un to atlīdzināšanas pamatprincipi.**

- 4.2.Īpašumam veiktie Neatdalāmie ieguldījumi tiek iedalīti nepieciešamos, derīgos un greznuma izdevumos.

4.3. Nepieciešamie izdevumi – neatliekamie izdevumi, kuru rezultātā tikusi novērsta Īpašuma vērtības strauja tālāka pazemināšanās, lai Īpašumu pasargātu no bojāejas, sabrukuma vai izpostījuma (neieskaitot Īpašuma dabisko nolietojumu Līguma darbības laikā).

4.4. Nepieciešamos izdevumos ir ieskaitāmi izdevumi, kas veikti:

4.4.1. dabas stihiju, avāriju, ugunsgrēku u.c. postījumu sekų novēršanai līdz VNĪ pārstāvja ierašanās brīdim, un turpmāko Izdevumu apmēra saskaņošanai;

4.4.2. lai novērstu iespējamu avāriju, ugunsgrēku u.c. negadījumu sekas bojātas tehnoloģiskās iekārtas vai elektroietaišu dēļ. Šajā gadījumā Īpašuma lietotājam pirms darbu uzsākšanas ir jāstādā attiecīgs defektu akts un trīs darba dienu laikā pēc Izdevumu veikšanas ir jāpaziņo VNĪ;

4.4.3. atsevišķu Īpašuma ēkas vai būves nesošo konstrukciju nostiprināšanai, pastiprināšanai vai, nepieciešamības gadījumā, nomaiņai, ja to bojājumi rada priekšnoteikumus avārijas situācijai un par šo stāvokli ir sastādīts akts, kuru ir apstiprinājis VNĪ pārstāvis.

4.5. Derīgie izdevumi - izdevumi Īpašuma uzlabošanai restaurācijai /renovācijai/ rekonstrukcijai, kuru rezultātā radies Īpašuma vērtības pieaugums, neskaitot nepieciešamo ieguldījumu rezultātā samazināto dabisko nolietojumu.

4.6. Par derīgiem izdevumiem atzīstami:

4.6.1. pārbūves rezultātā radītie papildus būvapjomi un telpu platības;

4.6.2. agrāk neizmantojamu platību (pagraba, jumta izbūvju u.c.) pārbūve atbilstoši Īpašuma lietotāja nepieciešamībai, kuras rezultātā tās ir kļuvušas iespējamas lietot;

4.6.3. remontdarbu rezultātā ir uzlabots ēkas, būves vai inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis.

4.7. Greznuma izdevumi – izdevumi, kuru mērķis ir padarīt Īpašumu ērtāku, patīkamāku vai uzlabot tā vizuālo izskatu.

4.8. Nepieciešamie izdevumi tiek aprēķināti atbilstoši reālajām materiālu un darbaspēka cenām izdevumu veikšanas brīdī, amortizējot tos atbilstoši katra konkrētā konstruktīvā elementa kalpošanas laikam.

4.9. Derīgie izdevumi atlīdzināmi tādā apmērā, kādā tie paaugstinājuši Īpašuma vērtību Izdevumu veikšanas brīdī, amortizējot tos proporcionāli Līguma neizmantojamam termiņam pret Izdevumu veikšanas vai nodošanas ekspluatācijā brīdi, bet nepārsniedzot Īpašuma lietotāja Izdevumus. Derīgo izdevumu vērtība tiek noteikta uz to novērtēšanas brīdi.

4.10. Ja Īpašumā veikti Ieguldījumi, kas ieskaitāmi greznuma izdevumos, bet kuri nav atdalāmi no galvenās lietas tai nekaitējot (grezni apdares materiāli), katrā konkrētajā gadījumā jāizvērtē to lietderība Īpašumā kopumā un šo Ieguldījumu ietekme uz Īpašuma izmantošanu nākotnē. Galīgo lēmumu par to pielīdzināšanu derīgajiem izdevumiem pieņem VNĪ valde, pamatojoties uz Būvniecības eksperta atzinumiem.

4.11. Īpašuma lietotājam netiek atlīdzināti:

4.11.1. Izdevumi, kurus Īpašuma lietotājs taisījis pats pēc savas gribas, nesaskaņojot ar VNĪ vai pret viņas gribu, izņemot šo noteikumu 4.4.1. un 4.4.2. punktos minētos Izdevumus.

4.11.2. Izdevumi, ja VNĪ ir veikusi Īpašuma atsavināšanu trešajai personai un ja Līgums ir bijis reģistrēts Zemesgrāmatā;

4.11.3. Citu personu veiktie izdevumi;

4.11.4. Izdevumi, ja VNĪ ir nodevusi Īpašumu citai valsts institūcijai valdījumā vai Īpašumā, pamatojoties uz Ministru kabineta rīkojumu.

### **III. Nodaļa. Īpašuma lietotājam atlīdzināmo Izdevumu noteikšanas kārtība**

4.12. Obligātie priekšnoteikumi Neatdalāmo ieguldījumu konstatēšanai un atlīdzināmo Izdevumu noteikšanai un atlīdzināšanai:

4.12.1.Līgumā vai atsevišķā pušu vienošanās, ir skaidri un nepārprotami noteiktas Īpašuma lietotāja tiesības veikt restaurācijas/renovācijas/rekonstrukcijas (pārbūves/lietošanas veida maiņas/atjaunošanas) darbus un tā veikto Neatdalāmo ieguldījumu atlīdzināšanas saistība (izņemot 4.4.1. un 4.4.2.punktā minētos gadījumus);

4.12.2.nepieciešamo un derīgo izdevumu veikšanas gadījumā – Būvniecības eksperta tehniskās apsekošanas slēdziens par veicamo darbu nepieciešamību;

4.12.3.Īpašuma lietotājs ir pienācīgi izpildījis visus Līgumā minētos pienākumus;

4.12.4.viena mēneša laikā pēc būvobjekta nodošanas ekspluatācijā VNĪ ir iesniegti:

4.12.4.1.veikto darbu pieņemšanas - nodošanas akti;

4.12.4.2.akti par būvobjekta nodošanu ekspluatācijā (ja tādi tiek noformēti saskaņā ar normatīvo aktu prasībām);

4.12.5.Īpašuma lietotājs ir iesniedzis VNĪ pieteikumu par Izdevumu atlīdzināšanu sešu mēnešu laikā:

4.12.5.1.šīs Kārtības 4.1.1.punkta gadījumā – pēc Līguma izbeigšanās dienas;

4.12.5.2.šīs Kārtības 4.1.2.punkta gadījumā - pēc Līguma uzteikšanas dienas;

4.12.5.3.šīs Kārtības 4.1.3.punkta gadījumā - pēc Līguma termiņa izbeigšanās dienas.

4.12.6.Pieteikumam par Izdevumu atlīdzināšanu Īpašuma lietotājs ir pievienojis:

4.12.6.1.attiecīgo institūciju un VNĪ piekrišanu, par kādu uzskatāms saskaņojums uz būvdarbu tehniskās būvprojekta dokumentācijas sašūtā un apzīmogatā veidā, kuru devis VNĪ pārstāvis; 4.12.6.2.būvdarbu izmaksu tāmes;

4.12.6.3.būvniecības darbu izpildes atskaites (veikto darbu akti, forma-2 un citi VNĪ pārstāvja pieprasītie dokumenti);

4.12.6.4.veikto darbu apmaksu apliecināšie dokumenti (ar piesaisti konkrētajam objektam);

4.12.6.5. pēc VNĪ pārstāvja pieprasījuma - arī jebkura cita dokumentācija, kas apliecina

Ieguldījumu izdarīšanu un Izdevumu apjomu konkrētajā objektā.

4.13.Neatdalāmo ieguldījumu veidu novērtē Būvniecības eksperts un Īpašuma tirgus vērtību novērtē Īpašuma vērtēšanas eksperts.

4.14.Izdevumu apmēru nosaka Būvniecības ekonomists/tāmētājs, kurš izvērtē būvniecības dokumentācijā norādītos apjomus un veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām uz darbu veikšanas brīdi, kā arī nosaka amortizāciju atbilstoši katra konkrētā konstruktīvā elementa kalpošanas laikam.

4.15.Ja nepastāv domstarpības par Neatdalāmo ieguldījumu veidu un Izdevumu apmēru, VNĪ valde var noteikt izdevumu apmēru, nepiesaistot Būvniecības ekspertu.

4.16. Īpašuma lietotājam ir tiesības apstrīdēt tiesā VNĪ valdes lēmumu par izdevumu apmēru noteikšanu.