

Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr. _____

Rīgā, 2025. 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),

pamatojoties uz Ministru kabineta 20.02.2018. noteikumiem Nr. 97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” un ņemot vērā apstiprinātos **nekustamā īpašuma Torņa ielā 15, Rīgā, kadastra Nr. 0100 008 0103**, nomas tiesību elektroniskas izsoles rezultātus (Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas _____.2025. sēdes protokols Nr.DINIK – 25 -__ - pro), noslēdz šādu nekustamā īpašuma nomas līgumu (turpmāk – Līgums):

1. Līguma priekšmets

1.1. **Nomnieks** nomā Rīgas valstspilsētas pašvaldības **nekustamo īpašumu Torņa ielā 15, Rīgā, kadastra Nr. 0100 008 0103**, kas sastāv no:

administratīvās ēkas, kadastra apzīmējums 0100 008 0103 001, ar platību 181,50 m² (turpmāk – Īpašums) un

Īpašumam piesaistītā zemesgabala, kadastra apzīmējums 0100 008 0103, ar platību 66,00 m² (turpmāk – Zemesgabals), (turpmāk Īpašums un Zemesgabals kopā – Nekustamais īpašums).

Īpašuma un Zemesgabala situācijas plāni tiek pievienoti Līgumam (Pielikums Nr. 1, Pielikums Nr. 2) un ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.

1.2. Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļījumā Nr. 5876.

1.3. **Īpašums tiek iznomāts komercdarbībai, bet Zemesgabals - Īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai bez jaunas apbūves tiesībām.**

1.4. Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem **Īpašuma lietošanas veids ir “Biroju ēkas”.**

1.5. 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 atrodas:**

- publiskās apbūves teritorijā (P), kur atļautā izmantošana noteikta Saistošo noteikumu 2.1., 2.2., 2.3. un 5.3. apakšnodaļā;
- perimetrālās apbūves teritorijā, pieļaujama apbūves augstums nosakāms atbilstoši Saistošo noteikumu 3.4. apakšnodaļas un 6. nodaļas prasībām;

- valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa „Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) robežās, valsts nozīmes arheoloģijas pieminekļa „Vecrīgas arheoloģiskais komplekss” (valsts aizsardzības Nr. 2070) robežās un UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr. 852 „Rīgas vēsturiskais centrs” teritorijā;
 - kultūrvēsturiski nozīmīgā, autentiskā pilsētvides teritorijā, kurā papildus ievēro Saistošo noteikumu 6.2. apakšnodaļas prasības.
- 1.6. 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 nosaka Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības likums un Ministru kabineta 08.03.2004. noteikumi Nr. 127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”.
 - 1.7. Teritorijas izmantošanā **Nomnieks** ievēro 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.
 - 1.8. **Nomniekam** ir pienākums nodrošināt Zemesgabalam piekļūšanu un vides pieejamību atbilstoši Saistošo noteikumu 2.6. un 3.16. apakšnodaļas prasībām.
 - 1.9. **Nomnieks** uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja Nekustamo īpašumu **Nomnieks** atbilstoši savai iecerei nevarēs izmantot 1.3. apakšpunktā minētajam mērķim. **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 domes Elektroniskās lietvedības informācijas aprites un sēžu nodrošināšanas lietojumprogrammas sistēmā.
- 2.2. **Līguma termiņš ir 6 (seši) gadi no Līguma spēkā stāšanās dienas.**
- 2.3. Ja to atļauj ārējie un iekšējie normatīvie akti, pēc Līguma 2.2. apakšpunktā minētā nomas termiņa beigām, Pusēm vienojoties, Līguma termiņš var tikt pagarināts, 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. 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 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 _____,00** (_____euro, 00 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 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 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. Nomas maksu **Nomnieks** maksā pilnā apmērā visu Līguma darbības laiku neatkarīgi no jebkādiem apstākļiem.
- 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. **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 Nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis un 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,** izņemot, ja Līguma darbības laikā tiek noslēgta 4.4. apakšpunktā minētā vienošanās, kas paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu.
- 4.3. **Nomnieks** ir atbildīgs par Īpašuma ekspluatāciju / izmantošanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
- 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 nomas maksā.

4.5. Ja Līguma darbības laikā kapitālieguldījumu veikšanu rakstiski saskaņo **Iznomātājs**:

4.5.1. **Nomnieks** ir tiesīgs būvdarbus uzsākt pēc tam, kad **Iznomātājs** normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodrošinājis būves tehnisko apsekošanu, tostarp būves fotofiksāciju;

4.5.2. **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;

4.5.3. **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;

4.5.4. **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.

4.6. **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 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.

4.7. Ja 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 slēdzienu 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 4.4. apakšpunktā minētā vienošanās paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu, **Nomniekam** iesniegums par izdevumu atlīdzināšanu jāiesniedz 6 (sešu) mēnešu laikā pēc būvobjekta pieņemšanas ekspluatācijā. Ja attiecīgie nosacījumi netiek ievēroti, **Nomniekam** zūd tiesības uz izdevumu atlīdzināšanu.
- 4.9. Ja 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 tarifi, **Nomnieka** gūto labumu, nomas maksā jau ieskaitīto izdevumu apjomu, un novērtējot citus apstākļus, kas var ietekmēt atlīdzināmo izdevumu apmēru. Vērtējuma pasūtīšanu veic **Iznomātājs** un **Nomnieks** sedz visus vērtējuma izdevumus.
- 4.10. Ja 4.4. apakšpunktā minētā vienošanās paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu, tad, ņemot vērā sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja atzinumu par atlīdzināmo izdevumu apmēru (vērtējuma pasūtīšanu veic **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 Nekustamā īpašuma nomas maksā, sedzot ne vairāk kā 70% no ikmēneša nomas maksas par Nekustamo īpašumu (bez PVN). **Iznomātājs** neatlīdzina atlikušo ieguldījumu summu, kas, Līgumam beidzoties, nav ieskaitīta Nekustamā īpašuma nomas maksā.
- 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 4.5. un 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 5.2. 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 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 / izmantošanu, 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 patvaļīgās būvniecības novēršanu, **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 Īpašums ar nepieciešamajiem komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumiem (siltumenerģiju, elektroenerģiju, ūdensapgādi un kanalizāciju, par atkritumu savākšanu un izvešanu, Īpašumam piegulošās teritorijas uzkopšanu), slēdzot līgumus ar attiecīgajiem piegādes uzņēmumiem, veicot samaksu saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem un uzņemoties atbildību par šo maksājumu veikšanu.

4.14. Ne vēlāk kā 1 (vienu) mēneša laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas **Nomniekam** ir pienākums ar nekustamā īpašuma Torņa ielā 11, Rīgā, kadastra Nr. 0100 508 0005, sastāvā esošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 0100 008 0101 001, īpašnieku (turpmāk – Īpašnieks) noslēgt komunālo pakalpojumu piegādes līgumu par Īpašuma nodrošināšanu ar siltumenerģiju, ūdensapgādi, kanalizāciju, elektroapgādi, par saņemtajiem pakalpojumiem veikt samaksu pēc Īpašnieka piestādītajiem rēķiniem. **Nomnieks** uzņemas pilnu atbildību par Īpašuma ekspluatāciju, nodrošina un seko sanitāro normu un ugunsdrošības noteikumu ievērošanu, par avārijas situācijām nekavējoties paziņo organizācijām, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpi, veic neatliekamus pasākumus avārijas likvidēšanai un informē ēkas apsaimniekotāju un **Iznomātāju**.

4.15. **Nomnieks** ņem vērā, ka:

4.15.1. Īpašumu Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests (turpmāk – VUGD) ir atzinis par piemērotu patvertnes izveidošanai;

- 4.15.2. **Nomnieks** pēc savas iniciatīvas, saskaņojot ar **Iznomātāju**, par saviem līdzekļiem un bez atlīdzības no **Iznomātāja** var pilnveidot Īpašumu atbilstoši VUGD vadlīnijām vai citiem dokumentiem un normatīvajiem aktiem, kas regulēs šo jomu nākotnē;
- 4.15.3. **Nomniekam** jānodrošina, ka netiek pasliktināts patvertnes izveidošanai piemērotā Īpašuma stāvoklis;
- 4.15.4. **Nomnieks** var izmantot Īpašumu darbinieku un apmeklētāju aizsardzībai, kā arī izstrādāt iekšējo kārtību šajā jautājumā.
- 4.16. **Nomnieks** Nekustamā īpašuma apsardzi veic pēc saviem ieskatiem vai patstāvīgi vienojoties ar Īpašnieku.
- 4.17. 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.
- 4.18. **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**.
- 4.19. **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.
- 4.20. **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.
- 4.21. Ja Nekustamais īpašums ir kultūras piemineklis vai šāds statuss tiek piešķirts Līguma darbības laikā, **Nomniekam** ir pienākums ievērot normatīvos aktus kultūras pieminekļu aizsardzības jomā un Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumus par kultūras pieminekļu izmantošanu un saglabāšanu.
- 4.22. Noslēdzot vienošanos 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.
- 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 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 **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.
- 5.3. Ja Nekustamais īpašums **Iznomātājam** nepieciešams 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. **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).
- 5.5. 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 uzņēmies 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. 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:
- 5.8.1. aizejot atstāt Īpašumu tīru;
 - 5.8.2. paņemt līdzī 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 4.1. apakšpunktā minētajā Nekustamā īpašuma pieņemšanas-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 Nekustamajā īpašumā nākamajā dienā pēc Līguma izbeigšanās, tiek atzīta par atmestu mantu, un **Iznomātājs** ir tiesīgs rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem.
- 5.10. Līguma 5.8. 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 5.8. apakšpunktā **Nomniekam** noteikto pienākumu nepildīšanu.
- 5.11. **Iznomātāja** 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. **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, Pielikumu Nr. 2), 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

Rīgas valstspilsētas pašvaldības
Īpašuma departamenta
direktors

Vladimirs Ozoliņš

Nomnieks:

