**TELPU NOMAS LĪGUMS**

Suntažos 2023.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Ogres novada pašvaldības Suntažu pagasta pārvalde**, reģ. Nr. 90000024370, pārvaldes vadītāja Valda Ancāna personā, kurš rīkojas saskaņā ar Ogres novada pašvaldības domes 2023.gada \_\_\_\_ lēmumu “\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,” (turpmāk – **Iznomātājs**), no vienas puses, un \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(fiziskas personas vārds, uzvārds/juridiskas personas nosaukums)

personas kods/uzņēmuma reģistrācijas Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ personā, kuru, pamatojoties uz \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(dokumenta nosaukums)

pārstāv \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (turpmāk - **Nomnieks***)*, no otras puses,

saskaņā ar Ogres novada pašvaldības īpašuma \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ komisijas 2023.gada \_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_ lēmumu Nr. \_\_\_ noslēdz šādu nedzīvojamo telpu nomas līgumu (turpmāk - Līgums):

1. **LĪGUMA PRIEKŠMETS**
   1. Iznomātājs nodod, bet Nomnieks pieņem nomā nedzīvojamās telpas Nr. \_\_\_\_\_\_\_ ar kopējo platību \_\_\_\_\_\_\_ m2 ēkas “Suntažu sanatorijas internātskola”, Suntaži, Suntažu pag., Ogres nov., (kadastra apzīmējums 7488 003 0622 002 (internāts)) sastāvā ietilpstošajā telpu grupā ar kadastra apzīmējumu 7488 003 0622 002 001 (1.stāvs) (turpmāk– neapdzīvojamās telpas).
   2. Ēkas telpu izmantošanas mērķis – **saimnieciskā darbība** .
   3. Iznomātājs apņemas sniegt Nomniekam šādus komunālos pakalpojumus:

x ūdens

x elektrība

x siltums (turpmāk tekstā “pakalpojumi”).

* 1. Nomnieks apņemas maksāt par ēkas telpu lietošanu nomas maksu un maksu par 1.3.punktā noteiktajiem komunālajiem pakalpojumiem šajā līgumā noteiktajā kārtībā.

1. **LĪGUMA TERMIŅŠ**
   1. Līgums stājas spēkā tā parakstīšanas brīdī.
   2. Līguma termiņš tiek noteikts uz **5 (pieciem) gadiem.**
   3. Pēc Līguma 2.2. punktā minētā nomas termiņa izbeigšanās, pusēm  
      savstarpēji vienojoties, Līguma termiņš var tikt pagarināts, noslēdzot par to rakstveida vienošanos. Nomniekamir pienākums paziņot Iznomātājampar vēlēšanos pagarināt Līguma termiņu ne vēlāk kā 2 (divus) mēnešus pirms Līgumā noteiktā termiņa beigām.
2. **NOMAS MAKSA**
   1. Nomas maksa par ēkas telpām noteikta EUR \_\_\_\_\_\_\_\_ bez pievienotās vērtības nodokļa par vienu lietošanā nodoto telpu kopējās platības kvadrātmetru mēnesī.
   2. Maksas par šī līguma 1.3. punktā norādītajiem komunālajiem pakalpojumiem ir noteikta ņemot vērā līguma slēgšanas brīdī spēkā esošos pašvaldības noteiktos pakalpojumu tarifus. Ja normatīvo aktu izmaiņu rezultātā vai sakarā ar kompetentas valsts (pašvaldības) institūcijas lēmuma pieņemšanu mainās pakalpojumu maksas apmērs, kā arī nomas maksas apmērs, par to tiek paziņots vietējās preses izdevumos.
   3. Papildus nomas maksai Nomnieks atbilstoši normatīvo aktu prasībām maksā nekustamā īpašuma nodokli par iznomāto telpu, nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu un maksu par komunālajiem pakalpojumiem par iepriekšējo mēnesi līdz kārtējā mēneša pēdējam datumam. Nomnieks kompensē Ogres novada pašvaldībai neatkarīga vērtētāja pakalpojuma izmaksas.
   4. Norēķini tiek veikti pēc Nomnieka izvēles - skaidrā naudā iznomātāja kasē vai ar bezskaidras naudas norēķinu, ieskaitot Iznomātāja norādītajā bankas kontā. Par samaksas dienu tiek uzskatīta diena, kad naudas summa ieskaitīta Iznomātāja bankas kontā. Ja nomas maksa un/vai maksa par komunālajiem pakalpojumiem norādītajā termiņā nav samaksāta, Iznomātājam ir tiesības aprēķināt un Nomniekam pienākums samaksāt līgumsodu 0,15 % apmērā no savlaicīgi nenomaksātās summas par katru nokavēto dienu.
   5. Līgumsoda aprēķināšana tiek uzsākta nākošajā dienā pēc šajā līgumā paredzētā samaksas termiņa un apstājas, kad Nomnieks veicis nokavētos parāda un līgumsoda maksājumus vai līgumslēdzējas puses rakstveidā vienojušās par līgumsoda uzkrāšanās apstāšanos.
   6. Nomnieka veiktie maksājumi vispirms tiek ieskaitīti parāda dzēšanai, tad kārtējo maksājumu apmaksai, tikai pēc tam līgumsoda apmaksai.
   7. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Nomnieku no pienākuma veikt pārējos maksājumus saskaņā ar šo līgumu.
   8. Iznomātājamir tiesības, rakstveidā nosūtot attiecīgu paziņojumu bez šī Līguma grozīšanas (ja Nomnieks nepiekrīt noslēgt rakstveida vienošanos (kā pielikumu šim Līgumam)), vienpusēji koriģēt nomas maksas apmēru, ievērojot šādus nosacījumus:
      1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas korekcijas brīdi pārsniedz 10% apmēru. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar trešo nomas gadu, atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;
      2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība. Šajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek koriģēts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījusies nekustamā īpašuma nodokļa likme vai apmērs vai arī nekustamā īpašuma, kurā atrodas telpas, kadastrālā vērtība;
      3. reizi divos gados attiecībā uz nākamo nomas periodu, ja ir mainījušies IznomātājaNekustamā īpašuma plānotie pārvaldīšanas izdevumi un aprēķinātā nomas maksas izmaiņu starpība ir vismaz divi procenti.
   9. Nomas maksas apmērs var tikt pārskatīts Ogres novada pašvaldības noteikumos noteiktajā kārtībā.

3.10.Iznomātājamir tiesības nomas līguma darbības laikā, saskaņā ar Nomniekaierosinājumu, samazināt nomas maksu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence. Nomas maksu nesamazina pirmajā gadā pēc nomas līguma noslēgšanas.

1. **LĪGUMSLĒDZĒJU PUŠU PIENĀKUMI UN TIESĪBAS**
   1. Telpas Nomnieks saņem tādā stāvoklī, kādā tās ir šī līguma parakstīšanas dienā, šis stāvoklis Nomniekam ir zināms. Nomnieks ar parakstu apliecina, ka viņam nav materiāla vai juridiska rakstura pretenziju pret Iznomātājupar iznomāto telpu, tajā esošo komunikāciju un iekārtu tehnisko stāvokli.
   2. Nomniekamir pienākums visā Līguma darbības laikā veikt visas nepieciešamās darbības, lai nepasliktinātu iznomāto Telpu tehnisko stāvokli. Telpu remonts veicams atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Izdevumus par minētajiem remontdarbiem sedz Nomnieks*.*
   3. Nomnieksir tiesīgs iesniegt Iznomātajampieteikumu par izdevumu atlīdzināšanu:
      1. gadījumā, ja izdevumu atlīdzināšanu paredz šis Līgums, to veikšana ir bijusi būtisks nomas tiesību piešķiršanas nosacījums, bet šo Līgumu nepieciešams uzteikt, jo telpas ir nepieciešamas Iznomātājam, - viena kalendārā mēneša laikā no dienas, kad Iznomātājsir uzteicis (datums, kas minēts uzteikuma vēstulē) šo Līgumu;
      2. gadījumā, ja Nomnieks*,* lai pasargātu telpas vai īpašumu, kurā atrodas telpas, no bojāejas, tam ir veicis neatliekamos izdevumus, kas ir saskaņoti ar Iznomātāju*,* bet to atlīdzināšana nav iespējama atlikušajā Līguma darbības termiņā, tos ieskaitot nomas maksā, - viena kalendārā mēneša laikā no dienas, kad izdevumi ir veikti un tos ir pieņēmis Iznomātājs.
   4. Nomnieksuzņemas pilnu atbildību par telpu ekspluatāciju, nodrošina un seko sanitāro normu un ugunsdrošības noteikumu ievērošanai*.*
   5. Nomnieksveic telpu apsardzi pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem.
   6. Ja Nomniekavainas dēļ Nekustamajam īpašumam radušies bojājumi, tad Nomniekssedz ar bojājumu novēršanu saistītos izdevumus, turpinot maksāt nomas maksu pilnā apmērā.
   7. Nomniekamnav tiesības nodot iznomāto telpu apakšnomā.
   8. Nomniekam ir pienākums izpildīt pašvaldības institūciju un Iznomātāja prasības, kas attiecas uz telpu uzturēšanu kārtībā, ļaut Iznomātājapārstāvjiem veikt visu īpašuma telpu tehnisko pārbaudi, nodrošināt pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā.
   9. Iznomātājam tiesības veikt iznomāto telpu apskati, tā tiek veikta pēc iespējas brīdinot Nomnieku pirms apmeklējuma.
2. **LĪGUMA IZBEIGŠANA UN PRETENZIJU**

**IESNIEGŠANAS KĀRTĪBA**

* 1. Iznomātājsir tiesīgs izbeigt Līgumu pirms termiņa, vienu mēnesi iepriekš nosūtot rakstisku pretenziju Nomniekam*:*
     1. ja Nomniekadarbības rezultātā tiek bojātas telpas un/vai nekustamais īpašums, kurā atrodas telpas;
     2. ja Nomnieksvairāk nekā vienu mēnesi nemaksā nomas maksu un/vai nenorēķinās par citiem ar telpas izmantošanu saistītiem maksājumiem. Vēlāka parāda samaksa neizslēdz Iznomātājatiesības izbeigt Līgumu;
     3. ja iznomātās telpas bez Iznomātājapiekrišanas tiek nodotas apakšnomā;
     4. ja netiek izpildīti iznomāto telpu izmantošanas nosacījumi vai netiek sasniegts Līguma mērķis, ar kuru Iznomātājambija tiesības rēķināties;
     5. ja Līguma neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod Iznomātājampamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;
     6. ja Nomnieks nepilda vai nepienācīgi pilda citas Līgumā noteiktās saistības;
     7. ja Nomnieksizmanto telpas citiem mērķiem nekā minēts Līguma 1.2.apakšpunktā.
  2. Iznomātājsir tiesīgs izbeigt Līgumu pirms termiņa, par to rakstiski paziņojot Nomniekam, ja tiesā pret Nomniekuir iesniegts maksātnespējas procesa pieteikums;
  3. Iznomātājamir vienpusējas tiesības atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomniekamar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu saistītos zaudējumus, par to rakstveidā informējot Nomniekutrīs mēnešus iepriekš, ja iznomātās nedzīvojamās telpas Iznomātājamnepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai. Tādā gadījumā Iznomātājsatlīdzina Nomniekam šajā Līgumā noteiktajā kārtībā saskaņotos un veiktos Nomniekaieguldījumus.
  4. Līgums var tikt priekšlaicīgi izbeigts, abām līgumslēdzējām pusēm vienojoties.
  5. Nomnieksvar atteikties no nedzīvojamo telpu lietošanas, 2 (divus) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot Iznomātājam.Šādā gadījumā Iznomātājamnav pienākuma atlīdzināt Nomniekamzaudējumus un izdevumus (arī ieguldījumus), kā arī Nomniekam nav tiesību prasīt arī uz priekšu samaksātās nomas maksas atdošanu.
  6. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo Nomniekuno pienākuma izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmies saskaņā ar Līgumu.
  7. Līdzēji vienojas, ka Iznomātājsbūs tiesīgs izmantot Civillikumā paredzētās aizturējuma tiesības, tai skaitā aizturēt īpašumā visu esošo mantu līdz saistību izpildei no Nomniekapuses gadījumā, ja Nomnieksnemaksā Līgumā paredzētos maksājumus pilnā apmērā ilgāk kā 30 (trīsdesmit) dienas pēc Līgumā noteiktā termiņa.
  8. Ja ir iestājies Līguma 5.7.apakšpunktā minētais gadījums un Iznomātājsir izmantojis aizturējuma tiesības, tad Nomnieks,parakstot šo Līgumu, pilnvaro Iznomātāju glabāt aizturēto mantu, Nomnieksapņemas atlīdzināt Iznomātāja izdevumus saistībā ar aizturētās mantas glabāšanu, kā arī pilnvaro Iznomātājupārdot aizturēto mantu par brīvu cenu bez izsoles, lai Iznomātājsvarētu nolīdzināt savu prasījumu pret Nomnieku,ja Iznomātājsaizturējuma tiesību izmantojis ilgāk kā par 10 (desmit) kalendārajām dienām.
  9. Ja telpas dabas stihijas rezultāta vai tās radītā ugunsgrēkā pilnīgi gājušas bojā, Līgums tiek izbeigts, pusēm vienojoties. Ja bojājums mazāks par 30% no Nekustamā īpašuma vērtības, Līgums paliek spēkā un atjaunošanas izdevumus sedz Nomnieks*.* Ja bojājums lielāks par 30%, Līgums paliek spēkā tikai pēc rakstiskas papildu vienošanās noslēgšanas. Nomniekamir tiesības atteikties no īpašuma atjaunošanas izdevumu segšanas, ja tā ir nerentabla.
  10. Pēc Līguma termiņa izbeigšanās vai jebkuros citos Līguma izbeigšanas gadījumos Nomniekam jāatbrīvo telpas šī Līguma izbeigšanās dienā vai citā Iznomātājanorādītajā termiņā un jānodod tās Iznomātājamlabā stāvoklī, izpildot šādus pienākumus:
      1. aizejot atstāt īpašuma telpas tīras;
      2. paņemt līdzi visu personīgo īpašumu un iekārtas;
      3. noņemt visas piestiprinātās zīmes un reklāmas no īpašuma telpu iekšpuses un ārpuses, atjaunojot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;
      4. izlabot visus bojājumus īpašumā, kas radušies telpu atbrīvošanas rezultātā; Īpašums tiek nodots ar nodošanas un pieņemšanas aktu. Ar nedzīvojamo telpu labo stāvokli šī Līguma izpratnē saprotams tāds nedzīvojamo telpu stāvoklis, kas nav sliktāks par to stāvokli, kāds tas bija Līguma parakstīšanas brīdī.
  11. Ja pēc nomas Līguma izbeigšanas Nomnieka vainas dēļ nedzīvojamās telpas netiek savlaicīgi atbrīvots un nodots Iznomātājam, Nomniekam jāveic samaksa par Nekustamā īpašuma faktisko lietošanu un jāmaksā līgumsods 5 % apmērā no mēneša maksājumu summas par katru nokavēto dienu līdz īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienai, kā arī jāsedz Iznomātājamvisi zaudējumi, kādi Iznomātājamir nodarīti sakarā ar īpašuma savlaicīgu neatbrīvošanu.
  12. Ja pēc līguma termiņa izbeigšanās vai jebkuros citos līguma izbeigšanas gadījumos Līguma izbeigšanas dienā vai citā Iznomātāja noteiktajā termiņā telpas netiek nodotas un Nomnieks telpas nav atbrīvojis, Iznomātājs ir tiesīgs, sastādot aktu, telpas pieņemt vienpusēji. Telpā esošās, Iznomātājam nepiederošās mantas tiek nodotas glabāšanā atsevišķā telpā, sastādot par to uzskaitīto mantu aktu, ar uzglabāšanas laiku vienu kalendāro mēnesi, par to rakstveidā informējot Nomnieku.

1. **GARANTIJAS**
   1. Iznomātājsgarantē, ka Nomnieks var netraucēti izmantot nedzīvojamo telpu Līguma termiņā bez jebkāda pārtraukuma vai traucējuma no Iznomātājapuses.
   2. Iznomātājsapliecina, ka ir vienīgais, kuram ir tiesības slēgt šo Līgumu.

**7.ĪPAŠIE NOTEIKUMI**

Puses piekrīt - ja kādai no pusēm līguma ietvaros izveidosies parāda saistības pret otru pusi, tad kreditora puse būs tiesīga bez saskaņošanas ar debitora pusi veikt debitora puses personas datu apstrādi (nodot parāda piedziņu vai savas saistības jebkurai parādu piedziņas firmai, kā arī vākt, reģistrēt, ievadīt, glabāt, sakārtot, pārveidot, izmantot, nodot, pārraidīt, izpaust, bloķēt vai dzēst personas datus).

**8.NOSLĒGUMA NOTEIKUMI**

* 1. Nomas attiecības ir saistošas līgumslēdzēju pušu tiesību un saistību pārņēmējiem.
  2. Visi paziņojumi un uzaicinājumi, kas nosūtīti ar ierakstītām vēstulēm uz Līgumā norādītajām pušu adresēm, uzskatāmi par iesniegtiem uz pasta zīmoga norādītajā datumā.
  3. Parakstītais Līgums pilnībā apliecina pušu vienošanos. Jebkuras izmaiņas stāsies spēkā tikai tad, kad tās tiks noformētas rakstiski un tās parakstīs abas līgumslēdzējas puses. Ja normatīvajos aktos noteiktais regulējums groza, izslēdz vai papildina Līgumā noteikto regulējumu, tad normatīvais regulējums ir pusēm saistošs arī bez vienošanās pie Līguma parakstīšanas. Līguma pielikums ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.
  4. Puses apņemas savlaicīgi – 10 (desmit) darba dienu laikā rakstiski paziņot otrai pusei par rekvizītu maiņu. Vainīgā puse uzņemas visu atbildību par sekām, kas rodas, pārkāpjot šos noteikumus.
  5. Ja spēku zaudēs kāds no Līguma nosacījumiem, tas neietekmēs pārējo nosacījumu spēkā esamību.
  6. Pušu strīdi tiek izskatīti, pusēm savstarpēji vienojoties, bet, ja puses nevar vienoties — Latvijas Republikas tiesā pēc Iznomātājaatrašanās vietas saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
  7. Līgums ir sastādīts uz ( ) lapām, ( ) eksemplāros (ar pielikumu Nr.\_\_\_\_\_\_\_ ), no kuriem viens eksemplārs paliek Nomniekam, bet otrs - Iznomātājam.

**9.PUŠU JURIDISKĀS ADRESES UN REKVIZĪTI**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **IZNOMĀTĀJS:** |  | **NOMNIEKS:** |
|  |  |  |