

Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr.DI-19-_____ - lī

Rīgā, 2019.gada ____.

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

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

ņemot vērā Rīgas domes Īpašuma departamenta direktores apstiprinātos nekustamā īpašuma Lielvārdes ielā 141, Rīgā (kadastra Nr.0100 071 0188), daļas nomas tiesību izsoles (Rīgas domes Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas _____2019. sēdes protokola Nr.DINIK-19-____-pro) rezultātus,

pamatojoties uz:

- Ministru kabineta 20.02.2018. noteikumiem Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi”,
- Rīgas domes 03.07.2012. iekšējiem noteikumiem Nr.16 “Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā un piekrītošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība”,

noslēdz šādu nekustamā īpašuma nomas līgumu, turpmāk - Līgums:

1. Līguma priekšmets

- 1.1. **Iznomātājs** nodod un **Nomnieks** pieņem nomā **Iznomātājam** piederošā nekustamā īpašuma Lielvārdes ielā 141, Rīgā (kadastra Nr.0100 071 0188), daļu 21 m² platībā (turpmāk – Nekustamais īpašums). Nekustamā īpašuma izvietojuma plāns tiek pievienots Līgumam (Pielikums Nr.1) un ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.
- 1.2. **Iznomātāja** īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu (kadastra Nr.0100 071 0188) ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.15114.
- 1.3. Nekustamais īpašums saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu atrodas publiskās apbūves teritorijā, kā arī Rīgas 84.vidusskolas teritorijā.
- 1.4. Nekustamā īpašuma izmantošanas mērķis: **saldējuma tirdzniecības vietas iekārtošana un saldējuma tirdzniecība**.
- 1.5. **Nomnieks** uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja Nekustamo īpašumu **Nomnieks** atbilstoši savai iecerei nevarēs izmantot Līguma 1.4.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 nodošanas - pieņemšanas akta parakstīšanas Līguma reģistrācijas dienā Rīgas domes lietvedības informatīvajā sistēmā.
- 2.2. Līgums ir spēkā **5 (piecus) gadus no Līguma spēkā stāšanās dienas**.
- 2.3. Līguma termiņš var tikt pagarināts, Pusēm rakstveidā vienojoties, ja **Nomnieks** lūdz Līguma termiņa pagarināšanu, kā arī, ja **Nomnieks** labticīgi pildījis Līguma pienākumus, tostarp tam nav nenokārtotu parādsaistību pret **Iznomātāju**, un ja šāds pagarinājums atbilst normatīvajos aktos noteiktajām prasībām. **Nomniekam** ir pienākums paziņot **Iznomātājam** par vēlēšanos pagarināt Līguma termiņu ne vēlāk kā 2 (divus) mēnešus pirms Līgumā noteiktā termiņa beigām.

3. Samaksas noteikumi

- 3.1. Nomas maksa par Nekustamā īpašuma lietošanu no Līguma spēkā stāšanās dienas ir **EUR _____ mēnesī**. Nomas maksu **Nomnieks** maksā pilnā apmērā visu Līguma darbības laiku neatkarīgi no jebkādiem apstākļiem.
- 3.2. Papildus 3.1.apakšpunktā noteiktajam maksājumam, **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 Līguma 3.1.apakšpunktu **Nomnieks** sāk maksāt no Līguma spēkā stāšanās dienas un veic pa kalendārajiem mēnešiem un tie jāieskaita **Iznomātāja** norēķinu kontā par kārtējo mēnesi **līdz mēneša 15.datumam**.
- 3.5. Veicot maksājumus **Nomnieks** norāda šādus rekvizītus:
saņēmējs: Rīgas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr.LV90011524360;
konts: LV87NDEA0020300003010;
banka: Luminor Bank AS, Latvijas filiāle, kods NDEALV2X;
iemaksas mērķis: 214 Rīgas domes Īpašuma departaments, līguma Nr. par kuru veikts maksājums.
Maksājums tiek uzskatīts par saņemtu dienā, kad tas ir saņemts **Iznomātāja** norēķinu kontā. **Iznomātāja** rēķini tiek sūtīti uz **Nomnieka** norādīto e-pastu: _____ . Rēķina nesaņemšana nav uzskatāma par attaisnojumu nomas maksas apmaksas neveikšanai Līgumā norādītajā termiņā.
- 3.6. Par maksājumu termiņu kavējumiem **Nomnieks** maksā nokavējuma procentus 0,1% apmērā no kavētās maksājuma summas par katru nokavēto dienu.
- 3.7. No **Nomnieka** samaksātās izsoles drošības naudas summas EUR 345,00 un nodrošinājuma piemaksas summas EUR _____, kopā EUR _____ kā Nodrošinājuma depozītu – 2 (divu) mēnešu nosolītās Nekustamā īpašuma nomas maksas apmērā (bez PVN) **Iznomātājs** ņemas 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. **Nomnieks** ir samaksājis **Iznomātāja** izdevumus **EUR 181,50** (viens simts astoņdesmit viens *euro*, 50 centi) (tai skaitā PVN) apmērā par nekustamā īpašuma sertificēta vērtētāja noteikto Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas vērtējumu.
- 3.9. **Iznomātājam** ir tiesības, rakstiski nosūtot **Nomniekam** attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt Nekustamā īpašuma nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā:
- 3.9.1. 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;
- 3.9.2. 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;
- 3.9.3. reizi gadā attiecībā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies **Iznomātāja** Nekustamā īpašuma plānotie pārvaldīšanas izdevumi ;
- 3.9.4. ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību, ja tā nav zemāka par Līgumā noteikto.

4. Pušu pienākumi un tiesības

- 4.1. Nekustamā īpašuma stāvoklis **Nomniekam** ir zināms. Tas tiek iznomāts tādā stāvoklī, kādā tas ir nodošanas dienā un kāds ir fiksēts Līgumam pievienotajā Nekustamā īpašuma pieņemšanas un nodošanas aktā.
- 4.2. **Nomnieks** ir atbildīgs par Nekustamā īpašuma ekspluatāciju atbilstoši normatīvo aktu prasībām, nodrošinot saldējuma tirdzniecības vietas iekārtošanu, uzturēšanu un apsaimniekošanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
- 4.3. **Nomnieks** ir atbildīgs par saldējuma tirdzniecības vietas iekārtošanai un saldējuma tirdzniecības pakalpojuma sniegšanai nepieciešamo saskaņojumu, atļauju un citu dokumentu saņemšanu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 4.4. **Nomnieks** veic Nekustamā īpašuma, tam piegulošās teritorijas un saldējuma tirdzniecības vietas uzturēšanu un apsaimniekošanu atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, ievērojot Rīgas domes saistošo noteikumu par Rīgas pilsētas teritorijas izmantošanu, kopšanu un būvju uzturēšanu prasības, par veicamajiem darbiem vienojoties ar teritorijas apsaimniekotāju SIA "Rīgas serviss" un Rīgas 84.vidusskolu.
- 4.5. **Nomniekam** ir pienākums visā Līguma darbības laikā veikt visas nepieciešamās darbības, lai nepasliktinātu Nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli.
- 4.6. **Nomnieks** uzņemas pilnu atbildību par Nekustamā īpašuma ekspluatāciju, slēdz līgumus par pakalpojumiem, 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 Nekustamā īpašuma apsaimniekotāju SIA „Rīgas serviss”, **Iznomātāju** un Rīgas 84.vidusskolu.
- 4.7. **Nomniekam** ir pienākums vienojoties ar Nekustamā īpašuma apsaimniekotāju SIA „Rīgas serviss” un Rīgas 84.vidusskolu par Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas un lietošanas kārtību, ja nepieciešams noslēdzot apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu piegādes līgumu par Nekustamā īpašuma nodrošināšanu ar

- elektroenerģiju, par sadzīves atkritumu savākšanu, izvešanu, teritorijas uzkopšanu un patstāvīgi veikt maksājumus par saņemtajiem pakalpojumiem.
- 4.8. **Nomnieks** veic Nekustamā īpašuma apsardzi pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem.
- 4.9. 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.
- 4.10. **Nomniekam** nav tiesības nodot Nekustamo īpašumu apakšnomā.
- 4.11. **Nomniekam** saldējuma tirdzniecības piedāvājumā ir jāiekļauj arī šādi saldējumi:
- 4.11.1. saldējumi bez laktozes;
 - 4.11.2. saldējumi, kuros izmantotas dabīgas izejvielas, ieskaitot dabīgas ogas, piens un saldaiss krējums;
 - 4.11.3. saldējumi, kuru fasējamās vafeles ir bez palmu eļļas vai palmu eļļas taukiem;
 - 4.11.4. saldējumi, kuros netiek izmantotas krāsvielas, aromatizētāji, saldinātāji.
- 4.12. **Nomnieks** nesaņem nekādu atlīdzību no **Iznomātāja** par veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem, kas saistīti ar saldējuma tirdzniecības vietu, tostarp nepieciešamajiem, derīgajiem un greznuma izdevumiem, kā arī par visiem izdevumiem, kas radušies iekārtojot, uzturot un apsaimniekojot Nekustamo īpašumu un saldējuma tirdzniecības vietu.

5. Līguma izbeigšana un pretenziju iesniegšanas kārtība

- 5.1. **Iznomātājam** ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot **Nomnieka** zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot **Nomniekam** jebkurus ar Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus), par to paziņojot 30 (trīsdesmit) kalendārās dienas iepriekš, nosūtot rakstisku paziņojumu, šādos gadījumos:
- 5.1.1. **Nomnieka** darbības vai bezdarbības dēļ tiek bojāts Nekustamais īpašums;
 - 5.1.2. **Nomniekam** ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu;
 - 5.1.3. **Nomnieks** vairāk nekā mēnesi nav norēķinājies par komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumiem;
 - 5.1.4. **Nomnieks** vairāk nekā mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par Nekustamo īpašumu;
 - 5.1.5. ja tiek saņemta informācija no kompetentas institūcijas, ka Nekustamais īpašums tiek ekspluatēts un/vai notiek tirdzniecība neatbilstoši normatīvo aktu prasībām, tostarp kompetenta institūcija neizsniedz atļauju saldējuma tirdzniecības pakalpojumu sniegšanai un/vai nesaskaņo saldējuma tirdzniecības vietas iekārtošanu;
 - 5.1.6. **Nomniekam** ir pasludināts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpus tiesiskās aizsardzības process;
 - 5.1.7. ir apturēta **Nomnieka** saimnieciskā darbība, vai pamatojoties uz Valsts ieņēmumu dienesta lēmumu ir izbeigta **Nomnieka** darbība;
 - 5.1.8. **Nomniekam** ir uzsākts likvidācijas process;
 - 5.1.9. Nekustamais īpašums tiek nodots apakšnomā;
 - 5.1.10. **Nomnieks** nepilda Nekustamā īpašuma izmantošanas noteikumus vai netiek sasniegts Līguma mērķis, ar kuru **Iznomātājam** bija tiesības rēķināties, t.sk. **Nomnieks** nepilda Līguma 4.11. apakšpunktā noteikto;

- 5.1.11. ja **Nomnieks** izmanto Nekustamo īpašumu citiem mērķiem nekā minēts Līguma 1.4.apakšpunktā;
- 5.1.12. Līguma noteikumu neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod **Iznomātājam** pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;
- 5.1.13. **Nomnieks** nepilda kādu no Līguma 4.punkta apakšpunktos minētajiem pienākumiem;
- 5.1.14. ja kompetentas pārvaldes iestādes 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.
- 5.2. Ja Nekustamais īpašums **Iznomātājam** nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai, **Iznomātājam** ir tiesības, rakstiski informējot **Nomnieku** trīs mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot **Nomniekam** zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu.
- 5.3. **Nomnieks** var atteikties no Nekustamā īpašuma lietošanas, 2 (divus) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot **Iznomātājam** un noslēdzot vienošanos ar **Iznomātāju** par Līguma izbeigšanu. Šādā gadījumā **Iznomātājam** nav pienākuma atlīdzināt **Nomniekam** zaudējumus un ar Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus).
- 5.4. Līgums var tikt priekšlaicīgi izbeigts, Pusēm vienojoties un neatlīdzinot **Nomniekam** ar Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus).
- 5.5. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo **Nomnieku** no pienākuma izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmis saskaņā ar Līgumu.
- 5.6. Ja Nekustamais īpašums dabas stihijas rezultātā vai tās radītā ugunsgrēkā pilnīgi gājis bojā, Līgums tiek izbeigts, Pusēm vienojoties. Ja bojājums mazāks par 30% no Nekustamā īpašuma vērtības, Līgums paliek spēkā un atjaunošanas izdevumus sedz **Nomnieks**. Ja bojājums lielāks par 30%, Līgums paliek spēkā tikai pēc rakstiskas papildu vienošanās noslēgšanas.
- 5.7. Līgumam beidzoties vai jebkuros citos Līguma izbeigšanas gadījumos **Nomniekam** jāatbrīvo Nekustamais īpašums Līguma izbeigšanās dienā un jānodod tas **Iznomātājam** ar nodošanas un pieņemšanas aktu, izpildot šādus pienākumus:
- 5.7.1. aizejot atstāt Nekustamo īpašumu tīru;
- 5.7.2. paņemt līdzī visu personīgo īpašumu un iekārtas;
- 5.7.3. noņemt visas piestiprinātās zīmes un reklāmas un atjaunojot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;
- 5.7.4. izlabot visus bojājumus, kuri radušies atbrīvošanas rezultātā;
- 5.7.5. Nekustamo īpašumu nodot labā stāvoklī. Ar labo stāvokli Līguma izpratnē saprotams tāds, kas nav sliktāks par to stāvokli, kāds tas bija Līguma 4.1.apakšpunktā minētajā Nekustamā īpašuma pieņemšanas un nodošanas aktā, ievērojot Nekustamā īpašuma dabīgo nolietojumu;
- 5.7.6. nodot **Iznomātājam** bez atlīdzības **Nomnieka** izdarītos neatdalāmos uzlabojumus;
- 5.7.7. nodot **Iznomātājam** bez atlīdzības lietas un aprīkojumu, kas nodrošina Nekustamā īpašuma normālu lietošanu, kā arī priekšmetus, kuri nav atdalāmi, nesabojājot tos.
- 5.8. **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.

5.9. 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** visu veidu zaudējumi un izdevumi, kādi **Iznomātājam** radušies sakarā ar Līguma 5.7.apakšpunktā **Nomniekam** noteikto pienākumu nepildīšanu.

6. Garantijas

- 6.1. **Iznomātājs** garantē, ka **Nomnieks** var netraucēti izmantot Nekustamo īpašumu Līguma darbības laikā bez jebkāda pārtraukuma vai traucējuma no **Iznomātāja** puses.
- 6.2. **Iznomātājs** apliecina, ka ir vienīgais, kuram ir pilnvaras slēgt Līgumu.
- 6.3. **Nomnieks** apliecina, ka persona, kas slēdz Līgumu juridiskās/fiziskās personas vārdā, ir pilnvarota slēgt Līgumu.

7. Īpaši noteikumi

- 7.1. Nomas attiecības ir saistošas Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem.
- 7.2. Visi paziņojumi un uzaicinājumi, kas nosūtīti ar ierakstītām vēstulēm uz Līgumā norādītajām Pušu adresēm, uzskatāmi par iesniegtiem pasta zīmogā norādītajā datumā.
- 7.3. **Nomnieks** apņemas 10 darba dienu laikā rakstiski paziņot **Iznomātājam** par rekvizītu maiņu. **Nomnieks** uzņemas visu atbildību par sekām, kas rodas, pārkāpjot šos noteikumus.
- 7.4. Puses piekrīt – ja kādai no Pusēm Līguma ietvaros izveidosies parāda saistības pret otru Pusi, tad kreditora puse būs tiesīga bez saskaņošanas ar debitora pusi veikt debitora puses personas datu apstrādi apjomā, kas nepieciešams, lai veiktu parāda piedziņu.
- 7.5. Parakstītais Līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Jebkuras izmaiņas stāsies spēkā tikai tad, kad tās tiks noformētas rakstiski kā pielikums Līgumam un tās parakstīs Puses. Visi Līguma pielikumi ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.
- 7.6. Ja spēku zaudēs kāds no Līguma noteikumiem, tas neietekmēs pārējo noteikumu spēkā esību.
- 7.7. Pušu strīdi tiek izskatīti, Pusēm savstarpēji vienojoties, bet, ja Puses nevar vienoties – Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
- 7.8. Līgums ir sastādīts 2 (divos) eksemplāros (ar pielikumu Nr.1), no kuriem viens eksemplārs paliek **Nomniekam**, otrs eksemplārs – **Iznomātājam**.

Iznomātājs:

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

Rīgas domes Īpašuma departamenta
direktore

A.Rimicāne _____

Nomnieks:
