

Pielikums Nr.1
Mutiskās izsoles nolikumam

**“Nekustamā īpašuma objekta Sergeja Eizenšteina ielā 59A, Rīgā (kadastra Nr.0100 622 0164), daļas, kas
sastāv no administratīvās ēkas Sergeja Eizenšteina ielā 59A, Rīgā (kadastra
apzīmējums 0100 122 0282 101) telpām, nomas tiesību izsolei”**

Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr.DI-____-_____

Rīgā, 2023.gada ____.

Rīgas domes Īpašuma departaments, juridiskā adrese: Riharda Vāgnera iela 5, Rīgā, LV-1050, direktora **Vladimira Ozoliņa** personā, kurš iecelts amatā ar Rīgas domes 30.03.2022. lēmumu Nr.1396 (prot. Nr.53, 53.§) un rīkojas saskaņā Rīgas domes Īpašuma departamenta nolikumu (turpmāk **Iznomātājs**), no vienas puses, un _____ (turpmāk – **Nomnieks**), no otras puses, (turpmāk kopā – Puses), ņemot vērā Rīgas domes Īpašuma departamenta direktora apstiprinātos nekustamā īpašuma Sergeja Eizenšteina ielā 59A, Rīgā (kadastra Nr.0100 622 0164), daļas, nomas tiesību izsoles (Rīgas domes Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas ____ 2023. sēdes protokola Nr.DINIK-23-____-pro) rezultātus, pamatojoties uz:

- Ministru kabineta 20.02.2018. noteikumiem Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi”,
- Rīgas domes 03.07.2012. iekšējiem noteikumiem Nr.16 “Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošā un piekrītošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība”,

ņemot vērā:

- Likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” (turpmāk – likums) 38. un 42. pantu,

noslēdz šādu nekustamā īpašuma nomas līgumu, turpmāk - Līgums:

1. Līguma priekšmets

- 1.1. **Iznomātājs** nodod un **Nomnieks** pieņem nomā nekustamā īpašuma Sergeja Eizenšteina ielā 59A, Rīgā, kadastra Nr.0100 622 0164, sastāvā esošās **administratīvās ēkas Sergeja Eizenšteina ielā 59A, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 122 0282 101, 2.stāva telpas Nr.8-11 (telpu grupa 004) ar kopējo platību 54,60 m²** (turpmāk – Īpašums). Īpašuma telpu plāns tiek pievienots Līgumam (Pielikums Nr.1) un ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.
- 1.2. Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašuma tiesības uz Īpašumu nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000146236.
- 1.3. Īpašums saistīts ar zemesgabalu (kadastra Nr.0100 122 0282), uz kura daļu īpašuma tiesības Rīgas pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1200 nostiprinātas trešajai personai (zemes vienības daļas kadastra apzīmējums 0100 122 0282 8005), 436 m² platībā.
Īpašumam piesaistīta zemesgabala daļa proporcionāli Īpašuma platībai, kas atbilst 57,43 m² (turpmāk – Zemesgabals).

- 1.4. Īpašums saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1).
- 1.5. Īpašums tiek iznomāts komercdarbībai.
- 1.6. Nomnieks uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja Īpašumu Nomnieks atbilstoši savai iecerei nevarēs izmantot Līguma 1.5.apakšpunktā minētajam mērķim un/vai nevarēs izpildīt Līgumā noteiktās saistības. Iznomātājs šajā gadījumā neatlīdzina Nomniekam nekādus izdevumus (tai skaitā, ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus).

2. Līguma termiņš

- 2.1. Līgums stājas spēkā pēc Līguma abpusējas parakstīšanas un Īpašuma nodošanas - pieņemšanas akta parakstīšanas Līguma reģistrācijas dienā Rīgas domes Elektroniskās lietvedības informācijas aprites un sēžu nodrošināšanas lietojumprogrammas sistēmā.
- 2.2. Līgums spēkā 6 (sešus) gadus no Līguma spēkā stāšanās dienas.
- 2.3. Ja to atļauj normatīvie akti, pēc šī Līguma 2.2. apakšpunktā minētā nomas termiņa izbeigšanās, Līguma termiņš var tikt pagarināts, noslēdzot par to rakstveida vienošanos. Nomniekam ir pienākums rakstiski paziņot Iznomātājam par vēlēšanos pagarināt Līguma termiņu ne vēlāk kā 2 (divus) mēnešus pirms Līgumā noteiktā termiņa beigām.

3. Samaksas noteikumi

- 3.1. Nomas maksa par Īpašuma lietošanu ir **EUR _____**(_____ euro, 00 centi) **mēnesī** no Līguma spēkā stāšanās dienas.
- 3.2. No Līguma spēkā stāšanās dienas Nomnieks kompensē Iznomātājam Zemesgabala likumiskās lietošanas maksu (turpmāk – Kompensācijas maksājums) visā Līguma darbības laikā.
Kompensācijas maksājums ir 4% gadā no Zemesgabala kadastrālās vērtības, ja Īpašuma un Zemesgabala īpašnieki nav vienojušies par citu lietošanas maksas apmēru.
Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem Zemesgabala kadastrālā vērtība 2023. gadā ir EUR 17370,00, tādējādi Kompensācijas maksājums ir EUR 91,52 gadā.
- 3.3. Papildus nomas maksai, Nomnieks, atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa likumā spēkā esošai nodokļa likmei, maksā pievienotās vērtības nodokli (turpmāk - PVN).
- 3.4. Papildus Kompensācijas maksājumam Nomnieks maksā PVN atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa likumā spēkā esošajai nodokļa likmei, ja to nosaka normatīvie akti.
- 3.5. Līguma darbības laikā nekustamā īpašuma nodokli un visus citus nodokļus un nodevas, kas paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz Īpašumu, Nomnieks maksā patstāvīgi.
- 3.6. Pirmo nomas maksas maksājumu par Īpašuma lietošanu saskaņā ar Līguma 3.1.apakšpunktu un Kompensācijas maksājumu saskaņā ar Līguma

3.2.apakšpunktu (turpmāk kopā – Maksājumi) proporcionāli kalendāro dienu skaitam no Līguma spēkā stāšanās dienas līdz nākošajam kalendārajam mēnesim Nomnieks maksā Iznomātājam 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas.

Turpmāk Maksājumus Nomnieks veic pa kalendārajiem mēnešiem, tie jāieskaita Iznomātāja norēķinu kontā par kārtējo mēnesi līdz mēneša 15.datumam, norādot šādus rekvizītus:

Saņēmējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr.LV90011524360,

konts: Nr.LV46RIKO0020300003010,

Luminor Bank AS, Latvijas filiāle, kods RIKOLV2X (**iemaksas mērķis: iestādes kods 214 Rīgas domes Īpašuma departaments, Līguma Nr. par kuru veikts maksājums**).

Maksājumi tiek saņemti dienā, kad tie ir saņemti Iznomātāja norēķinu kontā.

Iznomātāja rēķini tiek sūtīti uz Nomnieka norādīto e-pastu: _____. Ja Nomniekam ir aktivizēta oficiālā elektroniskā adrese, Iznomātāja rēķini Nomniekam tiek sūtīti uz Nomnieka oficiālo elektronisko adresi.

Rēķina nesaņemšana neatbrīvo Nomnieku no pienākuma veikt Maksājumus saskaņā ar 3.1. un 3.2.apakšpunktu Līgumā norādītajā termiņā.

- 3.7. Par Maksājumu termiņu kavējumiem Nomnieks Iznomātājam maksā nokavējuma procentus 0,1% apmērā no kavētās maksājuma summas par katru nokavēto dienu.
- 3.8. Nomnieks ir samaksājis Iznomātāja izdevumus **EUR 50,82** (piecdesmit *euro*, 82 *centi*) (tai skaitā PVN) par sertificēta vērtētāja noteikto Īpašuma tirgus nomas maksas vērtējumu.
- 3.9. Nomnieka samaksāto izsoles drošības naudas summu **EUR 229,32** (divi simti divdesmit deviņi *euro*, 32 *centi*) un nodrošinājuma piemaksas summu EUR _____, kopā EUR _____kā Nodrošinājuma depozītu – 2 (divu) mēnešu nosolītās Īpašuma nomas maksas apmērā (bez PVN) Iznomātājs ķīlas veidā patur visu Līguma darbības periodu Līgumā noteikto Nomnieka saistību pilnīgas izpildes nodrošinājumam. Iznomātājs, Līgumam beidzoties, tai skaitā, jebkurā no Līgumā paredzētās vienpusējās atkāpšanās gadījumiem, Nodrošinājuma depozītu novirza Nomnieka neizpildīto saistību dzēšanai, tai skaitā, nomas maksas un/vai Kompensācijas maksājuma parāda un/vai nokavējumu procentu, un/vai līgumsoda segšanai. Pēc Līguma izbeigšanās un Nomnieka neizpildīto saistību ieturējuma, atlikušo Nodrošinājuma depozīta summu, ja tāda ir, Iznomātājs atmaksā Nomniekam 30 (trīsdesmit) darba dienu laikā.
- 3.10. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski nosūtot Nomniekam attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt Īpašuma nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā:
 - 3.10.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10%. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar otro nomas gadu, atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;

- 3.10.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi vai nodevas. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos;
- 3.10.3. reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies Iznomātāja Nekustamā īpašuma plānotie pārvaldīšanas izdevumi;
- 3.10.4. ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību, ja tā nav zemāka par Līgumā noteikto.
- 3.11. Nomas maksu un Kompensācijas maksājumu Nomnieks maksā pilnā apmērā visu Līguma darbības laiku neatkarīgi no jebkādiem apstākļiem.
- 3.12. Nomnieks apņemas 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Līguma stāšanās spēkā apdrošināt Īpašumu pret visa veida riskiem par saviem līdzekļiem, nodrošinot Īpašuma apdrošināšanas nepārtrauktību visā Līguma darbības laikā. Apdrošināšanas atlīdzības lielums tiek noteikts Īpašuma atjaunošanas vērtībā. Ja Īpašuma nolietojums ir lielāks par 50%, apdrošināšanas atlīdzības lielums ir Īpašuma faktiskā vērtība, bet tā nevar būt mazāka par Īpašuma kadastrālo vērtību. **Kā apdrošināšanas atlīdzības saņēmējs polisē jānorāda Iznomātājs.** Apdrošināšanas polise (polises) iesniedzama Iznomātājam 5 (piecu) darba dienu laikā pēc attiecīga apdrošināšanas līguma noslēgšanas. Iestājoties apdrošināšanas gadījumam, Nomnieks apņemas nekavējoties samaksāt Iznomātājam starpību starp radītiem zaudējumiem un apdrošināšanas kompānijas izmaksāto summu.
- 3.13. **Iznomātājs** var vienpusēji mainīt Kompensācijas maksājuma apmēru, ja noslēgts jauns zemesgabala (kadastra apzīmējums 0100 122 0282) lietošanas līgums vai mainījušies likuma noteiktā Zemesgabala likumiskās lietošanas maksa. **Iznomātāja** noteiktās izmaiņas ir saistošas **Nomniekam** ar dienu, kad stājušās spēkā attiecīgās izmaiņas.

4. Pušu pienākumi un tiesības

- 4.1. Īpašuma stāvoklis Nomniekam ir zināms. Tas tiek iznomāts tādā stāvoklī, kādā tas ir nodošanas dienā un kāds ir fiksēts Līgumam pievienotajā Īpašuma pieņemšanas un nodošanas aktā.
- 4.2. Nomniekam ir pienākums visā Līguma darbības laikā veikt visas nepieciešamās darbības, lai nepasliktinātu Īpašuma tehnisko stāvokli, kā arī ārējo izskatu. Iepriekš saskaņojot ar Iznomātāju, Nomnieks apņemas veikt Īpašuma kārtējo remontu un Nomnieks ievēro, ka tas veicams atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Izdevumus par minētajiem remontdarbiem sedz Nomnieks. Pēc būvdarbu pabeigšanas Nomnieks iesniedz Iznomātājam rakstisku, dokumentāli pamatotu izziņu par Īpašumā paveiktajiem būvdarbiem un ieguldītajiem līdzekļiem, t.i., par būvdarbu izpildi saskaņā ar faktiski izpildīto darbu tāmi. **Nomniekam netiek atlīdzināti izdevumi kārtējiem Īpašuma remontdarbiem, kosmētiskajiem remontiem, Īpašuma pielāgošanai Nomnieka vajadzībām un Īpašuma uzturēšanai Līguma darbības laikā, kā arī jebkuri citi Īpašumā veiktie ieguldījumi un izdevumi, tai skaitā nepieciešamie, derīgie un greznuma izdevumi,** izņemot, ja Līguma darbības laikā tiek noslēgta Līguma 4.5.apakšpunktā minētā vienošanās, kas paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu.

- 4.3. Ja Līguma darbības laikā kapitālieguldījumu veikšanu rakstiski saskaņo Iznomātājs:
- 4.3.1. Nomnieks ir tiesīgs būvdarbus uzsākt pēc tam, kad Iznomātājs normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodrošinājis būves tehnisko apsekošanu, tostarp būves fotofiksāciju;
- 4.3.2. Nomniekam ir pienākums būvdarbu garantijas termiņu noteikt atbilstoši būves grupai un saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Būvdarbu garantijai jābūt spēkā arī tad, ja Līgums tiek izbeigts pirms garantijas termiņa beigām, un šajā gadījumā būves īpašnieks ir tiesīgs vērsties pie būvuzņēmēja ar prasību novērst garantijas termiņa laikā konstatētos būvdarbu trūkumus vai defektus. Nomnieka pienākums ir pirms būvdarbu uzsākšanas iesniegt Iznomātājam Nomnieka un būvuzņēmēja parakstītu apliecinājumu par minēto prasību izpildi;
- 4.3.3. Nomniekam ir pienākums veikt būvdarbus saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātu un saskaņotu (tai skaitā ar Iznomātāju) būvprojektu un Iznomātāja akceptētu izmaksu tāmi, būvdarbu izpildei piesaistot tikai būvuzņēmēju vai kvalificētus speciālistus, kas ir tiesīgi veikt attiecīgos būvdarbus;
- 4.3.4. Nomniekam ir pienākums viena mēneša laikā pēc būvdarbu pabeigšanas iesniegt Iznomātājam dokumentu, kas apliecina būves pieņemšanu ekspluatācijā, būves kadastrālās uzmērīšanas lietu, izpilddokumentāciju, tai skaitā 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 pieņemts ekspluatācijā.
- 4.4. Saskaņojot ar Iznomātāju un saņemot pilnvaru, Nomnieks, ja tas ir nepieciešams, par saviem līdzekļiem, nesaņemot atlīdzību no Iznomātāja, ierosina un nodrošina Īpašuma lietošanas veida un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa maiņu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 4.5. Ja Īpašumā Līguma darbības laikā saskaņā ar Iznomātāja vērtējumu ir nepieciešams veikt kapitālieguldījumus un Nomnieks tos veic saskaņā ar Līgumu par saviem līdzekļiem un ar Iznomātāja rakstisku piekrišanu, kas tiek izteikta noslēdzot rakstisku vienošanos ar Nomnieku, un ja šī vienošanās paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu, un akceptētu izmaksu tāmi, ievērojot normatīvo aktu prasības, pēc minēto darbu pabeigšanas Iznomātājs Līguma darbības laikā nomas maksu var samazināt proporcionāli Nomnieka veiktajiem ieguldījumiem, ievērojot Civillikumā minētos nosacījumus par nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. Nomas maksu var samazināt, ievērojot normatīvajos aktos un Līgumā paredzēto kārtību. Iznomātājs neatlīdzina atlikušo ieguldījumu summu, kas, Līgumam beidzoties, nav ieskaitīta nomas maksā.
- 4.6. Nomnieks ir atbildīgs par Īpašuma ekspluatāciju atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
- 4.7. Nomnieks jebkurus būvdarbus var uzsākt tikai ar Iznomātāja piekrišanu un pēc veicamo darbu, to apjomu, plānoto ieguldījumu apjomu, tāmju un projekta

saskaņošanas ar Izmomātāju, ievērojot visus būvniecību regulējošos normatīvos aktus, un pēc tam, kad būvatļaujā (kura kļuvusi neapstrīdama), apliecinājuma kartē vai paskaidrojuma rakstā izdarīta atzīme par normatīvajos aktos noteikto nosacījumu izpildi un būvvaldē reģistrēti būvdarbu uzsākšanai nepieciešamie dokumenti. Pēc būvdarbu pabeigšanas Nomnieks iesniedz Izmomātājam dokumenta, kas apliecina būves pieņemšanu ekspluatācijā, apstiprinātu kopiju un aktualizētu Īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietu.

- 4.8. Ja Līguma 4.5.apakšpunktā minētā vienošanās paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu, Nomnieks, iesniedzot Izmomātājam iesniegumu par kapitālieguldījumu atlīdzināšanu, pievieno šādus dokumentus:
 - 4.8.1. Līguma vai atsevišķas Pušu vienošanās, kurā skaidri un nepārprotami fiksētas Nomnieka tiesības vai pienākums veikt izdevumus Īpašumā un kurā ir paredzētas Nomnieka tiesības saņemt izdevumu atlīdzināšanu, kopiju;
 - 4.8.2. sertificēta būvinženiera sagatavotu tehniskās apsekošanas slēdzienu par veicamo darbu nepieciešamību;
 - 4.8.3. dokumenta, kas apliecina Izmomātāja piekrišanu būvdarbu veikšanai, kopiju, bet gadījumos, kad darbu izpildei nepieciešams būvprojekts, – ar Izmomātāju saskaņota un normatīvajos aktos noteiktā kārtībā akceptēta būvprojekta kopiju;
 - 4.8.4. būvdarbu izmaksu tāmes, kuras saskaņojis Izmomātājs;
 - 4.8.5. darbu izpildes pārskatus, būvdarbu veicēju atskaites (akti par veiktajiem darbiem; forma Nr.2 u.c.) par Nomnieka pasūtītajiem būvniecības darbiem un to izpildi, kas saskaņoti ar Izmomātāju;
 - 4.8.6. veikto darbu pieņemšanas un nodošanas aktu, kuru ir akceptējis Izmomātājs;
 - 4.8.7. par veiktajiem darbiem izdarītos maksājumus apliecinošus dokumentus.
- 4.9. Ja Līguma 4.5.apakšpunktā minētā vienošanās paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu, Nomniekam iesniegums par izdevumu atlīdzināšanu jāiesniedz sešu mēnešu laikā pēc būvobjekta pieņemšanas ekspluatācijā. Ja attiecīgie nosacījumi netiek ievēroti, Nomniekam zūd tiesības uz izdevumu atlīdzināšanu.
- 4.10. Ja Līguma 4.5.apakšpunktā minētā vienošanās paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu, tad Nomniekam atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs saskaņā ar Civillikumu, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu Līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām darbu veikšanas brīdī, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, iekļauti ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarifi, Nomnieka gūto labumu, nomas maksā jau ieskaitīto izdevumu apjomu, un novērtējot citus apstākļus, kas var ietekmēt atlīdzināmo izdevumu apmēru. Vērtējumu pasūta Izmomātājs un Nomnieks sedz visus vērtējuma izdevumus.
- 4.11. Ja Līguma 4.5.apakšpunktā minētā vienošanās paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu, tad, ņemot vērā sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja atzinumu par atlīdzināmo izdevumu apmēru (vērtējumu pasūta Izmomātājs un Nomnieks sedz sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja izdevumus), Nomnieka ieguldīto līdzekļu apjoms tiek fiksēts, Pusēm parakstot atsevišķu vienošanos pie Līguma, kurā Izmomātājs akceptē veiktos ieguldījumus saskaņā ar Izmomātāja saskaņotajiem būvdarbu apjomiem un ieguldījumiem un kurā Puses vienojas par atlīdzināmo izdevumu apmēru atbilstoši Izmomātāja

pasūtītajam sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atzinumam, izdevumu atlīdzināšanas kārtību, termiņiem, nomas maksas samazināšanu, ievērojot Līgumā un normatīvajos aktos noteikto kārtību un ievērojot, ka Līguma darbības laikā Nomniekam atlīdzināmie izdevumi var tikt ieskaitīti Īpašuma nomas maksā, sedzot ne vairāk kā 70% no ikmēneša nomas maksas par Īpašumu (bez PVN). Iznomātājs neatlīdzina atlikušo ieguldījumu summu, kas, Līgumam beidzoties, nav ieskaitīta Īpašuma nomas maksā. Minētā vienošanās stājas spēkā pēc tās abpusējas parakstīšanas un reģistrēšanas Rīgas domes Vienotajā informācijas sistēmā un kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

- 4.12. Nomnieka veiktie kapitālieguldījumi var tikt atlīdzināti vienīgi Līgumā noteiktajos gadījumos un Līgumā noteiktajā kārtībā, ievērojot normatīvo aktu prasības. Ja Nomnieks nav ievērojis Līgumā noteiktos pienākumus, tostarp Līguma 4.3., 4.8.apakšpunktā minētos nosacījumus, Nomniekam zūd tiesības uz nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. Nomniekam nav tiesību uz nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu arī gadījumā, ja būvdarbi netiek pilnībā pabeigti un būvobjekts netiek nodots ekspluatācijā. Ja Līgums tiek izbeigts saskaņā ar Līguma 5.1.apakšpunktu vai pēc paša Nomnieka iniciatīvas, tad Nomniekam nav tiesību uz nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. Šādā gadījumā Nomnieks nodod Iznomātājam bez atlīdzības Nomnieka izdarītos uzlabojumus, pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā. Tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina Īpašuma normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi, nesabojājot tos, un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.
- 4.13. Nomnieks apņemas veikt Īpašuma uzturēšanu atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, tostarp ievērojot Rīgas domes saistošo noteikumu par Rīgas pilsētas teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu prasības. Nomnieks uzņemas pilnu atbildību par Īpašuma ekspluatāciju, Nomniekam ir pienākums slēgt līgumus par pakalpojumiem, veikt Īpašuma, kā arī Īpašumam piegulošās publiskas lietošanas teritorijas uzkopšanu, organizēt atkritumu izvešanu, nodrošināt un sekot sanitāro normu un ugunsdrošības noteikumu ievērošanai, par avārijas situācijām nekavējoties paziņot organizācijām, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpi, veikt neatliekamus pasākumus avārijas likvidēšanai un informēt Iznomātāju. Nomniekam ir pienākums atbildēt par ugunsdrošību Īpašumā, apstādījumu uzturēšanu un aizsardzību Zemesgabalā, kā arī Nomnieks atbild par citu nekustamā īpašuma īpašniekam normatīvajos aktos noteikto pienākumu izpildi saistībā ar Īpašumu, tostarp Nomnieks uzņemas materiālo zaudējumu atlīdzināšanu minēto pienākumu neizpildes gadījumā. Īpašniekam normatīvajos aktos noteiktos pienākumus, kas attiecas uz Īpašumu, Nomniekam ir pienākums veikt par saviem līdzekļiem, un uz Īpašumu gulošās nastas un aprūtinājumus Nomnieks nes par saviem līdzekļiem, nesāņemot atlīdzību no Iznomātāja.
- 4.14. Nomniekam viena mēneša laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas ir pienākums ar administratīvās ēkas Sergeja Eizenšteina ielā 59A, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 122 0282 101), apsaimniekotāju – SIA „Rīgas nami”, reģistrācijas Nr.40003109638, noslēgt apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu piegādes līgumu par Īpašuma nodrošināšanu ar elektrības piegādi, ūdensapgādi un kanalizāciju, par sadzīves atkritumu savākšanu, izvešanu, Īpašumam piegulošās teritorijas un Zemesgabala uzkopšanu un par saņemtajiem pakalpojumiem veikt

samaksu pēc piestādītajiem rēķiniem. Par sakaru pakalpojumu saņemšanu Nomnieks slēdz līgumus ar attiecīgajiem šādu pakalpojumu sniedzošajiem uzņēmumiem.

- 4.15. Nomnieks veic Īpašuma apsardzi pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem.
- 4.16. Ja Īpašumam ir radušies bojājumi, tad Nomnieks nekavējoties novērš radušos bojājumus un sedz ar bojājumu novēršanu saistītos izdevumus, turpinot maksāt nomas maksu pilnā apmērā.
- 4.17. Nomniekam ir tiesības nodot iznomāto Īpašumu apakšnomā tikai ar iepriekšēju Iznomātāja rakstisku piekrišanu. Apakšnomas līguma darbības laiks nedrīkst pārsniegt Līguma darbības laiku. Apakšnomas saskaņošanas gadījumā Nomniekam saglabājas visas saistības, kas Līgumā ir noteiktas Nomniekam.
- 4.18. Nomniekam ir pienākums izpildīt normatīvo aktu, pašvaldības institūciju un Iznomātāja prasības, kas attiecas uz Īpašuma un apkārtējās teritorijas uzturēšanu kārtībā, ļaut Iznomātāja pārstāvjiem veikt Īpašuma tehnisko pārbaudi, nodrošināt pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā.
- 4.19. Nomniekam ir pienākums ievērot Zemesgabala lietošanas tiesību aprobežojumus, t.sk., esošās pazemes un virszemes komunikācijas, arī tad, ja tās nav ierakstītas zemesgrāmatā, inženierkomunikāciju un objektu aizsargjoslas, kurās jāievēro lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām un citus lietošanas tiesību aprobežojumus, kas noteikti saskaņā ar normatīvajiem aktiem, arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā.
- 4.20. Ja Īpašums ir kultūras piemineklis vai šāds statuss tiek piešķirts Līguma darbības laikā, Nomniekam ir pienākums ievērot normatīvos aktus kultūras pieminekļu aizsardzības jomā un Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumus par kultūras pieminekļu izmantošanu un saglabāšanu.

5. Līguma izbeigšana un pretenziju iesniegšanas kārtība

- 5.1. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot Nomniekam jebkurus ar Īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus), par to paziņojot 30 (trīsdesmit) kalendārās dienas iepriekš, nosūtot rakstisku paziņojumu, šādos gadījumos:
 - 5.1.1. Nomnieka darbības vai bezdarbības dēļ tiek bojāts Īpašums;
 - 5.1.2. Nomniekam ir bijuši vismaz trīs Maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu;
 - 5.1.3. Nomnieks vairāk nekā mēnesi nav norēķinājies par komunālajiem, apsaimniekošanas (piemēram, atkritumu izvešana, elektrība, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi) un sakaru pakalpojumiem;
 - 5.1.4. Nomnieks nav noslēdzis Līguma 4.14. apakšpunktā minēto pakalpojumu līgumu;
 - 5.1.5. Nomnieks nav veicis Īpašuma apdrošināšanu;
 - 5.1.6. Nomnieks vairāk nekā mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par Īpašumu;
 - 5.1.7. Nomniekam ir pasludināts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpus tiesiskās aizsardzības process;

- 5.1.8. ir apturēta Nomnieka saimnieciskā darbība, vai pamatojoties uz Valsts ieņēmumu dienesta lēmumu ir izbeigta Nomnieka darbība;
- 5.1.9. Nomniekam ir uzsākts likvidācijas process;
- 5.1.10. Īpašums bez Izmomātāja rakstiskas piekrišanas tiek nodots apakšnomā;
- 5.1.11. Nomnieks nepilda Īpašuma izmantošanas noteikumus vai netiek sasniegts Līguma mērķis, ar kuru Izmomātājam bija tiesības rēķināties;
- 5.1.12. ja Nomnieks izmanto Īpašumu citiem mērķiem nekā minēts Līguma 1.5.apakšpunktā;
- 5.1.13. Līguma noteikumu neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod Izmomātājam pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;
- 5.1.14. Nomnieks veic patvaļīgu Īpašuma vai tā daļas pārbūvi un/vai pārplānošanu, un/vai nojaukšanu un/vai maina tā funkcionālo nozīmi, bojā to un/vai veic būvdarbus Īpašumā, pārkāpjot normatīvos aktus;
- 5.1.15. Nomnieks nepilda kādu no Līguma 4.punkta apakšpunktos minētajiem pienākumiem;
- 5.1.16. Nomnieks Līgumā noteiktajos gadījumos Izmomātāja noteiktajā termiņā nekompensē Izmomātājam sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atlīdzības summu.
- 5.2. Ja Īpašums Izmomātājam nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai, Izmomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku trīs mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomniekam zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu.
- 5.3. Nomnieks var atteikties no Īpašuma lietošanas, 2 (divus) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot Izmomātājam un noslēdzot vienošanos ar Izmomātāju par Līguma izbeigšanu. Šādā gadījumā Izmomātājam nav pienākuma atlīdzināt Nomniekam zaudējumus un ar Īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus).
- 5.4. Līgums var tikt priekšlaicīgi izbeigts, Pusēm vienojoties un neatlīdzinot Nomniekam ar Īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus).
- 5.5. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo Nomnieku no pienākuma izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmis saskaņā ar Līgumu.
- 5.6. Ja Īpašums dabas stihijas rezultātā vai tās radītā ugunsgrēkā pilnīgi gājis bojā, Līgums tiek izbeigts, Pusēm vienojoties. Ja bojājums mazāks par 30% no Īpašuma vērtības, Līgums paliek spēkā un atjaunošanas izdevumus sedz Nomnieks. Ja bojājums lielāks par 30%, Līgums paliek spēkā tikai pēc rakstiskas papildu vienošanās noslēgšanas.
- 5.7. Līguma termiņam beidzoties vai jebkuros citos Līguma izbeigšanas gadījumos Nomniekam jāatbrīvo Īpašums Līguma izbeigšanās dienā un jānodod tas Izmomātājam ar nodošanas un pieņemšanas aktu, izpildot šādus pienākumus:
 - 5.7.1. aizejot atstāt Īpašumu tīru;
 - 5.7.2. paņemt līdzi visu personīgo īpašumu un iekārtas;
 - 5.7.3. noņemt visas piestiprinātās zīmes no Īpašuma iekšpuses un ārpusēs, atjaunojot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;
 - 5.7.4. izlabot Īpašumā visus bojājumus, kuri radušies atbrīvošanas rezultātā;

- 5.7.5. Īpašumu nodot labā stāvoklī. Ar labo stāvokli Līguma izpratnē saprotams tāds, kas nav sliktāks par to stāvokli, kāds tas bija Līguma 4.1.apakšpunktā minētajā Īpašuma pieņemšanas un nodošanas aktā, ievērojot Īpašuma dabīgo nolietojumu;
- 5.7.6. jānodod Iznomātājam bez atlīdzības Nomnieka izdarītie neatdalāmie uzlabojumi, kā arī visi nepieciešamie un derīgie ieguldījumi, ko ir veicis Nomnieks, un pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā;
- 5.7.7. jānodod Iznomātājam bez atlīdzības lietas un aprīkojums, kas nodrošina Īpašuma normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi, nesabojājot tos, un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.
- 5.8. Nomnieks piekrīt, ka Nomnieka un trešo personu kustamā manta, kas atradīsies Īpašumā nākamajā dienā pēc Līguma izbeigšanās, tiek atzīta par atmestu mantu, un Iznomātājs ir tiesīgs pārņemt to savā īpašumā un rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem.
- 5.9. Līguma 5.7.apakšpunktā paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā Nomniekam jāmaksā līgumsods viena gada nomas maksas apmērā, kāds tas ir Līguma izbeigšanas brīdī, kā arī jāsedz Iznomātājam visu veidu zaudējumi un izdevumi, kādi Iznomātājam radušies sakarā ar Līguma 5.7.apakšpunktā Nomniekam noteikto pienākumu nepildīšanu.

6. Īpaši noteikumi

- 6.1. Nomas attiecības ir saistošas Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem.
- 6.2. Nomnieks piekrīt korespondences, tostarp jebkādu dokumentu saistībā ar Līgumu, t.sk., Iznomātāja paziņojumu, brīdinājumu, pretenziju, rēķinu, saņemšanai elektroniski 3.6.apakšpunktā norādītajā Nomnieka e-pastā.
- 6.3. Ja Nomniekam ir aktivizēta oficiālā elektroniskā adrese, tad 6.2.apakšpunktā norādītā Iznomātāja korespondence Nomniekam tiek sūtīta uz Nomnieka oficiālo elektronisko adresi.
- 6.4. Nomniekam ir pienākums rakstiski paziņot Iznomātājam par rekvizītu maiņu, tostarp savas juridiskās adreses/deklarētās adreses un/vai e-pasta adreses maiņu, 2 (divu) nedēļu laikā. Ja tas netiek izdarīts, Puses uzskata, ka Nomnieks ir saņēmis Iznomātāja nosūtīto korespondenci un Nomnieks uzņemas visu atbildību par sekām, kas rodas, pārkāpjot šos noteikumus.
- 6.5. Puses piekrīt – ja kādai no Pusēm Līguma ietvaros izveidosies parāda saistības pret otru Pusi, tad kreditora puse būs tiesīga bez saskaņošanas ar debitora pusi veikt debitora puses personas datu apstrādi apjomā, kas nepieciešams, lai veiktu parāda piedziņu.
- 6.6. Parakstītais Līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Jebkuras izmaiņas stāsies spēkā tikai tad, kad tās tiks noformētas rakstiski kā pielikums Līgumam un tās parakstīs Puses. Visi Līguma pielikumi ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.
- 6.7. Ja spēku zaudēs kāds no Līguma noteikumiem, tas neietekmēs pārējo noteikumu spēkā esību.
- 6.8. Pušu strīdi tiek izskatīti, Pusēm savstarpēji vienojoties, bet, ja Puses nevar vienoties – Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

- 6.9. Līgums ir sastādīts uz 11 (vienpadsmit) lapām, 2 (divos) eksemplāros (ar Pielikumu Nr.1), no kuriem viens eksemplārs paliek Nomniekam, otrs eksemplārs – Iznomātājam.

Pušu adreses un paraksti:

Iznomātājs:

Rīgas domes Īpašuma departaments
R. Vāgnera iela 5,
Rīga, LV-1050
e-pasts: di@riga.lv

Nomnieks:

Rīgas domes Īpašuma departamenta
direktors

Vladimirs Ozoliņš