Pielikums

Balvu novada Domes

2019.gada 28.marta

lēmumam „[Par nedzīvojamo telpu Bērzpils ielā 2A, Balvos, Balvu novadā nodošanu](http://www.balvi.lv/index.php?option=com_content&view=article&id=10423:42&catid=287:11122014-protokols-nr16&Itemid=123&lang=lv) nomā, nomas maksas noteikšanu, nomas līguma projekta un izsoles noteikumu apstiprināšanu”

(protokols Nr.4, 38.§)

**NEDZĪVOJAMO TELPU NOMAS LĪGUMA PROJEKTS**

Balvos 2019.gada \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** turpmāk tekstā Iznomātājs, no vienas puses un, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, turpmāk tekstā Nomnieks no otras puses.

**1. LĪGUMA PRIEKŠMETS**

* 1. Iznomātājs nodod Nomniekam, un Nomnieks pieņem atlīdzības lietošanā nedzīvojamo telpu – pagrabu Bērzpils ielā 2A, Balvos, Balvu novadā, 95,3 m2 kopplatībā (telpu grupas kadastra apzīmējums 3801 003 0515 001 001), kurā ietilpst:
		1. telpa Nr.1 veikals – 53,8 m2;
		2. telpa Nr.2 pieliekamais – 8,9 m2;
		3. telpa Nr.4 kantoris – 4,5 m2;
		4. telpa Nr.5 koridors – 2,0 m2;
		5. telpa Nr.6 tualete – 1,3 m2;
		6. telpa Nr.7 tualete – 1,2 m2;
		7. telpa Nr.8 priekštelpa – 17,5 m2;
		8. telpa Nr.9 kāpņu telpa – 6,1 m2, turpmāk tekstā – Telpa.
	2. Telpas Nomniekam tiek nodotas ar pieņemšanas – nodošanas aktu, kuru paraksta abas līgumslēdzējas puses, kas ir nomas līguma neatņemama sastāvdaļa. Telpas tiek nodotas Nomniekam tādā stāvoklī, kādā tās ir nodošanas dienā. Telpu tehniskais stāvoklis ir fiksēts Telpu nodošanas – pieņemšanas aktā. Nomnieks, parakstot šo Līgumu, apliecina, ka telpu fiziskais stāvoklis Nomniekam ir zināms un ka tam nav pretenziju.
	3. Iznomātājs nodod Telpu – komercdarbības veikšanai.

**2. NOMNIEKA PIENĀKUMI**

* 1. Nomnieks apņemas izmantot Telpas atbilstoši šā Līguma 1.3.punktā norādītajam mērķim.
	2. Nomnieks apņemas savlaicīgi veikt nomas maksu par Telpu izmantošanu, komunālos maksājumus un nodokļus šajā Līgumā noteiktajos termiņos un kārtībā pēc piestādītiem rēķiniem.
	3. Bez Iznomātāja rakstveida atļaujas Nomnieks nedrīkst Telpas nodot apakšnomā.
	4. Nomnieks apņemas uzturēt Telpas kārtībā, kā arī saudzīgi izturēties pret ēku un tai pieguļošo teritoriju, kurā atrodas Telpas visu šā Līguma darbības laiku.
	5. Šā Līguma termiņam beidzoties vai pārtraucot tā darbību, Nomniekam ir jāatdod Iznomātājam Telpas ne sliktākā stāvoklī, kā tās tika pieņemtas.
	6. Ja uz Telpu atbrīvošanas brīdi to stāvoklis ir pasliktinājies, tad Nomniekam ir jāveic Telpu remonts pēc plāna, kas saskaņots ar Iznomātāju vai jāapmaksā remonta vērtība, ja Iznomātājs tam piekrīt.
	7. Lietojot telpas, Nomniekam ir jāievēro LR likumdošanas akti, valsts iestāžu un pašvaldības noteikumi un lēmumi, kā arī citu kompetentu iestāžu prasības.
	8. Nomniekam ir pienākums ievērot drošības tehnikas un ugunsdrošības noteikumus, kā arī Iznomātāja norādījumus.
	9. Nododot Telpas Iznomātājam, Nomniekam uz sava rēķina ir jāapmaksā visi izdevumi, kas saistīti ar Telpu atbrīvošanu.
	10. Nomnieks apņemas Telpas atbrīvot 5 (piecu) dienu laikā pēc šī Līguma darbības termiņa beigām vai arī no tā laušanas brīža, ja telpa ir nepieciešama pašvaldībai.
	11. Pārtraucot šo līgumu, Telpu nodošana notiek, sastādot nodošanas – pieņemšanas aktu, kas ir šī Līguma neatņemama sastāvdaļa.
	12. Ja 5 dienu laikā no šī Līguma termiņa izbeigšanās Nomnieks nav atbrīvojis Telpas, tajā atstātās mantas Puses uzskatīs par pamestām un Iznomātājam ir tiesības rīkoties ar tām pēc saviem ieskatiem.
	13. Atstājot Telpas sakarā ar Līguma termiņa izbeigšanos vai Līguma laušanu, Nomniekam ir tiesības paņemt tikai tās viņam piederošās mantas un tikai tos Telpu uzlabojumus, kurus var atdalīt bez Telpu ārējā izskata un tehniskā stāvokļa bojāšanas. Kompensāciju par neatdalāmiem uzlabojumiem, kuri paliek Telpās, nomnieks var prasīt tikai tajā gadījumā, ja šo uzlabojumu vērtība un raksturs ticis rakstveidā saskaņots ar Iznomātāju, un Iznomātājs rakstveidā ir izteicis savu piekrišanu tos kompensēt.
	14. Nomniekam nav tiesību izmantot Telpas, radot draudus cilvēku dzīvībai vai veselībai un/vai Telpu kvalitātei un drošībai. Tāpat Telpas ir aizliegts izmantot, radot ugunsgrēka vai nelaimes gadījuma draudus.
	15. Nomniekam aizliegts Telpās izmantot viegli uzliesmojošus šķīdumus un līdzekļus vai arī kādas citas bīstamas vielas vai priekšmetus, kuri varētu apdraudēt cilvēku dzīvību vai veselību un/vai Telpu kvalitāti un drošību.
	16. Visa šī Līguma darbības laikā Nomnieks ir atbildīgs par visu to personu rīcību, kuras atrodas Telpās.

**3. NOMNIEKA TIESĪBAS**

1. Nomniekam ir tiesības netraucēti lietot Telpas visu šo Līguma darbības laiku, ievērojot šī Līguma nosacījumus.
2. Nomnieka tiesības lietot Telpas rodas Telpu nodošanas brīdī Nomniekam saskaņā ar šā Līgumā noteikto kārtību.
3. Nomniekam ir tiesības nodot Telpas apakšnomā, iepriekš rakstveidā saskaņojot ar Iznomātāju.
4. Nomniekam ir tiesības pirms termiņa samaksāt nomas maksu atbilstoši šā Līguma noteikumiem.
5. Savlaicīgi, nepieļaujot maksājumu parāda izveidošanos un pamatojot iemeslus, Nomniekam ir tiesības rakstiski lūgt Iznomātāju izskatīt jautājumu par izmaiņu izdarīšanu atsevišķos šī Līguma noteikumos (maksājumu termiņi, kārtējās maksājumu summas utt.).

**4. IZNOMĀTĀJA PIENĀKUMI.**

* 1. Iznomātājs apņemas 5 (piecu) darba dienu laikā no šā Līguma parakstīšanas nodot Nomniekam lietošanā Telpas.
	2. Šā Līguma darbības laikā Iznomātājs apņemas nodrošināt Nomniekam brīvu pieeju Telpām jebkurā diennakts laikā, kā arī netraucēt Nomniekam izmantot Telpas šā Līguma 1.3.punktā minētajam mērķim.
	3. Šā Līguma darbības laikā Iznomātājs apņemas nodrošināt Nomniekam komunālos pakalpojumus (elektrību, ūdeni, kanalizāciju, atkritumu izvešanu), kas nepieciešama Telpu normālai ekspluatācijai.

**5. IZNOMĀTĀJA TIESĪBAS**

* 1. Pieprasīt nomas maksas samaksu šajā Līgumā noteiktajā kārtībā.
	2. Netraucējot Nomnieka normālu darbību, veikt telpu tehnisko apskati, tās norises laiku iepriekš, saskaņojot to ar Nomnieku.
	3. Iznomātājam ir tiesības pārtraukt šo Līgumu saskaņā ar šā Līguma noteikumiem un Latvijas Republikas likumdošanas aktiem.
	4. Veikt nepieciešamās darbības, lai atbrīvotu Telpas Līguma darbības termiņa izbeigšanās gadījumā vai arī tā pirmstermiņa laušanas gadījumā un/vai ja Nomnieks nepilda šī Līguma saistības.
	5. Iznomātājam ir tiesības Telpas rādīt potenciālajiem Telpu nomniekiem, iepriekš par to brīdinot Nomnieku.
	6. Ārkārtēju apstākļu gadījumā Iznomātājam ir tiesības iekļūt Telpās bez iepriekšēja brīdinājuma.

**6. GARANTIJAS**

1. Iznomātājs garantē, ka viņš ir Telpu īpašnieks ar attiecīgajām pilnvarām un viņam ir pilnīgas tiesības slēgt šo Līgumu atbilstoši tajā minētajiem noteikumiem, kā arī to, ka Telpas šā Līguma noslēgšanas brīdī nav ieķīlātas, nav pārdotas, nav iznomātas, nav aizliegtas, nav strīdu priekšmets un nav nekādā citādā veidā apgrūtinātas.
2. Iznomātājs garantē, ka Nomnieks var brīvi un bez Iznomātāja jebkāda veida pārtraukumiem vai traucējumiem izmantot Telpas atbilstoši šajā Līgumā minētajiem noteikumiem.

**7. NORĒĶINU KĀRTĪBA**

1. Nomas maksa par katru nedzīvojamo telpu noteikta EUR \_\_\_\_/m2 (nulle *euro* un \_\_ centi) bez PVN mēnesī par 1 m2 (vienu kvadrātmetru), kas noteikta saskaņā ar 2019.gada \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Balvu novada domes lēmumu „\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_” (protokols Nr.\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.§).
2. Nomnieks papildus nomas maksai iznomātājam maksā LR likumos noteiktos nodokļus un maksājumus par saņemtajiem pakalpojumiem (t.sk. nekustamā īpašuma nodokli par zemi (kadastra apzīmējums 3801 001 0454), proporcionāli telpu platībai 246.74 m2).
3. Līguma 7.1.punktā un 7.2.punktā noteikto maksu Nomniekam jāsamaksā 15 dienu laikā pēc Iznomātāja piestādītā rēķina uz Iznomātāja norādīto norēķinu kontu.
4. Nomas maksu atbilstoši šim Līgumam sāk aprēķināt ar brīdi, kad Telpas ir nodotas Nomniekam.
5. Telpu vērtības palielināšanās sakarā ar remontiem, uzlabojumiem, kā arī iegādājoties par Nomnieka līdzekļiem jaunas iekārtas, nerada nomas maksas palielināšanu.
6. Iznomātājs apņemas savlaicīgi rakstveidā brīdināt Nomnieku par nomas maksas izmaiņām.
7. Par Līgumā noteikto maksājumu kavējumu Nomnieks maksā Iznomātājam nokavējuma procentus 0,05 procenta apmērā no laikā nesamaksātās summas par katru nokavēto dienu.
8. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski nosūtot nomniekam attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru, bez grozījumu izdarīšanas līgumā, ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tika mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījusies nekustamā īpašuma nodokļa likme vai apmērs, vai nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība.

**8. LĪGUMA GROZĪŠANAS, PAPILDINĀŠANAS UN LAUŠANAS KĀRTĪBA**

* 1. Šis Līgums var tikt grozīts un/vai papildināts. Visi šā Līguma grozījumi un papildinājumi tiek noformēti rakstiski un pievienoti šim Līgumam un ir tā neatņemamas sastāvdaļas.
	2. Nomnieks jebkurā laikā drīkst lauzt šo Līgumu vienpusējā kārtā, brīdinot par to Iznomātāju vienu mēnesi pirms Līguma laušanas, gadījumā, ja:
		1. ugunsgrēka vai no Nomnieka neatkarīga cita nelaimes gadījuma dēļ Telpas kļūst nepiemērotas to turpmākai izmantošanai šajā Līgumā paredzētajam mērķim;
		2. Iznomātājs nepilda viņam ar šo Līgumu uzliktās saistības;
		3. Nomnieka tiesības lietot un rīkoties ar Telpām kaut kādā veidā ierobežo valsts vai pašvaldības institūcijas vai trešās personas;
		4. citos gadījumos, kad netiek, ievēroti šī Līguma darbības noteikumi un ko paredz LR spēkā esošās likumdošanas normas.
1. Līguma priekšlaicīgas izbeigšanas gadījumā Nomnieks neveic nekādus papildu maksājumus. Šādā gadījumā Nomnieks pārtrauc nomas maksas un komunālo pakalpojumu maksāšanu no Telpu atbrīvošanas brīža.
2. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot Nomniekam zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī Nomnieka radītos izdevumus par Telpām, brīdinot par to Nomnieku divas nedēļas pirms Līguma pārtraukšanas, ja:
3. Nomnieka darbības dēļ tiek bojātas Telpas;
4. Nomnieks vairāk nekā mēnesi nemaksā nomas maksu, nekustamā īpašuma nodokli par zemi vai nenorēķinās par komunālajiem pakalpojumiem;
5. Nomnieks vairāk nekā mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu;
6. Telpas bez Iznomātāja piekrišanas tiek nodotas apakšnomā;
7. Nomnieks bez Iznomātāja un citu kompetentu iestāžu atļaujas pārbūvē telpas;
8. Nomnieks telpas izmanto citam mērķim,nekā tas ir paredzēts šajā līgumā vai arī pārkāpj to izmantošanas noteikumus.
9. citos gadījumos, kad netiek, ievēroti šī Līguma darbības noteikumi un ko paredz LR spēkā esošās likumdošanas normas.
	1. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku trīs mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņā izbeigšanu, ja Telpas Iznomātājam nepieciešama sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.
	2. Ja Iznomātājs vienpusēji atkāpjas no nomas līguma šī līguma 8.5.punktā minētajā gadījumā, Iznomātājs, ievērojot Civillikumu un nomas līgumu, atlīdzina Nomnieka nepieciešamos un derīgos izdevumus, ko Nomnieks taisījis Telpām.

**9. STRĪDU ATRISINĀŠANA UN PUŠU ATBILDĪBA**

1. Strīdi, kas rodas šī Līguma izpildes rezultātā, tiek risināti pārrunu ceļā. Gadījumā, ja vienošanās nav iespējama, strīdus jautājumi izskatāmi Latvijas Republikas likumdošanā noteiktajā kārtībā tiesā.
2. Puses atbilstoši spēkā esošajai LR likumdošanai ir viena otrai materiāli atbildīgas par līgumsaistību neizpildi, kā arī par otrai Pusei radītiem zaudējumiem.
3. Ja Nomnieks pienācīgi nepilda šā Līguma noteikumus, Nomnieks ir pilnībā materiāli atbildīgs par visiem zaudējumiem, kas ir nodarīti Iznomātājam vai trešajām personām.
4. Telpu ekspluatācijā Nomnieka vainas vai neuzmanības dēļ radušos zaudējumus atlīdzina Nomnieks.
5. Par zaudējumu atlīdzību, ko nodarījušas trešās personas, līgumslēdzējas puses vadās pēc LR Civillikuma normām.
6. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par daļēju vai pilnīgu šā līguma saistību neizpildi, ja tas notiek nepārvaramas varas dēļ (dabas stihija u.c. notikumi), kuru puses nevarēja paredzēt vai novērst.
7. Šis līgums ir saistošs pušu juridiskajiem tiesību un saistību pārņēmējiem, ja tādi radīsies.
8. Par šajā līgumā noteikto jebkuru maksājuma nokavējumu Nomniekam tiek uzlikts līgumsods 0.01% apmērā no maksājamās summas par katru nokavēto dienu.
9. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Puses no saistību pildīšanas.
10. Ja kādu Nomnieka darbību rezultātā Iznomātājam tiek aprēķinātas soda sankcijas, t.sk. saistītas ar neatbilstošu Telpu izmantošanu, atbildība par šādām sankcijām pilnībā tiek uzlikta Nomniekam.

**10. LĪGUMA SPĒKĀ STĀŠANĀS UN TĀ DARBĪBAS TERMIŅŠ**

1. Līgums stājas spēkā ar parakstīšanas brīdi un ir noslēgts uz \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) gadiem.
2. Telpu lietošanas tiesības Nomniekam rodas ar Telpu nodošanas brīdi (pieņemšanas – nodošanas akts).

**11. NOSLĒGUMA NOTEIKUMI**

* 1. Šis rakstiskais līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Nekādi mutiski papildinājumi netiks uzskatīti par šā līguma nosacījumiem. Jebkuras izmaiņas šā līguma noteikumos stājas spēkā tikai tad, kad tās tiek noformētas rakstiski un tās paraksta abas Puses.
	2. Ja kāds no šā Līguma noteikumiem zaudē juridisku spēku, tas neietekmē pārējos Līguma noteikumus.
	3. Ja viena no līgumslēdzēja Pusēm maina savus rekvizītus, tad tai par izmaiņām otrai pusei jāpaziņo nedēļas laikā.
	4. Līgums ir sagatavots divos eksemplāros, kuriem ir vienāds juridiskais spēks. Viens eksemplārs paliek Iznomātājam, otrs tiek nodots Nomniekam.

**12. PUŠU REKVIZĪTI:**

IZNOMĀTĀJS NOMNIEKS

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

z.v. z.v.

Domes priekšsēdētājs A.Pušpurs