

**Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr. \_\_\_\_\_**

Rīgā, 2024.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 nekustamā īpašuma **Hospitāļu ielā 2A, Rīgā, kadastra Nr.0100 024 0096, daļas** nomas tiesību izsoles rezultātus (Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas \_\_\_\_ 2024. sēdes protokola Nr. \_\_DINIK – 24 -\_\_ - pro), pamatojoties uz:

- Ministru kabineta 20.02.2018. noteikumiem Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi”;
  - Rīgas domes 03.07.2012. iekšējiem noteikumiem Nr.16 “Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošā un piekrītošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība”;
  - SIA “Cilnis” 2024. gada marta veterinārklīnikas Hospitāļu ielā 2A, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 024 0096 001) Tehniskās apsekošanas atzinumu, kurš sagatavots saskaņā ar 29.02.2024. Līgumu Nr.DI-24-115-lī (turpmāk – Atzinums);
  - Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta Būvniecības pārvaldes 03.06.2024. vēstuli Nr. DIB-24-134-dv;
- noslēdz šādu nekustamā īpašuma nomas līgumu (turpmāk – Līgums):

**1. Līguma priekšmets**

- 1.1. **Nomnieks** nomā Rīgas valstspilsētas pašvaldības **nekustamā īpašuma Hospitāļu ielā 2A, Rīgā, kadastra Nr.0100 024 0096, daļu**, kas sastāv no:
  - **veterinārklīnikas**, kadastra apzīmējums 0100 024 0096 001, **ar platību 63,20 m<sup>2</sup>** (turpmāk – Īpašums);
  - **Īpašumam piesaistītās zemes vienības**, kadastra apzīmējums 0100 024 0096 8001, **ar platību 76 m<sup>2</sup>** (turpmāk – Zemesgabals),  
turpmāk Īpašums un Zemesgabals kopā – Nekustamais īpašums.  
Īpašuma un Zemesgabala plāni tiek pievienoti Līgumam (Pielikums Nr.1, Nr.2) un ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.
- 1.2. Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu ierakstītas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 4862.
- 1.3. **Īpašums tiek iznomāts komercdarbības veikšanai, Zemesgabals tiek iznomāts Īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai bez jaunas apbūves tiesībām.**
- 1.4. Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem **Īpašuma lietošanas veids ir “Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas”.**

- 1.5. Nekustamais īpašums atrodas apstādījumu teritorijā un Īpašuma daļa (kolonnas un otrā stāva pārkare ~5kv.m plātībā) atrodas ielu sarkano līniju robežās.
- 1.6. Nekustamais īpašums atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) robežās un UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr. 852 „Rīgas vēsturiskais centrs” aizsardzības zonā.
- 1.7. Nekustamais īpašums atrodas kultūrvēsturiski nozīmīgā, autentiskā pilsētvides teritorijā.
- 1.8. **Nomnieks** uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja Nekustamo īpašumu **Nomnieks** atbilstoši savai iecerei nevarēs izmantot 1.3.apakšpunktā minētajam mērķim/nevarēs izpildīt Līgumā noteiktās saistības. **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 pieņemšanas - nodošanas akta parakstīšanas Līguma reģistrācijas dienā Rīgas valstspilsētas pašvaldības Elektroniskās lietvedības informācijas aprites un sēžu nodrošināšanas lietojumprogrammas sistēmā.
- 2.2. Līgums ir spēkā līdz Hospitāļu ielas un/vai Miera ielas pārbūves uzsākšanai, bet ne ilgāk kā **12 (divpadsmit) gadus** no Līguma spēkā stāšanās dienas.
- 2.3. Pēc 2.2.apakšpunktā minētā nomas termiņa izbeigšanās, noslēdzot par to rakstveida vienošanos, Līguma termiņš var tikt pagarināts, ja to pieļauj normatīvie akti, ja **Nomnieks** labticīgi pildījis Līguma pienākumus, tostarp **Nomniekam** nav neizpildītu parādsaistību pret **Iznomātāju**. **Nomniekam** ir pienākums rakstiski paziņot **Iznomātājam** par vēlēšanos pagarināt Līguma termiņu ne vēlāk kā 2 (divus) mēnešus pirms Līgumā noteiktā termiņa beigām.

## 3. Samaksas noteikumi

- 3.1. Nomas maksa par Nekustamā īpašuma lietošanu ir **EUR** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_euro, 00 centi) **mēnesī** no 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 242,00** (divi simti četrdesmit divi *euro*, 00 centi) (tai skaitā PVN) par sertificēta vērtētāja noteikto Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas vērtējumu.
- 3.7. **Nomnieka** samaksāto izsoles drošības naudas summu **EUR 709,56** (septiņi simti deviņi *euro*, 56 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 viopusējās 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, viopusēji 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** viopusēji 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 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. 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. **Nomnieks** neizvirza nekādas pretenzijas pret **Iznomātāju** par Nekustamā īpašuma faktisko stāvokli kāds tas ir Līguma spēkā stāšanās dienā. Tas tiek iznomāts tādā stāvoklī, kādā tas ir nodošanas dienā un kāds ir fiksēts Līgumam pievienotajā Nekustamā īpašuma pieņemšanas – nodošanas aktā.
- 4.2. **Nomnieks** ir iepazinies ar SIA “Cilnis”, vienotais reģ. Nr.40003571654, 2024. gada martā sagatavoto Īpašuma tehniskās apsekošanas atzinumu (sagatavots saskaņā ar 29.02.2024. Līgumu Nr. DI-24-115-lī) (Pielikums Nr.3) un ir informēts par nepieciešamību veikt Īpašuma atjaunošanas būvdarbus, lai nodrošinātu turpmāko Īpašuma ekspluatāciju. **Nomniekam** normatīvajos aktos un Līgumā noteiktajā kārtībā ir pienākums par saviem līdzekļiem veikt būvprojektēšanu un būvdarbus: Īpašuma lentveida pamatu konstrukcijas labošanu, atjaunojot virspamata konstrukciju; pamatu samitrināšanās no ārējās ietekmes novēršanu, izbūvējot lietus ūdens novadīšanu no pamatiem, piemēram, izbūvējot akvadrainus pie notekām ar izvadu kanalizācijā vai uz ielu notekām; pildrežģa koka karkasa trupei pakļauto koka elementu protezēšanu, nomainot bojātos iecirkņus ar labi impregnētām pilnkoksnes protēzēm; jumta koka konstrukcijas lietus novadīšanas sistēmas atjaunošanu, pārbūvējot noteku izlaides; 1. stāva gaitēņa un kabineta-darba telpas grīdas konstrukciju atjaunošanu; 2. stāva grīdas koka dēļu grīdas lakošanas atjaunošanu (turpmāk – Būvdarbi).
- 4.3. **Nomniekam** ir pienākums līdz 31.12.2025. pabeigt 4.2.apakšpunktā norādītos Būvdarbus normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un iesniegt Iznomātājam Būvdarbu pabeigšanu apliecinājošus dokumentus.

- 4.4. Minēto Būvdarbu termiņu var pagarināt, ja pienākumu izpilde ir aizkavējusies objektīvu, no Nomnieka neatkarīgu apstākļu dēļ, par ko Nomnieks ir iesniedzis Iznomātājam šo faktu apliecinošus dokumentus un paskaidrojumus.
- 4.5. **Nomnieks nesāņem nekādu atlīdzību no Iznomātāja par Nekustamajā īpašumā veiktajiem izdevumiem (ne nepieciešamajiem, ne derīgajiem, ne greznuma izdevumiem, tostarp ieguldījumiem).**
- 4.6. **Nomniekam** ir pienākums visā Līguma darbības laikā veikt visas nepieciešamās darbības, lai Nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis, kā arī ārējais izskats atbilstu normatīvo aktu prasībām. Iepriekš saskaņojot ar **Iznomātāju**, **Nomnieks** apņemas veikt Īpašuma kārtējo remontu un **Nomnieks** ievēro, ka tas veicams atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Izdevumus par minētajiem remontdarbiem sedz **Nomnieks**. Pēc būvdarbu pabeigšanas **Nomnieks** iesniedz **Iznomātājam** rakstisku, dokumentāli pamatotu izziņu par Īpašumā paveiktajiem būvdarbiem un ieguldītajiem līdzekļiem, t.i., par būvdarbu izpildi saskaņā ar faktiski izpildīto darbu tāmi. **Nomniekam netiek atlīdzināti izdevumi kārtējiem Īpašuma remontdarbiem, kosmētiskajiem remontiem, Īpašuma pielāgošanai Nomnieka vajadzībām un Īpašuma uzturēšanai Līguma darbības laikā, kā arī jebkuri citi Nekustamajā īpašumā veiktie ieguldījumi un izdevumi, tai skaitā nepieciešamie, derīgie un greznuma izdevumi.**
- 4.7. **Nomnieks** ir atbildīgs par 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 kompetentajā institūcijā reģistrēti būvdarbu uzsākšanai nepieciešamie dokumenti. Pēc būvdarbu pabeigšanas **Nomnieks** iesniedz **Iznomātājam** dokumentu, kas apliecina būves pieņemšanu ekspluatācijā apstiprinātu kopiju un aktualizētu Īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietu.
- 4.9. **Nomniekam** ir pienākums būvdarbu garantijas termiņu noteikt atbilstoši būves grupai un saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Būvdarbu garantijai jābūt spēkā arī tad, ja Līgums tiek izbeigts pirms garantijas termiņa beigām, un šajā gadījumā būves īpašnieks ir tiesīgs vērsties pie būvuzņēmēja ar prasību novērst garantijas termiņa laikā konstatētos būvdarbu trūkumus vai defektus. **Nomnieka** pienākums ir pirms būvdarbu uzsākšanas iesniegt **Iznomātājam** **Nomnieka** un būvuzņēmēja parakstītu apliecinājumu par minēto prasību izpildi.
- 4.10. **Nomniekam** ir pienākums veikt būvdarbus saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātu un saskaņotu (tai skaitā ar **Iznomātāju**) būvprojektu un **Iznomātāja** akceptētu izmaksu tāmi, būvdarbu izpildei piesaistot tikai būvuzņēmēju vai kvalificētus speciālistus, kas ir tiesīgi veikt attiecīgos būvdarbus;
- 4.11. **Nomniekam** ir pienākums 1 (viena) mēneša laikā pēc būvdarbu pabeigšanas iesniegt **Iznomātājam** dokumentu, kas apliecina būves pieņemšanu ekspluatācijā, būves kadastrālās uzmērīšanas lietu, izpilddokumentāciju, tai skaitā izpildshēmas, izpildrasējumus, segto darbu un nozīmīgo konstrukciju aktus, atbilstības sertifikātus un deklarācijas par izmantotajiem materiāliem, uzstādīto iekārtu un mehānismu garantiju apliecinājumus un tehniskās pasas, 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** apņemas veikt Nekustamā īpašuma, 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 nekavējoties informē **Iznomātāju**. **Nomniekam** ir pienākums atbildēt par ugunsdrošību Nekustamajā īpašumā, kā arī 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 gulošās nastas un apgrūtinājumus nes **Nomnieks** par saviem līdzekļiem, nesāņemot atlīdzību no **Iznomātāja**.
- 4.13. **Nomniekam** Līguma darbības laikā jānodrošina Nekustamais īpašums ar nepieciešamajiem komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumiem (elektroenerģiju, par atkritumu savākšanu un izvešanu, Īpašumam piegulošās teritorijas uzkopšanu), veicot to patstāvīgi vai slēdzot līgumus ar attiecīgajiem piegādes uzņēmumiem jeb Nekustamā īpašuma pārvaldnieku (apsaimniekotāju), ja tāds ir, veicot samaksu saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem un pēc piestādītajiem rēķiniem, 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 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 Nekustamā īpašuma un apkārtējās teritorijas uzturēšanu kārtībā, ļaut **Iznomātāja** pārstāvjiem veikt Īpašuma tehnisko pārbaudi, nodrošināt pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā.
- 4.18. **Nomniekam** ir pienākums ievērot Zemesgabala lietošanas tiesību aprobežojumus, t.sk. esošās pazemes un virszemes komunikācijas, arī tad, ja tās nav ierakstītas zemesgrāmatā, inženierkomunikāciju un objektu aizsargjoslas, kurās jāievēro lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām un citus lietošanas tiesību aprobežojumus, kas noteikti saskaņā ar normatīvajiem aktiem, arī

- tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā vai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.
- 4.19. Nomniekam jānodrošina Zemesgabala uzturēšanu atbilstoši Rīgas valstspilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas prasībām, t.sk. jānodrošina regulāra atkritumu un kritalu savākšana, zāles pļaušana un aizvākšana par saviem līdzekļiem.
  - 4.20. Atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojuma (turpmāk – Teritorijas plānojums) grafiskajai daļai un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (Rīgas domes 07.02.2006. saistošie noteikumi Nr. 38) (turpmāk – Saistošie noteikumi) zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 0100 024 0096, atrodas ielu teritorijā (I) (~108 m<sup>2</sup>), kur atļautā izmantošana noteikta Saistošo noteikumu 2.1., 2.2., 2.3. un 5.7. apakšnodaļā un apstādījumu teritorijā – Miera un Hospitāļu ielas skvērā (A32) (~124 m<sup>2</sup>), kur atļautā izmantošana noteikta Saistošo noteikumu 2.1., 2.2., 2.3. un 5.8. apakšnodaļā.
  - 4.21. Nomniekam jāievēro Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas saglabāšanas, aizsardzības, izmantošanas, kultūrvēsturiskās vides pārveidošanas, kā arī attīstības projektu īstenošanas kārtību un attiecīgās kultūrvēsturiskās vides vērtībai atbilstošas prasības, ko nosaka Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums un Ministru kabineta 08.03.2004. noteikumi Nr.127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”.
  - 4.22. Zemesgabals atrodas kultūrvēsturiski nozīmīgā, autentiskā pilsētvides teritorijā, kurā papildus jāievēro Saistošo noteikumu 6.2. apakšnodaļas prasības.
  - 4.23. Zemesgabala izmantošanā Nomniekam jāievēro visu veidu aizsargjoslas un citus zemesgabala izmantošanas aprobežojumus atbilstoši Teritorijas plānojuma grafiskās daļas plānam „Galvenās aizsargjoslas un citi zemesgabalu izmantošanas aprobežojumi” un Saistošo noteikumu 2.17. apakšnodaļas prasībām, kā arī ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” apstiprinātajai Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei „Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi” un Rīgas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 2.15. apakšnodaļas prasībām.
  - 4.24. Zemesgabalam ir jānodrošina piekļūšana un vides pieejamība atbilstoši Saistošo noteikumu 2.6. apakšnodaļas un 3.16. apakšnodaļas prasībām.
  - 4.25. 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. Līguma termiņš izbeidzas atbilstoši 2.2.apakšpunkta noteikumiem. **Iznomātājs** paziņo Nomniekam par Līguma izbeigšanos, brīdinot par to Nomnieku iepriekš, ja tiek uzsākta Hospitāļu ielas un/vai Miera ielas pārbūve.
- 5.2. **Iznomātājam** ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot **Nomnieka** zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot **Nomniekam** jebkurus ar Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus), par to paziņojot 30

- (trīsdesmit) kalendārās dienas iepriekš, nosūtot rakstisku paziņojumu, šādos gadījumos:
- 5.2.1. **Nomnieka** darbības vai bezdarbības dēļ tiek bojāts Nekustamais īpašums;
  - 5.2.2. **Nomniekam** ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu;
  - 5.2.3. **Nomnieks** vairāk nekā mēnesi nav norēķinājies par apsaimniekošanas (piemēram, atkritumu izvešana, elektrība) pakalpojumiem;
  - 5.2.4. **Nomnieks** nav veicis Īpašuma apdrošināšanu;
  - 5.2.5. **Nomnieks** vairāk nekā mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par Nekustamo īpašumu;
  - 5.2.6. **Nomniekam** ir pasludināts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpusstiesas tiesiskās aizsardzības process;
  - 5.2.7. ir apturēta **Nomnieka** saimnieciskā darbība;
  - 5.2.8. **Nomniekam** ir uzsākts likvidācijas process;
  - 5.2.9. Nekustamais īpašums bez **Iznomātāja** rakstiskas piekrišanas tiek nodots apakšnomā;
  - 5.2.10. **Nomnieks** nepilda Nekustamā īpašuma izmantošanas noteikumus vai netiek sasniegts Līguma mērķis, ar kuru **Iznomātājam** bija tiesības rēķināties;
  - 5.2.11. ja **Nomnieks** izmanto Nekustamo īpašumu citiem mērķiem nekā minēts Līguma 1.3.apakšpunktā;
  - 5.2.12. Līguma noteikumu neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod **Iznomātājam** pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;
  - 5.2.13. **Nomnieks** veic patvaļīgu Īpašuma vai tā daļas pārbūvi un/vai pārplānošanu, un/vai maina tā funkcionālo nozīmi, bojā to un/vai veic būvdarbus Īpašumā, pārkāpjot normatīvos aktus;
  - 5.2.14. **Nomnieks** nepilda kādu no Līguma 4.punktā noteiktajiem pienākumiem;
  - 5.2.15. **Nomnieks** Līgumā noteiktajos gadījumos **Iznomātāja** noteiktajā termiņā nekompensē **Iznomātājam** sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atlīdzības summu;
  - 5.2.16. tiek saņemta informācija no kompetentas institūcijas, ka Nekustamais īpašums tiek ekspluatēts neatbilstoši normatīvo aktu prasībām;
  - 5.3. Ja Nekustamais īpašums **Iznomātājam** nepieciešams citu 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, un neatlīdzinot ar Nekustamo 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. **Nomnieks** var atteikties no Nekustamā īpašuma lietošanas, 2 (divus) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot **Iznomātājam** un noslēdzot vienošanos ar **Iznomātāju** par Līguma izbeigšanu. Šādā gadījumā **Iznomātājam** nav pienākuma atlīdzināt



- Nomniekam** zaudējumus un ar Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus).
- 5.6. Līgums var tikt priekšlaicīgi izbeigts, Pusēm vienojoties un neatlīdzinot **Nomniekam** ar Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus).
  - 5.7. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo **Nomnieku** no pienākuma izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmis saskaņā ar Līgumu.
  - 5.8. 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.
  - 5.9. Līguma termiņam beidzoties vai jebkuros citos Līguma izbeigšanas gadījumos **Nomniekam** jāatbrīvo Nekustamais īpašums Līguma izbeigšanās dienā un jānodod tas **Iznomātājam** ar pieņemšanas-nodošanas aktu, izpildot šādus pienākumus:
    - 5.9.1. aizejot atstāt Īpašumu tīru;
    - 5.9.2. paņemt līdzi visu personīgo īpašumu un iekārtas;
    - 5.9.3. noņemt visas piestiprinātās zīmes no Īpašuma iekšpuses un ārpusē, atjaunojot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;
    - 5.9.4. izlabot Īpašumā visus bojājumus, kuri radušies atbrīvošanas rezultātā;
    - 5.9.5. Nekustamo īpašumu nodot labā stāvoklī. Ar labo stāvokli Līguma izpratnē saprotams tāds, kas nav sliktāks par to stāvokli, kāds tas bija 4.1.apakšpunktā minētajā Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas aktā, ievērojot Īpašuma dabīgo nolietojumu;
    - 5.9.6. 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;
    - 5.9.7. 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.
  - 5.10. **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 rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem.
  - 5.11. Līguma 5.9.apakšpunktā paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā **Nomniekam** jāmaksā līgumsods 1 (viena) gada nomas maksas apmērā, kāds tas ir Līguma izbeigšanas brīdī, kā arī jāsedz **Iznomātājam** visu veidu zaudējumi un izdevumi, kādi **Iznomātājam** radušies sakarā ar 5.9.apakšpunktā **Nomniekam** noteikto pienākumu nepildīšanu.
  - 5.12. Līguma 4.2. un/vai 4.3.apakšpunktā paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā **Nomnieks** maksā **Iznomātājam** līgumsodu 2 (divu) mēnešu Nekustamā īpašuma nomas maksas apmērā (bez PVN), kāds tas ir brīdī, kad **Nomniekam** iestājas 4.2. un 4.3. apakšpunktā noteikto pienākumu izpildes termiņš.
  - 5.13. **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 stāsies spēkā tikai tad, kad tās tiks noformētas rakstiski kā pielikums Līgumam un tās parakstīs Puses. Visi Līguma pielikumi ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.
- 6.7. Ja spēku zaudēs kāds no Līguma noteikumiem, tas neietekmēs pārējo noteikumu spēkā esību.
- 6.8. Pušu strīdi tiek izskatīti, Pusēm savstarpēji vienojoties, bet, ja Puses nevar vienoties – Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
- 6.9. Līgums ir sastādīts uz 10 (desmit) lapām, 2 (divos) eksemplāros (ar Pielikumu Nr.1, Nr.2, Nr.3), 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**