



TUKUMA NOVADA DOME

Reģistrācijas Nr.90000050975
Talsu iela 4, Tukums, Tukuma novads, LV-3101,
tālrunis 63122707, fakss 63107243, mobilais tālrunis 26603299, 29288876
www.tukums.lv e-pasts: dome@tukums.lv

APSTIPRINĀTI
ar Tukuma novada Domes 20.12.2018.
lēmumu (prot. Nr.26, 22.§.)

IZSOLES NOTEIKUMI

Tukumā

2018. gada 20. decembrī

Nr.38
(prot. Nr.26, 22.§.)

**Par pašvaldības nedzīvojamās telpas
Pils ielā 6B, Tukumā,
Tukuma novadā, nomas tiesību izsoli**

Noteikumi sastādīti, pamatojoties uz Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumu, Ministru kabineta 2018. gada 20. februāra noteikumiem Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi"

I. Vispārīgie jautājumi

1.1. Izsoles pamatojums – Tukuma novada Domes (turpmāk – Dome) 2018. gada 20. decembra lēmums „Par pašvaldības nedzīvojamās telpas Pils ielā 6B, Tukumā, Tukuma novadā, nomas tiesību izsoli” (prot. Nr.26, 22.§.).

1.2. Izsoles mērķis - iznomāt nedzīvojamo telpu Pils ielā 6B, Tukumā, Tukuma novadā, (turpmāk – Nedzīvojamā telpa) par maksimāli lielāko cenu, nosakot pretendentu, kas šādu cenu piedāvās ar mutiskās izsoles metodi.

1.3. Izsoles rīkotājs – Domes Īpašumu apsaimniekošanas un privatizācijas komisija, Talsu ielā 4, Tukumā, Tukuma novadā, LV-3101.

1.4. Par piedalīšanos izsolē dalībnieks maksā dalības maksu – 25,00 *euro*.

1.5. Papildus dalības maksai dalībnieks maksā nodrošinājumu – 100,00 *euro*.

1.6. Visi maksājumi ir veicami *euro*.

1.7. Maksājumi ir veicami Domes, reģistrācijas Nr.90000050975, AS „Swedbank” norēķinu kontā: LV17HABA0001402040731, kods: HABALV22.

II. Informācija par Nedzīvojamo telpu

2.1. Informācija par Nedzīvojamo telpu:

Nedzīvojamā telpa	Pils ielā 6B, Tukumā, Tukuma novadā, tirdzniecības kiosks ar kopējo platību 14,7 m ² (kadastra apzīmējums 9001 004 0578 001)
Izmantošanas veids	Komerccarbība
Maksimālais iznomāšanas termiņš	7 gadi
Citi noteikumi	- Tukuma novada pašvaldības īpašuma tiesības uz Nedzīvojamo telpu nav nostiprinātas zemesgrāmatā; - Nedzīvojamā telpa ir remontējamā stāvoklī, kurai nepieciešami kapitālieguldījumi Atzīme - kultūras piemineklis

2.2. Papildus informācija par Nedzīvojamo telpu un tās apskate, iepriekš sazvanoties ar Domes Īpašumu nodaļas vadītāju Viesturu Bērziņu, mob.tālr. 29104617.

III. Izsoles sākumcena un nomas līguma termiņš

3.1. Nedzīvojamās telpas nomas maksas sākumcena ir noteikta 5,30 *euro*/m² bez PVN mēnesī, kas kopumā sastāda 77,91 *euro* bez PVN mēnesī.

3.2. Izsole notiks 2019. gada 6. februārī plkst.15:00 Tukuma novada Domē Talsu ielā 4, Tukumā, Tukuma novadā, otrā stāvā - Sēžu zālē.

3.3. Izsole ir atklāta, mutiska, ar augšupejošu soli.

3.4. Izsolē piedalās tikai tie dalībnieki, kuri ir izpildījuši šo noteikumu IV nodaļas prasības.

3.5. Pirmais un turpmākie solīšanas soļi: 0,05 *euro* par vienu m² (bez PVN) mēnesī.

IV. Izsoles dalībnieki

4.1. Lai kļūtu par izsoles dalībnieku, pretendents līdz 2019. gada 4. februārim plkst.18:00 jāiesniedz Domē Talsu ielā 4, Tukumā, 315.kabinetā šādi dokumenti:

Fiziskai personai	Juridiskai personai
pieteikums par piedalīšanos izsolē	pieteikums par piedalīšanos izsolē
maksājuma dokumentu kopija, uzrādot oriģinālu, kas apliecina 1.4. un 1.5. punktā noteikto maksājumu veikšanu	maksājuma dokumentu kopija, uzrādot oriģinālu, kas apliecina 1.4. un 1.5. punktā noteikto maksājumu veikšanu
ja fizisko personu pārstāv pilnvarnieks – notariāli apliecināta pilnvara un pilnvarnieka personu apliecināšanas dokumenta kopija, uzrādot oriģinālu	ja komersantu nepārstāv tās likumīgais pārstāvis, bet pilnvarnieks, tad iesniedzama Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā noformēta pilnvara, kā arī likumīgā pārstāvja vai pilnvarnieka personu apliecināšanas dokumenta kopija, uzrādot oriģinālu

4.2. Pretendentam Latvijā, vai valstī, kurā tas reģistrēts vai kurā atrodas tā pastāvīgā dzīvesvieta, nedrīkst būt nodokļu parādu, tajā skaitā valsts sociālās apdrošināšanas iemaksu parādi, kas kopsummā kādā no valstīm pārsniedz 150 *euro*.

4.3. Pretendentus, kuri nav izpildījuši šo noteikumu 4.1. punkta prasības vai neatbilst 4.2. punkta prasībām, neiekļauj izsoles dalībnieku sarakstā un pēc informācijas saņemšanas par viņu bankas norēķinu kontu, atmaksā viņiem nodrošinājumu.

4.4. Komisija ir tiesīga pārbaudīt dalībnieku dokumentos sniegtās ziņas un, ja tiek atklāts, ka izsoles dalībnieks ir sniedzis nepatiesas ziņas, to svīturo no dalībnieku saraksta, nepieļauj dalību izsolē un neatmaksā nodrošinājumu. Atkārtotas izsoles gadījumā šīm personām nav atļauts piedalīties.

4.5. Ziņas par izsoles dalībniekiem nav izpaužamas līdz izsoles sākumam.

V. Nedzīvojamās telpas nomas līguma īpašie nosacījumi

5.1. Iznomātājam ir tiesības uzteikt Nedzīvojamās telpas nomas līgumu (turpmāk – Līgums) (pievienots) par to rakstiski brīdinot nomnieku trīs mēnešus iepriekš, ja nomnieks Nedzīvojamo telpu izmanto izsoles noteikumos un Līgumā neparedzētiem mērķiem, neatlīdzinot nomniekam zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu.

5.2. Nomniekam nav tiesības Nedzīvojamo telpu nodot apakšnomā bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas.

5.3. Papildus nomas maksai nomnieks maksā nekustamā īpašuma nodokli par Nedzīvojamo telpu.

5.4. Nomnieks patstāvīgi slēdz līgumus ar pakalpojumu sniedzējiem un nodrošina Nedzīvojamās telpas uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

5.5. Izsoles uzvarētāja, iemaksāto nodrošinājumu ieskaita Nedzīvojamās telpas nomas maksas norēķinos par pirmo nomas gadu.

VI. Izsoles norise

6.1. Izsoles dalībnieks vai viņa pilnvarotā persona izsoles telpās uzrāda personas apliecināšanu dokumentu un ar parakstu uz izsoles noteikumiem, apliecina, ka viņš ar tiem ir iepazinies un apņemas tos ievērot.

6.2. Ja izsoles dalībnieks vai viņa pilnvarotā persona izsoles telpā nevar uzrādīt personas apliecināšanu dokumentu, izsoles dalībnieks skaitās neieradies uz izsoli.

6.3. Solīšana notiek pa vienam izsoles solim.

6.4. Katrs solītājs ar parakstu apstiprina izsoles dalībnieku sarakstā savu pēdējo nosolīto cenu. Ja solītājs atsakās parakstīties, viņu svīturo no izsoles dalībnieku saraksta un neatmaksā nodrošinājumu.

6.5. Ja izsoles laikā neviens no solītājiem nepedalās solīšanā, tad visiem izsoles dalībniekiem neatmaksā nodrošinājumu.

VII. Izsoles rezultāti

7.1. Par izsoles uzvarētāju kļūst tas dalībnieks, kurš ir nosolījis visaugstāko cenu.

7.2. Gadījumā, ja neviens no izsoles dalībniekiem nav pārsolījis sākumcenu, izsole atzīstama par nenotikušu.

7.3. Izsoles komisija apstiprina izsoles protokolu, par ko paziņo izsoles uzvarētājam.

7.4. Izsoles rezultātus apstiprina 30 dienu laikā Domes sēdē.

7.5. Nedzīvojamās telpas nomas līgumu ar izsoles uzvarētāju slēdz 30 dienu laikā pēc izsoles rezultātu apstiprināšanas Domes sēdē.

7.6. Ja izsoles uzvarētājs nenoslēdz vai atsakās slēgt Nedzīvojamās telpas nomas līgumu šo noteikumu 7.6. punktā noteiktajā termiņā, tiesības nomāt Nedzīvojamo telpu par paša nosolīto augstāko cenu pāriet nākamajam augstākās cenas nosolītājam.

7.7. Nomniekam, kurš nosolījis nākamo augstāko cenu, ir tiesības divu nedēļu laikā no paziņojuma saņemšanas dienas paziņot izsoles rīkotājam par Nedzīvojamās telpas nomas līguma noslēgšanu.

7.8. Gadījumā, ja arī pārsolītais izsoles dalībnieks neizmanto viņam 7.7. punktā piešķirtās tiesības, izsole atzīstama par nenotikušu.

7.9. Izsoles dalībnieki, kuri nav uzvarējuši izsolē vai skaitās neieradušies uz izsoli, saņem atpakaļ iemaksāto nodrošinājumu viena mēneša laikā. Lai saņemtu nodrošinājumu, izsoles dalībnieki iesniedz izsoles rīkotājam iesniegumu ar norādi par bankas norēķinu kontu, uz kuru nodrošinājums ir jāpārskaita.

7.10. Izsoles dalībnieki samaksāto dalības maksu atpakaļ nesaņem.

7.11. Izsoles dalības nauda netiek ieskaitīta norēķinos par telpu nomu.

VIII. Noslēguma jautājums

8.1. Sūdzības par Izsoles rīkotāja darbībām iesniedzamas Tukuma novada Domē līdz izsoles rezultātu apstiprināšanas dienai.

Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr. _____

Rīgā, 2018. gada ____.

Tukuma novada Dome, adrese: Talsu iela 4, Tukums, LV-3101, tās pašvaldības izpilddirektores Daces Lebedas personā (turpmāk – **Iznomātājs**), no vienas puses, un _____, vienotais reģistrācijas Nr. _____, juridiskā adrese _____, LV-_____, _____ personā, kurš rīkojas, pamatojoties uz _____ (turpmāk – **Nomnieks**), no otras puses,

turpmāk kopā saukti par Pusēm un katrs atsevišķi par Pusi, pamatojoties uz Tukuma novada Domes 2018. gada 20. decembra lēmumu (prot. Nr.26, 22.§) “Par pašvaldības nedzīvojamās telpas Pils iela 6B, Tukumā, Tukuma novadā, nomas tiesību izsoli un izsoles noteikumu apstiprināšanu”, Tukuma novada Domes 2019.gada lēmumu (.....) (prot.Nr.,...), noslēdz šādu nekustamā īpašuma nomas līgumu (turpmāk – Līgums):

1. Līguma priekšmets

- 1.1. **Iznomātājs** nodod, un **Nomnieks** pieņem nomā nedzīvojamo telpu (kadastra apzīmējums 9001 004 0578 001) **Pils ielā 6B, Tukumā, Tukuma novadā**, ar kopējo platību 14,74 m² (turpmāk – Īpašums). Īpašuma plāns ir pievienots Līgumam (Pielikums Nr.1) un tā neatņemama sastāvdaļa.
- 1.2. Īpašums ir kultūras piemineklis.
- 1.3. Īpašums tiek iznomāts komercdarbībai.
- 1.4. **Nomnieks** uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja Īpašumu **Nomnieks** atbilstoši savai iecerei nevarēs izmantot komercdarbībai. **Iznomātājs** šajā gadījumā neatlīdzina **Nomniekam** nekādus izdevumus (tai skaitā, ne pieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus).

2. Līguma termiņš

- 2.1. Līgums stājas spēkā pēc Līguma abpusējas parakstīšanas un Īpašuma nodošanas - pieņemšanas akta (turpmāk – Akts) parakstīšanas.
- 2.2. Līgums ir spēkā 7 gadus no Līguma spēkā stāšanās dienas, t.i., **līdz 2025. gada 31. decembrim**.
- 2.3. Ja to atļauj normatīvie akti, pēc Līguma 2.2. punktā 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 mēnešus pirms Līgumā noteiktā termiņa beigām.

3. Samaksas noteikumi

- 3.1. Īpašuma nomas maksas ir noteikta _____ euro/m² bez PVN mēnesī, kas kopumā sastāda _____ euro bez PVN mēnesī (turpmāk – Nomas maksa).
- 3.2. Papildus Nomas maksai **Nomnieks** atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa likumā spēkā esošai nodokļa likmei maksā pievienotās vērtības nodokli (turpmāk – PVN).
- 3.3. Līguma darbības laikā nekustamā īpašuma nodokli un visus citus nodokļus un nodevas, kas paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz Īpašumu **Nomnieks** maksā patstāvīgi.

- 3.4. Nomas maksu **Nomnieks** sāk maksāt no Līguma spēkā stāšanās dienas. Pirmo Nomas maksas maksājumu proporcionāli dienu skaitam no Līguma spēkā stāšanās dienas līdz nākošajam mēnesim **Nomnieks** maksā **Iznomātāja** rēķinā norādītajā termiņā. Turpmāk maksājumus **Nomnieks** veic pa mēnešiem pārskaitījumā veidā, norādot šādus rekvizītus: saņēmējs: _____ (iemaksas mērķis: Līguma Nr. par kuru veikts maksājums) par kārtējo mēnesi līdz mēneša 15 datumam. Maksājums tiek uzskatīts par saņemtu dienā, kad tas ir saņemts **Iznomātāja** norēķinu kontā. Iznomātāja rēķini tiek sūtīti uz **Nomnieka** norādīto e-pastu: _____. Rēķina nesaņemšana nav uzskatāma par attaisnojumu Nomas maksas apmaksas neveikšanai Līgumā norādītajā termiņā.
- 3.5. Par maksājumu termiņu kavējumu **Nomnieks Iznomātājam** maksā nokavējuma procentus 0,1% no kavētās maksājuma summas par katru nokavēto dienu.
- 3.6. **Iznomātājam** ir tiesības, rakstiski nosūtot **Nomniekam** attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt Nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā:
- 3.6.1. 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;
- 3.6.2. 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 Īpašuma kadastrālā vērtība;
- 3.6.3. reizi 2 gados attiecībā uz nākamo nomas periodu, ja ir mainījušies **Iznomātāja** Īpašuma plānotie pārvaldīšanas izdevumi un aprēķinātā Nomas maksas izmaiņu starpība ir vismaz 2%;
- 3.6.4. ik pēc 6 gadiem, pārskatot Nomas maksu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai, ja tā nav zemāka par Līgumā noteikto. **Nomnieks** papildus Nomas maksai 30 dienu laikā no paziņojuma nosūtīšanas kompensē **Iznomātājam** sertificēta vērtētāja atlīdzības summu;
- 3.6.5. ja normatīvie akti paredz citu Nomas maksas apmēru vai Nomas maksas aprēķināšanas kārtību, ja tā nav zemāka par Līgumā noteikto.
- 3.7. **Iznomātājam** ir tiesības Līguma darbības laikā, pamatojoties uz **Nomnieka** rakstisku iesniegumu, samazināt Nomas maksu, ja Īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence. Nomas maksu nesamazina pirmajā gadā pēc Līguma spēkā stāšanās.
- 3.8. **Nomnieks** apņemas 30 dienu laikā pēc Līguma spēkā stāšanās dienas apdrošināt Īpašumu pret visa veida riskiem par saviem līdzekļiem, nodrošināt Īpašuma apdrošināšanas nepārtrauktību visā Līguma darbības laikā. Apdrošināšanas atlīdzības lielums tiek noteikts Īpašuma atjaunošanas vērtībā. Ja Īpašuma nolietojums ir lielāks par 50%, apdrošināšanas atlīdzības lielums ir Īpašuma faktiskā vērtība, bet tā nevar būt mazāka par Īpašuma kadastrālo vērtību. Kā apdrošināšanas atlīdzības saņēmējs polisē jānorāda **Iznomātājs**. Apdrošināšanas polise (polises) iesniedzama **Iznomātājam** 5 darba dienu laikā pēc attiecīga apdrošināšanas līguma noslēgšanas.

4. Pušu pienākumi un tiesības

- 4.1. Īpašuma stāvoklis **Nomniekam** ir zināms. Tas tiek iznomāts tādā stāvoklī, kādā tas ir nodošanas dienā un kāds ir fiksēts Līgumam pievienotajā Aktā.
- 4.2. Ja Īpašumam Līguma darbības laikā saskaņā ar **Iznomātāja** vērtējumu ir nepieciešama pārbūve, atjaunošana vai restaurācija un **Nomnieks** to veic saskaņā ar Līgumu par saviem līdzekļiem un ar **Iznomātāja** rakstisku piekrišanu, kas tiek izteikta, noslēdzot rakstisku vienošanos ar **Nomnieku**, ja šī vienošanās paredz izdevumu atlīdzināšanu, un akceptētu izmaksu tāmi, ievērojot normatīvo aktu prasības, pēc minēto darbu pabeigšanas **Iznomātājs**

Līguma darbības laikā Nomas maksu var samazināt proporcionāli **Nomnieka** veiktajiem ieguldījumiem, ievērojot Civillikumā minētos nosacījumus par nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. Nomas maksu samazina, ievērojot normatīvajos aktos un Līgumā paredzēto kārtību, ja **Iznomātājs** konstatē, ka **Nomnieks** attiecīgos ieguldījumus ir veicis. **Iznomātājs** neatlīdzina atlikušo ieguldījumu summu, kas, Līgumam beidzoties, nav ieskaitīta Nomas maksā.

- 4.3. **Nomnieks** ir atbildīgs par Īpašuma ekspluatāciju atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
- 4.4. **Nomniekam** ir pienākums visā Līguma darbības laikā veikt visas nepieciešamās darbības, lai nepasliktinātu Īpašuma tehnisko stāvokli un ārējo izskatu. Īpašuma kārtējais remonts un jebkāda būvniecība veicama atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Izdevumus par minētajiem remontdarbiem vai būvniecību sedz **Nomnieks**. **Nomniekam netiek atlīdzināti izdevumi**, tostarp, ne nepieciešamie, ne derīgie un ne greznuma; kārtējiem Īpašuma remontdarbiem, būvdarbiem, kosmētiskajiem remontiem, Īpašuma pielāgošanai **Nomnieka** vajadzībām, kadastrālajai uzmērīšanai, patvaļīgas būvniecības radīto seku novēršanai un Īpašuma uzturēšanai Līguma darbības laikā, kā arī netiek atlīdzināti jebkuri citi Īpašumā veiktie ieguldījumi un izdevumi, izņemot Līguma 4.6. punktā noteikto.
- 4.5. **Nomnieks** jebkurus būvdarbus var uzsākt tikai pēc veicamo darbu, to apjomu, plānoto ieguldījumu apjomu, tāmju un projekta saskaņošanas ar **Iznomātāju** un būvatļaujas saņemšanas normatīvajos aktos noteiktā kārtībā. Pēc būvdarbu nodošanas ekspluatācijā **Nomnieks** iesniedz **Iznomātājam** būvdarbu nodošanas un pieņemšanas ekspluatācijā akta apstiprinātu kopiju.
- 4.6. **Nomnieks** ir tiesīgs iesniegt **Iznomātājam** pieteikumu par izdevumu atlīdzināšanu gadījumā, ja:
 - 4.6.1. izdevumu atlīdzināšanu paredz Līgums, bet Līgumu nepieciešams uzteikt, jo Īpašums ir nepieciešams **Iznomātājam** tā publisko funkciju nodrošināšanai, – 30 dienu laikā no dienas, kad **Iznomātājs** ir uzteicis (datums, kas minēts uzteikuma vēstulē) Līgumu;
 - 4.6.2. **Nomnieks**, lai pasargātu Īpašumu no bojāejas, tam ir veicis neatliekamus izdevumus, kas ir saskaņoti ar **Iznomātāju**, bet to atlīdzināšana nav iespējama atlikušajā Līguma darbības termiņā, tos ieskaitot Nomas maksā, – 30 dienu laikā no dienas, kad izdevumi ir veikti un tos ir pieņēmis **Iznomātājs**.
- 4.7. Pieteikumam par izdevumu atlīdzināšanu (arī Līguma 4.2. punktā noteiktajā gadījumā) **Nomnieks** pievieno šādus dokumentus:
 - 4.7.1. Līguma vai atsevišķas Pušu vienošanās, kurā skaidri un nepārprotami fiksētas **Nomnieka** tiesības vai pienākums veikt izdevumus Īpašumā un kurā ir paredzētas **Nomnieka** tiesības saņemt izdevumu atlīdzināšanu, kopiju;
 - 4.7.2. sertificēta būvinženiera sagatavotu tehniskās apsekošanas slēdzieni par veicamo darbu nepieciešamību;
 - 4.7.3. dokumenta, kas apliecina **Iznomātāja** piekrišanu būvdarbu veikšanai, kopiju, bet gadījumos, kad darbu izpildei nepieciešams būvprojekts, – ar **Iznomātāju** saskaņota un normatīvajos aktos noteiktā kārtībā akceptēta būvprojekta kopiju;
 - 4.7.4. būvdarbu izmaksu tāmes, kuras ir saskaņojis **Iznomātājs**;
 - 4.7.5. būvdarbu veicēju atskaites (akti par veiktajiem darbiem, u.c.) par **Nomnieka** pasūtītajiem būvniecības darbiem un to izpildi, kas saskaņoti ar **Iznomātāju**;
 - 4.7.6. veikto darbu pieņemšanas un nodošanas aktu, kuru ir akceptējis **Iznomātājs**;
 - 4.7.7. par veiktajiem darbiem izdarīto maksājumu apliecinājošus dokumentus.
- 4.8. Ja Puses Līguma 4.2. punktā noteiktajā gadījumā ir noslēgušas vienošanos par ieguldījumu atlīdzināšanu, tad, ņemot vērā sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja atzinumu par atlīdzināmo izdevumu apmēru (vērtējumu pasūta **Iznomātājs**, un **Nomnieks** sedz vērtētāja izdevumus), **Nomnieka** ieguldīto līdzekļu apjoms tiek fiksēts, Pusēm parakstot atsevišķu vienošanos pie Līguma, kurā **Iznomātājs** akceptē veiktos ieguldījumus saskaņā ar **Iznomātāja**

saskaņotajiem būvdarbu apjomiem un ieguldījumiem un kurā Puses vienojas par atlīdzināmo izdevumu apmēru, izdevumu atlīdzināšanas kārtību, termiņiem, Nomas maksas samazināšanu, ievērojot Līgumā un normatīvajos aktos noteikto kārtību un, ievērojot, ka Līguma darbības laikā **Nomniekam** atlīdzināmie izdevumi var tikt ieskaitīti Nomas maksā, sedzot ne vairāk kā 60% no ikmēneša Nomas maksas bez PVN. **Iznomātājs** neatlīdzina atlikušo ieguldījumu summu, kas, Līgumam beidzoties, nav ieskaitīta Nomas maksā. Minētā vienošanās stājas spēkā pēc tās abpusējas parakstīšanas un kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

- 4.9. **Nomnieka** veiktie ieguldījumi var tikt atlīdzināti Līgumā noteiktajos gadījumos un Līgumā noteiktajā kārtībā, ievērojot normatīvo aktu prasības, izņemot gadījumus, kad Līgums tiek izbeigts saskaņā ar Līguma 5.1. punktu vai pēc paša **Nomnieka** iniciatīvas. Šādā gadījumā un citos Līguma izbeigšanas gadījumos **Nomnieks** nodod **Iznomātājam** bez atlīdzības **Nomnieka** izdarītos uzlabojumus, pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā.
- 4.10. **Nomniekam** jānodrošina Īpašumu ar nepieciešamajiem komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumiem (piemēram, elektroenerģija, kā arī atkritumu savākšana un piegulošās teritorijas uzkopšana u.c.), jāveic to patstāvīgi vai jāslēdz līgumi ar attiecīgajiem uzņēmumiem jeb Īpašuma apsaimniekotāju, ja tāds ir, jāveic samaksu saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem un jāuzņemas atbildību par šo maksājumu veikšanu.
- 4.11. **Nomnieks** uzņemas atbildību par Līguma 4.10. punkta izpildi un seko sanitāro normu un ugunsdrošības noteikumu ievērošanai, par avārijas situācijām nekavējoties paziņo organizācijām, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpi, veic neatliekamās pasākumus avārijas likvidēšanai un informē **Iznomātāju**.
- 4.12. **Nomnieks** veic Īpašuma apsardzi pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem.
- 4.13. Ja Īpašumam ir radušies bojājumi, tad **Nomnieks** nekavējoties novērš radušos bojājumus un sedz ar bojājumu novēršanu saistītos izdevumus, turpinot maksāt Nomas maksu pilnā apmērā.
- 4.14. **Nomniekam** nav tiesības nodot Īpašumu apakšnomā, izņemot gadījumus, ja ir saņemta **Iznomātāja** rakstiska piekrišana. Šajā gadījumā **Nomniekam** ir pienākums apakšnomas līgumā ietvert nosacījumu, ka tas stājas spēkā pēc saskaņošanas ar **Iznomātāju**. Apakšnomas līgums jāiesniedz **Iznomātājam** saskaņošanai, vienu līguma eksemplāru paredzot **Iznomātājam**. Apakšnomas darbības laiks nedrīkst pārsniegt Līguma darbības laiku. Ja apakšnomas līgumā noteiktā maksa par 1m² ir par 50% lielāka nekā Līgumā, tad **Nomniekam** jāizmaksā **Iznomātājam** 50% no apakšnomas līgumā noteiktās nomas maksas, kas pārsniedz Nomas maksu par 1m², bet atlikušie 50% paliek **Nomnieka** rīcībā.
- 4.15. **Nomniekam** ir pienākums uzturēt Īpašumu atbilstoši Tukuma novada domes saistošo noteikumu par Tukuma teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu prasībām. **Nomniekam** ir pienākums izpildīt pašvaldības institūciju, un **Iznomātāja** prasības, kas attiecas uz Īpašuma un apkārtējās teritorijas uzturēšanu kārtībā, ļaut **Iznomātāja** pārstāvjiem veikt Īpašuma tehnisko pārbaudi, nodrošināt pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā.
- 4.16. **Nomniekam** ir pienākums ievērot normatīvos aktus kultūras pieminekļu aizsardzības jomā un Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumus par kultūras pieminekļu izmantošanu un saglabāšanu.

5. Līguma izbeigšana un pretenziju iesniegšanas kārtība

- 5.1. **Iznomātājam** ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot **Nomnieka** zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un, neatlīdzinot **Nomniekam** jebkurus ar Īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus), par to paziņojot 30 dienas iepriekš, nosūtot rakstisku paziņojumu, šādos gadījumos:
 - 5.1.1. **Nomnieka** darbības vai bezdarbības dēļ tiek bojāts Īpašums;

- 5.1.2. **Nomnieka** Nomas maksas parāds pārsniedz 1 mēneša Nomas maksas apmēru;
- 5.1.3. **Nomnieks** vairāk nekā mēnesi nav norēķinājies par komunālajiem (piemēram, elektrība, atkritumu izvešana, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi u.c.) un apsaimniekošanas pakalpojumiem;
- 5.1.4. **Nomnieks** nav veicis Īpašuma apdrošināšanu;
- 5.1.5. **Nomnieks** vairāk nekā mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par Īpašumu;
- 5.1.6. **Nomniekam** ir pasludināts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpustiesas tiesiskās aizsardzības process;
- 5.1.7. ir apturēta **Nomnieka** saimnieciskā darbība;
- 5.1.8. **Nomniekam** ir uzsākts likvidācijas process;
- 5.1.9. **Nomnieks** Īpašumu nodod apakšnomā bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas, kā arī, ja **Nomnieks** nemaksā Iznomātājam Līguma 4.14. punktā norādītos 50% no apakšnomas līgumā noteiktās nomas maksas;
- 5.1.10. netiek izpildīti Īpašuma izmantošanas noteikumi, vai netiek sasniegts Līguma mērķis, ar kuru **Iznomātājam** bija tiesības rēķināties;
- 5.1.11. ja **Nomnieks** izmanto Īpašumu citam mērķim nekā minēts Līguma 1.3. punktā;
- 5.1.12. Līguma noteikumu neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod **Iznomātājam** pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;
- 5.1.13. **Nomnieks** veic patvaļīgu Īpašuma vai tā daļas pārbūvi un/vai pārplānošanu un/vai nojaukšanu un/vai maina to funkcionālo nozīmi, bojā to;
- 5.1.14. **Nomnieks** nepilda kādu no Līguma 4. punkta minētajiem pienākumiem;
- 5.1.15. **Nomnieks** Līgumā noteiktajos gadījumos **Iznomātāja** noteiktajā termiņā nekompensē **Iznomātājam** sertificēta vērtētāja atlīdzības summu.
- 5.2. Līgums var tikt priekšlaicīgi izbeigts, Pusēm vienojoties.
- 5.3. Ja Īpašums **Iznomātājam** nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai **Iznomātājam** ir tiesības, rakstiski informējot **Nomnieku** 3 mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot **Nomniekam** zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu.
- 5.4. **Nomnieks** var atteikties no Īpašuma lietošanas 2 mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot **Iznomātājam**. Šādā gadījumā **Iznomātājam** nav pienākuma atlīdzināt **Nomniekam** zaudējumus un izdevumus (arī ieguldījumus).
- 5.5. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo **Nomnieku** no pienākuma izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmis saskaņā ar Līgumu.
- 5.6. Ja Īpašums dabas stihijas rezultātā vai tās radītā ugunsgrēkā pilnīgi gājis bojā, Līgums tiek izbeigts, Pusēm vienojoties. Ja bojājums mazāks par 30% no Īpašuma vērtības, Līgums paliek spēkā, un atjaunošanas izdevumus sedz **Nomnieks**. Ja bojājums lielāks par 30%, Līgums paliek spēkā tikai pēc rakstiskas papildus vienošanās noslēgšanas.
- 5.7. Pēc Līguma termiņa izbeigšanās vai jebkuros citos Līguma izbeigšanas gadījumos **Nomniekam** jāatbrīvo Īpašums Līguma izbeigšanās dienā un jānodod tas **Iznomātājam** ar nodošanas – pieņemšanas aktu, izpildot šādus pienākumus:
 - 5.7.1. aizejot atstāt Īpašuma telpas tīras;
 - 5.7.2. paņemt līdzi visu personīgo īpašumu un iekārtas;
 - 5.7.3. noņemt visas piestiprinātās zīmes un reklāmas no Īpašuma telpu iekšpuses un ārpusē, atjaunot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;
 - 5.7.4. izlabot visus bojājumus Īpašumā, kas radušies telpu atbrīvošanas rezultātā;
 - 5.7.5. Īpašumu nodot labā stāvoklī. Ar labo stāvokli Līguma izpratnē saprotams tāds, kas nav sliktāks par to stāvokli, kāds tas bija Akta parakstīšanas brīdī;
 - 5.7.6. nodot **Iznomātājam** bez atlīdzības **Nomnieka** Īpašumā izdarītos neatdalāmos uzlabojumus, kā arī visus nepieciešamos un derīgos ieguldījumus, kurus ir veicis **Nomnieks**, un pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā. Tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina

Īpašuma telpu normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi nesabojājot tos un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.

- 5.8. **Nomnieks** piekrīt, ka **Nomnieka** un trešo personu kustamā manta, kas atradīsies Īpašumā nākamajā dienā pēc Līguma izbeigšanās, tiek atzīta par atmestu mantu, un **Iznomātājs** ir tiesīgs pārņemt to savā Īpašumā un rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem.
- 5.9. Līguma 5.7. punktā paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā **Nomniekam** jāmaksā līgumsods 1 gada Nomas maksas apmērā, kāds tas ir Līguma izbeigšanas brīdī, kā arī jāsedz **Iznomātājam** visa veida zaudējumi un izdevumi, kādi **Iznomātājam** radušies sakarā Līguma 5.7. punktā **Nomniekam** noteikto pienākumu nepildīšanu.

6. Garantijas

- 6.1. **Iznomātājs** garantē, ka **Nomnieks** var netraucēti izmantot Īpašumu Līguma darbības laikā bez jebkāda pārtraukuma vai traucējuma no **Iznomātāja** puses.
- 6.2. **Iznomātājs** apliecina, ka ir vienīgais, kuram ir pilnvaras slēgt Līgumu.
- 6.3. **Nomnieks** apliecina, ka persona, kas slēdz Līgumu juridiskās/fiziskās personas vārdā, ir pilnvarota slēgt Līgumu.

7. Īpaši noteikumi

- 7.1. Nomas attiecības ir saistošas Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem.
- 7.2. Visi paziņojumi un uzaicinājumi, kas nosūtīti ar ierakstītām vēstulēm uz Līgumā norādītajām Pušu adresēm, uzskatāmi par iesniegtiem pasta zīmoga norādītajā datumā.
- 7.3. **Nomnieks** apņemas 10 darba dienu laikā rakstiski paziņot **Iznomātājam** par rekvizītu maiņu. **Nomnieks** uzņemas visu atbildību par sekām, kas rodas, pārkāpjot šos noteikumus.
- 7.4. 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 apjomā, kas nepieciešams, lai veiktu parāda piedziņu.
- 7.5. 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. Visi Līguma pielikumi ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.
- 7.6. Ja spēku zaudēs kāds no Līguma noteikumiem, tas neietekmēs pārējo noteikumu spēkā esamību.
- 7.7. Pušu strīdi tiek izskatīti, Pusēm savstarpēji vienojoties, bet, ja Puses nevar vienoties – Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
- 7.8. Visus izdevumus par Līguma reģistrāciju zemesgrāmatā sedz **Nomnieks**. Līguma izbeigšanas gadījumā **Nomnieks** pilnvaro **Iznomātāju** veikt visas nepieciešamās formalitātes, t.sk. bez īpaša pilnvarojuma parakstīt Īpašuma nostiprinājuma līgumu nomas tiesību dzēšanai zemesgrāmatā, kā arī iesniegt, saņemt un veikt citas nepieciešamās darbības, lai dzēstu zemesgrāmatā ierakstu par nomas tiesību uz Līguma nomas objektu.
- 7.9. Līgums ir sastādīts uz 6 lapām 2 eksemplāros (ar Pielikumiem Nr.1, Nr.2), no kuriem viens eksemplārs paliek **Iznomātājam**, otrs eksemplārs – **Nomniekam**.

Iznomātājs:

Nomnieks:

1.pielikums

201_. gada _____

Nedzīvojamo telpu nomas līgumam

Nr. _____

TELPU PIENĒMŠANAS UN NODOŠANAS AKTS

Tukumā, 201_. gada ____.

Tukuma novada Dome, reģistrācijas Nr.90000050975, juridiskā adrese: Talsu ielā 4, Tukumā, LV-3101 (turpmāk – IZNOMĀTĀJS), _____, no vienas puses, _____ (turpmāk – NOMNIEKS), no otras puses, abi kopā saukti Puses, pamatojoties uz 201_. gada _____ starp Pusēm noslēgtā Nedzīvojamo telpu nomas līguma Nr. _____ (turpmāk – Līgums) 1.2. punktu, paraksta Telpas pieņemšanas un nodošanas aktu (turpmāk – AKTS):

1. IZNOMĀTĀJS nodod, un NOMNIEKS pieņem atlīdzības lietošanā nodotās **nedzīvojamās telpas Pils ielā 6B, Tukumā, Tukuma novadā**, ar kopējo platību 14,74 m² (turpmāk – Telpas).
2. uz Telpas nodošanas brīdi ir šādi skaitītāju rādītāji:
 - 2.1. elektrības skaitītājs Nr. _____:
 - 2.2. ūdens skaitītāja rādījums: _____;
3. NOMNIEKA apliecinājums par Telpu tehnisko stāvokli un pretenzijas par tā lietošanas nodošanu (ir/nav/pretenzijas) _____.
4. NOMNIEKS ar parakstu apliecina uz AKTA, ka ir apskatījis Telpas un atzīst, ka tās ir lietošanai LĪGUMĀ paredzētajiem mērķiem.
5. NOMNIEKS ar parakstu apliecina uz AKTA, ka IZNOMĀTĀJS ir nodevis IZNOMĀTĀJAM visus materiālus (atslēgas), kas nepieciešami, lai iekļūtu Telpās.
6. NOMNIEKS apņemas lietot 1.punktā minētās Telpas saskaņā ar Līguma noteikumiem.
7. AKTS sastādīts uz 1 lapas, parakstīts 2 eksemplāros, pa vienam katrai no Pusēm.

IZNOMĀTĀJS:

Tukuma novada Dome

Reģistrācijas Nr. 90000050975

Talsu iela 4, Tukums, LV-3101

Kontakttālrunis: 63122707

E-pasts: dome@tukums.lv

Banka: AS „Swedbank”

Kods: HABALV22

Konta Nr. LV17HABA0001402040731

NOMNIEKS:

Adrese: _____

Banka:

Konts:

Kods:

Kontakttālrunis:

2.pielikums
201_. gada _____
Nedzīvojamo telpu nomas līgumam
Nr. _____

TELPU PIEŅEMŠANAS UN NODOŠANAS AKTS

Tukumā, 20___. gada __. _____

Tukuma novada Dome, reģistrācijas Nr.90000050975, juridiskā adrese: Talsu ielā 4, Tukumā, LV-3101 (turpmāk – IZNOMĀTĀJS), _____, no vienas puses,

_____ (turpmāk – NOMNIEKS), no otras puses,
abi kopā saukti Puses, pamatojoties uz 201_. gada _____ starp Pusēm noslēgtā Nedzīvojamo telpu nomas līguma Nr. _____ (turpmāk – Līgums) 5.12. punktu, paraksta šādu Telpu pieņemšanas un nodošanas aktu (turpmāk – AKTS):

1. NOMNIEKS nodod, un IZNOMĀTĀJS pieņem **nedzīvojamās telpas Pils ielā 6B, Tukumā, Tukuma novadā**, ar kopējo platību 14,74 m² (turpmāk – Telpas).
2. uz Telpas nodošanas brīdi ir šādi skaitītāju rādītāji:
 - 2.1. elektrības skaitītājs Nr. _____ : _____
 - 2.2. ūdens skaitītāja rādījums: _____;
3. IZNOMĀTĀJS apliecina ar savu parakstu uz AKTA, ka ir apskatījis Telpas un pieņem tās.
4. IZNOMĀTĀJS apliecina, ka ir veicis Telpu Nomas maksu apmaksu pilnā apmērā atbilstoši Līguma nosacījumiem.
5. IZNOMĀTĀJS apliecina ar savu parakstu uz AKTA, ka NOMNIEKS ir nodevis IZNOMĀTĀJAM visus materiālus (atslēgas), kas nepieciešami, lai iekļūtu Telpās.
6. AKTS sastādīts uz 1 lapas, parakstīts 2 eksemplāros, pa vienam katrai Pusei.

IZNOMĀTĀJS:

Tukuma novada Dome

Reģistrācijas Nr. 90000050975

Talsu iela 4, Tukums, LV-3101

Kontakttālrunis: 63122707

E-pasts: dome@tukums.lv

Banka: AS „Swedbank”

Kods: HABALV22

Konta Nr. LV17HABA0001402040731

NOMNIEKS:

Adrese: _____

Banka:

Konts:

Kods:

Kontakttālrunis:
