

APSTIPRINĀTS
ar SIA „Kuldīgas komunālie pakalpojumi”
nedzīvojamā fonda iznomāšanas komisijas
2016.gada 04.augusta
lēmumu (sēdes prot. Nr.9., p.1.)

NOMAS LĪGUMA PROJEKTS

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA **Pilsētas laukumā 4, Kuldīgā** **TELPU NOMAS LĪGUMS Nr. ____**

Kuldīgā

201__gada. __.____

SIA „Kuldīgas komunālie pakalpojumi”, reģ. Nr.56103000221, valdes priekšsēdētāja Pētera Gobzemja personā, kas rīkojas pamatojoties uz statūtiem un, pamatojoties uz 31.01.2014. noslēgto pilnvarojuma līgumu ar Kuldīgas novada pašvaldību par nedzīvojamā fonda pārvaldīšanu, turpmāk tekstā saukts IZNOMĀTĀJS, no vienas puses,

un

_____ reģ.Nr./pers.kods/_____, _____ personā, kurš rīkojas pamatojoties uz _____, turpmāk tekstā saukts NOMNIEKS, no otras puses,

turpmāk kopā saukti PUSES vai atsevišķi PUSE, izsakot savu brīvi radušos gribu, bez maldiem un viltusnoslēdz Pusēm un to tiesību un pienākumu pārņēmējiem saistošu līgumu (turpmāk tekstā saukts – Līgums) par turpmāk minēto:

1. Līguma priekšmets.

1.1. IZNOMĀTĀJS nodod un NOMNIEKS pieņem lietošanā par maksu nekustamā īpašuma **Pilsētas laukumā 4, Kuldīgā**, telpa Nr.03 telpu grupā Nr.039, pagrabstāvā pēc inventarizācijas plāna, **ar kopējo platību 11,2 m²** (turpmāk – Telpas), kuras atzīmētas šim Līgumam pievienotajā telpu plānā (1.pielikums), kas ir šī Līguma neatņemama sastāvdaļa.

1.2. Telpas NOMNIEKS izmanto _____ izvietojumam un darbības nodrošināšanai. Citādi Telpu izmantošanai nepieciešama IZNOMĀTĀJA rakstiska atļauja.

2. Līguma termiņš.

2.1. Telpas Nomniekam tiek nodotas ar pieņemšanas – nodošanas aktu. Līgums ir spēkā līdz 20__gada _____, vai līdz brīdim, kad Puses pēc Līguma termiņa beigām ir pilnībā izpildījušas sev piekrītošās līgumsaistības.

3. Maksājumi un norēķinu kārtība.

Nomas maksa par Līguma 1.1.apakšpunktā minēto Telpu lietošanu tiek noteikta _____ EUR par vienu m² mēnesī (bez PVN). Nomas maksa mēnesī ir _____ EUR (). Papildus nomas maksai tiks piemērots pievienotās vērtības nodoklis atbilstoši likumam „Par pievienotās vērtības nodokli”.

3.1. Rēķinu par tekošo norēķina mēnesi NOMNIEKS apmaksā 10 (desmit) darba dienu laikā no rēķina saņemšanas dienas. Pretenziju gadījumā par apmaksas kavējumu, bankas atzīmes datums maksājuma uzdevumā ir uzskatāms par samaksas dienu.

3.2. Papildus nomas maksai NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM saskaņā ar spēkā esošajiem tarifiem par :

3.2.1. NOMNIEKA patērēto elektroenerģiju – pēc uzstādītā elektroskaitītāja datiem NOMNIEKA aizņemtajai telpu platībai;

- 3.2.2. koplietošanas telpās patērēto elektroenerģiju – sadalot kopējās izmaksas proporcionāli NOMNIEKA aizņemtajai telpu platībai
- 3.2.3. atkritumu apsaimniekošanu- kopējās izmaksas proporcionāli NOMNIEKA aizņemtajai telpu platībai;
- 3.2.4. saņemto siltumenerģiju – sadalot kopējās izmaksas proporcionāli NOMNIEKA aizņemtajai telpu platībai;
- 3.2.5. saņemtajiem ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem koplietošanas telpās – sadalot kopējās izmaksas proporcionāli NOMNIEKA aizņemtajai telpu platībai;
- 3.3. Maksājumu kavējumu gadījumos par katru nokavēto dienu maksājams līgumsods 0,1 % apmērā no nesamaksātās parāda summas, bet ne vairāk kā 100% apmērā no parāda summas. No NOMNIEKA samaksātās maksas vispirms tiek dzēsts līgumsods, ja tāds ir izveidojies. Līgumsoda nomaksa neatbrīvo NOMNIEKU no pārējo ar šo Līgumu uzņemto vai no tā izrietošo saistību izpildes.
- 3.4. NOMNIEKS pats apmaksā pārējos sev nepieciešamo pakalpojumu (telekomunikāciju, interneta) maksājumus saskaņā ar līgumiem, kas noslēgti ar attiecīgā pakalpojuma sniedzēju un saskaņā ar pakalpojumu sniedzēju tarifiem.
- 3.5. NOMNIEKAM nav tiesības prasīt samazināt nomas maksu vai prasīt zaudējumu atlīdzību no IZNOMĀTĀJA, ja notiek komunālo pakalpojumu pārtraukumi avāriju, dabas katastrofu vai citu, tieši ar IZNOMĀTĀJA rīcību nesaistītu iemeslu dēļ.

4. IZNOMĀTĀJA tiesības un pienākumi.

- 4.1. Briesmu gadījumos (ugunsgrēks, eksplozija, applūdināšana) IZNOMĀTĀJAM ir atļauta ieeja Telpās jebkurā dienas un nakts laikā, izmantojot IZNOMĀTĀJA rīcībā esošās durvju atslēgas, ja nav iespējams pieaicināt NOMNIEKA pārstāvi. IZNOMĀTĀJS nekavējoties informē NOMNIEKU par Telpu apmeklējumu un apmeklējuma iemeslu, ja tas darīts bez saskaņojuma ar NOMNIEKU.
- 4.2. Ja nomas attiecības tiek izbeigtas, tad IZNOMĀTĀJAM vai viņa pārstāvjiem ir tiesības, sākot ar Līguma termiņa pēdējām 60 dienām, apmeklēt Telpas NOMNIEKA darba laikā kopā ar personām, kas vēlas Telpas nomāt, saskaņojot to ar NOMNIEKU divas darba dienas iepriekš.
- 4.3. Saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem un Līguma ietvaros IZNOMĀTĀJAM ir tiesības veikt nepieciešamos remontdarbus un celtniecības pasākumus, lai novērstu briesmas vai avārijas sekas ēkā. NOMNIEKS nevar veicamos pasākumus nedz aizkavēt, nedz paildzināt. Ja IZNOMĀTĀJA veicamo remontdarbu un celtniecības pasākumu laikā NOMNIEKA nomājamās Telpas nav lietojamas NOMNIEKA vajadzībām, IZNOMĀTĀJAM ir pienākums piedāvāt līdzvērtīgas telpas. Veicamos remontdarbus un celtniecības pasākumus IZNOMĀTĀJAM ir pienākums saskaņot ar NOMNIEKU. Par laiku, kad nomājamās Telpas NOMNIEKS nevar lietot savām vajadzībām, nomas maksa netiek aprēķināta un iekasēta.
- 4.4. Pēc Līguma termiņa beigām, kad NOMNIEKS ir nodevis IZNOMĀTĀJAM Telpas ar Telpu nodošanas - pieņemšanas aktu, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības neatkarīgi no līgumsaistību izpildes termiņa beigām iznomāt Telpas citām personām.
- 4.5. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības nomas līguma darbības laikā, pamatojoties uz NOMNIEKA ierosinājumu, samazināt nomas maksu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence.
- 4.6. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski nosūtot NOMNIEKAM attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā:
- 4.6.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10 %. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar trešo nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;

- 4.6.2. 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 tiek 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;
- 4.6.3. reizi divos gados nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies IZNOMĀTĀJA nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi, un aprēķinātā nomas maksas izmaiņu starpība ir vismaz divi procenti.
- 4.7. IZNOMĀTĀJA pienākumi ir:
- 4.7.1. netraucēt NOMNIEKAM lietot Telpas, palīgierīces, labierīcības un citas iekārtas, ja tās tiek ekspluatētas atbilstoši vispārpieņemtajām normām un ekspluatācijas noteikumiem un Līguma noteikumiem;
- 4.8. Gadījumā, ja IZNOMĀTĀJS ar nodomu, aiz neuzmanības vai aiz nolaidības nepilda vai nepienācīgi pilda jebkuru no savām saistībām un pēc NOMNIEKA rakstiska brīdinājuma turpina nepildīt savas Līguma saistības vai nenovērš pārkāpuma sekas, IZNOMĀTĀJS maksā NOMNIEKAM līgumsodu viena mēneša Telpu nomas maksas apmērā. Līguma saistību nepildīšanu abas puses konstatē, sastādot un parakstot attiecīgu aktu. Ar šī punkta piemērošanu NOMNIEKS neatsakās no citām šajā Līgumā vai normatīvajos aktos paredzētajām prasījuma tiesībām pret IZNOMĀTĀJU.

5. NOMNIEKA tiesības un pienākumi.

- 5.1. NOMNIEKA pienākums ir saudzīgi izturēties pret ēku, kurā atrodas Telpas, un tai piegulošo teritoriju, izmantot Telpas tikai saskaņā ar šī Līguma noteikumiem un darboties, nepārkāpjot ēkā atrodošos trešo personu likumīgās tiesības.
- 5.2. Izmantojot Telpas, NOMNIEKS apņemas ievērot drošības tehnikas noteikumus, ugunsdrošības noteikumus, kā arī Telpu izmantošanas sanitāros noteikumus.
- 5.3. NOMNIEKS apņemas uzturēt Telpas kārtībā visu šī Līguma darbības laiku. Nepieciešamības gadījumā NOMNIEKAM ir tiesības uz sava rēķina un par saviem līdzekļiem veikt nepieciešamo un kārtējo Telpu remontu to iepriekš rakstveidā saskaņojot ar IZNOMĀTĀJU.
- 5.4. NOMNIEKS par saviem līdzekļiem var veikt Telpu kapitālo remontu, pārbūvi vai pārplānošanu, iepriekš saskaņojot šo darbu Tehnisko projektu ar IZNOMĀTĀJU un saņemot IZNOMĀTĀJA rakstveida piekrišanu Līgumā noteiktā kārtībā.
- 5.5. IZNOMĀTĀJS maksā NOMNIEKAM kompensāciju par neatdalāmiem uzlabojumiem, kuri paliek Telpās, ja šo uzlabojumu vērtība un raksturs ir ticis rakstveidā saskaņots ar IZNOMĀTĀJU.
- 5.6. NOMNIEKS nedrīkst nodot Telpas apakšnomā trešajām personām bez IZNOMĀTĀJA rakstveida piekrišanas. NOMNIEKS drīkst izmantot Telpas kopdarbībai ar saviem sadarbības partneriem.
- 5.7. Šī Līguma termiņam beidzoties vai ja tā darbība tiek pārtraukta, NOMNIEKAM ir jāatdod IZNOMĀTĀJAM Telpas, pieļaujot normālu to dabiskās nolietošanas pakāpi.
- 5.8. Nododot Telpas IZNOMĀTĀJAM, NOMNIEKAM uz sava rēķina ir jāapmaksā visi izdevumi, kas ir saistīti ar Telpu atbrīvošanu.
- 5.9. NOMNIEKAM Telpas ir jāatbrīvo pēc šī Līguma darbības termiņa beigām vai arī no tā laušanas brīža Līgumā noteiktā kārtībā.

6. Atbildība.

- 6.1. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par Līguma nepildīšanu, ja tā rodas pēc Līguma noslēgšanas nepārvaramas varas vai ārkārtēju apstākļu ietekmes rezultātā, kurus attiecīgā Puse nevarēja ne paredzēt, ne novērst, ne ietekmēt un, par kuru rašanos tās nenes atbildību, t.i. stihiskas nelaimes, kara darbība, blokāde, civiliedzīvotāju nemieri, streiki.

6.2. Ja nepārvaramas varas apstākļu dēļ ēka vai Telpas tiek pilnīgi iznīcinātas, Līgums tiek izbeigts. Ja bojājumi mazāki par 30% no ēkas vai Telpu vērtības, Līgums paliek spēkā un IZNOMĀTĀJAM jānovērš Telpu bojājumi. Bojājumu novēršanas laikā, ja Telpas nav lietojamas šajā Līgumā paredzētajam mērķim, NOMNIEKS nomas maksu nemaksā.

7. Līguma izbeigšana un Telpu atbrīvošana.

- 7.1. Pusēm rakstiski vienojoties, Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa jebkurā laikā.
- 7.2. Jebkura no Pusēm ir tiesīga izbeigt Līgumu saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, tajā skaitā, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski informējot NOMNIEKU vienu mēnesi iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot NOMNIEKA zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī NOMNIEKA taisītos izdevumus nomas objektam, ja:
- 7.2.1. NOMNIEKS vairāk nekā mēnesi nemaksā nomas maksu vai nenorēķinās par komunālajiem, apsaimniekošanas (auksts un karsts ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana, apkure, elektrība) pakalpojumiem;
- 7.2.2. NOMNIEKS veic patvarīgu Telpu pārbūvi, pārplānošanu, nojaukšanu vai maina funkcionālo nozīmi, vai NOMNIEKA darbības dēļ tiek bojāts nomas objekts;
- 7.2.3. NOMNIEKS izmanto Īpašumu citiem mērķiem kā noteikts Līguma 1.2.apakšpunktā vai arī pārkāpj to izmantošanas noteikumus;
- 7.2.4. NOMNIEKS neievēro citus Līguma 5.punkta noteikumus;
- 7.2.5. Līguma neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod IZNOMĀTĀJAM pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē.
- 7.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski informējot NOMNIEKU divus mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot NOMNIEKAM zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu.
- 7.4. NOMNIEKS var atteikties no Telpu lietošanas, vienpusēji atkāpjoties no Līguma, vienu mēnesi iepriekš rakstiski paziņojot IZNOMĀTĀJAM. Šajā gadījumā IZNOMĀTĀJAM nav pienākums atlīdzināt NOMNIEKAM ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu saistītos izdevumus.

8. Citi noteikumi.

- 8.1. Pušu kontaktpersonas:
- 8.1.1. No NOMNIEKA puses _____, tālr: _____, e-pasts: _____
- 8.1.2. No IZNOMĀTĀJA puses nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas grāmatveža palīgs Kristīne Grīnberga, tālr.:63350575, fakss:63321204, e-pasts: kristine.grinberga@kuldiga.lv;
- 8.2. Puses garantē, ka personām, kas slēdz Līgumu, ir visas likumiskās tiesības, juridiskais pamats un attiecīgs pilnvarojums, lai slēgtu Līgumu un uzņemtos tajā noteiktās saistības.
- 8.3. Līgums ir sastādīts uz 5 (piecām) lapām latviešu valodā un parakstīts divos eksemplāros, no kuriem viens paliek IZNOMĀTĀJAM un viens NOMNIEKAM. Abiem Līguma eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks.
- 8.4. Visi strīdi, kas rodas Līguma sakarā, vispirms tiek risināti Pušu savstarpējās sarunās. Ja sarunas strīdus neatrisina, tie tiks izšķirti tiesā Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 8.5. Ja Līguma izmaiņas ir izrietošas no izmaiņām Latvijas Republikas normatīvajos aktos, spēkā ir pēdējās. Ja kādi Līguma punkti kļūst pretrunā normatīvajiem aktiem, tas neietekmē Līguma darbību kopumā. Spēkā neesošos punktus Puses, savstarpēji vienojoties, aizstāj ar citiem Līguma mērķim un saturam atbilstošiem punktiem.
- 8.6. Visi ar Līgumu saistīti paziņojumi nosūtāmi uz zemāk minētajām adresēm, un tiek uzskatīti par saņemtiem, kad nogādāti personīgi vai pa faksu ar saņemšanas

apstiprinājumu, vai arī septītajā dienā pēc tam, kad nosūtīti pa pastu Latvijas teritorijā ierakstītā vēstulē. Mainot savu nosaukumu, adresi vai citus rekvizītus, katra Puse apņemas septiņu dienu laikā paziņot otrai Pusei par izmaiņām.

8.7. Parakstītais Līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Nekādi mutiski papildinājumi netiks uzskatīti par šī Līguma noteikumiem. Jebkuras izmaiņas Līguma noteikumos stājas spēkā tikai tad, kad tās tiek noformētas rakstiski kā Līguma pielikumi un tās paraksta abas Puses.

8.8. Savstarpējās Pušu attiecības, kas netika paredzētas Līgumā, ir regulējamas saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

Pielikumā: 1. Telpu plāns uz 1 lapas.
2. Telpu pieņemšanas – nodošanas akts.

9. Pušu juridiskās adreses, rekvizīti un paraksti.

IZNOMĀTĀJS

SIA “KULDĪGAS KOMUNĀLIE PAKALPOJUMI”

Pilsētas laukums 2, Kuldīga, Kuldīgas
novads LV-3301

Reģ. Nr.: 56103000221

Tālr.: 63321965, tālr./fakss: 63321204

Norēķinu rekvizīti:

AS “SEB banka”

Kods: UNLALV2X

Konta Nr.: LV92UNLA0011000508704

Paraksts _____

valdes priekšsēdētājs (P.Gobzemis)

Z.v.

NOMNIEKS

_____ LV-

Reģ. Nr./pers.kods/ _____

Tālr.: _____

E-pasts: _____

Norēķinu rekvizīti:

Kods:

Konta Nr.:

Paraksts _____

Administrācijas vadītājs

Z.v.