

LĪGUMA PROJEKTS
Līgums Nr. 04-15/_____
par neapdzīvojamo telpu nomu Raunas ielā 14A, Cēsīs

Rīgā

2018. gada __. _____

Valsts akciju sabiedrība „Tiesu namu aģentūra”, reģistrācijas numurs 40003334410, juridiskā adrese Baldones iela 1B, Rīga, LV-1007 (turpmāk – Iznomātājs), tās valdes locekles Santas Sausiņas personā, kura rīkojas saskaņā ar sabiedrības statūtiem, no vienas puses, un _____, reģistrācijas numurs _____, juridiskā adrese _____ (turpmāk – Nomnieks), no otras puses,

Iznomātājs un Nomnieks atsevišķi un kopā turpmāk – Puse/Puses, pamatojoties uz rakstiskas izsoles par nekustamā īpašuma Cēsīs, Raunas ielā 14, neapdzīvojamo telpu nomu, identifikācijas Nr. 2018/1-I, rezultātiem, noslēdz šādu līgumu, turpmāk tekstā – Līgums.

1. Līguma priekšmets

- 1.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem lietošanā par maksu nekustamā īpašuma Raunas ielā 14A, Cēsīs, kadastra numurs 45010051503002 (turpmāk – Ēka), ____ stāva neapdzīvojamo/ās telpu/as Nr. ____ (____ m²) un tām proporcionālo koplietošanas telpu domājamo daļu ____ m² platībā (turpmāk – Telpas), kopējā Telpu platība ____ m².
- 1.2. Telpas Nomnieks izmanto _____.
- 1.3. Pirms Līguma parakstīšanas Nomnieks ar Telpu un Ēkas faktisko stāvokli ir iepazinies, par ko tam pretenziju nav. Telpu atrašanās vieta Nomniekam ir ierādīta un tās atzīmētas ar zaļu līniju šim Līgumam pievienotajā Ēkas stāva plāna shēmā (Līguma 1. pielikums).

2. Maksājumi un norēķinu kārtība

- 2.1. Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu par vienu Telpas platības kvadrātmetru mēnesī _____ EUR (*summa vārdiem*) un pievienotās vērtības nodokli atbilstoši šai summai, kas saskaņā ar Līguma 1.1. punktu mēnesī sastāda _____ EUR (*summa vārdiem*) un pievienotās vērtības nodokli atbilstoši šai summai.
- 2.2. Līguma 2.1. punktā norādītajā nomas maksā ietilpst:
 - 2.2.1. maksa par inženiertehnisko komunikāciju uzturēšanu;
 - 2.2.2. Ēkas ekspluatācijas izdevumi (pieguļošās teritorijas uzkopšana, jumta tīrīšana, atkritumu izvešana);
 - 2.2.3. nekustamā īpašuma nodoklis par Ēku un zemi, kas funkcionāli piederīga Ēkai, proporcionāli nomātajai platībai Ēkā.
- 2.3. Ja Nomnieks ar Iznomātāja starpniecību saņem komunālos pakalpojumus, Nomnieks maksā Iznomātājam atbilstoši attiecīgo pakalpojumu sniedzēju izrakstītajiem rēķiniem un proporcionāli Telpu platībai Ēkā.
- 2.4. Nomniekam ir tiesības, informējot par to Iznomātāju, bez Iznomātāja starpniecības, izmantot citus pakalpojumus (piemēram, telekomunikāciju, interneta pakalpojumi u.c.), slēdzot līgumus un patstāvīgi veicot norēķinus par pakalpojumu saņemšanu.
- 2.5. Nomnieks Telpu nomas samaksu par kārtējo mēnesi un samaksu par iepriekšējā mēnesī ar Iznomātāja starpniecību saņemtajiem (komunālajiem) pakalpojumiem, ja tādi tiek sniegti, apmaksā 10 (desmit) dienu laikā no rēķinu saņemšanas dienas. Iznomātājs nosūta Nomniekam Līgumā noteiktos rēķinus, sagatavojot tos atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa likuma 125. panta pirmās daļas nosacījumiem, elektroniskā veidā no Iznomātāja e-pasta adreses: rekini@tna.lv uz Nomnieka e-pasta adresi: _____, pievienojot šādu piezīmi: „Rēķins sagatavots elektroniski un derīgs bez paraksta.”
- 2.6. Maksa par Telpu nomu var tikt pārskatīta, Pusēm par to rakstiski vienojoties.
- 2.7. Visus maksājumus Nomnieks maksā Iznomātājam, pārskaitot naudu uz Iznomātāja norēķinu kontu kredītiestādē. Samaksa tiek uzskatīta par izdarītu ar brīdi, kad Nomnieka pārskaitītā

naudas summa nonāk Iznomātāja norēķinu kontā. Iznomātājs rēķinos norāda Nomnieka Līguma numuru, Līguma priekšmetu un mēnesi, par kuru aprēķināta maksa.

- 2.8. Nomnieks patstāvīgi veic samaksu un norēķinās par tiem pakalpojumiem, kurus tas saņem bez Iznomātāja starpniecības, tajā skaitā, par telefona un telefaksa sakariem, bezvada internetu u.c. pakalpojumiem pēc Nomnieka izvēles.

3. Iznomātāja tiesības un pienākumi

- 3.1. Iznomātājam ir tiesības:

- 3.1.1. avāriju gadījumos (ugunsgrēks, eksplozija, applūdināšana u.tml.) ieiet Telpās jebkurā dienas un nakts laikā, telefoniski par to paziņojot Līguma 4.5. punktā norādītajai personai;
- 3.1.2. Nomnieka klātbūtnē ienākt Telpās, lai tās apskatītu un novērtētu to tehnisko stāvokli, novērtētu Telpu izmantošanu atbilstoši Līgumā noteiktajam mērķim, kā arī pārbaudītu Telpās esošo komunālo pakalpojumu kontrolskaitītāju mērījumus.

- 3.2. Iznomātājam ir pienākums:

- 3.2.1. patstāvīgi, vai noslēdzot attiecīgus līgumus, nodrošināt Ēkas komunikāciju un inženiertehnisko sistēmu, tostarp ugunsdrošības ierīču, elektrotīklu, kanalizācijas sistēmas, ūdensapgādes un citu Ēkas tehnisko sistēmu darbību;
 - 3.2.2. regulāri veikt Telpu tehnisko apsekošanu, inženiertehnisko sistēmu un komunikāciju tehnisko apkalpošanu saskaņā ar iekārtu izgatavotāju tehniskajām prasībām un normatīvajiem aktiem;
 - 3.2.3. maksāt visus nodokļus, nodevas un citus maksājumus, kas saistīti ar Telpu ekspluatāciju un uzturēšanu;
 - 3.2.4. nekavējoties novērst Ēkas, tās inženiertehnisko sistēmu un komunikāciju, kā arī Nomnieka telpu bojājumus;
 - 3.2.5. savlaicīgi apmaksāt pakalpojumu sniedzējiem un uzņēmumiem no Nomnieka saņemto maksu par komunālajiem pakalpojumiem un citiem pakalpojumiem saskaņā ar Līgumu;
 - 3.2.6. nepieciešamības gadījumā veikt Ēkas jumta tīrīšanu ziemas sezonā.
- 3.3. Iznomātājs nav atbildīgs par Ēkā novietotajām Nomnieka iekārtām, inventāru un citu īpašumu.
- 3.4. Iznomātājs nav atbildīgs par komunālo un apsaimniekošanas sniegšanas pārtraukumiem, ja pārtraukumi nav radušies Iznomātāja vainas dēļ.
- 3.5. Iznomātāja par Līguma izpildi atbildīgā kontaktpersona ir VAS „Tiesu namu aģentūra” Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas pārvaldnieks Elviss Ozols, mobilais tālrunis 26514476, e-pasts: elviss.ozols@tna.lv.

4. Nomnieka tiesības un pienākumi

- 4.1. Nomniekam ir tiesības:

- 4.1.1. par saviem līdzekļiem ierīkot Telpās telefoncentrāles, serverus un citu aprīkojumu;
- 4.1.2. izmantot Ēkas adresi kā savu juridisko adresi;
- 4.1.3. izmantot visas koplietošanas telpas (gaiteni, kāpņu telpas u.tml.), kuru izmantošana ir nepieciešama normālai Telpu lietošanai.

- 4.2. Nomniekam ir pienākums:

- 4.2.1. briesmu un avārijas gadījumā Telpās nekavējoties veikt visus iespējamus neatliekamos pasākumus avārijas seku mazināšanai un novēršanai, ziņot par to attiecīgajam dienestam un Iznomātājam;
- 4.2.2. izmantot Telpas tikai Līgumā 1.2. punktā paredzētajam mērķim. Lai izmantotu Telpas un to platības citiem mērķiem, jāsaņem Iznomātāja rakstiska piekrišana;
- 4.2.3. saudzīgi izturēties pret Ēku un Telpām, kā arī pret apkārtējo teritoriju, izmantot Telpas ievērojot Ēkā esošo trešo personu intereses;
- 4.2.4. regulāri uzkopt Telpas un uzturēt tās pienācīgā kārtībā, pieļaujot dabisko Telpu nolietojuma pakāpi;
- 4.2.5. Telpās, Ēkā un apkārtējā teritorijā ievērot ugunsdrošības, elektrodrošības, darba drošības, darba aizsardzības, vides aizsardzības, sanitāros, ekspluatācijas un citus noteikumus;

- 4.2.6. neveikt jebkādas Telpas pārplānošanas un pārbūves darbus, tajā skaitā jebkādas remontdarbus bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas un darbu saskaņošanas;
 - 4.2.7. nenodot Telpas lietošanā trešajām personām (apakšnomā) bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas;
 - 4.2.8. neizvietot izkārtnes un reklāmas uz Ēkas fasādes bez rakstiskas Iznomātāja atļaujas;
 - 4.2.9. nepieciešamības gadījumā par saviem līdzekļiem un ar saviem spēkiem Telpās veikt kosmētisko remontu.
- 4.3. Nomnieks ir atbildīgs par tiem zaudējumiem, kas nodarīti Ēkai un/vai Telpām, Nomnieka, tā darbinieku, trešo personu un pilnvaroto personu nolaidības, ļaunprātīgas rīcības vai neuzmanības rezultātā.
 - 4.4. Nomnieks atbild par avārijām un ugunsgrēkiem Telpās un to izraisītām sekām visos gadījumos, kad tie izcēlušies Nomnieka, tā darbinieku, trešo personu un pilnvaroto personu rīcības rezultātā.
 - 4.5. Nomnieka par Līguma izpildi atbildīgā kontaktpersona ir _____, tālrunis: _____, e-pasts: _____.

5. Nepārvarama vara

- 5.1. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par Līguma pilnīgu vai daļēju neizpildi, ja šāda neizpilde radusies nepārvaramas varas rezultātā, kuras darbība sākusies pēc Līguma noslēgšanas un kuru nevarēja iepriekš ne paredzēt, ne novērst. Puses par nepārvaramas varas apstākļiem uzskata dabas stihijas (zemestrīces, plūdus, orkānus un tml.), ugunsgrēkus, jebkāda veida karadarbību, epidēmiju, okupāciju, terora aktus, blokādes, embargo, streikus (izņemot Pušu darbinieku streikus).
- 5.2. Nepārvaramas varas apstākļu pierādīšanas pienākums gulstas uz to Pusi, kura uz tiem atsaucas.
- 5.3. Par nepārvaramas varas apstākļu iestāšanos vai izbeigšanos otra Puse tiek informēta rakstveidā 3 (trīs) dienu laikā, skaitot no šādu apstākļu iestāšanās vai izbeigšanās.
- 5.4. Nepārvaramas varas apstākļu iestāšanās gadījumā Puses 5 (piecu) darba dienu laikā vienojas par Līgumā noteikto saistību izpildes termiņu un kārtību.

6. Līguma darbības termiņš un tā izbeigšana

- 6.1. Līgums stājas spēkā ar 2018. gada _____. _____ un ir spēkā līdz 20____. gada _____. _____, un līdz brīdim, kad Puses pēc Līguma termiņa notecējuma ir pilnībā izpildījušas visas saistības.
- 6.2. Pēc šī Līguma 6.1. punktā minētā termiņa notecējuma šis Līgums var tikt pagarināts, ja Nomnieks vismaz 1 (vienu) mēnesi pirms šī Līguma darbības termiņa beigām ir iesniedzis Iznomātājam par to rakstisku iesniegumu un Iznomātājs tam rakstiski izteicis savu piekrišanu.
- 6.3. Līgums var tikt laužts pirms Līguma 6.1. punktā norādītā termiņa, Pusēm par to rakstveidā vienojoties.
- 6.4. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku 2 (divas) nedēļas iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī Nomnieka taisītos izdevumus Telpām, ja:
 - 6.4.1. Nomnieka darbības, bezdarbības dēļ tiek bojāta Ēka un/vai Telpas;
 - 6.4.2. Nomnieka darbības dēļ tiek piesārņota Ēka un tai piegulošā teritorija;
 - 6.4.3. Nomnieks vairāk nekā 1 (vienu) mēnesi neapmaksā Iznomātāja izrakstītos rēķinus;
 - 6.4.4. Telpas bez Iznomātāja piekrišanas tiek nodotas apakšnomā;
 - 6.4.5. netiek izpildīti Telpu nomas izmantošanas nosacījumi un/vai noteikumi;
 - 6.4.6. Nomnieks būtiski pārkāpj Līguma noteikumus, kas rada vai varētu radīt zaudējumus Iznomātājam.
- 6.5. Nomnieks var vienpusēji pārtraukt šo Līgumu 30 (trīsdesmit) dienas iepriekš rakstiski paziņojot par to Iznomātājam. Šādā gadījumā Nomniekam jāsamaksā nomas maksa pilnā apmērā līdz faktiskai Telpu iznomāšanas dienai, kā arī jāsamaksā komunālie maksājumi par laiku līdz Telpu nodošanai.
- 6.6. Iznomātājs ir tiesīgs, rakstiski informējot Nomnieku 30 (trīsdesmit) dienas iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu.

7. Telpu nodošana

- 7.1. Faktu, ka Telpas nodotas lietošanā Nomniekam un Telpu faktisko un vizuālo stāvokli Puses apliecina ar attiecīgu pieņemšanas un nodošanas aktu (turpmāk – Akts), kas kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu (Līguma pielikums Nr. 2).
- 7.2. Pēc Telpu pieņemšanas lietošanā saskaņā ar Aktu, Nomnieks kļūst par Telpu turētāju.
- 7.3. Izbeidzot Līgumu vai iestājoties Līguma termiņa beigām, Nomnieks Telpas Iznomātājam nodod atpakaļ termiņa pēdējā dienā.
- 7.4. Telpu nodošanu Iznomātājam, Telpu faktisko stāvokli un tā izmaiņas salīdzinājumā ar Līguma 7.1. punktā norādītajā Aktā fiksēto Puses apliecina ar attiecīgu pieņemšanas un nodošanas aktu, kas kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
- 7.5. Nododot Telpas Iznomātājam, Nomnieks tās atstāj tīras, sakoptas un atdala no griestiem, sienām, grīdām un durvīm priekšmetus, kas nav piederīgi Telpām un nav Iznomātāja īpašums, ar noteikumu, ka Nomnieks izlabos jebkuru bojājumu, ko radījusi Telpu lietošana un atbrīvošana. Nomnieks par saviem līdzekļiem, rīkiem un darbaspēku nodrošina gruzu un nevajadzīgo mantu izvešanu.
- 7.6. Pēc nomas attiecību izbeigšanas Nomnieks nodod Iznomātājam bez atlīdzības Nomnieka izdarītos neatdalāmos uzlabojumus, pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā. Tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina Telpas normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi nesabojājot tos un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.

8. Pušu atbildība

- 8.1. Puses viena pret otru ir mantiski atbildīgas par līgumsaistību pārkāpšanu un tā rezultātā nodarīto zaudējumu radīšanu otrai Pusei saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 8.2. Par Līgumā noteikto maksājumu termiņa neievērošanu Nomnieks maksā Iznomātājam līgumsodu 0,5 % apmērā no nokavētā maksājuma summas par katru nokavēto dienu.
- 8.3. Iznomātājs nav atbildīgs par jebkādu zaudējumu atlīdzību Nomniekam, ja Nomnieks tīši, aiz nevēribas vai aiz nolaidības ir pieļāvis zaudējuma rašanos savā valdījumā esošām lietām, Telpai un tās tehniskajām komunikācijām.
- 8.4. Nomnieks ir atbildīgs par zaudējumu rašanos Iznomātājam, kurus radījušas ar Nomnieka darbību saistītās trešās personas rīcības.
- 8.5. Ja Nomnieks neatbrīvo Telpas Līgumā noteiktajos gadījumos un nenodod tās Iznomātājam ar pieņemšanas un nodošanas aktu, Nomnieks maksā līgumsodu 10 % apmērā no ikmēneša nomas maksas par katru dienu līdz Telpu atbrīvošanai un nodošanai.
- 8.6. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Puses no Līgumā noteikto saistību izpildes un visu zaudējumu atlīdzības pienākuma.
- 8.7. Zaudējumu atlīdzināšana neatbrīvo Puses no Līgumā noteikto saistību izpildes.
- 8.8. Līgumsoda samaksa netiek ieskaitīta zaudējumu summas aprēķinā.

9. Citi noteikumi

- 9.1. Visi Līguma grozījumi ir spēkā tikai tad, ja tie noformēti rakstveidā un ir Pušu parakstīti, izņemot Līguma 6.4., 6.5. un 6.6. punktu. Līguma grozījumi ar to abpusējas parakstīšanas brīdi kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
- 9.2. Visi paziņojumi Līguma sakarā nosūtāmi uz zemāk norādītajām adresēm un visi paziņojumi, izņemot rēķinus, tiek uzskatīti par saņemtiem, kad nogādāti personīgi vai pa faksu ar saņemšanas apstiprinājumu, vai 3 (trīs) dienas pēc tam, kad nosūtīti pa pastu Latvijas teritorijā ierakstītā vēstulē.
- 9.3. Pusēm ir pienākums 7 (septiņu) dienu laikā rakstveidā informēt vienai otru par izmaiņām Līgumā norādītajos rekvizītos, sakaru līdzekļu numuru nomaiņu, adresu un kredītiestāžu rekvizītu maiņu, kā arī par izmaiņām attiecībā uz Līgumā noteiktajām Pušu kontaktpersonām.
- 9.4. Neviena no Pusēm nav tiesīga bez otras Puses rakstiskas piekrišanas nodot kādu no Līgumā noteiktajām saistībām vai tās izpildi trešajām personām.

- 9.5. Jautājumos, kas nav atrunāti Līgumā, Puses vadīsies pēc spēkā esošajiem Latvijas Republikas tiesību aktiem. Ja kāds no Līguma noteikumiem zaudē spēku, tas neietekmē pārējo Līguma noteikumu spēkā esamību.
- 9.6. Strīdus, kuri rodas saistībā ar Līgumu, Puses risina savstarpējo sarunu ceļā. Ja vienošanās netiek panākta 30 (trīsdesmit) dienu laikā, strīda izskatīšana tiek nodota tiesā Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 9.7. Līgums sagatavots uz _____ lapām divos eksemplāros, pa vienam eksemplāram katrai Pusei.

10. Pušu rekvizīti

NOMNIEKS

Reģ. Nr _____
Juridiskā adrese _____
Banka: _____
Kods _____
Konta Nr. _____

IZNOMĀTĀJS

VAS „Tiesu namu aģentūra”
Reģ. Nr. LV40003334410
Baldones iela 1B, Rīga, LV-1007
Banka: AS „SEB banka”
Kods UNLALV2X
Konta Nr.LV64UNLA0002021469371

_____/V. Uzvārds/

_____/S. Sausiņa/

**Neapdzīvojamo telpu Raunas ielā 14A, Cēsīs,
nodošanas un pieņemšanas**

AKTS

Rīgā

2018. gada ____ . _____

Valsts akciju sabiedrība „Tiesu namu aģentūra”, reģistrācijas numurs 40003334410, juridiskā adrese Baldones iela 1B, Rīga, LV-1007 (turpmāk – Iznomātājs), tās valdes locekles Santas Sausiņas personā, kura rīkojas saskaņā ar sabiedrības statūtiem, no vienas puses, un

_____, reģistrācijas numurs _____, juridiskā adrese _____ (turpmāk – Nomnieks), no otras puses,

Iznomātājs un Nomnieks atsevišķi un kopā turpmāk – Puse/Puses, pamatojoties uz Pušu 2018. gada ____ . _____ noslēgtā līguma Nr. 04-15/____ (turpmāk – Līgums) 7.1. punktu sastāda neapdzīvojamo telpu nodošanas un pieņemšanas aktu (turpmāk – Akts).

- 1 Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem lietošanā par maksu nekustamā īpašuma Raunas ielā 14A, Cēsīs, kadastra numurs 45010051503002 (turpmāk – Ēka), ____ . stāva neapdzīvojamo/ās telpu/as Nr. ____ (____ m²) un tām proporcionālo koplietošanas telpu domājamo daļu ____ m² platībā (turpmāk – Telpas), kopējā Telpu platība ____ m².
2. Telpu plānojumu skatīt Līguma pielikumā Nr. 1.
3. Telpu tehniskais stāvoklis – labs.
4. Citas piezīmes (defekti, bojājumi, iekārtas, mēbeles u.c.):

-
5. Par nomā nodotajām Telpām Nomniekam prasījumu un pretenziju pret Iznomātāju uz Telpu pieņemšanas brīdi nav.

Nomnieks:

Iznomātājs:

_____/V. Uzvārds/

_____/S. Sausiņa/