

**Nekustamā īpašuma Lakstīgalu ielā 1, Ventspilī  
telpu nomas līgums Nr. \_\_\_\_\_**

Rīgā

20\_\_ . gada \_\_ . \_\_\_\_\_

Latvijas valstij Labklājības ministrijas personā piederošā nekustamā īpašuma Lakstīgalu ielā 1, Ventspilī kadastra numurs 27005100011 (turpmāk – Nekustamais īpašums), kas sastāv no biroja ēkas ar kadastra apzīmējumu 27000100306001 un saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 27000100306002, kas atrodas uz fiziskai personai piederoša zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 27000100306 2517 m<sup>2</sup> platībā, valdītājs un lietotājs, pamatojoties uz starp Labklājības ministriju un VSIA „Šampētera nams” 2018. gada 28. februārī noslēgto līgumu Nr. ŠN 2018/16 “Par Labklājības ministrijas nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un savstarpējo sadarbību Labklājības ministrijas nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas izstrādā un īstenošanā”, **VSIA „Šampētera nams”**, vienotais reģistrācijas Nr. 50003000771 (turpmāk – Izmomātājs), kuru saskaņā ar \_\_\_\_\_ pārstāv tās \_\_\_\_\_, no vienas puses, un \_\_\_\_\_, vienotais reģistrācijas Nr. \_\_\_\_\_ (turpmāk – Nomnieks), kuru saskaņā ar \_\_\_\_\_ pārstāv tās \_\_\_\_\_, no otras puses, abas puses kopā un katra atsevišķi (turpmāk – Puse(-s)), pamatojoties uz VSIA “Šampētera nams” iznomāšanas komisijas \_\_\_\_\_ lēmumu par līguma slēgšanas tiesību piešķiršanu (Iznomāšanas komisijas sēdes protokols Nr. \_\_\_\_\_), noslēdz šādu līgumu (turpmāk – Līgums):

**1. Līguma priekšmets**

- 1.1. Izmomātājs iznomā un Nomnieks pieņem nomas lietošanā nedzīvojamo telpu Nr. 002-18 (17,3 m<sup>2</sup>), kas atrodas Nekustamā īpašuma ēkas ar kadastra apzīmējumu 27000100306001 2. stāvā telpu grupā ar kadastra apzīmējumu 27000100306001002 (turpmāk – Telpas). **Kopējā iznomātā Telpu platība ir 17,3 m<sup>2</sup>.**
- 1.2. Telpu atrašanās vieta norādīta ēkas 09.03.2016. kadastrālās uzmērīšanas lietas plānu kopijā, kas pievienota Līgumam kā 1. pielikums un ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.
- 1.3. Izmomātājs nodod Telpas Nomniekam *biroja* vajadzībām. Citādei Telpu izmantošanai nepieciešama Izmomātāja rakstiska atļauja.
- 1.4. Puses apliecina, ka Telpu faktiskais stāvoklis Pusēm ir zināms un tās šajā jautājumā necels pretenzijas viena pret otru.
- 1.5. Telpas Nomniekam tiek nodotas ar pieņemšanas - nodošanas aktu (turpmāk – Akts), kas pēc parakstīšanas kļūst par neatņemamu Līguma sastāvdaļu.
- 1.6. Telpās ir nodrošināta:
  - 1.6.1. 220 V/380 V elektroapgāde ar atsevišķu uzskaiti;
  - 1.6.2. Koplietošanas telpās - ūdensapgāde;
  - 1.6.3. Koplietošanas telpās - kanalizācija (tualetes);
  - 1.6.4. centralizētā siltumapgāde.

**2. Maksājumi un norēķinu kārtība**

- 2.1. Nomnieks maksā Izmomātājam ikmēneša nomas maksu \_\_\_\_\_ par vienu Telpu kvadrātmetru, kas kopā mēnesī par Telpām ir \_\_\_\_\_ un pievienotās vērtības nodokli 21 % \_\_\_\_\_, kas kopā ir \_\_\_\_\_ (turpmāk – Nomas maksa). Nomas maksā ietilpst izmaksas par pakalpojumiem, kuras nodrošina Izmomātājs un kas norādītas apsaimniekošanas darbību plānā, kas pievienots Līguma 2.pielikumā
- 2.2. Papildus Nomas maksai Nomnieks maksā par komunālajiem pakalpojumiem un citus šajā Līguma punktā minētos maksājumus:
  - 2.2.1. par patērēto elektroenerģiju Nomniekam iznomātajās Telpās atbilstoši skaitītāja rādījumam;
  - 2.2.2. par patērēto ūdeni un kanalizāciju - proporcionāli iznomātajai platībai pret kopējo iznomāto platību ēkā;

- 2.2.3. par patērēto siltumenerģiju – proporcionāli iznomātajai platībai pret kopējo iznomāto platību telpu grupās ēkā ar kadastra apzīmējumiem 27000100306001;
- 2.2.4. par atkritumu izvešanu - proporcionāli iznomātajai pret iznomāto platību ēkās ar kadastra apzīmējumiem, 27000100306001, 27000100306002.
- 2.3. Nomnieks maksā Iznomātājam Nomas maksu līdz kārtējā mēneša 20. (divdesmitajam) datumam saskaņā ar Iznomātāja izsniegtajiem rēķiniem, bet Līguma 2.2. punktā norādītos maksājumus 15 (piecpadsmit) kalendāro dienu laikā pēc Iznomātāja rēķina saņemšanas, ieskaitot tos Iznomātāja rēķinā norādītajā bankas kontā. Rēķini tiek izrakstīti elektroniski un ir derīgi bez paraksta.
- 2.4. Nomniekam rēķini tiek nosūtīti elektroniski uz tā elektroniskā pasta adresi: \_\_\_\_\_.
- 2.5. Nomnieks apņemas 3 (trīs) darba dienu laikā no Līguma parakstīšanas dienas ieskaitīt Iznomātāja bankas kontā drošības naudu viena mēneša Nomas maksas apmērā, kas ir \_\_\_\_\_ (turpmāk – Drošības nauda). Drošības nauda uzskatāma par Nomnieka saistību nodrošinājumu. Iznomātājam ir tiesības izmantot Drošības naudu jebkuru Nomnieka parāda saistību dzēšanai vai Iznomātājam radīto zaudējumu atlīdzībai, tajā skaitā paturēt Drošības naudu kā kompensāciju par Līguma pirmstermiņa izbeigšanu saskaņā ar Līguma 3.6. punkta nosacījumiem, rakstveidā informējot par to Nomnieku. Ja Līguma darbības laikā Nomnieks godprātīgi pilda Līguma saistības un Iznomātājam nav jāizmanto Drošības nauda, tā ieskaitāma Nomas maksā par Līguma darbības termiņa pēdējo mēnesi un līdz ar to Nomniekam nav jāveic šis maksājums, izņemot - jāpiemaksā starpība, kas izveidojusies Nomas maksas palielināšanās gadījumā.

### **3. Līguma stāšanās spēkā, grozīšanas, papildināšanas un izbeigšanas kārtība**

- 3.1. Līgums stājas spēkā ar Akta abpusējas parakstīšanas brīdi.
- 3.2. Līgums ir spēkā līdz \_\_\_\_\_. Par pēdējo Līguma darbības dienu Līguma izpratnē tiek uzskatīta noteiktā termiņa diena līdz plkst. 16.00.
- 3.3. Jebkuri grozījumi vai papildinājumi Līgumā izdarāmi rakstveidā, un tie kļūst par neatņemamu Līguma sastāvdaļu ar brīdi, kad tos ir parakstījušas abas Puses.
- 3.4. Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa, Pusēm rakstveidā par to vienojoties.
- 3.5. Pusēm ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu pirms termiņa, rakstveidā brīdinot par to otru Pusi vismaz 2 (divus) mēnešus iepriekš.
- 3.6. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku 1 (vienu) mēnesi iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī Nomnieka taisītos izdevumus Telpām, ja:
- 3.6.1. Nomnieka darbības dēļ tiek bojātas Telpas vai Nekustamais īpašums;
- 3.6.2. Nomnieks vairāk nekā mēnesi nemaksā Nomas maksu vai nenorēķinās par komunālajiem un citiem pakalpojumiem;
- 3.6.3. Nomniekam ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu, tai skaitā Nomnieks nemaksā Telpu apdrošināšanas izmaksas, nekustamā īpašuma nodokli vai tā kompensāciju un citas Nomas līgumā iekļautās izmaksas vai nenorēķinās par nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamajiem komunālajiem un citiem pakalpojumiem;
- 3.6.4. Telpas bez Iznomātāja piekrišanas tiek nodotas apakšnomā vai lietošanā trešām personām;
- 3.6.5. Nomnieks pārkāpj Līguma nosacījumus, t.sk., ja Nomnieks nav veicis Līgumā paredzētos kapitālieguldījumus Telpās vai nav veicis tos Līgumā noteiktajos termiņos;
- 3.6.6. Nomnieks veic Telpu pārplānošanu, rekonstrukciju, pārbūvi vai uzlabojumus Telpās, nesaskaņojot ar Iznomātāju.
- 3.7. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku 3 (trīs) mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Telpas nepieciešamas sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.
- 3.8. Ja Nomnieks vēlas pagarināt Līguma termiņu, ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) dienas pirms Līguma termiņa beigām viņš iesniedz Iznomātājam iesniegumu, norādot, uz kādu termiņu vēlas pagarināt nomas līgumu. Iznomātājs var pagarināt Līguma termiņu atbilstoši spēkā

esošajai VSIA „Šampētera nams” nekustamo īpašumu iznomāšanas kārtībai normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

- 3.9. Iznomātājs var vienpusēji izbeigt Līgumu Nomnieka maksātnespējas, reorganizācijas un/vai likvidācijas gadījumā.

#### **4. Pušu tiesības un pienākumi**

- 4.1. Pusēm ir pienākums ievērot spēkā esošos normatīvos aktus, kas saistīti ar Līgumā noteikto saistību izpildi, VSIA „Šampētera nams” nekustamo īpašumu iznomāšanas kārtību, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumu, Ministru kabineta 2018. gada 20. februāra noteikumus Nr. 97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi".
- 4.2. Nomniekam ir pienākums izmantot Telpas mērķim, kāds ir norādīts Līgumā. Telpu izmantošanai citam mērķim ir nepieciešama Iznomātāja rakstveida piekrišana.
- 4.3. Nomniekam ir pienākums savlaicīgi un saskaņā ar Līguma noteikumiem samaksāt Līgumā noteiktos maksājumus.
- 4.4. Nomniekam ir pienākums saudzīgi izturēties pret Telpām, par saviem līdzekļiem uzturēt tās tehniski un vizuāli labā kārtībā un izmantot, netraucējot sabiedrisko kārtību un drošību, ievērojot drošības tehnikas un ugunsdrošības noteikumus.
- 4.5. Nomniekam ir pienākums lietojot Telpas, ievērojot Latvijas Republikas normatīvos tiesību aktus, valsts iestāžu un pašvaldības noteikumus un lēmumus, kā arī citu kompetentu iestāžu prasības.
- 4.6. Nomniekam ir pienākums ziņot Iznomātājam par ugunsgrēka vai citu postošu nelaimes gadījumu iestāšanos Telpās un/vai ēkā, tiklīdz tas Nomniekam ir kļuvis zināms, un veikt avārijas seku likvidēšanu savas kompetences un iespēju robežās.
- 4.7. Nomniekam ir tiesības izvietot Telpās un uz ēkas fasādes informāciju par savu darbību un atrašanās vietu, saskaņojot to ar Iznomātāju un ievērojot normatīvajos tiesību aktos noteikto kārtību.
- 4.8. Nomniekam ir pienākums patstāvīgi nodrošināt savas saimnieciskās darbības veikšanu Telpās.
- 4.9. Nomniekam ir pienākums pirms jebkāda veida Telpu pārplānošanas, rekonstrukcijas, pārbūvēm, kā arī uzlabojumu veikšanas saņemt Iznomātāja rakstveida piekrišanu.
- 4.10. Nomniekam nav tiesību izmantot Nekustamā īpašuma teritoriju un koplietošanas telpas Nomniekam, tā pārstāvjiem, darbiniekiem un apmeklētājiem piederošo mantu novietošanai.
- 4.11. Nomniekam ir pienākums nepiegružot Nekustamā īpašuma teritoriju, atkritumus izmest vai novietot speciāli tam paredzētos konteineros.
- 4.12. Nomniekam ir pienākums saskaņot ar Iznomātāju autotransporta atrašanos, kustības un novietošanas kārtību Nekustamā īpašuma teritorijā.
- 4.13. Nomniekam nav tiesību nodot Telpas vai to daļu trešo personu lietošanā.
- 4.14. Nomniekam ir pienākums pēc Līguma termiņa beigām nodot Iznomātājam Telpas tehniski un vizuāli labā, lietošanai derīgā un ne sliktākā kā saņemot stāvoklī.
- 4.15. Nomniekam ir pienākums apmaksāt visus izdevumus, kas ir saistīti ar Telpu atbrīvošanu, nododot Telpas Iznomātājam.
- 4.16. Iznomātājam ir pienākums netraucēt Nomniekam lietot Telpas, palīgierīces, labierīcības un citas iekārtas, ja tās tiek ekspluatētas atbilstoši vispārpieņemtajām normām un ekspluatācijas noteikumiem.
- 4.17. Iznomātājam ir tiesības, 2 (divas) dienas iepriekš brīdinot Nomnieku un netraucējot Nomnieka normālu darbību, veikt vispārēju Telpu apsekošanu.
- 4.18. Iznomātājam ir tiesības ārkārtēju apstākļu gadījumā iekļūt Telpās jebkurā diennakts laikā bez iepriekšēja brīdinājuma.
- 4.19. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski nosūtīt Nomniekam attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt Nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā:
- 4.19.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo Nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10 %. Nomas maksas paaugstinājumu saskaņā ar šo punktu nosaka, sākot ar otro nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;

- 4.19.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi vai nodevas. Nomās maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos;
- 4.19.3. reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies Telpu plānotie pārvaldīšanas izdevumi;
- 4.19.4. ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību.
- 4.20. Ja Telpām ir nepieciešams remonts, renovācija, rekonstrukcija vai restaurācija un Nomnieks to veic saskaņā ar Līgumu par saviem līdzekļiem ar Iznomātāja rakstisku piekrišanu un akceptētu izmaksu tām, ievērojot normatīvo aktu prasības, pēc minēto darbu pabeigšanas Iznomātājs var lemt par Nomās maksas samazināšanu proporcionāli Nomnieka veiktajiem ieguldījumiem, ievērojot Civillikumā minētos nosacījumus par nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. Nomās maksu samazina, ja Iznomātājs konstatē, ka Nomnieks attiecīgos ieguldījumus ir veicis.
- 4.21. Pusēm ir pienākums pēc Līguma darbības beigām parakstīt Telpu pieņemšanas – nodošanas aktu par Telpu nodošanu Iznomātājam.
- 4.22. Pusēm nav tiesību izpaust konfidenciālu tehniska, finansiāla, komerciāla un cita rakstura informāciju, kas tām kļuvusi zināma par otru Pusi, izņemot, ja to pieprasa tiesībsargājošās iestādes.
- 4.23. Nomnieks ir atbildīgs par ugunsdrošības ievērošanu Telpās saskaņā ar Līguma pielikumā pievienoto atbildību sadalījumu par ugunsdrošības noteikumu ievērošanu nekustamajā īpašumā (līguma 3.pielikums).
- 4.24. Iznomātājam kā gādīgam un rūpīgam saimniekam ir tiesības un pienākums veikt ēkas būtiskos un konstruktīvos uzlabošanas darbus un teritorijas labiekārtošanas darbus, nodrošinot nekustamā īpašuma saglabāšanu, uzlabošanu, drošību un ilgtspējību. Šādu darbu veikšanai var tikt izmantots uzkrājums, kas veidojas nomas maksā iekļautajā remontdarbu komponentē. Nomniekam nav tiesību apšaubīt šo darbu nepieciešamību un veikšanas izmaksas. Tāpat Iznomātājam pēc Nomnieka pieprasījuma ir tiesības un pienākums veikt konkrētā Nomnieka Telpu pārplānošanu, pielāgošanu, rekonstrukciju, pārbūvi, kā arī citu uzlabojumu veikšanu, par šādu darbu veikšanu un finansējumu Puses vienojas, noslēdzot atsevišķu vienošanos pie šī Līguma.

## **5. Pušu atbildība un strīdu izšķiršanas kārtība.**

- 5.1. Puses saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem tiesību aktiem ir materiāli atbildīgas par Līguma saistību pārkāpšanu, kā arī par otram Pusei radītiem zaudējumiem.
- 5.2. Nomnieks ir pilnā apjomā materiāli atbildīgs par Nekustamajam īpašumam un/vai Telpām nodarītajiem bojājumiem vai to bojāeju, par trešajām personām radītiem zaudējumiem, ja tas noticis Nomnieka vainas dēļ.
- 5.3. Ja Nomnieks neveic Nomās maksas un/vai citu maksājumu Līgumā norādītajos termiņos un apmēros, Iznomātājs var prasīt no Nomnieka nokavējuma procentus 0,5 % (nulle, komats, pieci procenti) apmērā no kavētās maksājuma summas par katru nokavēto dienu, bet ne vairāk par 10% no kavētās maksājuma summas. Nokavējuma procentu samaksa neatbrīvo Nomnieku no pilnīgas pielīgto saistību izpildes.
- 5.4. Iznomātājs nav atbildīgs par komunālo un citu pakalpojumu sniedzēju vainas dēļ radītiem apgrūtinājumiem Telpu lietošanā.
- 5.5. Ja pēc Līguma termiņa notecējuma vai tā pirmstermiņa izbeigšanas Nomnieks neatbrīvo Telpas vai nenodod tās Iznomātājam ar pieņemšanas-nodošanas aktu, un Puses nav rakstveidā vienojušās par citu Telpu atbrīvošanas kārtību, Iznomātājs papildus ikmēneša Nomās maksai un citiem Līgumā noteiktiem maksājumiem par nokavēto laiku var prasīt no Nomnieka nokavējuma procentus 1 % (viens procents) apmērā no Nomās maksas par katru Telpu atbrīvošanas kavējuma dienu, bet ne vairāk par 10% no kopējās nomas maksas par nokavēto laiku. Iznomātājam šajā gadījumā ir tiesības bez papildu saskaņošanas ar Nomnieku ieiet Telpās, veikt tajās esošo kustamo mantu inventarizāciju un tās aizturēt saskaņā ar Civillikuma 1734. un turpmākajiem pantiem, tajā skaitā nogādāt tās noliktavā.

- 5.6. Visus strīdus un domstarpības, kas rodas sakarā ar Līguma izpildi, Puses risina sarunu ceļā. Ja sarunu ceļā strīds netiek atrisināts, tas tiek risināts tiesā, atbilstoši Latvijas Republikas normatīvo tiesību aktu noteikumiem. Puses vienojas prasību celt tiesā pēc Nekustamā īpašuma atrašanās vietas saskaņā ar Civilprocesa likuma 30. pantu.
- 5.7. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par šī Līguma pilnīgu vai daļēju neizpildi, ja tā radusies nepārvaramas varas rezultātā. Par nepārvaramu varu Puses uzskata ugunsgrēkus, dabas katastrofas, militāru agresiju, streikus, grozījumus Latvijas Republikas normatīvajos aktos, valsts institūciju lēmumus un citus nepārvaramas varas izpausmes veidus, kas traucē izpildīt šo Līgumu, un kas nav izveidojušies kā Pušu darbības vai bezdarbības tiešas vai netiešas sekas, un kurus Puses nav paredzējušas un nav varējušas paredzēt, noslēdzot šo Līgumu.

## 6. Citi noteikumi

- 6.1. Līgums ir saistošs Pušu un to attiecīgo tiesību un saistību pārņēmējiem, pilnvarotajiem un pārstāvjiem.
- 6.2. Pusēm 5 (piecu) darba dienu laikā jāpaziņo par savu rekvizītu izmaiņām.
- 6.3. Jautājumos, kas nav atrunāti Līgumā, Puses risina, piemērojot Latvijas Republikā spēkā esošos normatīvos tiesību aktus.
- 6.4. Ja kāds no Līguma noteikumiem zaudē savu juridisko spēku, tas neietekmē citus Līguma noteikumus.
- 6.5. Puses vienojas, ka ar Līguma izpildi saistītos jautājumus risinās šādas Pušu kontaktpersonas:
- 6.5.1. Iznomātāja kontaktpersona finanšu jautājumos – \_\_\_\_\_, tālrunis: \_\_\_\_\_, e-pasts: \_\_\_\_\_;
- 6.5.2. Iznomātāja kontaktpersona saimnieciskajos jautājumos – \_\_\_\_\_, tālrunis: \_\_\_\_\_, e-pasts: \_\_\_\_\_;
- 6.5.3. Nomnieka kontaktpersona – \_\_\_\_\_, tālr. – \_\_\_\_\_, e-pasts: \_\_\_\_\_.
- 6.6. Līgums bez tā pielikumiem sagatavots 2 (divos) eksemplāros latviešu valodā uz 5 (piecām) lapām. Viens Līguma eksemplārs glabājas pie Iznomātāja un viens – pie Nomnieka.
- 6.7. Līgumam pievienoti šādi pielikumi:
- 1.pielikums - Telpu plāns uz 1 (vienas) lapas;
  - 2.pielikums – Apsaimniekošanas darbību plāns uz \_\_\_\_ (\_\_\_\_) lapām;
  - 3.pielikums - Atbildības sadalījums ugunsdrošības jomā uz \_\_\_\_ (\_\_\_\_) lapām.

## 7. Pušu rekvizīti un paraksti

### Iznomātājs:

**VSIA „Šampētera nams”**

Reģistrācijas Nr. 50003000771

Juridiskā adrese: Citadeles iela 7,

Rīga, LV-1010

Banka: AS Swedbank

Konts: LV36HABA0001401055645

Kods: HABALV22

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_.\_\_\_\_/

### Nomnieks:

\_\_\_\_\_

Reģistrācijas Nr. \_\_\_\_\_

Juridiskā adrese: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, LV-\_\_\_\_\_

Banka: \_\_\_\_\_

Konts: \_\_\_\_\_

Kods: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_.\_\_\_\_/