

Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr. _____

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 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 Lapu ielā 24, Rīgā, kadastra Nr. 0100 059 0145**, nomas tiesību izsoles (turpmāk – izsole) rezultātus (Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas ____ 2025. sēdes protokola Nr. ____ DINIK – 25 - __ - pro), pamatojoties uz:

- Rīgas domes 06.03.2020. lēmumu Nr. 38 (prot. Nr.2, 40.§) “Par nekustamā īpašuma Lapu ielā 24, Rīgā (kadastra Nr. 01000590145), iznomāšanu, rīkojot nomas tiesību izsoli);
- 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. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem nomā nekustamo īpašumu Lapu ielā 24, Rīgā (kadastra Nr. 0100 059 0145), kas sastāv no:
 - **nedzīvojamās ēkas** (kadastra apzīmējums 0100 059 0145 001) ar platību **166,80 m²** (turpmāk – Īpašums);
 - **zemesgabala** (kadastra apzīmējums 0100 059 0145) ar platību **869 m²** (turpmāk – Zemesgabals). Zemesgabala plāns tiek pievienots Līgumam (Pielikums Nr. 1), kas ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.
(Īpašums un Zemesgabals turpmāk kopā – Nekustamais īpašums).
- 1.2. Rīgas pilsētas pašvaldības īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 29743.
- 1.3. Nekustamais īpašums atrodas dzīvojamās apbūves teritorijā. Zemesgabals atrodas Āgenskalna apbūves aizsardzības teritorijā (TIN41).
- 1.4. Nekustamā īpašuma iznomāšanas mērķis: Īpašuma atjaunošana, tostarp Īpašuma saglabāšana un vēsturiskā izskata atjaunošana, komercdarbība, bet Zemesgabals – Īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai.

2. Līguma termiņš

- 2.1. Līgums stājas spēkā pēc Līguma abpusējas parakstīšanas un Nekustamā īpašuma pieņemšanas - nodošanas akta parakstīšanas Līguma reģistrācijas dienā Rīgas domes Elektroniskās lietvedības informācijas aprites un sēžu nodrošināšanas lietojumprogrammas sistēmā.
- 2.2. Līgums ir spēkā **30 (trīsdesmit) gadus no Līguma spēkā stāšanās dienas.**

3. Samaksas noteikumi

- 3.1. Nomas maksa par Nekustamā īpašuma lietošanu ir **EUR _____** (_____euro, 00 centi) **mēnesī** no Līguma spēkā stāšanās dienas.
- 3.2. Papildus nomas maksai, **Nomnieks**, atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa likumā spēkā esošai nodokļa likmei, maksā pievienotās vērtības nodokli (turpmāk - PVN).
- 3.3. Līguma darbības laikā 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.
- 3.4. **Nomnieks** 3.1., 3.2. apakšpunktā noteiktos maksājumus sāk maksāt no Līguma spēkā stāšanās dienas.

Pirmo nomas maksas maksājumu par Nekustamā īpašuma lietošanu 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 nomas maksas 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 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 maksu 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 302,50** (trīs simti divi euro, 50 centi) (tai skaitā PVN) par sertificēta vērtētāja noteikto Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas vērtējumu.
- 3.7. **Nomnieka** samaksāto izsoles drošības naudas summu **EUR 358,00** (trīs simti piecdesmit astoņi euro, 00 centi) un nodrošinājuma piemaksas summu EUR _____,

kopā EUR _____ kā Nodrošinājuma depozītu – 2 (divu) 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 vienaspusējās 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, vienaspusēji 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. Ievērojot, ka Līgums ir noslēgts uz laikposmu, kas ilgāks par sešiem gadiem:
- 3.9.1. **Iznomātājs** vienaspusēji pārskata Nekustamā īpašuma nomas maksas apmēru ne retāk kā reizi sešos gados un maina nomas maksu, ja pārskatītā nomas maksa ir augstāka par līdzšinējo nomas maksu, atbilstoši sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai, izņemot, ja piemērojams 3.9.3. apakšpunkts;
- 3.9.2. pārskatītā un mainītā nomas maksa stājas spēkā trīsdesmitajā dienā no dienas, kad attiecīgais paziņojums nosūtīts **Nomniekam**. **Nomnieks** papildus nomas maksai 30 kalendāro dienu laikā no paziņojuma par nomas maksas paaugstinājumu vai saglabāšanu Līgumā noteiktajā apmērā nosūtīšanas dienas kompensē **Iznomātājam** sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atlīdzības summu;
- 3.9.3. nomas maksu var nemainīt, ja **Nomnieka** veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu apmērs, kas nav amortizēts (atpelnīts) līdz nomas maksas pārskatīšanai, ir vienāds vai lielāks par pārskatītās nomas maksas un noteiktās nomas maksas starpību. **Nomniekam** ir pienākums iesniegt **Iznomātājam** visus nepieciešamo un derīgo izdevumu apliecinājošos dokumentus, kā arī kompensēt **Iznomātājam** sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atlīdzības summu;
- 3.9.4. ja **Nomnieks** nepiekrīt pārskatītajam nomas maksas apmēram, **Nomniekam** ir tiesības vienaspusēji atkāpties no Līguma, par to rakstiski informējot **Iznomātāju** vienu mēnesi iepriekš. Līdz Līguma izbeigšanai **Nomnieks** maksā nomas maksu atbilstoši pārskatītajam nomas maksas apmēram.
- 3.10. Nomas maksu **Nomnieks** maksā pilnā apmērā visu Līguma darbības laiku neatkarīgi no jebkādiem apstākļiem.

3.11 **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.

4. 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 nodošanas – pieņemšanas aktā.
- 4.2. **Nomniekam** ir pienākums par saviem līdzekļiem atjaunot Īpašumu, ievērojot SIA “KONVENTS”, reģistrācijas Nr. 40103103769, 20.04.2019. veikto Īpašuma arhitektoniski māksliniecisko inventarizāciju, Īpašuma saglabāšanas un atjaunošanas rekomendācijas. Nomnieks ir saņēmis un iepazīsies ar Īpašuma arhitektoniski mākslinieciskās inventarizācijas un kultūrvēsturiskās izpētes atskaiti.
- 4.3. **Nomniekam ir pienākums 1 (viena) gada laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas** normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā izstrādāt un akceptēt Nekustamā īpašuma būvprojektu.
- 4.4. **Nomniekam ir pienākums 3 (trīs) gadu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas** pabeigt būvdarbus normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un nodot Nekustamo īpašumu ekspluatācijā uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības vārda.
- 4.5. Iznomātājs 4.3. un/vai 4.4. apakšpunktā noteikto termiņu var pagarināt, ja Nomniekam minēto pienākumu izpilde ir aizkavējusies objektīvu, no **Nomnieka** neatkarīgu apstākļu dēļ, par ko **Iznomātājam** ir iesniegti šo faktu apliecinoši dokumenti un paskaidrojumi.
- 4.6. **Nomnieks nesaņem nekādu atlīdzību no Iznomātāja par Nekustamajā īpašumā veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem (ne nepieciešamajiem, ne derīgajiem, ne greznuma izdevumiem).**
- 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 **Iznomātāju**, ievērojot visus būvniecību regulējošos normatīvos aktus un pēc tam, kad būvatļaujā (kas kļuvusi neapstrīdama), apliecinājuma kartē vai paskaidrojuma rakstā izdarīta atzīme par normatīvajos aktos noteikto nosacījumu izpildi un būvvaldē reģistrēti būvdarbu uzsākšanai nepieciešamie dokumenti.
- 4.8. **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.

- 4.9. **Nomniekam** ir pienākums veikt būvdarbus normatīvajos aktos noteiktā kārtībā saskaņā ar 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.
- 4.10. **Nomnieks** 2 (divu) nedēļu laikā pēc būvprojekta akceptēšanas Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentā iesniedz **Iznomātājam** vienu akceptētā būvprojekta eksemplāru.
- 4.11. **Nomniekam** ir pienākums 1 (viena) mēneša laikā pēc būvdarbu pabeigšanas iesniegt **Iznomātājam** dokumentu, kas apliecina Īpašuma 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.
- 4.12. **Nomnieks** lieto un uztur Nekustamo īpašumu saskaņā ar normatīvajiem aktiem, tajā skaitā ievērojot Rīgas domes saistošo noteikumu prasības par Rīgas valstspilsētas teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu.
- 4.13. Ja Nekustamais 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.
- 4.14. **Nomniekam** ir tiesības normatīvajos aktos noteiktā kārtībā būvēt/novietot uz Zemesgabala īslaicīgas lietošanas būves, sezonālas terases, ja to pieļauj Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un citi normatīvie akti, šāda veida būvniecība ir saskaņota kompetentajās institūcijās un ir saņemta **Iznomātāja** rakstveida piekrišana.
- 4.15. **Nomniekam** jānodrošina Nekustamo īpašumu ar nepieciešamajiem apsaimniekošanas un komunālajiem pakalpojumiem (t.sk. elektroenerģija, atkritumu savākšana un piegulošās teritorijas uzkopšana u.c.), jāveic to patstāvīgi vai jāslēdz līgumus ar attiecīgajiem uzņēmumiem, jāveic samaksa saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem un jāuzņemas atbildību par šo maksājumu savlaicīgu veikšanu.
- 4.16. **Nomniekam** ir pienākums noslēgt ar SIA "Rīgas ūdens" un **Iznomātāju** trīspusēju vienošanos "Par ūdenssaimniecības pakalpojumu līguma noslēgšanu un norēķiniem" un pēc tam Rīgas valstspilsētas pašvaldības vārdā noslēgt ūdenssaimniecības pakalpojumu līgumu ar SIA "Rīgas ūdens".
- 4.17. No Līguma spēkā stāšanās dienas **Nomnieks** apņemas veikt Nekustamā īpašuma, tam piegulošās teritorijas uzturēšanu atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, tostarp ievērojot Rīgas domes saistošo noteikumu par Rīgas valstspilsētas teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu prasības. **Nomnieks** 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 informē **Iznomātāju**. **Nomniekam** ir pienākums atbildēt par ugunsdrošību Nekustamajā īpašumā, apstādījumu uzturēšanu un aizsardzību Zemesgabalā, 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** ir pienākums veikt par saviem līdzekļiem, un uz Nekustamo īpašumu guļošās nastas un apgrūtinājumus nes **Nomnieks** par saviem līdzekļiem, nesaņemot atlīdzību no **Iznomātāja**.

- 4.18. **Nomniekam** ir pienākums izpildīt pašvaldības institūciju un **Iznomātāja** prasības, kas attiecas uz Nekustamo īpašumu, ļaut **Iznomātāja** pārstāvjiem veikt Īpašuma pārbaudi, nodrošināt pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā.
- 4.19. 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.
- 4.20. **Nomniekam** ir tiesības nodot Nekustamo īpašumu apakšnomā tikai ar **Iznomātāja** rakstisku piekrišanu. **Nomniekam** ir pienākums apakšnomas līgumā ietvert nosacījumu, ka tas stājas spēkā pēc **Iznomātāja** piekrišanas saņemšanas. Apakšnomas līgums jāiesniedz **Iznomātājam**.
- 4.21. **Nomnieks** veic Nekustamā īpašuma apsardzi pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem.
- 4.22. **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.
- 4.23. **Iznomātājs** neuzņemas atbildību par to, ja **Nomnieks** Nekustamajā īpašumā nevarēs realizēt izsoles nolikumā un Nomas līgumā izvirzītos nosacījumus un **Nomnieks** uzņemas risku par visiem iespējamajiem zaudējumiem. **Nomnieks** nesaņem no **Iznomātāja** nekādu izdevumu (ne nepieciešamo, ne derīgo, ne greznuma izdevumu) atlīdzību par būvprojekta sagatavošanā veiktajiem ieguldījumiem un/vai jebkuriem citiem ieguldījumiem, kas saistīti ar Nekustamo īpašumu.
- 4.24. Saskaņojot ar **Iznomātāju** un saņemot pilnvaru, **Nomnieks**, ja tas ir nepieciešams, par saviem līdzekļiem, nesaņemot atlīdzību no **Iznomātāja**, ierosina un nodrošina Īpašuma lietošanas veida maiņu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

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 Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus), par to paziņojot 30 (trīsdesmit) kalendārās dienas iepriekš, nosūtot rakstisku paziņojumu, šādos gadījumos:
- 5.1.1. **Nomnieka** darbības vai bezdarbības dēļ tiek bojāts Nekustamais 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 (piemēram, elektrība, atkritumu izvešana, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi u.c.) apsaimniekošanas un sakaru pakalpojumiem;
 - 5.1.4. **Nomnieks** nav veicis Nekustamā īpašuma apdrošināšanu;
 - 5.1.5. **Nomnieks** vairāk nekā mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par Nekustamo īpašumu;
 - 5.1.6. **Nomniekam** ir pasludināts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpustiesas tiesiskās aizsardzības process;
 - 5.1.7. ir apturēta **Nomnieka** saimnieciskā darbība;
 - 5.1.8. **Nomniekam** ir uzsākts likvidācijas process;
 - 5.1.9. **Nomnieks** nepilda kādu no 4.punkta apakšpunktos noteiktajiem pienākumiem;
 - 5.1.10. **Nomnieks** nodod Nekustamo īpašumu vai tā daļu apakšnomā, neievērojot 4.20.apakšpunkta noteikumus;
 - 5.1.11. **Nomnieks** izmanto Nekustamo īpašumu citiem mērķiem nekā noteikts 1.4. apakšpunktā;
 - 5.1.12. **Nomnieks** nepilda Nekustamā īpašuma izmantošanas noteikumus vai netiek sasniegts Līguma mērķis, ar kuru **Iznomātājam** bija tiesības rēķināties;
 - 5.1.13. Līguma noteikumu neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod **Iznomātājam** pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;
 - 5.1.14. **Nomnieks** veic patvaļīgu Īpašuma vai tās daļas pārbūvi un/vai pārplānošanu un/vai nojaukšanu un/vai maina to funkcionālo nozīmi, bojā to un/vai veic būvdarbus Nekustamajā īpašumā, pārkāpjot normatīvos aktus;
 - 5.1.15. tiek saņemta informācija no kompetentas institūcijas, ka Nekustamais īpašums un/vai 4.14.apakšpunktā minētās īslaicīgas lietošanas būves tiek ekspluatētas neatbilstoši normatīvo aktu prasībām, tostarp beidzies īslaicīgas lietošanas būvju ekspluatācijas termiņš un to ekspluatācijas termiņš netiek pagarināts;
 - 5.1.16. tiek saņemta informācija no kompetentas institūcijas, ka Nekustamais īpašums tiek ekspluatēts neatbilstoši normatīvo aktu prasībām;
 - 5.1.17. **Nomnieks** Līgumā noteiktajos gadījumos Iznomātāja noteiktajā termiņā nekompensē Iznomātājam sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atlīdzības summu.
- 5.2. 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, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot **Nomniekam** zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu.
- 5.3. Līgums var tikt priekšlaicīgi izbeigts, Pusēm vienojoties.

- 5.4. **Nomnieks** var atteikties no Nekustamā īpašuma lietošanas, 2 (divus) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot **Iznomātājam** un noslēdzot vienošanos ar **Iznomātāju** par Līguma izbeigšanu. **Iznomātājam** nav pienākuma atlīdzināt **Nomniekam** zaudējumus un 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 papildus vienošanās noslēgšanas.
- 5.7. Līguma termiņam beidzoties vai jebkuros citos Līguma izbeigšanas gadījumos **Nomniekam** jāatbrīvo Nekustamais īpašums un Līguma izbeigšanās dienā jānodod tas **Iznomātājam** ar nekustamā īpašuma nodošanas – pieņemšanas aktu, izpildot šādus pienākumus:
- 5.7.1. aizejot atstāt Īpašuma telpas;
 - 5.7.2. paņemt līdzī visu personīgo īpašumu un iekārtas;
 - 5.7.3. izlabot visus bojājumus Īpašumā, kas radušies telpu atbrīvošanas rezultātā;
 - 5.7.4. atbrīvot Zemesgabalu no īslaicīgas lietošanas būvēm un dzēst tās no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – Kadastrs), ja īslaicīgas lietošanas būves ir reģistrētas Kadastrā;
 - 5.7.5. nodot **Iznomātājam** bez atlīdzības Nekustamajā īpašumā **Nomnieka** izdarītos neatdalāmos uzlabojumus, kā arī visus nepieciešamos un derīgos ieguldījumus, kurus ir veicis **Nomnieks**, un 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.
- 5.8. **Nomnieks** piekrīt, ka **Nomnieka** un trešo personu kustamā manta, tostarp īslaicīgas lietošanas būves, kas atradīsies Nekustamajā īpašumā nākamajā dienā pēc Līguma izbeigšanās, tiek atzīta par atnestu 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 1 (viena) gada nomas maksas apmērā, kāda tā ir Līguma izbeigšanas brīdī, kā arī jāsedz **Iznomātājam** visa veida zaudējumi un izdevumi, kādi Iznomātājam radušies sakarā 5.7.apakšpunktā **Nomniekam** noteikto pienākumu nepildīšanu.
- 5.10. Līguma 4.3. vai 4.4. apakšpunktā paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā, ja **Nomnieka** 4.3. vai 4.4. apakšpunktā noteikto pienākumu izpildes termiņš nav pagarināts 4.5. apakšpunktā noteiktajā kārtībā, **Nomnieks** maksā **Iznomātājam** līgumsodu 2 (divu) mēnešu Nekustamā īpašuma nomas maksas apmērā (bez PVN), kāds tas ir brīdī, kad **Nomniekam** iestājas attiecīgi 4.3. vai 4.4. apakšpunktā noteikto pienākumu izpildes termiņš.
- 5.11. Iznomātāja reorganizācija nevar būt par pamatu Līguma laušanai 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 stāties 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, Pielikumu Nr. 2), no kuriem viens eksemplārs paliek **Nomniekam**, otrs eksemplārs – **Iznomātājam**.

Pušu adreses un paraksti:

Iznomātājs:

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

Nomnieks:

Rīgas valstspilsētas pašvaldības
Īpašuma departamenta
direktors

Vladimirs Ozoliņš

PROJEKTS