**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMAS**

**LĪGUMS**

Rīgā 2020. gada \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Rīgas Ziemeļu izpilddirekcija**, juridiskā adrese Rūpniecības iela 21, Rīgā, LV-1045, izpilddirektora Sergeja Hristoļubova personā, kurš rīkojas saskaņā ar Rīgas domes 2011. gada 1. marta saistošo noteikumu Nr. 114 “Rīgas pilsētas pašvaldības nolikums” 110.punktu un Rīgas domes 2014. gada 29. aprīļa Nolikumu Nr.69 “Rīgas Ziemeļu izpilddirekcijas nolikums”, (turpmāk – ***Iznomātājs***), no vienas puses,

un

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, adrese: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Rīgā, LV-1024 (turpmāk – ***Nomnieks***) no otras puses, abi kopā turpmāk tekstā saukti – Puses un katrs atsevišķi – Puse, saskaņā ar Rīgas Ziemeļu izpilddirekcijas \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ rīkojumu Nr. IZ-21-\_\_\_-rs, ar kuru apstiprināts Nekustamo īpašumu iznomāšanas komisijas lēmums (\_\_\_.01.2021. protokols Nr.\_\_ p.\_\_\_) noslēdz šādu nekustamā īpašuma nomas līgumu (turpmāk – Līgums):

**1. Līguma priekšmets**

1.1. ***Iznomātājs*** nodod un ***Nomnieks*** pieņem nomā nekustamo īpašumu Rīgā, Alsupes ielā 9, kas sastāv no garāžas ēkas daļas, būves kadastra apzīmējums 0100 091 0054 003 (telpu grupa 010), ar kopējo platību 14,90 m2, (turpmāk – **Īpašums**). Iznomātās garāžas platība atbilst 149/4233 domājamai daļai no visas ēkas. Īpašuma būves kadastrālās uzmērīšanas plāns tiek pievienots Līgumam (pielikums Nr.2) un ir šī Līguma neatņemama sastāvdaļa.

***Iznomātājs*** *nodod un* ***Nomnieks*** pieņem lietošanā Īpašumam piesaistītos zemesgabalus Bez adreses, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 091 0290), 194 m2 platībā 149/4233 domājamo daļuapmērā un Bez adreses, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 091 0293), 405 m2 platībā 149/4233 domājamo daļu apmērā (turpmāk – Zemesgabals) (Īpašums un Zemesgabals turpmāk – Nekustamais īpašums), saskaņā ar Līgumam pievienoto zemes robežu plānu (3.pielikums), kas ir šī Līguma neatņemama sastāvdaļa.”

1.2. ***Nomnieks*** nomā Īpašumam piesaistīto zemesgabalu (piesaistītā zemesgabala 1/20 domājamo daļu proporcionāli iznomātajai Īpašuma platībai, kas atbilst 3023 m2 zemes platībai) 151,15 m2 platībā, kadastra apzīmējums 0100 091 0054(turpmāk – ***Zemesgabals***), saskaņā ar Līgumam pievienoto zemes robežu plānu (pielikums Nr.3). Īpašums un Zemesgabals (turpmāk kopā – ***Nekustamais īpašums*)**.

1.3. Ar Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas 2003.gada 14.aprīļa lēmumu zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000097178 īpašuma tiesības uz Zemesgabalu nostiprinātas Ē.Klāmanim ½ domājamās daļas un I.Liepiņai ½ domājamās daļas. ***Iznomātājs*** ar zemesgabala īpašnieku Ē.Klāmani ir noslēdzis 2020.gada 16.janvārī līgumu Nr. IZ-20-36-lī un I.Liepiņu 2020.gada 16.janvārī līgumu Nr. IZ-20-35-lī par pagaidu zemes nomu.

1.4. Īpašums tiek iznomāts garāžas vajadzībām, bet Zemesgabals – Īpašuma uzturēšanai, apsaimniekošanai bez jaunas apbūves tiesībām.

1.5. ***Nomnieks*** uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja Nekustamo īpašumu ***Nomnieks*** atbilstoši savai iecerei nevarēs izmantot Līgumā noteiktajam lietošanas mērķim, un ***Iznomātājs*** šajā gadījumā neatlīdzina ***Nomniekam*** nekādus izdevumus (tai skaitā ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus).

**2. Līguma termiņš**

2.1. Līgums stājas spēkā\_\_\_\_\_\_.2021.

2.2. Līguma termiņš tiek noteikts ne ilgāk kā uz 6 gadiem, t.i. līdz \_\_\_\_\_\_\_\_.

**3. Samaksas noteikumi**

3.1. Nomas maksu veido maksa par Nekustamā īpašuma lietošanu.

3.1.1. maksa par 1.1. apakšpunktā minētā Nekustamā īpašuma lietošanu tiek noteikta:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nekustamā****īpašuma nosaukums** | **Platība****m2** | **Maksa mēnesī, EUR** | **PVN** **likme** | **PVN, EUR** | **Kopējā maksa mēnesī, EUR** |
| Garāžas ēkas telpu grupa (kadastra apzīmējums 0100 091 0054 003 010) un zemesgabalu bez adreses (kad. apz 0100 091 0290) 194/4233 d/d;(kad. apz. 0100 091 0293) 194/4233 d/d. | 14,90 | \_\_\_ | 21% | \_\_\_ | \_\_\_\_ |

**Nomas maksa par Nekustamā īpašuma lietošanu ir EUR 29,25 mēnesī, tai skaitā 21% PVN;**

3.1.2. maksa par 1.2. punktā minētā Zemesgabala lietošanu tiek noteikta:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nosaukums** | **Platība,** **m2** | **Maksa mēnesī, EUR** | **PVN likme** | **PVN, EUR**  | **Kopējā maksa mēnesī, EUR** |
| Zemesgabala kadastra Nr. 0100 091 0054, 1/20 d/d | 151,15 | 11,66 | 21% | 2,45 | 14,11 |

**Maksa par Zemesgabala lietošanu EUR 14,11 mēnesī, tai skaitā 21 % PVN.**

3.2. Papildus nomas maksai ***Nomnieks*** atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa likumā spēkā esošajai nodokļa likmei maksā pievienotās vērtības nodokli (PVN).

3.3. ***Nomnieks*** atbilstoši normatīvo aktu prasībām sedz ***Iznomātāja*** izdevumus par pieaicinātā sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas vērtējuma veikšanu. ***Nomnieks*** apņemas maksājumu sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja atlīdzībai veikt ne vēlāk kā 60 (sešdesmit) kalendāro dienu laikā no Līguma stāšanās spēkā saskaņā ar ***Iznomātāja*** izsniegto rēķinu.

3.4. Līguma darbības laikā nekustamā īpašuma nodokli un visus citus nodokļus un nodevas, kas paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kuri attiecas uz Nekustamo īpašumu, ***Nomnieks*** maksā patstāvīgi.

3.5. Nomas maksas maksājumus par Nekustamā īpašuma lietošanu saskaņā ar Līguma 3.1.apakšpunktu ***Nomnieks*** sāk maksāt no \_\_\_\_\_\_\_.2020. un veic uz priekšu reizi mēnesī, līdz kārtējā mēneša 20. dienai vienlaicīgi apmaksājot likumdošanā paredzētos nodokļus. Maksājums tiek uzskatīts par saņemtu dienā, kad tas ir saņemts ***Iznomātāja*** norēķinu kontā. ***Iznomātāja*** rēķini tiek sūtīti uz ***Nomnieka*** norādīto e-pastu – \_\_\_\_. Rēķina nesaņemšana nav uzskatāma par attaisnojumu nomas maksas apmaksas neveikšanai Līgumā norādītajā termiņā. Ja ***Nomnieks*** līdz mēneša 20. datumam nav saņēmis maksāšanas paziņojumu, viņa pienākums ir desmit dienu laikā rakstveidā par to informēt ***Iznomātāju.***

Nomas maksa par Nekustamo īpašumu mēnesī ir EUR \_\_\_\_\_\_, pievienotās vērtības nodoklis 21% mēnesī ir EUR \_\_\_\_\_, nomas maksas summa par Nekustamo īpašumu mēnesī ir **EUR \_\_\_\_\_\_\_.**

3.6. Maksājumi par Nekustamā īpašuma lietošanu tiek veikti pārskaitījuma veidā uz ***Iznomātāja*** norēķinu kontu:

Rīgas pilsētas pašvaldība

Adrese: Rātslaukums 1, Rīga, LV-1050

NMR kods: 90011524360

PVN reģ. Nr.LV90011524360

Banka: Luminor Bank AS Latvijas filiāle

Kods: RIKOLV2X

Konts: LV38RIKO0020900011010”.

3.7. Par maksājumu termiņu kavējumiem ***Nomnieks*** ***Iznomātājam*** maksā nokavējuma procentus 0,1% apmērā no kavētās maksājuma summas par katru nokavēto dienu.

3.8. Visi ***Nomnieka*** saņemtie maksājumi pirmām kārtām dzēš nokavējuma procentus.

3.9. Visi Līgumā paredzētie maksājumi tiek uzskatīti par samaksātiem tikai tajā brīdī, kad ***Iznomātāja*** norēķinu kontā ir saņemta maksājuma samaksa pilnā apmērā.

3.10.  ***Iznomātājam*** ir tiesības, rakstiski nosūtot ***Nomniekam*** attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt Nekustamā 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, ja ir mainījušies ***Iznomātāja*** nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi vai zemes nomas maksas maksājumi zemes īpašniekiem;

3.10.4. ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību.

3.11. ***Iznomātājam*** ir tiesības Līguma darbības laikā, pamatojoties uz ***Nomnieka*** rakstisku iesniegumu, samazināt Nekustamā īpašuma nomas maksu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence. Nekustamā īpašuma nomas maksu nesamazina pirmo trīs gadu laikā pēc Līguma stāšanās spēkā.

3.12. ***Nomnieks*** apņemas viena mēneša laikā pēc Līguma stāšanās spēkā apdrošināt Nekustamo īpašumu pret visa veida riskiem par saviem līdzekļiem, nodrošinot Nekustamā īpašuma apdrošināšanas nepārtrauktību visā Līguma darbības laikā. Apdrošināšanas atlīdzības lielums tiek noteikts Nekustamā īpašuma atjaunošanas vērtībā. Ja Nekustamā īpašuma nolietojums ir lielāks par 50%, apdrošināšanas atlīdzības lielums ir Nekustamā īpašuma faktiskā vērtība, bet tā nevar būt mazāka par Nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību. Kā apdrošināšanas atlīdzības saņēmējs polisē jānorāda ***Iznomātājs.*** Apdrošināšanas polise (polises) iesniedzama ***Iznomātājam*** piecu darba dienu laikā pēc attiecīga apdrošināšanas līguma noslēgšanas.

**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 pieņemšanas un nodošanas aktā. Akts tiek pievienots Līgumam (pielikums Nr.1) un ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.

4.2. ***Nomniekam*** ir pienākums visā Līguma darbības laikā veikt visas nepieciešamās darbības, lai nepasliktinātu Nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli, kā arī ārējo izskatu. Ja iepriekš saskaņojot ar ***Iznomātāju***, ***Nomnieks*** apņemas veikt Nekustamā īpašuma kārtējo remontu, tad ***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 Nekustamajā īpašumā paveiktajiem būvdarbiem un ieguldītajiem līdzekļiem, t.i., par būvdarbu izpildi saskaņā ar faktiski izpildīto darbu tāmi***.*** ***Nomniekam*** netiek atlīdzināti izdevumi kārtējiem Nekustamā īpašuma remontdarbiem, kosmētiskajiem remontiem un Nekustamā īpašuma uzturēšanai Līguma darbības laikā, kā arī jebkuri citi Nekustamajā īpašumā veiktie ieguldījumi un izdevumi, tai skaitā nepieciešamie, derīgie un greznuma izdevumi, ja publicētie iznomāšanas noteikumi neparedz citādi.

4.3. ***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;

4.4. ***Nomniekam*** ir pienākums viena mēneša laikā pēc būvdarbu pabeigšanas iesniegt ***Iznomātājam*** aktu par būves nodošanu 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 nodots ekspluatācijā.

4.5. Ja ***Nomniekam*** saskaņā ar publicētajiem nomas nosacījumiem ir pienākumsizstrādāt *atjaunošanas, pārbūves, restaurācijas, patvaļīgās būvniecības novēršanas*  darbu būvprojektu, viena mēneša laikā pēc būvprojekta akceptēšanas Rīgas pilsētas būvvaldē ***Nomnieks*** iesniedz ***Iznomātājam*** vienu akceptētā projekta eksemplāru. Izdevumus par šiem darbiem sedz ***Nomnieks***.

4.6. Ja Nekustamajā īpašumā Līguma darbības laikā (**ja to paredz publicētie nomas nosacījumi**) saskaņā ar ***Iznomātāja*** vērtējumu ir nepieciešams veikt kapitālieguldījumusun ***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](http://likumi.lv/doc.php?id=225418) 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 Nekustamā īpašuma nomas maksā.

4.7. ***Nomnieks*** ir atbildīgs par Nekustamā īpašuma ekspluatāciju atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

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 būvvaldē reģistrēti būvdarbu uzsākšanai nepieciešamie dokumenti. Pēc būvdarbu nodošanas ekspluatācijā ***Nomnieks*** iesniedz ***Iznomātājam*** būvdarbu nodošanas un pieņemšanas ekspluatācijā akta apstiprinātu kopiju un aktualizētu Nekustamā īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietu.

4.9. Ja publicētais nomas objekta nolikums un nosacījumi paredz izdevumu atlīdzināšanu,samazinot nomas maksu ***Nomnieks***, iesniedzot ***Iznomātājam*** iesniegumu par kapitālieguldījumu atlīdzināšanu, pievieno šādus dokumentus:

4.9.1. 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;

4.9.2. sertificēta būvinženiera sagatavotu tehniskās apsekošanas slēdzienu par veicamo darbu nepieciešamību;

4.9.3. dokumenta, kas apliecina ***Iznomātāja*** piekrišanu būvdarbu veikšanai, kopiju, bet gadījumos, kad darbu izpildei nepieciešams būvprojekts, – ar ***Iznomātāju*** saskaņota un normatīvajos aktos noteiktā kārtībā akceptēta būvprojekta kopiju;

4.9.4. būvdarbu izmaksu tāmes, kuras saskaņojis ***Iznomātājs***;

4.9.5. 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 ***Iznomātāju***;

4.9.6. veikto darbu pieņemšanas un nodošanas aktu, kuru ir akceptējis ***Iznomātājs***;

4.9.7. par veiktajiem darbiem izdarītos maksājumus apliecinošus dokumentus.

4.10. ***Nomnieks*** apņemas veikt Nekustamā 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 Nekustamā īpašuma ekspluatāciju, slēdz līgumus par pakalpojumiem, veic ap ēku esošās teritorijas, 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***. Uz Nekustamo īpašumu gulošās nastas un apgrūtinājumus nes ***Nomnieks*** par saviem līdzekļiem bez atlīdzības.

4.11. ***Nomniekam*** Līguma darbības laikā jānodrošina Nekustamais īpašums ar nepieciešamajiem komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumiem (siltumapgāde, elektroenerģija, ūdensapgāde un kanalizācija, kā arī atkritumu savākšana un piegulošās ielas teritorijas uzkopšana), veicot to patstāvīgi vai slēdzot līgumus ar attiecīgajiem piegādes uzņēmumiem jeb Nekustamā īpašuma apsaimniekotāju, ja tāds ir, 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.

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

4.13. Ja ***Nomnieka*** vainas dēļ Nekustamajam īpašumam ir radušies bojājumi, tad ***Nomnieks*** nekavējoties novērš radušos bojājumus un sedz ar bojājumu novēršanu saistītos izdevumus, turpinot maksāt nomas maksu pilnā apmērā.

4.14. ***Nomniekam*** ir tiesības nodot iznomāto īpašumu apakšnomā tikai ar iepriekšēju ***Iznomātāja*** rakstiskupiekrišanu. ***Nomniekam*** ir pienākums apakšnomas līgumā ietvert nosacījumu, ka tas stājas spēkā tikai pēc saskaņošanas ar ***Iznomātāju***. Apakšnomas līgums jāiesniedz ***Iznomātājam*** saskaņošanai, vienu līguma eksemplāru paredzot ***Iznomātājam***. Apakšnomas līguma darbības laiks nedrīkst pārsniegt Līguma darbības laiku. Apakšnomas saskaņošanas gadījumā ***Nomniekam*** saglabājas visas saistības, kas Līgumā ir noteiktas nomniekam. Ja apakšnomas līgumā noteiktā nomas maksa par 1m2 ir par 50% lielāka kā Līgumā, tad ***Nomniekam*** jāizmaksā ***Iznomātājam*** 50% no apakšnomas līgumā noteiktās nomas maksas, kas pārsniedz Līgumā noteikto nomas maksu par 1 m2, bet atlikušie 50% paliek ***Nomnieka*** rīcībā.

4.15. ***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 visu Īpašuma telpu tehnisko pārbaudi, nodrošināt pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā.

4.16. ***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.

4.17. 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.

4.18. 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.

4.19. ***Nomnieks*** ne vēlāk kā vienu mēnesi iepriekš paziņo ***Iznomātājam*** par iznomātā Īpašuma atbrīvošanu sakarā ar līguma izbeigšanos vai Īpašuma pirmstermiņa atbrīvošanu.

**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, apsaimniekošanas (piemēram, aukstais un karstais ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana, apkure, gāze, elektrība, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi) 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 ārpustiesiskās aizsardzības process;

5.1.7. ir apturēta ***Nomnieka*** saimnieciskā darbība;

5.1.8. ***Nomniekam*** ir uzsākts likvidācijas process;

5.1.9. Nekustamais īpašums bez ***Iznomātāja*** rakstiskas piekrišanas tiek nodots apakšnomā;

5.1.10. ***Nomnieks*** nepilda Nekustamā īpašuma izmantošanas noteikumus vai netiek sasniegts nomas līguma mērķis, ar kuru ***Iznomātājam*** bija tiesības rēķināties, t.sk. ***Nomnieks*** nav atjaunojis Līgumā noteiktajā termiņā

Nekustamo īpašumu;

5.1.11. ja ***Nomnieks*** izmanto Nekustamo īpašumu citiem mērķiem nekā minēts Līguma 1.3.apakšpunktā;

5.1.12. Līguma noteikumu neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod ***Iznomātājam*** pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;

5.1.13. ***Nomnieks*** veic patvaļīgu Nekustamā īpašuma vai tā daļas pārbūvi un/vai pārplānošanu, un/vai nojaukšanu un/vai maina tā funkcionālo nozīmi, bojā to un/vai veic būvdarbus Nekustamajā īpašumā, pārkāpjot normatīvos aktus;

5.1.14. ***Nomnieks*** nepilda kādu no Līguma 4.punkta apakšpunktos minētajiem pienākumiem;

5.1.15. ***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 veikšanaivai zeme uz kuras atrodas garāžas ēka ir nepieciešama ielas izbūvei, tad ***Iznomātājam*** 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 Nekustamā īpašuma lietošanas, 2 (divus) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot ***Iznomātājam*** unnoslēdzot 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).

5.4. Līgums var tikt priekšlaicīgi izbeigts, Pusēm vienojoties un neatlīdzinot ***Nomniekam*** ar Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus).

5.5. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo ***Nomnieku*** no pienākuma izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmies saskaņā ar Līgumu.

5.6. 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. ***Nomniekam*** ir tiesības atteikties no Nekustamā īpašuma atjaunošanas izdevumu segšanas, ja tā ir nerentabla.

5.7. Līgumam beidzoties vai jebkuros citos Līguma izbeigšanas gadījumos ***Nomniekam*** jāatbrīvo Nekustamais īpašums Līguma izbeigšanās dienā un jānodod tas ***Iznomātājam*** ar nodošanas un pieņemšanas aktu, izpildot šādus pienākumus:

5.7.1. aizejot atstāt Nekustamā īpašuma telpas tīras;

5.7.2. paņemt līdzi visu personīgo īpašumu un iekārtas;

5.7.3. noņemt visas piestiprinātās zīmes un reklāmas no Nekustamā īpašuma telpu iekšpuses un ārpuses, atjaunojot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;

5.7.4. izlabot Nekustamā īpašumā visus bojājumus, kuri radušies telpu atbrīvošanas rezultātā;

5.7.5. nekustamo 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 Nekustamā īpašuma pieņemšanas un nodošanas aktā, ievērojot Nekustamā 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 Nekustamā īpašuma telpu normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi, nesabojājot tos, un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.

5.8. Līdzēji vienojas, ka ***Iznomātājs*** būs tiesīgs izmantot Civillikumā paredzētās aizturējuma tiesības, tai skaitā aizturēt Nekustamā īpašumā visu esošo mantu līdz saistību izpildei no ***Nomnieka*** puses gadījumā, ja ***Nomnieks*** nemaksā Līgumā paredzētos maksājumus pilnā apmērā ilgāk kā 30 (trīsdesmit) dienas pēc Līgumā noteiktā termiņa.

5.9. Ja ir iestājies Līguma 5.8. apakšpunktā minētais gadījums un ***Iznomātājs*** ir izmantojis aizturējuma tiesības, tad ***Nomnieks***, parakstot šo Līgumu, pilnvaro ***Iznomātāju*** glabāt aizturēto mantu, ***Nomnieks*** apņemas atlīdzināt ***Iznomātāja*** izdevumus saistībā ar aizturētās mantas glabāšanu, kā arī pilnvaro ***Iznomātāju*** pārdot aizturēto mantu par brīvu cenu bez izsoles, lai ***Iznomātājs*** varētu nolīdzināt savu prasījumu pret ***Nomnieku***, ja ***Iznomātājs*** aizturējuma tiesību izmantojis ilgāk kā par 10 (desmit) kalendārajām dienām.

5.10. ***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 pārņemt to savā īpašumā un rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem.

5.11. 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 5 % apmērā no mēneša maksājumu summas par katru nokavēto dienu līdz Nekustamā īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienai, kā arī jāsedz ***Iznomātājam*** visi zaudējumi, kādi ***Iznomātājam*** ir nodarīti sakarā ar Nekustamā īpašuma savlaicīgu neatbrīvošanu.

5.12. Līgums var tikt priekšlaicīgi izbeigts, abām pusēm vienojoties.

5.13. ***Nomnieks*** var atteikties no Nekustamā īpašuma nomas mēnesi iepriekš rakstiski paziņojot ***Iznomātājam***. Šādā gadījumā ***Iznomātājam*** nav pienākuma atlīdzināt ***Nomniekam*** zaudējumus un izdevumus, kā arī ***Nomniekam*** nav tiesību prasīt arī uz priekšu samaksātās nomas maksas atdošanu.

5.14. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo ***Nomnieku*** no pienākuma izpildīt maksājumu saistības un punkta 4.19. noteikumus.

**6. Garantijas**

6.1. ***Iznomātājs*** garantē, ka ***Nomnieks*** var netraucēti izmantot Nekustamo īpašumu Līguma darbības laikā bez jebkāda pārtraukuma vai traucējuma no ***Iznomātāja*** puses.

6.2. ***Iznomātājs*** apliecina, ka ir vienīgais, kuram ir pilnvaras slēgt Līgumu.

6.3. ***Nomnieks*** apliecina, ka persona, kas slēdz šo Līgumu juridiskās/fiziskās personas vārdā, ir pilnvarota slēgt šo Līgumu.

**7. Īpašie noteikumi**

7.1. Lai ***Nomnieks*** izpildītu Līguma 4.3.4.apakšpunktā noteikto pienākumu, t.i., Valsts zemes dienestā par saviem līdzekļiem ierosinātu Nekustamo īpašuma kadastrālo uzmērīšanu un kadastra datu aktualizāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, ***Iznomātājs*** pilnvaro ***Nomnieku Iznomātāja*** vārdā iesniegt un saņemt visus šim mērķim nepieciešamos dokumentus.

7.2. Nomas attiecības ir saistošas Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem.

7.3. Visi paziņojumi un uzaicinājumi, kas nosūtīti ar ierakstītām vēstulēm uz Līgumā norādītajām Pušu adresēm, uzskatāmi par iesniegtiem pasta zīmogā norādītajā datumā.

7.4. ***Nomnieks*** apņemas 10 darba dienu laikā rakstiski paziņot ***Iznomātājam*** par rekvizītu maiņu. ***Nomnieks*** uzņemas visu atbildību par sekām, kas rodas, pārkāpjot šos noteikumus.

7.5. 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.

7.6. 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**. Visi Līguma pielikumi ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.

7.7. Ja spēku zaudēs kāds no Līguma noteikumiem, tas neietekmēs pārējo noteikumu spēkā esību.

7.8. ***Iznomātājs*** nav atbildīgs par pārtraukumiem apkurē, apgādē ar elektroenerģiju, gāzi, ūdeni u.c., ja minētie komunālās apgādes veidi nav viņa pārziņā vai tas notiek to piegādātāju vainas dēļ.

7.9. ***Iznomātājs*** nav atbildīgs par inženiertehnisko tīklu un komunikāciju bojājumiem iznomātajās telpās. Avārijas gadījumā par saviem līdzekļiem un saviem spēkiem ***Nomnieks*** tos apņemas novērst.

7.10. Pušu strīdi tiek izskatīti, Pusēm savstarpēji vienojoties, bet, ja Puses nevar vienoties – Latvijas Republikas tiesā pēc ***Iznomātāja*** atrašanās vietas saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

7.11. Līgums ir sastādīts uz 9 (deviņām) lapām, 2 (divos) eksemplāros (ar pielikumiem Nr.1, Nr.2 un Nr.3), no kuriem viens eksemplārs paliek ***Nomniekam***, otrs eksemplārs – ***Iznomātājam****.*

7.12. ***Nomnieks***, parakstot šo līgumu, atļauj Iznomātājam līguma administrēšanas procesā, saskaņā ar Fizisko personu datu aizsardzības likumu, apstrādāt savus personas datus (t.sk. personas kodu).

**Iznomātājs**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Izpilddirektors S.Hristoļubovs

**Rīgas Ziemeļu izpilddirekcija**

Adrese: Rūpniecības iela 21, Rīga, LV-1045

**Norēķinu rekvizīti:**

Rīgas pilsētas pašvaldība

Adrese: Rātslaukums 1, Rīga, LV-1050

NMR kods: 90011524360

PVN reģ.Nr.LV90011524360

Banka:Luminor Bank AS Latvijas filiāle

Kods: RIKOLV2X

Konts: LV38RIKO0020900011010

2021.gada\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Nomnieks**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021. gada \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |