NOMAS LĪGUMS Nr._____

Rīgā, 2026. gada ___. _____ */ dokumenta parakstīšanas datums ir pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta un tā laika zīmoga datums.*

SIA "Rīgas nami", reģistrācijas Nr. 40003109638, (turpmāk – Iznomātājs) kuras vārdā saskaņā ar 202_. gada __. _____ pilnvaru Nr. _____ rīkojas tās Nekustamo īpašumu iznomāšanas un pārvaldīšanas departamenta vadītājs _____, no vienas puses, un

_____, reģistrācijas Nr. _____ / personas kods _____ (turpmāk – Nomnieks), kura vārdā saskaņā ar _____ rīkojas tās _____, no otras puses,

turpmāk tekstā abi kopā saukti – Puses, bet katrs atsevišķi arī Puse, pamatojoties uz Iznomātāja Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas 20___. gada __. _____ lēmumu (protokols Nr. RN-_____), noslēdz šādu nomas līgumu (turpmāk – Līgums):

1. Līguma priekšmets

1.1. Iznomātājs nodod, bet Nomnieks pieņem lietošanā par maksu ēkas Baznīcas ielā 19/23, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 020 0102 001 (turpmāk - Ēka), šādas telpas ar kopējo platību ____ m^2 (turpmāk – Telpas), kas sastāv no:

1.1.1. -1.stāva telpu grupas Nr. ____ telpa Nr.____ ar kopējo platību _____m^2;

1.1.2. Ēkas koplietošanas telpu domājamo daļu ar kopējo platību ___ m^2.

1.1.3. Kopā ar Telpām Nomnieka lietošanā tiek nodota domājamā daļa no nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošā zemes gabala ar kadastra apzīmējums 0100 020 0102, ar kopējo platību 2751m^2, kas proporcionāli Telpām atbilst ____m^2 (turpmāk – Zemesgabals).

Telpas un Zemesgabals turpmāk kopā saukti – Īpašums.

Telpu plāns no kadastrālās uzmērīšanas lietas, Zemesgabala plāns, Nekustamā īpašuma apraksts, Ugunsdrošības instrukcija un Atbildības par ugunsdrošības pasākumiem nekustamajā īpašumā sadalījums ir pievienoti Līgumam kā 1., 2., 3., 4. un 5. pielikumi un ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.

1.2. Iznomātāja īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Baznīcas ielā 19/23, Rīgā, kadastra Nr. 0100 020 0102, ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.17321.

1.3. Telpas tiek iznomātas ar lietošanas mērķi: **biroja/pakalpojumu telpas.**

1.4. Parakstot Līgumu, Nomnieks uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja Īpašumu Nomnieks atbilstoši savai iecerei nevarēs izmantot Līgumā noteiktajam lietošanas mērķim un Iznomātājs šajā gadījumā neatlīdzina Nomniekam nekādus zaudējumus vai izdevumus (tai skaitā, ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus).

2. Līguma spēkā stāšanās un nomas termiņš

2.1. Līgums stājas spēkā Līguma un Apsaimniekošanas pakalpojumu līguma abpusējas parakstīšanas dienā un ir spēkā līdz Pušu saistību savstarpējai izpildei.

2.2. Īpašuma nomas termiņš tiek noteikts **6 (seši) gadi no Līguma spēkā stāšanās dienas**. Nomniekam ir tiesības lietot Telpas tikai nomas termiņa laikā.

2.3. Ja to atļauj ārējie un iekšējie normatīvie akti, pēc minētā nomas termiņa izbeigšanās, Pusēm vienojoties, Līguma termiņš var tikt pagarināts, noslēdzot par to rakstveida vienošanos. Nomniekam ir pienākums paziņot Iznomātājam par vēlēšanos pagarināt Līguma termiņu ne vēlāk kā 2 (divus) mēnešus pirms Līgumā noteiktā termiņa beigām.

3. Telpu nodošana Nomniekam

3.1. Iznomātājs nodod Nomniekam un Nomnieks pieņem no Iznomātāja Telpas ne vēlāk kā 5 (piecu) darba dienu laikā no Līguma spēkā stāšanās. Nododot Telpas Nomniekam, Puses

paraksta Telpu nodošanas – pieņemšanas aktu (turpmāk – Nodošanas – pieņemšanas akts). Aktu paraksta Pušu pilnvaroti pārstāvji un tas uzskatāms par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

3.2. Nomniekam ir tiesības brīvi iekļūt Telpās un izvietot tajās savu īpašumu tikai pēc Nodošanas – pieņemšanas akta abpusējas parakstīšanas. Ar Nodošanas – pieņemšanas akta abpusējas parakstīšanas brīdi Nomnieks uzņemas pilnu atbildību par Telpu uzturēšanu un saglabāšanu kā krietns un rūpīgs saimnieks.

3.3. Ja Nomnieks Līgumā noteiktajā kārtībā un termiņā nepieņem Telpas un neparaksta Nodošanas – pieņemšanas aktu, Līgums uzskatāms par izbeigtu bez papildu vienošanās un neatlīdzinot Nomniekam ieguldītos finanšu līdzekļus, bez saistību atcēlēja līguma noslēgšanas vai jebkādu citu procedūru veikšanas.

3.4. Parakstot Līgumu, Nomnieks apliecina, ka:

3.4.1. Telpas Nomniekam ir ierādītas un tās atbilst Līgumā noteiktajam lietošanas mērķim. Telpas Nomniekam ir zināmas, pret to pretenziju nav. Nomnieks pieņems Telpas tādā stāvoklī, kādā tās atradīsies Nodošanas –pieņemšanas akta parakstīšanas brīdī;

3.4.2. pirms Līguma slēgšanas ir pārliecinājies (nepieciešamības gadījumā piesaistot atbilstošus speciālistus), ka Telpas atbilst Līguma prasībām, Telpām nav nekādu slēpto defektu vai trūkumu, kas varētu traucēt lietot Telpas atbilstoši Līguma nosacījumiem. Iznomātājs neatbild par jebkāda veida slēptajiem defektiem vai trūkumiem, kas atklāsies pēc Nodošanas – pieņemšanas akta parakstīšanas.

4. Nomas maksa un citi ar Īpašuma lietošanu saistītie maksājumi, to samaksas kārtība

4.1. Nomnieks apņemas veikt šādus ikmēneša maksājumus par tekošo mēnesi nomas periodā, neieskaitot pievienotās vērtības nodokli (turpmāk – PVN):

4.1.1. Nomas maksu par Telpu lietošanu: **_,__ EUR** (_____ *euro* un ____ centi) apmērā par Telpu kopējās platības 1 m^2, t.i. **___,__ EUR** (_____ *euro* un ____ centi) mēnesī par visu nomāto Telpu platību;

4.1.2. Nomas maksu par koplietošanas telpām: **4,88 EUR** (četri *euro* un 88 centi) apmērā par telpu kopējās platības 1 m^2 mēnesī;

4.1.3. Nomas maksu par Zemesgabala lietošanu: 1,5 % (pusotra procenta) apmērā no tā kadastrālās vērtības gadā;

4.1.4. Maksājumus par patērētajiem sabiedriskajiem pakalpojumiem saskaņā ar mēriekārtu rādījumiem vai normatīviem, un šo pakalpojumu sniedzēju noteiktiem tarifiem un cenām;

4.1.5. kompensēt Iznomātājam uz Nomnieku attiecināmo nekustamā īpašuma nodokli par Īpašumu saskaņā ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departamenta ikgadējo nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinu;

4.1.6. kompensēt Iznomātājam izdevumus par Ēkas apdrošināšanu, kuri tiek aprēķināti no apdrošināšanas pakalpojumu sniedzējam samaksātās apdrošināšanas prēmijas proporcionāli iznomāto Telpu platībai Ēkā.

4.2. Papildus Līguma 4.1. punktā noteiktajiem maksājumiem Nomnieks maksā PVN spēkā esošajos Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, nekustamā īpašuma nodokli un visus citus nodokļus, nodevas un maksājumus, kas paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz Īpašumu.

4.3. Līguma 4.1. punktā noteikto maksājumu samaksu Nomnieks veic Iznomātājam 15 (piecpadsmit) kalendāro dienu laikā no Iznomātāja rēķina saņemšanas ar pārskaitījumu uz Iznomātāja rēķinā norādīto bankas kontu. Visi Līgumā paredzētie maksājumi tiek uzskatīti par samaksātiem dienā, kad saņemti Iznomātāja norēķinu kontā.

4.4. Rēķini tiek sagatavoti elektroniski un ir derīgi bez paraksta. Rēķini Nomniekam tiek nosūtīti uz Līguma 15. punktā norādīto e-pastu. Rēķina nesaņemšana neatbrīvo Nomnieku no Līgumā noteikto maksājumu veikšanas. Iznomātājs nav atbildīgs, ja, nosūtot rēķinu, Nomnieka norādītā e-pasta adrese nedarbojas, ir anulēta vai nepareizi norādīta.

4.5. Iznomātājam ir tiesības, vienpusēji mainīt Īpašuma nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā:

4.5.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņu dienu pārsniedz 10 % (desmit procentus); šajā gadījumā nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar otro nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtiem patēriņa cenu indeksiem;

4.5.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi vai nodevas. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos;

4.5.3. reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies iznomātāja nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi;

4.5.4. ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību.

4.6. Līguma 4.6. punktā noteiktajos gadījumos nomas maksa uzskatāma par pārskatītu un stājas spēkā attiecīgajā Iznomātāja nosūtītajā paziņojumā Nomniekam norādītajā termiņā vai sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos; papildus grozījumu izdarīšana Līgumā vai atsevišķas vienošanās parakstīšana šajā gadījumā nav nepieciešama; tas, ka Nomnieks nav saņēmis paziņojumu vai nav atrodams savā juridiskā adresē, neliedz Iznomātajam tiesības pieprasīt jaunu nomas maksu, t.sk. piemērot Līgumā noteiktās sankcijas par tās nemaksāšanu.

4.7. Ja Līgums noslēgts uz laikposmu, kas ir ilgāks par 6 (sešiem) gadiem:

4.7.1. Iznomātājs vienpusēji pārskata Īpašuma nomas maksas apmēru ne retāk kā reizi 6 (sešos) gados un maina nomas maksu, ja pārskatītā Īpašuma nomas maksa ir augstāka par līdzšinējo nomas maksu, atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai;

4.7.2. pārskatītā un mainītā Īpašuma nomas maksa stājas spēkā Iznomātāja paziņojumā norādītajā termiņā, bet ne agrāk kā 30. (trīsdesmitajā) dienā no dienas, kad attiecīgais paziņojums nosūtīts Nomniekam**.** Nomnieks papildus nomas maksai 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā no paziņojuma par nomas maksas paaugstinājumu nosūtīšanas dienas kompensē Iznomātājam sertificēta vērtētāja atlīdzības summu;

4.7.3. papildus grozījumu izdarīšana Līgumā vai atsevišķas vienošanās parakstīšana šajā gadījumā nav nepieciešama; tas, ka Nomnieks nav saņēmis paziņojumu vai nav atrodams savā juridiskā adresē, neliedz Iznomātajam tiesības pieprasīt jaunu nomas maksu, t.sk. piemērot Līgumā noteiktās sankcijas par tās nemaksāšanu;

4.7.4. nomas maksu var nemainīt, ja saskaņā ar publicētajiem Īpašuma nomas nosacījumiem Īpašuma ilgtspējīgas attīstības nodrošināšanai Nomniekam paredzēts pienākums Īpašumā ieguldīt finanšu līdzekļus vai Līguma darbības laikā to veikšanu rakstiski saskaņojis Iznomātājs, un Nomnieka veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu apmērs, kas nav amortizēts (atpelnīts) līdz nomas maksas pārskatīšanai, ir vienāds vai lielāks par pārskatītās nomas maksas un noteiktās nomas maksas starpību.

4.8. Ja mainās Zemesgabala kadastrālā vērtība, Līguma 4.1.3. apakšpunktā noteiktā nomas maksas summa tiek atbilstoši pārrēķināta un stājas spēkā brīdī, kad spēkā ir jaunā kadastrālā vērtība; nomas maksas izmaiņas tiek noformētas Iznomātāja paziņojuma formā.

4.9. Ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība un/vai apdrošināšanas izmaksas un/vai ja tiek veiktas izmaiņas maksai par komunālajiem pakalpojumiem, attiecīgā maksājuma apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījusies attiecīgā nodokļa likme vai apmērs, nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība un/vai attiecīgo izmaksu un/vai komunālo pakalpojumu tarifu un/vai citu papildus maksājumu apmērs. Nomnieks apņemas maksāt maksājumus Iznomātāja rēķinā norādītajā apmērā bez papildus grozījumu izdarīšanas Līgumā un atsevišķas vienošanās pie Līguma slēgšanas

4.10. Nomnieks apņemas 15 (piecpadsmit) kalendāro dienu laikā no rēķina saņemšanas samaksāt Iznomātājam sertificēta vērtētāja pakalpojuma izmaksas ____ **EUR** (_____ *euro*) apmērā un PVN normatīvajos aktos noteiktajā apmērā Īpašuma izsoles sākumcenas noteikšanai.

5. Drošības nauda

5.1. Līgumā noteikto Nomnieka saistību pilnīgas izpildes nodrošinājumam tiek noteikta drošības nauda (turpmāk – Drošības nauda) Telpu 2 (divu) mēnešu nomas maksas kopsummas ar PVN apmērā.

5.2. Drošības naudas summa, ko Nomnieks samaksājis Iznomātājam saskaņā ar Īpašuma nomas tiesību izsoles nolikuma noteikumiem, tiek ieskaitīta Līguma 5.1. punktā norādītajā Drošības naudas summā.

5.3. Ja Līguma 4.1.1. punktā noteiktās Nomas maksas apmērs Līguma darbības laikā paaugstinās vai Iznomātājs saskaņā ar Līguma noteikumiem izmanto Drošības naudu pilnā vai daļējā apmērā, kā rezultātā Nomnieka samaksātās Drošības naudas apmērs ir samazinājies un neatbilst Līguma 5.1. punktā noteiktajam, Nomniekam ir pienākums 20 (divdesmit) kalendāra dienu laikā no Iznomātāja attiecīga rēķina saņemšanas veikt maksājumu tādā apmērā, lai atjaunotu Drošības naudas summu Līguma 5.1. punktā norādītajā apmērā.

5.4. Gan Līguma darbības laikā, gan pēc Līguma darbības izbeigšanās (gan pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā, gan Līguma darbībai beidzoties sakarā ar termiņa notecējumu) Nomnieka samaksātā Drošības nauda pēc Iznomātāja ieskatiem var tikt izmantota zaudējumu, kavēto maksājumu, līgumsoda un jebkuru citu no Līguma izrietošo Nomnieka neizpildīto vai nepienācīgi izpildīto saistību izpildes segšanai pilnā vai daļējā apmērā, tai skaitā arī tādiem zaudējumiem, kas atklājas pēc Telpu Nodošanas – pieņemšanas akta sastādīšanas, Līguma darbībai beidzoties.

5.5. Drošības nauda tiek izlietota, dzēšot maksājumu saistības attiecīgi to izpildes termiņu iestāšanās secībā, sākot no laika ziņā vecākās.

5.6. Ja Līguma darbībai uz jebkāda pamata beidzoties, Pusēm nav savstarpēju no Līguma izrietošu strīdu un Iznomātājam nav prasījumu pret Nomnieku, tad 20 (divdesmit) kalendāra dienu laikā pēc Telpu Nodošanas – pieņemšanas akta abpusējas parakstīšanas un pēc visu Nomnieka no Līguma izrietošo maksājumu pilnīgas samaksas, Iznomātājs, pamatojoties uz Nomnieka iesniegumu, atmaksā Nomniekam Drošības naudu tādā apmērā, kādā tā iemaksāta, vai apmērā, kuru Iznomātājs nav izmantojis šajā Līgumā noteiktajā kārtībā. Pēc Nomnieka attiecīga rakstiska iesnieguma saņemšanas Drošības nauda var tikt izmantota kā samaksa gala norēķinam ar Iznomātāju no Līguma izrietošo maksājumu veikšanai.

5.7. Ja Līguma darbības laikā vai pēc tā darbības izbeigšanās uz jebkāda pamata Nomnieks ir pametis Telpas un/vai nenodod tās Iznomātājam ar abpusēji parakstītu nodošanas – pieņemšanas aktu Līgumā noteiktajā termiņā un kārtībā, Drošības nauda tiek uzskatīta kā Nomnieka samaksātais līgumsods par Telpu nenodošanu Iznomātājam un nodošanas – pieņemšanas akta neparakstīšanu Līgumā noteiktā termiņā, un tā paliek Iznomātāja rīcībā.

6. Apdrošināšana

6.1. Iznomātājs apdrošina Īpašumu vismaz pret šādiem riskiem - ugunsnelaime, dabas stihiju postījumi un inženiertehnisko tīklu avārijas. Apdrošinātājam jābūt Latvijas Republikas Komercreģistrā reģistrētai apdrošināšanas sabiedrībai.
Nomnieks visā Īpašuma lietošanas periodā uzņemas atbildību par trešajām personām nodarīto kaitējumu un nepieciešamības gadījumā veic savas civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu.

6.2. Nomnieks patstāvīgi visā Īpašuma lietošanas periodā nepārtraukti apdrošina savas Īpašumā atrodošās materiālās vērtības. Ja Nomnieks to nedara, tad tas uzņemas pilnu atbildību par saviem zaudējumiem, kas var rasties avārijas situāciju iestāšanās gadījumā Ēkā un/vai Telpās.

6.3. Ja iestājas Ēkas un/vai Telpu apdrošināšanas gadījums, Iznomātājs pēc apdrošināšanas atlīdzības saņemšanas un bojājumu novēršanas ietvaros veikto Telpu remonta darbu pabeigšanas apmaksā šim nolūkam taisītos Nomnieka izdevumus, taču tikai tādā apmērā, kas nepārsniedz faktiski samaksātās apdrošināšanas atlīdzības summu. Maksājums tiek veikts, pamatojoties uz apdrošināšanas līgumā noteiktajā kārtībā apstiprinātiem izdevumu aprēķiniem un Nomnieka iesniegtajiem rēķiniem.

6.4. Ja Nomnieka vai tā apmeklētāju darbības vai bezdarbības dēļ Ēkai un/vai Telpām radies bojājums, kura novēršanu apdrošinātājs nesedz, Nomnieks novērš radušos bojājumus, sedzot ar to saistītos izdevumus. Ja Nomnieks ignorē šo pienākumu, Iznomātājam ir tiesības veikt nepieciešamo remontu un iesniegt rēķinu par nodarītā zaudējuma summas divkāršā apmērā samaksu, kas Nomniekam jāveic 15 (piecpadsmit) kalendāro dienu laikā no tā saņemšanas.

7. Pušu tiesības un pienākumi

7.1. Ja Nomnieks pilda visas Līgumā noteiktās saistības, Iznomātājs garantē tam Līguma darbības laikā Telpu lietošanu bez jebkāda traucējuma no Iznomātāja vai kādas citas personas puses, kura uz to pretendētu ar Iznomātāja pilnvarojumu vai starpniecību.

7.2. Ja saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem Līgumā noteiktajam Telpu izmantošanas mērķim atbilstošas saimnieciskās darbības veikšanai ir nepieciešamas attiecīgas licences vai atļaujas, Nomniekam ir pienākums, pašam sedzot izdevumus, uzņemoties risku un pieliekot pūles, saņemt visas saimnieciskās darbības veikšanai Telpās nepieciešamās licences un atļaujas (tajā skaitā arī licences un atļaujas iekārtu un aprīkojuma ekspluatācijai Telpās). Minētais pienākums attiecas arī uz iespējamo apstiprinājumu no attiecīgajām institūcijām par Telpām, ka tās atbilst minētās darbības veikšanai. Ja šādas licences vai atļaujas netiek saņemtas, bet Nomnieks ir jau pieņēmis Telpas, Nomnieks uzņemas visus riskus un Nomniekam nav tiesību izvirzīt jebkādas prasības pret Iznomātāju par zaudējumu, ieguldījumu vai izdevumu (tai skaitā ne nepieciešamo, ne derīgo, ne greznuma izdevumu) atlīdzināšanu.

7.3. Nomnieks pats par saviem līdzekļiem veic Telpu pielāgošanu un aprīkošanu savas darbības nodrošināšanai, ievērojot Līguma noteikumus.

7.4. Visā Līguma darbības laikā Nomnieks apņemas:

7.4.1. veikt visus Līgumā noteiktos maksājumus pilnā apmērā nolīgtajā termiņā;

7.4.2. ievērot Latvijas Republikā spēkā esošos normatīvos aktus;

7.4.3. ar savu darbību netraucēt citus Ēkā esošo telpu nomniekus un apmeklētājus;

7.4.4. lietot Telpas atbilstoši Līguma noteikumiem un tikai Līgumā noteiktajam mērķim;

7.4.5. nodrošināt Telpu apsardzi pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem;

7.4.6. ievērot tīrību un kārtību Telpās un Ēkas koplietošanas telpās;

7.4.7. kā krietns un rūpīgs saimnieks rūpēties par Telpām un aprīkojumu, uzņemas pilnu atbildību par Telpu, aprīkojuma un Ēkas koplietošanas telpu ekspluatāciju, tajās esošo elektroiekārtu un citu inženiertehnisko tīklu un ierīču saglabāšanu, ekspluatāciju un drošības tehnikas noteikumu ievērošanu, apņemas izpildīt visas valsts un pašvaldības institūciju, kā arī Iznomātāja prasības, kas attiecas uz Telpu uzturēšanu kārtībā, to uzkopšanu, nodrošina sanitāro normu, ugunsdrošības, elektrodrošības, drošības tehnikas un darba aizsardzības noteikumu un citu valsts vai pašvaldības institūciju reglamentējošo noteikumu un prasību ievērošanu Telpās un Ēkas koplietošanas telpās;

7.4.8. veikt visas nepieciešamās darbības, lai nepasliktinātu Telpu un aprīkojuma tehnisko un vispārējo stāvokli;

7.4.9. nepārkārtot, nepārplānot, neizmainīt Telpu funkcionālo nozīmi, nepārbūvēt ierīces un nepārtaisīt iekārtas bez Iznomātāja un attiecīgo kompetento iestāžu rakstiskas atļaujas;

7.4.10. par saviem līdzekļiem regulāri veikt Telpu kārtējo remontu atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām, tā veikšanu iepriekš rakstveidā saskaņojot ar Iznomātāju;

7.4.11. nodrošināt Iznomātāja pārstāvjiem veikt Telpu tehnisko pārbaudi, nodrošināt savu pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā;

7.4.12. nekavējoties novērst Telpām vai aprīkojumam radušos bojājumus, kas nav samērojami ar saprātīgu nolietošanās pakāpi, un segt ar bojājumu novēršanu saistītos izdevumus, turpinot maksāt nomas maksu un pārējos Līgumā noteiktos maksājumus pilnā apmērā;

7.4.13. Telpu apgrūtinātas lietošanas (piem., komunālo pakalpojumu nesaņemšana) gadījumā nekavējoties informēt Iznomātāju par apgrūtinājuma raksturu un piedalīties apsekošanas akta sastādīšanā un parakstīšanā;

7.4.14. avārijas situāciju gadījumos organizēt to novēršanu un likvidēšanu, nekavējoties pēc fakta konstatācijas par šādas situācijas iestāšanos paziņot Iznomātājam un attiecīgajiem avārijas dienestiem, nodrošināt to darbiniekiem brīvu iespēju iekļūt Telpās, kā arī veikt nepieciešamos neatliekamos pasākumus, lai nepieļautu vai mazinātu zaudējumu rašanos, un veikt attiecīgus atjaunošanas darbus;

7.4.15. atlīdzināt visus zaudējumus, ko ar savu darbību vai bezdarbību, ar nodomu vai aiz neuzmanības, Nomnieks, tā darbinieki, apmeklētāji, apakšnomnieki vai citas saistītās personas nodara Iznomātājam vai trešajām personām;

7.4.16. patstāvīgi slēgt līgumus ar citu tam nepieciešamo pakalpojumu sniedzējiem un veikt norēķinus par šo pakalpojumu saņemšanu.

7.5. Veicot nepieciešamos pasākumus Telpu uzturēšanai un uzkopšanai, kā arī uzlabojumus tajās, Nomnieks rīkojas saskaņā ar Līgumu, spēkā esošiem attiecināmiem normatīviem aktiem, tai skaitā, Latvijas būvnormatīviem, par saviem līdzekļiem nodrošinot, ka Telpu stāvoklis nepasliktinās (Telpu stāvoklis pēc nomas beigām nodošanas brīdī ir labāks vai tāds pats, bet ne sliktāks, kā fiksēts Nodošanas – pieņemšanas aktā, ņemot vērā dabisko nolietojumu) Līguma darbības laikā. Ja Īpašuma nodošanas brīdī to stāvoklis ir sliktāks, kā fiksēts Nodošanas – pieņemšanas aktā, Iznomātājs un Nomnieks, vienojoties, sastāda abpusēji parakstītu defektu aktu (turpmāk – Defektu akts), norādot, kādi trūkumi, kādā apjomā un kādā termiņā jānovērš, savukārt Nomniekam ir pienākums nekavējoties veikt Defektu aktā norādītos remontdarbus. Ja Puses nespēj vienoties par Defektu akta saturu, Iznomātājam ir tiesības pieaicināt pēc savas izvēles neatkarīgu ekspertu, kurš sastāda Defektu aktu neatkarīgi no Pusēm. Neatkarīga eksperta sagatavots Defektu akts ir saistošs Pusēm. Ja Nomnieks atsakās veikt Defektu aktā noteiktos remontdarbus vai neveic tos noteiktajā termiņā, Iznomātājam ir tiesības veikt nepieciešamos remontdarbus patstāvīgi un iesniegt Nomniekam rēķinu par nodarītā zaudējuma summas divkāršā apmērā samaksu, kas Nomniekam jāveic 15 (piecpadsmit) kalendāro dienu laikā no tā saņemšanas.

7.6. Nomniekam ir tiesības, ja to iepriekš rakstveidā saskaņo Iznomātājs, uz Ēkas fasādes izvietot izkārtnes, informāciju un reklāmu, ievērojot vienotu stilistiku atbilstoši Rīgas valstspilsētas pašvaldībā noteiktajai kārtībai, iepriekš to saskaņojot ar Iznomātāju. Nomnieka izvietotās izkārtnes, informācija un reklāma ir Nomnieka īpašums, un tās jānoņem pēc Līguma darbības izbeigšanās, atjaunojot izkārtņu un reklāmu piestiprināšanas virsmas uz Ēkas fasādes.

7.7. Nomniekam ir tiesības nodot Telpas vai to daļu apakšnomā tikai ar Iznomātāja iepriekšējo rakstisku saskaņojumu un pie nosacījuma, ka apakšnomas līgumā tiks iekļauts noteikums, kas aizliedz apakšnomniekam nodot tam iznomāto Telpas daļu tālāk lietošanā trešajām personām. Apakšnomas saskaņošanai Nomniekam jāiesniedz apakšnomnieka parakstītais apakšnomas līgums, kas satur šajā punktā paredzēto nosacījumu. Apakšnomas līguma termiņš nedrīkst pārsniegt Līguma termiņu.

7.8. Nomniekam nav tiesību prasīt samazināt Līgumā noteiktos maksājumus vai prasīt zaudējumu atlīdzību no Iznomātāja, ja notiek komunālo pakalpojumu pārtraukumi avāriju, dabas katastrofu vai citu ar Iznomātāja rīcību nesaistītu iemeslu dēļ.

7.9. Nomnieks nedrīkst savas no Līguma izrietošās tiesības vai saistības pilnā apjomā vai daļēji nodot trešajai personai bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas.

7.10. Līguma darbības laikā Iznomātājam ir tiesības:

7.10.1. dot Nomniekam saistošus norādījumus par sanitāro, tehnisko, ugunsdrošības un/vai par citu ar Telpu vai Ēkas koplietošanas telpu lietošanu reglamentējošu normu ievērošanu;

7.10.2. Nomnieka klātbūtnē apsekot Telpas tādā apjomā, lai pārliecinātos, vai tās tiek ekspluatētas un izmantotas atbilstoši Līguma noteikumiem un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, netiek bojātas vai postītas, kā arī, lai veiktu Telpās izvietoto

komunikāciju funkcionēšanas kontroli. Pēc Iznomātāja pieprasījuma Nomnieks nodrošina savu pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā.

7.10.3. piekļūt Telpām, lai pārbaudītu komunālo mēraparātu rādījumus, veiktu Ēkas kopējo inženiertehnisko tīklu un sistēmu apkopi, remontu, garantijas servisa darbus, komunikāciju pārbūvi, par darbu veikšanas laiku informējot Nomnieku, un pēc iespējas tādā laikā, lai tas netraucētu Nomnieka darbību Telpās;

7.10.4. samazināt Nomniekam iznomājamo Telpu platību, ja tas ir iespējams un Telpas kādā to daļā ir nepieciešamas Iznomātājam savas darbības nodrošināšanai un/vai attīstībai, būvdarbu, rekonstrukcijas vai remontdarbu veikšanai, paziņojot par to iepriekš rakstveidā Nomniekam. Šādā gadījumā Puses veic nepieciešamos grozījumus Līgumā saistībā ar Telpu iznomājamās platības izmaiņām;

7.10.5. ārkārtas situāciju gadījumos (ugunsgrēks, eksplozija, applūdināšana u.c.) ieiet Telpās jebkurā diennakts laikā, iepriekš nebrīdinot Nomnieku;

7.10.6. sākot ar nomas termiņa pēdējām 180 (viens simts astoņdesmit) dienām, apmeklēt Telpas Nomnieka darba laikā kopā ar personām, kuras vēlas Telpas nomāt, saskaņojot to ar Nomnieku ne mazāk kā 2 (divas) darbdienas pirms apmeklējuma;

7.10.7. bez iepriekšējas brīdināšanas atslēgt Telpas no Nomniekam nodrošinātajiem komunālajiem pakalpojumiem, ja Nomnieks kavē jebkuru Līgumā noteikto maksājumu samaksas termiņu vairāk kā 5 (piecas) darbdienas. Komunālo pakalpojumu atjaunošana ir iespējama tikai pēc parādsaistību pilnīgas izpildes pret Iznomātāju;

7.10.8. saskaņā ar spēkā esošiem normatīvajiem aktiem veikt remontdarbus un nepieciešamos būvniecības pasākumus, lai novērstu briesmas vai avārijas sekas Telpās vai Ēkā, t.sk., bet neaprobežojoties, draudus cilvēku dzīvībai vai veselībai, trešās personas īpašumam, bez darbu veikšanas termiņu saskaņošanas ar Nomnieku. Nomnieks nevar veicamos pasākumus nedz aizkavēt, nedz paildzināt, un Nomniekam ir jāpacieš šie darbi, kā arī pēc attiecīga Iznomātāja pieprasījuma saņemšanas jāatbrīvo Telpas līdz avārijas/briesmu novēršanai, neprasot zaudējumu segšanu no Iznomātāja, pretējā gadījumā viņam ir jāatlīdzina Iznomātājam un trešajām personām šajā sakarā radušās izmaksas un nodarītie zaudējumi.

7.11. Iznomātājam ir aizturējuma tiesība uz Nomnieka mantu, kas atrodas Telpās, liedzot Nomniekam pieeju Telpām, ciktāl tas ir nepieciešams Līguma saistību izpildes nodrošināšanai.

7.12. Iznomātājs neatlīdzina izdevumus, kas Nomniekam rodas sakarā ar Līgumā noteikto tiesību izmantošanu un pienākumu izpildi. Nomnieks nesaņem nekādu atlīdzību no Iznomātāja par Telpās veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem, kā arī par Telpās veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem, kas saistīti ar Telpu labiekārtošanu, tostarp nepieciešamajiem, derīgajiem un greznuma izdevumiem, kā arī par visiem izdevumiem, kas radušies, uzturot Telpas, kā arī atbrīvojot Telpas, Līgumam beidzoties. Visi Nomnieka Līguma darbības laikā veiktie izdevumi un ieguldījumi Telpās un to uzturēšanā kļūst par neatņemamu Telpu un Ēkas sastāvdaļu un ir uzskatāmi par Ēkas īpašnieka īpašumu.

7.13. Iznomātājs nav atbildīgs par:

7.13.1. Nomnieka un trešo personu mantu, kas atrodas Telpās vai Ēkā;

7.13.2. nav atbildīgs par pārtraukumiem apgādē ar komunālajiem pakalpojumiem, ja šie pārtraukumi nav radušies Iznomātāja vainas dēļ.

7.14. Telpu atjaunošana vai pārbūve tiek veikta, iepriekš rakstiski saskaņojot ar Iznomātāju. Nomniekam paredzētie darbi normatīvajos aktos un Līgumā noteiktajā kārtībā jāsaskaņo ar Iznomātāju un Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajām institūcijām. Veicot pārbūves, Nomnieks ir atbildīgs un par saviem līdzekļiem pēc pārbūvju pabeigšanas nodrošina izmaiņu veikšanu kadastrālās uzmērīšanas lietā. Nomniekam ir pienākums 7 (septiņu) kalendāro dienu laikā pēc veikto izmaiņu saņemšanas iesniegt vienu oriģinālo eksemplāru Iznomātājam. Nomniekam ir aizliegts uzsākt jebkādus remonta, atjaunošanas, pārbūves vai restaurācijas darbus Telpās bez iepriekšējas rakstiskas saskaņošanas ar Iznomātāju un pirms ir noslēgta rakstveida vienošanās par iepriekš minēto darbu veikšanu

un to izpildes kārtību. Šo noteikuma neievērošanas gadījumā Nomniekam ir pienākums nekavējoties pēc Iznomātāja paziņojuma saņemšanas atjaunot Telpas iepriekšējā stāvoklī par saviem līdzekļiem un atlīdzināt visus zaudējumus, kas radīti Iznomātājam un/vai trešajām personām.

7.15. Par Īpašuma apsaimniekošanu, kopējo inženiertehnisko tīklu un sistēmu (izņemot telekomunikāciju) apkalpošanu un piegulošās teritorijas uzkopšanu, kā arī, nepieciešamības gadījumā, par savstarpēju saskaņotu citu apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu, Puses noslēdz apsaimniekošanas pakalpojumu līgumu (turpmāk un iepriekš - Apsaimniekošanas pakalpojumu līgums).

8. Pušu atbildība

8.1. Līgumā noteikto maksājumu samaksas nokavējuma gadījumā Nomnieks maksā Iznomātājam nokavējuma procentus 0,5 % (nulle komats pieci procenti) apmērā no kavētā maksājuma summas par katru samaksas nokavējuma kalendāro dienu.

8.2. Ja Nomnieks nepilda vai nepienācīgi pilda ar šo Līgumu uzņemtās saistības un pienākumus (izņemot maksājumu veikšanas saistības) Līgumā noteiktajā termiņā, Iznomātājam ir tiesības piemērot Nomniekam līgumsodu Līguma 4.1.1. punktā noteiktās mēneša Nomas maksas trīskāršā apmērā.

8.3. Ja Nomnieks Līgumā noteiktajā termiņā (nomas termiņa beigās vai sakarā ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu) un kārtībā neatbrīvo Īpašumu vai tā daļu un nenodod to Iznomātājam vai arī pamet Telpas, nenododot tās Iznomātājam Līgumā noteiktajā kārtībā, neatkarīgi no tā, vai Iznomātājs varējis atjaunot turējumu vai nē, Nomnieks:

8.3.1. maksā Iznomātājam maksu par Īpašuma faktisko lietošanu Līguma 4.1.1.punktā noteiktās Nomas maksas apmērā, kā arī visus pārējos Līguma 4.1. un 4.2.punktā noteiktos maksājumus, par visu periodu, kurā Nomnieks prettiesiski aizturējis Īpašumu;

8.3.2. maksā līgumsodu Līguma 4.1.1.punktā noteiktās mēneša Nomas maksas trīskāršā apmērā;

8.3.3. sedz visus zaudējumus, kādi Iznomātājam radušies sakarā ar Īpašuma neatbrīvošanu Līgumā noteiktajā termiņā un kārtībā.

8.4. Līgumā paredzēto līgumsodu un nokavējuma procentu maksājumus Nomnieks veic saskaņā ar Iznomātāja izrakstītajiem rēķiniem ar pārskaitījumu uz Iznomātāja bankas kontu. Ja Nomnieks samaksā tikai daļu no sava parāda, tad veikto maksājumu vispirms ieskaita vēl nenomaksātos nokavējuma procentos, pēc tam pamatparāda dzēšanai un tikai pēc tam līgumsoda dzēšanai.

8.5. Līgumā noteikto līgumsodu un nokavējuma procentu samaksa neatbrīvo Nomnieku no tajā noteikto saistību izpildes pienākuma un papildus tam zaudējumu atlīdzības pilnā apmērā.

8.6. Ja Līguma darbības laikā valsts vai pašvaldības atbildīgās institūcijas piemēro Iznomātājam naudas sodu par normatīvo aktu pārkāpumiem, kas radušies Nomnieka darbības vai bezdarbības rezultātā, Nomnieka pienākums ir ne vēlāk kā 10 (desmit) darbdienu laikā no Iznomātāja attiecīga rēķina saņemšanas samaksāt Iznomātājam piemērotā naudas soda summu.

8.7. Ja Nomnieks atsakās izpildīt kādu no Līgumā noteiktajiem pienākumiem un par to ir rakstiski paziņojis Iznomātājam, vai noteiktajā termiņā nav pienākumu izpildījis, Iznomātājam ir tiesības veikt šo pienākumu pašam vai pieaicinot trešās personas, un iesniegt Nomniekam rēķinu par šī pienākuma izpildei izlietotajiem naudas līdzekļiem, kurš jāapmaksā 20 (divdesmit) kalendāra dienu laikā no tā iesniegšanas Nomniekam.

8.8. Kārtējais no Nomnieka saņemtais maksājums dzēš laika ziņā vecāko no Līguma izrietošo maksājuma saistību. Maksājumu saistības tiek dzēstas attiecīgi to izpildes termiņu iestāšanās secībā, sākot no laika ziņā vecākā.

8.9. Nomnieks nav atbildīgs par Iznomātāja saistībām pret trešajām personām, kā arī Iznomātājs nav atbildīgs par Nomnieka saistībām pret trešajām personām.

8.10. Puses ir savstarpēji atbildīgas par savu līgumsaistību neizpildīšanu vai nepienācīgu izpildi. Par nodarītajiem zaudējumiem materiāli ir atbildīga tā Puse, kuras darbības vai bezdarbības

dēļ šie zaudējumi radušies. Iznomātājam jāatlīdzina Nomniekam visi zaudējumi, kas tam vai trešajām personām radušies Iznomātāja, tā darbinieku vai pilnvaroto personu vainas dēļ (izņemot Līgumā noteiktajos gadījumos), bet Nomniekam jāatlīdzina Iznomātājam visi zaudējumi, kas tam vai trešajām personām radušies Nomnieka, tā darbinieku, pilnvaroto vai citādi tā padotībā vai uzraudzībā esošu personu vainas dēļ. Netiešie zaudējumi netiek atlīdzināti, izņemot Līgumā noteiktos gadījumus.

8.11. Ja Nomnieks nepilda vai nepienācīgi pilda savas Līgumā noteiktās saistības, Iznomātājs ir tiesīgs nodot kavēto maksājumu piedziņas tiesības trešajām personām, t.sk., nododot Nomnieka personas datus to apstrādei parāda piedziņas nolūkos un/vai šo datu ievietošanu publiskajās (parādnieku) datu bāzēs. Ja saistību neizpildes vai nepienācīgas izpildes gadījumā Iznomātājs ir uzdevis trešajām personām veikt parāda atgūšanas/piedziņas darbības attiecībā pret Nomnieku, Nomniekam papildus parāda apmaksai ir pienākumus segt piedziņas izmaksas. Puses vienojas, ka minētos piedziņas izdevumus tieši no Nomnieka ir tiesīgi iekasēt un piedzīt attiecīgi pilnvaroti parādu piedziņas uzņēmumi/iestādes saskaņā ar savu cenrādi.

9. Līguma darbības pirmstermiņa izbeigšana

9.1. Līgums var tikt izbeigts pirms nomas termiņa beigām, Pusēm vienojoties.

9.2. Jebkurai no Pusēm ir tiesības, rakstiski informējot otru Pusi, 2 (divus) mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma un izbeigt tā darbību uz jebkāda pamata.

9.3. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, izbeigt tā darbību un pieprasīt tūlītēju Īpašuma atbrīvošanu, nosūtot rakstisku paziņojumu 10 (desmit) darbdienas iepriekš, šādos gadījumos:

9.3.1. Nomnieks ir pieļāvis jebkuru no Līguma vai Apsaimniekošanas līguma izrietošo maksājumu samaksas termiņa nokavējumu un nokavējums pārsniedz 30 (trīsdesmit) kalendārās dienas;

9.3.2. Nomnieks neveic maksājumus pilnā apmērā ar Iznomātāju saskaņotā no Līguma izrietošo maksājumu parāda samaksas grafikā noteiktā termiņā.

9.3.3. ja Nomnieks bez brīdinājuma ir pametis Telpas;

9.3.4. Nomnieks nepilda, nepienācīgi pilda vai pārkāpj kādu no Līguma noteikumiem un nenovērš šo pārkāpumu vai turpina pārkāpt 10 (desmit) darba dienu laikā no Iznomātāja paziņojuma saņemšanas;

9.3.5. Nomniekam ir pasludināts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpustiesas tiesiskās aizsardzības process, ir apturēta saimnieciskā darbība vai uzsākts likvidācijas process;

9.3.6. Nomnieks ir nodevis Telpas apakšnomā bez iepriekšējas saskaņošanas ar Iznomātāju vai slēdzis jebkāda veida līgumu, kā rezultātā trešā persona ir ieguvusi tiesības uz Telpu vai to daļas pilnīgu vai daļēju lietošanu;

9.3.7. ja Nomnieks izmanto Telpas citiem mērķiem nekā noteikts Līgumā;

9.3.8. Nomnieks ir veicis patvaļīgu Telpu pārbūvi vai pārplānošanu, vai maina/mainījis to funkcionālo nozīmi vai ir veicis būvdarbus Telpās, pārkāpjot normatīvos aktus vai Līguma noteikumus;

9.3.9. Nomnieks apzināti vai rupjas neuzmanības dēļ ir pasliktinājis Telpu stāvokli, vai Telpas tiek bojātas Nomnieka, tā pilnvaroto personu, darbinieku, apakšnomnieku, apmeklētāju vai citu saistīto personu darbības/bezdarbības dēļ;

9.3.10. Līguma darbības laikā Nomniekam tiek piemērotas starptautiskās vai nacionālās sankcijas, kuras attiecībā uz Nomnieku nosaka civiltiesiskos ierobežojumus;

9.3.11. Līguma noteikumu neizpildīšana no Nomnieka puses ir ļaunprātīga un dod Iznomātājam pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē.

9.4. Ja Telpas ir nepieciešams Iznomātājam sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai, savas darbības nodrošināšanai un/vai attīstībai, būvdarbu vai remontdarbu veikšanai, Iznomātājam ir tiesības, rakstiski

informējot Nomnieku ne vēlāk kā divus mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma un izbeigt tā darbību.

9.5. Nomniekam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, par to rakstiski informējot Iznomātāju 1 (vienu) mēnesi iepriekš, ja Nomnieks nepiekrīt saskaņā ar Līguma 4.6. vai 4.8. punkta noteikumiem pārskatītajam Nomas maksas apmēram. Līdz Līguma izbeigšanai Nomnieks maksā nomas maksu atbilstoši pārskatītajam nomas maksas apmēram un visus pārējos Līgumā noteiktos maksājumus pilnā apmērā.

9.6. Līguma darbībai izbeidzoties uz jebkāda pamata, Iznomātājs neatlīdzina Nomniekam nekādus zaudējumus, kas saistīti ar Līguma darbības izbeigšanu, kā arī neatlīdzina jebkādus Nomnieka veiktos ieguldījumus Telpās un vai saistībā ar Telpām veiktos izdevumus (tostarp nepieciešamos, derīgos un greznuma izdevumus), kā arī izdevumus, kas Nomniekam radušies, uzturot Telpas, kā arī atbrīvojot Telpas, Līgumam beidzoties.

9.7. Nokavēto summu samaksa vai citu nokavēto saistību izpilde vai pārkāpumu novēršana pēc Iznomātāja pieprasījuma izbeigt Līguma darbību un atbrīvot Telpas nav pamats pieprasījuma atsaukšanai, ja tam nepiekrīt Iznomātājs.

9.8. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo Nomnieku no pienākuma izpildīt maksājumu saistības, ko viņš uzņēmies saskaņā ar Līgumu.

9.9. Pēc Nomnieka iniciatīvas vai Nomnieka vainas dēļ izbeidzot Līguma darbību pirms termiņa, Nomnieka samaksātie maksājumi Nomniekam netiek atmaksāti.

10. Telpu atbrīvošana

10.1. Nomas termiņam beidzoties vai jebkuros citos Līguma pirmstermiņa izbeigšanas gadījumos Nomniekam jāatbrīvo Telpas, un nomas termiņa pēdējā dienā vai Līguma pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā dienā, kad Līgums uzskatāms par izbeigtu, jānodod Telpas Iznomātājam ar nodošanas – pieņemšanas aktu, izpildot šādus pienākumus:

10.1.1. Telpas un aprīkojums jānodod labā stāvoklī, t.i., tādā stāvoklī, kas nav sliktāks par to stāvokli, kāds tas bija Nodošanas – pieņemšanas akta parakstīšanas brīdī, ievērojot dabīgo nolietojumu;

10.1.2. aizejot, atstāt Telpas sakoptas un tīras;

10.1.3. paņemt līdzi savas mantas, visu personīgo īpašumu un iekārtas;

10.1.4. noņemt visas Telpās piestiprinātās mēbeles un citus objektus, un atjaunot tās vietas, kur tie bijušas piestiprinātas;

10.1.5. izlabot visus bojājumus Telpās, kas radušies Telpu atbrīvošanas rezultātā;

10.1.6. nodot Iznomātājam bez atlīdzības Nomnieka veiktos uzlabojumus (lietas, priekšmetus un aprīkojumu) Telpās, kas nav atdalāmi, nesabojājot tos un/vai virsmas, pie kurām tie piestiprināti un/vai nodrošina Telpu un Ēkas normālu lietošanu, kā arī visus citus ieguldījumus (t.sk., pārbūves un ietaises), ko Telpās ir veicis Nomnieks. Visiem šajā punktā norādītajiem uzlabojumiem un ieguldījumiem jābūt lietošanas kārtībā.

10.2. Ja Nomnieks pamet Telpas bez to nodošanas Iznomātājam Līgumā noteiktajā kārtībā, tad visas Iznomātāja pretenzijas par Līgumā noteikto saistību izpildi un Telpu stāvokli, ko Iznomātājs konstatē pēc tam, kad Nomnieks pametis Telpas, ir uzskatāmas par pamatotām, un Nomnieks apņemas atlīdzināt zaudējumus 5 (piecu) darba dienu laikā no Iznomātāja rēķina saņemšanas dienas.

10.3. Ja Telpu nodošanas brīdī Nomnieks neparaksta nodošanas – pieņemšanas aktu vai ir pametis Telpas bez to nodošanas Iznomātājam, Iznomātājs pārņem Telpas ar vienpusēju Telpu apsekošanas aktu.

10.4. Nomnieka iebildumi par Līguma izbeigšanu un citas pretenzijas Līguma sakarā neliedz Iznomātājam īstenot savas Līgumā noteiktās tiesības pārņemt Telpas un brīvi rīkoties ar tām pēc saviem ieskatiem.

10.5. Nomnieks piekrīt, ka visa Nomnieka atstātā kustamā manta, kas atradīsies Telpās pēc Līguma darbības izbeigšanās (t.sk. vienpusējas izbeigšanas) vai pēc tam, kad Nomnieks Telpas ir pametis bez to nodošanas Iznomātājam, tiks atzīta par atmestu mantu, un Iznomātājs būs tiesīgs rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem, t.sk., uz Nomnieka rēķina izvest

to un iznīcināt vai nodot glabāšanā. Ja Iznomātājam uz Līguma darbības izbeigšanās dienu ir kādi no Līguma izrietoši prasījumi pret Nomnieku, Iznomātājs ir tiesīgs Telpās esošo vai citādi Iznomātāja turējumā nonākušo mantu arī pārdot par brīvu cenu bez izsoles. Ja šīs mantas sastāvā Līguma izbeigšanās dienā atradīsies arī trešo personu kustamā manta, Nomnieks uzņemas visu atbildību par visiem zaudējumiem, kas var rasties trešajām personām sakarā ar mantas atzīšanu par atmestu.

10.6. Ja Iznomātājs pēc Līguma darbības izbeigšanās, pārņemot Telpas vienpusēji, konstatē, ka Telpām nodarīti bojājumi, kas nav samērojami ar saprātīgu nolietošanās pakāpi, vai ka Nomnieks bez iepriekšējas rakstiskas saskaņošanas ar Iznomātāju ir veicis jebkādus remonta, atjaunošanas, pārbūves vai restaurācijas darbus Telpās, Nomnieks sedz izdevumus, kas saistīti ar bojājumu novēršanu un Telpu atjaunošanu iepriekšējā stāvoklī.

11. Nepārvaramas varas apstākļi

11.1. Puses nav atbildīgas par savu Līgumā noteikto saistību neizpildi, nepienācīgu izpildi vai izpildes nokavēšanu un tā dēļ radītajiem zaudējumiem, ja to cēlonis ir nepārvaramas varas apstākļi. Par nepārvaramas varas apstākļiem Līguma izpratnē ir atzīstamas dabas stihijas (zemestrīce, plūdi, vētra), kara apstākļi un teroristiskas darbības, ko Puses nevarēja paredzēt un novērst.

11.2. Pusei, kurai kļuvis neiespējami izpildīt Līguma saistības minēto apstākļu dēļ, nekavējoties, bet ne vēlāk kā 3 (trīs) darbdienu laikā jāpaziņo otrai Pusei par šādu apstākļu rašanos un izbeigšanos. Minētā termiņa neievērošanas gadījumā attiecīgā Puse zaudē tiesības atsaukties uz šiem apstākļiem, izņemot, ja Puse nav paziņojusi attaisnojošu apstākļu dēļ, tajā skaitā nepārvaramas varas apstākļi ir lieguši tai realizēt minēto paziņošanas iespēju. Paziņojumā par nepārvaramas varas apstākļu rašanos attiecīgā Puse ietver informāciju par cēloni, rašanās laiku un izbeigšanās laiku, ja tas ir iespējams, un norāda, no kura brīža tā atsāks pildīt līgumsaistības. Pusei ir jāveic visi nepieciešamie pasākumi, lai nepieļautu vai mazinātu zaudējumu rašanos.

11.3. Nepārvaramas varas apstākļu iestāšanās gadījumā, ja ir izpildīti Līguma 11.2. punkta noteikumi, Pusei nav jāatlīdzina otrai Pusei to dēļ radušies zaudējumi. Puses šajā gadījumā vienosies par iespēju turpināt vai izbeigt Līguma darbību.

11.4. Ja Puse nepārvaramas varas apstākļu iestāšanās dēļ nespēj izpildīt savas Līgumā noteiktās saistības ilgāk nekā 30 (trīsdesmit) kalendāra dienas, tad otrai Pusei, neatlīdzinot pirmajai Pusei jebkādus zaudējumus, ir tiesības vienpusēji pirms termiņa izbeigt Līgumu, par to rakstiski paziņojot 10 (desmit) darbdienas iepriekš.

11.5. Ja nepārvaramas varas apstākļu dēļ, pie kuru iestāšanās Nomnieks nav vainojams un arī pie nosacījuma, ka Nomnieks ir veicis visus saprātīgos un nepieciešamos pasākumus to novēršanai vai mazināšanai, Telpas nav iespējams lietot, nomas maksa par nepārvaramās varas darbības periodu netiek aprēķināta tikai par to Telpu daļu, kuru nav bijis iespējams lietot. Visi iepriekš minētie apstākļi tiek fiksēti Telpu apsekošanas aktā, pamatojoties uz kuru Nomnieks tiek atsvabināts no nomas maksas maksājumiem.

12. Strīdu izskatīšanas kārtība

Jebkurš strīds, domstarpība vai prasība starp Pusēm, kas rodas sakarā ar Līgumu, kas skar to vai tā pārkāpšanu, izbeigšanu vai spēkā neesamību, tiek risinātas abpusējās sarunās. Ja tas nav iespējams un Puses nevienojas, prasība, domstarpība vai strīds tiek galīgi izšķirts Latvijas Republikas tiesā pēc piekritības saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

13. Personas datu apstrādes noteikumi

13.1. Parakstot Līgumu, Nomnieks apliecina, ka ir iepazinies ar privātuma paziņojumu "SIA "Rīgas nami" privātuma paziņojums", kas ir izvietots Iznomātāja interneta vietnē: https://www.rigasnami.lv/lv/par-mums/personas-datu-aizsardziba, kā arī informēts, ka šāds paziņojums var tikt vienpusēji mainīts no Iznomātāja puses un aktuālā paziņojuma redakcija tiks izvietota iepriekš norādītajā Iznomātāja interneta vietnē.

(Piemērojamie noteikumi, ja Nomnieks ir juridiska persona):

13.2. Puses apzinās, ka Līguma izpildes ietvaros var rasties nepieciešamība savstarpēji apmainīties ar informāciju, kas satur fiziskas personas datus (turpmāk – personas dati) (piemēram, Pušu pārstāvju un/vai kontaktpersonu identificējošā un kontaktinformācija). Šādā gadījumā katra no Pusēm ir uzskatāma par patstāvīgu pārzini savā rīcībā esošu personas datu apstrādei, tā apņemas personas datus apstrādāt atbilstoši spēkā esošiem normatīvajiem aktiem par fizisku personu datu apstrādi, un otrai Pusei dati tiek nodoti Pušu leģitīmu interešu ietvaros, lai nodrošinātu Līguma kvalitatīvu izpildi.

13.3. Katra no Pusēm apņemas informēt tās personas, kuras personas dati (piemēram, kuras norādītas kā kontaktpersonas) tiek nodoti otrai Pusei, par to, ka tās personas dati ir tikuši apstrādāti šādam nolūkam, kā arī informē par otras Puses nosaukumu, kontaktinformāciju un mērķi, kādiem nodotie personas dati varētu tikt izmantoti, t.i. Līguma saistību izpildei, kā arī par iespēju vērsties pie attiecīgās Puses, lai iegūtu papildu informāciju vai īstenotu savas kā datu subjekta tiesības.

(Piemērojamie noteikumi, ja Nomnieks ir fiziska persona):

13.4. Iznomātājs norāda, ka Līguma izpildei tam ir nepieciešams apstrādāt Nomnieka (piemēram, vārds uzvārds, personas kods, konta Nr., maksājumu informācija) norādīto kontaktpersonu (piemēram, vārds, uzvārds, kontaktinformācija) vai citu personu, kuru apstrāde varētu būt nepieciešama līgumsaistību izpildei, personas datus.

13.5. Nomnieks apzinās, ka arī Iznomātājs tam nodod/ var nodot savu kontaktpersonu vai citu fizisku personu, ja tas nepieciešams Līguma izpildei, datus, un Nomnieks apņemas tos apstrādāt atbilstoši spēkā esošiem normatīvajiem aktiem par fizisku personu datu apstrādi un tikai mērķiem, kas saistīti ar Līguma izpildi, kā arī datu subjektu pieprasījumu gadījumā īstenot attiecīgo personu datu subjekta tiesības.

13.6. Katra no Pusēm apņemas informēt tās personas, kuras personas dati (piemēram, kuras norādītas kā kontaktpersonas) tiek nodoti otrai Pusei, par to, ka tās personas dati ir tikuši apstrādāti šādam nolūkam, kā arī informē par otras Puses identitāti, kontaktinformāciju un mērķi, kādiem nodotie personas dati varētu tikt izmantoti, t.i. Līguma saistību izpildei, kā arī par iespēju vērsties pie attiecīgās Puses, lai iegūtu papildu informāciju vai īstenotu savas kā datu subjekta tiesības. Nomnieks un norādītās trešās personas var iepazīties ar "SIA "Rīgas nami" privātuma paziņojumu" Iznomātāja interneta vietnē https://www.rigasnami.lv/lv/par-mums/personas-datu-aizsardziba.

14. Papildu noteikumi

14.1. Parakstītais Līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Līgumu var grozīt vai papildināt tikai ar abu Pušu rakstisku piekrišanu. Jebkuri Līguma grozījumi un papildinājumi tiek noformēti rakstiskas vienošanās veidā, izņemot Līgumā noteiktos gadījumus, kad Iznomātājam ir tiesības vienpusēji veikt grozījumus Līgumā. Visi Līguma pielikumi ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.

14.2. Puses garantē, ka personām, kuras slēdz Līgumu, ir visas likumiskās tiesības, juridiskais pamats un attiecīgs pilnvarojums, lai slēgtu Līgumu un uzņemtos tajā noteiktās saistības. Ja atklājas, ka kādai no Pusēm nebija tiesības slēgt Līgumu vai uzņemties kādu no tajā noteiktajām saistībām, tā apņemas segt visus otrai Pusei šī iemesla dēļ radušos zaudējumus.

14.3. Līgums anulē visas iepriekšējās Pušu sarunas un saraksti par Līguma priekšmetu un citiem noteikumiem.

14.4. Visus paziņojumus, iesniegumus, prasības vai cita veida informāciju Puses noformē:

14.4.1. rakstveidā un iesniedz otrai Pusei personīgi, ar kurjera starpniecību vai nosūta ierakstītā vēstulē uz otras Puses juridisko adresi. Dokumenti atzīstami par pienācīgi iesniegtiem un saņemtiem piektajā darba dienā pēc nosūtīšanas, ja tie nosūtīti ierakstītā vēstulē, vai dienā, kad Puse parakstījusi apliecinājumu par dokumenta saņemšanu personīgi vai no kurjera;

14.4.2. kā elektroniski sagatavotu un ar drošu elektronisko parakstu parakstītu dokumentu nosūta uz Līguma 15.punktā norādīto Puses e-pastu. Dokumenti atzīstami par pienācīgi iesniegtiem un saņemtiem nākamajā darba dienā pēc to nosūtīšanas.

14.5. Visus jautājumus un tiesiskās attiecības, par ko Puses nav vienojušās Līgumā, tās risina saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
14.6. Ja spēku zaudē kāds no Līguma noteikumiem, tas neietekmē pārējo Līguma noteikumu spēkā esamību. Šajā gadījumā Puses uzsāks savstarpējas sarunas, lai nepieciešamības gadījumā rastu alternatīvu risinājumu.
14.7. Līgums ir saistošs Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem.
14.8. Nevienai no Pusēm nav tiesību bez otras Puses iepriekšējas rakstiskas piekrišanas izpaust trešajām personām jebkuru informāciju, ko tā ieguvusi Līguma darbības laikā un rezultātā, izņemot gadījumus, kad šī informācija jāsniedz Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
14.9. Līguma nodaļu nosaukumi ir lietoti tikai ērtākai Līguma pārskatāmībai, un tie nevar tikt izmantoti Līguma noteikumu tulkošanai vai interpretācijai.
14.10. Līgumā minēto tiesību neizmantošana nav uzskatāma par atteikšanos no šīm tiesībām. Daļēja to izmantošana nenozīmē atteikšanos no to izmantošanas pilnībā.
14.11. Puses apņemas 5 (piecu) darba dienu laikā rakstiski paziņot otrai Pusei par rekvizītu maiņu. Puses uzņemas pilnu atbildību par sekām, kas rodas, pārkāpjot šos noteikumus. Līdz paziņojuma saņemšanas dienai visi sūtījumi, ko viena Puse nosūtījusi otrai Pusei Līgumā noteiktajā kārtībā uz iepriekš norādīto adresi, atzīstami par pienācīgi nosūtītiem un saņemtiem, kā arī visi maksājumi, ko viena Puse ieskaitījusi iepriekš norādītajā bankas kontā, atzīstami par pienācīgi izdarītiem.
14.12. Iznomātājs informē Nomnieku par:
14.12.1. kārtību, kādā atbilstoši Trauksmes celšanas likumam SIA "Rīgas nami" darbojas iekšējā trauksmes celšanas sistēma, un tā ir pieejama Iznomātāja tīmekļa vietnē https://www.rigasnami.lv/lv/par-mums/trauksmes-celsana;
14.12.2. Iznomātāja darba aizsardzības instrukciju trešajām personām, kuras atrodas vai strādā Iznomātāja telpās vai teritorijā, un tā ir pieejama Iznomātāja tīmekļa vietnē https://www.rigasnami.lv/uploads/files/R%C4%ABgas%20nami/Saistosie%20dokumenti/RN-18-19-not.pdf.
14.13. Līgums sagatavots latviešu valodā uz ___ (_____) lapām un parakstīts elektroniski.
14.14. Līguma noslēgšanas brīdī tam ir pievienoti 3 (trīs) pielikumi:
1. pielikums "Telpu plāns no kadastrālās uzmērīšanas lietas" uz 1 (vienas) lapas;
2. pielikums "Zemesgabala plāns" uz 1 (vienas) lapas;
3. pielikums "Nekustamā īpašuma apraksts" uz 2 (divām) lapām
4.pielikums "Ugunsdrošības instrukcija".

15. Pušu juridiskie un norēķinu rekvizīti

Iznomātājs:
SIA "Rīgas nami"
Juridiskā adrese: Rātslaukums 5,
Rīga, LV-1050, tālr. 80009917
e-pasts: rigasnami@rigasnami.lv
PVN maks. reģ. Nr. LV40003109638
AS "SEB banka", Kods: UNLALV2X
Konta Nr. LV16UNLA0040001650000

(paraksts)
_____

Nomnieks:
[Nosaukums]
Juridiskā adrese /Deklarētā adrese:
_____, LV-_____
Tālr. _____, e-pasts: _____
PVN maks. reģ. Nr. /
Personas kods_____
Banka: _____
Kods: _____
Konts Nr. _____

(paraksts)
_____
Pārstāvja vārds, uzvārds, amats

Dokuments parakstīts ar drošiem elektroniskiem parakstiem un satur laika zīmogus.