

Mutiskās izsoles nolikumam
“Būves – Pilsētas nocietinājuma mūra un torņu paliekas Jāņa sētā 4, Rīgā
(kadastra apzīmējums 0100 002 0107 001) un piesaistītā zemesgabala (kadastra apzīmējums 0100
002 0107), un piesaistīto zemesgabalu (kadastra apzīmējumi 0100 002 0108, 0100 002 2000) daļu
nomas tiesību mutiskai izsolei”

Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr.DI-20-_____

Rīgā, 2020.gada ____.

Rīgas domes Īpašuma departaments, juridiskā adrese: Riharda Vāgnera iela 5, Rīga, LV-1050, direktores Aijas Rimicānes personā, kura rīkojas saskaņā ar Rīgas domes 13.06.2017. lēmumu Nr.5316, un Rīgas domes Īpašuma departamenta nolikumu, turpmāk - **Iznomātājs**, no vienas puses, un

_____, personas kods/ uzņēmuma reģistrācijas Nr.Komercreģistrā _____, juridiskā adrese _____, LV-_____, _____ personā, kurš rīkojas, pamatojoties uz _____, (turpmāk – **Nomnieks**), no otras puses, turpmāk kopā sauktas Puses,

ņemot vērā Rīgas domes Īpašuma departamenta direktores apstiprinātos būves – Pilsētas nocietinājuma mūra un torņu paliekas Jāņa sētā 4, Rīgā (kadastra Nr.0100 002 0107 001) nomas tiesību izsoles (Rīgas domes Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas _____2020. sēdes protokola Nr.DINIK-20-) rezultātus, pamatojoties uz:

Ministru kabineta 20.02.2018. noteikumiem Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi”,

Rīgas domes 03.07.2012. iekšējiem noteikumiem Nr.16 “Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā un piekrītošā 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:

1.1.1. būves – Pilsētas nocietinājuma mūra un torņu paliekas **Jāņa sētā 4, Rīgā** (kadastra apzīmējums 0100 002 0107 001) 63,30 m² platībā (turpmāk – Īpašums). Īpašuma plāns tiek pievienots Līgumam (Pielikums Nr.1) un ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.

1.1.2. Īpašumam piesaistīto zemesgabalu Jāņa sētā 4, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 002 0107) 114 m² platībā, piesaistīto zemesgabala Jāņa sētā 6 (kadastra apzīmējums 0100 002 0108, kopējā platība 177 m²) daļu 121 m² platībā un piesaistīto zemesgabala Jāņa sētā 8 (kadastra apzīmējums 0100 002 2000, kopējā platība 336 m²) daļu 8 m² platībā (turpmāk kopā - Zemesgabali), atbilstoši Īpašumam piesaistīto zemesgabalu shēmai (pielikums Nr.2), kas ir pievienots Līgumam un ir Līguma neatņemama sastāvdaļa. Īpašums un Zemesgabali, turpmāk kopā arī - Nekustamais īpašums.

1.2. Rīgas pilsētas pašvaldības īpašuma tiesības uz Īpašumu (kadastra Nr. 0100 502 0020) nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000512022,

uz zemesgabaliem (kadastra apzīmējums 0100 002 0107; kadastra apzīmējums 0100 002 0108; kadastra apzīmējums 0100 002 2000) nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos: Nr.3941, Nr.3940, Nr.11188. Īpašums saistīts ar privātpersonām piederošu zemesgabalu (kadastra apzīmējums 0100 002 0116) Jāņa sēta 1, Rīga.

- 1.3. Zemesgabali ar kadastra apzīmējumu 0100 002 0107, ar kadastra apzīmējumu 0100 002 2000, ar kadastra apzīmējumu 0100 002 0108 atrodas valsts nozīmes arheoloģijas pieminekļa „Vecrīgas arheoloģiskais komplekss” (valsts aizsardzības Nr.2070), valsts nozīmes pilsētībūvniecības “Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr.7442) un UNESCO Pasaules kultūras un dabas mantojuma sarakstā iekļautajā Rīgas vēsturiskā centra teritorijā.
Zemesgabalos esošais vēsturiskais ķieģeļu mūris-siena ir daļa no valsts nozīmes arheoloģijas pieminekļa (valsts aizsardzības Nr.6554) “Pilsētas nocietinājuma mūra un torņu paliekas”, kura izmantošanā un saglabāšanā, saskaņā ar likumu “Par kultūras pieminekļu aizsardzību”, ir jāņem vērā Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumi.
- 1.4. Īpašums tiek iznomāts komercdarbības nodrošināšanai, bet Zemesgabali – Īpašuma uzturēšanai, apsaimniekošanai, bez jaunas apbūves tiesībām.
- 1.5. **Nomnieks** uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja Nekustamo īpašumu **Nomnieks** atbilstoši savai iecerei nevarēs izmantot Līguma 1.4.apakšpunktā 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 pēc Līguma abpusējas parakstīšanas un Nekustamā īpašuma nodošanas - pieņemšanas akta parakstīšanas Līguma reģistrācijas dienā Rīgas domes lietvedības informatīvajā sistēmā.
- 2.2. Līgums ir spēkā 12 (divpadsmit) gadus no Līguma spēkā stāšanās dienas.
- 2.3. Ja to atļauj normatīvie akti, pēc šī Līguma 2.2.apakšpunktā minētā nomas termiņa beigām, Pusēm vienojoties Līguma termiņš var tikt pagarināts, noslēdzot par to rakstveida vienošanos. **Nomniekam** ir pienākums 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** _____ mēnesī. Nomas maksu **Nomnieks** maksā pilnā apmērā visu Līguma darbības laiku neatkarīgi no jebkādiem apstākļiem.
- 3.2. Papildus nomas maksai, **Nomnieks**, atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa likumā spēkā esošai nodokļa likmei, maksā pievienotās vērtības nodokli (PVN).
- 3.3. **Nomnieks** atbilstoši normatīvo aktu prasībām sedz **Iznomātāja** izdevumus – **EUR 139,15 (ar PVN)** apmērā par pieaicinātā sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja Īpašuma tirgus nomas maksas veikšanu. **Nomnieks** ____ 2020. ir veicis maksājumu EUR _____(ar PVN).

- 3.4. 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.
- 3.5. Nomas maksas maksājumus par Nekustamā īpašuma lietošanu saskaņā ar Līguma 3.1.apakšpunktu **Nomnieks** veic pa kalendārajiem mēnešiem, tie jāieskaita **Iznomātāja** norēķinu kontā par kārtējo mēnesi līdz mēneša 15.datumam, norādot šādus rekvizītus:
saņēmējs: Rīgas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr.LV90011524360, konts: Nr.LV87NDEA0020300003010, Luminor Bank AS Latvijas filiāle, kods NDEALV2X (iemaksas mērķis: 214 Rīgas domes 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: _____ . Rēķina nesaņemšana nav uzskatāma par attaisnojumu nomas maksas apmaksas neveikšanai Līgumā norādītajā termiņā.
- 3.6. Par maksājumu termiņu kavējumiem **Nomnieks Iznomātājam** maksā nokavējuma procentus 0,1% apmērā no kavētās maksājuma summas par katru nokavēto dienu.
- 3.7. No **Nomnieka** samaksātās izsoles drošības naudas summas EUR _____ un nodrošinājuma piemaksas summas EUR _____, kopā EUR _____ kā Nodrošinājuma depozītu – 2 (divu) mēnešu nosolītās Nekustamā īpašuma nomas maksas apmērā (bez PVN) **Iznomātājs** ņīlas veidā patur visu Līguma darbības periodu Līgumā noteikto **Nomnieka** saistību pilnīgas izpildes nodrošinājumam. **Iznomātājs**, Līgumam beidzoties, tai skaitā, jebkurā no Līgumā paredzētās vienpusējās atkāpšanās gadījumiem, Nodrošinājuma depozītu novirza **Nomnieka** neizpildīto saistību dzēšanai, tai skaitā, nomas maksas 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, vienpusēji 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 attiecībā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies **Iznomātāja** 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 tiek noslēgts uz laikposmu, kas ir ilgāks par sešiem gadiem:
- 3.9.1. **Iznomātājs** vienpusēji 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;

- 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 nomas maksas saglabāšanu Līgumā noteiktajā apmērā nosūtīšanas dienas kompensē **Iznomātājam** sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atlīdzības summu;
- 3.9.3. ja **Nomnieks** nepiekrīt pārskatītajam nomas maksas apmēram, **Nomniekam** ir tiesības vienpusēji 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. **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 pieņemšanas un nodošanas aktā.
- 4.2. **Nomniekam** ir pienākums visā Līguma darbības laikā veikt visas nepieciešamās darbības, lai nepasliktinātu Nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli, kā arī ārējo izskatu. Iepriekš saskaņojot ar **Iznomātāju**, **Nomnieks** apņemas veikt Īpašuma kārtējo remontu un **Nomnieks** ievēro, ka tas veicams atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Izdevumus par minētajiem remontdarbiem sedz **Nomnieks**. Pēc būvdarbu pabeigšanas **Nomnieks** iesniedz **Iznomātājam** rakstisku, dokumentāli pamatotu izziņu par Īpašumā paveiktajiem būvdarbiem un ieguldītajiem līdzekļiem, t.i., par būvdarbu izpildi saskaņā ar faktiski izpildīto darbu tāmi. **Nomniekam** netiek atlīdzināti izdevumi kārtējiem Īpašuma remontdarbiem, kosmētiskajiem remontiem Īpašuma pielāgošanai **Nomnieka** vajadzībām, patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanai un Īpašuma uzturēšanai Līguma darbības laikā, kā arī jebkuri citi Īpašumā veiktie ieguldījumi un izdevumi, tai skaitā nepieciešamie, derīgie un greznuma izdevumi, izņemot, ja Līguma darbības laikā tiek noslēgta Līguma 4.4.apakšpunktā minētā vienošanās, kas paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu.
- 4.3. Ja Līguma darbības laikā kapitālieguldījumu veikšanu rakstiski saskaņo **Iznomātājs**:
- 4.3.1. **Nomnieks** ir tiesīgs būvdarbus uzsākt pēc tam, kad **Iznomātājs** normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodrošinājis būves tehnisko apsekošanu, tostarp būves fotofiksāciju;
- 4.3.2. **Nomniekam** ir pienākums būvdarbu garantijas termiņu noteikt atbilstoši būves grupai un saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Būvdarbu garantijai jābūt spēkā arī tad, ja Līgums tiek izbeigts pirms garantijas termiņa beigām, un šajā gadījumā

- būves īpašnieks ir tiesīgs vērsties pie būvuzņēmēja ar prasību novērst garantijas termiņa laikā konstatētos būvdarbu trūkumus vai defektus. **Nomnieka** pienākums ir pirms būvdarbu uzsākšanas iesniegt **Iznomātājam Nomnieka** un būvuzņēmēja parakstītu apliecinājumu par minēto prasību izpildi;
- 4.3.3. **Nomniekam** ir pienākums veikt būvdarbus saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātu un saskaņotu (tai skaitā ar **Iznomātāju**) būvprojektu un **Iznomātāja** akceptētu izmaksu tāmi, būvdarbu izpildei piesaistot tikai būvuzņēmēju vai kvalificētus speciālistus, kas ir tiesīgi veikt attiecīgos būvdarbus;
- 4.3.4. **Nomniekam** ir pienākums viena mēneša laikā pēc būvdarbu pabeigšanas iesniegt **Iznomātājam** dokumentu, kas apliecina par būves pieņemšanu ekspluatācijā, būves kadastrālās uzmērīšanas lietu, izpilddokumentāciju, tai skaitā izpildshēmas, izpildrasējumus, segto darbu un nozīmīgo konstrukciju aktus, atbilstības sertifikātus un deklarācijas par izmantotajiem materiāliem, uzstādīto iekārtu un mehānismu garantiju apliecinājumus un tehniskās pases, lietošanas un apkopes instrukcijas, iekārtu, sistēmu testēšanas un pārbaudes aktus un protokolus, apkalpojošā personāla apmācības instrukcijas un citus izpildu dokumentus. **Nomniekam** ir pienākums iesniegt **Iznomātājam** minēto izpilddokumentāciju arī tad, ja būvdarbi netiek pilnībā pabeigti un būvobjekts netiek pieņemts ekspluatācijā.
- 4.4. Ja Īpašumā Līguma darbības laikā saskaņā ar **Iznomātāja** vērtējumu ir nepieciešams veikt kapitālieguldījumus un **Nomnieks** tos veic saskaņā ar Līgumu par saviem līdzekļiem un ar **Iznomātāja** rakstisku piekrišanu, kas tiek izteikta noslēdzot rakstisku vienošanos ar **Nomnieku**, un ja šī vienošanās paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu, un akceptētu izmaksu tāmi, ievērojot normatīvo aktu prasības, pēc minēto darbu pabeigšanas **Iznomātājs** Līguma darbības laikā nomas maksu var samazināt proporcionāli **Nomnieka** veiktajiem ieguldījumiem, ievērojot [Civillikumā](#) minētos nosacījumus par nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. **Nomas maksu var samazināt, ievērojot normatīvajos aktos un Līgumā paredzēto kārtību. Iznomātājs** neatlīdzina atlikušo ieguldījumu summu, kas, Līgumam beidzoties, nav ieskaitīta Īpašuma nomas maksā.
- 4.5. **Nomnieks** ir atbildīgs par Īpašuma ekspluatāciju, tostarp patvaļīgās būvniecības seku novēršanu, atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
- 4.6. **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 pabeigšanas **Nomnieks** iesniedz **Iznomātājam** dokumentu, kas apliecina būves pieņemšanu ekspluatācijā apstiprinātu kopiju un aktualizētu Īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietu.
- 4.7. Ja Līguma 4.4.apakšpunktā minētā vienošanās paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu, **Nomnieks**, iesniedzot **Iznomātājam** iesniegumu par kapitālieguldījumu atlīdzināšanu, pievieno šādus dokumentus:
- 4.7.1. 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;

- 4.7.2. sertificēta būvinženiera sagatavotu tehniskās apsekošanas slēdzieni par veicamo darbu nepieciešamību;
- 4.7.3. 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;
- 4.7.4. būvdarbu izmaksu tāmes, kuras saskaņojis **Iznomātājs**;
- 4.7.5. 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**;
- 4.7.6. veikto darbu pieņemšanas un nodošanas aktu, kuru ir akceptējis **Iznomātājs**;
- 4.7.7. par veiktajiem darbiem izdarītos maksājumus apliecinošus dokumentus.
- 4.8. **Ja Līguma 4.4.apakšpunktā minētā vienošanās paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu, Nomniekam** iesniegums par izdevumu atlīdzināšanu jāiesniedz sešu mēnešu laikā pēc būvobjekta pieņemšanas ekspluatācijā. Ja attiecīgie nosacījumi netiek ievēroti, **Nomniekam** zūd tiesības uz izdevumu atlīdzināšanu.
- 4.9. **Ja Līguma 4.4.apakšpunktā minētā vienošanās paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu, tad Nomniekam** atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs saskaņā ar Civillikumu, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu Līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām darbu veikšanas brīdī, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, iekļauti ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarifos, **Nomnieka** gūto labumu, nomas maksā jau ieskaitīto izdevumu apjomu, un novērtējot citus apstākļus, kas var ietekmēt atlīdzināmo izdevumu apmēru. Vērtējumu pasūta **Iznomātājs** un **Nomnieks** sedz visus vērtējuma izdevumus.
- 4.10. **Ja Līguma 4.4.apakšpunktā minētā vienošanās paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu, tad, ņemot vērā sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja atzinumu par atlīdzināmo izdevumu apmēru (vērtējumu pasūta Iznomātājs un Nomnieks sedz sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja izdevumus), Nomnieka** ieguldīto līdzekļu apjoms tiek fiksēts, Pusēm parakstot atsevišķu vienošanos pie Līguma, kurā **Iznomātājs** akceptē veiktos ieguldījumus saskaņā ar **Iznomātāja** saskaņotajiem būvdarbu apjomiem un ieguldījumiem un kurā Puses vienojas par atlīdzināmo izdevumu apmēru atbilstoši **Iznomātāja** pasūtītajam sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atzinumam, izdevumu atlīdzināšanas kārtību, termiņiem, nomas maksas samazināšanu, **ievērojot Līgumā un normatīvajos aktos noteikto kārtību** un ievērojot, ka Līguma darbības laikā **Nomniekam** atlīdzināmie izdevumi var tikt ieskaitīti Īpašuma nomas maksā, sedzot ne vairāk kā 70% no ikmēneša nomas maksas par **Īpašumu** (bez PVN). **Iznomātājs** neatlīdzina atlikušo ieguldījumu summu, kas, Līgumam beidzoties, nav ieskaitīta Īpašuma nomas maksā. Minētā vienošanās stājas spēkā pēc tās abpusējas parakstīšanas un reģistrēšanas Rīgas domes Vienotajā informācijas sistēmā un kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
- 4.11. **Nomnieka** veiktie kapitālieguldījumi var tikt atlīdzināti vienīgi Līgumā noteiktajos gadījumos un Līgumā noteiktajā kārtībā, ievērojot normatīvo aktu prasības. Ja **Nomnieks** nav ievērojis Līgumā noteiktos pienākumus, tostarp Līguma 4.3., 4.7.apakšpunktā minētos nosacījumus, **Nomniekam** zūd tiesības uz nepieciešamo

un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. **Nomniekam** nav tiesību uz nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu arī gadījumā, ja būvdarbi netiek pilnībā pabeigti un būvobjekts netiek nodots ekspluatācijā. Ja Līgums tiek izbeigts saskaņā ar Līguma 5.1.apakšpunktu vai pēc paša **Nomnieka** iniciatīvas, tad **Nomniekam** nav tiesību uz nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. Šādā gadījumā **Nomnieks** nodod **Iznomātājam** bez atlīdzības **Nomnieka** izdarītos uzlabojumus, pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā. Tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina Īpašuma normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi, nesabojājot tos, un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.

- 4.12. **Nomnieks** apņemas veikt Īpašuma, piegulošās teritorijas uzturēšanu atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, tostarp ievērojot Rīgas domes saistošo noteikumu par Rīgas pilsētas teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu prasības. **Nomnieks** uzņemas pilnu atbildību par Īpašuma ekspluatāciju, **Nomniekam** ir pienākums slēgt līgumus par pakalpojumiem, veikt Īpašuma, kā arī Īpašumam piegulošās publiskas lietošanas teritorijas uzkopšanu, 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 Īpašumā, kā arī **Nomnieks** atbild par citu Īpašuma īpašniekam normatīvajos aktos noteikto pienākumu izpildi saistībā ar Īpašumu, tostarp **Nomnieks** uzņemas materiālo zaudējumu atlīdzināšanu minēto pienākumu neizpildes gadījumā. Īpašniekam normatīvajos aktos noteiktos pienākumus, kas attiecas uz Īpašumu, **Nomniekam** ir pienākums veikt par saviem līdzekļiem, un uz Īpašumu gulošās nastas un apgrūtinājumus **Nomnieks** nes par saviem līdzekļiem, nesāņemot atlīdzību no **Iznomātāja**.
- 4.13. **Nomniekam** Līguma darbības laikā jānodrošina Īpašums ar nepieciešamajiem komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumiem (elektroenerģija, kā arī atkritumu savākšana, Zemesgabalu uzkopšana), veicot to patstāvīgi vai slēdzot līgumus ar attiecīgajiem piegādes uzņēmumiem un/vai 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.
- 4.14. **Nomnieks** veic Nekustamā īpašuma apsardzi pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem.
- 4.15. 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.
- 4.16. **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**.
- 4.17. **Nomniekam** ir pienākums izpildīt normatīvo aktu, pašvaldības institūciju un **Iznomātāja** prasības, kas attiecas uz Īpašuma un apkārtējās teritorijas uzturēšanu kārtībā, ļaut **Iznomātāja** pārstāvjiem veikt visu Īpašuma telpu tehnisko pārbaudi, nodrošināt pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā.
- 4.18. **Nomniekam** ir pienākums ievērot Zemesgabalu 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.

- 4.19. **Nomniekam** ir pienākums ievērot normatīvos aktus kultūras pieminekļu aizsardzības jomā un Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumus par kultūras pieminekļu izmantošanu un saglabāšanu.
- 4.20. 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.
- 4.21. Ja **Iznomātājs** noslēdz zemes nomas līgumu ar zemes īpašniekiem, tad **Nomnieks** apņemas kompensēt **Iznomātājam** visus izdevumus par Īpašumam piesaistītā zemesgabala (kadastra apzīmējums 0100 002 0016) daļas nomu no Līguma spēkā stāšanās dienas.

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, elektrība, atkritumu izvešana, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi) un sakaru pakalpojumiem;
 - 5.1.4. **Nomnieks** nav veicis 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 ārpus tiesiskās aizsardzības process;
 - 5.1.7. ir apturēta **Nomnieka** saimnieciskā darbība, vai pamatojoties uz Valsts ieņēmumu dienesta lēmumu ir izbeigta **Nomnieka** 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 Līguma mērķis, ar kuru **Iznomātājam** bija tiesības rēķināties;
 - 5.1.11. ja **Nomnieks** izmanto Nekustamo īpašumu citiem mērķiem nekā minēts Līguma 1.4.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 Īpašuma vai tā daļas pārbūvi un/vai pārplānošanu, un/vai nojaukšanu un/vai maina tā funkcionālo nozīmi, bojā to un/vai veic būvdarbus Īpašumā, pārkāpjot normatīvos aktus;

- 5.1.14. **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 veikšanai, **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** un noslēdzot vienošanos ar **Iznomātāju** par Līguma izbeigšanu. Šādā gadījumā **Iznomātājam** nav pienākuma atlīdzināt **Nomniekam** zaudējumus un ar Īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus).
- 5.4. **Nomniekam** ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, par to rakstiski informējot **Iznomātāju** vienu mēnesi iepriekš, ja **Nomnieks** nepiekrīt Līguma 3.9.apakšpunktā noteiktajā kārtībā pārskatītajam nomas maksas apmēram. Šādā gadījumā **Iznomātājam** nav pienākuma atlīdzināt **Nomniekam** zaudējumus un ar **Nekustamo īpašumu** saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus). Līdz Līguma izbeigšanai **Nomnieks** maksā nomas maksu atbilstoši pārskatītajam nomas maksas apmēram.
- 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 uzņēmis 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 nodošanas un pieņemšanas aktu, izpildot šādus pienākumus:
- 5.8.1. aizejot atstāt Īpašumu tīru;
- 5.8.2. paņemt līdzi 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 Līguma 4.1.apakšpunktā minētajā Nekustamā īpašuma pieņemšanas un nodošanas aktā, 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 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.
- 5.10. Līguma 5.8.apakšpunktā paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā **Nomniekam** jāmaksā līgumsods viena gada nomas maksas apmērā, kāds tas ir Līguma izbeigšanas brīdī, kā arī jāsedz **Iznomātājam** visu veidu zaudējumi un izdevumi, kādi **Iznomātājam** radušies sakarā ar Līguma 5.8.apakšpunktā **Nomniekam** noteikto pienākumu nepildīšanu.

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 Līgumu juridiskās/fiziskās personas vārdā, ir pilnvarota slēgt Līgumu.

7. Īpaši noteikumi

- 7.1. Nomas attiecības ir saistošas Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem.
- 7.2. Visi paziņojumi un uzaicinājumi, kas nosūtīti ar ierakstītām vēstulēm uz Līgumā norādītajām Pušu adresēm, uzskatāmi par iesniegtiem pasta zīmogā norādītajā datumā.
- 7.3. **Nomnieks** apņemas 10 darba dienu laikā rakstiski paziņot **Iznomātājam** par rekvizītu maiņu. **Nomnieks** uzņemas visu atbildību par sekām, kas rodas, pārkāpjot šos noteikumus.
- 7.4. 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.
- 7.5. 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.
- 7.6. Ja spēku zaudēs kāds no Līguma noteikumiem, tas neietekmēs pārējo noteikumu spēkā esību.
- 7.7. Pušu strīdi tiek izskatīti, Pusēm savstarpēji vienojoties, bet, ja Puses nevar vienoties – Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
- 7.8. Līgums ir sastādīts uz 10 (desmit) lapām, 3 (trīs) eksemplāros (ar pielikumiem Nr.1, Nr.2) no kuriem viens eksemplārs paliek **Iznomātājam**, otrs eksemplārs – **Nomniekam**, trešais eksemplārs - iesniegšanai zemesgrāmatai.

Iznomātājs:

Nomnieks:

Rīgas domes Īpašuma departaments
Riharda Vāgnera ielā 5
Rīgā, LV-1050
e-pasts: di@riga.lv

jur. adrese: _____

pasta adrese: _____

e-pasta adrese: _____

tālr. _____

Rīgas domes Īpašuma departamenta direktore

A.Rimicāne _____
