

1.pielikums

Nekustamā īpašuma "Klubs", Valmieras pagasts, Valmieras novads, (kadastra apzīmējums 96900090176), daļas ar nosaukumu "Vanagu ūdens tornis", Valmiermuiža, Valmieras pagasts, Valmieras novads, zemes daļas un ūdens torņa būves pirmās mutiskās nomas tiesību izsoles noteikumiem

PROJEKTS

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMAS LĪGUMS

Valmierā

2023.gada __.____

Valmieras novada pašvaldības Burtnieku apvienības pārvalde, reģistrācijas Nr.90000043403, juridiskā adrese: Lāčplēša ielā 2, Valmierā, Valmieras novadā, LV-4201, kuru, saskaņā ar Valmieras novada pašvaldības izpilddirektores Evijas Voitkānes 21.03.2022. izdoto pilnvaru apvienību pārvalžu vadītājiem Nr.4.1.10/22/31., pārstāv Burtnieku apvienības pārvaldes vadītāja **Kristīne Auziņa**, turpmāk **IZNOMĀTĀJS**, 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 202_ gada _____lēmumu Nr.____ (protokols Nr. ___, _.§), "Par _____ izsoles rezultātu apstiprināšanu", noslēdz nekustamā īpašuma nomas līgumu, (turpmāk – Līgums):

1. Līguma priekšmets

- 1.1. IZNOMĀTĀJS nodod, bet NOMNIEKS pieņem nomas lietošanā nekustamā īpašuma "Klubs", Valmieras pagasts, Valmieras novads, (kadastra apzīmējums 9690 009 0176), daļu ar nosaukumu "Vanagu ūdens tornis", Valmiermuiža, Valmieras pagasts, Valmieras novads, ūdens torņa būve ar kadastra apzīmējumu 9690 009 0076 006 un tai pieguļošā zemes daļa 240m² platībā ar kadastra apzīmējumu 9690 009 0176, turpmāk viss kopā saukts – Īpašums. Īpašums reģistrēts Valmieras pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000450793.
- 1.2. Īpašuma izmantošanas mērķis – komunikāciju sakaru aparatūras uzstādīšana.

2. Īpašuma nodošana Nomniekam

- 2.1. NOMNIEKS ir iepazinies ar Īpašuma faktisko stāvokli un tā robežas NOMNIEKAM dabā ir zināmas.
- 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 "Burtnieku apvienības pārvalde" pārvaldes vadītāja Kristīne Auziņa, tālr. 26434663, e-pasts: kristine.auzina@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 iznomāto Īpašumu NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu ___ EUR (___ euro un ___ centus) mēnesī un pievienotās vērtības nodokli saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem. Kopā Īpašuma nomas maksa uz iznomāšanas brīdi mēnesī: ___ EUR + 21% PVN = ___ EUR (_____ euro un ___ centi). NOMNIEKS piekrīt, ka IZNOMĀTĀJS uz NOMNIEKA rekvizītos norādīto e-pasta adresi: _____ nosūta elektroniski sagatavotu rēķinu, kas automātiski tiek autorizēts (apliecināts) ar vienīgi šim rēķinam atbilstošu 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. NOMNIEKS maksā nekustamā īpašuma nodokli likumā „Par nekustamā īpašuma nodokli” noteiktajā kārtībā.
 - 3.2. Nomnieks kompensē IZNOMĀTĀJAM pieaicinātā sertificētā vērtētāja atlīdzības summu par izsoles sākuma nomas maksas noteikšanu 150,00 euro apmērā saskaņā ar IZNOMĀTĀJA sagatavoto rēķinu.
 - 3.3. Īpašuma Nomas maksu NOMNIEKAM jāmaksā no Īpašuma pieņemšanas - nodošanas akta parakstīšanas dienas.
 - 3.4. 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.
 - 3.5. Papildus nomas maksai NOMNIEKS veic maksājumus par elektroapgādi, pamatojoties uz paša noslēgto pakalpojumu līgumu.
 - 3.6. Nomniekam par saviem līdzekļiem Izsoles objektā pirms darbības uzsākšanas ir jāveic šādi uzlabošanas darbi un jānodrošina visu nomas periodu:
 - 3.6.1. metāla konstrukciju pretrūsas apstrādi;
 - 3.6.2. ūdens izsūkņēšanu no ūdens torņa pamatnes;
 - 3.6.3. hidroizolējošas kārtas iestrādi virs pamatu konstrukcijas;
 - 3.6.4. platformas izbūvi pie ieejas;
 - 3.6.5. esošo durvju demontāžu un izbūvē metāla vai PVC durvis;
 - 3.6.6. atsevišķas elektrības sadales un uzskaites uzstādīšanu.

4. IZNOMĀTĀJA tiesības un pienākumi

- 4.1. IZNOMĀTĀJS apņemas Līguma darbības laikā nepasliktināt NOMNIEKAM nodotā Īpašuma lietošanas tiesības;
- 4.2. Ievērot noteikumus, kuri IZNOMĀTĀJAM uzlikti saskaņā ar Līgumu un Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
- 4.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības:
 - 4.3.1. jebkurā laikā, brīdinot par to NOMNIEKU, veikt iznomātā zemesgabala apsekošanu tādā apjomā, lai pārliecinātos par zemesgabala izmantošanas atbilstību Līgumam;
 - 4.3.2. jebkurā laikā, brīdinot par to NOMNIEKU un ievērojot NOMNIEKA sanitārās, higiēnas, darba drošības un citas prasības, veikt vispārēju Telpu apskati, lai pārbaudītu Līguma izpildi un veiktu Telpu tehnisko apskati;
 - 4.3.3. prasīt NOMNIEKAM nekavējoties novērst tā darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma nosacījumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt tādējādi IZNOMĀTĀJAM radītos visus un jebkādus zaudējumus;
 - 4.3.4. rakstiski brīdināt NOMNIEKU par Līguma nosacījumu pārkāpumiem 10 dienu laikā no pārkāpuma fiksēšanas dienas;
 - 4.3.5. Līguma noteikumu neievērošanas gadījumā, ja tie turpinās 10 dienas pēc 4.3.4. apakšpunktā izteiktā brīdinājuma nosūtīšanas, kas tika veikts ar ierakstītu pasta sūtījumu, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības izbeigt Līgumu, rakstiski paziņojot par to NOMNIEKAM. Līguma izbeigšanas datums nedrīkst būt ātrāk kā pēc viena kalendārā mēneša no attiecīgā brīdinājuma nosūtīšanas dienas;
 - 4.3.6. IZNOMĀTĀJAM ir arī citas Līgumā un normatīvajos aktos noteiktās tiesības;
- 4.4. Veikt nepieciešamās darbības Latvijas Republikas normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā, nepieciešamības gadījumā piesaistot zvērinātu tiesu izpildītāju, lai atbrīvotu Īpašumu 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 Īpašumu Līgumā noteiktajā termiņā bez jebkāda pārtraukuma no IZNOMĀTĀJA puses, izņemot gadījumus, kad ir likumisks pamats līguma izbeigšanai.
- 4.7. Līguma pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā IZNOMĀTĀJS apņemas rakstiski brīdināt NOMNIEKU trīs mēnešus iepriekš.

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 maksājumus par elektroapgādi – pamatojoties uz pakalpojuma sniedzēja izsniegtajiem rēķiniem. NOMNIEKS var rakstiski saskaņojot ar IZNOMĀTĀJU, uzstādīt atsevišķus elektrības, ūdens un citus patēriņa uzskaites skaitītājus.
- 5.4. NOMNIEKS pieņem Īpašumu lietošanā par maksu un apņemas nepieļaut tā stāvokļa pasliktināšanos un vērtības samazināšanos
- 5.5. NOMNIEKA pienākums ir saudzīgi izturēties pret būvi, kurā atrodas Telpas, izmantot Telpas tikai saskaņā ar Līguma noteikumiem.
- 5.6. 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.
- 5.7. 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.
- 5.8. NOMNIEKAM jāuztur Īpašuma Telpas un tajās esošās iekārtas labā stāvoklī.
- 5.9. NOMNIEKS apņemas:
 - 5.9.1. ar savu darbību neizraisīt zemes applūšanu ar notekūdeņiem, nepieļaut piesārņošanu ar atkritumiem un novērst citus zemi postošus procesus;
 - 5.9.2. nepieļaut auglīgās augsnes virskārtas iznīcināšanu vai tās kvalitātes pasliktināšanos;
 - 5.9.3. ievērot zemesgabala lietošanas tiesību aprobežojumus, arī ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā;
 - 5.9.4. ar savu darbību neierobežot piekļuvi Īpašumā esošajām komunikācijām;
 - 5.9.5. ar savu darbību neaizskart blakus esošo zemes gabalu īpašnieku, lietotāju un iedzīvotāju likumīgās intereses;
 - 5.9.6. zemesgabala sakopšanu un apsaimniekošanu veikt uz sava rēķina un saviem spēkiem;
 - 5.9.7. nekavējoties, par saviem līdzekļiem, novērst savas darbības rezultātā radušos kaitējumus vai atlīdzināt to rezultātā IZNOMĀTĀJAM radušos zaudējumus normatīvajos aktos noteiktā kārtībā;
- 5.10. Bez IZNOMĀTĀJA rakstiskas atļaujas NOMNIEKS nedrīkst Īpašumu nodot apakšnomā trešajai personai.
- 5.11. 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. Viss, kas atradīsies uz zemesgabala pēc tā nodošanas tiks uzskatīts par pamestu mantu, kuru IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs izmantot pēc saviem ieskatiem;

- 5.12. Nododot Īpašumu IZNOMĀTĀJAM, NOMNIEKAM uz sava rēķina ir jāapmaksā visi izdevumi, kas ir saistīti ar Īpašuma atbrīvošanu no NOMNIEKA Īpašuma.
- 5.13. 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.
- 5.14. 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.
- 5.15. 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.
- 5.16. 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 bojāts Īpašums;
 - 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 Īpašuma uzturēšanai nepieciešamajiem komunālajiem pakalpojumiem un nav novērsis pārkāpumus 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc IZNOMĀTĀJA brīdinājuma saņemšanas;
 - 7.3.3. Īpašums bez IZNOMĀTĀJA piekrišanas tiek nodots 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 un teritoriju sakoptu;
 - 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 **5 (pieci) 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: saimnieciskajos jautājumos Valmieras novada pašvaldības iestādes Burtnieku apvienības pārvaldes Īpašumu apsaimniekošanas speciālists Jānis Rodziņš, tālrunis +371 22113119, e-pasts: janis.rodzins@valmierasnovads.lv;
 - 10.3.2. no **NOMNIEKA** puses: _____
- 10.4. Līgums uzrakstīts uz ___ lapām ar diviem pielikumiem 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 shēma 1 eks. uz 1 lapas.
 - 10.5.2. Īpašuma pieņemšanas – nodošanas akts 1 eks. uz 1 lapas.

11. Pušu rekvizīti un paraksti

IZNOMĀTĀJS
Valmieras novada pašvaldības
Burtnieku apvienības pārvalde
Reģ.Nr. 90000043403
Adrese: Lāčplēša iela 2, Valmiera
Valmieras novads, LV-4201
Tālruni: 64207120
E-pasts: pasts@valmierasnovads.lv
Banka: A/s SEB Banka
Kods UNLALV2X
Konts Nr.LV94UNLA0018000142255

NOMNIEKS

Personas kods / reģistrācijas Nr.: _____
Adrese: _____
Tālrunis: _____
e-pasts: _____
Banka: _____
Konts: _____
Kods: _____

_____ K.Auziņa

_____ V.Uzvārds