

TIPVEIDA LĪGUMS
Privāto tiesību subjektiem
(jauniem un faktiskiem nekustamo īpašumu lietotājiem)

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

TELPU NOMAS LĪGUMS

Rīgā,

20__gada “__.” _____

Valsts akciju sabiedrība “VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”, kas reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra Komercreģistrā 2004.gada 01.oktobrī ar vienoto reģistrācijas Nr.40003294758, kuru saskaņā ar statūtiem pārstāv _____ (turpmāk – 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:

“_____, _____
(vārds, uzvārds) (personas kods)
(turpmāk – NOMNIEKS), no otras puses”

(IZNOMĀTĀJS un NOMNIEKS kopā saukti – Puses, katrs atsevišķi – Puse), izsakot savu brīvi radušos gribu, bez maldiem un viltus, 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 _____ (turpmāk – Īpašums) ēkas ar kadastra apzīmējumu _____ (turpmāk – ēka) telpu grupas Nr. _____ stāva telpas Nr. _____ ar kopējo platību _____ kv.m. (turpmāk – Telpas). Telpu plāns (saskaņā ar “_____” gada “_____” _____ Ēkas/Būves kadastrālās uzmērīšanas lietu) pievienots Līguma 1.pielikumā.

1.2. Telpas NOMNIEKS izmantos tikai _____ vajadzībām. Citādi Telpu izmantošanai nepieciešama IZNOMĀTĀJA piekrišana, par ko tiek noslēgta vienošanās par grozījumiem Līgumā.

1.3. Ar _____ zemesgrāmatu nodaļas “_____” gada “_____” _____ lēmumu _____ pilsētas zemesgrāmatu nodaļumā Nr. _____ uz Īpašumu nostiprināta īpašuma tiesība _____.

Ja Īpašuma/ēkas īpašuma tiesības nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā, Līgums tiek papildināts ar sekojošo:

“Ar 18.09.2013. starp Latvijas Republikas Finanšu ministriju un IZNOMĀTĀJU noslēgto vienošanos “Vienošanās par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un savstarpējo sadarbību valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas izstrādē un īstenošanā”, kas IZNOMĀTĀJA lietvedībā reģistrēta 23.09.2013. ar Nr.7-1-13-40/1619, Īpašums nodots IZNOMĀTĀJAM pārvaldīšanā.”

1.4. NOMNIEKS Telpas pieņem ar Telpu nodošanas un pieņemšanas aktu, kuru Puses paraksta 7 (septiņu) darbdienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas un pēc Līguma 4.1.punktā

minētās drošības naudas samaksas IZNOMĀTĀJAM, un tas kļūs par Līguma neatņemamu sastāvdaļu (tiks pievienots kā Līguma 2.pielikums).

NOMNIEKAM ir tiesības brīvi iekļūt Telpās vai izvietot tajās savu īpašumu vienīgi pēc tam, kad tiek parakstīts Telpu nodošanas un pieņemšanas akts.

1.5. Līguma noslēgšanas brīdī NOMNIEKAM Telpas ir ierādītas, zināms to stāvoklis, pret kuru pretenziju nav, un NOMNIEKS tās pieņems tādā stāvoklī, kādā tās ir Telpu nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas brīdī.

Ja NOMNIEKS ir Telpu faktiskais lietotājs, Līguma 1.4. un 1.5.punkts jāizsaka šādā redakcijā:

“1.4. Puses apliecina, ka Līguma noslēgšanas brīdī NOMNIEKS Telpas faktiski lieto un 7 (septiņu) darbdienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas un pēc Līguma 4.1.punktā minētās drošības naudas samaksas IZNOMĀTĀJAM (ja drošības nauda nav iemaksāta vai tā ir jāpapildina), apņemas parakstīt Telpu apsekošanas aktu, kas kļūs par Līguma neatņemamu sastāvdaļu (tiks pievienots kā Līguma 2.pielikums).

1.5. Līguma noslēgšanas brīdī NOMNIEKAM ir zināms Telpu stāvoklis un pret to pretenziju nav.”

Ja Īpašums ir kultūras piemineklis, Līgums tiek papildināts ar 1.6.punktu:

“1.6. NOMNIEKS ir informēts, ka Īpašums ir _____ (konkretizēt, ja ir attiecīgā informācija). Līguma darbības laikā NOMNIEKS apņemas ievērot spēkā esošos normatīvos aktus kultūras pieminekļu aizsardzības jomā un Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumus par kultūras pieminekļu izmantošanu un saglabāšanu.”

2. Līguma termiņš

2.1. Līgums stājas spēkā ar reģistrācijas brīdi IZNOMĀTĀJA lietvedībā un ir spēkā līdz _____gada _____ieskaitot, un līdz brīdim, kad Puses pēc Līguma termiņa noteicējuma ir pilnībā izpildījušas Līguma saistības.

2.2. Ievērojot normatīvajos aktos noteikto, Pusēm rakstveidā vienojoties, Līguma darbības termiņš var tikt pagarināts.

3. Maksājumi un norēķinu kārtība

3.1. Nomas maksa (turpmāk – Nomas maksa) bez pievienotās vērtības nodokļa (turpmāk – PVN) par Telpu lietošanu no Telpu nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienas tiek noteikta _____EUR (*summa vārdiem*) par vienu kv.m. mēnesī, tas ir kopā _____EUR (*summa vārdiem*) mēnesī.

Ja tiek noteikta Nomas maksa, kurai papildus jāmaksā apsaimniekošanas, apdrošināšanas un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, Līguma 3.1. punkts tiek izteikts šādā redakcijā:

“3.1. Nomas maksa (turpmāk- Nomas maksa) bez pievienotās vērtības nodokļa (turpmāk – PVN) no Līguma spēkā stāšanās dienas tiek noteikta apmērā, kas sastāv no:

3.1.1. maskas par Telpu lietošanu EUR _____ par vienu kv.m. mēnesī, t.i. kopā EUR _____ mēnesī;

3.1.2. uz NOMNIEKU attiecināmās maksas par Telpu apsaimniekošanu (t.sk. apsaimniekošanas pakalpojumiem saskaņā ar Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pasākumu plānu (turpmāk - Apsaimniekošanas programma) (Līguma 3.pielikums)), atbilstoši IZNOMĀTĀJA faktiskajām izmaksām IZNOMĀTĀJA rēķinā norādītajā apmērā, kas uz Līguma spēkā stāšanās dienu ir EUR _____ mēnesī;

3.1.3. uz NOMNIEKU attiecināmās maksas par Īpašuma apdrošināšanu, atbilstoši IZNOMĀTĀJA faktiskajām izmaksām IZNOMĀTĀJA rēķinā norādītā apmērā, kas uz Līguma spēkā stāšanās dienu ir EUR _____ mēnesī;

3.1.4. uz *NOMNIEKU* attiecināmās *Īpašuma nekustamā īpašuma nodokļa daļas*, atbilstoši *IZNOMĀTĀJA* faktiskajām izmaksām *IZNOMĀTĀJA* rēķinā norādītā apmērā, kas uz *Līguma spēkā stāšanās dienu* ir *EUR _____ mēnesī*.

3.2. Ne vēlāk kā 10 (desmit) dienu laikā no Telpu nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienas *NOMNIEKS* samaksā *Nomas maksu* par laika posmu no Telpu nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienas līdz kārtējā mēneša pēdējai dienai.

Ja NOMNIEKS ir Telpu faktiskais lietotājs, Līguma 3.1. un 3.2.punkts jāizsaka šādā redakcijā:

“3.1. *Nomas maksa (turpmāk – Nomas maksa) bez pievienotās vērtības nodokļa (turpmāk – PVN) par Telpu lietošanu no Līguma spēkā stāšanās dienas (____.____.____) tiek noteikta _____EUR (summa vārdiem) par vienu kv.m. mēnesī, tas ir kopā _____EUR (summa vārdiem) mēnesī.*

3.2. *Ne vēlāk kā 10 (desmit) dienu laikā no Telpu apsekošanas akta parakstīšanas dienas un attiecīga IZNOMĀTĀJA rēķina saņemšanas, NOMNIEKS samaksā Telpu Nomas maksu par laika posmu no Līguma spēkā stāšanās dienas līdz kārtējā mēneša pēdējai dienai, vienlaicīgi ieskaitot IZNOMĀTĀJA norēķinu kontā Līguma 3.1.punktā minēto Nomas maksu par Telpu faktisko lietošanu no _____.____.____. līdz Līguma spēkā stāšanās dienai.”*

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

3.4. *Nomas maksā* ir iekļauta maksa par apsaimniekošanas pakalpojumiem saskaņā ar *Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pasākumu plānu (turpmāk - Apsaimniekošanas programma) (Līguma 3.pielikums)*. Pēc *NOMNIEKA* lūguma *Puses* var noslēgt atsevišķu vienošanos pie *Apsaimniekošanas programmas* par papildus apsaimniekošanas pakalpojumiem, par ko *NOMNIEKS* veic samaksu papildus *Nomas maksas* samaksai, atbilstoši *IZNOMĀTĀJA* izrakstītajam rēķinam.

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* apņemas papildus *Nomas maksai* veikt maksājumus, par komunālajiem pakalpojumiem (*ūdens - aukstais un karstais, kanalizācija, apkure, elektroenerģija, atkritumu izvešana u.c. (norāda Telpās esošos komunālos pakalpojumus)*), kurus nodrošina *IZNOMĀTĀJS*.

3.8. 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, proporcionāli Telpu aizņemtajai platībai ēkā un/vai saskaņā ar uzstādīto kontrolskaitītāju rādījumiem. Ja Telpās nav uzstādīti ūdens patēriņa kontrolskaitītāji, *NOMNIEKS* par ūdeni norēķinās atbilstoši Telpās strādājošo personu skaitam. Pēc *NOMNIEKA* lūguma *IZNOMĀTĀJS* uzrāda *NOMNIEKAM* aprēķinus, kas pamato iesniegtā rēķina patiesumu.

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 tiek uzskatīti par samaksātiem dienā, kad saņemti *IZNOMĀTĀJA* norēķinu kontā.

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

3.11.1. 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;

3.11.2. saskaņā ar 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 mainījies nekustamā īpašuma nodokļa likme vai apmērs, vai nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība;

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

3.11.4. normatīvie akti paredzēs citu Nomas maksas aprēķināšanas kārtību.

3.12. Līguma 3.11.1., 3.11.3. un 3.11.4. 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.

Ja tiek noteikta Nomas maksa, kurai papildus jāmaksā apsaimniekošanas, apdrošināšanas un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, Līguma 3.11., 3.12. punkts tiek izteikts šādā redakcijā:

“3.11. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, vienpusēji mainīt Nomas maksas apmēru bez papildu rakstveida vienošanās/grozījumu izdarīšanas Līgumā, ja:

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

3.11.2. normatīvie akti paredzēs citu maksas par Telpu lietošanu un/vai Nomas maksas aprēķināšanas un/vai pārskatīšanas kārtību;

3.11.3. reizi divos gados nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies IZNOMĀTĀJA nomas objekta (Īpašuma) plānotie pārvaldīšanas izdevumi, un aprēķinātā Telpu lietošanas maksas un/vai Nomas maksas izmaiņu starpība ir vismaz 2 % (divi procenti).

3.12. Līguma 3.11.punktā minētajos gadījumos izmaiņas Nomas maksā stājas spēkā 60 (sešdesmit) dienu laikā no IZNOMĀTĀJA attiecīga paziņojuma nosūtīšanas dienas NOMNIEKAM. NOMNIEKS apņemas maksāt maksājumus IZNOMĀTĀJA nosūtītajā rēķinā norādītajā apmērā, bez papildu rakstiskas vienošanās pie Līguma.”

3.13. 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.

3.14. Gadījumā, ja NOMNIEKS neievēro Līgumā noteikto kārtību veicot jebkādas atjaunošanas/pārbūves/restaurācijas vai remontdarbus Telpās, 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 atkārtoti 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.

3.15. 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.

3.16. 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.

Ja tiek noteikta Nomas maksa, kurai papildus jāmaksā apsaimniekošanas, apdrošināšanas un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, Līguma 3. sadaļu papildina ar 3.17., 3.18.punktu šādā redakcijā:

“3.17. Ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība un/vai Īpašuma apdrošināšanas izmaksas, attiecīgā maksājuma apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījusies attiecīgā nodokļa likme vai apmērs, nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība un/vai attiecīgo izmaksu apmērs. NOMNIEKS apņemas maksāt maksājumus IZNOMĀTĀJA nosūtītajā rēķinā norādītajā apmērā, bez papildus rakstiskas vienošanās pie Līguma.

3.18. Vienu reizi kalendāra gada ietvaros IZNOMĀTĀJS pārskata maksas par Telpu apsaimniekošanu apmēru un nosaka tās apmēru nākamajam kalendāra gadam, par to rakstveidā paziņojot NOMNIEKAM. Minētais paziņojums ir Līguma neatņemam sastāvdaļa un NOMNIEKS apņemas maksāt maksājumus IZNOMĀTĀJA paziņojumā norādītajā apmērā, bez papildu rakstiskas vienošanās pie Līguma. IZNOMĀTĀJĀ paziņojumā norādītajā apmērā maksu par Telpu apsaimniekošanu NOMNIEKS sāk maksāt ar paziņojumā norādītā kalendāra gada, kuram noteikta maksas par Telpu apsaimniekošanu, sākumu.”

4. Drošības nauda

4.1. 5 (piecu) darbdienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas (ja drošības nauda nav iemaksāta vai tā jāpapildina), bet līdz Telpu (*apsekošanas*) nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienai NOMNIEKS iemaksā IZNOMĀTĀJA norēķinu kontā Drošības naudu 2 (divu) mēnešu nomas maksas (bez PVN) apmērā. Nepieciešamības gadījumā vai Līguma termiņam beidzoties, informējot NOMNIEKU, šī nauda var tikt izmantota zaudējumu, nokavēto maksājumu, nokavējuma procentu un/vai līgumsoda atlīdzināšanai (pilnā vai daļēji apmērā).

4.2. Ja Telpu (*apsekošanas*) 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 Telpu (*apsekošanas*) nodošanas un pieņemšanas akta neparakstīšanu Līgumā noteiktā termiņā un tā paliek IZNOMĀTĀJA rīcībā.

4.3. 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 šī Līguma noteikumiem, t.sk. ieturot no tās līgumsodu un/vai nokavējuma procentus.

4.4. Beidzoties nomas attiecībām, pēc Līguma 8.9.punktā minētā Telpu nodošanas un pieņemšanas akta abpusējas parakstīšanas vai IZNOMĀTĀJA vienpusējas Telpu pārņemšanas Līguma 8.14.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 Telpās jebkurā diennakts laikā. NOMNIEKAM ir jābrīdina par to, lai Telpas būtu pieejamas arī tā prombūtnes laikā. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības regulāri veikt Telpu (Īpašuma) apsekošanu, iepriekš par to informējot NOMNIEKU;

5.1.2. sākot ar nomas termiņa pēdējām 60 (sešdesmit) dienām, apmeklēt Telpas NOMNIEKA darba laikā kopā ar personām, kas vēlas Telpas 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 Telpās. NOMNIEKS nevar veicamos pasākumus nedz aizkavēt, nedz paildzināt, un NOMNIEKAM ir jāpacies šie darbi, kā arī pēc attiecīga IZNOMĀTĀJA pieprasījuma saņemšanas jāatbrīvo Telpas 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. uzsākt, veikt un pabeigt atjaunošanas/pārbūves/restaurācijas darbus Īpašumā, iepriekš informējot NOMNIEKU par darbu izpildes termiņiem, ja šie darbi varētu traucēt NOMNIEKAM izmantot Telpas;

5.1.5. sniegt par NOMNIEKU informāciju un nodot parādu piedziņu trešajām personām, gadījumā, ja tiek kavēti Līgumā noteiktie maksājuma termiņi.

5.1.6. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības nesaskaņot Telpu (to daļas) 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 Telpas, palīģierīces, labierīcības un citas iekārtas, ja tās tiek ekspluatētas atbilstoši vispārpieņemtajām normām un Līguma noteikumiem;

5.2.2. nodrošināt NOMNIEKU ar visiem tiem komunālajiem un Apsaimniekošanas programmā norādītajiem apsaimniekošanas pakalpojumiem, kurus saskaņā ar Līgumu nodrošina IZNOMĀTĀJS;

5.2.3. atjaunot Telpas sākotnējā stāvoklī un novērst bojājumus, kas radušies Telpām sakarā ar ēkas konstrukciju vai inženiertehnisko tīklu avārijām ārpus Telpām no NOMNIEKA neatkarīgu apstākļu dēļ;

5.2.4. uzņemt pilnu atbildību par visiem nodokļiem, nodevām u.c. maksājumiem, ar ko nekustamais īpašums tiek vai var tikt aplūkts, ja spēkā esošajos normatīvajos aktos nav noteikts citādi;

5.2.5. apdrošināt Īpašumu.

5.2.6. Īpašumā esošajās telpās, kas nav nodotas lietošanā citām personām, nodrošināt ugunsdrošību reglamentējošos normatīvajos aktos noteikto par ugunsdrošību atbildīgo personu pienākumu izpildi.

5.3. IZNOMĀTĀJS ir atbildīgs par ugunsdrošību Īpašumā esošajās telpās, kas nav nodotas lietošanā citām personām;

5.4. IZNOMĀTĀJS ir atbildīgs par Īpašuma koplietošanas ugunsdrošības inženiertehnisko sistēmu un aprīkojuma ekspluatāciju un uzturēšanu atbilstoši ražotāja tehnisko noteikumu un ugunsdrošību regulējošu normatīvo aktu prasībām;

5.5. 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. izmantot visas koplietošanas telpas (gaiteni, kāpņu telpas un tml.), kuru izmantošana ir nepieciešama Telpu lietošanai;

6.1.2. uzstādīt konstrukcijas, papildinājumus, zīmes, veikt labojumus un uzstādīt objektus Telpās (iekšpusē un ārpusē), nodrošinot minēto objektu uzstādīšanas vietu sakārtošanu pēc šo 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;

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

6.1.4. Nodot Telpas vai to daļu apakšnomā tikai iepriekš saskaņojot ar IZNOMĀTĀJU un ievērojot Līguma 1.2.punktā noteikto Telpu izmantošanas mērķi, ievērojot ka:

6.1.4.1. apakšnomas līgums (tā grozījumi) stājas spēkā ar reģistrācijas brīdi IZNOMĀTĀJA lietvedībā. Reģistrācijai NOMNIEKAM jāiesniedz IZNOMĀTĀJAM trīs cauršūti un parakstīti oriģināli apakšnomas līguma eksemplāri, kuru noteikumi atbilst šajā Līgumā un normatīvos aktos noteiktām prasībām;

6.1.4.2. apakšnomas līgumā ir paredzēts noteikums, ka Līguma izbeigšanās (t.sk. vienas pusējas izbeigšanas) 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 Telpas (to daļu) 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 Telpu nodošanu apakšnomā.

6.1.6. 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.

6.2. NOMNIEKS nav tiesīgs:

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

6.2.2. veikt Telpu pārbūvi, pārplānošanu, izbūvi un ierīču pārtaisi bez projekta dokumentācijas rakstiskas saskaņošanas ar IZNOMĀTĀJU un attiecīgajām valsts un pašvaldību iestādēm un papildus vienošanās noslēgšanas pie Līguma;

6.2.3. ieķīlāt nomas tiesības vai kā citādi izmantot darījumos ar trešajām personām;

6.2.4. pirms Līguma termiņa beigām patvaļīgi atstāt Telpas.

6.3. NOMNIEKA pienākumi:

6.3.1. godprātīgi pildīt līgumsaistības;

6.3.2. ievērot vispārējās ēku/būvju ekspluatācijas, sanitārās prasības/noteikumus. nodrošināt Telpās ugunsdrošību reglamentējošos normatīvajos aktos noteikto pienākumu izpildi, un atbildēt par ugunsdrošību Telpās.

6.3.3. saņemt nepieciešamās atļaujas valsts un pašvaldību iestādēs, kas nepieciešamas NOMNIEKA saimnieciskās darbības veikšanai un ar to saistīto iekārtu un aprīkojuma ekspluatācijai, un ar savu darbību netraucēt citu ēkas nomnieku/īrnieku mieru un neapgrūtināt to rīcībā nodoto telpu lietošanu;

6.3.4. uzturēt Telpas, tajās esošās iekārtas un konstrukcijas, inženiertehniskos tīklus un komunikācijas pilnīgā kārtībā atbilstoši attiecīgo normatīvo aktu un institūciju prasībām. Nepieļaut Telpu tehniskā un vispārējā stāvokļa pasliktināšanos;

6.3.5. būt materiāli atbildīgam par nelaiimes gadījumiem, ēkas/Telpu, inženiertehnisko tīklu un komunikāciju bojājumiem, kas notiek Telpās NOMNIEKA tā pilnvaroto personu, darbinieku, apakšnomnieku vai apmeklētāju vainas dēļ;

6.3.6. avāriju gadījumos nekavējoties informēt par tiem IZNOMĀTĀJU un personas, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkopi, veikt neatliekamus pasākumus avārijas likvidēšanai. Rakstiski informēt IZNOMĀTĀJU par NOMNIEKA pārstāvi, kurš NOMNIEKA vārdā pilnvarots rīkoties avāriju gadījumos, tajā skaitā ārpus darba laika;

6.3.7. ja Telpu vai ēkas bojāšana ir notikusi NOMNIEKA, tā pilnvaroto personu, apmeklētāju, apakšnomnieku vai darbinieku vainas dēļ, inženiertehnisko tīklu bojājumus likvidēt nekavējoties, bet pārējos - 14 (četrpadsmit) dienu laikā. Ja NOMNIEKS nenovērš bojājumus, IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs tos novērst, piedzenot izdevumus no NOMNIEKA. NOMNIEKAM ir pienākums maksāt Nomas maksu par šo laiku;

6.3.8. apkures sezonā rūpēties par to, lai logi un durvis būtu cieši noblīvētas, nepieļaujot Telpu izsalšanu. Izmantot temperatūras regulētājus (pie radiatoriem), ja tādi ir uzstādīti Telpās, un veikt citus pasākumus siltumenerģijas taupīšanas nolūkos;

6.3.9. nepieciešamības gadījumā veikt Telpu labiekārtošanu, kā arī inženiertehnisko komunikāciju kārtējo (kosmētisko) remontu atbilstoši nomas mērķiem uz sava rēķina, pirms attiecīgo darbu uzsākšanas saskaņojot darbu apjomu un termiņus ar IZNOMĀTĀJU vismaz 1 (vienu) mēnesi iepriekš.

Visi ar Telpu kārtējo (kosmētisko) remontu saistītie darbi jāveic atbilstoši spēkā esošām būvniecības normām un noteikumiem, nodrošinot labu veikto darbu kvalitāti;

6.3.10. nekavēt IZNOMĀTĀJAM vai tā pārstāvjiem veikt Telpu tehnisko pārbaudi ar NOMNIEKU iepriekš saskaņotā laikā, nodrošinot NOMNIEKA pārstāvja piedalīšanos pārbaudes akta sastādīšanā un parakstīšanā;

6.3.11. Telpu apgrūtinātas lietošanas (piem. komunālo pakalpojumu nesaņemšana) 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 kurus IZNOMĀTĀJS ir veicis ar NOMNIEKA piekrišanu vai pēc NOMNIEKA lūguma;

6.3.13. segt IZNOMĀTĀJAM visus zaudējumus, kas radušies NOMNIEKA, tā pilnvaroto personu, darbinieku, apmeklētāju vai apakšnomnieku vainas dēļ;

6.3.14. ievērot IZNOMĀTĀJA instrukcijas "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;

6.3.15. Saņemot attiecīgu IZNOMĀTĀJA piekrišanu, paredzot jebkādu būvdarbu (atjaunošanu/pārbūvi/restaurāciju) veikšanu Telpās:

6.3.15.1. Telpu 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.

6.3.15.2. pēc IZNOMĀTĀJA *un Līguma 6.1.6.punktā minētās papildus vienošanās par kārtību, kādā NOMNIEKAM tiek atlīdzināti Telpām veiktie izdevumi, noslēgšanas* rakstiskas piekrišanas saņemšanas, izstrādāt un saskaņot (tajā skaitā ar IZNOMĀTĀJU) atbilstoši normatīviem aktiem, dokumentāciju visiem Telpās paredzētajiem un ar to saistītajiem būvdarbiem;

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

6.3.15.4. pirms būvdarbu uzsākšanas saskaņot ar IZNOMĀTĀJU būvdarbu grafiku;

6.3.15.5. ne vēlāk kā 2 (divu) mēnešu laikā no būvdarbu pabeigšanas iesniegt IZNOMĀTĀJAM aktualizētu Telpu/Būves kadastrālās uzmērīšanas lietu, kā arī visu pārbūvējumu izpilddokumentāciju.

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

6.3.16. Telpās un koplietošanas telpās ievērot tīrību un kārtību;

6.3.17. informēt IZNOMĀTĀJU par strādājošo skaitu Telpās (ja tas nepieciešams komunālo pakalpojumu maksas aprēķinu veikšanai);

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

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

6.3.20. uzņemt atbildību, ja apakšnomnieka rīcības rezultātā tiek pārkāpti Līguma noteikumi.

Ja iznomājot Telpas NOMNIEKAM tiek noteikts pienākums veikt Telpu atjaunošanu/pārbūvi/restaurāciju, Līgums tiek papildināts ar 6.3.21. punktu, 6.4., 6.5. un 6.6.punktu. 6.3.21.1.un 6.3.21.2.punktos paredzētie termiņi tiek noteikti pamatojoties uz Būvniecības pārvaldes sniegto informāciju par attiecīgo darbu izpildei nepieciešamajiem termiņiem:

„6.3.21. veikt Telpu atjaunošanu/pārbūvi/restaurāciju (būvdarbus) no Telpu nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienas, tajā skaitā:

6.3.21.1. ___ (_____) mēnešu laikā no Telpu nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienas, izstrādāt, saskaņot (tajā skaitā ar IZNOMĀTĀJU) un akceptēt atbilstoši normatīvajiem aktiem, kas regulē būvniecību, būvniecības ieceri un/vai būvprojektu visiem būvdarbiem;

6.3.21.2. ___ (_____) mēnešu laikā no būvprojekta saskaņošanas ar Iznomātāju un attiecīgo būvvaldi, atbilstoši normatīvajiem aktiem, kas regulē būvniecību, bet ne vēlāk, kā _____ (_____) mēnešu laikā no Telpu nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienas, uzsākt būvdarbus un iesniegt IZNOMĀTĀJAM būvatļaujas (aplīdzinājuma kartes/paskaidrojuma raksta) kopiju, tajā skaitā:

6.3.21.2.1. pirms būvdarbu uzsākšanas iesniegt IZNOMĀTĀJAM akceptētu atbilstoši normatīvajiem aktiem, kas regulē būvniecību, būvprojekta kopiju pilnā komplektā vienā eksemplārā;

6.3.21.2.2. pirms būvdarbu uzsākšanas saskaņot ar IZNOMĀTĀJU būvdarbu grafiku;

6.3.21.2.3. pabeidzot būvdarbus, iesniegt IZNOMĀTĀJAM aktualizētu Būves kadastrālās uzmērīšanas lietu, visu būvniecības izpilddokumentāciju un aktu par objekta pieņemšanu ekspluatācijā;

6.3.21.3. 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 Telpās, tas ir – Telpu pārbūve (ar to saprotot Telpu atsevišķu elementu vai inženierierīču nojaukšanu, atjaunošanu, pārbūvi vai restaurāciju), tad šī Līguma noteikumi ir attiecināmi un ir piemērojami arī Telpām pēc ieguldījumu veikšanas tajās un to pārbūves, un tas nekādā veidā nemaina Līguma spēkā esamību. Ar brīdi, kad tiks pabeigta Telpu pārbūve – Līguma priekšmets ir pārbūvētās Telpas. Saskaņā ar jaunu Būves kadastrālās uzmērīšanas lietu iznomātā Telpu platība tiks precizēta ar papildus vienošanos pie Līguma, attiecīgi mainot Telpu Nomas maksas apmēru.

6.5. NOMNIEKA veiktie ieguldījumi Telpās 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 pirmpirkuma tiesība uz Telpām, kādu to daļu vai Īpašumu.*

7. Nepārvarama vara

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

7.2. Ja nepārvaramas varas apstākļu dēļ ēka vai Telpas tiek pilnīgi iznīcinātas, katrai Pusei ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu, 15 (piecpadsmit) dienas iepriekš par to rakstiski informējot otru Pusi un neatlīdzinot otrai Pusei nekādus zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu. Ja bojājumi pārsniedz 30 (trīsdesmit) procentus no Telpu vērtības, Puses vienojas par turpmākajām līgumattiecībām, ņemot vērā bojājumu ietekmi un to novēršanas iespējas uz Telpu turpmāko izmantošanu. Ja bojājumi mazāki par 30 (trīsdesmit) procentiem no ēkas vai Telpu vērtības, Līgums paliek spēkā un IZNOMĀTĀJAM jānovērš Telpas bojājumi.

8. Līguma izbeigšana un Telpu 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 Telpās, 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 bojātas Telpas, tas ir, NOMNIEKS veic patvarīgu Telpu pārbūvi, pārplānošanu, nojaukšanu, maina to funkcionālo nozīmi, tās bojā un/vai neievēro Līguma 6.3.15. (vai 6.3.21.) punktā noteikto;

8.2.3. NOMNIEKS neievēro Līguma 6.1.4. un/vai 6.2.1.punktu;

8.2.4. netiek izpildīti Telpu lietošanas noteikumi, tajā skaitā NOMNIEKS lieto Telpas 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 (ja tas Līgumā ir noteikts), 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 citus 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 Telpās, ja NOMNIEKS neveic maksājumus pilnā apmērā ar IZNOMĀTĀJU saskaņotā 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 Līguma 1.4.punktā minēto Telpu nodošanas un pieņemšanas aktu.

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 Telpas IZNOMĀTĀJAM nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai. Šādā gadījumā IZNOMĀTĀJS atlīdzina NOMNIEKAM Telpām taisītos nepieciešamos un derīgos izdevumus, ievērojot Civillikumu un Līguma noteikumus.

8.6. Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa Pusēm vienojoties, ja Līguma darbības laikā radušies neparedzami apstākļi un tādā veidā tiek nodrošināta Telpu efektīvāka izmantošana.

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

8.8. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu, neatlīdzinot NOMNIEKA zaudējumus, kas saistīti ar Līguma izbeigšanu, vismaz 3 (trīs) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot NOMNIEKAM.

8.9. Pēc Līguma izbeigšanās (t.sk. vienpusējas izbeigšanas) 2 (divu) darbdienu laikā NOMNIEKS nodod IZNOMĀTĀJAM Telpas ar Telpu nodošanas un pieņemšanas aktu, ne sliktākā stāvoklī, kādā tās saņemtas, ņemot vērā to dabisko nolietojumu.

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

8.11. Ja NOMNIEKS neatbrīvo Telpas Līgumā noteiktajos gadījumos un termiņā un nenodod tās IZNOMĀTĀJAM ar Telpu nodošanas un pieņemšanas aktu:

8.11.1. NOMNIEKS maksā maksu par Telpu faktisko lietošanu Līguma 3.1.punktā noteiktās Nomas maksas apmērā un par faktiski saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, kurus saskaņā ar Līgumu nodrošina IZNOMĀTĀJS līdz brīdim, kad IZNOMĀTĀJS ir pārņēmis Telpas;

8.11.2. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības veikt nepieciešamās darbības Telpu pārņemšanai, tajā skaitā liegt NOMNIEKAM iekļūšanu Telpās (t.sk. nomainot ēkas/Telpu atslēgas, nodrošinot fizisko apsardzi u.c.), pārtraukt komunālo pakalpojumu sniegšanu un veikt citas darbības, neatlīdzinot NOMNIEKAM šo darbību rezultātā radītos zaudējumus;

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

8.12. IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs piedzīt no NOMNIEKA izdevumus, kas rodas IZNOMĀTĀJAM realizējot savas Līguma 8.11.2. un 8.11.3.punktā noteiktās tiesības.

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

8.14. Ja NOMNIEKS atbrīvo Telpas, bet neparaksta Līguma 8.9.punktā minēto Telpu nodošanas un pieņemšanas aktu, IZNOMĀTĀJS pārņem Telpas ar vienpusēju Telpu 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 Līgums 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, pa e-pastu vai pa 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 otrai Pusei par izmaiņām.

9.4. Parakstītais Līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Nekādi mutiski papildinājumi netiks uzskatīti par Līguma noteikumiem. Jebkuras izmaiņas Līguma noteikumos, izņemot Līguma 3.11. (3.17., 3.18.) punktā un 9.3.punkta otrā teikumā minētās, stājas juridiskā spēkā tikai tad, kad tās tiek noformētas rakstiski un tās paraksta abas Puses.

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

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 nomas tiesības tiek nostiprinātas Zemesgrāmatā, Līguma 9.7.punkts jāizsaka šādā redakcijā un jāpildina ar 9.8.punktu šādā redakcijā:

“9.7. Līgums ir sagatavots latviešu valodā uz __ (_____) lapām ar ____ (_____) pielikumiem (pielikumu lapu skaits nav iekļauts Līguma lapu skaitā) un parakstīts 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 4.4.punktā noteiktajā kārtībā tiek atmaksāta tikai pēc zemesgrāmatā nostiprinātās nomas tiesības dzēšanas.”

Ja NOMNIEKS ir fiziska persona, Līgumu papildina ar 9.8. (9.9.) punktu šādā redakcijā:

9.8. (vai 9.9.) 9.7. Parakstot Līgumu NOMNIEKS apliecina savu piekrišanu, ka viņa personas dati tiek izmantoti, glabāti, dzēsti Līgumā noteikto saistību izpildei, t.sk. nodoti trešajām personām parāda piedziņai, gadījumā, ja tiek kavēti un/vai netiek veikti Līgumā noteiktie maksājumi.”

10. Pušu rekvizīti.

IZNOMĀTĀJS:

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”
Valņu ielā 28, Rīga, LV-1980

E-pasts: vni@vni.lv

Tālrunis: 80002000

PVN Nr. LV40003294758

AS “SEB banka”

Bankas kods: UNLALV2X

Konta Nr. LV22UNLA0002200609436

NOMNIEKS:

Adrese:

E-pasts:

Tālrunis _____, fakss _____

PVN Nr.

Banka:

Bankas kods:

Konta Nr.

Valdes

- Pielikumā:
1. Telpu plāns.
 2. Telpu (apsekošanas) nodošanas un pieņemšanas akts.
 3. Apsaimniekošanas programma – “Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pasākumu plāns”.
 4. Instrukcija “Instrukcija Lietotājam par rīcību pēc negadījuma, kas noticis ar apdrošināto nekustamo īpašumu”.
 5. *„Kārtība, kādā īpašuma lietotājam tiek atlīdzināti nekustamajam īpašumam veiktie izdevumi”.*