

## **Ieguldījumu veikšanas nekustamajā īpašumā noteikumi**

### **1. Vispārīgie jautājumi**

- 1.1. Papildus Līgumā noteiktajai terminoloģijai, šajos noteikumos tiek izmantoti arī šajā nodaļā minētie termini.
- 1.2. **Ieguldījumu kārtība** – šī kārtība, kurā Nomniekam noteiktas prasības, nosacījumi un ar to izpildi saistīto jautājumu risināšanas kārtība, veicot ieguldījumus, kas noteikti Līgumā un šajā Līguma pielikumā.
- 1.3. **Īpašums** – zemesgabals kadastra apzīmējums 0100 030 0128 (turpmāk – Zemesgabals), ēkas kadastra apzīmējums 0100 030 0128 001 (turpmāk – Ēka Nr. 1) un 0100 030 0128 002 (turpmāk – Ēka Nr. 2)
- 1.4. **Īpašuma atjaunošanas darbi** – darbi, kas ietver Īpašuma atjaunošanas, pārbūves, restaurācijas, demontāžas, ierīkošanas vai remonta darbus (turpmāk saukti arī – **Darbi un/vai Ieguldījumi**), kas minēti šo noteikumu Tabulā Nr.1 un, kurus Nomnieks veic, ievērojot Līguma 7. pielikumā pievienoto SIA KPB Projektētājs 12.09.2019. Tehniskās apsekošanas atzinumu, kā arī citi Īpašumam nepieciešamie vai derīgie ieguldījumi Latvijas Republikas Civillikuma izpratnē arī, ja tie nav uzskaitīti tehniskās apsekošanas atzinumos. Darbi un Ieguldījumi dalāmi etapos. Katrs etaps ietver sevī Darbu daļu un tā veikšanai nepieciešamo Darbu dokumentāciju.
- 1.5. **Īpašuma atļautās izmantošanas maiņa** – process, kas saskaņots ar Iznomātāju un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ir veikti grozījumi Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumā;
- 1.6. **Darbu dokumentācija**, kas ietver:
  - 1.6.1. **Īpašuma atļautās izmantošanas maiņas dokumentācija**, t.sk. iesniegumi, pašvaldības lēmumi, institūciju nosacījumi un atzinumi, izstrādes dokumentācija, ziņojumi, publiskās apspriešanas materiāli u.c., dokumentācija, ko nosaka teritorijas attīstības plānošanu reglamentējošie normatīvie akti;
  - 1.6.2. **Būvniecības ieceres dokumentāciju**, kas saskaņota ar Iznomātāju un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā saskaņota valsts un pašvaldības institūcijās un saņemta atzīme par būvniecības ieceres akceptu;
  - 1.6.3. **Būvdarbu dokumentācija**, kas normatīvajos aktos noteiktā kārtībā dod tiesības uzsākt un pabeigt būvdarbus;
  - 1.6.4. **Izpilddokumentācija** – nozīmīgo konstrukciju pieņemšanas akti, segto darbu pieņemšanas akti, izmantoto materiālu sertifikāti, materiālu atbilstības deklarācijas, uzstādīto iekārtu vai mehānismu instrukcijas, pārbaužu protokoli, kā arī izpildshēmas, izpilduzmērījumi un citi dokumenti, kas attiecas uz izpildītajiem darbiem vai ir nepieciešami saskaņā ar Latvijas Republikas spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
  - 1.6.5. **Īpašuma izmantošanas un atjaunošanas plāns**, kas satur:
    - 1.6.5.1. Aprakstošo daļu;
    - 1.6.5.2. Tehnisko informāciju;
    - 1.6.5.3. Laika grafiku ar Darbu etapiem, ietverot Dokumentācijas sagatavošanu un paredzamajiem ieguldījumiem un Ieguldījumu termiņiem;
    - 1.6.5.4. Ekonomikas sadaļu.
- 1.7. **Darbu izpildes plāns** – pamatojoties uz Īpašuma atjaunošanas plānu sagatavots Īpašuma atjaunošanas darbu veikšanas plāns, attiecīgi sadalot Darbus etapos.
- 1.8. **Ieguldījumu periods** - 60 (sešdesmit) mēneši no Līguma spēkā stāšanās dienas.
- 1.9. Atlīdzība par Darbu izpildi netiek noteikta, jo nomas tiesību piešķiršana ir saistīta ar Nomnieka pienākumu veikt Īpašuma atjaunošanas darbus, saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātu un saskaņotu (tai skaitā ar Iznomātāju) būvniecības ieceres dokumentāciju, ja to nepieciešamību nosaka normatīvie akti, un Iznomātāja akceptētu Darbu

etapu izmaksu tāmi, Darbu izpildei piesaistot tikai būvuzņēmēju vai kvalificētus speciālistus, kas ir tiesīgi veikt attiecīgos Darbus.

- 1.10. Nomniekam ir pienākums izstrādāt un saskaņot būvniecības ieceres/u dokumentāciju un veikt visus nepieciešamos Darbus saskaņā ar Ieguldījumu kārtībā esošo darbu uzskaitījumu un Darbu veikšanas termiņiem (Pielikumā Tabula Nr.1), kā arī nodrošināt Īpašuma uzturēšanu un tehniskā stāvokļa saglabāšanu visā Līguma darbības laikā.

## **2. Nomnieka veicamie Ieguldījumi un to veikšanas kārtība**

- 2.1. Nomniekam ir pienākums atbilstoši Līgumam, spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un atbildīgo institūciju, t.sk. Nacionālas kultūras mantojuma pārvaldes, izsniegtiem noteikumiem un priekšrakstiem izstrādāt un saskaņot būvniecības ieceres/u dokumentāciju un veikt visus nepieciešamos Darbus.
- 2.2. Jebkuras darbības, būvniecības un attīstības ieceres Nomniekam ir pienākums saskaņot ar Iznomātāju un normatīvajos aktos noteiktajām institūcijām, kā arī saņemt nepieciešamās atļaujas/saskaņojumus, atzīmes Būvniecības informācijas sistēmā būvdarbu uzsākšanai un pabeigšanai.
- 2.3. Nomniekam ir tiesības pirms Īpašuma atjaunošanas darbu uzsākšanas (neattiecas uz neatliekamiem atjaunošanas darbiem, avārijas stāvokļa novēršanu un lietus kanalizācijas ierīkošanu (LKT)) ne vēlāk kā 4 (četrus) mēnešu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas ierosināt **Īpašuma atļautās izmantošanas maiņu** un ar Iznomātāja iepriekšēju rakstisku piekrišanu veikt to normatīvajos aktos noteiktā kārtībā. Īpašuma atļautās izmantošanas maiņas maksimālais termiņš ir 24 (divdesmit četri) mēneši. Ja 24 (divdesmit četri) mēnešu laikā netiek veikta Īpašuma atļautās izmantošanas maiņa, Iznomātājam jāuzsāk Īpašuma atjaunošanas darbi atbilstoši Tabulai Nr. 1. Minētais termiņš var tikt pagarināts, objektīvu, no Nomnieka neatkarīgu iemeslu dēļ, Iznomātājam un Nomniekam noslēdzot atbilstoša satura vienošanos.
- 2.4. Atbilstoši izstrādātajam un ar Iznomātāju saskaņotajam Īpašuma izmantošanas un atjaunošanas plānam un Pielikumā esošajai Tabulai Nr. 1 norādītajos termiņos veicami **šādi darbi**:
  - 2.5.1. Ēkas Nr. 1 fasādes atjaunošana, t.sk. logu un ārdurvju atjaunošana vai nomaiņa, Ēkas Nr. 2 nojaukšana;
  - 2.5.2. Ēkas Nr. 1 jumta atjaunošana (krāsošana, jumta plaknes remonts, jumta pieslēgumu atjaunošana, lietus tekņu nomaiņa);
  - 2.5.3. Ēkas Nr. 1 bēniņu un kāpņu telpu siltumizolācijas nomaiņa;
  - 2.5.4. Ēkas Nr. 1 inženiertīklu atjaunošana/pārbūve/izbūve (apkures sistēma, ūdensvada un kanalizācijas tīkli, zibensaizsardzība, citi – pēc nepieciešamības);
  - 2.5.5. Pagraba vertikālās hidroizolācijas ierīkošana Ēkas Nr. 1 pagalma pusē;
  - 2.5.6. Ēkas Nr. 1 pagraba velvju pretkorozijas apstrāde, pagraba sienu, grīdu atjaunošana;
  - 2.5.7. Lifta nomaiņa;
  - 2.5.8. Lietus kanalizācijas sistēmas ierīkošana Zemesgabalā un Zemesgabala labiekārtojums;
  - 2.5.9. Citi darbi, t.sk. Ēkas Nr. 1 iekštelpu atjaunošana (ietverot vienkāršotas pārbūves darbus).

## **3. Darbu saskaņošana**

- 3.1. Pirms ieguldījumu veikšanas Nomnieks iesniedz Iznomātājam izstrādāto Darbu vai Darbu etapa Būvniecības ieceres dokumentāciju ar paredzētiem būvdarbu apjomiem un izmaksu tāmēm. Nomnieks lūdz saskaņot, savukārt Iznomātājs pēc izvērtēšanas saskaņo vai atsaka saskaņojumu paredzēto būvdarbu apjomam un izmaksu tāmēm 10 (desmit) darbdienu laikā no būvniecības ieceres dokumentācijas saņemšanas dienas.
- 3.2. Pēc attiecīgā Darbu vai Darbu etapa būvniecības ieceres dokumentācijas un izmaksu tāmes saskaņošanas ar Iznomātāju, Nomnieks ir tiesīgs veikt saskaņošanu ar institūcijām, ja nepieciešams, ar trešajām personām, un iesniegt būvniecības dokumentāciju atzīmes par būvniecības ieceres akceptu saņemšanai un uzsākt Būvdarbu dokumentācijas sagatavošanu.

- 3.3. Iesniegtajai būvniecības dokumentācijai ir jāsniedz pilnīga informācija par paredzētajiem risinājumiem, tehnoloģiju, pielietojamiem materiāliem un to tehniskiem rādītājiem, apjomiem u.c. informāciju, kas sniedz ieskatu par plānoto Darbu apjomu, to realizēšanas gaitu un paredzamo kvalitāti.

#### **4. Ieguldījumu perioda termiņš**

- 4.1. Nomniekam līdz Ieguldījumu perioda termiņa noteicējumam ir pienākums pabeigt Darbus un Darbu etapus normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un veikt datu aktualizāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un/vai reģistrēt būves Zemesgrāmatā uz Iznomātāja vārda.
- 4.2. Iznomātājs Ieguldījumu kārtībā noteiktos termiņus var pagarināt, ja Nomniekam minēto pienākumu izpilde ir aizkavējusies objektīvu, no Nomnieka neatkarīgu apstākļu dēļ, par ko Iznomātājam ir iesniegti šo faktu apliecinājoši dokumenti un paskaidrojumi, bet ne vairāk kā par 36 (trīsdesmit sešiem) mēnešiem visu Darbu izpildei virs Ieguldījumu perioda termiņa.
- 4.3. Pēc Ieguldījumu perioda termiņa beigām visā Līguma darbības laikā Nomniekam ir pienākums normatīvajos aktos noteiktā kārtībā veikt Būvju periodisko apsekošanu.

#### **5. Darbu veikšana**

- 5.1. Darbus vai Darbu etapus Nomnieks ir tiesīgs uzsākt pēc tam, kad ar Iznomātāju un normatīvos aktos noteiktā kārtībā saskaņota Būvdarbu dokumentācija un Iznomātājs akceptējis tāmes. Puses vienojas strīda par veikto ieguldījumu apmēru gadījumā piesaistīt neatkarīgus ekspertus (vērtētāju u.tml.).
- 5.2. Nomnieks ir atbildīgs par visu normatīvo aktu un drošības prasību ievērošanu Darbu vai Darbu etapu veikšanas laikā, tai skaitā visu nepieciešamo saskaņojumu saņemšanu, kā arī par Īpašuma saglabāšanu un uzturēšanu kārtībā.
- 5.3. Nomnieks ir tiesīgs būvdarbus uzsākt pēc tam, kad Iznomātājs normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā būs nodrošinājis būves tehnisko apsekošanu, tostarp veicot būves fotofiksāciju.
- 5.4. Ja Nomnieka veiktie Darbi traucē trešo personu darbību vai tām piederošo īpašumu lietošanu, Nomniekam ir pienākums patstāvīgi saskaņot paredzēto Darbu veikšanu ar minētām personām, kā arī Nomnieks atbild par katru tiesību pārkāpumu vai aizskārumu, kas rodas minētā pienākuma neizpildes rezultātā, tai skaitā iestājoties kā atbildētājs Iznomātāja vietā, ja tiesību aizskārumi ir saistīti ar neatbilstošu Īpašuma lietošanu.
- 5.5. Gadījumos, kad attiecīgo Darbu izpildei atbilstoši normatīvo aktu prasībām būvniecības dokumentācijas izstrāde nav nepieciešama, Nomnieks pirms konkrēto Darbu uzsākšanas izstrādā un iesniedz Iznomātājam saskaņošanai tehnisko specifikāciju. Tehniskajā specifikācijā jāiekļauj un jānorāda veicamo Darbu risinājumi, tehnoloģija, pielietojamie materiāli un to tehniskie rādītāji, apjomi u.c. informācija, kas sniedz ieskatu par plānoto Darbu apjomu, realizēšanas gaitu un paredzamo kvalitāti un iesniedz Darbu tāmi.
- 5.6. Nomnieks Darbu veikšanu Īpašumā organizē atbilstoši normatīvo aktu prasībām, t.sk. nodrošina un uzņemas pilnu atbildību par ugunsdrošības, vides aizsardzības, darba drošības, sanitāro un citu valsts vai pašvaldības institūciju reglamentējošo noteikumu un prasību ievērošanu, kā arī atbild par Īpašuma pasargāšanu no bojājumiem.
- 5.7. Ja Darbu izpildes laikā tiek veiktas izmaiņas iepriekš saskaņotajā Darbu dokumentācijā (tiek izmainīti projektu risinājumi, pielietojamie materiāli, darbu tehnoloģijas vai citas izmaiņas), tad šīs veicamās izmaiņas iepriekš ir jāaskaņo ar Iznomātāju.
- 5.8. Iznomātājs Darbu izpildes laikā ir tiesīgs veikt pārbaudes Darbu izpildes kvalitātes, tehnoloģijas u.c. izpildes kontrolei, kā arī šo darbību veikšanai piesaistīt būvspeciālistus. Ja tiek konstatētas neatbilstības Darbu izpildē, tiek sastādīts akts par konstatētajām neatbilstībām un defektiem. Iznomātājam ir tiesības pieprasīt konstatēto neatbilstību un defektu novēršanu.

## 6. Darbu pieņemšana – nodošana

- 6.1. Nomnieks organizē Darbu vai Darbu etapu būvdarbu pabeigšanas dokumentācijas sagatavošanu, kā arī pieprasa un saņem nepieciešamos atzinumus no valsts un pašvaldības institūcijām par būvju vai to daļu gatavību ekspluatācijai, to atbilstību tehniskajiem vai īpašajiem noteikumiem un normatīvo aktu prasībām.
- 6.2. Pēc Darbu vai attiecīga Darbu etapa pabeigšanas Nomnieks iesniedz Iznomātājam Darbu/Darbu etapa pieņemšanas – nodošanas aktu, kam pievienoti šādi dokumenti:
  - 6.2.1. Apliecinājums par izpildītiem darbiem, norādot darbu veidus un izmaksu apjomu;
  - 6.2.2. Īpašuma atļautās izmantošanas maiņas dokumentāciju;
  - 6.2.3. Būvniecības ieceres/u dokumentācija, t.sk. Nomnieka pasūtītās tehniskās un arhitektoniski mākslinieciskās izpētes, tehniskās apsekošanas atzinumi u.c. dokumenti, kas bija nepieciešami būvniecības ieceres izstrādei (t.sk. grafisko daļu dwg formātā, skaidrojošo aprakstu doc/xls formātā);
  - 6.2.4. Būvdarbu dokumentācija;
  - 6.2.5. Izpilddokumentācija (t.sk. izpildshēmas dwg formātā).
- 6.3. Iznomātājs 10 (desmit) darbdienu laikā pēc Nomnieka iesniegtās dokumentācijas saņemšanas veic izpildīto Darbu/Darbu etapa un iesniegtās dokumentācijas pārbaudi un paraksta Darbu/Darbu etapa pieņemšanas – nodošanas aktu vai sastāda un paraksta aktu, kurā ir fiksēti konstatētie defekti, trūkumi un nepilnības. Darbu/Darbu etapa pieņemšanas – nodošanas akta parakstīšana uzskatāma par Darbu/Darbu etapa pabeigšanu un tajā iekļauto Darbu izpildīšanu.
- 6.4. Ja izpildītie darbi netiek apstiprināti sakarā ar konstatētiem defektiem, Iznomātājs un Nomnieks vienojas par termiņu un kārtību, kādā tiks novērsti defekti. Defektu novēršanas termiņa apstiprinājums no Iznomātāja puses nenozīmē Darbu izpildes termiņa pagarinājumu. Pēc visu fiksēto defektu novēršanas Puses paraksta Darbu/Darbu etapa pieņemšanas – nodošanas aktu par izpildītajiem darbiem, kas kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
- 6.5. Nomniekam ir pienākums viena mēneša laikā pēc Darbu vai Darbu etapu pabeigšanas iesniegt Iznomātājam aktu par būves nodošanu ekspluatācijā, būves kadastrālās uzmērīšanas lietu, izpilddokumentāciju, tai skaitā izpildshēmas, izpildprasījumus, segto darbu un nozīmīgo konstrukciju aktus, atbilstības sertifikātus un deklarācijas par izmantotajiem materiāliem, uzstādīto iekārtu un mehānismu garantiju apliecinājumus un tehniskās pases, lietošanas un apkopes instrukcijas, iekārtu, sistēmu testēšanas un pārbaudes aktus un protokolus, apkalpojošā personāla apmācības instrukcijas un citus izpildu dokumentus. Nomniekam ir pienākums iesniegt Iznomātājam minēto Izpilddokumentāciju arī tad, ja būvdarbi netiek pilnībā pabeigti.
- 6.6. Pēc visu Darbu pabeigšanas, bet ne vēlāk kā Ieguldījuma perioda pēdējā nedēļā, Nomnieks iesniedz Iznomātājam aktu par visā Ieguldījumu periodā veikto Darbu pieņemšanu – nodošanu, atbilstoši savstarpēji saskaņotajam Darbu izpildes plānam. Minēto Darbu pieņemšanas – nodošanas aktu, Iznomātājs izvērtē un saskaņo vai atsaka saskaņojumu 10 (desmit) darbdienu laikā no akta saņemšanas dienas.
- 6.7. Savstarpēji parakstīts Darbu pieņemšanas – nodošanas akts apliecina Līgumā norādīto Darbu pabeigšanu un Līgumā noteikto Ieguldījumu izdarīšanu.
- 6.8. Ja Iznomātājs konstatē, ka Ieguldījuma periodā Darbi nav izpildīti pilnā apjomā, tiek sastādīts akts par Ieguldījumu periodā nerealizētajiem darbiem, un Iznomātājam ir tiesības vērsties pret Nomnieku, piemērojot Ieguldījumu kārtības 7. nodaļā noteiktās sankcijas.
- 6.9. Puses var vienoties par neatkarīga, sertificēta speciālista pieaicināšanu veikto Darbu izpildes pārbaūžu veikšanai. Pārbaudes veicējs nodrošina Pušu pārstāvju klātbūtni pārbaudē. Šādas pārbaudes un pārbaudītāja darba apmaksu Puses sedz vienādās daļās. Ja tiek konstatēts, ka darbi neatbilst Līguma, tehnisko specifikāciju, citu Līguma dokumentu vai normatīvo aktu prasībām, pārbaudes izdevumus pilnībā sedz Nomnieks.
- 6.10. Iznomātājs neatlīdzina Nomniekam tā veiktos izdevumus/ ieguldījumus Īpašumam, izņemot Ministru kabineta 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas

- noteikumi” (turpmāk - Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi) 105. un 106. punktā minētos gadījumus un izpildoties minētajos punktos ietvertajiem nosacījumiem.
- 6.11. Ja Nomnieks nav ievērojis Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumu 104.punkta nosacījumus, Nomniekam zūd tiesības uz nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. Nomniekam nav tiesību uz nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu arī gadījumā, ja būvdarbi netiek pilnībā pabeigti un būvobjekts netiek nodots ekspluatācijā.
- 6.12. Iesniedzot iesniegumu nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanai Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumu 105.punktā minētajos gadījumos un kārtībā, Nomnieks iesniegumam pievieno būvdarbu izmaksu tāmes, darbu izpildes pārskatus, veikto darbu apmaksu apliecinājošus dokumentus un citus Iznomātāja pieprasītos dokumentus. Iesniegums iesniedzams sešu mēnešu laikā pēc Nomas Līguma izbeigšanās dienas. Ja attiecīgie nosacījumi netiek ievēroti, Nomniekam zūd tiesības uz izdevumu atlīdzināšanu. Nomnieks Iznomātājam kompensē vai Iznomātājs ietur no Nomniekam kompensējamās summas par neatkarīga vērtētāja pakalpojumu ievērojot Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumu 107.punktā noteiktā gadījumā.

## 7. Atbildība

- 7.1. Iznomātājs ir tiesīgs papildus Līguma 8.3.punkta apakšpunktos uzskaitītajiem gadījumiem, par to iepriekš Līguma 8.3.punktā noteiktajā termiņā brīdinot Nomnieku, vienpusēji atkāpties no Līguma un pieprasīt Īpašuma atbrīvošanu, neatlīdzinot Nomniekam jebkādas izdevumus un/vai zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Ieguldījumu kārtības noteiktajā termiņā un kārtībā Nomnieks ar Iznomātāju nav saskaņojis Ieguldījuma periodā veicamo Īpašuma atjaunošanas plānu un nav vienojies ar Iznomātāju par termiņa pagarināšanu Īpašuma atjaunošanas plāna saskaņošanai.
- 7.2. Iznomātājs tomēr nav tiesīgs vienpusēji atkāpties no Līguma, ja Ieguldījumu periodā Darbi nav tikuši pilnā apmērā realizēti tādēļ, ka:
- 7.2.1. no Nomnieka neatkarīgu iemeslu dēļ ir saņemts Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas akts, kas uz laiku liedz turpmāku Darbu veikšanu (piemēram, Darbu veikšanas gaitā atklāta potenciāla arheoloģiskā pieminekļa dēļ), un/vai
- 7.2.2. Darbu veikšanas gaitā atklājušies citi tādi, iepriekš nezināmi un Darbu izpildes gaitā iepriekš neatklāti Īpašuma bojājumi/trūkumi, kuru novēršana nav norādīta Darbu izpildes plānā un pirms kuru novēršanas objektīvi nav iespējams izpildīt Darbus pilnā apjomā, un/vai
- 7.2.3. Darbu izpildi kavē valsts un/vai pašvaldības iestāžu neattaisnota, taču no Nomnieka neatkarīga kavēšanās izsniegt saskaņojumus vai atļaujas, un/vai
- 7.2.4. pastāv citi iepriekš no Nomnieka puses saprātīgi neparedzami, objektīvi un no Nomnieka neatkarīgi un nepārvarami iemesli vai apstākļi.
- 7.3. Ieguldījumu kārtības 7.2.punkta apakšpunktos minētajos gadījumos, Nomniekam Darbu izpilde ir jāatsāk un jāpabeidz (tiklīdz, ciklīdz tas iespējams) nekavējoties pēc tam, kad zuduši šķēršļi, kas iepriekš kavējuši izpildīt Darbus. Darbi ir jāizpilda bez kavēšanās - Darbu izpildei nozarē objektīvi nepieciešama laika perioda ietvaros. Jebkurā no iepriekš minētajiem gadījumiem, kā arī gadījumā, ja starp Pusēm pastāv strīds par minēto apstākļu iestāšanos/neiestāšanos un to ietekmi uz Darbu izpildi Ieguldījumu perioda laikā, tad Darbu izpildes pagarinājums jebkurā gadījumā nevar pārsniegt visiem Darbu izpildes pagarinājumiem kopā paredzētos 36 (trīsdesmit sešus) mēnešus.
- 7.4. Ja Nomnieks kavē kāda Darbu izpildes plānā noteiktā Darbu etapa veikšanas termiņu un Puses nav rakstveidā vienojušās par citu termiņu attiecīgā Darbu etapa veikšanai, Iznomātājs ir tiesīgs pieprasīt no Nomnieka līgumsodu 0,1 % (nulle komats viens procents) apmērā no Darbu etapā ietverto Darbu kopējās vērtības par katru Darbu etapa termiņa kavējuma dienu līdz pilnīgai visu Darbu etapā iekļauto Darbu izpildei, bet nepārsniedzot 10 % no attiecīgajā Darbu etapā iekļauto Darbu kopējās vērtības (Darbu etapa galvenās saistības apmēra).
- 7.5. Ja Nomnieks 5 (piecu) darba dienu laikā no Iznomātāja rakstiska brīdinājuma saņemšanas turpina nepildīt kādu no savām Ieguldījumu kārtībā noteiktajām saistībām, izņemot saistības,

par ko atbildība paredzēta Ieguldījumu kārtības 7.4. punktā, vai nav novērsis iepriekš minētajā brīdinājumā norādītos pārkāpumus, Iznomātājam ir tiesības prasīt no Nomnieka līgumsodu 1000 EUR (viens tūkstotis euro) apmērā par katru pārkāpumu.

- 7.6. Nomniekam ir pienākums būvdarbu garantijas termiņu noteikt atbilstoši būves grupai un saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Būvdarbu garantijai jābūt spēkā arī tad, ja Līgums tiek izbeigts pirms garantijas termiņa beigām, un šajā gadījumā būves īpašnieks ir tiesīgs vērsties pie būvuzņēmēja ar prasību novērst garantijas termiņa laikā konstatētos būvdarbu trūkumus vai defektus. Nomniekam ir pienākums pirms būvdarbu uzsākšanas iesniegt Iznomātājam Nomnieka un būvuzņēmēja parakstītu apliecinājumu par minēto prasību izpildi.
- 7.7. Puses nav tiesīgas vienpusēji atkāpties no Līgumā un Ieguldījumu kārtībā noteiktajā kārtībā veiktajiem saskaņojumiem.
- 7.8. Visos jautājumos, kas nav regulēti Ieguldījumu kārtībā un/vai Līgumā, Puses vadās no spēkā esošajiem Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

## 4. Pielikuma Tabula Nr. 1

Nr.	Uz kādām Līgumā noteiktām Būvēm attiecas	Veicamie Īpašuma atjaunošanas darbi	Būvniecības ieceres izstrādes uzsākšanas (BIS sistēmā reģistrēts) termiņš, mēneši no Līguma spēkā stāšanās dienas***	Būvdarbu uzsākšanas termiņš, mēneši no Līguma spēkā stāšanās dienas***	Būvdarbu pabeigšanas termiņš, mēneši no Līguma spēkā stāšanās dienas***
1	<b>Īpašums</b>	Īpašuma izmantošanas un atjaunošanas plāns izstrādājams <b>4 (četrus) mēnešu laikā</b> no Līguma spēkā stāšanās dienas			
2	Ēka Nr. 1, vietējās nozīmes Arhitektūras piemineklis "Dzīvojamā ēka" (valsts aizsardzības numurs Nr. 7838).	2.4. Ēkas Nr. 1 fasādes atjaunošana, t.sk. logu un ārdurvju atjaunošana vai nomaiņa, Ēkas Nr. 2 nojaukšana; 2.5. Ēkas Nr. 1 jumta atjaunošana (krāsošana, jumta plaknes remonts, jumta pieslēgumu atjaunošana); 2.6. Ēkas Nr. 1 bēniņu un kāpņu telpu siltumizolācijas atjaunošana; 2.7. Ēkas Nr. 1 inženiertīklu atjaunošana/pārbūve/izbūve (apkures sistēma, ūdensvada un kanalizācijas tīkli, zibenssardzība, citi - pēc nepieciešamības); 2.8. Pagraba vertikālās hidroizolācijas ierīkošana Ēkas Nr. 1 pagalma pusē; 2.9. Ēkas Nr. 1 pagraba velvju pretkorozijas apstrāde, pagraba sienu, grīdu atjaunošana; 2.10. Lifta nomaiņa.	6 (seši)*	18 (astoņpadsmit)	36 (trīsdesmit seši)
		2.11. Citi darbi, t.sk.: 2.11.1. iekštelpu atjaunošana, ievērtējot ēkas kultūrvēsturisko vērtību; 2.11.2. fasāžu dekoratīvā apgaismojuma ierīkošana; 2.11.3. Ēkas Nr. 1 lietošanas veida maiņa**	6 (seši)	18 (astoņpadsmit)	36 (trīsdesmit seši)

3	Zemesgabals	3.1. Lietus kanalizācijas (LKT) ierīkošana; 3.2. Labiekārtojums.	6 (seši)	18 (astoņpadsmit )	24 (divdesmit četri)
---	-------------	---	----------	--------------------	----------------------

\*Fasāžu atjaunošanai izstrādāta būvniecības ieceres dokumentācija Apliecinājuma karte ēkai Nr. BV-21-13260-sd, kurai 04.06.2021. veikta atzīme par būvniecības ieceres akceptu 27.04.2021. vienkāršotās būvniecības iecerē Nr.BIS-BV-3.1-2021-6660 (BV-21-13260-sd). Ieceres realizācijas termiņš: **04.06.2026.** Ja nepieciešams, izstrādājama jauna būvniecības ieceres dokumentācija fasādes atjaunošanai normatīvajos aktos noteiktā kārtībā.

\*\*Nomnieks ir tiesīgs veikt Ēkas Nr. 1 lietošanas veida maiņu LR normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, t.sk. veikt grozījumus Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumā, paredzot - Jauktas centra apbūves teritoriju atbilstoši 4. pielikuma 2.3. punktam un izstrādāt būvniecības ieceres dokumentāciju lietošanas veida maiņai atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumā vai grozījumos noteiktajai teritorijas atļautajai izmantošanai.

\*\*\*Ja netiek ierosināts Īpašuma atļautās izmantošanas maiņas process.