**NOMAS LĪGUMS Nr.\_\_\_**

Rīgā, 2017. gada \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_.2017.)

**Nodibinājums Latvijas ebreju kopienas restitūcijas fonds**, reģistrācijas numurs 40008252290, juridiskā adrese Rīga, Skolas iela 6 - 1, LV-1010, turpmāk - „Iznomātājs”, no vienas puses,

**SIA „\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”**,reģistrācijas Nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, juridiskā adrese \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, turpmāk - „Nomnieks”, tās valdes locekļa \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (personas kods \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) personā, no otras puses,

turpmāk- Iznomātājs un Nomnieks kopā saukti „Puses”, katrs atsevišķi „Puse”, savstarpēji vienojoties, bez spaidiem, maldības un viltus noslēdz šāda satura nomas līgumu, turpmāk - „Līgums”, kas saistošs Pusēm, to tiesību un saistību pārņēmējiem:

**1. Līguma priekšmets**

* 1. Iznomātājs Līgumā noteiktajā kārtībā uz Līgumā noteiktu laiku un par Līgumā noteiktu atlīdzību piešķir Nomniekam lietošanas tiesības uz Iznomātājam piederošo nekustamo īpašumu. Nekustamais īpašums atrodas \_\_\_\_\_\_ ielā \_\_\_\_, Rīgā un ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr.\_\_\_\_ ar kadastra numuru \_\_\_\_\_\_\_, nekustamā īpašuma sastāvā \_\_\_\_\_\_\_\_, turpmāk „Ēka”. Ievērojot turpmāk noteikto, Nomniekam tiek piešķirtas lietošanas tiesības uz Ēkā esošām neapdzīvojamām telpām ar kopējo platību \_\_\_\_ m² (\_\_\_\_\_ kvadrātmetru), turpmāk tekstā saukts „Īpašums”.
  2. Iznomātājs nodod Īpašumu Nomniekam \_\_\_\_\_\_\_ atbilstoši Nomnieka veiktajai saimnieciskajai darbībai (komercdarbībai). Šajā punktā minētais tiek uzskatīts par Īpašuma izmantošanas mērķi. Nomnieks apņemas lietot Īpašumu tikai tām vajadzībām, kuras norādītas Līgumā. Īpašuma lietošana citām vajadzībām iespējama tikai saņemot Iznomātāja rakstisku piekrišanu.

**2. Līguma termiņš, Īpašuma pieņemšana un nodošana**

* 1. Līgums stājas spēkā, kad Puses to ir parakstījušas, un ir spēkā līdz 2027. gada \_\_\_\_\_\_\_\_, un pilnīgai Pušu savstarpējo saistību izpildei, ja vien Līgumā nav paredzēts citādi.
  2. Ja Līguma darbības laikā Īpašums kļūst neizmantojams Līgumā paredzētajiem mērķiem no Nomnieka vai ar Nomnieku saistīto personu neatkarīgu apstākļu dēļ, Līguma termiņš pēc Nomnieka rakstveida pieprasījuma tiek pagarināts par posmu, kurā Īpašums ir bijis neizmantojams.
  3. Nomniekam ir tiesības prasīt Līguma darbības pagarināšanu, ja tas nav kavējis Līgumā noteiktos maksājumus. Par Līguma darbības termiņa pagarināšanu šī Līguma punkta un Līguma izpratnē saprotama jauna Īpašuma nomas līguma noslēgšana ar jauniem noteikumiem. Par vēlēšanos pagarināt Līgumu Nomnieks rakstiski paziņo Iznomātājam 60 (*sešdesmit*) kalendārās dienas pirms Līguma beigu termiņa. Gadījumā, ja Nomnieks minētajā termiņā nav prasījis Līguma pagarināšanu, Nomniekam nav pirmtiesības uz jauna nomas līguma noslēgšanu attiecībā uz Īpašumu.
  4. Atlīdzība par Īpašuma lietošanu (nomas maksa) un komunālo pakalpojumu maksa tiek noteikta un aprēķināta sākot ar dienu, kad Nomnieks atbilstoši Līgumam ir pieņēmis Īpašumu. Par Īpašuma nodošanu Nomniekam Puses paraksta attiecīgu Īpašuma nodošanas aktu. Īpašuma nodošanas akts tiek parakstīts 10 (*desmit*) darba dienu laikā pēc Līguma noslēgšanas. Ja Nomnieks *10 (desmit)* darba dienu laikā Īpašumu nav pieņēmis un nav parakstījis Īpašuma nodošanas aktu, Īpašums uzskatāms par nodotu Nomniekam 10. (desmitajā) darba dienā pēc Līguma noslēgšanas un no šī brīža iestājas Nomnieka pienākums veikt Līgumā norādītos maksājumus.
  5. Par Īpašuma nodošanu atpakaļ Iznomātājam Puses paraksta attiecīgu Īpašuma pieņemšanas aktu. Īpašums tiek nodots atpakaļ Iznomātājam un Īpašuma pieņemšanas akts tiek parakstīts 10 (*desmit*) darba dienu laikā pēc tā termiņa iestāšanās, kurā Nomniekam atbilstoši Līgumam ir jāatbrīvo Īpašums, ja vien Līgums nav ticis izbeigts, atcelts, atzīts par spēkā neesošu vai nav noslēgts jauns Īpašuma nomas līguma ar Nomnieku. Īpašuma pieņemšanas aktu Puses paraksta uzreiz pēc Īpašuma apsekošanas, norādot Īpašuma faktisko stāvokli un sastāvu, jebkādus konstatējamus bojājumus vai defektus Īpašumā vai tā konstrukcijās, kā arī attiecīgo komunālo pakalpojumu skaitītājus un to rādījumus. Īpašuma pieņemšanas aktā netiek norādīts dabiskais nolietojums, kurš pieļaujam lietojot Īpašumu kā krietns un rūpīgs saimnieks. Par šajā punktā minēto laika periodu Nomnieks maksā visus šajā Līgumā norādītos atlīdzības maksājumus par Īpašuma lietošanu (nomas maksu) un komunālo pakalpojumu maksājumus.
  6. Ja pēc Nomnieka paziņojuma Iznomātājam par gatavību nodot Īpašumu, Iznomātājs 10 (desmit) darba dienu laikā to nav pieņēmis, neskatoties uz to, ka Nomnieks ir izpildījis visas no Līguma izrietošās saistības, Īpašums uzskatāms par nodotu 10. (desmitajā) dienā.

1. **Nomas, komunālo pakalpojumu maksa un citi maksājumi un norēķinu kārtība**
   1. Par Līgumā noteikto lietošanas tiesību uz Īpašumu piešķiršanu un Īpašuma lietošanu Nomnieks apņemas Līgumā noteiktajā kārtībā un apmērā maksāt Iznomātājam atlīdzību un tai piemērojamo nodokļu summu, kā arī maksu par komunālajiem pakalpojumiem un tai piemērojamo nodokļu summu. Puses apliecina, ka turpmāk Līgumā norādītā atlīdzība pilnībā atbilst Pušu izteiktajai gribai un ir patiesa atlīdzība par Īpašuma lietošanu, tādējādi Puses apņemas neizvirzīt viena pret otru prasības par Līguma atcelšanu vai atlīdzības summas maiņu pārmērīga zaudējuma dēļ.
   2. Par Līgumā minēto lietošanas tiesību uz Īpašumu piešķiršanu un Īpašuma lietošanu tiek noteikta šāda atlīdzība:
      1. Nomnieks par Īpašuma izmantošanu ik mēnesi maksā Iznomātājam nomas maksu **EUR \_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_ euro \_\_\_ euro centi), ieskaitot attiecīgā rēķina izrakstīšanas brīdī spēkā esošo PVN likmi, par katru nomāto Īpašuma kvadrātmetru, kas kopsummā ik mēnesi sastāda **EUR\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_ euro \_\_\_\_ euro centi), ieskaitot attiecīgā rēķina izrakstīšanas brīdī spēkā esošo PVN likmi, turpmāk – Nomas maksa.
   3. Papildus Līguma 3.2. punktā noteiktajai Nomas maksai un Līguma 3.4.punktā minētajiem komunālajiem pakalpojumiem Nomnieks maksā Iznomātājam Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteikto pievienotās vērtības nodokli (PVN), kura apliekamais objekts ir Nomas maksa un kas uz Līguma parakstīšanas dienu veido 21% (divdesmit vienu procentu).
   4. Puses vienojas un apliecina, ka Nomas maksā nav iekļauti, un Nomniekam papildus jāmaksā ikmēneša maksājumi saskaņā ar attiecīgo komunālo pakalpojumu sniedzēju izrakstītajiem rēķiniem, turpmāk - Komunālie pakalpojumi. Šajā punktā minētie ikmēneša maksājumi tiek aprēķināti, vadoties pēc Nekustamajā īpašumā uzstādītajiem komunālo pakalpojumu skatītāju rādījumiem un atbilstoši attiecīgo pakalpojumu sniedzēju noteiktajiem un spēkā esošajiem tarifiem.
   5. Attiecībā uz Komunālajiem pakalpojumiem, kuru sniegšanas apmērs tiek fiksēts ar skaitītājiem, Iznomātājs pats apzin un apkopo šo skaitītāju rādījumus. Skaitītāju rādījumi tiek apzināti par iepriekšējā mēnesī izmantotajiem Komunālajiem pakalpojumiem. Gadījumā, ja Iznomātājs noteiktā termiņā nav varējis apzināt skaitītāju rādījumus Nomnieka vai ar viņu saistīto personu rīcības dēļ, maksa par Komunālajiem pakalpojumiem tiek noteikta atbilstoši līgumam ar attiecīgo komunālo pakalpojumu sniedzēju par komunālo pakalpojumu sniegšanu. Iznomātājs ir tiesīgs apmeklēt Īpašumu, lai pārliecinātos par skaitītāju rādījumiem, 1 (vienu) kalendāro dienu iepriekš par to brīdinot Nomnieku.
   6. Nomniekam ir tiesības patstāvīgi savā vārdā slēgt līgumus ar attiecīgajiem pakalpojumu sniedzējiem par šādu pakalpojumu nodrošināšanu: internets; elektrība; kabeļtelevīzija; fiksētā telefona līnija; apsardze vai signalizācija; maināmo paklāju tīrīšana; sadzīves atkitumu izvešana un citi. Šādā gadījumā Nomnieks patstāvīgi norēķinās ar pakalpojumu sniedzējiem. Gadījumā, ja šajā punktā minēto pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešams tehniski veikt kādas izmaiņas vai pārbūves Īpašumā, Nomnieks tās veic par saviem līdzekļiem un ar saviem vai Nomnieka nolīgto uzņēmēju spēkiem un tikai ar Iznomātāja iepriekšēju rakstisku piekrišanu.
   7. Puses vienojas, ka Nomas maksā nav iekļauts un Nomniekam papildus Nomas maksai jāmaksā Īpašuma nekustamā īpašuma nodoklis saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
   8. Iznomātājs, vienojoties ar attiecīgo komunālo pakalpojumu sniedzēju, ir tiesīgs nesniegt (pārtraukt) komunālos pakalpojumus, ja: Nomnieks nepiekrīt par attiecīgo Komunālo pakalpojumu noteiktajai maksai; Nomnieks 2 (divus) kalendāros mēnešus nav maksājis par attiecīgo Komunālo pakalpojumu un ir vismaz 10 (desmit) darba dienas iepriekš rakstiski brīdināts, ka turpmāk attiecīgais Komunālais pakalpojums netiks sniegts.
   9. Puses vienojas, ka Nomniekam nav jāmaksā Nomas maksa un Komunālo pakalpojumu maksa par laika periodu no Līguma parakstīšanas dienas līdz Īpašuma nodošanas akta parakstīšanai. Nomas maksa un Komunālo pakalpojumu maksa tiek aprēķināta tikai, sākot ar Īpašuma nodošanas akta parakstīšanas dienu.
   10. Iznomātājs izraksta Nomniekam rēķinus par Nomas maksas un piemērojamo nodokļu summu apmaksu līdz katra mēneša 5. (piektajam) datumam, un rēķinus par Komunālo pakalpojumu un piemērojamo nodokļu summu apmaksu līdz katra mēneša 10. (desmitajam) datumam. Nomnieks apmaksā rēķinos minēto Nomas maksu un piemērojamo nodokļu summu līdz tā mēneša 15. (piecpadsmitajam) datumam, kurā rēķins ir ticis izrakstīts. Nomnieks apmaksā rēķinos minēto maksu par Komunālajiem pakalpojumiem un piemērojamo nodokļu summu līdz tā mēneša 20. (divdesmitajam) datumam, kurā rēķins ir ticis izrakstīts.
   11. Iznomātāja pienākums ir Līgumā noteiktajos termiņos izrakstīt Nomniekam rēķinus par Nomas maksas un piemērojamo nodokļu summas apmaksu un par Komunālo pakalpojumu un piemērojamo nodokļu summas apmaksu, ņemot vērā, ka:
       1. Nomas maksas rēķinā tiek noteikta samaksa par to mēnesi, kurā rēķins ir ticis izrakstīts. Pirmajā Iznomātāja izrakstītajā rēķinā var tikt noteikta Nomas maksas un piemērojamo nodokļu summas samaksa arī par iepriekšējo nepilno mēnesi, kura laikā Nomnieks jau lietojis Īpašumu;
       2. Komunālo pakalpojumu rēķinā tiek noteikta samaksa par iepriekšējo mēnesi. Pirmajā Iznomātāja izrakstītajā rēķinā var tikt iekļauta Komunālo pakalpojumu un piemērojamo nodokļu summas samaksa arī par iepriekšējo nepilno mēnesi, kura laikā Nomnieks jau izmantojis Komunālos pakalpojumus.
   12. Iznomātājs nosūta Nomniekam rēķinus elektroniski uz e-pasta adresi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Tiek uzskatīts, ka elektroniskais rēķins ir nogādāts Nomniekam un Nomnieks to ir saņēmis ar brīdi, kad tas tiek izsūtīts no Iznomātāja e-pasta adreses \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ uz šajā punktā noteikto Nomnieka e-pasta adresi. Nomnieka pienākums ir paziņot Iznomātājam (uz e-pastu: \_\_\_\_\_\_) gadījumā, ja mainās e-pasta adrese elektronisko rēķinu saņemšanai. Nomnieka pienākums ir nodrošināt rēķinu saņemšanu. Nomnieka atteikšanās saņemt rēķinus vai izvairīšanās no to saņemšanas nedod Nomniekam tiesības nemaksāt Nomas maksu un maksu par Komunālajiem pakalpojumiem. Gadījumā, ja Iznomātājs nav izrakstījis rēķinu šajā Līgumā noteiktajā termiņā, Nomnieks to apmaksā 14 (četrpadsmit) kalendāro dienu laikā pēc tā saņemšanas šajā Līgumā noteiktajā kārtībā. Nomas maksas, Komunālo pakalpojumu maksas un iespējamo līgumsodu summas Iznomātājs izsaka un rēķinos norāda euro.

Ja Iznomātājs nosuta rēķinus uz e-pasta adresi, tad rēķini tiek sagatavoti saskaņā ar likuma “Par grāmatvedību” 7. un 7.1. pantu, kas nosaka, ka rēķins ir uzskatāms par ārēju attaisnojuma dokumentu arī tad, ja nesatur rekvizītu “paraksts”.

* 1. Nomnieka pienākums ir Līgumā noteiktajos termiņos apmaksāt rēķinus, pārskaitot visus maksājumus uz rēķinos norādītajiem norēķinu kontiem. Maksājums uzskatāms par veiktu, kad attiecīgā naudas summas tiek ieskaitīta Iznomātaja rēķinā norādītajā bankas norēķinu kontā.
  2. Nomnieka pienākums ir atbilstoši Līguma noteikumiem aprēķināto Nomas maksu un Komunālo pakalpojumu maksājumus samaksāt Iznomātājam (vai pa tiešo pakalpojuma sniedzējam) līdz Īpašuma faktiskai atbrīvošanai un nodošanai Iznomātājam atbilstoši Līguma noteikumiem.
  3. Iznomātājam ir tiesības reizi gadā, sākot no 2019.gada \_\_\_\_, paaugstināt Īpašuma nomas maksu apjomā līdz 5% (pieciem procentiem) no esošās Nomas maksas. Izņemot šajā punktā noteikto, Līguma darbības laikā Pusēm nav tiesību mainīt Nomas maksas apmēru.

1. **Depozīts, garantijas un Līguma reģistrēšana zemesgrāmatā**
   1. Lai garantētu šajā nodaļā atrunāto Nomnieka saistību izpildi, Nomnieks veic depozīta maksājumu Iznomātāja bankas kontā 12 (divpadsmit) mēnešu Nomas maksas un attiecīgās pievienotās vērtības nodokļa summas, kopā **EUR \_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_ euro \_\_\_\_ euro centi), apmērā, turpmāk tekstā -Depozīts, - ne vēlāk kā 5 (piecu) darba dienu laikā pēc Līguma parakstīšanas. Saņemtais Depozīts kalpo par Nomnieka saistību izpildes nodrošinājumu visā Līguma darbības laikā.
   2. Ja Nomnieks atsakās pieņemt Īpašumu lietošanā un neparaksta Īpašuma nodošanas aktu, Iznomātājs ir tiesīgs izbeigt šo Līgumu un paturēt saņemto depozīta maksājuma summu kā līgumsodu par saistību neizpildi.
   3. Ja Iznomātāja vainas dēļ Līgums ir ticis izbeigts, atcelts vai atzīts par spēkā neesošu pirms Līguma termiņa beigām, Iznomātājs depozītu pilnībā vai tās atlikušajā daļā atdod attiecīgajam Nomniekam ne vēlāk kā 5 (piecu) darba dienu laikā pēc tam, kad iestājies Līguma beigu termiņš vai Līgums ir ticis izbeigts, atcelts vai atzīts par spēkā neesošu un Nomnieks Īpašumu pilnībā atbrīvojis.
   4. Puses garantē, ka tām ir attiecīgās pilnvaras un tiesības, lai slēgtu šo Līgumu un uzņemtos tajā noteiktās saistības.
   5. Iznomātājs apliecina, ka ir vienīgais likumīgais Īpašuma apsaimniekotājs un tam ir likumiskas tiesības un juridisks pamats, lai uzņemtos šajā Līgumā noteiktās saistības attiecībā uz Komunālajiem pakalpojumiem.
   6. Vienlaicīgi ar Līguma noslēgšanu Puses parakstīs notariāli apliecinātu nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatai par Līguma reģistrēšanu, par ko gādāt, iesniegt, uzrādīt un saņemt zemesgrāmatā visus nepieciešamos dokumentus, parakstīties, kur tas nepieciešams un nokārtot nepieciešamās formalitātes, bez papildus pilnvarojuma tiks pilnvarots \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, kura pienākums būs triju (3) darba dienu laikā pēc tam kad Nomnieks būs ieskaitījis Nomas maksu un Depozītu Iznomātājam, saskaņā ar Līguma noteikumiem, kancelejas nodevu apmaksu apliecinošu dokumentu un citu ar Līguma reģistrāciju zemesgrāmatu nodaļā saistītu nepieciešamo dokumentu saņemšanas iesniegt visus no Nomnieka saņemtos dokumentus kopā ar Līgumu un nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatu nodaļā Līgumā noteikto Nomnieka nomas tiesību reģistrēšanai.
2. **Nomnieka tiesības un pienākumi**
   1. Nomnieks ir tiesīgs bez papildus samaksas norādīt Īpašumu kā savu juridisko adresi un veikt attiecīgas reģistrēšanas darbības Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā. Pēc Īpašuma lietošanas izbeigšanās Nomniekam ir pienākums nekavējoties veikt visas nepieciešamās darbības, lai ne vēlāk kā 1 (viena) mēneša laikā pēc Līguma darbības izbeigšanās tiktu mainīta juridiskā adrese, tajā skaitā veicot attiecīgas reģistrēšanas darbības Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā. Par šī punkta neievērošanu Nomnieks apņemas maksāt Iznomātājam līgumsodu EUR 50 (piecdesmit eiro) apmērā par katru nokavēto dienu. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Nomnieku no šajā punktā norādītā pienākuma izpildes.
   2. Nomniekam nav tiesību bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas nodot trešajām personām Īpašumu apakšnomā vai jebkāda cita veida lietošanā (sadarbības līgums, Nomnieka reorganizācija ar saistību nodošanu u.tml.).
   3. Nomniekam laikus ir jāmaksā Nomas maksa, komunālo pakalpojumu maksājumi, kā arī citi maksājumi saskaņā ar Līgumu.
   4. Nomnieka pienākums ir ne vēlāk kā 2 (divu) nedēļu laikā no Nomnieka pieprasījuma novērst Īpašumā esošo koplietošanas telpu bojājumus, kas radušies no Nomnieka, tā darbinieku un/vai klientu un/vai citu Nomnieka pakļautībā esošu personu atkarīgu apstākļu dēļ.
   5. Nomniekam ir jāatbrīvo Īpašums Līgumā noteiktajā kārtībā un termiņā. Nepieciešamības gadījumā Nomniekam ir tiesības pagarināt šo termiņu uz laiku, kas nepārsniedz 10 (desmit) darba dienas, rakstiski informējot par to Iznomātāju un maksājot Nomas maksu, Komunālo pakalpojumu un citus Līgumā minētos maksājumus par attiecīgo periodu.
   6. Nomnieks apliecina, ka nododot Īpašumu vai to daļas apakšnomā atbilstoši šim Līgumam, apakšnomniekiem nevar būt piešķirtas lielākas tiesības nekā Līgums paredz Nomniekam.
   7. Nomniekam ir tiesības netraucēti izmantot nomātās Īpašumu, ja Nomnieks pilda Līguma noteikumus.
   8. Nomniekam aizliegts izvietot uz Ēkas satelītu TV antenas un tādus reklāmas objektus, kuras maina Ēkas fasādes raksturu, ja vien tas nav rakstiski saskaņots ar Iznomātāju un tādējādi netiek pārkāptas normatīvo aktu prasības. Ja Iznomātājs sniegs Nomniekam piekrišanu reklāmas objektu izvietošanai uz Ēkas, tad Nomnieks uzņemas segt visus izdevumus un veikt visas darbības, kas saistītas ar šādas reklāmas noformēšanu normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā un uzstādīšanu.
   9. Nomnieks apņemas uzturēt Īpašuma komunikācijas, kuras atrodas Īpašumā, labā kārtībā visu Līguma darbības laiku, kā izņēmumu pieļaujot saprātīgu nolietošanās pakāpi, nodrošināt pareizu Īpašuma (Ēkas) konstrukciju, inženiertehnisko tīklu un komunikāciju ekspluatāciju, to pasargāšanu no bojājumiem, atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
   10. Nomnieks apņemas ievērot ugunsdrošības noteikumus, sanitārās un darba drošības prasības saskaņā ar Latvijas Republikā noteiktajiem standartiem un normām.
   11. Nomnieks apņemas avārijas situācijas gadījumā nekavējoties par to paziņot Iznomātājam un iespēju robežās veikt neatliekamos pasākumus avārijas likvidēšanai, nekavējoties informējot organizācijas, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpi, nodrošināt Iznomātāju ar precīzām ziņām par Nomnieka pilnvarotu pārstāvi, kurš attiecīgi varētu rīkoties gadījumos, kad avārijas notiek ārpus darba laika.
   12. Nomnieks apņemas nodrošināt Iznomātāja pilnvarotām personām un darbiniekiem brīvu piekļūšanu Ēku komunikācijām un iekārtām, kuras atrodas Īpašumā, Nomnieka klātbūtnē, nodrošināt Nomnieka pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un to parakstīšanā. Iznomātājam ir jābrīdina Nomnieks par pārbaudēm Īpašumā vismaz 5 (piecas) darba dienas iepriekš.
   13. Līguma darbības laikā par Nomnieka līdzekļiem veiktie atdalāmie Īpašuma uzlabojumi ir Nomnieka īpašums, ja šo uzlabojumu atdalīšana nerada kaitējumu Īpašumam, un par tiem rakstiski pirms un pēc to veikšanas ir informēts Iznomātājs. Nomnieks apņemas neizvirzīt nekādas prasības, par nomātajā Īpašumā izdarītā remonta un kapitālieguldījumu kompensāciju, ja vien šie darbi nav tikuši veikti, lai pasargātu Īpašumu no ārkārtas apstākļiem vai bojājumiem.
   14. Nomniekam uz sava rēķina jāveic Īpašuma saimnieciskā uzturēšana, ņemot vērā Īpašuma saprātīgas nolietojamības pakāpi un amortizāciju.
   15. Nomniekam ir tiesības ar Iznomātāja rakstisku piekrišanu uzstādīt reklāmas objektus (informatīvās plāksnes un citus ilustrējošus un informatīvus materiālus) Īpašumā. Uz šo materiālu uzstādīšanu attiecas Līguma 5.8.punkta prasības.
   16. Iznomātājs neuzņemas atbildību par Nomnieka īpašuma bojāšanu vai pazušanu, izņemot gadījumus, ja tas noticis Iznomātāja vainas un/vai neuzmanības dēļ.
   17. Nomnieks Īpašuma nomas tiesības nedrīkst ieķīlāt vai kā citādi izmantot darījumos ar trešajām personām, ja tas ir pretrunā Līguma noteikumiem.
   18. Gadījumā, ja notiek Nomnieka, kā juridiskās personas apvienošanās, sadalīšanās vai pārveidošanās un, ja seko Līguma puses izmaiņas, tad Nomniekam par to atbilstoši un savlaicīgi rakstiski jāinformē Iznomātājs, norādot sava tiesību un saistību pārņēmēja nosaukumu un adresi. Nomnieka, kā juridiskās personas darbības izbeigšanās, bankrota vai maksātnespējas gadījumā Iznomātājam nekavējoties uzreiz pēc tam, kad tas kļuvis zināms Nomniekam ir nododams paziņojums par darbības pārtraukšanu, bankrotu vai maksātnespēju.
   19. Nomniekam ir tiesības saskaņā ar iepriekšēju rakstisku Iznomātāja piekrišanu un uz sava rēķina uzstādīt uz Ēkas ārējās fasādes un Ēkas koplietošanas telpās reklāmu un zīmes, ieskaitot logotipus un simbolus, kas attiecas uz Nomnieka komercdarbību, nepieciešamajā daudzumā pie nosacījuma, ka šāda reklāma un zīmes nepārkāpj Latvijas Republikas normatīvo aktu prasības. Nomnieks ir atbildīgs par izdevumiem, kas nepieciešami, lai izstādītu vai uzstādītu šādas reklāmas vai zīmes, par visu atļauju un licenču saņemšanu šajā sakarā, par visu nodokļu vai citu piemērojamo maksājumu nomaksu šādam reklāmām un/vai zīmēm un par jebkādām prasībām, kas iesniegtas šādā sakarā.
   20. Līguma izbeigšanās, atcelšanas vai spēkā neesamības gadījumā Nomnieks apņemas, nenodarot zaudējumus Īpašumam/ Ēkai, par saviem līdzekļiem 10 (desmit) darba dienu laikā noņemt visas izvietotās reklāmas un citas zīmes, ko tie izvietojuši atrodoties kā Nomnieks minētajā Īpašumā. Ja tas netiek paveikts norādītajā termiņā, Iznomātājam ir tiesības to veikt par saviem līdzekļiem, ņemot vērā saprātīgas šādu darbu veikšanas izmaksas, rēķinus par atbilstošajiem darbiem nosūtot Nomniekam, kura pienākums ir šos rēķinus apmaksāt 14 (četrpadsmit) kalendāro dienu laikā, par katru nokavēto dienu, kurā netiek veikta minētā apmaksa, Iznomātājs ir tiesīgs aprēķināt līgumsodu 0.5% (nulle komats piecu procentu) apmēra no laikā nesamaksātās summas.
   21. Nomnieks, saskaņā ar Līguma 4.1. punktu, apņemas visā Līguma darbības laikā, izņemot pēdējo Īpašuma lietošanas mēnesi, nodrošināt, lai Iznomātāja rīcībā būtu Nomnieka depozīts 12 (divpadsmit) mēnešu Nomas maksas un attiecīgās pievienotās vērtības nodokļa summas apmērā, kas kalpotu par Nomnieka saistību izpildes nodrošinājumu. Gadījumā, ja Iznomātājs no šīs depozīta daļas ieturējis maksājumus Nomnieka saistību izpildei , Nomniekam ir pienākums 10 (desmit) dienu laikā papildināt depozītu līdz 12 (divpadsmit) mēnešu Nomas maksas un attiecīgās pievienotās vērtības nodokļa summas apmēram.
   22. Nomniekam ir pienākums par saviem līdzekļiem apdrošināt Īpašumu pret šādiem riskiem: uguns, dabas stihijas postījumi, inženiertehnisko komunikāciju avāriju radītie zaudējumi, trešo personu prettiesiska rīcība, kā arī apdrošināt savu civiltiesisko atbildību par summu, kas nedrīkst būt mazāka par Īpašuma atjaunošanas summu (EUR \_\_\_\_\_ apmērā). Apdrošināšanas nosacījumus, apdrošinātāju un apdrošināšanas summu jāsaskaņo ar Iznomātāju. Apdrošināšanai jābūt spēkā visu šī Līguma darbības laiku. Nomniekam ir pienākums pēc pirmā Iznomātāja pieprasījuma iesniegt apdrošināšanas spēkā esamību apliecinošus dokumentus.
   23. Nomniekam ir pienākums veikt Īpašuma uzturēšanu, tajā skaitā Ēkas sanitāro kopšanu, tehnisko uzturēšanu, inženiersistēmu atjaunošana, uzturēšanu un apkalpošanu, Īpašuma teritorijas uzkopšanu un sniega tīrīšanu, Ēkas atjaunošanu un ar to saistīto maksājumu segšanu.
   24. Nomnieks apņemas apmaksāt nekustamā īpašuma nodokli, zemes nodokli vai tam pielīdzināmu maksājumu saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
   25. Nomniekam ir pienākums veikt Īpašuma atjaunošanu un remontu, darbus iepriekš saskaņojot ar Iznomātāju.
   26. Parakstot Līgumu, Nomnieks apliecina, ka Īpašums tiek pieņemts tādā stāvoklī, kādā tas atrodas Līguma noslēgšanas dienā, tam ir nepieciešams remonts un tādēļ, šajā sakarā, Nomnieks apņemas necelt nekāda rakstura pretenzijas un/ vai prasības pret Iznomātāju.
3. **Iznomātāja tiesības un pienākumi**
   1. Ja Īpašuma izmantošanai Līgumā paredzētajiem mērķiem ir nepieciešamas atļaujas vai saskaņojumi, kurus var saņemt tikai uz Iznomātāja, kā īpašnieka vārda, Iznomātājs apņemas saņemt šādas atļaujas vai pilnvarot Nomnieku to saņemšanai 7 (septiņu) darba dienu laikā pēc Nomnieka pieprasījuma saņemšanas. Iznomātājs apņemas arī tādā pašā termiņā izsniegt Nomniekam atļauju saņemšanai nepieciešamos dokumentus (vai to kopijas), kādi ir Iznomātāja kā Īpašuma īpašnieka rīcībā.
   2. Iznomātājs apņemas nepamatoti neatteikt Nomniekam Īpašuma pārbūvi, kāda būtu nepieciešama Līguma mērķu sasniegšanai.
   3. Iznomātāja pienākums ir laikus iesniegt Nomniekam rēķinus un pieņemt Nomas maksu un citus maksājumus saskaņā ar Līguma noteikumiem, attiecīgi laikus un pilnā apmērā norēķināties ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem.
   4. Iznomātājam ir tiesības Nomnieka klātbūtnē pārbaudīt Īpašuma saimnieciski tehnisko stāvokli un to ekspluatācijas pareizību, izdarīt Īpašuma apskati nolūkā pārbaudīt, kā Nomnieks pilda Līguma noteikumus, laikus vienojoties ar Nomnieku par pārbaudes laiku.
   5. Iznomātājam ir tiesības Nomnieka klātbūtnē veikt Nomnieka Īpašumā esošo Komunālo pakalpojumu kontrolskaitītāju mērījumu pārbaudi, ja tādi tiks uzstādīti.
   6. Iznomātājs garantē netraucētu Īpašuma lietošanu Līguma darbības laikā, ja Nomnieks pilda Līguma noteikumus.
   7. Iznomātājs apņemas nodrošināt Nomnieku ar visiem tiem komunālajiem pakalpojumiem, kuru saņemšana ir vai būs atkarīga no Iznomātāja.
   8. Iznomātājs apņemas informēt Nomnieku par ārējo inženiertīklu un komunikāciju remonta darbiem un saskaņot tos, ja tie varētu traucēt Nomnieka darbībai. Konstatējot avārijas situāciju Īpašumā, Iznomātāja pienākums ir nekavējoties informēt Nomnieku vai viņa pilnvarotu personu un organizācijas, kas nodrošina attiecīgos komunālos pakalpojumus.
   9. Iznomātājam nav jāatlīdzina zaudējumi, ja Nomniekam ir traucēta Īpašuma lietošana saistībā ar komunālo pakalpojumu piegādātāju (piemēram, Latvenergo, Rīgas ūdens u.c.) nespēju sniegt pakalpojumus, tajā skaitā avārijām komunālo pakalpojumu piegādātāju inženiertehniskajos tīklos.
   10. Iznomātājs nav tiesīgs vienpusēji izbeigt, pārtraukt vai atkāpties no Līguma visā tā darbības laikā, ja vien Līgumā tas tiešā veidā nav paredzēts.
   11. Iznomātājs ir tiesīgs no Nomnieka iemaksātā Depozīta ieturēt maksājumus, kas Nomniekam saskaņā ar šo Līgumu jāveic un kuru veikšanu tas kavējis vairāk kā 10 (desmit) dienas.
4. **Kontaktpersonas un paziņojumi**
   1. Jebkura veida sazināšanās un/vai paziņojumi nododami Pušu kontaktpersonām:
      1. No Iznomātāja puses:

Vārds, uzvārds: \_\_\_

adrese: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

telefons: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

fakss: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + 1. No Nomnieka puses:

vārds, uzvārds: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

adrese: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

telefons: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

fakss: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* 1. Pusēm vienai otru nekavējoties rakstiski jāinformē par jebkādām izmaiņām kontaktpersonu sarakstā un par apstākļiem, kas varētu ietekmēt šā Līguma izpildi. Jauno kontaktpersonu dati jāpievieno šim Līgumam kā tā jauns pielikums.
  2. Visi paziņojumi, kas saistītas ar šā Līguma izpildi, ir iesniedzami latviešu valodā otras Puses kontaktpersonai, kā tas norādīts Līguma 7.1.punktā vai atbilstošajā šā Līguma pielikumā, ja kontaktpersonu dati ir mainīti. Rakstiski paziņojumi ir uzskatāmi par saņemtiem sekojošos gadījumos:
     1. ja tie izsūtīti ar ierakstītu pasta sūtījumu, tad 7 (septiņas) dienas pēc nosūtīšanas;
     2. ja tie nodoti personīgi rokās pret parakstu, tad dienā, kad tie nogādāti pēc saņēmēja adreses.

1. **Līguma grozīšanas un izbeigšanas kārtība, līgumsodi**
   1. Līgumu var grozīt, Pusēm rakstveidā par to vienojoties.
   2. Iznomātājs ir tiesīgs vienpusēji izbeigt Līgumu šādā kārtībā un šādos gadījumos:
      1. Nomnieks pēc attiecīgo rēķinu saņemšanas ir kavējis jebkurus šajā Līgumā noteiktos Nomas maksas, Komunālo pakalpojumu maksājumus vai citus šajā Līgumā noteiktos maksājumus ilgāk par 60 (sešdesmit) kalendārajām dienām un pēc Iznomātāja atgādinājuma 10 (desmit) darba dienu laikā nav apmaksājis attiecīgos maksājumus;
      2. Ja Nomnieks bez Iznomātāja piekrišanas nodevis Īpašumu vai tā daļu vai Ēku vai tās daļu apakšnomā vai citādā lietošanā trešajai personai;
      3. Ja Nomnieks pārkāpj Līguma noteikumus un 15 (piecpadsmit) dienu laikā no Iznomātāja brīdinājuma nosūtīšanas nenovērš pieļauto pārkāpumu;
      4. ja ar tiesas spriedumu Nomnieks tiek pasludināts par maksātnespējīgu vai Nomniekam ir uzsākts tiesiskās aizsardzības process vai ārpus tiesiskās aizsardzības process;
      5. Nomnieks vai tā darbinieki vai Nomnieka pakļautībā esošās personas vai Nomnieka apakšnomnieks bojā vai posta Īpašumu, un/vai Īpašuma komunikācijas un iekārtas, vai ja Nomnieks vai Nomnieka apakšnomnieks izdarījis patvarīgu Īpašuma pārbūvi, nesaskaņojot to ar Iznomātāju un attiecīgajām valsts/pašvaldības iestādēm, neievērojot spēkā esošos normatīvos aktus, un pēc Iznomātāja rakstveida pieprasījuma 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā nenovērš šajā apakšpunktā minētos un atklātos pārkāpumus.
   3. Iznomātajam izbeidzot Līgumu, Līguma izbeigšana attiecināma uz Nomnieku, kā arī visiem apakšnomniekiem, ja tādi ir.
   4. Nomniekam ir tiesības izbeigt Līgumu pirms termiņa, 90 (deviņdesmit) kalendārās dienas iepriekš rakstiski brīdinot par to Iznomātāju. Ja Līgums pēc Nomnieka iniciatīvas tiek lauzts pirmajā, otrajā vai trešajā Līguma darbības gadā, Nomnieka pienākums ir kompensēt Iznomātājam visus veiktos dokumentāli pierādāmos un Īpašumam derīgos ieguldījumus, kas iepriekš saskaņoti ar Nomnieku. Šajā punktā noteikto kompensāciju Nomnieks samaksā Iznomātājam saskaņā ar Iznomātāja izrakstītu rēķinu 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā no Līguma izbeigšanas dienas un veikto ieguldījumu summas saskaņošanas dienas.
   5. Iznomātājam ir tiesības izbeigt šo Līgumu pirms termiņa, 90 (deviņdesmit) kalendārās dienas iepriekš brīdinot par to Nomnieku. Ja Līgums pēc Iznomātāja iniciatīvas tiek lauzts pirmajā, otrajā vai trešajā Līguma darbības gadā, Iznomātāja pienākums ir atlīdzināt Nomniekam visus Īpašumā veiktos ieguldījumus, ja vien to atdalīšana no Īpašuma nenodara bojājumus Īpašumam.
   6. Nomniekam ir tiesības izbeigt Līgumu bez 8.4. punktā norādītās atlīdzības šādos gadījumos:
      1. Nomnieks Iznomātāja vainas dēļ ilgāk kā par 5 (piecām) darba dienām pēc kārtas nevar saņemt Komunālos pakalpojumus, un pēc Nomnieka pieprasījuma šie apstākļi 10 (desmit) darba dienu laikā netiek novērsti un tas notiek Iznomātāja vainas dēļ;
      2. no Nomnieka vai viņa pakļautībā esošo personu vai Nomnieka apakšnomnieku neatkarīgu apstākļu dēļ Īpašums nonācis tādā stāvoklī, ka tās vairs nav izmantojams Līgumā paredzētajiem mērķiem un Iznomātājs nenovērš šo situāciju 1 (viena) mēneša laikā no Nomnieka pieprasījuma saņemšanas;
   7. Īpašuma īpašnieka maiņas gadījumā šis Līgums ir saistošs jaunajam Īpašuma īpašniekam.
   8. Iznomātājs ir tiesīgs pieprasīt un Nomniekam ir pienākums nekavējoties samaksāt Iznomātājam līgumsodu šādos gadījumos un apmēros:
      1. ja Nomnieks neievēro šajā Līgumā noteiktos maksājumu vai depozīta papildināšanas termiņus, Nomnieks pēc Iznomātāja rakstiska pieprasījuma apņemas maksāt Iznomātājam līgumsodu 0.5% (nulle komats piecu procentu) apmērā no laikā neapmaksātās summas par katru nokavēto dienu, tomēr kopējā līgumsoda summa nevar pārsniegt Nomas maksas summu par 2 (diviem) mēnešiem. Nomnieka veiktie maksājumi vispirms ieskaitāmi esošā līgumsoda apmaksai, par to informējot Nomnieku pie attiecīgā rēķina izrakstīšanas;
      2. ja Īpašums netiek atbrīvots Līgumā noteiktajos termiņos vai Nomnieks atsakās parakstīt Īpašuma pieņemšanas aktu, Nomnieks papildus Nomas maksai un Komunālajiem maksājumiem maksā Iznomātājam līgumsodu EUR 50 (*piecdesmit euro*) apmērā par katru nokavēto dienu;
   9. Nomnieks ir tiesīgs pieprasīt un Iznomātājam ir pienākums nekavējoties samaksāt Nomniekam līgumsodu šādos gadījumos un apmēros:
      1. ja Iznomātājs kavē Īpašuma nodošanas termiņu, kas noteikts Līguma 2.4.punktā, Iznomātājs maksā Nomniekam līgumsodu 0.5% (*nulle komats piecu procentu)* apmērā no viena mēneša Nomas maksas summas par katru nokavēto dienu, tomēr kopējā līgumsoda summa nevar pārsniegt Nomas maksas summu par 1 (vienu) mēnesi;
   10. Līgumā paredzēto līgumsodu samaksa neatbrīvo saistību nepildošo Pusi no neizpildīto saistību izpildes pienākuma.
2. **Nepārvaramā vara**
   1. Puses ir atbrīvojamas no savu saistību izpildes Līguma ietvaros, ja to izpildi kavē nepārvaramas varas apstākļi, t.i. ārkārtas apstākļi, kuru parādīšanos Puse nevarēja paredzēt, vai, pat ja būtu bijis iespējams paredzēt, tomēr to nebūtu bijis iespējams novērst.
   2. Nepārvaramas varas apstākļi neatbrīvo Puses no pienākuma pielikt visas pūles, lai likvidētu šādus apstākļus, un Pusēm jāatjauno savu līgumsaistību izpilde, kolīdz izbeidzas nepārvaramas varas apstākļi.
   3. Ja nepārvaramas varas apstākļi turpinās ilgāk par 3 (trim) mēnešiem, katra no Pusēm ir tiesīga vienpusēji atkāpties no Līguma, rakstiski paziņojot par to otrai Pusei 3 (trīs) dienas iepriekš.
3. **Pušu atbildība**
   1. Iznomātājs neatbild par Nomnieka darbību Īpašumā.
   2. Iznomātājs neatbild par pārtraukumiem Komunālo pakalpojumu piegādē, kas radušies specializēto organizāciju, kas nodrošina Komunālos pakalpojumus Īpašumā, vainas un darbību dēļ, izņemot gadījumus, kad šīs darbības sekojušas Iznomātāja vainas dēļ.
   3. Iznomātājsneatbild par trešo personu (izņemot Iznomātājapārstāvjus, pilnvarotās personas un darbiniekus) darbībām, ar kurām ir nodarīts zaudējums Nomniekam vai tā Īpašumam, ja nav pierādīta Iznomātājavaina.
   4. Ja vienas Puses pienākumu nepildīšanas, nepienācīgas vai nesavlaicīgas pildīšanas dēļ otrai Pusei ir nodarīts tiešs zaudējums, vainīgā Puse pilnībā atlīdzina šo tiešo zaudējumu.

**11. Konfidencialitāte**

* 1. Puses apņemas neizpaust trešajām personām, informāciju, kas saistīta ar Līgumu, kā arī jebkuru citu informāciju, kuru Puses savstarpēji nodevušas sakarā ar Līgumā paredzēto savstarpējo sadarbību.
  2. Augstāk minētā informācija netiek uzskatīta par konfidenciālu, ja tā ir legāli kļuvusi publiski pieejama, iekļauta Pušu administrācijas un grāmatvedības sagatavotos publiska rakstura pārskatos un atskaitēs, tiek iesniegta valsts, pašvaldības vai citās institūcijās Līgumā izvirzīto mērķu sasniegšanai.
  3. Konfidenciālās informācijas atklāšana, tai skaitā 12 (divpadsmit) mēnešu laikā pēc šā Līguma termiņa beigām, neatkarīgi no tā darbības izbeigšanas iemesliem, iespējama tikai ar otras Puses rakstisku piekrišanu un saskaņotā apjomā.

1. **Citi noteikumi**
   1. Ja kāds no Līguma noteikumiem, atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošajiem tiesību aktiem ir pilnībā vai daļēji spēkā neesošs, pretlikumīgs vai neizpildāms, tas nekādā veidā neietekmē vai neatceļ atlikušo Līguma noteikumu spēkā esamību, likumību un īstenojamību, un pēc Iznomātāja vai Nomnieku prasības, šādus spēkā neesošus, pretlikumīgus vai neīstenojamus noteikumus jāaizstāj ar citu noteikumu atbilstoši šā Līguma mērķiem un noteikumiem.
   2. Strīdus Līguma izpildes sakarā Puses izskata savstarpējās sarunās, ja Puses nevar savstarpēji vienoties, strīdus izskata Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā Latvijas Republikas tiesās.
   3. Līguma nodaļu virsraksti ir lietoti vienīgi ērtībai un nevar tikt izmantoti Līguma noteikumu interpretācijai.
   4. Ja Pusēm Līguma saistību izpildes gaitā radīsies nepieciešamība to izmainīt vai papildināt, tādā gadījumā var tikt noslēgta papildus vienošanās, kuru paraksta Puses un kas kļūst par Līguma būtisku sastāvdaļu.
   5. Līgums sastādīts latviešu valodā uz 10 (desmit) lapām (neieskaitot pielikumus) un parakstīts 3 (trīs) eksemplāros latviešu valodā, un izsniegts Pusēm pa vienam eksemplāram.
   6. Līgums un tā pielikumi pilnībā apliecina Pušu vienošanos. No Līguma parakstīšanas dienas visa iepriekšējā sarakste, dokumenti un pārrunas starp Pusēm jautājumos, kas nav atrunāti Līgumā, zaudē spēku.
2. **Pušu rekvizīti un paraksti:**

|  |  |
| --- | --- |
| **IZNOMĀTĀJS:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **NOMNIEKS:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |