

TIPVEIDA LĪGUMS
VNĪ nekustamiem īpašumiem
juridiskām personām

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
TELPU NOMAS LĪGUMS

Rīgā

201__ . gada __ . ____

I Speciālie noteikumi

1.	IZNOMĀTAJS	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"	Reģistrācijas numurs 40003294758
		Juridiskā adrese: Vaļņu iela 28, Rīga, LV-1980, Latvija Tālrunis:80002000 E-pasts: vni@vni.lv Pārstāvis, amats un pārstāvības pamats:	Banka: AS „SEB banka” Bankas kods: UNLALV2X Konta Nr.: LV22UNLA0002200609436
2.	NOMNIEKS	Nosaukums:	Reģistrācijas Nr.
		Adrese: Tālrunis: E-pasts: E-pasts rēķiniem:	Banka: Bankas kods: Konta Nr.: PVN Nr.
3.	Informācija par lēmumu	IZNOMĀTĀJA Īpašumu iznomāšanas komisijas ____ . ____ 20__ . sēdes lēmumu (protokols Nr. _____).	
NOMNIEKS no vienas puses un IZNOMĀTĀJS no otras puses, kopā saukti – Puses, katrs atsevišķi – Puse, izsakot savu brīvi radušos gribu, bez maldības un viltus, noslēdza Pusēm un to tiesību un saistību pārņēmējiem saistošu līgumu (turpmāk – Līgums) par turpmāk minēto:			
4.	Nomas objekts:	Īpašums: Nekustamais īpašums _____ (kadastra numurs _____) Ēka: Īpašuma sastāvā esošā _____ ēka ar kadastra apzīmējumu _____. Telpas: Ēkā esošās telpu grupas _____ stāva telpas Nr. _____ ar kopējo platību _____ kv.m. Telpu plāns (saskaņā ar “_____” gada “_____” _____ Ēkas/Būves kadastrālās uzmērīšanas lietu) pievienots Līguma 1.pielikumā. Īpašums <i>ir/nav</i> kultūras piemineklis.	
5.	Īpašuma tiesība	Ar _____ zemesgrāmatu nodaļas “_____” gada “_____” _____ lēmumu _____ pilsētas zemesgrāmatu nodaļā Nr. ____ uz Īpašumu nostiprināta īpašuma tiesība IZNOMĀTĀJAM.	

6.	Telpu izmantošanas mērķis	NOMNIEKS Telpas izmantos tikai _____ vajadzībām.														
7.	Telpu nomas termiņš	<p>7.1.No 20 ____ .gada ____ . _____ līdz 20 ____ .gada ____ . _____ (ieskaitot).</p> <p>7.2. Līguma Vispārīgo noteikumu 16.sadaļas noteikumi attiecībā uz Telpu atbrīvošanu paliek spēkā pēc Līguma spēka zaudēšanas līdz to pilnīgai izpildei.</p> <p>7.3. Jebkādi kavējumi, par kuriem var būt atbildīgs NOMNIEKS, tā pārstāvji, darbinieki, neietekmē Nomas sākumu.</p> <p>7.4. Visos tajos gadījumos, kad jebkurš Līgumā noteiktais pienākums vai tiesība ir atkarīga no noteiktā termiņa, kas iestājas konkrētā datumā vai dienā, un šāds datums vai diena ir Latvijas Republikā noteikta brīvdiena vai svētku diena, tad pienākums vai tiesība ir izlietojama nākošajā darba dienā pēc brīvdienas vai svētku dienas.</p>														
8.	Nomas maksa un Papildu maksājumi	<p>8.1. NOMNIEKS no Telpu nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienas maksā IZNOMĀTĀJAM:</p> <p>8.1.1. Nomas maksu bez PVN) ____ EUR (____ eiro un ____ centi) par vienu kv.m. mēnesī, t.i. kopā _____ EUR (_____ eiro un ____ centi) mēnesī;</p> <p>8.1.2. Papildu maksājumus, t.sk.:</p> <p>8.1.2.1. 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 (____ eiro un ____ centi) par vienu kv.m. mēnesī, t.i. kopā _____ EUR (____ eiro un ____ centi) mēnesī;</p> <p>8.1.2.2. uz NOMNIEKU attiecināmās maksas par Īpašuma apdrošināšanu, atbilstoši IZNOMĀTĀJA faktiskajām izmaksām IZNOMĀTĀJA rēķinā norādītā apmērā, kas uz Līguma spēkā stāšanās dienu ir ____ EUR (____ eiro un ____ centi) par vienu kv.m. mēnesī, t.i. kopā _____ EUR (_____ eiro un ____ centi) mēnesī;</p> <p>8.1.2.3. uz NOMNIEKU attiecināmās Īpašuma nekustamā īpašuma nodokļa daļas, atbilstoši IZNOMĀTĀJA faktiskajām izmaksām IZNOMĀTĀJA rēķinā norādītā apmērā, kas uz Līguma spēkā stāšanās dienu ir ____ EUR (____ eiro un ____ centi) par vienu kv.m. mēnesī, t.i. kopā _____ EUR (_____ eiro un ____ centi) mēnesī.</p>														
9.	Komunālie maksājumi	<p>NOMNIEKS papildus Nomas maksai un Papildu maksājumiem veic maksājumus par sekojošiem Komunālajiem pakalpojumiem.t. sk.:</p> <table border="1" data-bbox="518 1182 1082 1400"> <tr> <td>Aukstais ūdens</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Karstais ūdens</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kanalizācija</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Apkure</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Elektroenerģija</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Atkritumu izvešana</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Aukstais ūdens	X	Karstais ūdens		Kanalizācija		Apkure		Elektroenerģija		Atkritumu izvešana			
Aukstais ūdens	X															
Karstais ūdens																
Kanalizācija																
Apkure																
Elektroenerģija																
Atkritumu izvešana																
10.	Drošības nauda	Uz Līguma noslēgšanas brīdi NOMNIEKAM tiek noteikta Drošības nauda ____ EUR (____ eiro un ____ centi) apmērā.														
11.	Īpašie noteikumi	<p>11.1. 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.</p> <p>11.2. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības jebkādu iemeslu dēļ vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot NOMNIEKA zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, par to rakstiski paziņojot NOMNIEKAM trīs mēnešus iepriekš.</p> <p>11.3. NOMNIEKAM ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma par to rakstiski paziņojot IZNOMĀTĀJAM trīs mēnešus iepriekš. Šādā gadījumā IZNOMĀTĀJAM nav pienākums atlīdzināt NOMNIEKAM Līguma darbības laikā Telpās veiktos nepieciešamos un derīgos izdevumus.</p> <p>11.4. NOMNIEKAM ir pienākums veikt šādus kapitālieguldījumus un šādā apmērā un termiņā _____ (ja noteikts pienākums veikt kapitālieguldījumus).</p>														
12.	Pielikumi	<table border="1" data-bbox="571 2018 1385 2072"> <tr> <td>1. pielikums</td> <td>Telpu plāns.</td> </tr> </table>	1. pielikums	Telpu plāns.												
1. pielikums	Telpu plāns.															

			2. pielikums	Telpu nodošanas un pieņemšanas akts.
			3. pielikums	Apsaimniekošanas programma – “Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pasākumu plāns”.
			4. pielikums	Instrukcija “Instrukcija Lietotājam par rīcību pēc negadījuma, kas noticis ar apdrošināto nekustamo īpašumu”.
			5.pielikums	<i>Ieguldījumu atlīdzināšanas kārtība (ja noteikts pienākums veikt kapitālieguldījumus)</i>
13.	Visi pārējie Līguma noteikumi ir ietverti Līguma Vispārīgajos noteikumos (iepriekš un turpmāk tekstā, ja nav minēts savādāk, ar terminu Līgums tiek apzīmēti Speciālie un Vispārīgie noteikumi kopā). Parakstot Līgumu, Puses apstiprina, ka ir izlasījušas un pilnībā sapratušas gan Līguma Speciālos noteikumus, gan Līguma Vispārīgos noteikumus un tā pielikumus (saraksts norādīts Līguma Speciālo noteikumu 12.punktā) un piekrīt tos ievērot un pildīt.			
14.	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. Abiem Līguma eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks.			

IZNOMĀTĀJA paraksts	NOMNIEKA paraksts
(amats, vārds, uzvārds)	(amats, vārds, uzvārds)
(amats, vārds, uzvārds)	
(amats, vārds, uzvārds)	

II Vispārīgie noteikumi

1. Definīcijas un termini.

Ja sekojošie termini ir lietoti šajā Līgumā zemāk norādītajā veidā un, ja tie nav citādi definēti, un no konteksta neizriet to atšķirīga nozīme, tad to nozīme ir sekojoša:

Līgums – šis līgums, kas sastāv no Līguma teksta, pielikumiem, pieņemšanas un nodošanas vai apsekošanas aktiem, papildinājumiem, jebkādiem grozījumiem vai vienošanām;

NOMNIEKS- juridiska vai fiziska persona, kurai saskaņā ar Līguma noteikumiem tiek garantēta Telpu lietošana;

IZNOMĀTĀJS- juridiska persona, kas iznomā Telpas saskaņā ar Līgumu. Līguma kontekstā jebkura atsauce uz IZNOMĀTĀJU iekļauj arī IZNOMĀTĀJA darbiniekus un citas personas, par kurām IZNOMĀTĀJS ir atbildīgs;

Puses - NOMNIEKS un IZNOMĀTĀJS;

Darba diena- visas dienas, izņemot sestdienas, svētdienas un Latvijas valsts svētku un atceres dienas, kas tiek pasludinātas par brīvdienām.

Pielikums- dokuments, kas pievienots Līgumam tā parakstīšanas brīdī vai arī tā darbības laikā, kas pēc tā parakstīšanas no abām Pusēm ir juridiski tikpat saistošs kā Līgums un veido Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

Rakstiska forma - jebkura saziņa starp Pusēm, kas izteikta rakstiskā formā.

Īpašums – IZNOMĀTĀJAM piederošs nekustamais īpašums un IZNOMĀTĀJAM piekritošs nekustamais īpašums;

Ēka – Īpašuma sastāvā esoša būve;

Telpas- NOMNIEKAM lietošanā nodotās telpas;

Koplietošanas telpas- citas telpas ēkā (telpas, gaiteni, kāpņu telpas un tml.), kas paredzētas ēkas lietotāju koplietošanai, un kas nav nodotas lietošanā citām personām;

Nomas maksa- Līguma Speciālo noteikumu 8.1.1.apakšpunktā noteiktā ikmēneša maksa, ko NOMNIEKS Līgumā noteiktā kārtībā maksā IZNOMĀTĀJAM par Telpu lietošanu, kas var tikt paaugstināta saskaņā ar Līguma noteikumiem;

Papildu maksājumi- Līguma Speciālo noteikumu 8.1.2. apakšpunktā noteiktā uz NOMNIEKU attiecināmā maksa par Telpu apsaimniekošanu (t.sk. apsaimniekošanas pakalpojumiem saskaņā ar Apsaimniekošanas programmu) (Līguma 3.pielikums), uz NOMNIEKU attiecināmā maksa par Īpašuma apdrošināšanu un uz NOMNIEKU attiecināmā Īpašuma nekustamā īpašuma nodokļa daļa, atbilstoši IZNOMĀTĀJA faktiskajām izmaksām, un kas var tikt mainīta saskaņā ar Līguma noteikumiem;

Komunālie pakalpojumi - Līguma Speciālajos noteikumos norādītie pakalpojumi, kas saistīti ar Telpu lietošanu – aukstais un/vai karstais ūdens, kanalizācija, elektroenerģija, siltumapgāde, sadzīves atkritumu izvešana u.c.;

PVN- pievienotās vērtības nodoklis, kāds saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem tiek piemērots Nomas maksai un pakalpojumiem;

Drošības nauda –Līgumsaistību izpildes nodrošināšanai noteiktā naudas summa, kas noteikta 2 (divu) mēnešu Nomas maksas apmērā, kurai pieskaitīta summa, kas atbilst divu mēnešu Nomas maksai aprēķinātā PVN apmēram.

Būvdarbi- atjaunošanas/pārbūves/restaurācijas u.c. darbi.

Kosmētiskais remonts- interjera projekta īstenošana, neskarot nesošās būvkonstrukcijas

Akts - Telpu nodošanas un pieņemšanas akts, ar kuru IZNOMĀTĀJS nodod NOMNIEKAM Telpas lietošanā (vai arī Telpu apsekošanas akts, ja NOMNIEKS Līguma spēkā stāšanās dienā ir Telpu faktiskais lietotājs);

Nodošanas akts- Telpu nodošanas un pieņemšanas akts, ar kuru NOMNIEKS nodod Telpas IZNOMĀTĀJAM beidzoties Nomas termiņam.

Nomas termiņš- Līguma Speciālo noteikumu 7.punktā noteiktais termiņš.

2. Līguma iztulkošana.

2.1. Līguma nodaļu vai punktu virsraksti, izcēlumi, punktu izvietojums, ir izmantots tikai labākai Līguma pārskatāmībai un lasāmībai, un nevar tikt izmantots Līguma satura tulkošanai un skaidrošanai.

2.2. Līgumā lietotie termini, definīcijas un definējumi, kas lietoti vienskaitlī, uzskatāmi par lietotiem daudzskaitlī un otrādi, ja tas izriet no Līguma teksta.

2.3. Līgumā lietotie termini, definīcijas un definējumi, tiek lietoti tādā pašā nozīmē arī visos dokumentos, ko Puses sagatavo no Līguma izrietošo saistību izpildes laikā, tajā skaitā savstarpējā korespondencē.

2.4. Līguma sadaļu nosaukumi ir paredzēti tikai ērtībai, nevis Līguma noteikumu interpretācijai.

3. Līguma priekšmets

3.1. IZNOMĀTĀJS nodod un NOMNIEKS pieņem lietošanā par maksu Līguma Speciālajos noteikumos norādītās Telpas. Telpu nodošanu NOMNIEKAM apliecina Pušu parakstīts Akts, kas ir Līguma neatņemama sastāvdaļa. Telpu robežas norādītas attiecīgajā Telpu plānā, kas pievienots kā Līguma 1.pielikums.

3.2. NOMNIEKS drīkst izmantot Telpas tikai Speciālajos noteikumos noteiktajam Telpu izmantošanas mērķim. Citādi Telpu izmantošanai nepieciešama IZNOMĀTĀJA piekrišana, par ko tiek noslēgta vienošanās par grozījumiem Līgumā.

4. Maksājumi un maksāšanas kārtība

4.1. NOMNIEKA pienākums maksāt Līguma Speciālajos noteikumos noteikto Nomas maksu, Papildu maksājumus un maksu par Komunālajiem pakalpojumiem sākas dienā, kad tiek parakstīts Akts.

4.2. Ne vēlāk kā 10 (desmit) dienu laikā no Akta parakstīšanas dienas un IZNOMĀTĀJA rēķina nosūtīšanas dienas NOMNIEKS samaksā Nomas maksu un Papildu maksājumus kopā ar PVN par laika posmu no Akta parakstīšanas dienas līdz kārtējā mēneša pēdējai dienai.

4.3. Turpmāk Līguma darbības laikā NOMNIEKS ieskaita IZNOMĀTĀJA norēķinu kontā Nomas maksu un Papildu maksājumus (ar PVN) par kārtējo mēnesi līdz kārtējā mēneša 20. (divdesmitajam) datumam.

4.4. IZNOMĀTĀJS nosūta NOMNIEKAM rēķinu par Nomas maksu un Papildu maksājumiem līdz kārtējā mēneša 10. (desmitajam) datumam. Ja NOMNIEKS nav saņēmis rēķinu šajā punktā minētajā termiņā, NOMNIEKAM ir pienākums par to nekavējoties informēt IZNOMĀTĀJU.

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

4.6. Ja NOMNIEKS nav ievērojis Līgumā noteikto maksājumu samaksas kārtību un NOMNIEKAM saskaņā ar Līguma nosacījumiem ir aprēķināta nokavējuma procentu maksa, veiktā samaksa bez īpaša paziņojuma NOMNIEKAM vispirms ieskaitāma nokavējuma procentu apmaksai.

4.7. Līgumā noteiktos un IZNOMĀTĀJAM pienākošos maksājumus NOMNIEKS, pamatojoties uz IZNOMĀTĀJA izrakstītiem rēķiniem, kurus IZNOMĀTĀJS nosūta Līgumā noteiktajā termiņā uz Līgumā norādīto NOMNIEKA e-pasta adresi, bet ja tāda nav norādīta – uz NOMNIEKA pasta adresi, pārskaita IZNOMĀTĀJAM uz viņa norādīto norēķinu kontu, kā tas paredzēts katrā IZNOMĀTĀJA rēķinā.

4.8. PVN maksājumus NOMNIEKS veic papildus un vienlaicīgi ar Nomas maksas un Papildu maksājumu samaksu.

4.9. Apsaimniekošanas izdevumos ir iekļauta maksa par apsaimniekošanas pakalpojumiem saskaņā ar Apsaimniekošanas programmu (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 un Papildu maksājumu samaksai, atbilstoši IZNOMĀTĀJA izrakstītajam rēķinam.

4.10. 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.

4.11. Visi Līgumā paredzētie maksājumi tiek uzskatīti par samaksātiem dienā, kad saņemti IZNOMĀTĀJA norēķinu kontā.

4.12. NOMNIEKAM nav tiesību aizturēt Nomas maksas, Papildu maksājumu vai citu maksājumu samaksu vai samaksāt tikai daļu no Nomas maksas, Papildu maksājumiem vai citiem maksājumiem.

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

4.13.1. saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes sniegto patēriņa cenu indeksu attiecībā pret pēdējo Nomas maksas izmaiņu dienu. Ja Centrālā Statistikas pārvalde vairs nepublicē patēriņa cenu indeksu, Nomas maksa tiek paaugstināta, balstoties uz Nomas maksas pārrēķinu, kas ir ekonomiski tuvākais inflācijai. Indeks tiks noteikts, pamatojoties uz pēdējo Centrālās Statistikas pārvaldes publicēto patēriņa cenu indeksu pirms mēneša, kad tiek paaugstināta Nomas maksa. Nomas maksa pirmoreiz tiek paaugstināta ne ātrāk kā pēc 12 (divpadsmit) mēnešiem no datuma, no kura radies NOMNIEKA pienākums maksāt Nomas maksu;

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

4.13.3. reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies IZNOMĀTĀJA nomas objekta (Īpašuma) plānotie pārvaldīšanas izdevumi;

4.14. Līguma Vispārīgo noteikumu 4.13.1. un 4.13.3. apakšpunktā minētajos gadījumos izmaiņas Nomas maksas apmērā stājas spēkā 30 (trīsdesmitajā) dienā no dienas, kad attiecīgais paziņojums nosūtīts NOMNIEKAM. NOMNIEKS apņemas maksāt maksājumus IZNOMĀTĀJA rakstiskajā paziņojumā norādītajā apmērā.

4.15. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības nemainīt Nomas maksas apmēru Līguma Vispārīgo noteikumu 4.13.punktā minētajos gadījumos, ja Nomas maksas palielinājums gadā ir mazāks nekā attiecīgā paziņojuma sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas.

4.16. 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.

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

4.18. Ja uz Līguma noslēgšanas brīdi NOMNIEKS ir Telpu faktiskais lietotājs, ne vēlāk kā 10 (desmit) dienu laikā no Akta parakstīšanas dienas un attiecīga IZNOMĀTĀJA rēķina nosūtīšanas, NOMNIEKS samaksā Līguma Speciālajos noteikumos noteikto Nomas maksu un Papildu maksājumus par laika posmu no Telpu lietošanas saskaņā ar Līgumu uzsākšanas dienas vai no dienas, kad NOMNIEKS faktiski lieto Telpas līdz kārtējā mēneša pēdējai dienai.

4.19. NOMNIEKAM nav tiesības prasīt samazināt Nomas maksu, Papildu maksājumus 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.

4.20. IZNOMĀTĀJS nav atbildīgs, ja, nosūtot rēķinu, NOMNIEKA norādītā e-pasta adrese nedarbojas, ir anulēta vai nepareizi norādīta.

5. Drošības nauda

5.1. Līgumsaistību izpildes nodrošināšanai ir noteikta Drošības nauda, kuru NOMNIEKS ieskaita IZNOMĀTĀJA rēķinā norādītajā norēķinu kontā 10 (desmit) Darba dienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas.

5.2. Ja NOMNIEKS ir faktiskais Telpu lietotājs, tad NOMNIEKAM piecu Darba dienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas jāpapildina IZNOMĀTĀJA kontā iepriekš iemaksātās drošības naudas apmērs līdz Līgumā noteiktajam Drošības naudas apmēram, ieskaitot starpību IZNOMĀTĀJA rēķinā norādītajā norēķinu kontā.

Uz Līguma spēkā stāšanās dienu saskaņā ar iepriekš noslēgtā nomas līguma nosacījumiem iemaksātā drošības nauda pēc iepriekš noslēgtā nomas līguma termiņa beigām tiks uzskatīta kā daļa no Drošības naudas.

5.3. Līguma termiņam beidzoties, informējot NOMNIEKU, NOMNIEKA iemaksātā Drošības nauda var tikt izmantota zaudējumu, nokavēto maksājumu, nokavējuma procentu, līgumsoda atlīdzināšanai (pilnā vai daļējā apmērā).

5.4. Ja Akts netiek parakstīts no NOMNIEKA puses, Drošības nauda tiek uzskatīta kā NOMNIEKA samaksātais līgumsods par Akta neparakstīšanu Līgumā noteiktā termiņā un tā paliek IZNOMĀTĀJA rīcībā.

5.5. NOMNIEKS visā Līguma termiņa laikā nodrošina, ka IZNOMĀTĀJAM ir iemaksāta Drošības nauda pilnā apmērā, iemaksājot vai papildinot to saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izrakstītu rēķinu 10 (desmit) Darba dienu laikā no rēķina izsūtīšanas dienas.

5.6. Drošības naudas apmērs tiek noteikts proporcionāli Nomas maksas un Papildu maksājumu apmēram. Aprēķinātā starpība NOMNIEKAM jāsamaksā 10 (desmit) Darba dienu laikā pēc Nomas maksas un/vai Papildu maksājumu paaugstināšanas dienas saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izrakstītu rēķinu.

5.7. Beidzoties nomas attiecībām, pēc Nodrošanas akta abpusējas parakstīšanas vai IZNOMĀTĀJA vienpusējas Telpu pārņemšanas Līguma Vispārīgo noteikumu 16.7. punktā noteiktajā kārtībā, ja Pusēm nav strīdu un IZNOMĀTĀJAM nav pretenziju pret NOMNIEKU, t.sk. NOMNIEKS ir veicis NOMNIEKA juridiskās adreses pārreģistrāciju (ja tā reģistrēta kā Īpašuma/Telpu grupas adrese), un NOMNIEKA iesnieguma par Drošības naudas atmaksu, kurā norādīti Drošības naudas saņēmēja rekvizīti, saņemšanas, IZNOMĀTĀJS 10 (desmit) Darba dienu laikā pēc pēdējā NOMNIEKAM izrakstītā rēķina par saņemtajiem Komunālajiem pakalpojumiem samaksas atmaksā Drošības naudu tādā apmērā, kādā tā iemaksāta, vai tās daļu, kuru IZNOMĀTĀTĀJS nav izmantojis Vispārīgo noteikumu 5.3.punktā noteiktajā kārtībā. Pēc NOMNIEKA attiecīga rakstiska iesnieguma saņemšanas, Drošības nauda var tikt izmantota kā samaksa galējam norēķinam Līgumā noteikto maksājumu veikšanai.

5.8. IZNOMĀTĀJS nemaksā NOMNIEKAM nekādus procentus par Drošības naudu.

6. Telpu nodošana un pieņemšana

6.1. NOMNIEKS Telpas pieņem ar Aktu, kuru Puses paraksta:

6.1.1. piecu Darba dienu laikā no Nomas termiņa sākuma, pie nosacījuma, ja NOMNIEKS pēc Līguma noslēgšanas Līguma Vispārīgo noteikumu 5.1.punktā noteiktajā termiņā ir iemaksājis Drošības naudu pilnā apmērā (ja Līgums tiek noslēgts vēl iepriekšējā līguma par Telpu nomu, kas noslēgts ar citu nomnieku, darbības laikā);

6.1.2. divu Darba dienu laikā no Telpu lietošanas saskaņā ar Līgumu uzsākšanas dienas, pie nosacījuma, ja NOMNIEKS ir iemaksājis Drošības naudu pilnā apmērā (ja NOMNIEKS ir telpu faktiskais lietotājs).

6.2. Līguma noslēgšanas brīdī NOMNIEKAM Telpas ir ierādītas, zināms to stāvoklis, pret kuru pretenziju nav, un NOMNIEKS tās pieņems tādā stāvoklī, kādā tās ir Akta parakstīšanas brīdī.

6.3. NOMNIEKS Līguma Speciālo noteikumu noteiktajā Nomas termiņa laikā ir tiesīgs izmantot visas Koplietošanas telpas, kuru izmantošana ir nepieciešama normālai Telpu lietošanai.

7. Telpu lietošana.

7.1. NOMNIEKAM ir pienākums:

7.1.1. lietot Telpas atbilstoši Līguma Speciālo noteikumu 6.punktā noteiktajam Telpu izmantošanas mērķim;

7.1.2. saņemt IZNOMĀTĀJA iepriekšēju rakstisku atļauju, ja tas vēlas Telpas izmantot citam mērķim, kā tas noteikts Līguma Speciālo noteikumu 6.punktā. IZNOMĀTĀJS var liegt šādu piekrišanu, ja tam ir pamatots iemesls.

7.2. Ja Līguma Speciālo noteikumu 6.punktā noteiktajam Telpu izmantošanas mērķim atbilstošas saimnieciskās darbības veikšanai ir nepieciešamas attiecīgas licences vai atļaujas, NOMNIEKAM ir pienākums, pašam sedzot izdevumus, uzņemoties risku un pieliekot pūles, saņemt visas saimnieciskās darbības veikšanai Telpās nepieciešamās licences un atļaujas (tajā skaitā arī licences un atļaujas iekārtu un aprīkojuma ekspluatācijai telpās), un izvietot nepieciešamās atļaujas un licences par tiesībām veikt uzņēmējdarbību Telpu iekšpusē un ārpusē, ja to nosaka spēkā esošie normatīvie akti. Minētais pienākums attiecas arī uz iespējamo apstiprinājumu no attiecīgajām institūcijām par Telpām, ka tās atbilst minētās darbības veikšanai. Ja šādas licences vai atļaujas netiek saņemtas, bet NOMNIEKS ir jau pieņēmis Telpas, NOMNIEKS uzņemas visu risku un NOMNIEKAM nav tiesību izbeigt Līgumu vai izvirzīt jebkādas prasības pret IZNOMĀTĀJU par zaudējumu kompensāciju. Šādā gadījumā NOMNIEKAM ir tiesības vērsties pie IZNOMĀTĀJA, lai izbeigtu Līgumu, pusēm vienojoties. Šādā gadījumā līdz Līguma izbeigšanas dienai NOMNIEKAM ir pienācīgi jāpilda Līguma noteikumi.

7.3. NOMNIEKA pienākumi:

7.3.1. ar savu darbību netraucēt citu ēkas nomnieku/īrnieku mieru un neapgrūtināt to rīcībā nodoto telpu lietošanu;

7.3.2. 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;

7.3.3. 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;

7.3.4. 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 un Papildu maksājumus par šo laiku;

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

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

7.3.7. Telpu apgrūtinātas lietošanas (piem., Komunālo pakalpojumu nesaņemšana) gadījumā nekavējoties informēt IZNOMĀTĀJU par apgrūtinājuma raksturu un piedalīties apsekošanas akta sastādīšanā un parakstīšanā;

7.3.8. nepieciešamības gadījumā uz sava rēķina, nodrošinot labu veikto darbu kvalitāti, veikt Telpu labiekārtošanu, kā arī Telpu un inženiertehnisko komunikāciju Kosmētisko remontu atbilstoši nomas mērķiem, ievērojot spēkā esošās būvniecības normas un noteikumus, pirms attiecīgo darbu uzsākšanas saskaņojot darbu apjomu un termiņus ar IZNOMĀTĀJU vismaz vienu mēnesi iepriekš.

7.3.9. pilnā apmērā apmaksāt izdevumus par darbiem, kas rada NOMNIEKAM papildus ērtības, un kurus IZNOMĀTĀJS ir veicis ar NOMNIEKA piekrišanu vai pēc NOMNIEKA lūguma, kā arī par darbiem, kurus IZNOMĀTĀJS veicis Telpās, lai novērsu NOMNIEKA darbības vai bezdarbības dēļ radušos vai iespējamus draudus cilvēku dzīvībai vai veselībai, trešās personas īpašumam vai Īpašumam.

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

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

7.3.12. Telpās un Koplietošanas telpās ievērot tīrību un kārtību;

7.3.13. ja atbilstoši Līguma Speciālajos noteikumos norādītajam, Īpašums ir kultūras piemineklis, Līguma darbības laikā ievērot spēkā esošos normatīvos aktus kultūras pieminekļu aizsardzības jomā un Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumus par kultūras pieminekļu izmantošanu un saglabāšanu.

7.4. NOMNIEKA tiesības:

7.4.1. netraucēti lietot Telpas, ja tās tiek ekspluatētas atbilstoši vispārpieņemtajām normām un Līguma noteikumiem;

7.4.2. prasīt IZNOMĀTĀJAM neuzskaitīt Nomas maksu un Papildu maksājumus par laika periodu, kamēr Telpas nav izmantojamas, ja IZNOMĀTĀJA vainas dēļ Telpas vai to daļa kļūst pilnībā neizmantojamas Līgumā paredzētajiem mērķiem;

7.5. NOMNIEKS nav tiesīgs:

7.5.1. 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;

7.5.2. iekļāt nomas tiesības vai kā citādi izmantot darījumos ar trešajām personām;

7.5.3. pirms Līguma termiņa beigām atstāt Telpas, nenododot tās IZNOMĀTĀJAM ar Nododšanas aktu;

7.5.4. pieprasīt atlīdzību par jebkādu būvdarbu, izmaiņu vai uzlabojumu veikšanu Telpās, izņemot, ja kapitālieguldījumu veikšanas pienākums bijis paredzēts Telpu nomas tiesību izsoles noteikumos vai Līguma darbības laikā to veikšanu rakstiski saskaņojis IZNOMĀTĀJS, un ir noslēgta papildus vienošanās pie Līguma par kārtību, kādā NOMNIEKAM tiek atlīdzināti Telpām veiktie izdevumi.

7.6. IZNOMĀTĀJA tiesības:

7.6.1. briesmu gadījumos (ugunsgrēks, eksplozija, applūdināšana u.c.) ieiet Telpās jebkurā diennakts laikā. NOMNIEKAM ir jā rūpējas par to, lai Telpas būtu pieejamas arī tā prombūtnes laikā. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības regulāri veikt Telpu (Īpašuma) apsekošanu, iepriekš par to informējot NOMNIEKU:

7.6.2. sākot ar nomas termiņa pēdējām 180 (viens simts astoņdesmit) dienām, apmeklēt Telpas NOMNIEKA darba laikā kopā ar personām, kas vēlas Telpas nomāt, saskaņojot to ar NOMNIEKU ne mazāk kā divas Darba dienas pirms apmeklējuma;

7.6.3. 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;

7.6.4. ja NOMNIEKA darbības vai bezdarbības dēļ, lietojot Telpas, ir radušies vai var rasties draudi cilvēku dzīvībai vai veselībai, trešās personas īpašumam vai Īpašumam, nekavējoties veikt Telpās nepieciešamos remontdarbus bez darbu veikšanas termiņu saskaņošanas ar NOMNIEKU, un pēc šo darbu veikšanas, pieprasīt NOMNIEKAM segt visus ar tiem saistītos IZNOMĀTĀJA izdevumus.

7.6.5. uzsākt, veikt un pabeigt būvdarbus Īpašumā, iepriekš informējot NOMNIEKU par darbu izpildes termiņiem, ja šie darbi varētu traucēt NOMNIEKAM izmantot Telpas.

7.7. IZNOMĀTĀJA pienākumi:

7.7.1. netraucēt NOMNIEKAM lietot Telpas, palīgiecības, labierīcības un citas iekārtas, ja tās tiek ekspluatētas atbilstoši vispārpieņemtajām normām un Līguma noteikumiem;

7.7.2. nodrošināt NOMNIEKU ar visiem Komunālajiem un Apsaimniekošanas programmā norādītajiem apsaimniekošanas pakalpojumiem, kurus saskaņā ar Līgumu nodrošina IZNOMĀTĀJS;

7.7.3. 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;

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

8. Drošība:

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

8.2. NOMNIEKS nedrīkst traucēt ugunsdrošības instalāciju visa veida kontroli un pārbaudes (tostarp periodisko pārbažu veikšanu).

8.3. Ugunsdrošības punktiem un elektroinstalācijas kārbām vienmēr jābūt pieejamām un redzamām.

8.4. NOMNIEKAM ir pienākums veikt attiecīgus pasākumus, lai novērstu kaitīgo grauzēju un kukaiņu vairošanos.

8.5. Krāni, ūdens ierīces un to aprīkojums, kas atrodas Telpās, NOMNIEKAM ir jāuztur nevainojamā kārtībā un nekavējoties jāremontē, lai novērstu jebkādus traucējumus pārējiem Īpašuma nomniekiem.

8.6. Elektrības vadus un tehniskās instalācijas Telpās var izmantot tikai tiem paredzētajiem nolūkiem.

8.7. Nav atļauts mest kanalizāciju sistēmās jebkādas kodīgas, uzliesmojošas vai bīstamas vielas, vai jebko, kas varētu traucēt minētās sistēmas darbību.

8.8. NOMNIEKS ir atbildīgs normatīvajos aktos noteiktā kārtībā par ugunsdrošības, elektrodrošības, drošības tehnikas un darba aizsardzības noteikumu ievērošanu Telpās un koplietošanas telpās Īpašumā.

8.9. NOMNIEKS ir materiāli atbildīgs par nelaimes gadījumiem, ēkas/Telpu, inženiertehnisko tīklu un komunikāciju bojājumiem, kas notiek Telpās NOMNIEKA, tā pilnvaroto personu, darbinieku, apakšnomnieku vai apmeklētāju vainas dēļ.

8.10. IZNOMĀTĀJS ir atbildīgs:

8.10.1. par ugunsdrošību Īpašumā esošajās telpās, kas nav nodotas lietošanā citām personām;

8.10.2. par Īpašuma koplietošanas ugunsdrošības inženiertehnisko sistēmu un aprīkojuma ekspluatāciju un uzturēšanu atbilstoši ražotāja tehnisko noteikumu un ugunsdrošību regulējošu normatīvo aktu prasībām.

8.11. IZNOMĀTĀJS nav atbildīgs:

8.11.1. par pārtraukumiem apgādē ar Komunāliem pakalpojumiem, ja šie pārtraukumi nav radušies IZNOMĀTĀJA vainas dēļ;

8.11.2. par IZNOMĀTĀJA, tā darbinieku darbību, bezdarbību vai nolaidību attiecībā uz Telpām, ja šādu darbību, bezdarbību vai nolaidību kompensē apdrošinātājs;

8.11.3. par NOMNIEKA īpašuma, kas atrodas Telpās, bojājumu vai pazušānu.

9. NOMNIEKA reklāma.

9.1. NOMNIEKAM ir tiesības 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.

9.2. NOMNIEKA (tajā skaitā apakšnomnieka) reklāmas/izkārtnes izvietošana atļauta tikai pēc attiecīga līguma noslēgšanas ar IZNOMĀTĀJU.

10. Kapitālieguldījumi.

10.1. IZNOMĀTĀJS neatlīdzina NOMNIEKAM tā veiktos izdevumus Telpās, izņemot, ja kapitālieguldījumu veikšanas pienākums bijis paredzēts Telpu nomas tiesību izsoles noteikumos vai Līguma darbības laikā to veikšanu rakstiski saskaņojis IZNOMĀTĀJS un Puses Līgumā vienojušās par ieguldījumu atlīdzināšanas kārtību, pie nosacījuma, ja NOMNIEKS labticīgi pildījis Līguma saistības. (Izdevumu atlīdzināšanas kārtība pievienota Līguma 5.pielikumā, ja Līguma Speciālo noteikumu 11.3.punktā paredzēts pienākumus veikt kapitālieguldījumus).

10.2. Saņemot attiecīgu IZNOMĀTĀJA piekrišanu, paredzot jebkādu Būvdarbu veikšanu Telpās:

10.2.1. NOMNIEKS ir tiesīgs Būvdarbus uzsākt pēc tam, kad IZNOMĀTĀJS normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodrošinājis Telpu/ēkas tehnisko apsekošanu, tostarp Telpu/ēkas fotofiksāciju;

10.2.2. NOMNIEKS Būvdarbu garantijas termiņu nosaka atbilstoši ēkas (būves) grupai un saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Būvdarbu garantijai jābūt spēkā arī tad, ja Līgums tiek izbeigts pirms garantijas termiņa beigām, un šajā gadījumā IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs vērsties pie būvuzņēmēja ar prasību novērst garantijas termiņa laikā konstatētos Būvdarbu trūkumus vai defektus. NOMNIEKS pirms Būvdarbu uzsākšanas iesniedz IZNOMĀTĀJAM NOMNIEKA un būvuzņēmēja parakstītu apliecinājumu par minēto prasību izpildi;

10.2.3. NOMNIEKS veic Būvdarbus saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātu un saskaņotu (tai skaitā ar IZNOMĀTĀJU) būvprojektu un IZNOMĀTĀJA akceptētu izmaksu tāmi, Būvdarbu izpildei piesaistot tikai būvuzņēmēju vai kvalificētus speciālistus, kas ir tiesīgi veikt attiecīgos Būvdarbus;

10.2.4. pirms Būvdarbu uzsākšanas saskaņo ar IZNOMĀTĀJU Būvdarbu grafiku;

10.2.5. viena mēneša laikā pēc Būvdarbu pabeigšanas NOMNIEKS iesniedz IZNOMĀTĀJAM aktu par Telpu/ēkas nodošanu ekspluatācijā, Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu, izpilddokumentāciju, t.sk. izpildshēmas, izpildrasējumus, segto darbu un nozīmīgo konstrukciju aktus, atbilstības sertifikātus un deklarācijas par izmantotajiem materiāliem, uzstādīto iekārtu un mehānismu garantiju apliecinājumus un tehniskās pases, lietošanas un apkopes instrukcijas, iekārtu, sistēmu testēšanas un pārbaudes aktus un protokolus, apkalpojošā personāla apmācības instrukcijas un citus izpildu dokumentus. NOMNIEKAM ir pienākums iesniegt IZNOMĀTĀJAM minēto izpilddokumentāciju arī tad, ja Būvdarbi netiek pilnībā pabeigti un būvobjekts netiek nodots ekspluatācijā.

10.3. Gadījumā, ja NOMNIEKS neievēro Līgumā noteikto kārtību, veicot jebkādas Būvdarbus vai remontdarbus Telpās, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības aprēķināt un NOMNIEKAM ir pienākums maksāt IZNOMĀTĀJAM līgumsodu viena mēneša Nomas maksas un Papildu maksājumu 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 trīs mēnešu Nomas maksas un Papildu maksājumu apmērā par katru šādu gadījumu;

10.4. Ja NOMNIEKS nav ievērojis Līguma Vispārīgās sadaļas 10.2. punktā minētos noteikumus, NOMNIEKAM zūd tiesības uz nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. NOMNIEKAM nav tiesību uz nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu arī gadījumā, ja Būvdarbi netiek pilnībā pabeigti un būvobjekts netiek nodots ekspluatācijā.

11. Apakšnoma

11.1. NOMNIEKS nav tiesīgs 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;

11.2. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības nesaskaņot Telpu (to daļas) nodošanu apakšnomā, ja nav ievērots Līguma Vispārīgo noteikumu 11.3.punktā noteiktais vai NOMNIEKS nepilda citas šajā Līgumā noteiktās saistības;

11.3. Ja saskaņā ar Telpu nomas tiesību izsoles noteikumiem NOMNIEKAM ir paredzētas tiesības nodot Telpas apakšnomā, vai Līguma darbības laikā par to Puses rakstiski vienojušās, NOMNIEKS var nodot Telpas vai to daļu apakšnomā

tikai iepriekš saskaņojot ar IZNOMĀTĀJU, un tikai Līguma Speciālajos noteikumos noteiktajam Telpu izmantošanas mērķim, ievērojot ka:

11.3.1. apakšnomas līgums (tā grozījumi) stājas spēkā ar reģistrācijas brīdi IZNOMĀTĀJA lietvedībā. Reģistrācijai NOMNIEKAM jāiesniedz IZNOMĀTĀJAM 3 (trīs) cauršūti un parakstīti oriģināli apakšnomas līguma eksemplāri, kuru noteikumi atbilst Līgumā un normatīvos aktos noteiktām prasībām;

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

11.3.3. apakšnomas līguma termiņš nepārsniedz Līguma termiņu.

11.4. NOMNIEKAM ir tiesības 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 Speciālajos noteikumos noteiktajam Telpu izmantošanas mērķim, nepiemērojot Līguma Vispārīgo noteikumu 11.3. punktā minētos noteikumus par Telpu nodošanu apakšnomā.

11.5. NOMNIEKAM ir pienākums:

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

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

12. IZNOMĀTĀJA tiesības un pienākumi, kas nav noteikti citos Līguma punktos.

12.1. IZNOMĀTĀJA tiesības:

12.1.1. ja NOMNIEKS iesniedz pieteikumu Eiropas Savienības struktūrfondu, Kohēzijas fonda vai citu ārvalstu finanšu instrumentu projekta īstenošanai, kas paredz ieguldīt finanšu līdzekļus Telpās, pagarināt Līguma termiņu atbilstoši projekta īstenošanas un pēcuzraudzības termiņam, ievērojot nosacījumu, ka Līguma kopējais termiņš nepārsniedz Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteikto;

12.1.2. par Līgumā noteikto maksājumu kavējumu pieprasīt NOMNIEKAM nokavējuma procentus 0,1 (vienas desmitās daļas) procenta apmērā no termiņā neapmaksātās summas par katru nokavēto dienu;

12.1.3. gadījumā, ja NOMNIEKS pienācīgi nepilda jebkuru no savām saistībām, izņemot maksājumu kavējumu un Līgumā noteiktās kārtības neievērošanu par Būvdarbu vai remontdarbu veikšanu Telpās, un pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma turpina nepildīt savas Līguma saistības vai nenovērš pārkāpuma sekas, pieprasīt NOMNIEKAM maksāt IZNOMĀTĀJAM līgumsodu viena mēneša Nomas maksas un Papildu maksājumu apmērā par katru šādu gadījumu. Ar šī punkta piemērošanu IZNOMĀTĀJS neatsakās no citām Līgumā vai normatīvajos aktos paredzētajām prasījuma tiesībām pret NOMNIEKU.

12.2. IZNOMĀTĀJA pienākumi:

12.2.1. uzņemties pilnu atbildību par visiem nodokļiem, nodevām u.c. maksājumiem, ar ko Īpašums tiek vai var tikt aplūkts, ja spēkā esošajos normatīvajos aktos nav noteikts citādi;

12.2.2. apdrošināt Īpašumu;

13. NOMNIEKA tiesības un pienākumi, kas nav noteikti citos Līguma punktos.

13.1. NOMNIEKA tiesības:

13.1.1. pēc saviem ieskatiem un pēc savas brīvas gribas apdrošināt savu īpašumu.

13.1.2. ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence, Līguma darbības laikā, sākot ar ceturto Nomas gadu pēc Līguma noslēgšanas, iesniegt IZNOMĀTĀJAM ierosinājumu samazināt Nomas maksu. Ja NOMNIEKS Telpas izmanto saimnieciskai darbībai un samazinātas Nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts NOMNIEKAM kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, Nomas maksu nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai.

13.2. NOMNIEKA pienākumi:

13.2.1. godprātīgi pildīt līgumsaistības;

13.2.2. par Līgumā noteikto maksājumu maksāt nokavējuma procentus 0,1 (vienas desmitās daļas) procenta apmērā no termiņā neapmaksātās summas par katru nokavēto dienu;

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

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

14. Nepārvarama vara

14.1. 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.

14.2. 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 Telpu bojājumi.

15. Līguma spēkā stāšanās un izbeigšana

15.1. Līgums stājas spēkā dienā, kad Puses to ir parakstījušas. Līguma abpusējas parakstīšanas datums tiek norādīts Līguma pirmās lappuses augšējā labajā stūrī. NOMNIEKS ir tiesīgs lietot Telpas līdz Nomas termiņa beigām. Līgums ir spēkā līdz brīdim, kad Puses pēc Līguma termiņa noteicējuma ir pilnībā izpildījušas Līgumā noteiktās saistības.

15.2. Pusēm rakstiski vienojoties, Līgums var tikt izbeigts pirms Nomas termiņa beigām jebkurā laikā.

15.3. 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:

15.3.1. NOMNIEKS ilgāk kā 30 (trīsdesmit) dienas pēc Līgumā noteiktā termiņa nemaksā Līgumā paredzētos maksājumus pilnā apmērā, vai nenorēķinās par Komunālajiem pakalpojumiem, u.c. pakalpojumiem;

15.3.2. 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 Vispārīgo noteikumu 10.2. punkta noteikumus;

15.3.3. NOMNIEKS neievēro Līguma Vispārīgo noteikumu 11. punkta noteikumus;

15.3.4. tiek pārkāpti Līguma nosacījumi, t.sk., ja NOMNIEKS nav veicis Līgumā paredzētos kapitālieguldījumus Telpās vai nav veicis tos Līgumā noteiktajos termiņos;

15.3.5. NOMNIEKS lieto Telpas citiem mērķiem nekā Līguma Speciālos noteikumos minētajiem, un, ja 10 (desmit) dienu laikā pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma, attiecīgais pārkāpums netiek novērsts,

15.3.6. ja NOMNIEKS neatjauno vai nepapildina Drošības naudu pilnā apmērā IZNOMĀTĀJA noteiktā termiņā;

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

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

15.4. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības rakstiski informējot NOMNIEKU vismaz piecas Darba dienas 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.

15.5. NOMNIEKAM ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma ja NOMNIEKS nepiekrīt Līguma Vispārīgas daļas 4.13., 4.16., 4.17. punktā noteiktajā kārtībā pārskatītajam Nomas maksas un/vai Papildu maksājumu apmēram, par to rakstiski paziņojot IZNOMĀTĀJAM vienu mēnesi iepriekš. Līdz Līguma izbeigšanai NOMNIEKS maksā Nomas maksu un Papildu maksājumus atbilstoši IZNOMĀTĀJA pārskatītajam Nomas maksas un/vai Papildu maksājumu apmēram.

15.6. Ja Līgums noslēgts uz sešiem gadiem vai ilgāk un NOMNIEKS vienpusēji izbeidz Līgumu pirms divu gadu perioda vai, ja IZNOMĀTĀJS vienpusēji izbeidz Līgumu NOMNIEKA vainas vai rupjas nolaidības dēļ, kas ir Līguma pārkāpums, NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM Nomas maksu un Papildu maksājumus par visu atlikušo periodu no Līguma izbeigšanas līdz trīs gadu perioda beigām, bet ne mazāk kā trīs mēnešu Nomas maksas un Papildu maksājumu apmērā.

16. Telpu atbrīvošana

16.1. Nomas termiņa pēdējā dienā vai, pirmstermiņa Līguma izbeigšanas gadījumā, dienā, kad Līgums uzskatāms par izbeigtu, NOMNIEKS nodod IZNOMĀTĀJAM Telpas ar Nodošanas aktu, ne sliktākā stāvoklī, kādā tās saņemtas, sakoptas, no atkritumiem atbrīvotas, ņemot vērā to dabisko nolietojumu, t.sk. paņemot līdzīgu visu personīgo īpašumu un iekārtas, noņemot visas piestiprinātās zīmes, konstrukcijas, papildinājumus, objektus, t.sk. mēbeles, un reklāmas no Telpu iekšpuses un ārpusē, un atjaunojot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;

16.2. Ja Telpu stāvoklis līdz tā nodošanai IZNOMĀTĀJAM ir pasliktinājies, izņemot dabīgo nolietojumu, Puses to fiksē Nodošanas aktā un vienojas par summu, kāda NOMNIEKAM jāatlīdzina IZNOMĀTĀJAM saistībā ar Telpu iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu.

16.3. Pēc Līguma 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.

16.4. Ja NOMNIEKS neatbrīvo Telpas Līgumā noteiktajos gadījumos un termiņā un nenodod tās IZNOMĀTĀJAM ar Nodošanas aktu:

16.4.1. NOMNIEKS maksā maksu par Telpu faktisko lietošanu trīskāršas Nomas maksas un Papildu maksājumu apmērā, Komunālos maksājumus un citus Līgumā noteiktos maksājumus līdz brīdim, kad IZNOMĀTĀJS ir pārņēmis Telpas;

16.4.2. 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;

16.4.3. ja NOMNIEKS neatbrīvo Telpas no savām mantām, NOMNIEKS piekrīt, ka NOMNIEKA un trešo personu kustamā manta, kas atradīsies Telpās nākamajā dienā pēc Līguma izbeigšanās (t.sk. vienaspusējas izbeigšanas), tiek atzīta par atņemtu mantu, un IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs pārņemt to savā īpašumā un rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem, t.sk. iznīcināt tās vai nodot glabāšanā.

16.5. IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs piedzīt no NOMNIEKA izdevumus, kas rodas IZNOMĀTĀJAM, realizējot savas Līguma Vispārīgo noteikumu 16.4.2. un 16.4.3.apakšpunktā noteiktās tiesības.

16.6. NOMNIEKA iebildumi par Līguma izbeigšanu un citas pretenzijas Līguma sakarā neliedz IZNOMĀTĀJAM realizēt savas Līguma Vispārīgo noteikumu 16.4. punktā noteiktās tiesības.

16.7. Ja NOMNIEKS atbrīvo Telpas, bet neparaksta Nodošanas aktu, IZNOMĀTĀJS pārņem Telpas ar vienaspusēju Telpu apsekošanas aktu.

17. Konfidencialitāte un datu aizsardzība.

17.1. Līguma noteikumi ir konfidenciali un tos Līguma darbības laikā nedrīkst izpaust trešajām personām bez otras puses piekrišanas, izņemot, ja:

17.1.1. Līguma noteikumi kļuvuši zināmi sabiedrībai citā veidā, nepārkāpjot šo nosacījumu;

17.1.2. informāciju pieprasa kompetentas valsts/pašvaldību iestādes saskaņā ar normatīvajiem aktiem;

17.1.3. informācija tiek izpausta iespējamam Līguma pārņēmējam, juridiskiem, finanšu vai citiem profesionāliem konsultantiem, kuriem ir pienākums ievērot konfidencialitātes prasību saskaņā ar normatīvajiem aktiem, darba līgumu vai citu līgumu;

17.2. NOMNIEKAM ir tiesības izpaust Līguma saturu un informāciju, kuru tā ieguvusi saskaņā ar Līgumu, NOMNIEKA akcionāriem, valsts institūcijām, ja tās to pieprasa, ar NOMNIEKU saistītajām sabiedrībām, kā arī trešajām personām, ar kurām NOMNIEKS noslēdzis līdzdalības līgumus saistībā ar Līgumu.

17.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības:

17.3.1. Līguma izpildes nodrošināšanas nolūkā veikt NOMNIEKA personas datu apstrādi (tajā skaitā reģistrāciju, izmantošanu, aplūkošanu, glabāšanu, dzēšanu);

17.3.2. Ar Līgumā minēto NOMNIEKA saistību nepildīšanu saistīta NOMNIEKA parāda (tajā skaitā līgumsoda un nokavējuma procentu) piedziņas nolūkā:

17.3.2.1. normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodot parāda piedziņas tiesības, tajā skaitā ar parādu saistītus NOMNIEKA personas datus, licencētam parādu piedziņas uzņēmumam vai iesniegt tiesā prasību par parāda un visu tiesāšanās izdevumu piedziņu;

17.3.2.2. normatīvajos aktos noteiktā kārtībā sniegt un ievietot informāciju par NOMNIEKA parādu un NOMNIEKU, tajā skaitā NOMNIEKA personas datus, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā reģistrētās parādnieku un kredītvēstures datu bāzēs, kredītinformācijas birojiem.

17.4. IZNOMĀTĀJS apņemas saistībā ar Līguma izpildi nodrošināt tā rīcībā esošo NOMNIEKA personas datu apstrādi, ievērojot normatīvo aktu prasības.

18. Strīdi.

18.1. Visi strīdi, kas rodas Līguma sakarā, vispirms tiek risināti Pušu savstarpējās sarunās.

18.2. Ja sarunas strīdus neatrisina, tie tiks izšķirti Līguma Speciālo noteikumu 11.1.punktā paredzētajā kārtībā.

19. Citi noteikumi

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

19.2. No Līguma spēkā stāšanās brīža zaudē spēku visas iepriekš panāktās mutiskās un rakstiskās vienošanās par Līguma priekšmetu.

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

19.4. 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.

19.5. Parakstītais Līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Nekādi mutiski papildinājumi netiks uzskatīti par Līguma noteikumiem. Jebkuras izmaiņas Līguma noteikumos, izņemot Līguma Vispārīgo noteikumu 4.13., 4.16., 4.17. un 19.4.punkta otrā teikumā minētās, stājas juridiskā spēkā tikai tad, kad tās tiek noformētas rakstiski un tās paraksta abas Puses.

- 19.6. Savstarpējās Pušu attiecības, kas netika paredzētas Līgumā, ir regulējamas saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīviem aktiem.
- 19.7. Puses vienojas, ka NOMNIEKS ar Līgumu noteiktās nomas tiesības zemesgrāmatā nenostiprinās.