

Pielikums Nr. 1

**Mutiskās izsoles nolikumam „Nekustamā īpašuma Uzvaras bulvārī 15, Rīgā,
(kadastra Nr. 0100 049 0261) daļas, nomas tiesību mutiskai izsolei”**

Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr. DI-25-_____

Rīgā, 2025. gada ____.

Rīgas valstspilsētas pašvaldības 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 ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta nolikumu (turpmāk arī – Iznomātājs), no vienas puses, un _____ (turpmāk – Nomnieks), no otras puses, (turpmāk kopā – Puses),

ņemot vērā apstiprinātos nekustamā īpašuma **Uzvaras bulvārī 15, Rīgā, (kadastra Nr. 0100 049 0261) daļas** nomas tiesību izsoles rezultātus (Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas _____.2025. sēdes protokols Nr. DINIK – 25 - ____ - pro), 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 piekritošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība”,

noslēdz šādu nekustamā īpašuma nomas līgumu (turpmāk – Līgums):

1. Līguma priekšmets

1.1. Nomnieks no pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienas nomā nekustamā īpašuma **Uzvaras bulvārī 15, Rīgā, (kadastra Nr. 0100 049 0261), daļu**, kas sastāv no:

1.1.1. kafejnīcas / īslaicīgas lietošanas būves (pēc nodošanas ekspluatācijā tiks piešķirts kadastra apzīmējums), t.i., kafejnīcas zāles ar platību 55,60 m², kafejnīcas virtuves ar platību 19,90 m², kafejnīcas palīgtelpas ar platību 6,10 m², vasaras kafejnīcas, kafejnīcas terases un lieveņa ar kopējo platību 190,10 m², tualetes telpas ar kopējo platību 36,10 m², turpmāk kopā – Īpašums, Īpašuma kopējā **platība 307,80 m²**;

1.1.2. zemesgabala (kadastra apzīmējums 0100 049 0261) **daļas “A”**, turpmāk – Zemesgabals, **ar kopējo platību 370,00 m²**, turpmāk – Zemesgabals, turpmāk Īpašums un Zemesgabals kopā – Nekustamais īpašums. Īpašuma plāns un Zemesgabala plāni pievienoti Līgumam (Pielikums Nr. 1) un ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.

Īpašuma un/vai Nekustamā īpašuma platība var mainīties, tostarp pēc Īpašuma kadastrālās uzmērīšanas vai Īpašuma nodošanas ekspluatācijā, un Iznomātājs var vienpusēji grozīt Līgumu, nosūtot Nomniekam paziņojumu par Īpašuma un/vai Nekustamā īpašuma platības un/vai kadastra apzīmējuma izmaiņām. Šādas Iznomātāja noteiktas izmaiņas ir saistošas Nomniekam ar dienu, kad aktualizēti Īpašuma un/vai Nekustamā īpašuma kadastra dati.

- 1.2. Iznomātāja īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Uzvaras bulvārī 15, Rīgā, (kadastra Nr. 0100 049 0261) ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 5853.
- 1.3. Izmantošanas mērķis: **Īpašums tiek iznomāts sabiedriskās ēdināšanas pakalpojumu sniegšanai, kafejnīcas iekārtošanai un tās darbības nodrošināšanai, kā arī sabiedrisko tualetu darbības nodrošināšanai un publiskai bezmaksas pieejamībai katru dienu laikā no plkst. 8:00 līdz plkst. 21:00, un Īpašuma uzturēšanai labā tehniskā un vizuālajā stāvoklī, bet Zemesgabals – Īpašuma uzturēšanai, apsaimniekošanai - bez jaunas apbūves tiesībām.**
- 1.4. Nekustamais īpašums atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam atrodas dabas un apstādījumu teritorijā (DA2) – Uzvaras parka teritorijā.
- 1.5. Nomnieks uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja Īpašuma būvniecības darbi netiek pabeigti vai Īpašums netiek nodots ekspluatācijā, un/vai 4.2.apakšpunktā noteiktais termiņš tiek pagarināts, un/vai Nomnieks nevarēs Nekustamo īpašumu izmantot 1.3. apakšpunktā minētajam mērķim un/vai nevarēs izpildīt Līgumā noteiktās saistības. Iznomātājs 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 Līguma reģistrācijas dienā Elektroniskās lietvedības informācijas aprites un sēžu nodrošināšanas lietojumprogrammas sistēmā.
- 2.2. Līgums ir **spēkā 5 (piecus) gadus** no Līguma spēkā stāšanās dienas.
- 2.3. Pēc 2.2. apakšpunktā minētā nomas termiņa izbeigšanās, noslēdzot par to rakstveida vienošanos, Līguma termiņš var tikt pagarināts, ja to pieļauj normatīvie akti, tostarp Īpašuma ekspluatācijas termiņš pagarināts normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, ja Nomnieks labticīgi pildījis Līguma pienākumus, tostarp Nomniekam nav nenokārtotu parādsaistību pret Iznomātāju. 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 Nekustamā īpašuma lietošanu ir **EUR_____** (_____ euro, 00 centi) **mēnesī** no Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienas.
- 3.2. Papildus nomas maksai, Nomnieks, atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa likumā spēkā esošai nodokļa likmei, maksā pievienotās vērtības nodokli (PVN).
- 3.3. Nekustamā īpašuma nodokli un visus citus nodokļus un nodevas, kas paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz Nekustamo īpašumu, Nomnieks maksā patstāvīgi normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 3.4. Nomas maksas maksājumus par Nekustamā īpašuma lietošanu saskaņā ar 3.1. apakšpunktu Nomnieks sāk maksāt no Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienas un 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 valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments, Līguma Nr., par kuru veikts maksājums**).

Maksājums tiek uzskatīts par saņemtu dienā, kad tas ir saņemts 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 nomas maksas maksājumu Līgumā norādītajā termiņā.

- 3.5. Par maksājumu termiņu kavējumiem Nomnieks Iznomātājam maksā nokavējuma procentus 0,1% apmērā no kavētās maksājuma summas par katru nokavēto dienu.
- 3.6. Nomnieks ir samaksājis Iznomātāja izdevumus **EUR 453,75** (četri simti piecdesmit trīs *euro*, 75 centi) (tai skaitā PVN) par sertificēta vērtētāja noteikto Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas vērtējumu.
- 3.7. Nomnieka samaksāto izsoles drošības naudas summu EUR _____ un nodrošinājuma piemaksas summu EUR _____, kopā EUR _____ kā Nodrošinājuma depozītu - 3 (trīs) mēnešu nosolītās Nekustamā 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 vienusējās atkāpšanās gadījumiem, Nodrošinājuma depozītu novirza Nomnieka neizpildīto saistību dzēšanai, tai skaitā, nomas maksas parādu 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.
- 3.8. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski nosūtot Nomniekam attiecīgu paziņojumu, vienusēji mainīt Nekustamā īpašuma nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā:
 - 3.8.1. 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;
 - 3.8.2. 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;
 - 3.8.3. reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies Iznomātāja Nekustamā īpašuma plānotie pārvaldīšanas izdevumi;
 - 3.8.4. ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību, ja tā nav zemāka par Līgumā noteikto.
- 3.9. Iznomātājam ir tiesības Līguma darbības laikā, pamatojoties uz Nomnieka ierosinājumu, samazināt nomas maksu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence. Nomas maksu nesamazina pirmo trīs gadu laikā pēc Līguma spēkā stāšanās.

- 3.10. Nomas maksu Nomnieks maksā pilnā apmērā sākot no Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienas visu turpmāko Līguma darbības laiku neatkarīgi no jebkādiem apstākļiem.
- 3.11. Nomnieks apņemas 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienas 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.

4. Pušu pienākumi un tiesības

- 4.1. Īpašuma būvniecību un nodošanu ekspluatācijā veic Iznomātājs. Nekustamā īpašuma stāvoklis Nomniekam ir zināms. Nomnieks neizvirza nekādas pretenzijas pret Iznomātāju par Nekustamā īpašuma faktisko stāvokli, kāds tas ir Līguma spēkā stāšanās dienā. Pēc Īpašuma nodošanas ekspluatācijā Nekustamā īpašuma stāvoklis, tostarp Nomniekam lietošanā nodotās iekārtas (Apkure: Siltumsūkņis gaiss-gaiss (2 ārējie bloki un 3 iekšējie), elektrība: 3 fāzes 40A; Ūdensapgāde: Pilsētas; Kanalizācija: Fekālā kanalizācija un saimnieciskā kanalizācija ar tauku uztvērēju un sūkņu staciju; Ventilācija: Piespiedu ventilācija WC blokā un saimnieciskajā telpā; Ugunsdrošības sistēma: lokālie dūmu detektori; Vājstrāvu sistēmas: pievadi post termināla uzstādīšanai WC blokā), tiks fiksēts Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas aktā. Nomniekam ir pienākums parakstīt Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas aktu Iznomātāja noteiktajā dienā un laikā. Pēc Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas Nomnieks pieņem Nekustamo īpašumu.
- 4.2. **Nomniekam ir pienākums līdz 15.08.2025. par saviem līdzekļiem, atbilstoši normatīvo aktu prasībām iekārtot Īpašumā kafejnīcu. Nomniekam ir pienākums par saviem līdzekļiem uzsākt sabiedriskās ēdināšanas pakalpojumu sniegšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām un nodrošināt sabiedrisko tuaļu publisko pieejamību no 15.08.2025., ja līdz 15.08.2025. ir parakstīts Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akts.** Iznomātājs neatlīdzina Nomnieka izdevumus, kas saistīti ar kafejnīcas un sabiedrisko tuaļu ierīkošanas un iekārtošanas darbiem Īpašumā, tostarp tehnoloģiskā aprīkojuma ierīkošanu un jebkādus citus Nomnieka izdevumus par veiktajiem ieguldījumiem (tostarp, ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma), kas saistīti ar Nekustamo īpašumu.
- 4.3. Laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas līdz Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienai, Nomniekam ir tiesības iekļūt Īpašumā, lai veiktu kafejnīcas iekārtošanas darbus. Nomnieks patstāvīgi vienojas ar Īpašuma būvdarbu vadītāju par iekļūšanu Īpašumā, ievērojot būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasības.

- 4.4. Līguma 4.2.apakšpunktā noteikto termiņu var pagarināt, Pusēm noslēdzot rakstisku vienošanos, ja 4.2.apakšpunktā Nomniekam noteikto pienākumu izpilde ir aizkavējusies objektīvu, no Nomnieka neatkarīgu apstākļu dēļ, par ko Nomnieks pirms 4.2. apakšpunktā noteiktā termiņa iestāšanās ir iesniedzis Iznomātājam šo faktu apliecinājošus dokumentus un paskaidrojumus, kā arī gadījumā, ja Īpašuma būvniecības darbi netiek pabeigti vai Īpašums netiek nodots ekspluatācijā līdz 15.08.2025.
- 4.5. Nomniekam ir pienākums no Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienas un visā turpmākā Līguma darbības laikā veikt visas nepieciešamās darbības, lai Nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis un ārējais izskats atbilstu normatīvo aktu prasībām, tostarp novērst trešo personu radītos Īpašuma bojājumus. Nomnieks nodrošina sabiedrisko tualetu darbības nepārtrauktību no Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienas un visā turpmākā Līguma darbības laikā atbilstoši normatīvo aktu prasībām, tostarp sanitārajām, higiēnas, vides aizsardzības un sabiedrības veselības prasībām, kā arī Nomnieks no Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienas un visā turpmākā Līguma darbības laikā nodrošina sabiedrisko tualetu pieejamību personām ar kustību traucējumiem. 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 Nekustamajā īpašumā veiktie ieguldījumi un izdevumi, tai skaitā nepieciešamie, derīgie un greznuma izdevumi.**
- 4.6. No Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienas Nomnieks ir atbildīgs par Nekustamā īpašuma ekspluatāciju atbilstoši normatīvo aktu prasībām, kā arī no Līguma spēkā stāšanās dienas Nomnieks ir atbildīgs par Īpašuma iekārtošanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Nomnieks ir atbildīgs par Īpašuma iekārtošanai un darbības nodrošināšanai nepieciešamo saskaņojumu, atļauju un citu dokumentu saņemšanu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. **Īpašumu ir aizliegts izmantot līdz Īpašuma nodošanai ekspluatācijā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanai, izņemot 4.3. apakšpunktā noteiktajā gadījumā.**
- 4.7. No Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienas **Nomniekam ir pienākums nodrošināt sabiedrisko tualetu bezmaksas publisku pieejamību, tostarp personām ar kustību traucējumiem, katru dienu no plkst. 8:00 līdz plkst. 21:00. Iznomātājs pēc savas iniciatīvas ir tiesīgs vienus pusēji, nosūtot rakstisku paziņojumu Nomniekam, mainīt bezmaksas sabiedrisko tualetu publiskas pieejamības laiku. Šāds Iznomātāja vienus pusējs paziņojums ir saistošs Nomniekam ar brīdi, kad tas uzskatāms par paziņotu atbilstoši Paziņošanas likumam.**
- 4.8. Nomnieks jebkurus būvdarbus var uzsākt tikai ar Iznomātāja piekrišanu un pēc veicamo darbu, to apjomu, plānoto ieguldījumu apjomu, tāmju un projekta

saskaņošanas ar Iznomātāju, 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 kompetentajā institūcijā reģistrēti būvdarbu uzsākšanai nepieciešamie dokumenti. Pēc būvdarbu pabeigšanas Nomnieks iesniedz Iznomātājam dokumentu, kas apliecina būves pieņemšanu ekspluatācijā apstiprinātu kopiju un aktualizētu Īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietu.

- 4.9. 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.
- 4.10. 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.
- 4.11. Nomniekam ir pienākums 1 (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 pasēs, 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.
- 4.12. Nomnieks no Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienas apņemas veikt Nekustamā īpašuma, piegulošās teritorijas kopšanu un uzturēšanu atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, tostarp ievērojot Rīgas domes saistošo noteikumu par Rīgas valstspilsētas teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu, kā arī Rīgas domes saistošo noteikumu par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Rīgas valstspilsētā prasības. Nomnieks no Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienas uzņemas pilnu atbildību par Nekustamā īpašuma ekspluatāciju, slēdz līgumus par pakalpojumiem, veic Nekustamā īpašuma, kā arī Nekustamajam īpašumam piegulošās publiskas lietošanas 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 nekavējoties informē Iznomātāju.

Nomniekam no Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienas ir pienākums atbildēt par ugunsdrošību Nekustamajā īpašumā, kā arī Nomnieks atbild par citu Nekustamā īpašuma īpašniekam normatīvajos aktos noteikto pienākumu izpildi saistībā ar Nekustamo īpašumu, tostarp Nomnieks uzņemas materiālo zaudējumu atlīdzināšanu minēto pienākumu neizpildes gadījumā. Īpašniekam normatīvajos aktos noteiktos pienākumus, kas attiecas uz

Nekustamo īpašumu, Nomniekam no Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienas ir pienākums veikt par saviem līdzekļiem, un uz Nekustamo īpašumu guļošās nastas un apgrūtinājumus nes Nomnieks par saviem līdzekļiem, nesaņemot atlīdzību no Iznomātāja.

- 4.13. Nomniekam no Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienas un visā turpmākā Līguma darbības laikā jānodrošina Nekustamais īpašums ar nepieciešamajiem komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumiem (siltumenerģiju, elektroenerģiju, ūdensapgādi un kanalizāciju, par atkritumu savākšanu un izvešanu, Īpašumam piegulošās teritorijas uzkopšanu), veicot to patstāvīgi vai slēdzot līgumus ar attiecīgajiem piegādes uzņēmumiem, veicot samaksu saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem un uzņemoties atbildību par šo maksājumu veikšanu. Par sakaru pakalpojumu saņemšanu Nomnieks slēdz līgumus ar attiecīgajiem šādu pakalpojumu sniedzošajiem uzņēmumiem.
- 4.14. Nomnieks patstāvīgi vienojas ar SIA "Rīgas meži", reģistrācijas Nr. 40003982628, par piekļūšanu Nekustamajam īpašumam, tostarp caurlaides saņemšanu.
- 4.15. Nomnieks ņem vērā, ka Zemesgabalā nav atļauta transportlīdzekļu novietošana, izņemot piegādes/apkalpojošā transporta īslaicīgu novietošanu Zemesgabalā preču piegādei/pakalpojuma saņemšanai.
- 4.16. Nomnieks no Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienas veic Nekustamā īpašuma apsardzi pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem.
- 4.17. No Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienas, ja Nekustamajam īpašumam ir radušies bojājumi, tad Nomnieks nekavējoties novērš radušos bojājumus un sedz ar bojājumu novēršanu saistītos izdevumus, turpinot maksāt nomas maksu pilnā apmērā.
- 4.18. Nomniekam ir tiesības nodot iznomāto Nekustamo īpašumu vai tā daļu 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.
- 4.19. No Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas dienas Nomniekam ir pienākums izpildīt normatīvo aktu, pašvaldības institūciju un Iznomātāja prasības, kas attiecas uz Nekustamā īpašuma un apkārtējās teritorijas uzturēšanu kārtībā, ļaut Iznomātāja pārstāvjiem veikt Īpašuma tehnisko pārbaudi, nodrošināt pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā.
- 4.20. 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 vai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

5. Līguma izbeigšana un pretenziju iesniegšanas kārtība

- 5.1. Līguma termiņš izbeidzas atbilstoši 2.2. apakšpunkta noteikumiem.
- 5.2. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot Nomniekam jebkurus ar Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne

nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus), par to paziņojot 30 (trīsdesmit) kalendārās dienas iepriekš, nosūtot rakstisku paziņojumu, šādos gadījumos:

- 5.2.1. Īpašuma būvniecības darbi netiek pabeigti vai Īpašums netiek nodots ekspluatācijā;
 - 5.2.2. Nomnieks neparaksta Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas aktu Iznomātāja noteiktajā dienā un laikā;
 - 5.2.3. Nomnieka darbības vai bezdarbības dēļ tiek bojāts Nekustamais īpašums;
 - 5.2.4. Nomniekam ir bijuši vismaz 3 (trīs) maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu;
 - 5.2.5. Nomnieks vairāk nekā mēnesi nav norēķinājies par komunālajiem, apsaimniekošanas pakalpojumiem (piemēram, atkritumu izvešana, elektrība, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi, karsto un auksto ūdeni, kanalizāciju, apkuri, u.c.);
 - 5.2.6. Nomnieks nav veicis Nekustamā īpašuma apdrošināšanu;
 - 5.2.7. Nomnieks vairāk nekā mēnesi kavē Nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par Nekustamo īpašumu;
 - 5.2.8. Nomniekam ir pasludināts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpus tiesiskās aizsardzības process;
 - 5.2.9. ir apturēta Nomnieka saimnieciskā darbība;
 - 5.2.10. Nomniekam ir uzsākts likvidācijas process;
 - 5.2.11. Nekustamais īpašums bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas tiek nodots apakšnomā;
 - 5.2.12. Nomnieks nepilda Nekustamā īpašuma izmantošanas noteikumus vai netiek sasniegts Līguma mērķis, ar kuru Iznomātājam bija tiesības rēķināties;
 - 5.2.13. ja Nomnieks izmanto Nekustamo īpašumu citiem mērķiem nekā minēts 1.3. apakšpunktā un/vai neievēro kādu no 1.3. apakšpunktā minētajiem nosacījumiem, tostarp nenodrošina sabiedrisko tuaļu bezmaksas publisku pieejamību;
 - 5.2.14. Līguma noteikumu neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod Iznomātājam pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;
 - 5.2.15. Nomnieks veic patvaļīgu Īpašuma vai tā daļas pārbūvi un/vai pārplānošanu, un/vai maina tā funkcionālo nozīmi, bojā to un/vai veic būvdarbus Īpašumā, pārkāpjot normatīvos aktus;
 - 5.2.16. Nomnieks Līgumā noteiktajos gadījumos Iznomātāja noteiktajā termiņā nekompensē Iznomātājam sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atlīdzības summu;
 - 5.2.17. Nomnieks nepilda kādu no Līguma 4. punktā noteiktajiem pienākumiem;
 - 5.2.18. ja kompetentas institūcijas konstatē pārkāpumus Nekustamajā īpašumā sniegtā ēdināšanas pakalpojuma kārtībā un/vai kvalitātē, tai skaitā, ja tiek konstatēts kaitējums apmeklētāju veselībai Nekustamajā īpašumā saņemto ēdināšanas pakalpojumu rezultātā.
- 5.3. Ja Nekustamais īpašums Iznomātājam nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai, Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot nomnieku 3 (trīs) mēnešus iepriekš, vienaspusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomniekam zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot ar Nekustamo īpašumu

- saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus).
- 5.4. Nomnieks var atteikties no Nekustamā īpašuma lietošanas, 2 (divus) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot Iznomātājam un noslēdzot vienošanos ar Iznomātāju par Līguma izbeigšanu. Šādā gadījumā Iznomātājam nav pienākuma atlīdzināt Nomniekam zaudējumus un ar Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus).
- 5.5. Līgums var tikt priekšlaicīgi izbeigts, Pusēm vienojoties un neatlīdzinot Nomniekam ar Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus).
- 5.6. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo Nomnieku no pienākuma izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmies saskaņā ar Līgumu.
- 5.7. 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.
- 5.8. Līgumam beidzoties vai jebkuros citos Līguma izbeigšanas gadījumos Nomniekam jāatbrīvo Nekustamais īpašums Līguma izbeigšanās dienā un jānodod tas Iznomātājam ar pieņemšanas-nodošanas aktu, izpildot šādus pienākumus:
- 5.8.1. aizejot atstāt Īpašumu tīru;
 - 5.8.2. paņemt līdzī visu personīgo īpašumu un iekārtas;
 - 5.8.3. noņemt visas piestiprinātās zīmes un reklāmas no Īpašuma iekšpuses un ārpusē, atjaunojot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;
 - 5.8.4. izlabot Īpašumā visus bojājumus, kuri radušies atbrīvošanas rezultātā;
 - 5.8.5. Nekustamo īpašumu nodot labā stāvoklī. Ar labo stāvokli Līguma izpratnē saprotams tāds, kas nav sliktāks par to stāvokli, kāds tas bija 4.1.apakšpunktā minētajā Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas aktā (ja tāds ir ticis parakstīts), ievērojot Īpašuma dabīgo nolietojumu;
 - 5.8.6. 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;
 - 5.8.7. 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.
- 5.9. Nomnieks piekrīt, ka Nomnieka un trešo personu kustamā manta, kas atradīsies Nekustamajā īpašumā nākamajā dienā pēc Līguma izbeigšanās, tiek atzīta par atmestu mantu, un Iznomātājs ir tiesīgs rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem.
- 5.10. Līguma 5.8. apakšpunktā paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā Nomniekam jāmaksā līgumsods 1 (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 5.8. apakšpunktā Nomniekam noteikto pienākumu nepildīšanu.
- 5.11. Līguma 4.2.apakšpunktā paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā, ja Nomnieka 4.2.apakšpunktā noteikto pienākumu izpildes termiņš nav pagarināts 4.4. apakšpunktā noteiktajā kārtībā, Nomnieks maksā Iznomātājam līgumsodu 2 (divu) mēnešu Nekustamā īpašuma nomas maksas apmērā (bez PVN), kāds tas ir brīdī, kad Nomniekam iestājas 4.2.apakšpunktā noteikto pienākumu izpildes

termiņš, izņemot gadījumu, ja Īpašuma būvniecības darbi netiek pabeigti vai Īpašums netiek nodots ekspluatācijā 4.2. apakšpunktā noteiktajā termiņā.

5.12. Iznomātāja reorganizācija nevar būt par pamatu Līguma izbeigšanai vai grozīšanai.

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 3.4. 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 10 (desmit) lapām, 2 (divos) eksemplāros (ar Pielikumu Nr. 1), no kuriem viens eksemplārs paliek Nomniekam, otrs eksemplārs – Iznomātājam.

7. Pušu adreses un paraksti:

Iznomātājs:

Rīgas valstspilsētas pašvaldības
Īpašuma departaments
Riharda Vāgnera iela 5,
Rīga, LV-1050
e-pasts: di@riga.lv

Nomnieks:

direktors **Vladimirs Ozoliņš**