

PROJEKTS

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMAS LĪGUMS

Mazsalacā

2018.gada __._____

Nr.

Mazsalacas novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90009114167, turpmāk tekstā „**IZNOMĀTĀJS**”, kuru saskaņā ar pašvaldības nolikumu pārstāv domes priekšsēdētājs Harijs Rokpelnis no vienas puses, un

(Vārds Uzvārds vai nosaukums), (personas kods vai reģ. Nr.), turpmāk tekstā „**NOMNIEKS**”, no otras puses, pamatojoties uz **nekustamā īpašuma „Katlu māja” nomas tiesību izsoles rezultātiem**, noslēdz šo nekustamā īpašuma nomas līgumu, (turpmāk – **Līgums**), par sekojošo:

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

1.1. IZNOMĀTĀJS par šajā Līgumā noteikto nomas maksu un Līguma noteiktajā kārtībā iznomā NOMNIEKAM nekustamo īpašumu „**Katlu māja**”, Mazsalacas pagastā, Mazsalacas novadā, kas sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 96310030124, 0,2720 ha platībā, un uz tā esošas ēkas ar kadastra apzīmējumu 96310030124001, 215 m² platībā, (turpmāk – **Īpašums**).

1.2. IZNOMĀTĀJS iznomā nekustamo īpašumu NOMNIEKAM saimnieciskās darbības veikšanai.

1.3. NOMNIEKS apņemas patstāvīgi iegūt visus nepieciešamos saskaņojumus, atļaujas un citus nepieciešamos dokumentus, lai varētu izmantot nekustamo īpašumu Līguma 1.2. punktā norādītajam mērķim. Visus izdevumus, kas saistīti ar nepieciešamo saskaņošanu un atļauju iegūšanu NOMNIEKS uzņemas patstāvīgi un uz sava rēķina.

1.4. Īpašums tiek nodots NOMNIEKAM tādā stāvoklī, kādā tās ir Līguma noslēgšanas dienā un atzīmēts izvietojuma plānā (1.pielikums) ar pieņemšanas – nodošanas aktu (2.pielikums). Īpašuma stāvoklis NOMNIEKAM ir zināms, pretenziju nav.

1.5. Lai sagatavotu ēkas izmantošanai Līgumā paredzētajam mērķim, NOMNIEKS ēkas remontu veic uz sava rēķina.

1.6. Elektrības pieslēgšanas izmaksas sedz NOMNIEKS. NOMNIEKS patstāvīgi slēdz līgumu par elektroenerģijas piegādi.

1.7. IZNOMĀTĀJS garantē, ka ir vienīgais Īpašuma tiesiskais valdītājs/īpašnieks, kam ir attiecīgas pilnvaras slēgt nomas līgumu un uzņemties tajā noteiktās saistības.

1.8. NOMNIEKAM nav tiesību nodot Īpašumu apakšnomā.

2. LĪGUMA TERMIŅŠ

Līgums stājas spēkā tā parakstīšanas brīdī un ir noslēgts uz 10 (desmit) gadiem līdz 2028.gada __. oktobrim.

3. MAKSĀJUMI UN NORĒĶINU KĀRTĪBA

3.1. Nomnieks maksā Iznomātājam Īpašuma nomas maksu __ EUR (_____euro) mēnesī (bez PVN). Nomas maksā ietverta arī iznomājamā Īpašuma zemes nomas maksa.

3.2. Papildus Līguma 3.1.punktā noteiktajai Īpašuma nomas maksai IZNOMĀTĀJS sedz visus apsaimniekošanas un uzturēšanas izdevumus, tai skaitā par patērēto elektroenerģiju atbilstoši skaitītāja rādījumiem, nekustamā īpašuma nodokli par zemi un ēku atbilstoši tiesību normām par nodokļa aprēķināšanas un piemērošanas kārtību un pievienotās vērtības nodokli atbilstoši spēkā esošajām likmēm.

3.3. Nomas un citi maksājumi tiek veikti šādi:

3.3.1. Īpašuma nomas maksājumi tiek veikti reizi pusgadā saskaņā ar Iznomātāja izrakstītu rēķinu. Rēķins var tikt sagatavots elektroniski un tas ir derīgs bez paraksta.

- 3.3.2. apsaimniekošanas un uzturēšanas izdevumi – atbilstoši tarifiem un kārtībai, kādu nosaka pakalpojuma sniedzējs, ja Nomnieks ir noslēdzis atbilstošus līgumus;
- 3.3.3. par elektroenerģijas patēriņu un atkritumu izvešanu - atbilstoši tarifiem un kārtībai, kādu nosaka pakalpojuma sniedzējs;
- 3.3.4. nekustamā īpašuma nodokli – kārtībā un termiņā, kas noteikti atbilstošajā paziņojumā.
- 3.4. Visi Līgumā paredzētie maksājumi tiks uzskatīti par samaksātiem ar to dienu, kad rēķinā norādītā summa ir ieskaitīta IZNOMĀTĀJA bankas kontā vai samaksāti pašvaldības kasē.
- 3.5. Par nomas maksas termiņa kavējumu IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs piemērot līgumsodu 0,1 % (viena desmitdaļas procenta) apmērā no parāda summas par katru nokavēto dienu, bet ne vairāk kā 10% no parāda summas.
- 3.6. Jebkurš maksājums, kas saņemts no NOMNIEKA, bez īpaša paziņojuma NOMNIEKAM vispirms ieskaitāms līgumsoda apmaksai. Līgumsoda nomaksa neatbrīvo NOMNIEKU no pārējo ar Līgumu uzņemto vai no tā izrietošo saistību izpildes.
- 3.7. Ja Līgums tiek izbeigts pirms termiņa un ir radusies nomas maksas pārmaksa, IZNOMĀTĀJA pienākums ir veikt nomas maksas pārrēķinu un atgriezt IZNOMĀTĀJAM pārmaksātās summas.
- 3.8. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski nosūtot NOMNIEKAM attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru:
- 3.8.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10 procentus. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar otro nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;
- 3.8.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība, nomas maksas aprēķināšanas vai noteikšanas kārtība, nomas maksas un nodokļu maksājumu apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, neizdarot grozījumus Līgumā.

4. PUŠU TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

4.1. IZNOMĀTĀJA tiesības un pienākumi:

- 4.1.1. nodot Īpašumu atbilstoši pieņemšanas-nodošanas aktā noteiktajam;
- 4.1.2. netraucēt NOMNIEKAM izmantot Īpašumu, ja NOMNIEKS ievēro Līguma un normatīvo aktu noteikumus;
- 4.1.3. ar NOMNIEKU saskaņotā laikā ienākt iznomātajā Īpašumā, lai pārliecinātos par tā izmantošanu atbilstoši šī Līguma noteikumiem vai lai novērtētu Īpašuma stāvokli;
- 4.1.4. pamatoti norādīt uz pienākumu, ko uzņēmis NOMNIEKS, nepildīšanu;
- 4.1.5. mainīt šī Līguma nosacījumus un termiņus par to rakstiski vienojoties ar NOMNIEKU vienu mēnesi iepriekš;
- 4.1.6. aprēķināt līgumsodu, ja tādu paredz šī Līguma un/vai spēkā esošās tiesību normas;
- 4.1.7. vienpusēji lauzt līgumu un atteikt Īpašuma nomu, ja NOMNIEKS kavējis nomas, nekustamā īpašuma nodokļa maksu, kā arī gadījumos, ja Īpašums netiek izmantots šajā Līgumā paredzētajiem mērķiem vai netiek ievēroti citi šī Līguma noteikumi;
- 4.1.8. Pārtraucot Līgumu, pieņemt no Nomnieka Īpašumu saskaņā ar pieņemšanas – nodošanas aktu, ar noteikumu, ka uz nodošanas brīdi Īpašuma stāvoklis pilnībā atbilst IZNOMĀTĀJA prasībām.
- 4.1.9. Ārkārtēju apstākļu gadījumā Iznomātājam ir tiesības iekļūt Īpašumā bez iepriekšēja brīdinājuma.

4.2. NOMNIEKA tiesības:

- 4.2.1. Īpašumu izmantot tikai tiem mērķiem, kādi norādīti šajā Līgumā;
- 4.2.2. izvietot Īpašumā savas iekārtas un inventāru;
- 4.2.3. izvietot Īpašumā reklāmu atbilstoši spēkā esošajām tiesību normām, veicot saskaņojumu ar Iznomātāju;

4.2.4. ja nepieciešams, par saviem līdzekļiem, būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā veikt Īpašuma (ēkas) atjaunošanu vai pārbūvi iepriekš to rakstiski saskaņojot ar IZNOMĀTĀJU, ievērojot, ka visi uzlabojumi, kas ir neatdalāma Īpašuma sastāvdaļa (nebojājot Īpašumu), kļūst par IZNOMĀTĀJA īpašumu.

4.2.5. ierosināt šī līguma termiņa pagarinājumu.

4.3. NOMNIEKA pienākumi:

4.3.1. patstāvīgi noslēgt līgumu ar elektroenerģijas piegādātāju un atkritumu apsaimniekotāju;

4.3.2. ievērot drošības tehnikas un ugunsdrošības noteikumus;

4.3.3. godprātīgi pildīt līgumsaistības;

4.3.4. ievērot vispārējos ēku, būvju ekspluatācijas noteikumus, sanitārās prasības, uzturēt Īpašumu vizuālā un tehniskā kārtībā, nepieļaut ēkas tehniskā stāvokļa pasliktināšanos;

4.3.5. veikt iznomātā zemesgabala un tam piegulošās publiskas teritorijas daļas sakopšanas darbus;

4.3.7. saudzīgi izturēties pret IZNOMĀTĀJA materiālajām vērtībām;

4.3.8. veikt šajā Līgumā noteiktos maksājumus paredzētajā termiņā un kārtībā;

4.3.9. segt IZNOMĀTĀJAM visus zaudējumus, kuri radušies NOMNIEKA vainas vai neuzmanības dēļ;

4.3.10. ievērot zemes vienības lietošanas tiesību aprobežojumus, ko izraisa uz zemes vienības esošie apgrūtinājumi un servitūti, t.sk., apgrūtinājumi, kaut arī tie nav ierakstīti zemesgrāmatā;

4.3.11. lietojot Īpašumu, NOMNIEKAM jāievēro normatīvie akti, valsts iestāžu un pašvaldības noteikumi un lēmumi;

4.3.12. nodotot Īpašumu IZNOMĀTĀJAM, NOMNIEKAM uz sava rēķina ir jāapmaksā visi izdevumi, kas saistīti ar Īpašuma atbrīvošanu, kā arī citi izdevumi, kas varētu rasties;

4.3.13. NOMNIEKAM jāatbrīvo Īpašums 10 (desmit) darba dienu laikā pēc šī Līguma darbības termiņa beigām vai no tā laušanas brīža;

4.3.14. pēc Līguma termiņa izbeigšanās, vai, ja līgums pārtraukts pirms termiņa, 10 (desmit) darba dienu laikā atbrīvot Īpašumu no personīgā inventāra un iekārtām, ar nodošanas-pieņemšanas aktu nodot IZNOMĀTĀJAM Īpašumu kopā ar neatdalāmajiem uzlabojumiem (ja tādi tika izdarīti). Gadījumā, ja minētajā termiņā NOMNIEKS nav atbrīvojis Īpašumu no personīgā inventāra un iekārtām, puses tās uzskatīs par pamestām, un IZNOMĀTĀJAM ir tiesības rīkoties ar tām pēc saviem ieskatiem;

4.3.15. ja NOMNIEKS ir konstatējis Īpašuma bojājumu, NOMNIEKA pienākums ir nekavējoties informēt par to IZNOMĀTĀJU. Par Īpašuma bojājumu novēršanu Puses vienojas katrā atsevišķā gadījumā;

4.3.16. visu šī Līguma laiku NOMNIEKS ir atbildīgs par visu personu rīcību, kuras atrodas Īpašumā un garantē, ka visas personas, kuras atradīsies iznomātajā Īpašumā, pilnībā ievēros šī Līguma noteikumus.

5. PUŠU ATBILDĪBA

5.1. Puses saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem uzņemas pilnu materiālo un juridisko atbildību par Līgumā paredzēto saistību neizpildīšanu.

5.2. IZNOMĀTĀJS neatbild par NOMNIEKA rīcībā nodotā Īpašuma apsardzi un NOMNIEKA materiālo vērtību saglabāšanu tajā.

5.3. IZNOMĀTĀJS nav atbildīgs par nelaiemes gadījumiem, kā arī Īpašuma bojājumiem, kas notiek vai ir saistīti ar NOMNIEKA darbībām Līguma darbības laikā. NOMNIEKS atbild par visiem šādiem gadījumiem un sedz radušos zaudējumus.

6. NEPĀRVARAMA VARA

6.1. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par Līguma pilnīgu vai daļēju neizpildi, ja šāda neizpilde radusies nepārvaramas varas vai ārkārtēja rakstura apstākļu rezultātā, kuru darbība sākusies pēc Līguma noslēgšanas un kuru nevar iepriekš ne paredzēt, ne novērst. Pie nepārvaramas varas vai ārkārtēja rakstura apstākļiem uzskatāmi: stihiskas nelaimes, avārijas, katastrofas, epidēmijas un kara darbība, streiki, iekšējie nemieri, blokādes, varas un pārvaldes institūciju rīcība, normatīvo

aktu, kas būtiski ierobežo un aizskar Pušu tiesības un ietekmē uzņemtās saistības, pieņemšana un stāšanās spēkā.

6.2. Pusei, kas atsaucas uz nepārvaramas varas vai ārkārtas apstākļu darbību, nekavējoties par šādiem apstākļiem rakstveidā jāziņo otrai Pusei. Ziņojumā jānorāda, kādā termiņā pēc viņa uzskata ir iespējama un paredzama viņa Līgumā paredzēto saistību izpilde, un pēc pieprasījuma, šādam ziņojumam ir jāpievieno izziņa, kuru izsniegusi kompetenta institūcija un kura satur ārkārtējo apstākļu darbības apstiprinājumu un to raksturojumu.

7. LĪGUMA GROZĪŠANA, PAPILDINĀŠANAS UN IZBEIGŠANAS KĀRTĪBA

7.1. Šis Līgums var tikt grozīts, papildināts vai izbeigts saskaņā ar Pušu rakstisku vienošanos, kas ir šī Līguma neatņemama sastāvdaļa.

7.2. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski informējot NOMNIEKU vienu mēnesi iepriekš, vienpusēji lauzt nomas līgumu, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī nomnieka veiktos izdevumus nomas objektam, ja:

7.2.1. NOMNIEKA darbības dēļ tiek bojāts Īpašums;

7.2.2. NOMNIEKS īpašumu ir nodevis apakšnomā.

7.2.3. NOMNIEKS nepilda ar šo Līgumu uzņemtās saistības, izmanto īpašumu līgumā neparedzētajam mērķim.

7.2.4. NOMNIEKAM konstatēti trīs nomas maksas maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu, vai nodokļu parādi;

7.3. IZNOMĀTĀJS vienpusēji var izbeigt šo Līgumu pirms termiņa, rakstiski brīdinot NOMNIEKU ja tiek pasludināts NOMNIEKA maksātnespējas process, apturēta vai pārtraukta tā saimnieciskā darbība, uzsākta tiesvedība par tā bankrotu vai tas tiek likvidēts.

7.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski informējot NOMNIEKU trīs mēnešus iepriekš, vienpusēji izbeigt nomas līgumu pirms termiņa neatlīdzinot NOMNIEKA zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja īpašums IZNOMĀTĀJAM nepieciešams normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai. Šajā gadījumā, IZNOMĀTĀJS atlīdzina NOMNIEKA nepieciešamos un derīgos izdevumus, ko NOMNIEKS ir taisījis atjaunojot Īpašumā esošu ēku. NOMNIEKS iesniedz IZNOMĀTĀJAM būvdarbu izmaksu tāmes un citus izdevumu apliecinājošus dokumentus.

7.4. NOMNIEKAM ir tiesības vienpusēji kārtībā izbeigt šo Līgumu, rakstiski brīdinot par to IZNOMĀTĀJU vismaz 1 (vienu) mēnesi pirms Līguma izbeigšanas.

7.5. Līgumattiecības skaitās beigušās, ja Puses izpildījušas savstarpējās saistības un nokārtojušas visus maksājumus, kādi noteikti šajā Līgumā.

8. CITI NOTEIKUMI

8.1. Puses garantē, ka personām, kas slēdz Līgumu, ir visas likumiskās tiesības, juridiskais pamats un attiecīgs pilnvarojums, lai slēgtu Līgumu un uzņemtos tajā noteiktās saistības.

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

8.3. Ja Līguma izmaiņas ir saistītas ar izmaiņām Latvijas Republikas normatīvajos aktos, spēkā ir pēdējās. Ja kādi Līguma punkti kļūst pretrunā ar likumu, tas neietekmē Līguma darbību kopumā. Spēkā neesošie punkti ir jāizstāj ar citiem Līguma mērķim un saturam atbilstošiem punktiem.

8.4. Mainot savu nosaukumu, adresi vai citus rekvizītus, katra Puse apņemas 5 (piecu) darba dienu laikā paziņot otrai Pusei par izmaiņām.

8.5. Savstarpējās Pušu attiecības, kas netiek paredzētas Līgumā, ir regulējamas saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīviem aktiem.

8.6. Visi strīdi, kuri var rasties šī Līguma darbības laikā, vispirms tiek risināti Pušu savstarpējās sarunās. Ja Puses nevar panākt vienošanos 30 dienu laikā no strīda rašanās brīža, strīdus izskata Latvijas Republikas likumdošanas noteiktajā kārtībā tiesā.

8.7. Līgums ir sastādīts un parakstīts divos eksemplāros, no kuriem viens paliek IZNOMĀTĀJAM, viens NOMNIEKAM. Abiem Līguma eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks.

8.8. Neviens no Pusēm nav tiesību bez otras Puses rakstiskas piekrišanas nodot trešajām personām tiesības un pienākumus, kas izriet no šī Līguma noteikumiem.

9.LĪGUMA PIELIKUMI

Šim Līgumam ir pievienoti šādi pielikumi, kas ir šā Līguma neatņemamas sastāvdaļas:

1. pielikums – izvietojuma plāna kopija uz 1 lp;
2. pielikums – īpašuma pieņemšanas-nodošanas akts.

10.PUŠU JURIDISKĀS ADRESES, REKVIZĪTI UN PARAKSTI

IZNOMĀTĀJS

Mazsalacas novada pašvaldība

Reģ. Nr. 90009114167

Pērnavas iela 4, Mazsalaca, Mazsalacas novads, LV-4215

Banka: AS Swedbank

Bankas kods: HABALV22

Konts Nr.: LV14HABA0551020371802

NOMNIEKS

Personas kods/Reģ. Nr

Adrese:

Banka:

Bankas kods:

Konts Nr.

Domes priekšsēdētājs

ĪPAŠUMA PIENĒMŠANAS- NODOŠANAS AKTS

Mazsalacā, 2018. gada ____.

Mazsalacas novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90009114167, juridiskā adrese: Pērnavas iela 4, Mazsalaca, Mazsalacas novads, LV-4215, kuru pārstāv domes priekšsēdētājs H.Rokpelnis, turpmāk tekstā „IZNOMĀTĀJS”, no vienas puses, un
(Vārds Uzvārds vai nosaukums), (personas kods vai reģ. Nr.), turpmāk tekstā „NOMNIEKS”, no otras puses, sastādīja šo aktu par to, ka

1. Iznomātājs ir nodevis, bet Nomnieks ir pieņēmis ĪPAŠUMU saskaņā ar 2018. gada _____ Nomas tiesību līgumu Nr. _____ par nekustamā īpašuma Katlu māja, Mazsalacas pag., Mazsalacas novadā, izmantošanu.
2. Īpašuma tehnisko un vizuālo stāvokli abas puses ir pārbaudījušas, savstarpēju pretenziju nav.
3. Īpašumā nav/ir elektroenerģijas.
4. Vienlaicīgi ar Īpašuma nodošanu, tiek nodotas ēkas atslēgas.
5. Īpašuma nodošanas pieņemšanas akts sastādīts divos eksemplāros, pa vienam eksemplāram katrai pusei.

IZNOMĀTĀJS

NOMNIEKS

Mazsalacas novada pašvaldība
Reģistrācijas Nr. 90009114167
Pērnavas iela 4, Mazsalaca, Mazsalacas
novads, LV-4215
Banka: AS Swedbank
Bankas kods: HABALV22
Konts Nr.: LV14HABA0551020371802

Personas kods/Reģ. Nr
Adrese:
Banka:
Bankas kods:
Konts Nr.

Domes priekšsēdētājs

Katlu māja, Mazsalacas pagasts, Mazsalacas novads
Izvietojuma plāns

