

Pielikums Nr. 1
Mutiskās izsoles nolikumam „Nekustamā īpašuma Anniņmuižas bulvārī 29, Rīgā (kadastra Nr. 0100 093 0735), daļas, nomas tiesību mutiskai izsolei”

Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr. DI-2_ - _____

Rīgā, 202__ . 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 – **Iznomātājs**), no vienas puses, un _____ (turpmāk – **Nomnieks**), no otras puses, (turpmāk kopā – Puses),

ņemot vērā apstiprinātos nekustamā īpašuma **Anniņmuižas bulvārī 29, Rīgā (kadastra Nr. 0100 093 0735) daļas**, nomas tiesību izsoles rezultātus (Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas ____ . ____ . 202__ . sēdes protokols Nr. DINIK – 2_ - ____ - 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 piekriņotā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība”,

noslēdz šādu nekustamā īpašuma nomas līgumu (turpmāk – Līgums):

1. Līguma priekšmets

1.1. Nomnieks nomā nekustamā īpašuma **Anniņmuižas bulvārī 29, Rīgā (kadastra Nr.0100 093 0735), daļu**, kas sastāv no:

1.1.1. kultūras centra (kadastra apzīmējums 0100 093 0735 001) **kafejnīcas un virtuves zonas** ar platību 134,70 m², turpmāk – kafejnīca, un **terases** ar platību 42,00 m², turpmāk – terase, **kopējā iznomājamā platība 176,70 m²** (Pielikums Nr. 1, Nr. 2), turpmāk abi kopā – Īpašums;

1.1.2. zemesgabala (kadastra apzīmējums 0100 093 0735) “A” daļas (kopējā platība 11862 m²) 1347/36725 domājamās daļas, kas atbilst 435,07 m², un 42,00 m² zem terases, turpmāk kopā – Zemesgabals, ar **kopējo platību 477,07 m²**, turpmāk Īpašums un Zemesgabals kopā – Nekustamais īpašums.

1.2. Iznomātāja īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Anniņmuižas bulvārī 29, Rīgā (kadastra Nr. 0100 093 0735) nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1403.

1.3. Izmantošanas mērķis: **Īpašums tiek iznomāts** sabiedriskās ēdināšanas pakalpojumu sniegšanai, kafejnīcas un terases iekārtošanai un darbības nodrošināšanai, bet **Zemesgabals** – Īpašuma uzturēšanai, apsaimniekošanai - bez jaunas apbūves tiesībām, ievērojot, ka visā Līguma darbības laikā Nomnieks:

1.3.1. nodrošina terases (ievērojot tās darbības sezonalitāti) un kafejnīcas darbību un pieejamību Kultūras centra „Imanta” telpās rīkoto pasākumu laikā to apmeklētājiem;

- 1.3.2. nodrošina, ka Nomnieka darbība Īpašumā netraucē Kultūras centrā „Imanta” rīkoto pasākumu norisi.
- 1.4. Nekustamais īpašums atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam atrodas jaukta centra apbūves teritorijā (JC2).
- 1.5. Nomnieks uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja Nekustamo īpašumu Nomnieks atbilstoši savai iecerei nevarēs izmantot 1.3. apakšpunktā minētajam mērķim un/vai 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 Elektroniskās lietvedības informācijas aprites un sēžu nodrošināšanas lietojumprogrammas sistēmā.
- 2.2. Līgums ir spēkā **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 nenokārtotu 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 (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. Nomas maksas maksājumus par Nekustamā īpašuma lietošanu saskaņā ar 3.1. apakšpunktu Nomnieks sāk maksāt no Līguma spēkā stāšanās dienas un 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 nesauņemšana neatbrīvo Nomnieku no pienākuma veikt nomas maksas maksājumu Līgumā norādītajā termiņā.
- 3.5. Par maksājumu termiņu kavējumiem Nomnieks Iznomātājam maksā nokavējuma procentus 0,1% apmērā no kavētās maksājuma summas par katru nokavēto dienu.
 - 3.6. Nomnieks ir samaksājis Iznomātāja izdevumus **EUR 302,50** (trīs simti divi *euro*, 50 centi) (tai skaitā PVN) par sertificēta vērtētāja noteikto Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas vērtējumu.
 - 3.7. Nomnieka samaksāto izsoles drošības naudas summu EUR _____ un nodrošinājuma piemaksas summu EUR _____, kopā EUR _____ kā Nodrošinājuma depozītu – 2 (divu) mēnešu nosolītās Nekustamā īpašuma nomas maksas apmērā (bez PVN) Iznomātājs ķīlas veidā patur visu Līguma darbības periodu Līgumā noteikto Nomnieka saistību pilnīgas izpildes nodrošinājumam. Iznomātājs, Līgumam beidzoties, tai skaitā, jebkurā no Līgumā paredzētās vienaspusējās atkāpšanās gadījumiem, Nodrošinājuma depozītu novirza Nomnieka neizpildīto saistību dzēšanai, tai skaitā, nomas maksas parādu un/vai nokavējumu procentu, un/vai līgumsoda segšanai. Pēc Līguma izbeigšanās un Nomnieka neizpildīto saistību ieturējuma, atlikušo Nodrošinājuma depozīta summu, ja tāda ir, Iznomātājs atmaksā Nomniekam 30 (trīsdesmit) darba dienu laikā.
 - 3.8. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski nosūtot Nomniekam attiecīgu paziņojumu, vienaspusēji mainīt Nekustamā īpašuma nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā:
 - 3.8.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10%. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar otro nomas gadu, atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;
 - 3.8.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi vai nodevas. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos;
 - 3.8.3. reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies Iznomātāja Nekustamā īpašuma plānotie pārvaldīšanas izdevumi;
 - 3.8.4. ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību, ja tā nav zemāka par Līgumā noteikto.
 - 3.9. Ievērojot, ka Līgums ir noslēgts uz laikposmu, kas ilgāks par 6 (sešiem) gadiem:
 - 3.9.1. Iznomātājs vienaspusēji pārskata Nekustamā īpašuma nomas maksas apmēru ne retāk kā reizi 6 (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 30 (trīsdesmitajā) dienā no dienas, kad attiecīgais paziņojums nosūtīts Nomniekam. Nomnieks papildus nomas maksai 30 (trīsdesmit) 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 vienaspusēji atkāpties no Līguma, par to rakstiski informējot Iznomātāju 1 (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. 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 un Īpašuma uzturēšanai Līguma darbības laikā, kā arī jebkuri citi Nekustamajā īpašumā veiktie ieguldījumi un izdevumi, tai skaitā nepieciešamie, derīgie un greznuma izdevumi.**
- 4.3. Nomnieks ir atbildīgs par Nekustamā īpašuma ekspluatāciju, tostarp Īpašuma iekārtošanu un ekspluatāciju atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Nomnieks ir atbildīgs par Īpašuma iekārtošanai un darbības nodrošināšanai nepieciešamo saskaņojumu, atļauju un citu dokumentu saņemšanu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 4.4. 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.
- 4.5. 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.

- 4.6. 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;
- 4.7. 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.
- 4.8. 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 Nomnieks atbild par citu Nekustamā īpašuma īpašniekam normatīvajos aktos noteikto pienākumu izpildi saistībā ar Nekustamo īpašumu, tostarp Nomnieks uzņemas materiālo zaudējumu atlīdzināšanu minēto pienākumu neizpildes gadījumā. Īpašniekam normatīvajos aktos noteiktos pienākumus, kas attiecas uz Nekustamo īpašumu, Nomniekam ir pienākums veikt par saviem līdzekļiem, un uz Nekustamo īpašumu guļošās nastas un apgrūtinājumus nes Nomnieks par saviem līdzekļiem, nesaņemot atlīdzību no Iznomātāja.
- 4.9. Nomniekam Līguma darbības laikā jānodrošina Nekustamais īpašums ar nepieciešamajiem komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumiem (siltumenerģiju, elektroenerģiju, ūdensapgādi un kanalizāciju, par atkritumu savākšanu un izvešanu, Īpašumam piegulošās teritorijas uzkopšanu), veicot to patstāvīgi vai slēdzot līgumus ar attiecīgajiem piegādes uzņēmumiem, tostarp ar Kultūras centru „Imanta”, veicot samaksu saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem un uzņemoties atbildību par šo maksājumu veikšanu. Par sakaru pakalpojumu saņemšanu Nomnieks slēdz līgumus ar attiecīgajiem šādu pakalpojumu sniedošajiem uzņēmumiem.
- 4.10. Ne vēlāk kā 1 (viena) mēneša laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas Nomniekam ir pienākums noslēgt ar Kultūras centru „Imanta” vienošanos par Nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, kurā atrunāta kārtība, kādā tiek veikta Nekustamā

īpašuma apsaimniekošana un segti izdevumi par Nekustamā īpašuma apsaimniekošanu un uzturēšanu Līguma darbības laikā, kurus nav iespējams atdalīt kā Nomnieka atsevišķus izdevumus, ja tādi ir.

- 4.11. Nomnieks veic Nekustamā īpašuma apsardzi pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem.
- 4.12. 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.
- 4.13. 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.
- 4.14. 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.
- 4.15. 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.
- 4.16. 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.

5. Līguma izbeigšana un pretenziju iesniegšanas kārtība

- 5.1. Līguma termiņš izbeidzas atbilstoši līguma 2.2. apakšpunkta noteikumiem.
- 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 komunālajiem, apsaimniekošanas pakalpojumiem (piemēram, atkritumu izvešana, elektrība, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi, karsto un auksto ūdeni, kanalizāciju, apkuri, u.c.);
 - 5.2.4. Nomnieks nav veicis Nekustamā 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 ārpustiesas 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 Izmomātāja rakstiskas piekrišanas tiek nodots apakšnomā;
- 5.2.10. Nomnieks nepilda Nekustamā īpašuma izmantošanas noteikumus vai netiek sasniegts Līguma mērķis, ar kuru Izmomātājam bija tiesības rēķināties;
- 5.2.11. ja Nomnieks izmanto Nekustamo īpašumu citiem mērķiem nekā minēts 1.3. apakšpunktā un/vai neievēro kādu no 1.3. apakšpunktā minētajiem nosacījumiem;
- 5.2.12. Līguma noteikumu neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod Izmomātājam 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 Līgumā noteiktajos gadījumos Izmomātāja noteiktajā termiņā nekompensē Izmomātājam sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atlīdzības summu;
- 5.2.15. Nomnieks nepilda kādu no Līguma 4. punktā noteiktajiem pienākumiem;
- 5.2.16. ja kompetentas institūcijas konstatē pārkāpumus Nekustamajā īpašumā sniegtā ēdināšanas pakalpojuma kārtībā un/vai kvalitātē, tai skaitā, ja tiek konstatēts kaitējums apmeklētāju veselībai Nekustamajā īpašumā saņemto ēdināšanas pakalpojumu rezultātā.
- 5.3. Ja Nekustamais īpašums Izmomātājam nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai, Izmomātājam 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. Nomnieks var atteikties no Nekustamā īpašuma lietošanas, 2 (divus) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot Izmomātājam un noslēdzot vienošanos ar Izmomātāju par Līguma izbeigšanu. Šādā gadījumā Izmomātājam nav pienākuma atlīdzināt Nomniekam zaudējumus un ar Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus).
- 5.5. Nomniekam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, par to rakstiski informējot Izmomātāju 1 (vienu) mēnesi iepriekš, ja Nomnieks nepiekrīt 3.9. apakšpunktā noteiktajā kārtībā pārskatītajam nomas maksas apmēram. Šādā gadījumā Izmomātājam 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.
- 5.6. Līgums var tikt priekšlaičīgi 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. Līgumam beidzoties vai jebkuros citos Līguma izbeigšanas gadījumos Nomniekam jāatbrīvo Nekustamais īpašums Līguma izbeigšanās dienā un jānodod tas Izmomātājam ar pieņemšanas-nodošanas aktu, izpildot šādus pienākumus:
 - 5.9.1. aizejot atstāt Īpašumu tīru;
 - 5.9.2. paņemt līdzī visu personīgo īpašumu un iekārtas;
 - 5.9.3. noņemt visas piestiprinātās zīmes un reklāmas 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 Izmomātājam 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 Izmomātājam 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 Izmomātājs 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 Izmomātājam visu veidu zaudējumi un izdevumi, kādi Izmomātājam radušies sakarā ar 5.9. apakšpunktā Nomniekam noteikto pienākumu nepildīšanu.
- 5.12. Izmomātāja reorganizācija nevar būt par pamatu Līguma izbeigšanai 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. Izmomātāja 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 Izmomātāja korespondence Nomniekam tiek sūtīta uz Nomnieka oficiālo elektronisko adresi.
- 6.4. Nomniekam ir pienākums rakstiski paziņot Izmomātājam 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 Izmomātāja

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 9 (deviņām) lapām, 2 (divos) eksemplāros (ar Pielikumiem Nr. 1, Nr. 2., Nr. 3), no kuriem viens eksemplārs paliek Nomniekam, otrs eksemplārs – Iznomātājam.

7. Pušu adreses un paraksti:

Iznomātājs:

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

direktors

Vladimirs Ozoliņš

Nomnieks:
