

1.pielikums

Nekustamā "Jeru skola", Endzelē, Jeru pagastā, Valmieras novadā, ēkas ar kadastra apzīmējumu 9658 004 0221 001, nedzīvojamu pagrabstāva telpu Nr.111, Nr.112, Nr.113 pirmās rakstiskās nomas tiesību izsoles noteikumiem

PROJEKTS

## Nekustamā īpašuma nomas līgums

Valmierā

2023. gada \_\_.\_\_\_\_

**Valmieras novada pašvaldības**, reģistrācijas kods 90000043403, juridiskā adrese: Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201, **iestāde Rūjienas apvienības pārvalde**, Raiņa iela 3, Rūjiena, Valmieras novads, LV-4240, turpmāk - IZNOMĀTĀJS, kuras vārdā saskaņā Valmieras novada pašvaldības \_\_\_\_\_ rīkojas pašvaldības \_\_\_\_\_, no vienas puses, un

\_\_\_\_\_, personas kods/vienotais reģistrācijas Nr.\_\_\_\_\_, adrese: \_\_\_\_\_, turpmāk - NOMNIEKS, no otras puses, abi kopā saukti par Pusēm, katrs atsevišķi Puse, bez viltus, maldības un spaidiem, ar saistošu spēku Pusēm, Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem, pārmantotājiem un pilnvarniekiem, ievērojot, Valmieras novada pašvaldības Nekustamo īpašumu nomas un nomas tiesību izsoles komisijas \_\_\_\_\_ 2023. lēmumu Nr.\_\_\_\_ (protokols Nr. \_\_\_\_, \_.\$)\_\_\_\_\_, noslēdz nekustamā īpašuma nomas līgumu, turpmāk tekstā – Līgums:

### 1. Līguma priekšmets

1.1. IZNOMĀTĀJS nodod, bet NOMNIEKS pieņem nomā nekustamā īpašuma "Jeru skola", Endzelē, Jeru pagastā, Valmieras novadā, kadastra Nr. 9658 004 0221, daļu, kas sastāv no ēkas ar kadastra apzīmējumu 9658 004 0221 001, nedzīvojamām pagrabstāva telpām Nr.111, Nr.112, Nr.113, ar kopējo platību 28,0 m<sup>2</sup>, (turpmāk - Telpa) un proporcionāli telpas platībai atbilstoši 951 m<sup>2</sup> zemes no 64520 m<sup>2</sup> lielas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9658 004 0221, turpmāk tekstā viss kopā saukts – Īpašums, kas reģistrēts Jeru pagasta zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 100000449436. Īpašuma izmantošanas mērķis - komercdarbības veikšana.

### 2. Īpašuma nodošana Nomniekam

2.1. Īpašums NOMNIEKAM ir ierādīts dabā un zināms.

2.2. Īpašums tiks nodots NOMNIEKAM, parakstot Īpašuma nodošanas - pieņemšanas aktu, 10 (desmit) darba dienu laikā pēc LĪguma noslēgšanas. Īpašuma nodošanas – pieņemšanas aktu no IZNOMĀTĀJA puses sagatavo un paraksta Valmieras novada pašvaldības iestādes "Rūjienas apvienības pārvalde" pārvaldes vadītājs Ivo Virsis, tālr.26312008, e-pasts: [ivo.virsis@valmierasnovads.lv](mailto:ivo.virsis@valmierasnovads.lv). Ja NOMNIEKS nepārņem Īpašumu šajā punktā minētajā termiņā, IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs vienpusēji izbeigt šo LĪgumu.

### 3. Maksājumi

3.1. NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM nekustamā īpašuma nomas maksu šādos termiņos un kārtībā:

3.1.1. par iznomātām Telpām NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu \_\_\_\_\_ EUR (\_\_\_\_\_ euro un \_\_\_\_\_ centus) mēnesī par 1 m<sup>2</sup> un pievienotās vērtības nodokli saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem. Kopā telpu nomas maksa uz iznomāšanas brīdi mēnesī: \_\_\_\_\_ EUR x 28,0 m<sup>2</sup> + 21% PVN = \_\_\_\_\_ EUR (\_\_\_\_\_ euro un \_\_\_\_\_ centi). NOMNIEKS piekrīt, ka IZNOMĀTĀJS uz viņa e-pasta adresi: \_\_\_\_\_ nosūta elektroniski sagatavotu rēķinu, kas automātiski tiek autorizēts (apliecināts) ar vienīgi šim rēķinam atbilstošo unikālo (neatkārtojamo) autorizācijas numuru, kas sevī ietver grāmatvedības programmas ģenerētu ciparu kombināciju sastāvošu no dokumenta datuma, klienta koda, rēķina numura un vienīgi šim rēķinam atbilstošas ciparu kombinācijas.

3.1.2. Par 1.1. punktā norādītās zemes daļu NOMNIEKS maksā zemes nomas maksu saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumiem Nr.350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi", t.i. 1,5% no zemes kadastrālās vērtības gadā.

3.1.3. NOMNIEKS maksā nekustamā īpašuma nodokli likumā „Par nekustamā īpašuma nodokli” noteiktajā kārtībā.

- 3.2. Īpašuma Nomas maksu NOMNIEKAM jāmaksā no Īpašuma pieņemšanas - nodošanas akta parakstīšanas dienas.
- 3.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības mainīt (palielināt vai samazināt) nomas maksas apmēru Latvijas Republikas normatīvajos aktos paredzētajos gadījumos un kārtībā (uz Līguma slēgšanas brīdi - saskaņā ar Ministru kabineta 2018.gada 20.februāra noteikumiem Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi"), nosūtot NOMNIEKAM rakstveida paziņojumu vismaz četrus mēnešus iepriekš.
- 3.4. Papildus nomas maksai nomnieks veic maksājumus par elektroapgādi – atbilstoši individuālā skaitītāja rādījumiem. Maksājumus par sadzīves atkritumu izvešanu Nomnieks veic patstāvīgi, pamatojoties uz ar pakalpojuma sniedzēju noslēgto līgumu.

#### **4. IZNOMĀTĀJA tiesības un pienākumi**

- 4.1. Nodot NOMNIEKAM pilnībā atbrīvotas telpas.
- 4.2. Ievērot noteikumus, kuri IZNOMĀTĀJAM uzlikti saskaņā ar Līgumu un Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
- 4.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības jebkurā laikā, brīdinot par to NOMNIEKU 7 (septiņas) darba dienas iepriekš un, ievērojot NOMNIEKA sanitārās, higiēnas darba drošības un citas prasības, veikt vispārēju Telpu apskati, lai pārbaudītu Līguma izpildi un veiktu Telpu tehnisko apskati.
- 4.4. Veikt nepieciešamās darbības Latvijas Republikas normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā, nepieciešamības gadījumā piesaistot zvērinātu tiesu izpildītāju, lai atbrīvotu Telpas Līguma darbības termiņa izbeigšanās gadījumā vai arī tā pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā, ja NOMNIEKS nepilda Līguma saistības.
- 4.5. Līguma darbības laikā, kā arī tam beidzoties, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības pieprasīt no NOMNIEKA, bet NOMNIEKAM ir pienākums likvidēt visas tās izmaiņas un papildinājumus Īpašumā, kas būtiski pasliktina Īpašuma stāvokli un izdarīti bez IZNOMĀTĀJA rakstiskas piekrišanas.
- 4.6. IZNOMĀTĀJS garantē, ka tam ir attiecīgas tiesības un pilnvaras slēgt Īpašuma nomas Līgumu un uzņemties Līgumā noteiktās saistības. IZNOMĀTĀJS garantē, ka ir ievērota Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktā kārtība šī Līguma slēgšanai un NOMNIEKS var izmantot Telpas Līgumā noteiktajā termiņā bez jebkāda pārtraukuma no IZNOMĀTĀJA puses, izņemot gadījumus, kad ir likumisks pamats līguma izbeigšanai.
- 4.7. IZNOMĀTĀJS garantē, ka, ja NOMNIEKS (fiziska persona) nodibinās firmu Komerclikuma izpratnē un reģistrēs juridisko adresi Īpašumā, Līgums var tikt pārjaunots uz NOMNIEKA dibināto firmu saskaņā ar esošajiem Līguma nosacījumiem.

#### **5. NOMNIEKA tiesības un pienākumi**

- 5.1. NOMNIEKS apņemas Īpašumu izmantot tikai Līgumā noteiktajiem mērķiem. Īpašuma izmantošanai citiem mērķiem ir nepieciešama IZNOMĀTĀJA iepriekšēja rakstiska piekrišana. NOMNIEKS nedrīkst pieļaut Īpašuma lietošanu jebkuriem nelegāliem, Īpašumam riskantiem vai bīstamiem nolūkiem.
- 5.2. NOMNIEKAM savlaicīgi ir jāapmaksā nomas maksa par Īpašuma izmantošanu, kā arī pārējie maksājumi saskaņā ar Līguma noteikumiem. Par jebkura maksājuma, kas izriet no šī Līguma, kavējumu NOMNIEKS maksā līgumsodu 0,3% no laikā nesamaksātās summas par katru nokavēto dienu, bet ne vairāk kā 10% no kopējās attiecīgā maksājuma summas.
- 5.3. NOMNIEKS veic komunālos maksājumus (par apkuri, elektroapgādi, ūdensapgādi, kanalizāciju), pamatojoties uz IZNOMĀTĀJA izsniegtajiem rēķiniem, par sadzīves atkritumu izvešanu – pamatojoties uz pakalpojuma sniedzēja izsniegtajiem rēķiniem. NOMNIEKS var rakstiski saskaņojot ar IZNOMĀTĀJU, uzstādīt atsevišķus elektrības, ūdens un citus patēriņa uzskaites skaitītājus.
- 5.4. NOMNIEKA pienākums ir saudzīgi izturēties pret ēku, kurā atrodas Telpas, izmantot Telpas un pieguļošo zemesgabalu tikai saskaņā ar Līguma noteikumiem.
- 5.5. NOMNIEKAM ir tiesības veikt Īpašuma Telpu pārbūvi un iekārtu uzstādīšanu, lai nodrošinātu Īpašuma piemērotību plānotajai saimnieciskajai darbībai, saskaņojot būvprojektu ar IZNOMĀTĀJU. Gadījumā, ja NOMNIEKS veic Telpu remontu vai pārbūvi bez IZNOMĀTĀJA atļaujas, tad NOMNIEKAM ir Telpas jāatgriež iepriekšējā stāvoklī, kādā tās bija līdz pārbūvei, un jāapmaksā visi zaudējumi, kas ar to radīti IZNOMĀTĀJAM un trešajām personām.

- 5.6. NOMNIEKAM saskaņā ar normatīviem aktiem Īpašumā un tam pieguļošajā teritorijā jāievēro sanitārās un higiēnas prasības un ugunsdrošības noteikumi, jānodrošina sabiedriskā kārtība atbilstoši Īpašuma izmantošanas mērķim. Par minēto prasību izpildi atbild NOMNIEKS.
- 5.7. NOMNIEKAM jāuztur Īpašuma Telpas un tajās esošās iekārtas labā stāvoklī.
- 5.8. Bez IZNOMĀTĀJA rakstiskas atļaujas NOMNIEKS nedrīkst Īpašumu nodot apakšnomā.
- 5.9. Izbeidzoties Līguma darbības termiņam vai arī to izbeidzot priekšlaicīgi, NOMNIEKAM Īpašums ir jānodod IZNOMĀTĀJAM ne sliktākā stāvoklī, kā tas tika pieņemts, izņemot Īpašuma dabisko nolietošanos un Līguma darbības laikā veiktās pārbūves.
- 5.10. Nododot Telpas IZNOMĀTĀJAM, NOMNIEKAM uz sava rēķina ir jāapmaksā visi izdevumi, kas ir saistīti ar Īpašuma atbrīvošanu no NOMNIEKA Īpašuma.
- 5.11. NOMNIEKAM Īpašums jāatbrīvo 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc Līguma darbības termiņa beigām vai Līguma pirmstermiņa izbeigšanas brīža. Izbeidzot Līgumu, Īpašuma nodošana notiek, sastādot nodošanas - pieņemšanas aktu.
- 5.12. Atstājot Telpas saistībā Līguma termiņa izbeigšanos vai Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, NOMNIEKAM ir tiesības paņemt līdzīgi tikai tās viņam piederošās mantas un tikai tos Telpu uzlabojumus, kurus var atdalīt bez būtiska Telpu ārējā izskata un tehniskā stāvokļa bojāšanas.
- 5.13. NOMNIEKAM ir tiesības izmantot Īpašuma ēkas fasādi, kā arī laukumus, kuri atrodas pie Īpašuma, lai izvietotu izkārtnes un reklāmas. IZNOMĀTĀJS apņemas 10 (desmit) dienu laikā pēc NOMNIEKA pieprasījuma izsniegt rakstisku atļauju lai saņemtu izkārtnes pasi vai citu dokumentu saskaņā ar pašvaldības saistošajiem noteikumiem vai normatīvajiem aktiem.
- 5.14. Beidzoties Īpašuma nomas termiņam, NOMNIEKAM, ja tas ir pildījis Līguma noteikumus, ir pirmtiesības uz Līguma termiņa pagarināšanu, par ko NOMNIEKS IZNOMĀTĀJAM iesniedz rakstisku iesniegumu vismaz 30 (trīsdesmit) dienas pirms Īpašuma nomas perioda beigām.

## **6. Force Majeure**

Ja iznomātā nekustamā īpašuma vai tā ievērojama daļa tiek nojaukta vai kļūst nepiemērota turpmākajai izmantošanai zemestrīces, plūdu, vētras, vandālisma, nemieru, kara darbības rezultātā, NOMNIEKS ir tiesīgs ierosināt jautājumu par Līguma izbeigšanu vai nomas maksas samazināšanu vai atbrīvošanu no tās.

## **7. Līguma grozīšanas, papildināšanas un izbeigšanas kārtība**

- 7.1. Visus Līguma grozījumus un papildinājumus Puses veic rakstiskā formā, tie ir pievienojami Līgumam un ir tā neatņemamas sastāvdaļas. Nekādi mutiski papildinājumi netiks uzskatīti par Līguma noteikumiem.
- 7.2. Līgumu pirms termiņa var izbeigt rakstiskā formā, Pusēm vienojoties, kā arī citos Līgumā minētajos gadījumos un normatīvos aktos paredzētajos gadījumos.
- 7.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski informējot NOMNIEKU vismaz 2 (divus) mēnešus iepriekš un dodot vismaz 30 (trīsdesmit) dienu laiku novērst pārkāpumu, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, ja:
  - 7.3.1. NOMNIEKA darbības dēļ tiek bojātas Telpas;
  - 7.3.2. NOMNIEKAM ir bijuši vismaz trīs Nomas maksas maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu, NOMNIEKS nemaksā nekustamā īpašuma nodokli vai tā kompensāciju, vai citas Līgumā iekļautās izmaksas vai nenorēķinās par Telpu uzturēšanai nepieciešamajiem komunālajiem pakalpojumiem un nav novērsis pārkāpumus 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc IZNOMĀTĀJA brīdinājuma saņemšanas;
  - 7.3.3. Telpas bez IZNOMĀTĀJA piekrišanas tiek nodotas apakšnomā;
- 7.4. NOMNIEKAM ir tiesības izbeigt Līgumu pirms nomas termiņa beigām, ja tas atbilst viņa interesēm, jebkurā gadījumā rakstiski brīdinot par to IZNOMĀTĀJU vismaz 3 (trīs) mēnešus pirms Līguma izbeigšanas.
- 7.5. Nekustamā Īpašuma nomas periodam izbeidzoties, NOMNIEKAM ir pienākums:
  - 7.5.1. aizejot atstāt Īpašuma Telpas tīras;
  - 7.5.2. paņemt līdzīgi visas savas mantas;
  - 7.5.3. novākt visas piestiprinātās zīmes un reklāmas no Īpašuma Telpu iekšpuses un ārpusē, atjaunojot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;
  - 7.5.4. izlabot visus bojājumus Īpašumā, kas radušies pārvācoties.

## **8. Strīdu atrisināšana un pušu atbildība**

- 8.1. Puses risina strīdus, kas radušies saistībā ar Līguma izpildi, savstarpējās sarunās, bet, ja nevar vienoties, normatīvos aktos noteiktā kārtībā.
- 8.2. Puses ir savstarpēji atbildīgas par līgumsaistību nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi, par jebkuriem zaudējumiem, kas nodarīti Īpašumam vai otrai Pusei līgumslēdzēja vainas vai nolaidības dēļ, un atlīdzina otrai pusei šādā veidā radušos zaudējumus.
- 8.3. NOMNIEKAM ir tiesības pieprasīt un IZNOMĀTĀJAM ir pienākums nekavējoties iesniegt visus rēķinus par Līguma maksājumiem, kā arī paskaidrojumus par nomas maksas un komunālo maksājumu aprēķiniem.
- 8.4. Par jebkuru Līgumā noteikto maksājumu kavējumu NOMNIEKAM tiek aprēķināts līgumsods 0,3% apmērā no kavētā maksājuma summas par katru nokavēto dienu, nepārsniedzot 10% no pamatparāda vai galvenās saistības apmēra.
- 8.5. Līgumsoda naudas nomaksāšana neatbrīvo Puses no saistību pildīšanas un izpildes.

## 9. Līguma darbības termiņš

- 9.1. Līguma darbības termiņš ir **3 (trīs) gadi** no Īpašuma pieņemšanas - nodošanas akta parakstīšanas dienas. Līguma termiņa beigu datums neatbrīvo Puses no Līguma saistību izpildes.
- 9.2. Nomniekam ir zināms Īpašuma tehniskais stāvoklis uz tā iznomāšanas brīdi un par to nav pretenzijas pret IZNOMĀTĀJU.

## 10. Nobeiguma noteikumi

- 10.1. Puses Līgumu ir izlasījušas, piekrīt tā noteikumiem un to apliecina ar saviem parakstiem. Jautājumi, kuri Līgumā netiek atrunāti, tiks risināti Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 10.2. Ja kāds no Līguma noteikumiem zaudē spēku, tas neietekmē pārējo Līguma noteikumu spēkā esamību.
- 10.3. Kontaktpersonas ar Līguma izpildi saistītajos jautājumos:
  - 10.3.1. no IZNOMĀTĀJA puses: Valmieras novada pašvaldības Rūjienas apvienības pārvaldes Saimnieciskās nodaļas vadītājs Dairis Lācis, tālr.: +371 25662217, e-pasts: [dairis.lacis@valmierasnovads.lv](mailto:dairis.lacis@valmierasnovads.lv);
  - 10.3.2. no NOMNIEKA puses: \_\_\_\_\_
- 10.4. Līgums uzrakstīts uz \_\_\_ lappusēm ar vienu pielikumu uz 1 lappuses un parakstīts 2 eksemplāros, no kuriem 1 glabājas pie IZNOMĀTĀJA, bet 1 - pie NOMNIEKA. Abiem Līguma eksemplāriem ir vienāds juridisks spēks.
- 10.5. Līguma pielikumi:
  - 10.5.1. Īpašuma Telpu plāns, 1 eks. uz 1 lappuses.
  - 10.5.2. Telpu pieņemšanas – nodošanas akts 1 eks. uz 1 lappuses.

## 11. Pušu rekvizīti un paraksti

IZNOMĀTĀJS

**Valmieras novada pašvaldība**

Nod. maks. reģ. kods 90000043403

Juridiskā adrese: Lāčplēša iela 2,  
Valmiera, Valmieras nov., LV – 4201

**Iestāde Rūjienas apvienības pārvalde**

Faktiskā adrese: Raiņa iela 3, Rūjiena,  
Valmieras novads, LV-4240

Banka: AS SEB banka

Kods: UNLALV2X

Konta Nr.LV94 UNLA 0018 0001 4225 5

NOMNIEKS

Personas kods / reģistrācijas Nr.: \_\_\_\_\_

Adrese: \_\_\_\_\_

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

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

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

\_\_\_\_\_ Vārds Uzvārds

\_\_\_\_\_ Vārds Uzvārds