

Mutiskās izsoles nolikumam „Nekustamā īpašuma Slokas ielā 161, Rīgā, kadastra Nr.0100 580 0145, sastāvā esošās sadzīves pakalpojumu ēkas Slokas ielā 161 k-2, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 080 0021 001, daļas – 2.stāva telpu Nr.1-2 (telpu grupa 014) nomas tiesību izsole”

Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr.DI-18-_____-lī

Rīgā, 2018.gada ____.

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

_____,
juridiskā adrese _____, Rīgā,
LV _____, vienotais reģistrācijas Nr. _____,
_____ personā, kurš rīkojas, pamatojoties uz
_____, turpmāk – *Nomnieks*, no otras puses, turpmāk kopā – Puses,
ņemot vērā Rīgas domes Īpašuma departamenta direktora apstiprinātos nekustamā īpašuma Slokas ielā 161, Rīgā, kadastra Nr.0100 580 0145, sastāvā esošās sadzīves pakalpojumu ēkas Slokas ielā 161 k-2, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 080 0021 001, daļas 2.stāva telpu Nr.1-2 (telpu grupa 014) nomas tiesību izsoles (____.____.2018. sēdes protokols Nr.DINIK-18-____-pro) rezultātus,
noslēdz šādu nekustamā īpašuma nomas līgumu, turpmāk - Līgums:

1. Līguma priekšmets

- 1.1. *Iznomātājs* nodod un *Nomnieks* pieņem nomā nekustamā īpašuma Slokas ielā 161, Rīgā, kadastra Nr.0100 580 0145, sastāvā esošās sadzīves pakalpojumu ēkas **Slokas ielā 161 k-2, Rīgā**, kadastra apzīmējums 0100 080 0021 001, daļu – **2.stāva telpas Nr.1-2 (telpu grupa 014) ar kopējo platību 52,20 m²** (turpmāk – Īpašums). Īpašuma telpu plāns tiek pievienots Līgumam (Pielikums Nr.1) un ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.
- 1.2. Rīgas pilsētas Zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.15450 īpašuma tiesības uz Īpašumu nostiprinātas Rīgas pilsētai.
- 1.3. Īpašums saistīts ar zemesgabalu, kadastra Nr.0100 080 0021, ar kopējo platību 8705,00 m², kura īpašuma tiesības Rīgas pilsētas Zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.907 nostiprinātas fiziskām personām. Starp *Iznomātāju* un zemesgabala, kadastra Nr.0100 080 0021, īpašniekiem 21.08.2017. noslēgts zemes nomas līgums Nr.DI-17-438-lī un 13.11.2017. ir noslēgti zemes nomas līgumi Nr.DI-17-600-lī un Nr.DI-17-601-lī. **Īpašumam piesaistīta zemesgabala, kadastra Nr.0100 080 0021, daļa proporcionāli iznomātajai telpu platībai atbilst 104,14 m²** (turpmāk – Zemesgabals).
- 1.4. Īpašums tiek iznomāts komercdarbībai.
- 1.5. Īpašums atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumam 2006.-2018.gadam atrodas jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijā.
- 1.6. *Nomnieks* uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja *Nomnieks* Īpašumu atbilstoši savai iecerei nevarēs izmantot komercdarbībai 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 Īpašuma nodošanas - pieņemšanas akta parakstīšanas Līguma reģistrācijas dienā Rīgas domes lietvedības informācijas 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 izbeigšanās, 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 Īpašuma lietošanu tiek noteikta:

Īpašums	Platība, m ²	Maksa mēnesī, EUR/m ²	Maksa mēnesī, EUR	Maksa gadā, EUR
sadzīves pakalpojumu ēkas, kadastra apzīmējums 0100 080 0021 001, daļa - 2.stāva telpas Nr.1-2 (telpu grupa 014)	52,20			

- 3.2. *Nomnieks* kompensē *Iznomātājam* zemes nomas maksas maksājumus par Īpašumam piesaistīto Zemesgabalu 1,37 EUR/m² gadā. Tādējādi maksa par Zemesgabala lietošanu ir EUR 142,67 gadā.
- 3.3. Papildus 3.1. un 3.2.apakšpunktos noteiktajiem maksājumiem *Nomnieks* maksā pievienotās vērtības nodokli (tekstā – 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 Īpašumu, *Nomnieks* maksā patstāvīgi.
- 3.5. *Nomnieks* 3.1. un 3.2. apakšpunktos noteiktos maksājumus sāk maksāt no Līguma spēkā stāšanās dienas. Pirmos maksājumus proporcionāli kalendāro dienu skaitam no Līguma spēkā stāšanās dienas līdz nākošajam kalendārajam mēnesim *Nomnieks* maksā *Iznomātājam* rēķina norādītajā termiņā. Turpmāk maksājumus *Nomnieks* veic pa kalendārajiem mēnešiem un tie jāieskaita Rīgas pilsētas pašvaldības (nodokļa maksātāja Nr.90011524360) kontā Nr.LV87NDEA0020300003010, Luminor Bank AS, kods NDEALV2X par kārtējo mēnesi līdz mēneša 15 (piecpadsmitajam) datumam. 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 270,57 un nodrošinājuma piemaksas summas EUR _____, kopā EUR _____, kā nodrošinājuma depozītu – divu mēnešu 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 Zemesgabala lietošanas maksājumu, un /vai nokavējuma 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. *Nomnieks* ir veicis _____.2018. maksājumu EUR 36,30 (tai skaitā PVN) apmērā par Īpašuma nosacītās nomas maksas vērtējuma veikšanas izdevumiem.
- 3.9. *Iznomātājam* ir tiesības, rakstiski nosūtot *Nomniekam* attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt Īpašuma nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā:
- 3.9.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas korekcijas brīdi pārsniedz 10% apmēru. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar trešo nomas gadu, atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;
- 3.9.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība. Šajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek koriģēts sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījusies nekustamā īpašuma nodokļa likme vai apmērs, vai Īpašuma kadastrālā vērtība;
- 3.9.3. reizi divos gados attiecībā uz nākamo nomas periodu, ja ir mainījušies *Iznomātāja* Īpašuma plānotie pārvaldīšanas izdevumi un aprēķinātā nomas maksas izmaiņu starpība ir vismaz divi procenti;
- 3.9.4. ik pēc sešiem gadiem, pārskatot nomas maksu atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai, ja tā nav zemāka par Līgumā noteikto. *Nomnieks* papildus nomas maksai 30 kalendāro dienu laikā no paziņojuma nosūtīšanas kompensē *Iznomātājam* sertificēta vērtētāja atlīdzības summu.
- 3.10. *Iznomātājam* ir tiesības nomas līguma darbības laikā, pamatojoties uz *Nomnieka* rakstisku iesniegumu, samazināt Īpašuma nomas maksu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence. Īpašuma nomas maksu nesamazina pirmajā gadā pēc nomas līguma spēkā stāšanās.
- 3.11. *Iznomātājs* var vienpusēji mainīt Zemesgabala lietošanas maksu, ja izdarīti grozījumi starp *Iznomātāju* un zemesgabala, kadastra Nr.0100 080 0021, īpašniekiem 21.08.2017.un 13.11.2017. noslēgtajos zemes nomas līgumos Nr.DI-17-438-lī, Nr.DI-17-600-lī un/vai Nr.DI-17-601-lī vai noslēgti jauni zemesgabala, kadastra Nr.0100 080 0021, nomas līgumi. Šādas *Iznomātāja* noteiktas izmaiņas ir saistošas *Nomniekam* ar dienu, kad stājušās spēkā attiecīgās izmaiņas.
- 3.12. *Nomnieks* 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā pēc Līguma spēkā stāšanās apdrošina 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* piecu darba dienu laikā pēc attiecīga apdrošināšanas līguma noslēgšanas.

4. Pušu pienākumi un tiesības

- 4.1. Īpašuma stāvoklis *Nomniekam* ir zināms. Tas tiek iznomāts tādā stāvoklī, kādā tas ir nodošanas dienā un kāds ir fiksēts Līgumam pievienotajā Īpašuma nodošanas – pieņemšanas aktā.
- 4.2. Ja Īpašumam Līguma darbības laikā saskaņā ar *Iznomātāja* vērtējumu ir nepieciešama pārbūve, atjaunošana vai restaurācija un *Nomnieks* to 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, 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 samazina, ievērojot normatīvajos aktos un Līgumā paredzēto kārtību, ja *Iznomātājs* konstatē, ka *Nomnieks* attiecīgos ieguldījumus ir veicis. *Iznomātājs* neatlīdzina atlikušo ieguldījumu summu, kas Līgumam beidzoties nav ieskaitīta Īpašuma nomas maksā.
- 4.3. *Nomnieks* ir atbildīgs par Īpašuma ekspluatāciju atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
- 4.4. *Nomniekam* ir pienākums visā Līguma darbības laikā veikt visas nepieciešamās darbības, lai nepasliktinātu iznomātā Nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli. Īpašuma kārtējais remonts 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., būvdarbu izpildi saskaņā ar faktiski izpildīto darbu tāmi. *Nomniekam* netiek atlīdzināti izdevumi, tostarp, ne nepieciešamie, ne derīgie un ne greznuma, kārtējiem Īpašuma remontdarbiem, kosmētiskajiem remontiem, Īpašuma pielāgošanai *Nomnieka* vajadzībām un Īpašuma uzturēšanai Līguma darbības laikā, kā arī netiek atlīdzināti jebkuri citi Īpašumā veiktie ieguldījumi un izdevumi, izņemot Līguma 4.6.apakšpunktā noteiktie.
- 4.5. *Nomnieks* jebkurus būvdarbus var uzsākt tikai pēc veicamo darbu, to apjomu, plānoto ieguldījumu apjomu, tāmju un projekta saskaņošanas ar *Iznomātāju* un būvatļaujas saņemšanas normatīvajos aktos noteiktā kārtībā. Pēc būvdarbu nodošanas ekspluatācijā *Nomnieks* iesniedz *Iznomātājam* būvdarbu nodošanas un pieņemšanas ekspluatācijā akta apstiprinātu kopiju.
- 4.6. *Nomnieks* ir tiesīgs iesniegt *Iznomātājam* pieteikumu par izdevumu atlīdzināšanu:
 - 4.6.1. gadījumā, ja izdevumu atlīdzināšanu paredz Līgums, bet Līgumu nepieciešams uzteikt, jo Īpašums ir nepieciešams *Iznomātājam* tā publisko funkciju nodrošināšanai, 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā no dienas, kad *Iznomātājs* ir uzteicis (datums, kas minēts uzteikuma vēstulē) Līgumu;

- 4.6.2. gadījumā, ja *Nomnieks*, lai pasargātu Īpašumu no bojāejas, tam ir veicis neatliekamos izdevumus, kas ir saskaņoti ar *Iznomātāju*, bet to atlīdzināšana nav iespējama atlikušajā Līguma darbības termiņā, tos ieskaitot nomas maksā, – 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā no dienas, kad izdevumi ir veikti un tos ir pieņēmis *Iznomātājs*.
- 4.7. Pieteikumam par izdevumu atlīdzināšanu (arī Līguma 4.2. apakšpunktā noteiktajā gadījumā) *Nomnieks* 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 ir saskaņojis *Iznomātājs*;
 - 4.7.5. 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. ar veiktajiem darbiem izdarīto maksājumu apliecinājošus dokumentus.
- 4.8. Ja Puses Līguma 4.2. apakšpunktā minētajā gadījumā noslēgušas vienošanos par ieguldījumu atlīdzināšanu, tad ņemot vērā sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja atzinumu par atlīdzināmo izdevumu apmēru (vērtējumu pasūta *Iznomātājs* un *Nomnieks* sedz 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, 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 lietvedības informācijas sistēmā un kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
- 4.9. *Nomnieka* veiktie ieguldījumi tiek atlīdzināti Līgumā noteiktajā kārtībā, ievērojot normatīvo aktu prasības, izņemot gadījumus, kad Līgums tiek izbeigts saskaņā ar Līguma 5.1.apakšpunktu vai pēc paša *Nomnieka* iniciatīvas. Šādā gadījumā *Nomnieks* nodod *Iznomātājam* bez atlīdzības *Nomnieka* izdarītos uzlabojumus, pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā.
- 4.10. *Nomniekam* viena mēneša laikā no Līguma noslēgšanas dienas ir pienākums ar nekustamā īpašuma objekta Slokas iela 161, Rīga, apsaimniekotāju – SIA „Rīgas serviss”, reģistrācijas Nr.40103058501, noslēgt apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu piegādes līgumu par Īpašuma nodrošināšanu ar siltumenerģiju, ūdensapgādi un kanalizāciju, par sadzīves atkritumu savākšanu, izvešanu, Īpašumam piegulošās teritorijas uzkopšanu un par saņemtajiem pakalpojumiem

veikt samaksu pēc piestādītajiem rēķiniem. *Nomnieks* uzņemas pilnu atbildību par Īpašuma ekspluatāciju, 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 ēkas apsaimniekotāju un *Iznomātāju*.

- 4.11. *Nomnieks* veic Īpašuma apsardzi pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem.
- 4.12. Ja 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. *Nomnieks* ir tiesīgs nodot Īpašumu apakšnomā tikai ar *Iznomātāja* rakstisku piekrišanu. *Nomniekam* ir pienākums apakšnomas līgumā ietvert nosacījumu, ka tas stājas spēkā pēc saskaņošanas ar *Iznomātāju*. Apakšnomas līgums jāiesniedz *Iznomātājam* saskaņošanai, vienu līguma eksemplāru paredzot *Iznomātājam*. Apakšnomas līguma darbības laiks nedrīkst pārsniegt Līguma darbības laiku. Ja apakšnomas līgumā noteiktā nomas maksa par 1m² ir par 50% lielāka kā Līgumā, tad *Nomniekam* jāizmaksā *Iznomātājam* 50% no apakšnomas līgumā noteiktās nomas maksas, kas pārsniedz proporcionālo Līgumā noteikto nomas maksu par 1m², bet atlikušie 50% paliek *Nomnieka* rīcībā.
- 4.14. *Nomniekam* ir pienākums izpildīt 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.
- 4.15. Ja 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. *Iznomātājam* ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot *Nomnieka* zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot *Nomniekam* jebkurus ar 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 Īpašums;
 - 5.1.2. *Nomnieka* Īpašuma nomas maksas un/vai maksas par Zemesgabala lietošanu parāds pārsniedz viena mēneša nomas maksas parādu;
 - 5.1.3. *Nomnieks* vairāk nekā mēnesi nav norēķinājies par komunālajiem, apsaimniekošanas (piemēram, aukstais un karstais ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana, elektrība, 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 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;

- 5.1.8. *Nomniekam* ir uzsākts likvidācijas process;
 - 5.1.9. netiek izpildīti Īpašuma izmantošanas noteikumi vai netiek sasniegts nomas līguma mērķis, ar kuru *Iznomātājam* bija tiesības rēķināties;
 - 5.1.10. ja *Nomnieks* izmanto Īpašumu citiem mērķiem nekā minēts Līguma 1.4.apakšpunktā;
 - 5.1.11. Līguma noteikumu neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod *Iznomātājam* pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;
 - 5.1.12. *Nomnieks* veic patvaļīgu Īpašuma vai tā daļas pārbūvi un/vai pārplānošanu un/vai nojaukšanu un/vai maina to funkcionālo nozīmi, bojā to;
 - 5.1.13. *Nomnieks* nav noslēdzis apsaimniekošanas līgumu ar Īpašuma apsaimniekotāju - SIA „Rīgas serviss”;
 - 5.1.14. Īpašums bez *Iznomātāja* rakstiskas piekrišanas tiek nodots apakšnomā, kā arī, ja *Nomnieks* nemaksā *Iznomātājam* Līguma 4.13.apakšpunktā norādītos 50% no apakšnomas līgumā noteiktās nomas maksas;
 - 5.1.15. *Nomnieks* Līgumā noteiktajos gadījumos *Iznomātāja* noteiktā termiņā nekompensē *Iznomātājam* sertificēta vērtētāja atlīdzības summu;
 - 5.1.16. *Nomnieks* nepilda kādu no Līguma 4.punkta apakšpunktos minētajiem pienākumiem.
- 5.2. Ja Īpašums *Iznomātājam* nepieciešams sabiedrisko 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. Līgums var tikt priekšlaicīgi izbeigts, Pusēm vienojoties.
- 5.4. *Nomnieks* var atteikties no Īpašuma lietošanas, 2 (divus) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot *Iznomātājam*. Šādā gadījumā *Iznomātājam* nav pienākuma atlīdzināt *Nomniekam* zaudējumus un izdevumus (arī ieguldījumus), kā arī *Nomniekam* nav tiesību prasīt arī uz priekšu samaksātās nomas maksas atdošanu.
- 5.5. Līguma izbeigšana, tai skaitā Līguma izbeigšana pirms termiņa, neatbrīvo *Nomnieku* no pienākuma izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmis saskaņā ar Līgumu.
- 5.6. 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 papildus vienošanās noslēgšanas.
- 5.7. Pēc Līguma termiņa izbeigšanās vai jebkuros citos Līguma izbeigšanas gadījumos *Nomniekam* jāatbrīvo Īpašums Līguma izbeigšanās dienā un jānodod tas *Iznomātājam* ar nodošanas – pieņemšanas aktu, izpildot šādus pienākumus:
- 5.7.1. aizejot atstāt Īpašuma telpas tīras;
 - 5.7.2. paņemt līdzī visu personīgo īpašumu un iekārtas;
 - 5.7.3. noņemt visas piestiprinātās zīmes un reklāmas no Īpašuma telpu iekšpuses un ārpuses, atjaunot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;
 - 5.7.4. izlabot visus bojājumus Īpašumā, kas radušies telpu atbrīvošanas rezultātā;
 - 5.7.5. Īpašumu nodot labā stāvoklī. Ar labo stāvokli Līguma izpratnē saprotams tāds, kas nav sliktāks par to stāvokli, kāds tas bija Līguma parakstīšanas brīdī;

- 5.7.6. nodot *Iznomātājam* bez atlīdzības *Nomnieka* Īpašumā izdarītos neatdalāmos uzlabojumus, kā arī visus nepieciešamos un derīgos ieguldījumus, kurus ir veicis *Nomnieks*, un pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā. Tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina Īpašuma telpu normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi nesabojājot tos un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.
- 5.8. *Nomnieks* piekrīt, ka *Nomnieka* un trešo personu kustamā manta, kas atradīsies Īpašumā nākamajā dienā pēc Līguma izbeigšanās, tiek atzīta par atnestu mantu, un *Iznomātājs* ir tiesīgs pārņemt to savā Īpašumā un rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem.
- 5.9. Līguma 5.7.apakšpunktā paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā *Nomniekam* jāmaksā līgumsods viena gada nomas maksas apmērā, kāds tas ir Līguma izbeigšanas brīdī, kā arī jāsedz *Iznomātājam* visa veida zaudējumi un izdevumi, kādi *Iznomātājam* radušies sakarā Līguma 5.7.apakšpunktā *Nomniekam* noteikto pienākumu nepildīšanu.

6. Garantijas

- 6.1. *Iznomātājs* garantē, ka *Nomnieks* var netraucēti izmantot 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 zīmoga 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 abas līgumslēdzējas Puses. Visi Līguma pielikumi ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.
- 7.6. Ja spēku zaudēs kāds no Līguma noteikumiem, tas neietekmēs pārējo noteikumu spēkā esamību.
- 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. Visus izdevumus par Līguma reģistrāciju zemesgrāmatā sedz *Nomnieks*. Līguma izbeigšanas gadījumā *Nomnieks* ar Līgumu pilnvaro *Iznomātāju* veikt visas nepieciešamās formalitātes, t.sk. bez īpaša pilnvarojuma parakstīt Īpašuma nostiprinājuma lūgumu nomas tiesību dzēšanai zemesgrāmatā, kā arī iesniegt, saņemt un veikt citas nepieciešamās darbības, lai dzēstu zemesgrāmatā ierakstu par nomas tiesību uz Līguma nomas objektu.

Līgums ir sastādīts uz 9(deviņām) lapām 2(divos) eksemplāros ar Pielikumu Nr.1 no kuriem viens eksemplārs paliek *Nomniekam* un viens eksemplārs – *Iznomātājam*.

Pušu adreses un paraksti:

Iznomātājs:

Nomnieks:

Rīgas domes Īpašuma departaments
Riharda Vāgnera iela 5, Rīga, LV-1050

**Rīgas domes Īpašuma departamenta vārdā:
direktore Aija Rimicāne**
