Projekts

TELPU NOMAS LĪGUMS

2025.gada \_\_\_\_\_\_

**Ogres novada pašvaldība**, reģistrācijas Nr.90000024455, juridiskā adrese: Brīvības iela 33, Ogre, Ogres novads, LV-5001, turpmāk- IZNOMĀTĀJS, kura vārdā saskaņā ar Ogres novada pašvaldības domes 2025.gada 31.jūlija domes sēdes lēmumu “Par nedzīvojamo telpu “Lejas Ķirši”, Madliena, Madlienas pagastā, Ogres novadā, nomas tiesību izsoli” (protokols Nr.4; 13) par telpu iznomāšanu rīkojas Ogres novada Madlienas pagasta pārvalde, juridiskā adrese: “Pagastmāja” Madliena, Madlienas pagasts, Ogres novads, LV-5045, tās vadītājas Ingas Elmes personā, no vienas puses, un

**Nomnieka nosaukums**, reģistrācijas Nr./personas kods: …, juridiskā adrese/dzīvesvietas adrese: …, turpmāk - Nomnieks, no otras puses, turpmāk atsevišķi arī – Puse, bet kopā – Puses,

saskaņā ar Ogres novada pašvaldības domes 2025.gada 31.jūlijaa domes sēdes lēmumu “Par nedzīvojamo telpu “Lejas Ķirši”, Madliena, Madlienas pagastā, Ogres novadā, nomas tiesību izsoli” (protokols Nr.4; 13) un saskaņā ar Ogres novada pašvaldības mantas novērtēšanas un izsoles komisijas 2025.gada \_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_ lēmumu Nr. \_\_\_ noslēdz šādu nedzīvojamo telpu nomas līgumu (turpmāk - Līgums):

1.**LĪGUMA PRIEKŠMETS**

* 1. **Iznomātājs** nodod, bet **Nomnieks** pieņem nomā nekustamo īpašumu , kadastra numurs 7468 501 0019, ar nosaukumu “Lejas Ķirši”, adrese: “Lejas Ķirši”, Madlienas pag., Ogres nov., kas sastāv no garāžu ēkas (kadastra apzīmējums 7468 001 0342 001), **telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 7468 001 0342 001 019 telpu Nr. 2 (garāžu Nr. 20)** ar platību 19 m2  un ar attiecīgo garāžu funkcionāli saistīto zemi (kadastra apzīmējums 7468 001 0342), (turpmāk – Telpas).
  2. Telpu izmantošanas mērķis- garāža.
  3. Nekustamais īpašums ar nosaukumu “Lejas Ķirši”, adrese: “Lejas Ķirši”, Madlienas pag., Ogres nov., kas sastāv no garāžu ēkas (kadastra apzīmējums 7468 001 0342 001), **telpu grupas ar kadastra apzīmējumu 7468 001 0342 001 019 telpu Nr. 2 (garāžu Nr. 20)** ar platību 19 m2  **,** ir Ogres novada pašvaldības bilancē.
  4. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem Telpas ar pieņemšanas – nodošanas aktu, kuru Puses paraksta 5 (piecu) darba dienu laikā pēc Līguma noslēgšanas. Pēc parakstīšanas pieņemšanas – nodošanas akts tiek pievienots Līgumam un tas kļūst par tā neatņemamu sastāvdaļu.
  5. Telpu izvietojums un stāvoklis Telpu nodošanas brīdī parādīts Līgumam pievienotajā Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas izdrukā ar iezīmētām Telpām un Līguma 1.4. punkta kārtībā parakstītajā Telpu pieņemšanas – nodošanas aktā. Šis stāvoklis Nomniekam ir zināms, Nomniekam pretenziju pret to nav un Telpas ir derīgas izmantošanai Līguma 1.2. punktā noteiktajam mērķim.
  6. Nomnieks ir iepazinies ar Telpu tehnisko stāvokli un atzīst, ka Telpas atbilst Nomnieka vajadzībām un izmantošanai Līguma 1.2. punktā noteiktajam mērķim. Nomnieks, parakstot Līgumu, apliecina, ka tam nav materiāla vai juridiska rakstura pretenziju pret Iznomātāju par Telpām, tajā esošo komunikāciju un iekārtu tehnisko stāvokli Līguma noslēgšanas dienā.

1. **LĪGUMA TERMIŅŠ**
   1. Līgums stājas spēkā tā parakstīšanas brīdī.
   2. Līguma termiņš tiek noteikts uz 5 (pieciem) gadiem.
2. **MAKSĀJUMI**
   1. Nomas maksa mēnesī par telpām noteikta \_\_\_\_\_ EUR par 1m2 , kas sastāda \_\_\_\_\_ EUR mēnesī plus PVN .
   2. Papildus Telpu nomas maksai, Nomnieks, pamatojoties uz Iznomātāja iesniegto rēķinu, maksā par pakalpojumiem, kas saistīti ar Telpu lietošanu.
   3. Papildus nomas maksai **Nomnieks** atbilstoši normatīvo aktu prasībām maksā nekustamā īpašuma nodokli par iznomāto telpu. Nomnieks kompensē neatkarīga vērtētāja pakalpojumu izmaksas par nomas maksas noteikšanu.
   4. **Nomnieks** maksā **Iznomātājam** nomas maksu un par pakalpojumiem par iepriekšējo mēnesi līdz kārtējā mēneša 15. datumam.
   5. Norēķini tiek veikti *euro*~~,~~ ieskaitot IZNOMĀTĀJA norādītajā bankas kontā. Par samaksas dienu tiek uzskatīta diena, kad naudas summa ieskaitīta IZNOMĀTĀJA bankas kontā.
   6. Ja nomas maksa un/vai maksa par pakalpojumiem norādītajā termiņā nav samaksāta, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības aprēķināt un prasīt no NOMNIEKA līgumsodu 0,1 % apmērā no savlaicīgi nenomaksātās summas par katru nokavēto dienu.
   7. 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.
   8. NOMNIEKA veiktie maksājumi vispirms tiek ieskaitīti līgumsoda apmaksai, bet atlikusī summa ieskaitāma pamatparāda apmaksai.
   9. Līgumsoda samaksa neatbrīvo NOMNIEKU no pienākuma veikt pārējos maksājumus saskaņā ar šo līgumu.
   10. **Iznomātājam**ir 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 ***Iznomātāja*** Nekustamā īpašuma plānotie pārvaldīšanas izdevumi un aprēķinātā nomas maksas izmaiņu starpība ir vismaz divi procenti.

3.11.Nomas maksas apmērs var tikt pārskatīts ņormatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

3.12.I**znomātājam**ir tiesības nomas līguma darbības laikā, pamatojoties uz **Nomnieka**ierosinājumu, 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 uz šī līguma apliecina, ka viņam nav materiāla vai juridiska rakstura pretenziju pret **Iznomātāju** par iznomāto telpu, tajā esošo komunikāciju un iekārtu tehnisko stāvokli.
   2. **Nomniekam**ir pienākums visā Līguma darbības laikā veikt visas nepieciešamās darbības, lai nepasliktinātu iznomāto Telpu tehnisko stāvokli. Telpu kārtējais remonts veicams atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Izdevumus par minētajiem remontdarbiem sedz **Nomnieks*.***
   3. Jebkurus būvdarbus **Nomniekam** ir tiesības uzsākt tikai pēc veicamo darbu, to apjomu, plānoto ieguldījumu apjomu, tāmju un projekta saskaņošanas ar **Iznomātāju** un attiecīgas būvatļaujas saņemšanas.
   4. **Nomniekam**ir pienākums pēc būvdarbu nodošanas ekspluatācijā iesniegt **Iznomātājam**būvdarbu nodošanas un pieņemšanas ekspluatācijā akta apstiprinātu kopiju.
   5. **Nomnieks**ir tiesīgs iesniegt **Iznomātajam**pieteikumu par izdevumu atlīdzināšanu:
      1. gadījumā, ja **Nomnieks***,* lai pasargātu īpašumu 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.**
   6. Pieteikumam par izdevumu atlīdzināšanu **Nomnieks**pievieno šādus dokumentus:
      1. Līguma vai atsevišķas pušu vienošanās, kurā skaidri un nepārprotami fiksētas **Nomnieka** tiesības vai pienākums veikt izdevumus īpašumā, kopiju;
      2. sertificēta būvinženiera sagatavotu tehniskās apsekošanas slēdzienu par veicamo darbu nepieciešamību;
      3. dokumenta, kas apliecina **Iznomātāja**piekrišanu būvdarbu veikšanai, kopiju, bet gadījumos, kad darbu izpildei nepieciešams būvprojekts, - ar **Iznomātāju** saskaņota un noteiktā kārtībā akceptēta būvprojekta kopiju;
      4. būvdarbu izmaksu tāmes, kuras saskaņojis **Iznomātājs***;*
      5. būvdarbu veicēju atskaites (akti par veiktajiem darbiem; forma Nr.2 u.c.) par **Nomnieka**pasūtītajiem būvniecības darbiem un to izpildi, kas saskaņoti ar **Iznomātāju*;***
      6. veikto darbu pieņemšanas un nodošanas aktu, kuru ir akceptējis **Iznomātājs***;*
      7. par veiktajiem darbiem izdarītos maksājumus apliecinošus dokumentus.
   7. **Nomnieka**ieguldīto līdzekļu apjoms tiek fiksēts, pusēm parakstot atsevišķu vienošanos.
   8. **Nomnieka**veiktie ieguldījumi tiek atlīdzināti ~~,~~ ievērojot normatīvo aktu prasības, izņemot gadījumus, kad Līgums tiek izbeigts saskaņā ar šī Līguma 5.1. un/vai 5.2.apakšpunktu vai pēc paša **Nomnieka**iniciatīvas. Šādā gadījumā **Nomnieks** nodod **Iznomātājam** bez atlīdzības **Nomnieka**izdarītos uzlabojumus, pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā. Tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina īpašuma normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi, nesabojājot tos, un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.
   9. **Nomnieks**uzņemas pilnu atbildību par Nekustamā īpašuma ekspluatāciju, veic ap ēku esošās teritorijas, kā arī Nekustamajam īpašumam piegulošās ielas teritorijas uzkopšanu, nodrošina un seko sanitāro normu un ugunsdrošības noteikumu ievērošanai, par avārijas situācijām nekavējoties paziņo organizācijām, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpi, veic neatliekamus pasākumus avārijas likvidēšanai un informē **Iznomātāju*.***
   10. Ja **Nomnieka**vainas dēļ Nekustamajam īpašumam radušies bojājumi, tad **Nomnieks**sedz ar bojājumu novēršanu saistītos izdevumus, turpinot maksāt nomas maksu pilnā apmērā.
   11. **Nomniekam nav** tiesību nodot iznomāto īpašumu apakšnomā.
   12. **Nomniekam** ir pienākums izpildīt pašvaldības institūciju un **Iznomātāja** prasības, kas attiecas uz Nekustamā īpašuma un apkārtējās teritorijas uzturēšanu kārtībā, ļaut ***Iznomātāja*** pārstāvjiem veikt visu īpašuma telpu tehnisko pārbaudi, nodrošināt pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā.
   13. **Iznomātājam** tiesības veikt iznomāto telpu apskati, ievērojot nosacījumu, ka gadījumos, kad iekļūšana nomātajās telpās nav steidzama vai neatliekama, tā tiek veikta pēc iespējas NOMNIEKA darba laikā, brīdinot NOMNIEKU pirms apmeklējuma;
   14. Puses apņemas savlaicīgi - 10 darba dienu laikā rakstiski paziņot otrai pusei par rekvizītu maiņu. Vainīgā puse uzņemas visu atbildību par sekām, kas rodas, pārkāpjot šos noteikumus.
2. **LĪGUMA IZBEIGŠANA UN PRETENZIJU IESNIEGŠANAS KĀRTĪBA**
   1. **Iznomātājs**ir tiesīgs izbeigt Līgumu pirms termiņa, vienu mēnesi iepriekš nosūtot rakstisku pretenziju **Nomniekam*:***
      1. ja **Nomnieka**darbības rezultātā tiek bojāts Nekustamais īpašums;
      2. ja **Nomnieks**vairāk nekā vienu mēnesi nemaksā nomas maksu vai citus pakalpojumus.
      3. ja **Nomnieks**vairāk nekā vienu mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu;
      4. ja iznomātais Nekustamais īpašums bez **Iznomātāja**piekrišanas tiek nodots apakšnomā.
      5. ja netiek izpildīti iznomātā Nekustamā īpašuma izmantošanas nosacījumi vai netiek sasniegts Līguma mērķis, ar kuru **Iznomātājam**bija tiesības rēķināties;
      6. ja Līguma neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod **Iznomātājam**pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;
      7. ja **Nomnieks** nepilda vai nepienācīgi pilda citas Līgumā noteiktās saistības;
      8. ja **Nomnieks**izmanto Nekustamo īpašumu citiem mērķiem nekā minēts Līguma 1.2.apakšpunktā.
   2. **Iznomātājs**ir tiesīgs izbeigt Līgumu pirms termiņa, par to rakstiski paziņojot **Nomniekam:**
      1. ja tiesā pret **Nomnieku**ir iesniegts maksātnespējas procesa pieteikums;
      2. ja ir apturēta vai izbeigta **Nomnieka**komercdarbība vai kāds no tās pamatvirzieniem, kā rezultātā var kļūt neiespējama šī Līguma izpilde.
   3. **Iznomātājam**ir vienpusējas tiesības atkāpties no Līguma, neatlīdzinot **Nomniekam**ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu saistītos zaudējumus, par to rakstveidā informējot ***Nomnieku*** trīs mēnešus iepriekš, ja iznomātais Nekustamais īpašums **Iznomātājam**nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai. Tādā gadījumā **Iznomātājs**atlīdzina **Nomniekam** šajā Līgumā noteiktajā kārtībā saskaņotos un veiktos **Nomnieka**ieguldījumus Nekustamajā īpašumā.
   4. Līgums var tikt priekšlaicīgi izbeigts, abām līgumslēdzējām pusēm vienojoties.
   5. **Nomnieks**var atteikties no Nekustamā īpašuma lietošanas, 2 mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot **Iznomātājam.**Šādā gadījumā **Iznomātājam**nav pienākuma atlīdzināt **Nomniekam**zaudējumus un izdevumus (arī ieguldījumus), kā arī **Nomniekam** nav tiesību prasīt arī uz priekšu samaksātās nomas maksas atdošanu.
   6. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo **Nomnieku**no pienākuma izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmies saskaņā ar Līgumu.
   7. Līdzēji vienojas, ka **Iznomātājs**būs tiesīgs izmantot Civillikumā paredzētās aizturējuma tiesības, tai skaitā aizturēt īpašumā visu esošo mantu līdz saistību izpildei no *Nomnieka* puses gadījumā, ja **Nomnieks**nemaksā 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 **Iznomātājs**ir izmantojis aizturējuma tiesības, tad **Nomnieks,**parakstot šo Līgumu, pilnvaro **Iznomātāju** glabāt aizturēto mantu, **Nomnieks**apņemas atlīdzināt **Iznomātāja** izdevumus saistībā ar aizturētās mantas glabāšanu, kā arī pilnvaro **Iznomātāju**pārdot aizturēto mantu par brīvu cenu bez izsoles, lai **Iznomātājs**varētu nolīdzināt savu prasījumu pret **Nomnieku,**ja **Iznomātājs**aizturējuma tiesību izmantojis ilgāk kā par 10 (desmit) kalendārajām dienām.
   9. Ja Nekustamais īpašums dabas stihijas rezultāta vai tās radītā ugunsgrēkā pilnīgi gājis 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. **Nomniekam**ir tiesības atteikties no īpašuma atjaunošanas izdevumu segšanas, ja tā ir nerentabla.
   10. Pēc Līguma termiņa izbeigšanās vai jebkuros citos Līguma izbeigšanas gadījumos **Nomniekam** jāatbrīvo Nekustamais īpašums šī Līguma izbeigšanās dienā vai citā **Iznomātāja**norādītajā termiņā un jānodod tas **Iznomātājam**labā 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 Nekustamā īpašuma labo stāvokli šī Līguma izpratnē saprotams tāds Nekustamā īpašuma stāvoklis, kas nav sliktāks par to stāvokli, kāds tas bija Līguma parakstīšanas brīdī.

* 1. Ja pēc nomas Līguma izbeigšanas ***Nomnieka*** vainas dēļ Nekustamais īpašums 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 ***Iznomātājam*** visi zaudējumi, kādi ***Iznomātājam*** ir nodarīti sakarā ar īpašuma savlaicīgu neatbrīvošanu.

1. **GARANTIJAS**
   1. **Iznomātājs**garantē, ka **Nomnieks** var netraucēti izmantot Nekustamo īpašumu Līguma termiņā bez jebkāda pārtraukuma vai traucējuma no **Iznomātāja**puses.
   2. **Iznomātājs**apliecina, ka ir vienīgais Nekustamā īpašuma valdītājs, kuram vienīgajam ir pilnvaras slēgt šo Līgumu.
2. **ĪPAŠIE 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. 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).
3. **PUŠU ATBILDĪBA**
   1. Parakstītais Līgums pilnībā apliecina pušu vienošanos. Jebkuras izmaiņas stāsies spēkā tikai tad, kad tās tiks noformētas rakstiski kā pielikums Līgumam 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.
   2. Ja spēku zaudēs kāds no Līguma nosacījumiem, tas neietekmēs pārējo nosacījumu spēkā esamību.
   3. Pušu strīdi tiek izskatīti, pusēm savstarpēji vienojoties, bet, ja puses nevar vienoties — Latvijas Republikas tiesā pēc **Iznomātāja**atrašanās vietas saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
   4. Līgums sagatavots latviešu valodā uz 6 (sešām) lapām, 2 (divos) eksemplāros ar vienādu juridisku spēku, katrai Pusei pa vienam Līguma eksemplāram.

**PUŠU REKVIZĪTI**

**Iznomātājs – Nomnieks**

Madlienas pagasta pārvalde