**Pielikums**

Balvu novada Domes

2020.gada 25.jūnija

lēmumam “[Par Balvu novada pašvaldības nedzīvojamās ēkas Pārupes ielā 4, Tilžā, Tilžas pagastā, Balvu novadā nomas maksas noteikšanu, nomas līguma projekta un izsoles noteikumu apstiprināšanu](http://www.balvi.lv/index.php?option=com_content&view=article&id=10423:42&catid=287:11122014-protokols-nr16&Itemid=123&lang=lv)”

(prot. Nr.10, 43.§)

**NEDZĪVOJAMO TELPU NOMAS LĪGUMA PROJEKTS**

Balvos 2020.gada \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** turpmāk tekstā Iznomātājs, no vienas puses un,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, turpmāk tekstā Nomnieks no otras puses

1. **LĪGUMA PRIEKŠMETS**

1.1.Iznomātājs nodod Nomniekam, un Nomnieks pieņem atlīdzības lietošanā nedzīvojamo ēku (336,50 m2 platībā), telpu grupas kadastra apzīmējums 3886 003 0479 005, Pārupes ielā 4, Tilžā, Tilžas pagastā, Balvu novadā, turpmāk tekstā – Ēka.

1.2. Ēka Nomniekam tiek nodota ar pieņemšanas – nodošanas aktu, kuru paraksta abas līgumslēdzējas puses, kas ir nomas līguma neatņemama sastāvdaļa. Ēka tiek nodota Nomniekam tādā stāvoklī, kādā tā ir nodošanas dienā. Ēkas tehniskais stāvoklis ir fiksēts Ēkas nodošanas – pieņemšanas aktā. Nomnieks, parakstot šo Līgumu, apliecina, ka Ēkas fiziskais stāvoklis Nomniekam ir zināms un, ka tam nav pretenziju.

1.3. Iznomātājs nodod Ēku – komercdarbības veikšanai.

**2. NOMNIEKA PIENĀKUMI**

2.1. Nomnieks apņemas izmantot Ēku atbilstoši šā Līguma 1.3.punktā norādītajam mērķim.

2.2. Nomnieks apņemas savlaicīgi veikt nomas maksu par Ēkas izmantošanu, komunālos maksājumus un nodokļus šajā Līgumā noteiktajos termiņos un kārtībā pēc piestādītiem rēķiniem.

2.3. Bez Iznomātāja rakstveida atļaujas Nomnieks nedrīkst Ēku nodot apakšnomā.

2.4. Nomnieks apņemas uzturēt Ēku kārtībā, kā arī saudzīgi izturēties pret tai pieguļošo teritoriju, kurā atrodas Ēka visu šā Līguma darbības laiku.

2.5. Šā Līguma termiņam beidzoties vai pārtraucot tā darbību, Nomniekam ir jānodod Iznomātājam Ēka ne sliktākā stāvoklī kā tā tika pieņemta.

2.6. Ja uz Ēkas atbrīvošanas brīdi tās stāvoklis ir pasliktinājies, tad Nomniekam ir jāveic Ēkas remonts pēc plāna, kas saskaņots ar Iznomātāju vai jāapmaksā remonta vērtība, ja Iznomātājs tam piekrīt.

2.7. Lietojot Ēku, Nomniekam ir jāievēro LR likumdošanas akti, valsts iestāžu un pašvaldības noteikumi un lēmumi, kā arī citu kompetentu iestāžu prasības.

2.8.Nomniekam ir pienākums ievērot drošības tehnikas un ugunsdrošības noteikumus, kā arī

Iznomātāja norādījumus.

2.9. Nododot Ēku Iznomātājam, Nomniekam uz sava rēķina ir jāapmaksā visi izdevumi, kas saistīti ar Ēkas atbrīvošanu.

2.10. Nomnieks apņemas Ēku atbrīvot 5 (piecu) dienu laikā pēc šī Līguma darbības termiņa beigām vai arī no tā laušanas brīža, ja Ēka ir nepieciešama pašvaldībai.

2.11. Pārtraucot šo līgumu, Ēkas nodošana notiek sastādot nodošanas – pieņemšanas aktu, kas ir šī Līguma neatņemama sastāvdaļa.

2.12. Ja 5 dienu laikā no šī Līguma termiņa izbeigšanās Nomnieks nav atbrīvojis Ēku, tajā atstātās mantas Puses uzskatīs par pamestām un Iznomātājam ir tiesības rīkoties ar tām pēc saviem ieskatiem.

2.13. Atstājot Ēku sakarā ar Līguma termiņa izbeigšanos vai Līguma laušanu, Nomniekam ir tiesības paņemt tikai tās viņam piederošās mantas un tikai tos Ēkas uzlabojumus, kurus var atdalīt bez Ēkas ārējā izskata un tehniskā stāvokļa bojāšanas. Kompensāciju par neatdalāmiem uzlabojumiem, kuri paliek Ēkā, 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.

2.14. Nomniekam nav tiesību izmantot Ēku, radot draudus cilvēku dzīvībai vai veselībai un/vai Ēkas kvalitātei un drošībai. Tāpat Ēku ir aizliegts izmantot, radot ugunsgrēka vai nelaimes gadījuma draudus.

2.15. Nomniekam aizliegts Ēkā izmantot viegli uzliesmojošus šķīdumus un līdzekļus vai

arī kādas citas bīstamas vielas vai priekšmetus, kuri varētu apdraudēt cilvēku dzīvību vai veselību un/vai Ēkas kvalitāti un drošību.

2.16. Visa šī Līguma darbības laikā Nomnieks ir atbildīgs par visu to personu rīcību, kuras atrodas Ēkā.

**3. NOMNIEKA TIESĪBAS**

3.1. Nomniekam ir tiesības netraucēti lietot Ēku visu šo Līguma darbības laiku, ievērojot šī Līguma nosacījumus.

3.2. Nomnieka tiesības lietot Ēku rodas Ēkas nodošanas brīdī Nomniekam saskaņā ar šā Līgumā noteikto kārtību.

3.3. Nomniekam ir tiesības nodot Ēku apakšnomā, iepriekš rakstveidā saskaņojot ar Iznomātāju.

3.4. Nomniekam ir tiesības pirms termiņa samaksāt nomas maksu atbilstoši šā Līguma noteikumiem.

3.5. 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.).

3.6. Lai sagatavotu Ēkas izmantošanu šā Līguma 1.3.punktā minētajam mērķim, Nomniekam ir tiesības par saviem līdzekļiem veikt Ēkas nepieciešamo kārtējo remontu. Par jebkādiem kapitālā remonta, pārplānošanas, ieguldījumu vai pārbūves darbiem pirms to izdarīšanas Nomnieks iepriekš rakstveidā vienojos ar Iznomātāju, un pastāvīgi saņem šo darbu veikšanai attiecīgo institūciju nepieciešamās atļaujas.

**4. IZNOMĀTĀJA PIENĀKUMI.**

4.1. Iznomātājs apņemas 5 (piecu) darba dienu laikā no šā Līguma parakstīšanas nodot Nomniekam lietošanā Ēku.

4.2. Šā Līguma darbības laikā Iznomātājs apņemas nodrošināt Nomniekam brīvu pieeju Ēkai jebkurā diennakts laikā, kā arī netraucēt Nomniekam izmantot Ēku šā Līguma 1.3.punktā minētajam mērķim.

4.3. Šā Līguma darbības laikā Iznomātājs apņemas nodrošināt Nomniekam komunālos pakalpojumus (elektrību, aukstais, karstais ūdens, apkure, kanalizācija), kas nepieciešama Ēkas normālai ekspluatācijai.

 **5. IZNOMĀTĀJA TIESĪBAS**

5.1. Pieprasīt nomas maksas samaksu šajā Līgumā noteiktajā kārtībā.

5.2. Netraucējot Nomnieka normālu darbību, veikt telpas tehnisko apskati, tās norises laiku iepriekš saskaņojot to ar Nomnieku.

5.2. Iznomātājam ir tiesības pārtraukt šo Līgumu saskaņā ar šā Līguma noteikumiem un Latvijas Republikas likumdošanas aktiem.

5.3. Veikt nepieciešamās darbības, lai atbrīvotu Ēku Līguma darbības termiņa izbeigšanās gadījumā vai arī tā pirmstermiņa laušanas gadījumā un/ vai ja Nomnieks nepilda šī Līguma saistības.

5.4. Iznomātājam ir tiesības Ēku rādīt potenciālajiem Ēkas nomniekiem, iepriekš par to brīdinot Nomnieku.

5.5. Ārkārtēju apstākļu gadījumā Iznomātājam ir tiesības iekļūt Ēkā bez iepriekšēja brīdinājuma.

**6. GARANTIJAS**

6.1. Iznomātājs garantē, ka viņš ir Ēkas īpašnieks ar attiecīgajām pilnvarām un viņam ir pilnīgas tiesības slēgt šo Līgumu atbilstoši tajā minētajiem noteikumiem, kā arī to, ka Ēka šā Līguma noslēgšanas brīdī nav ieķīlāta, nav pārdota, nav iznomāta, nav aizliegta, nav strīdu priekšmets un nav nekādā citādā veidā apgrūtināta.

6.2. Iznomātājs garantē, ka Nomnieks var brīvi un bez Iznomātāja jebkāda veida pārtraukumiem vai traucējumiem izmantot Ēku atbilstoši šajā Līgumā minētajiem noteikumiem.

**7. NORĒĶINU KĀRTĪBA**

7.1. Nomas maksa par Ēkas nomu EUR/m 2 \_\_\_ mēnesī (bez PVN), kas noteikta saskaņā ar 2020.gada \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Balvu novada domes lēmumu “\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_” (protokols Nr.\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.§).

Nomnieks papildus nomas maksai iznomātājam maksā LR likumos noteiktos nodokļus un komunālos maksājumus (elektrību, aukstais, karstais ūdens, apkure, kanalizācija), ( t.sk. nekustamā īpašuma nodokli par zemi (kadastra apzīmējums 3886 003 0479) proporcionāli Ēkas platībai 3005 kv.m.). Par sadzīves atkritumu izvešanu nomnieks slēdz līgumu ar atkritumu apsaimniekotāju.

7.3. Līguma 7.1. punktā un 7.2.punktā noteikto maksu Nomniekam jāsamaksā 15 dienu laikā pēc Iznomātāja piestādītā rēķina uz Iznomātāja norādīto norēķinu kontu.

7.4. Nomas maksu atbilstoši šim Līgumam sāk aprēķināt ar brīdi, kad Ēka ir nodota Nomniekam.

7.5. Ēkas vērtības palielināšanās sakarā ar remontiem, uzlabojumiem, kā arī iegādājoties par

Nomnieka līdzekļiem jaunas iekārtas, a sir nomas maksas palielināšanu.

7.6. Iznomātājs apņemas savlaicīgi rakstveidā brīdināt Nomnieku par nomas maksas izmaiņām.

7.7. 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 a sir 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**

8.1. 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.

8.2. Nomnieks jebkurā laikā drīkst lauzt šo Līgumu vienpusējā kārtā, brīdinot par to Iznomātāju vienu mēnesi pirms Līguma laušanas, gadījumā, ja:

8.2.1. ugunsgrēka vai no Nomnieka neatkarīga cita nelaimes gadījuma dēļ Ēka kļūst nepiemērota tās turpmākai izmantošanai šajā Līgumā paredzētajam mērķim;

8.2.2. Iznomātājs nepilda viņam ar šo Līgumu uzliktās saistības;

8.2.3. Nomnieka tiesības lietot un rīkoties ar Ēku kaut kādā veidā ierobežo valsts vai pašvaldības institūcijas vai trešās personas;

8.2.4. citos gadījumos, kad netiek ievēroti šī Līguma darbības noteikumi un ko paredz LR spēkā esošās likumdošanas normas.

8.3. Nomnieks jebkurā laikā drīkst lauzt šo Līgumu vienpusējā kārtā, brīdinot par to Iznomātāju vienu mēnesi pirms Līguma laušanas.

8.4. Līguma priekšlaicīgas izbeigšanas gadījumā Nomnieks neveic nekādus papildu maksājumus. Šādā gadījumā Nomnieks pārtrauc nomas maksas un komunālo pakalpojumu maksāšanu no Ēkas atbrīvošanas brīža.

8.5. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot Nomniekam zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī Nomnieka radītos izdevumus par Ēku, brīdinot par to Nomnieku divas nedēļas pirms Līguma pārtraukšanas, ja:

8.5.1. Nomnieka darbības dēļ tiek bojāta Ēka;

8.5.2. Nomnieks vairāk nekā mēnesi nemaksā nomas maksu, nekustamā īpašuma nodokli par zemi vai nenorēķinās par komunālajiem pakalpojumiem;

8.5.3. Nomnieks vairāk nekā mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu;

8.5.4. Ēka bez Iznomātāja piekrišanas tiek nodota apakšnomā;

8.5.5. Nomnieks bez Iznomātāja un citu kompetentu iestāžu atļaujas pārbūvē Ēku;

8.5.6. Nomnieks Ēku izmanto citam mērķim nekā tas ir paredzēts šajā līgumā vai arī pārkāpj to izmantošanas noteikumus.

8.5.7. citos gadījumos, kad netiek ievēroti šī Līguma darbības noteikumi un ko paredz LR spēkā esošās likumdošanas normas.

8.6. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku trīs mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņā izbeigšanu, ja Ēka Iznomātājam nepieciešama sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.

8.7. 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 Ēkai.

**9. STRĪDU ATRISINĀŠANA UN PUŠU ATBILDĪBA**

9.1. 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.

9.2. Puses atbilstoši spēkā esošajai LR likumdošanai ir viena otrai materiāli atbildīgas par

līgumsaistību neizpildi, kā arī par otrai Pusei radītiem zaudējumiem.

9.3. Ja Nomnieks pienācīgi nepilda šā Līguma noteikumus, Nomnieks ir pilnībā materiāli atbildīgs par visiem zaudējumiem, a sir nodarīti Iznomātājam vai trešajām personām.

9.4. Ēkas ekspluatācijā Nomnieka vainas vai neuzmanības dēļ radušos zaudējumus atlīdzina

Nomnieks.

9.5. Par zaudējumu atlīdzību, ko nodarījušas trešās personas, līgumslēdzējas puses vadās pēc LR Civillikuma normām.

9.6. 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.

9.7. Šis līgums ir saistošs pušu juridiskajiem tiesību un saistību pārņēmējiem, ja tādi radīsies.

9.8. Par šajā līgumā noteikto jebkuru maksājuma nokavējumu Nomniekam tiek uzlikts līgumsods 0.01% apmērā no maksājamās summas par katru nokavēto dienu.

9.9. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Puses no saistību pildīšanas.

9.10. Ja kādu Nomnieka darbību rezultātā Iznomātājam tiek aprēķinātas soda sankcijas, t.sk. saistītas ar neatbilstošu Ēkas izmantošanu, atbildība par šādām sankcijām pilnībā tiek uzlikta Nomniekam.

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

10.1. Līgums stājas spēkā ar parakstīšanas brīdi un ir noslēgts uz \_\_\_\_ ( ) gadiem.

10.2. Ēkas lietošanas tiesības Nomniekam rodas ar Ēkas nodošanas brīdi (pieņemšanas – nodošanas akts).

**11. NOSLĒGUMA NOTEIKUMI**

11.1. 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.

11.2. Ja kāds no šā Līguma noteikumiem zaudē juridisku spēku, tas neietekmē pārējos Līguma noteikumus.

11.3. Ja viena no līgumslēdzēja Pusēm maina savus rekvizītus, tad tai par izmaiņām otrai pusei jāpaziņo nedēļas laikā.

11.4. 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 priekšsēdētāja vietniece A. Petrova