

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TELPU NOMAS LĪGUMS Nr.

Ventspilī

2015.gada _____

Pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi”, reģ. Nr.41203001885, kuru saskaņā ar statūtiem pārstāv valdes priekšsēdētājs Valdis Lesiņš, (turpmāk- IZNOMĀTĀJS), no vienas puses, un

_____, Nr. _____, kuru saskaņā ar statūtiem pārstāv _____ (turpmāk - NOMNIEKS), no otras puses, (IZNOMĀTĀJS un NOMNIEKS turpmāk kopā saukti – Puses, katrs atsevišķi - Puse), izsakot savu brīvi radušos gribu, bez maldiem un viltus, noslēdza Pusēm un to tiesību un pienākumu pārņēmējiem saistošu līgumu (turpmāk – Līgums) par turpmāk minēto:

1. Līguma priekšmets

1.1. IZNOMĀTĀJS nodod un NOMNIEKS pieņem lietošanā par maksu nekustamā īpašuma Užavas ielā 8, Ventspilī, būves kadastra apzīmējumu 27000020911001 telpas 3.stāvā ar kopējo platību 15,2 kv.m. (turpmāk – Telpas). Telpu plāns (saskaņā ar „_____” gada „_____” Telpu/ Būves tehniskās inventarizācijas lietu) pievienots Līguma Pielikumā Nr.1.

1.2. Telpas NOMNIEKS izmantos tikai kā Citādei Telpu izmantošanai nepieciešama IZNOMĀTĀJA rakstiska atļauja.

1.3. NOMNIEKS Telpas pieņem ar Telpu nodošanas un pieņemšanas aktu, kuru Puses parakstīs septiņu darba dienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas, un, kas kļūs par Līguma neatņemamu sastāvdaļu (tiks pievienots kā Līguma Pielikums Nr.2). NOMNIEKAM ir tiesības brīvi iekļūt Telpās vai izvietot tajās savu īpašumu vienīgi pēc tam, kad tiek parakstīts Telpu nodošanas un pieņemšanas akts.

1.4. Telpas NOMNIEKAM ir ierādītas un zināmas un NOMNIEKS tās pieņems tādā stāvoklī, kādā tās atradīsies Telpu nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas brīdī.

2. Līguma termiņš

2.1. Līgums stājas spēkā ar 2015.gada 21.septembri un ir spēkā līdz 2020.gada 20.septembrim.

2.2. Pusēm rakstveidā vienojoties, Līguma darbības termiņš var tikt pagarināts.

3. Maksājumi un norēķinu kārtība

3.1. NOMNIEKS veic saistību izpildes garantijas maksājumu divu mēnešu nomas maksas apmērā pirms šī līguma noslēgšanas un iegūst tiesības slēgt šo līgumu, uzrādot bankas maksājuma uzdevuma oriģinālu vai bankas apstiprinātu maksājuma uzdevuma kopiju par šajā punktā paredzētās nomnieka saistību izpildes garantijas maksājuma divu mēnešu nomas maksas apmērā samaksu. Minētie NOMNIEKA līdzekļi tiek glabāti IZNOMĀTĀJA rēķinā visu nomas tiesisko attiecību laiku un tie tiek atmaksāti NOMNIEKAM 7 darba dienu laikā pēc nomas tiesisko attiecību izbeigšanās, ja NOMNIEKS ir izpildījis visas savas saistības un tam nav parādu. NOMNIEKA saistību izpildes garantijas maksājums pilnībā vai daļēji pāriet IZNOMĀTĀJA īpašumā gadījumā, ja nepieciešams dzēst NOMNIEKA parādu.

3.2. Nomas maksu par Līguma 1.1.punktā minēto Telpu lietošanu NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM saskaņā ar 2015.gada 18.septembra izsoles rezultātiem ir noteikta EUR ---- (*euro*, centi) + PVN 21% par vienu kv.m. mēnesī, tas ir kopā EUR_____ (*summa vārdiem*) mēnesī, t.sk. PVN 21% EUR_____.

3.3. NOMNIEKS ieskaita IZNOMĀTĀJA kontā nomas maksu par vienu mēnesi ne vēlāk kā līdz tekošā mēneša 15. datumam. Izsoles drošības maksu, kuru NOMNIEKS samaksājis pirms nomas tiesību izsoles, tiek ieskaitīta IZNOMĀTĀJA kontā, kā nomas maksa par pirmo lietošanas mēnesi.

3.4. NOMNIEKS apņemas papildus nomas maksai maksāt komunālos maksājumus (par auksto un karsto ūdeni un kanalizāciju, apkuri, elektroenerģiju, atkritumu izvešanu) pēc pastāvošajiem tarifiem un/vai faktiski patērētā, slēdzot līgumus ar uzņēmumiem un iestādēm, kas sniedz šos pakalpojumus. NOMNIEKS apmaksā pakalpojumu sniedzējiem par saņemtajiem pakalpojumiem, proporcionāli Telpu aizņemtajai platībai ēkā vai saskaņā ar uzstādīto kontrolskaitītāju rādījumiem.

3.5. Visi Līgumā paredzētie maksājumi tiks uzskatīti par samaksātiem ar to dienu, kad saņemti IZNOMĀTĀJA bankas kontā.

3.6. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski nosūtot NOMNIEKAM attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt 3.1.punktā noteiktās Telpu nomas maksas apmēru bez papildu rakstveida vienošanās/grozījumu izdarīšanas Līgumā, ja:

3.6.1. Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņu dienu pārsniedz 10 (desmit) procentu apmēru. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar trešo nomas gadu, atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;

3.6.2. saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījusies nekustamā īpašuma nodokļa likme vai apmērs, vai nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība;

3.6.3. reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies IZNOMĀTĀJA nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi, un aprēķinātā nomas maksas izmaiņu starpība ir vismaz divi procenti.

3.7. Līguma 3.6.1. un 3.6.3. apakšpunktā minētajos gadījumos izmaiņas nomas maksas apmērā stājas spēkā 30 (trīsdesmit) dienu laikā no attiecīgā paziņojuma nosūtīšanas dienas.

3.8. Par Līgumā noteikto maksājumu kavējumu NOMNIEKAM jāmaksā līgumsods 0,1 (vienas desmitās daļas) procenta apmērā no termiņā neapmaksātās summas par katru nokavēto dienu.

3.9. Gadījumā, ja NOMNIEKS ar nodomu, aiz neuzmanības vai aiz nolaidības nepilda vai nepienācīgi pilda jebkuru no savām saistībām, izņemot maksājumu kavējumu, un pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma turpina nepildīt savas Līguma saistības vai nenovērš pārkāpuma sekas, NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM līgumsodu viena mēneša nomas maksas apmērā. Ar šī punkta piemērošanu IZNOMĀTĀJS neatsakās no citām Līgumā vai normatīvajos aktos paredzētajām prasījuma tiesībām pret NOMNIEKU.

3.10. NOMNIEKAM nav tiesības prasīt samazināt nomas maksu, vai prasīt zaudējumu atlīdzību no IZNOMĀTĀJA, ja notiek komunālo pakalpojumu pārtraukumi avāriju, dabas katastrofu vai citu, nesaistītu ar IZNOMĀTĀJA rīcību, iemeslu dēļ.

4. IZNOMĀTĀJA tiesības un pienākumi

4.1. IZNOMĀTĀJA tiesības:

4.1.1. draudu gadījumos (ugunsgrēks, eksplozija, applūdināšana, u.c.) ieiet Telpās jebkurā dienas un nakts laikā. NOMNIEKAM ir jārūpējas par to, lai Telpas būtu pieejamas arī tā prombūtnes laikā;

4.1.2. ja nomas attiecības tiek izbeigtas, sākot ar nomas termiņa pēdējām 60 (sešdesmit) dienām, apmeklēt Telpas NOMNIEKA darba laikā kopā ar personām, kas vēlas Telpas nomāt, saskaņojot to ar NOMNIEKU;

4.1.3. Latvijas Republikā spēkā esošo normatīvo aktu un nomas Līguma ietvaros veikt kārtējos remontdarbus, un nepieciešamos celtniecības pasākumus, lai novērstu draudus vai avārijas sekas Telpās. NOMNIEKS nevar veicamos pasākumus nedz aizkavēt, nedz paildzināt. Pretējā gadījumā viņam ir jāatlīdzina IZNOMĀTĀJAM šajā sakarā radušās izmaksas un nodarītie zaudējumi. NOMNIEKAM ir jāpacieš šie darbi, viņš nevar nedz prasīt samazināt Telpu nomas maksu, nedz pieprasīt naudas atmaksāšanu, nedz zaudējumu segšanu, ja vien puses nevienojas citādi;

4.1.4. uzsākt, veikt un pabeigt ēkas renovāciju/rekonstrukciju/restaurāciju, informējot par darbu izpildes termiņiem NOMNIEKU, ja šie remontdarbi varētu traucēt NOMNIEKAM izmantot Telpas;

4.1.5. sniegt par NOMNIEKU informāciju parādu piedziņas kompānijai, gadījumā, ja tiek kavēti Līgumā noteiktie maksājuma termiņi.

4.2. IZNOMĀTĀJA pienākumi:

4.2.1. apzināti netraucēt NOMNIEKAM lietot Telpas, palīģierīces, labierīcības un citas iekārtas, ja tās tiek ekspluatētas atbilstoši vispārpieņemtajām normām, ekspluatācijas un Līguma noteikumiem;

4.2.2. uzņemties pilnu atbildību par visiem nodokļiem, nodevām u.c. maksājumiem, ar ko Telpas (nekustamais īpašums) tiek vai var tikt aplikts, ja Latvijas Republikā spēkā esošajos normatīvajos aktos nav noteikts citādi;

4.3. IZNOMĀTĀJS nav atbildīgs par pārtraukumiem apkurē un apgādē ar elektroenerģiju, ūdeni u.c., ja šie pārtraukumi nav radušies IZNOMĀTĀJA vainas dēļ.

5. NOMNIEKA tiesības un pienākumi

5.1. NOMNIEKA tiesības:

5.1.1. izmantot visas koplietošanas telpas (gaiteni, kāpņu telpas un tamlīdzīgi), kuru izmantošana ir nepieciešama normālai Telpu lietošanai;

5.1.2. uzstādīt informatīvās zīmes, reklāmas, veikt labojumus un uzstādīt objektus Telpās (iekšpusē un ārpusē). Šiem darbiem nepieciešama IZNOMĀTĀJA rakstiska piekrišana;

5.1.3. pēc saviem ieskatiem un pēc savas brīvas gribas apdrošināt iznomāto īpašumu. IZNOMĀTĀJS neuzņemas atbildību par NOMNIEKA īpašuma bojājumu vai pazušanu;

5.1.4. NOMNIEKAM ir tiesības nodot Telpas vai to daļu apakšnomā tikai rakstiski saskaņojot ar IZNOMĀTĀJU. Viens apakšnomas līguma oriģināls NOMNIEKAM jāiesniedz IZNOMĀTĀJAM 14 (četrpadsmit) dienu laikā no attiecīgās atļaujas saņemšanas.

5.2. NOMNIEKS nav tiesīgs:

5.2.1. slēgt sadarbības, vai cita veida līgumus, kā rezultātā trešā persona iegūtu tiesības uz Telpu vai to daļu pilnīgu vai daļēju lietošanu, izņemot gadījumus, ja starp Pusēm par to ir noslēgta papildus vienošanās;

5.2.2. veikt Telpu pārbūvi, pārplānošanu, izbūvi un ierīču pārtaisi bez projekta dokumentācijas rakstiskas saskaņošanas ar IZNOMĀTĀJU un attiecīgajām valsts un pašvaldību iestādēm;

5.2.3. iekļāt nomas tiesības vai kā citādi izmantot darījumos ar trešajām personām;

5.2.4. pirms Līguma termiņa beigām patvaļīgi atstāt Telpas.

5.3. NOMNIEKA pienākumi:

5.3.1. godprātīgi pildīt līgumsaistības;

5.3.2. ievērot vispārējos namīpašuma ekspluatācijas noteikumus, sanitārās un ugunsdrošības prasības, saņemt nepieciešamās atļaujas valsts un pašvaldību iestādēs, kas nepieciešamas NOMNIEKA saimnieciskās darbības veikšanai, kā arī iekārtu un aprīkojuma ekspluatācijai;

5.3.3. ar savu darbību netraucēt citiem ēkas nomniekiem/īrniekiem un neapgrūtināt lietot to rīcībā nodotās telpas;

5.3.4. visu Līguma darbības laiku uzturēt Telpas, tajās esošās iekārtas un konstrukcijas, inženiertehniskos tīklus un komunikācijas pilnīgā kārtībā atbilstoši attiecīgo Latvijas Republikas institūciju prasībām un ekspluatācijas noteikumiem. Nepieļaut Telpu tehniskā un vispārējā stāvokļa pasliktināšanos;

5.3.5. būt materiāli atbildīgam par nelaimes gadījumiem, ēkas un Telpu, inženiertehnisko tīklu un komunikāciju bojājumiem, kas notiek Telpās NOMNIEKA, tā darbinieku, vai ar to saistīto personu darbības vai bezdarbības dēļ;

5.3.6. avāriju gadījumos nekavējoties informēt par tiem IZNOMĀTĀJU un attiecīgos dienestus, veikt neatliekamos pasākumus avārijas likvidēšanai. Nodrošināt IZNOMĀTĀJU ar precīzām ziņām par NOMNIEKA pārstāvi, kurš NOMNIEKA vārdā pilnvarots rīkoties avāriju gadījumos, tajā skaitā ārpus darba laika;

5.3.7. ja Telpu vai ēkas bojāšana ir notikusi NOMNIEKA, tā darbinieka vai ar to saistīto personu vainas, nolaidības vai rupjas neuzmanības dēļ, inženiertehnisko tīklu bojājumus likvidēt nekavējoties, bet pārējos ne ilgāk kā 14 (četrpadsmit) dienu laikā. Ja NOMNIEKS nenovērš bojājumus, IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs tos novērst, piedzenot izdevumus no NOMNIEKA. NOMNIEKAM ir pienākums maksāt nomas maksu par šo laiku;

5.3.8. apkures sezonā rūpēties par to, lai logi un durvis būtu cieši noblīvētas, nepieļaujot Telpu izsalšanu. Izmantot temperatūras regulētājus (pie radiatoriem), ja tādi ir uzstādīti Telpās, un veikt citus pasākumus siltumenerģijas taupīšanas nolūkos;

5.3.9. nepieciešamības gadījumā veikt Telpu labiekārtošanu, kārtējo (kosmētisko) remontu uz sava rēķina, saskaņojot apjomu un termiņus ar IZNOMĀTĀJU. Visi ar Telpu kārtējo (kosmētisko) remontu saistītie darbi jāveic atbilstoši spēkā esošām celtniecības normām un noteikumiem, nodrošinot labu veikto darbu kvalitāti;

5.3.10. nekavēt IZNOMĀTĀJAM vai tā pārstāvjiem veikt Telpu tehnisko pārbaudi ar NOMNIEKU iepriekš saskaņotā laikā, nodrošinot NOMNIEKA pārstāvja piedalīšanos pārbaudes akta sastādīšanā un parakstīšanā;

5.3.11. Telpu apgrūtinātas lietošanas (piem. komunālo pakalpojumu nesaņemšana) gadījumā nekavējoties informēt IZNOMĀTĀJU par apgrūtinājuma raksturu un piedalīties apsekošanas akta sastādīšanā un parakstīšanā;

5.3.12. pilnā apmērā apmaksāt izdevumus par remontdarbiem, kas rada NOMNIEKAM papildus ērtības, un, kurus IZNOMĀTĀJS ir veicis pēc NOMNIEKA lūguma;

5.3.13. segt IZNOMĀTĀJAM visus zaudējumus, kuri radušies NOMNIEKA vainas vai neuzmanības dēļ;

5.3.14. paredzot jebkādu Telpu renovāciju/rekonstrukciju/restaurāciju (būvdarbu) veikšanu:

5.3.14.1. NOMNIEKAM pirms tehniskā projekta izstrādāšanas jāsaņem IZNOMĀTĀJA rakstiska piekrišana, kuras derīguma termiņš ir viens gads;

5.3.14.2. pēc IZNOMĀTĀJA rakstiskas piekrišanas saņemšanas, izstrādāt un saskaņot (tajā skaitā ar IZNOMĀTĀJU) atbilstoši Vispārīgiem būvnoteikumiem Tehnisko projektu visiem Telpās paredzētajiem un ar to saistītajiem būvdarbiem;

5.3.14.3. pirms būvdarbu uzsākšanas iesniegt IZNOMĀTĀJAM akceptētu atbilstoši Vispārīgiem būvnoteikumiem Tehniskā projekta kopiju pilnā komplektā vienā eksemplārā;

5.3.14.4. pirms būvdarbu uzsākšanas saskaņot ar IZNOMĀTĀJU būvdarbu grafiku;

5.3.14.5. pabeidzot būvdarbus, iesniegt IZNOMĀTĀJAM aktualizētu Telpu/Būves kadastrālās uzmērīšanas lietu, kā arī visu pārbūvējumu izpilddokumentāciju.

6. Atbildība

Puses tiek atbrīvotas no atbildības par Līguma nepildīšanu, ja tā rodas pēc Līguma noslēgšanas nepārvaramas varas vai ārkārtēju apstākļu ietekmes rezultātā, kurus attiecīgā Puse nevarēja ne paredzēt, ne novērst, ne ietekmēt un, par kuru rašanos tās nenes atbildību, tie ir stihiskas nelaimes, kara darbība, blokāde, civiliedzīvotāju nemieri, streiki.

7. Līguma izbeigšana un Telpu atbrīvošana

7.1. Pusēm rakstiski vienojoties, Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa jebkurā laikā.

7.2. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski informējot NOMNIEKU vismaz 30 (trīsdesmit) dienas iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot NOMNIEKA zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī NOMNIEKA taisītos izdevumus Telpās, ja:

7.2.1. NOMNIEKS ilgāk kā 30 (trīsdesmit) dienas pēc Līgumā noteiktā termiņa nemaksā Līgumā paredzētos maksājumus pilnā apmērā;

7.2.2. NOMNIEKA darbības dēļ tiek bojātas Telpas, tas ir NOMNIEKS veic patvarīgu Telpu pārbūvi, pārplānošanu, nojaukšanu, maina to funkcionālo nozīmi, tās bojā un/vai neievēro 5.3.14.apakšpunktā noteikto kārtību un termiņus;

7.2.3. NOMNIEKS neievēro Līguma 5.1.4. un/vai 5.2.1.apakšpunkta noteikumus;

7.2.4. netiek izpildīti Telpu izmantošanas nosacījumi, tajā skaitā NOMNIEKS izmanto Telpas citiem mērķiem nekā 1.2.punktā minētajiem, un, ja 10 (desmit) dienu laikā pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma, attiecīgais pārkāpums netiek novērsts, vai arī netiek sasniegts Līguma mērķis, ar kuru IZNOMĀTĀJAM bija tiesības rēķināties;

7.2.5. IZNOMĀTĀJAM radies pamatos uzskats, ka viņš turpmāk nevar paļauties uz NOMNIEKA saistību izpildīšanu nākotnē;

7.2.6. NOMNIEKAM iestājusies maksātnespējas stāvoklis.

7.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski informējot NOMNIEKU trīs mēnešus

iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot NOMNIEKA zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Telpas IZNOMĀTĀJAM nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai sabiedrības pamatdarbības veikšanai vai publisko funkciju veikšanai.

7.4. Pēc Līguma izbeigšanās trīs darba dienu laikā NOMNIEKS nodod IZNOMĀTĀJAM Telpas ar nodošanas un pieņemšanas aktu, ne sliktākā stāvoklī, kādā tās saņemtas.

7.5. Pēc nomas attiecību izbeigšanas NOMNIEKS nodod IZNOMĀTĀJAM bez atlīdzības NOMNIEKA izdarītos neatdalāmos uzlabojumus, pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā. Tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina Telpu(ēkas) normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi nesabojājot tos un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.

7.6. Ja NOMNIEKS neatbrīvo Telpas Līgumā noteiktajos gadījumos un nenodod tās IZNOMĀTĀJAM ar nodošanas un pieņemšanas aktu, NOMNIEKS maksā līgumsodu 5 (piecu) procentu apmērā no viena mēneša nomas maksas par katru dienu līdz Telpu atbrīvošanai un nodošanai.

7.7. Telpu neatbrīvošanas gadījumā, pēc nomas attiecību izbeigšanas, IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs brīvi iekļūt iznomātajās telpās. NOMNIEKS no Telpām tiek izlikts, no viņa var tikt piedzīts parāds un zaudējumi.

8. Citi noteikumi

8.1. Puses garantē, ka personai, kas slēdz Līgumu, ir visas likumiskās tiesības, juridiskais pamats un attiecīgs pilnvarojums, lai slēgtu Līgumu un uzņemtos tajā noteiktās saistības.

8.2. Parakstot Līgumu, Puses apliecina, ka Līgumu no tā parakstīšanas brīža pildīs godprātīgi.

8.3. Līgums ir sastādīts latviešu valodā uz 6 (sešām) lapām un parakstīts divos eksemplāros, no kuriem viens paliek IZNOMĀTĀJAM un viens NOMNIEKAM.

8.4. Visi strīdi, kas rodas Līguma sakarā, vispirms tiek risināti Pušu savstarpējās sarunās. Ja sarunas strīdus neatrisina, tie tiks izšķirti tiesas ceļā.

8.5. Mainot savu nosaukumu, adresi vai citus rekvizītus katra Puse apņemas septiņu dienu laikā paziņot otrai Pusei par izmaiņām.

8.6. Parakstītais Līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Nekādi mutiski papildinājumi netiks uzskatīti par Līguma noteikumiem. Jebkuras izmaiņas Līguma noteikumos, izņemot Līguma 3.6.punktā minētās, stājas juridiskā spēkā tikai tad, kad tās tiek noformētas rakstiski un tās paraksta abas Puses.

8.7. Savstarpējās Pušu attiecības, kas netika paredzētas Līgumā, ir regulējamas saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīviem aktiem.

9. Pušu juridiskās adreses, bankas rekvizīti un paraksti:

IZNOMĀTĀJS:

PSIA "Ventspils nekustamie īpašumi"

LV-3601, Ventspilī, Užavas ielā 8

AS "Swedbank"

N/kLV47HABA0001402060076

Reģ.Nr. 41203001885

_____ V.Lesiņš

NOMNIEKS:
