

Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr. _____
(projekts)

Apes novada, Apes pilsētā

2015.gada ____.

Apes novada dome, reģ. Nr. 90000035872, juridiskā adrese, Stacijas ielā 2, Apē, Apes novads, LV-4337, tās izpilddirektora Viestura DANDENA personā, kurš rīkojas saskaņā ar Apes novada pašvaldības nolikumu, (turpmāk tekstā – *Iznomātājs*), no vienas puses, un _____, juridiskā adrese: _____, kas reģistrēta LR Uzņēmumu reģistrā ar vienoto reģistrācijas Nr. _____, _____ personā, kurš darbojas pamatojoties uz statūtiem (turpmāk saukts – *Nomnieks*), no otras puses, turpmāk kopā saukti Puses, lai nodrošinātu likuma „Par pašvaldībām” 15.panta 10.punktā noteikto pašvaldības autonomās funkcijas izpildi un saskaņā ar 08.06.2010. MK noteikumiem Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”, 30.10.2007. Ministru kabineta noteikumu Nr. 735 „Par publiskas personas zemes nomu” 7.2.punktu, un Apes novada domes 2014.gada 28.marta lēmumu Nr.47 „Par īpašuma „Druvas”, Apes pagastā daļas iznomāšanu” noslēdz šādu nekustamā īpašuma nomas līgumu (turpmāk saukts – *Līgums*):

1. Līguma priekšmets

1.1. *Iznomātājs* nodod un *Nomnieks* pieņem nomā daļu no nekustamā īpašuma „Druvas”, Apes pagastā, Apes novadā, kadastra Nr. 3625 003 0046 – kas sastāv:

1.1.1. – daļa no būves ar kadastra apzīmējums 3625 003 0046 009, telpu Nr. 3 – 67,9 m², telpu Nr. 15 - 9,7 m², un telpu Nr. 16 -18,6 m², kopā 96,2 m² (deviņdesmit seši un 2/10 kvm.);

1.1.2. daļu 0,03 ha (trīs simtdaļas hektāra) platībā no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3625 003 0078.

1.2. *Īpašuma* īpašumtiesības nostiprināts zemesgrāmatā uz Apes novada domes vārda Alūksnes zemesgrāmatu nodaļas Apes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 248.

1.3. *Nomnieks* ir tiesīgs iznomāto *Īpašumu* lietot biroja, ražošanas un noliktavu saimniecības vajadzībām un Zemesgabalu – *Īpašuma* uzturēšanai, apsaimniekošanai (renovācijai un rekonstrukcijai) bez jaunas apbūves tiesībām.

1.4. *Īpašumu Nomnieks* ir apsekojis, tā stāvoklis *Nomniekam* ir zināms un tas piekrīt to nomāt tādā stāvoklī, kādā tas ir šī līguma noslēgšanas brīdī.

2. Līguma termiņš

2.1. Līgums stājas spēkā ar noslēgšanas dienu

2.2. Līguma termiņš tiek noteikts uz 12 (divpadsmit) gadiem, vai līdz _____;

2.3. Pēc šī Līguma 2.2.punktā minētā nomas termiņa izbeigšanās, rīkojama jauna izsole. Ja nomnieks nenosola augstāko cenu, tad šī līguma slēdzējam ir iespēja izmantot nomas pirmtiesības par izsolē nosolīto nomas maksu.

3. Maksājumi un norēķināšanās kārtība

3.1. *Nomnieks* maksā šādas nomas maksas:

3.1.1. par ēkām (96,2 m² x _____ EUR/ m²) EUR _____ (_____ euro un 00 centi.) mēnesī un PVN EUR _____ (_____ euro un 00 centi) Kopā EUR _____ (_____) *Nomnieks* nomas maksu par kārtējo mēnesi līdz mēneša 20.datumam ieskaita *Iznomātāja* norādītajā kontā, pamatojoties uz *Iznomātāja* izrakstīto rēķinu.

3.1.2. minimālā nomas maksa par zemi noteikta 1,5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā. Nomas maksas aprēķina periods ir viens ceturksnis. *Nomnieks* ¼ daļu no gada nomas maksas ieskaita *Iznomātāja* norādītajā kontā, pamatojoties uz *Iznomātāja* izrakstīto rēķinu..

3.2. *Nomnieks* kompensē *Iznomātājam* šādus izdevumus:

3.2.1. elektroenerģijas pieslēguma maksu atbilstoši pieprasītai strāvas jaudai saskaņā ar

sadales tīkla cenrāžiem reizi mēnesī atbilstoši iznomātāja piestādītam rēķinam.

3.2.2. patērētas elektroenerģijas maksu pēc energokompāniju tarifiem atbilstoši starpskaitītāju rādījumiem reizi mēnesī atbilstoši iznomātāja piestādītam rēķinam.

3.2.3. segt apkārtējās teritorijas uzkopšanas izdevumus atbilstoši konkrētā mēnesī veiktiem darbiem (zāles pļaušana, sniega tīrīšana, u.c.) atbilstoši iznomātāja piestādītam rēķinam.

3.2.4. Ar nekustamā īpašuma „Druvas” apdrošināšanu saistītos izdevumus proporcionāli iznomātā ēku platībai.

3.3. *Nomnieks* maksā visus normatīvos aktos noteiktos ar nomas objektu saistītos nodokļus atbilstoši konkrētā taksācijas periodā noteiktām likmēm.

3.4. Visi maksājumi veicami ar pārskaitījumu *Iznomātāja* norēķinu kontā.

3.5. *Iznomātājam* ir tiesības, rakstveidā nosūtot attiecīgu paziņojumu bez šī Līguma grozīšanas, ja *Nomnieks* nepiekrīt noslēgt rakstveida vienošanos (kā pielikumu šim Līgumam), vienpusēji koriģēt nomas maksas apmēru, ievērojot šādus nosacījumus:

3.5.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas korekcijas brīdi pārsniedz 10% apmēru. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar trešo nomas gadu, atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;

3.5.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība. Šajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek koriģēts sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījusies nekustamā īpašuma nodokļa likme vai apmērs, vai Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība;

3.5.3. reizi divos gados attiecībā uz nākamo nomas periodu, ja ir mainījušies *Iznomātāja* Nekustamā īpašuma plānotie pārvaldīšanas izdevumi un aprēķinātā nomas maksas izmaiņu starpība ir vismaz divi procenti.

3.6. Par samaksas termiņa neievērošanu *Nomnieks* maksā *Iznomātājam* līgumsodu 0,1% apmērā no kopējās pamatparāda summas par katru nokavēto dienu.

4. Līgumslēdzēju pušu pienākumi un tiesības

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

4.2. *Nomniekam* ir pienākums visā Līguma darbības laikā veikt visas nepieciešamās darbības, lai nepasliktinātu iznomātā Nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli. Īpašuma kārtējais remonts veicams atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Izdevumus par minētajiem remontdarbiem sedz *Nomnieks*.

4.3. Jebkurus būvdarbus *Nomniekam* ir tiesības uzsākt tikai pēc veicamo darbu, to apjomu, plānoto ieguldījumu apjomu, tāmju un projekta saskaņošanas ar *Iznomātāju*.

4.4. Pēc būvdarbu pabeigšanas *Nomnieks* iesniedz *Iznomātājam* rakstisku, dokumentāli pamatotu izziņu par Īpašuma paveiktajiem būvdarbiem un ieguldītajiem līdzekļiem, t.i., būvdarbu izpildi saskaņā ar faktiski izpildīto darbu tāmi.

4.5. *Nomnieka* veiktie ieguldījumi var tikt atlīdzināti Ministru kabineta noteikumos, kas nosaka pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību nomas maksas aprēķināšanas metodiku, noteiktajā kārtībā, izņemot, ja Līgums tiek izbeigts pēc 5.1., 5.2.punktu pamata kā arī pēc *Nomnieka* iniciatīvas. Šādā gadījumā *Nomnieks* nodod *Iznomātājam* bez atlīdzības *Nomnieka* izdarītos uzlabojumus, pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā. Tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina Īpašuma normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi, nesabojājot tos, un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.

4.6. *Nomnieks* uzņemas pilnu atbildību par Nekustamā īpašuma ekspluatāciju, slēdz līgumus par pakalpojumiem, veic ap ēku esošās teritorijas, kā arī Nekustamajam īpašumam piegulošās ielas teritorijas uzkopšanu, organizē atkritumu izvešanu, nodrošina un seko sanitāro normu un ugunsdrošības noteikumu ievērošanai, par avārijas situācijām nekavējoties paziņo organizācijām, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpi, veic neatliekamus pasākumus avārijas likvidēšanai un informē *Iznomātāju*.

4.7. *Nomniekam* pēc Līguma noslēgšanas jānodrošina Nekustamais īpašums ar tā uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem (veicot to patstāvīgi vai slēdzot līgumus ar attiecīgajiem piegādes uzņēmumiem, veicot samaksu saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem un uzņemoties atbildību par šo maksājumu veikšanu.

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

- 4.9. *Nomnieks* veic Nekustamā īpašuma apdrošināšanu.
- 4.10. Ja *Nomnieka* vainas dēļ Nekustamajam īpašumam radušies bojājumi, tad *Nomnieks* sedz ar bojājumu novēršanu saistītos izdevumus, turpinot maksāt nomas maksu pilnā apmērā.
- 4.11. *Nomniekam* nav tiesības nodot iznomāto īpašumu apakšnomā.
- 4.12. *Nomniekam* ir pienākums izpildīt pašvaldības institūciju un *Iznomātāja* prasības, kas attiecas uz Nekustamā īpašuma un apkārtējās teritorijas uzturēšanu kārtībā, ļaut *Iznomātāja* pārstāvjiem veikt visu Īpašuma telpu tehnisko pārbaudi, nodrošināt pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā.
- 4.13. Puses apņemas savlaicīgi – 10 darba dienu laikā rakstiski paziņot otrai pusei par rekvizītu maiņu. Vainīgā puse uzņemas visu atbildību par sekām, kas rodas, pārkāpjot šos noteikumus.

5. Līguma izbeigšana un pretenziju iesniegšanas kārtība

- 5.1. *Iznomātājs* ir tiesīgs izbeigt Līgumu pirms termiņa, neatlīdzinot *Nomniekam* ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu saistītos zaudējumus, kā arī *Nomnieka* taisītos izdevumu Nekustamā īpašuma uzlabošanā, vienu mēnesi iepriekš nosūtot rakstisku pretenziju *Nomniekam*:
- 5.1.1. *Nomnieka* darbības rezultātā tiek bojāts Nekustamais īpašums;
- 5.1.2. *Nomnieks* vairāk nekā vienu mēnesi nemaksā nomas maksu vai nenorēķinās par komunālajiem, apsaimniekošanas vai sakaru pakalpojumiem. Vēlāka parāda samaksa neizslēdz *Iznomātāja* tiesības izbeigt Līgumu uz šāda pamata;
- 5.1.3. *Nomnieks* vairāk nekā vienu mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu;
- 5.1.4. Iznomātais Nekustamais īpašums bez *Iznomātāja* piekrišanas tiek nodots apakšnomā.
- 5.2. *Iznomātājs* ir tiesīgs izbeigt līgumu pirms termiņa, neatlīdzinot *Nomniekam* ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu saistītos zaudējumus, kā arī *Nomnieka* taisītos izdevumu Nekustamā īpašuma uzlabošanā par to rakstiski vienu mēnesi iepriekš paziņojot *Nomniekam*:
- 5.2.1. ja tiesā ir iesniegta prasība par *Nomnieka* atzīšanu par maksātnespējīgu;
- 5.2.2. ja ir apturēta vai izbeigta *Nomnieka* komercdarbība vai kāds no tās pamatvirzieniem, kā rezultātā var kļūt neiespējama šī Līguma izpilde.
- 5.3. *Iznomātājam* ir vienpusējas tiesības atkāpties no Līguma, par to rakstveidā informējot *Nomnieku* trīs mēnešus iepriekš, ja iznomātais Nekustamais īpašums *Iznomātājam* nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai. Tādā gadījumā *Iznomātājs* neatlīdzina *Nomniekam* šajā Līgumā noteiktajā kārtībā saskaņotos un veiktos *Nomnieka* ieguldījumus Nekustamajā īpašumā.
- 5.4. Līgums var tikt priekšlaicīgi izbeigts, abām līgumslēdzējām pusēm vienojoties.
- 5.5. *Nomnieks* var atteikties no Nekustamā īpašuma lietošanas, 2 (divus) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot *Iznomātājam*. Šādā gadījumā *Iznomātājam* nav pienākuma atlīdzināt *Nomniekam* zaudējumus un izdevumus (arī ieguldījumus), kā arī *Nomniekam* nav tiesību prasīt arī uz priekšu samaksātās nomas maksas atdošanu.
- 5.6. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo *Nomnieku* no pienākuma izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmis saskaņā ar Līgumu.
- 5.7. Līguma termiņa izbeigšanās vai jebkuros citos Līguma izbeigšanas gadījumos *Nomniekam* jāatbrīvo Nekustamais īpašums šī Līguma izbeigšanas dienā vai citā *Iznomātāja* norādītajā termiņā un jānodod tas *Iznomātājam* labā stāvoklī. Ar Nekustamā īpašuma labo stāvokli šī Līguma izpratnē saprotams tāds Nekustamā īpašuma stāvoklis, kas nav sliktāks par to stāvokli, kāds bija Līguma parakstīšanas brīdī.
- 5.8. Ja pēc nomas Līguma izbeigšanas *Nomnieka* vainas dēļ Nekustamais īpašums netiek savlaicīgi atbrīvots un nodots *Iznomātājam*, *Nomniekam* jāveic samaksa par Nekustamā īpašuma faktisko lietošanu un jāmaksā līgumsods 1,5 % apmērā no mēneša maksājumu summas par katru nokavēto dienu līdz telpu nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienai, kā arī jāsedz *Iznomātājam* visi zaudējumi, kādi *Iznomātājam* ir nodarīti sakarā ar telpu savlaicīgu neatbrīvošanu.

6. Nepārvarama vara

- 6.1. Līgumslēdzējpusē tiek atbrīvotas no atbildības par līgumsaistību pilnīgu vai daļēju neizpildi, ja tā radusies nepārvaramas varas rezultātā, kuru līgumslēdzējpusē nevarēja paredzēt un novērst, ietekmēt un par kuras rašanos tās nenes atbildību. Nepārvarama vara šī līguma izpratnē ir stihiskas nelaimes, kara darbības, avārijas katastrofas, epidēmijas, streiki, iekšējie nemieri, kā arī gadījumi, kad saistību izpildes neiespējamību nosaka valsts institūciju

pieņemtie normatīvie akti. Par minēto apstākļu iestāšanos septiņu dienu laikā jāpaziņo otrai līgumslēdzējusei.

- 6.2. Ja Nekustamais īpašums dabas stihijas rezultātā vai tās radītā ugunsgrēkā pilnīgi gājis bojā, Līgums tiek izbeigts, pusēm vienojoties. Ja bojājums mazāks par 30% no Nekustamā īpašuma vērtības, Līgums paliek spēkā un atjaunošanas izdevumus sedz **Nomnieks**. Ja bojājums lielāks par 30% – Līgums paliek spēkā tikai pēc rakstiskas papildu vienošanās noslēgšanas.
- 6.3. Ja nepārvaramas varas apstākļi darbojas ilgāk nekā sešus mēnešus, katrai līgumslēdzēju pusei ir tiesības atcelt šo līgumu, paziņojot par to otrai pusei 30 (trīsdesmit) dienu laikā.
- 6.4. Līgumslēdzējuses šī līguma 6.1.punktā noteiktajos gadījumos vienojas par saistību izpildes termiņa pagarināšanu, līguma izbeigšanu vai citu nosacījumu izmaiņu, kamēr darbojas šie apstākļi un sekas.

7. Garantijas

- 7.1. **Iznomātājs** garantē, ka **Nomnieks** var netraucēti izmantot minēto Nekustamo īpašumu Līguma termiņā bez jebkāda pārtraukuma vai traucējuma no **Iznomātāja** puses.
- 7.2. **Nomnieks** garantē, ka persona, kas slēdz šo Līgumu juridiskās/fiziskās personas vārdā, ir attiecīgi pilnvarota slēgt šo līgumu.

8. Īpaši noteikumi

- 8.1. Nomas attiecības ir saistošas līgumslēdzēju pušu tiesību un saistību pārņēmējiem.
- 8.2. Visi paziņojumi un uzaicinājumi, kas nosūtīti ar ierakstītām vēstulēm uz Līgumā norādītajām pušu adresēm, uzskatāmi par iesniegtiem uz pasta zīmoga norādītajā datumā.

9. Pušu atbildība, rekvizīti un paraksti

- 9.1. Par šī līguma saistību neizpildi vai to nepienācīgu izpildi, vainīgā līgumslēdzējuse atlīdzina otrai līgumslēdzējusei tādejādi nodarītos zaudējumus un šajā līgumā paredzētajos gadījumos līgumsodu. Līgumsods un zaudējuma samaksa, neatbrīvo līgumslēdzējuses no saistību reālās izpildes.
- 9.2. Ar zaudējumiem puses saprot tiešo zaudējumus, kuri ir nodarīti otrai līgumslēdzējusei, sakarā ar šī līguma neizpildi. Neiegūtā peļņa netiek uzskatīta par zaudējumiem.
- 9.3. Katra līgumslēdzējuse apņemas sniegt viena otrai dokumentus, izziņas un cita veida informāciju, kas nepieciešama šī līguma izpildei, patstāvīgi vai pēc otras līgumslēdzējuses pieprasījuma pēc iespējas īsākā laikā, bet ne vēlāk kā 7 dienas pēc jauno apstākļu iestāšanās dienas.
- 9.4. Parakstītais Līgums pilnībā apliecina pušu vienošanos. Jebkuras izmaiņas stāsies spēkā tikai tad, kad tās tiks noformētas rakstiski kā pielikums Līgumam un tās parakstīs abas līgumslēdzējas puses. Ja normatīvajos aktos noteiktais regulējums groza, izslēdz vai papildina Līgumā noteikto regulējumu, tad normatīvais regulējums ir Pusēm saistošs arī bez vienošanās pie Līguma parakstīšanas. Līguma pielikums ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.
- 9.5. Ja spēku zaudēs kāds no Līguma nosacījumiem, tas neietekmēs pārējo nosacījumu spēkā esamību.
- 9.6. Pušu strīdi tiek izskatīti, pusēm savstarpēji vienojoties, bet, ja puses nevar vienoties – Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
- 9.7. Līgums sastādīts uz 5 (piecām) lapām 2 (divos) eksemplāros ar Pielikumiem Nr.1 un Nr.2, no kuriem viens eksemplārs paliek **Nomniekam**, viens – **Iznomātājam**.

Iznomātājs:

Apes novada dome
reģ. Nr. 90000035872
Stacijas ielā 2, Apē, LV-4337
SWEDBANK, kods HABALV22
konts LV28 HABA 0551 0258 33523

Izpilddirektors

V.DANDENS

Nomnieks:

Reģ Nr. _____

Adrese: _____

Banka: _____

Konts _____