

3.pielikums
Nekustamā īpašuma Rūpniecības ielā 1, Valmierā,
Valmieras novadā, kadastra Nr.96010131811, daļas –
jaunbūvējamās ražošanas ēkas un tai funkcionāli
nepieciešamās zemes vienības nomas tiesību un
vienības daļas, kadastra apzīmējums 9601 013 0090
8001 apbūves tiesību pirmās mutiskās IZSOLES
NOTEIKUMIEM

PROJEKTS

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMAS LĪGUMS Nr. _____

Valmierā, Valmieras novadā

2023.gada ____.

Valmieras novada pašvaldība, nodokļu maksātāja reģistrācijas kods 90000043403 (turpmāk – Iznomātājs), kuru saskaņā ar Valmieras novada pašvaldības nolikumu pārstāv tās _____, no vienas puses un

_____, reģistrācijas Nr. _____, juridiskā adrese: _____ (turpmāk – Nomnieks), tā _____ personā, kas rīkojas pamatojoties uz _____, no otras puses, abi kopā saukti par Pusēm, bet katrs atsevišķi - Puse, ar saistošu spēku Pusēm, Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem, pārmantotājiem un pilnvarniekiem, ievērojot:

- Valmieras novada pašvaldības Eiropas Reģionālās attīstības fonda specifiskā atbalsta mērķa 5.6.2. "Teritoriju revitalizācija, reģenerējot degradētās teritorijas atbilstoši pašvaldību integrētajām attīstības programmām" īstenošanas noteikumi" un 13.1.3. specifiskā atbalsta mērķa "Atveseļošanas pasākumi vides un reģionālās attīstības jomā" 13.1.3.3. pasākuma "Teritoriju revitalizācija uzņēmējdarbības veicināšanai pašvaldībās" ietvaros īstenojamo projektu "Industriālo teritoriju attīstība Valmierā – 2.kārta" Nr.5.6.2.0/20/I/012;
- Iznomātāja Nekustamo īpašumu nomas un nomas tiesību izsoles komisijas 20.06.2023. sēdes lēmumu Nr.164 (protokols Nr.10, 1.§) "Par nekustamā īpašuma Rūpniecības ielā 1, Valmierā, Valmieras novadā, kadastra Nr.96010131811, daļas – jaunbūvējamās ražošanas ēkas un tai funkcionāli nepieciešamās zemes vienības nomas tiesību un zemes vienības daļas, kadastra apzīmējums 9601 013 0090 8001, apbūves tiesību pirmās mutiskās izsoles izsludināšanu";
- Iznomātāja Nekustamo īpašumu nomas un nomas tiesību izsoles komisijas _____.2023. sēdes lēmumu Nr.____ (protokols Nr.____, ____§) "Par nekustamā īpašuma Rūpniecības ielā 1, Valmierā, Valmieras novadā, kadastra Nr.96010131811, daļas – jaunbūvējamās ražošanas ēkas un tai funkcionāli nepieciešamās zemes vienības nomas tiesību un zemes vienības daļas, kadastra apzīmējums 9601 013 0090 8001, apbūves tiesību pirmās mutiskās izsoles rezultātu apstiprināšanu",

noslēdz šādu nekustamā īpašuma nomas līgumu (turpmāk – Līgums):

1. NOMAS OBJEKTS

1.1. Nomas objektu veido:

- 1.1.1. Valmieras novada pašvaldības nekustamajā īpašumā ar kadastra numuru 9601 013 1811 un adresi: Rūpniecības iela 1, Valmiera, Valmieras novads, izbūvējamā ražošanas ēka 4101,0 m² platībā, tai skaitā ražošanas telpas 3574,7 m² platībā un biroja telpas 526,3 m² (ieskaitot ģērbtuves darbiniekiem, sanitārie mezgli) (turpmāk – Ēka), Ēka nav reģistrēta zemesgrāmatā (pielikums Nr.1).
- 1.1.2. ar Ēku neatdalāmi saistītās, izbūvējamās būves, tai skaitā četras iebrauktuves/izbrauktuves, divi asfaltēti stāvlaukumi ar apgaismojumu, velosipēdu statīvs, teritorijas nožogojums, vārti (turpmāk – Inženierbūves);
- 1.1.3. Ēkai un Inženierbūvēm piesaistītās zemes vienības, kadastra apzīmējums 9601013 0090, daļas 8300 m² platībā (turpmāk saskaņā ar pielikumu Nr.2 – Zemesgabals "A"), turpmāk viss kopā saukts – Nomas objekts, kas ir IZSOLES OBJEKTA neatņemama sastāvdaļa.

- 1.2. Ēkas telpu izvietojuma shēma (1.pielikums) un Zemesgabala "A" izkopējums no digitālās kartes (2.pielikums) pievienots Līgumam, un tie ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.
- 1.3. Nomas objekts saskaņā ar Valmieras pilsētas teritorijas plānojumu (no 2017.gada) un tā 08.12.2016. saistošajiem noteikumiem Nr.270 „Valmieras pilsētas teritorijas plānojuma (no 2017.gada) grafiskā daļa, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” zemes vienībai Rūpniecības iela 1, Valmierā, Valmieras novadā, kadastra apzīmējums 9601 013 0090, ir noteikta funkcionālā zona "Rūpnieciskās apbūves teritorija", galvenais Ēkas lietošanas veids – Rūpnieciskās ražošanas ēkas (kods 1251).
- 1.4. Ēkas un Inženierbūvju būvniecība ir būvdarbu stadijā. Plānotais Nomas objekta nodošanas ekspluatācijā termiņš ir 2023.gada 31.decembris, izmaiņu gadījumā Iznomātājs informēs Nomnieku par termiņa izmaiņām.
- 1.5. Nomas objekta būvdarbi tiek veikti, pamatojoties uz Valmieras novada Būvvaldes 2020.gada 22.jūlijā izsniegtu būvatļauju Nr.BIS-BV-4.1-2020-4736 (Būvniecības lietas Nr.BIS-BL-240252-1310).
- 1.6. Ēkas un inženierbūvju platība var mainīties, ja tiek reģistrēti vai aktualizēti Ēkas un inženierbūvju kadastra dati pēc Ēkas un Inženierbūvju vai to daļas kadastrālās uzmērīšanas.

2. LĪGUMA PRIEKŠMETS

- 2.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem nomā Nomas objektu.
- 2.2. Nomnieks ir apsekojis Nomas objektu un iepazīties ar to. Nomas objekta robežas un stāvoklis Nomniekam ir zināms un par to nav nekādu pretenziju. Nomas objekts tiks nodots Nomniekam tādā stāvoklī, kādā tas būs nodošanas dienā. Nomas objektu Iznomātājs nodod Nomniekam 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Nomas objekta nodošanas ekspluatācijā, sastādot nodošanas - pieņemšanas aktu, kas pēc abpusējas parakstīšanas kļūst par Līguma pielikumu, tā neatņemamu sastāvdaļu.
- 2.3. Nomas objekts tiek iznomāts Nomniekam pieteikumā dalībai Nomas objekta nomas tiesību izsolē (5.pielikums) paredzētās komercdarbības veikšanai, īstenojot Iznomātāja projektu "Industriālo teritoriju attīstība Valmierā – 2.kārta", Nr.5.6.2.0/20/I/012 (turpmāk – Projekts) Eiropas Reģionālās attīstības fonda darbības programmas "Izaugsme un nodarbinātība" 5.6.2. specifiskā atbalsta mērķa "Teritoriju revitalizācija, reģenerējot degradētās teritorijas atbilstoši pašvaldību integrētajām attīstības programmām" un 13.1.3. specifiskā atbalsta mērķa "Atveseļošanas pasākumi vides un reģionālās attīstības jomā" 13.1.3.3. pasākuma "Teritoriju revitalizācija uzņēmējdarbības veicināšanai pašvaldībās" ietvaros.
- 2.4. Nomnieks apņemas patstāvīgi iegūt visus nepieciešamos saskaņojumus, atļaujas un citus nepieciešamos dokumentus, lai Nomas objektu varētu izmantot Līguma 2.3.punktā norādītajam mērķim. Visas grūtības un izdevumus, kas saistīti ar nepieciešamo saskaņošanu un atļauju iegūšanu, kā arī citu dokumentu iegūšanu, Nomnieks uzņemas patstāvīgi un uz sava rēķina.
- 2.5. Nomnieks apņemas patstāvīgi par saviem līdzekļiem veikt Ēkas pielāgošanu, tai skaitā arī papildus iekšējo inženierkomunikāciju un cita veida inženiersistēmu izbūvi, ja tāda ir nepieciešama, lai Nomas objektu izmantotu Līguma 2.3.punktā norādītajam mērķim. Darbi veicami atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošiem būvniecību regulējošiem normatīvajiem aktiem. Nomniekam ar Iznomātāju jāsaņem būvdarbi, tajā skaitā Ēkā iebūvējamās iekārtas un ierīces atbilstoši normatīvajam regulējumam.
- 2.6. Lai nodrošinātu Iznomātāja īstenošanā Projekta sasniedzamos rādītājus, Nomniekam ir pienākums līdz 2028.gada 31.decembrim IZSOLES OBJEKTĀ:
 - 2.6.1. veikt investīcijas savos nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos ne mazāk kā 2 500 000,00 EUR (divi miljoni pieci simti tūkstoši euro 00 centi)
 - 2.6.2. izveidot ne mazāk kā 32 (trīsdesmit divas) jaunas darba vietas.
- 2.7. Līguma 2.6.punktā norādīto sasniedzamo rādītāju vērtības ir attiecināmas, ja tās atbilst Ministru kabineta 2015.gada 10.novembra noteikumiem Nr.645 "Darbības programmas "Izaugsme un nodarbinātība" 5.6.2. specifiskā atbalsta mērķa "Teritoriju revitalizācija, reģenerējot degradētās teritorijas atbilstoši pašvaldību integrētajām attīstības programmām" un 13.1.3. specifiskā atbalsta mērķa "Atveseļošanas pasākumi vides un reģionālās attīstības

jomā” 13.1.3.3. pasākuma “Teritoriju revitalizācija uzņēmējdarbības veicināšanai pašvaldībās” īstenošanas noteikumi”.

3. LĪGUMA TERMIŅŠ

- 3.1. Līgums stājas spēkā pēc tā abpusējas parakstīšanas un Nomas objekta nodošanas – pieņemšanas akta parakstīšanas. Nodošanas-pieņemšanas aktu Nomnieks paraksta ne vēlāk kā 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Nomas objekta nodošanas ekspluatācijā.
- 3.2. Līguma termiņš ir 30 (trīsdesmit) gadi no Līguma abpusējas parakstīšanas dienas.

4. MAKSĀJUMI UN NORĒĶINU KĀRTĪBA

- 4.1. Nomas maksa par Nomas objektu ir _____ EUR (_____ *euro*) mēnesī bez pievienotās vērtības nodokļa (turpmāk – Nomas maksa).
- 4.2. Nomas maksa tiek aprēķināta, sākot no Līguma spēkā stāšanās dienas. Nomas maksas aprēķina periods ir 1 (viens) mēnesis.
- 4.3. Nomnieks Līguma 4.1.punktā noteikto nomas maksu veic 30 dienu laikā no rēķina izrakstīšanas datuma, saskaņā ar šo Līgumu un nosūtītiem maksājumu rēķiniem.
- 4.4. Puses vienojas, ka ar šo Līgumu saistītos rēķinus Iznomātājs var sagatavot elektroniski, ievērojot Latvijas Republikā spēkā esošo normatīvo aktu noteiktās prasības un nosūta Nomniekam uz elektronisko pasta adresi, kas norādīta Līgumā Nomnieka rekvizītos. Par elektroniskās pasta adreses, uz kuru nosūtāms rēķins, maiņu Nomnieks informē Iznomātāju vismaz 10 (desmit) dienas iepriekš.
- 4.5. Nomnieks papildus Nomas maksai kompensē pieaicinātā sertificēta vērtētāja atlīdzības summu par Nomas objekta izsoles gada nomas maksas noteikšanu, veicot Iznomātājam vienreizēju maksājumu 421,08 EUR (četri simti divdesmit viens *euro* 08 centi) apmērā bez pievienotās vērtības nodokļa (turpmāk – PVN). Samaksa veicama ar pārskaitījumu uz Līgumā norādīto Iznomātāja bankas kontu 1(viena) mēneša laikā no Līguma spēkā stāšanās brīža.
- 4.6. Nomnieks papildu Nomas maksai 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Iznomātāja rēķina saņemšanas, apmaksā Iznomātāja veikto Nomas objekta visu veidu risku (ieskaitot civiltiesisko) apdrošināšanu. Iestājoties apdrošināšanas gadījumam, Nomnieks apņemas 30 (trīsdesmit) dienu laikā samaksāt Iznomātājam starpību starp radītiem zaudējumiem un apdrošināšanas sabiedrības izmaksāto summu.
- 4.7. Līgumā noteiktie maksājumi tiek aplikti ar PVN pēc likmes, kas ir spēkā rēķinu izrakstīšanas dienā. PVN maksājumus Nomnieks veic vienlaicīgi ar rēķinā uzrādītās pamatsummas apmaksu. Ja valstī attiecīgajam pakalpojumam tiek noteikta cita PVN likme, piemērojama tā likme, kas ir spēkā attiecīgā pakalpojuma sniegšanas dienā. Šai Līguma summas korekcijai nav nepieciešama Nomnieka piekrišana. Mainoties PVN likmei, attiecīgi mainās Līguma kopējā summa ar PVN.
- 4.8. Nomnieks maksā nekustamā īpašuma nodokli likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” noteiktajā kārtībā.
- 4.9. Visi Līgumā paredzētie maksājumi tiek uzskatīti par samaksātiem dienā, kad maksājumi pilnā apmērā ir saņemti Iznomātāja bankas kontā.
- 4.10. Visas izmaksas, kas saistītas ar Līgumā paredzēto maksājumu veikšanu un bankas pakalpojumiem, sedz Nomnieks.
- 4.11. Par Līgumā noteikto maksājumu kavējumu Nomniekam jāmaksā nokavējuma procenti 0,1 (nulle komats viens) procenta apmērā no termiņā neapmaksātās summas par katru nokavēto dienu. Saskaņā ar Civillikuma 1763.pantu nokavējuma procentu pieaugums apstājas, kad nesamaksāto procentu daudzums sasniedz parāda lielumu. Veiktā samaksa bez īpaša paziņojuma Nomniekam vispirms ieskaitāma vēl nenomaksātos procentos un pēc tam pamatparāda apmaksai.
- 4.12. Iznomātājam ir tiesības, nosūtot Nomniekam rakstisku paziņojumu, vienpusēji mainīt Nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā:
 - 4.12.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10 % (desmit procentus). Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar otro nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;

- 4.12.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos;
- 4.12.3. ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību.
- 4.13. Iznomātājs vienpusēji pārskata Nomas objekta maksas apmēru ne retāk kā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas likumā noteiktajā termiņā un maina nomas maksu, ja pārskatītā nomas maksa ir augstāka par līdzšinējo nomas maksu, atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai, ja Nomas objektu iznomā saimnieciskās darbības veikšanai un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts Nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts.
- 4.14. Līguma 4.12.1. un 4.13. punktā minētajos gadījumos izmaiņas Nomas maksas apmērā stājas spēkā trīsdesmitajā dienā no dienas, kad attiecīgais paziņojums nosūtīts Nomniekam. Nomnieks apņemas maksāt maksājumus Iznomātāja rakstiskajā paziņojumā norādītajā apmērā bez papildus rakstiskas vienošanās pie Līguma. Ja nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju un tā atlīdzības summu ir iespējams attiecināt uz Nomnieku, un nomas maksa tiek palielināta, Nomnieks papildus nomas maksai kompensē Iznomātājam neatkarīga vērtētāja atlīdzības summu.
- 4.15. Iznomātājam ir tiesības nemainīt Nomas maksas apmēru Līguma 4.12.punktā minētajos gadījumos, ja nomas maksas palielinājums gadā ir mazāks nekā attiecīgā paziņojuma sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas.
- 4.16. Ja Nomnieks nepiekrīt pārskatītajam nomas maksas apmēram, Nomniekam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, par to rakstiski informējot Iznomātāju vienu mēnesi iepriekš. Līdz Līguma izbeigšanai Nomnieks maksā nomas maksu atbilstoši pārskatītajam nomas maksas apmēram. Šajā gadījumā Nomnieks sedz Iznomātājam visus zaudējumus, kas saistīti ar Nomnieka atkāpšanos no Līguma.
- 4.17. Iznomātājam ir tiesības Līguma darbības laikā, pamatojoties uz Nomnieka rakstisku ierosinājumu, samazināt Nomas objekta Nomas maksu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence. Nomas maksu nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai. Iesniedzot Iznomātājam šajā punktā minēto ierosinājumu, Nomnieks apņemas kompensēt Iznomātājam pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu neatkarīgi no rezultāta. Nomas maksu nesamazina pirmo trīs gadu laikā pēc Līguma noslēgšanas.
- 4.18. Nomniekam nav tiesības prasīt nomas maksas samazinājumu vai prasīt zaudējumu atlīdzību no Iznomātāja, ja notiek komunālo pakalpojumu pārtraukumi avārijū, dabas katastrofu vai citu iemeslu dēļ.
- 4.19. Nomnieks patstāvīgi apmaksā visus nodokļus, nodevas un iespējamus līgumsodus un soda naudas, kas saistītas ar viņa darbību Nomas objektā.
- 4.20. Nomnieks patstāvīgi slēdz līgumus ar attiecīgajiem pakalpojumu sniedzējiem par Nomas objekta uzturēšanai un Nomnieka saimnieciskās darbības nodrošināšanai nepieciešamo pakalpojumu (piem., siltumenerģijas piegāde, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana, elektroenerģijas piegāde, sakaru pakalpojumu nodrošināšana, inženierkomunikāciju un cita veida inženiersistēmu uzturēšanu un apsaimniekošanu u.c.) nodrošināšanu, kā arī norēķinās, veicot tiešus maksājumus pakalpojumu sniedzējiem, bez atlīdzības prasījuma tiesībām pret Iznomātāju.

5. NOMNIEKA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 5.1. Nomnieks ir tiesīgs:
- 5.1.1. pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem veikt Nomas objekta apsardzi un Nomas objektā atrodošās mantas (piem., iekārtu un aprīkojuma) apdrošināšanu;
 - 5.1.2. saskaņojot ar Iznomātāju, samaksāt nomas maksu priekšlaicīgi;
 - 5.1.3. atstājot Nomas objektu, paņemt līdzī tikai Nomniekam piederošās mantas un Nomnieka izdarītos atdalāmos uzlabojumus.
- 5.2. Nomnieks apņemas:
- 5.2.1. godprātīgi pildīt ar Līgumu pielīgtās saistības;
 - 5.2.2. izmantot Nomas objektu Līgumā noteiktajā kārtībā un tikai Līgumā noteiktajām

vajadzībām;

- 5.2.3. veikt maksājumus Līgumā norādītajā kārtībā un termiņos;
- 5.2.4. 1 (viena) mēneša laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas uzsākt Nomas objektā savu darbību atbilstoši Līguma noteikumiem;
- 5.2.5. līdz 2028.gada 31.decembrim nodrošināt Līguma 2.6.punktā paredzēto pienākumu izpildi un par to informēt Iznomātāju;
- 5.2.6. piecu gadu periodā (no Līguma spēkā stāšanās) katru gadu viena mēneša laikā pēc gada pārskata apstiprināšanas sniegt Iznomātājam rakstveida atskaiti par iepriekšējā gadā Nomas objektā veikto saimniecisko darbību, ieguldītajām investīcijām un jaunradītajām darba vietām;
- 5.2.7. ar Līguma 2.2.punktā minētā akta parakstīšanas dienu atbildēt par Nomas objekta uzturēšanu un saglabāšanu kā krietnam un rūpīgam saimniekam;
- 5.2.8. lietot Nomas objektu, ievērojot sanitārās normas un normatīvo aktu prasības, uzņemties pilnu atbildību par Nomas objekta ekspluatāciju, nepasliktināt Nomas objekta stāvokli, kā arī Nomas objektā nedarīt un nepieļaut jebkādas darbības, kas aizskartu citu personu likumīgās intereses;
- 5.2.9. par Nomas objekta apsaimniekošanu noslēgt līgumu par Ēkas, Inženierbūvju un Zemesgabala uzturēšanu un apsaimniekošanu, pēc Nomas objekta nodošanas ekspluatācijā, ar Iznomātāju vai ar Iznomātāja deleģēto uzņēmumu, vai tās noteikto apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzēju un segt no saviem līdzekļiem ar to saistītos izdevumus. Minētais līgums iesniedzams Iznomātājam saskaņošanai;
- 5.2.10. atbildēt par ugunsdrošību reglamentējošos normatīvajos aktos noteikto pienākumu izpildi un ugunsdrošību Nomas objektā, tostarp nodrošināt normatīvajos aktos noteikto ugunsdrošības prasību ievērošanu, nodrošināt iespēju Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienestam veikt ugunsdrošības uzraudzību, sniegt ar ugunsdrošības jautājumiem saistīto informāciju, ja amatpersona ar speciālo dienesta pakāpi to pieprasa, veikt ugunsaizsardzības sistēmu darbības pārbaudi, ja amatpersona ar speciālo dienesta pakāpi to pieprasa, ugunsgrēka gadījumā pildīt Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta amatpersonu norādījumus;
- 5.2.11. par avārijas situācijām nekavējoties paziņot organizācijām, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju, inženiersistēmu apkāpi, veikt nepieciešamos pasākumus avārijas likvidēšanai un informēt Iznomātāju;
- 5.2.12. izpildīt kompetento institūciju un Iznomātāja prasības, kas attiecas uz Nomas objekta un apkārtējās teritorijas uzturēšanu kārtībā, ļaut Iznomātāja pārstāvjiem veikt Nomas objekta tehnisko pārbaudi, nodrošinot pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā. Nomnieks par saviem līdzekļiem apņemas pildīt arī citus normatīvajos aktos noteiktos pienākumus saistībā ar Nomas objektu, tostarp ar tā uzturēšanu, apsaimniekošanu, patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu, un atbild par to neizpildi;
- 5.2.13. nekavējoties rakstiski paziņot Iznomātājam par bojājumiem Nomas objektā, kas var izraisīt vai ir izraisījuši avārijas situāciju;
- 5.2.14. ja Nomas objektam ir radušies bojājumi, nekavējoties novērst radušos bojājumus un segt ar bojājumu novēršanu saistītos izdevumus, turpinot maksāt nomas maksu pilnā apmērā. Nomas objekta remonts veicams atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām;
- 5.2.15. ievērot zemesgrāmatā reģistrētās lietu tiesības, kas apgrūtina Nomas objektu. Nomniekam ir pienākums ievērot Nomas objekta lietošanas tiesību aprobežojumus, t.sk., esošās pazemes un virszemes komunikācijas, arī tad, ja tās nav ierakstītas zemesgrāmatā, inženierkomunikāciju un objektu aizsargjoslas, kurās jāievēro lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām un citus lietošanas tiesību aprobežojumus, kas noteikti saskaņā ar normatīvajiem aktiem, arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā;
- 5.2.16. saglabāt visus Nomas objekta esošos virszemes un pazemes inženiertehniskās apgādes tīklus (kabeļi, caurules, cauruļvadi un citi tehnoloģiskie aprīkojumi) un inženierbūves, uzņemties pilnu atbildību par to saglabāšanu savas darbības laikā, kā arī nodrošināt ekspluatācijas dienestu darbiniekiem iespēju brīvi piekļūt inženiertehniskās apgādes tīkliem, kā arī segt zaudējumus, ko nodarījis Nomas objektā

- esošajiem vai trešajām personām piederošajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem un citiem tehnoloģiskajiem aprīkojumiem;
- 5.2.17. patstāvīgi iegūt visus nepieciešamos saskaņojumus, atļaujas un citus nepieciešamos dokumentus, ievērojot Līguma 2.4.punktu;
- 5.2.18. patstāvīgi par saviem līdzekļiem veikt Ēkas pielāgošanu, tai skaitā arī papildus iekšējo inženierkomunikāciju un cita veida inženiersistēmu izbūvi, ja tāda ir nepieciešama, ievērojot Līguma 2.5.punktu;
- 5.2.19. nekavējoties novērst savas darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma nosacījumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus;
- 5.2.20. ne vēlāk kā nākamajā darba dienā pēc tam, kad Nomniekam ir tapis zināms, rakstiski informēt Iznomātāju par to, ka Nomniekam ir noteiktas starptautiskās vai nacionālās sankcijas vai būtiskas finanšu un kapitāla tirgus intereses ietekmējošas Eiropas Savienības vai Ziemeļatlantijas līguma organizācijas dalībvalsts noteiktās sankcijas.
- 5.2.21. Nomnieks nav tiesīgs Nomas objektu vai tā daļu nodot apakšnomā.
- 5.3. Nomnieks nesaņem nekādu atlīdzību no Iznomātāja par Nomas objektā veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem (ne nepieciešamajiem, ne derīgajiem, ne greznuma izdevumiem), tie ir neatņemama Nomas objekta sastāvdaļa un ir uzskatāmi par Iznomātāja īpašumu.

6. IZNOMĀTĀJA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 6.1. Iznomātājs ir tiesīgs:
- 6.1.1. pieprasīt no Nomnieka Līgumā noteikto maksājumu savlaicīgu samaksu;
- 6.1.2. kontrolēt Nomas objekta izmantošanu atbilstoši Līguma noteikumiem;
- 6.1.3. sniegt par Nomnieku informāciju un nodot parādu piedziņu trešajām personām, gadījumā, ja tiek kavēti Līgumā noteiktie maksājuma termiņi;
- 6.1.4. Nomnieka pārstāvja klātbūtnē, veikt Nomas objekta apsekošanu ne retāk kā vienu reizi gadā, iepriekš par to informējot Nomnieku, un, ja apsekošanas rezultātā tiek konstatēti Nomas objekta bojājumi, par tiem nekavējoties sastādīt aktu un veikt fotofiksāciju;
- 6.1.5. saskaņā ar spēkā esošiem normatīvajiem aktiem un Līgumu veikt Nomas objektā remontdarbus un nepieciešamos būvniecības pasākumus, lai novērstu briesmas vai avārijas sekas, ja to nedara Nomnieks. Nomnieks nevar veicamos pasākumus nedz aizkavēt, nedz paildzināt, un Nomniekam ir jāpacies šie darbi, kā arī pēc attiecīga Iznomātāja pieprasījuma saņemšanas jāatbrīvo Nekustamo īpašumu vai tā daļu līdz avārijas/briesmu novēršanai, neprasot zaudējumu segšanu no Iznomātāja. Pretējā gadījumā viņam ir jāatlīdzina Iznomātājam šajā sakarā radušās izmaksas un nodarītie zaudējumi.
- 6.2. Iznomātājs apņemas:
- 6.2.1. netraucēt Nomniekam atbilstoši normatīvo aktu prasībām un Līguma noteikumiem izmantot Nomas objektu Līguma darbības laikā bez jebkāda nepamatota pārtraukuma vai traucējuma no Iznomātāja puses;
- 6.2.2. pieņemt Nomas maksu saskaņā ar Līgumu;
- 6.2.3. novērst konstatētos Ēkas un Inženierbūvju būvniecības defektus. Ja Nomnieks konstatē Ēkas un inženierbūvju būvniecības defektus, tad par to nekavējoties rakstveidā paziņo Iznomātājam.

7. LĪGUMA IZBEIGŠANA

- 7.1. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī neatlīdzinot Nomniekam jebkurus ar Nomas objektu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus), par to informējot Nomnieku, nosūtot rakstveida paziņojumu 1 (vienu) mēnesi iepriekš, šādos gadījumos, ja:
- 7.1.1. Nomnieka darbības vai bezdarbības dēļ tiek bojāts Nomas objekts;
- 7.1.2. Nomniekam ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu, tai skaitā Nomnieks nemaksā nekustamā īpašuma nodokli, citas Līgumā iekļautās izmaksas vai nenorēķinās par nekustamā īpašuma uzturēšanai

- nepieciešamajiem pakalpojumiem;
- 7.1.3. Nomniekam ar tiesas spriedumu ir pasludināts maksātnespējas process, ar tiesas spriedumu tiek īstenots tiesiskās aizsardzības process vai ar tiesas lēmumu tiek īstenots ārpustiesas tiesiskās aizsardzības process;
- 7.1.4. ir apturēta vai izbeigta Nomnieka saimnieciskā darbība;
- 7.1.5. Nomniekam ir uzsākts likvidācijas process;
- 7.1.6. Nomnieks nepilda kādu no Līguma 5.2.4. vai 5.2.5.punktos minētajiem pienākumiem;
- 7.1.7. pastāv pamatots risks, ka Nomnieks nenodrošinās Iznomātāja īstenotā Projekta rezultatīvo rādītāju sasniegšanu;
- 7.1.8. Nomas objekts tiek nodots apakšnomā vai izmanto tās kopdarbībai ar trešajām personām, pārkāpjot Līguma 5.2.21.punktā minētos nosacījumus;
- 7.1.9. Nomnieks izmanto Nomas objektu citiem mērķiem nekā noteikts Līguma 2.3.punktā;
- 7.1.10. Nomnieks veic patvaļīgu Nomas objekta vai tā daļas pārbūvi (pārplānošanu vai nojaukšanu, vai maina tā funkcionālo nozīmi) vai bojā to;
- 7.1.11. ir saņemta informācija no kompetentas institūcijas, ka Nomas objekts tiek ekspluatēts neatbilstoši normatīvo aktu prasībām;
- 7.1.12. ja Līguma izpildi ietekmē vai Līgumu nav iespējams izpildīt tādēļ, ka Nomniekam ir noteiktas starptautiskās vai nacionālās sankcijas vai būtiskas finanšu un kapitāla tirgus intereses ietekmējošas Eiropas Savienības vai Ziemeļatlantijas līguma organizācijas dalībvalsts noteiktās sankcijas.
- 7.1.13. Nomnieks nepilda Līgumā noteiktos pienākumus vai tiek pārkāpti citi Līguma noteikumi.
- 7.2. Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa, Pusēm vienojoties.
- 7.3. Nomnieks var atteikties no Nomas objekta lietošanas, vienpusēji atkāpjoties no Līguma, vismaz 3 (trīs) mēnešus iepriekš rakstiski par to paziņojot Iznomātājam, taču jebkurā gadījumā ne agrāk kā pēc Līguma 2.6. punktā noteikto sasniedzamo rādītāju izpildīšanas. Šādā gadījumā Iznomātājam nav pienākuma atlīdzināt Nomniekam zaudējumus un izdevumus (arī ieguldījumus), kā arī Nomniekam nav tiesību prasīt arī uz priekšu samaksātās nomas maksas atdošanu.
- 7.4. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo Nomnieku no pienākuma izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmis saskaņā ar Līgumu.
- 7.5. Līguma termiņam beidzoties vai jebkuros citos Līguma izbeigšanas gadījumos Nomniekam jāatbrīvo Nomas objekts un Līguma izbeigšanās dienā tas jānodod Iznomātājam ar nodošanas – pieņemšanas aktu, izpildot šādus pienākumus:
- 7.5.1. atstāt Nomas objekta telpas un teritoriju tīru;
- 7.5.2. atbrīvot Nomas objektu no Iznomātājam piederošām mantām un iekārtām;
- 7.5.3. nodot Iznomātājam bez atlīdzības Nomas objektā Nomnieka veiktos neatdalāmos uzlabojumus, kā arī visus nepieciešamos un derīgos ieguldījumus, kurus ir veicis Nomnieks, kā arī pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā;
- 7.5.4. noņemt visas piestiprinātās zīmes, plakātus no Nomas objekta telpu iekšpuses un ārpuses, atjaunot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;
- 7.5.5. novērst visus bojājumus Nomas objektā, kas radušies tā atbrīvošanas rezultātā.
- 7.6. Nomas objekta neatbrīvošanas gadījumā nākamajā dienā pēc Līguma izbeigšanās Iznomātājs ir tiesīgs brīvi iekļūt iznomātajā Nomas objektā.
- 7.7. Gadījumā, ja Nomnieks pamet Nomas objektu bez tā nodošanas Iznomātājam Līguma 7.5. punktā noteiktajā kārtībā, visas Iznomātāja pretenzijas par Līgumā noteikto saistību izpildi un Nomas objekta stāvokli, kuru Iznomātājs konstatē pēc tam, kad Nomnieks pametis Nomas objektu, ir uzskatāmas par pamatotām.
- 7.8. Nomnieks, parakstot šo Līgumu, nepārprotami piekrīt, ka Nomnieka un trešo personu kustamā manta, kas atradīsies Nomas objektā 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, tostarp pārdot.
- 7.9. Līguma 7.5.punktā paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā Nomnieks apņemas 10 (desmit) darba dienu laikā no rēķina saņemšanas segt Iznomātājam visa veida zaudējumus un izdevumus, kādi Iznomātājam radušies sakarā ar to.

8. NEPĀRVARAMAS VARAS APSTĀKĻI

- 8.1. Puses neatbild par Līguma saistību neizpildi vai izpildes nokavējumu, ja minētā neizpilde vai nokavējums ir saistīti ar nepārvaramas varas apstākļiem. Ar nepārvaramas varas apstākļiem Līgumā saprotami jebkuri civiliedzīvotāju nemieri, sacelšanās, karš, ugunsgrēki, plūdi, citas stihiskas nelaimes un citi tamlīdzīgi apstākļi, kas traucē Līguma izpildi un kurus Pusēm nav iespējams ietekmēt.
- 8.2. Pusei, kuru ietekmējuši nepārvaramas varas apstākļi, ir nekavējoties par to jāziņo otrai Pusei (pievienojot paziņojumam visu tās rīcībā esošo informāciju par nepārvaramas varas gadījumu un šī gadījuma izraisītajām sekām) un jāpieliek visas pūles, lai mazinātu nepārvaramas varas apstākļu sekas. Ja minētie apstākļi aizkavē vai pārtrauc Puses saistību izpildi, tad tādējādi ietekmētais saistību izpildes laiks un Līguma termiņi ir pagarināmi par laika periodu, kas vienāds ar nepārvaramas varas apstākļu darbības periodu un laiku.
- 8.3. Ja nepārvaramas varas apstākļu rezultātā Puse nevar izpildīt no Līguma izrietošās saistības ilgāk kā 30 (trīsdesmit) kalendārās dienas pēc kārtas, tad Pusei ir tiesības izbeigt Līgumu, paziņojot par to otrai Pusei.

9. STRĪDU ATRISINĀŠANA UN PUŠU ATBILDĪBA

- 9.1. Strīdi, kas rodas saistībā ar Līguma izpildi, vispirms tiek risināti Pušu savstarpējās sarunās. Ja Puses 2 (divu) mēnešu laikā strīdīgos jautājumos nespēj vienoties pārrunu ceļā, tie tiks izšķirti Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 9.2. Ja Nomnieks nav nodrošinājis Līguma 2.6. un 5.2.5.punktā noteikto pienākumu izpildi un tā rezultātā Projektu uzraugošā iestāde Iznomātājam ir piemērojusi sankcijas, kas ir izpaudušās kā līgumsods, pienākums atmaksāt Projekta ietvaros saņemtos līdzekļus vai Projekta attiecināmo izmaksu samazinājums, Iznomātājam ir tiesības piedzīt no Nomnieka Iznomātājam radušos zaudējumus.
- 9.3. Ja Līguma 9.2.punktā minēto zaudējumu segšanai Iznomātājs ir izmantojis Līguma 8.nodaļā noteikto līguma saistību izpildes nodrošinājumu, tad Nomnieks apņemas samaksāt Iznomātājam starpību starp radītiem zaudējumiem un līguma saistību izpildes nodrošinājuma devēja izmaksāto summu.
- 9.4. Līguma 9.2. un 9.3.punktā minētajos gadījumos Puses rakstiski vienojas par zaudējumu apmaksas kārtību un termiņu, kas nav ilgāks par 5 (pieciem) gadiem.
- 9.5. Puses saskaņā ar normatīvo aktu prasībām savstarpēji ir materiāli atbildīgas par Līguma saistību pārkāpšanu, kā arī par otrai Pusei radītajiem zaudējumiem.
- 9.6. Iznomātājs nav atbildīgs par Nomas objektā esošo Nomnieka vai trešo personu mantu, kā arī par ievainojumiem, kas radušies cilvēkiem Nomas objektā, Nomnieka vainas dēļ, šajā gadījumā visus zaudējumus trešajām personām atlīdzina Nomnieks.
- 9.7. Ja kādu Nomnieka darbību rezultātā Iznomātājam tiek aprēķināta soda sankcijas, t.sk. saistītas ar neatbilstošu Nomas objekta izmantošanu, atbildība par šādām sankcijām pilnībā tiek uzlikta Nomniekam.
- 9.8. Nomnieka pretlikumīgu darbību gadījumā par šādām darbībām atbild tikai Nomnieks.
- 9.9. Iznomātājs neuzņemas atbildību par to, ja Nomnieks Nomas objektā nevarēs realizēt savu biznesa iecerī, un šajā sakarā Nomnieks uzņemas risku par visiem iespējamiem zaudējumiem.
- 9.10. Puses nav tiesīgas izpaust citām personām otra Līdzēja konfidenciāla rakstura informāciju, kas nonākusi to rīcībā saistībā ar Līguma izpildi. Šis noteikums neattiecas uz vispārpieejamas informācijas izpaušanu un gadījumiem, kad Pusēm normatīvajos aktos noteiktā kārtībā uzlikts pienākums sniegt pieprasīto informāciju.

10. CITI NOTEIKUMI

- 10.1. Visi ar Līgumu saistītie Pušu paziņojumi nosūtāmi ar ierakstītu pasta sūtījumu uz Līgumā norādīto Puses adresi vai citu adresi, ko viena Puse rakstiski paziņojusi otrai, vai ar elektroniskā pasta starpniecību, izmantojot drošu elektronisko parakstu, uz Līgumā norādīto Puses e-pasta adresi vai citu e-pasta adresi, ko viena Puse rakstiski paziņojusi otrai, vai e-adresi. Pasta sūtījuma gadījumā paziņojums tiek uzskatīts par saņemtu septītajā dienā pēc Latvijas pasta zīmogā norādītā datuma par ierakstītas vēstules pieņemšanu nosūtīšanai.

Dokuments, kas sūtīts pa elektronisko pastu, uzskatāms par paziņotu otrajā darba dienā pēc tā nosūtīšanas.

- 10.2. Puses vienojas, ka Nomnieks šo Līgumu var reģistrēt zemesgrāmatā. Visus izdevumus, kas saistīti ar Līguma reģistrēšanu zemesgrāmatā sedz Nomnieks.
- 10.3. Līgums ir saistošs Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem.
- 10.4. Ja kāds no Līguma noteikumiem zaudē juridisko spēku, tas neietekmē pārējo noteikumu un Līguma kopumā esamību.
- 10.5. Līgumā neregulētajām tiesiskajām attiecībām piemērojami normatīvie akti.
- 10.6. Līguma noteikumus var grozīt, Pusēm rakstiski vienojoties. Gadījumos, kas paredzēti Līgumā, Līguma grozījumi notiek ar Puses vienpusēju paziņojumu.
- 10.7. Par rekvizītu maiņu Nomniekam ir jāpaziņo Iznomātājam 5 (piecu) darba dienu laikā pēc veiktajām izmaiņām.
- 10.8. Līguma izpildes uzraudzībai un kontrolei Puses pilnvaro šādas kontaktpersonas:
 - 10.8.1. Iznomātāja kontaktpersona ir _____, tālrunis _____, e-pasts: _____;
 - 10.8.2. Nomnieka kontaktpersona ir _____, tālrunis _____, e-pasts: _____.
- 10.9. Līgums sastādīts un parakstīts 3 (trīs) eksemplāros uz ___ lapām katrs, 2 (divi) Iznomātājam un 1 (viens) – Nomniekam. Visiem eksemplāriem ir vienāds juridisks spēks.
- 10.10. Līguma pielikumi:
 - 1.pielikums Jaunizbūvējamās ražošanas ēkas projekta shēma
 - 2.pielikums Zemesgabala (A) shēma

11. PUŠU REKVIZĪTI UN PARAKSTI

IZNOMĀTĀJS

Valmieras novada pašvaldība
Reģistrācijas Nr.90000043403
Adrese: Lāčplēša iela 2, Valmiera,
Valmieras nov., LV-4201
Tālrunis: +371 64207120
e-pasts: pasts@valmierasnovads.lv
Banka: AS SEB banka
Kods: UNLALV2X018
Konts: LV94UNLA0018000142255

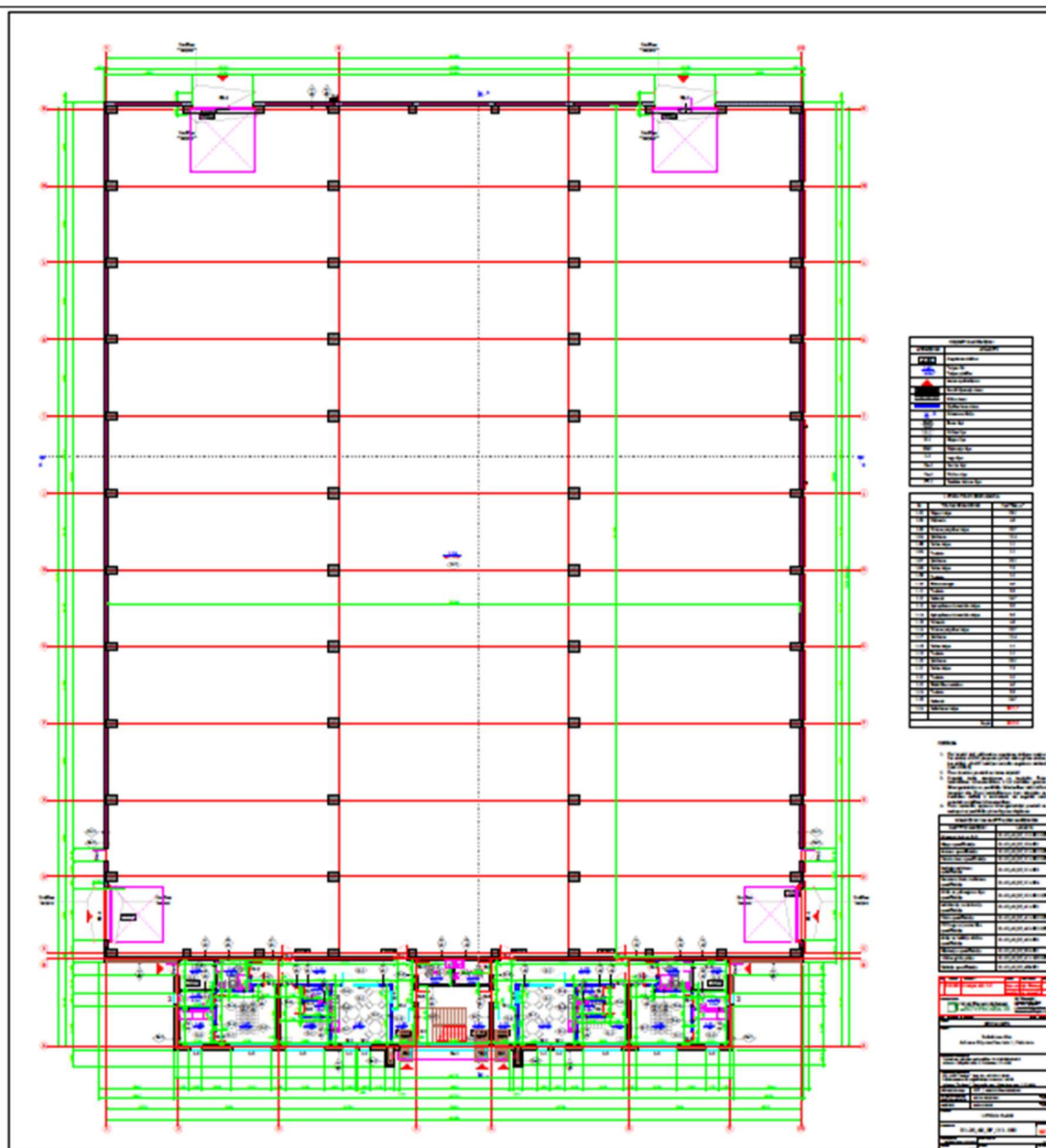
NOMNIEKS

Nosaukums
Reģistrācijas Nr.
Adrese:
Tālrunis:
e-pasts:
Banka:
Kods:
Konts:

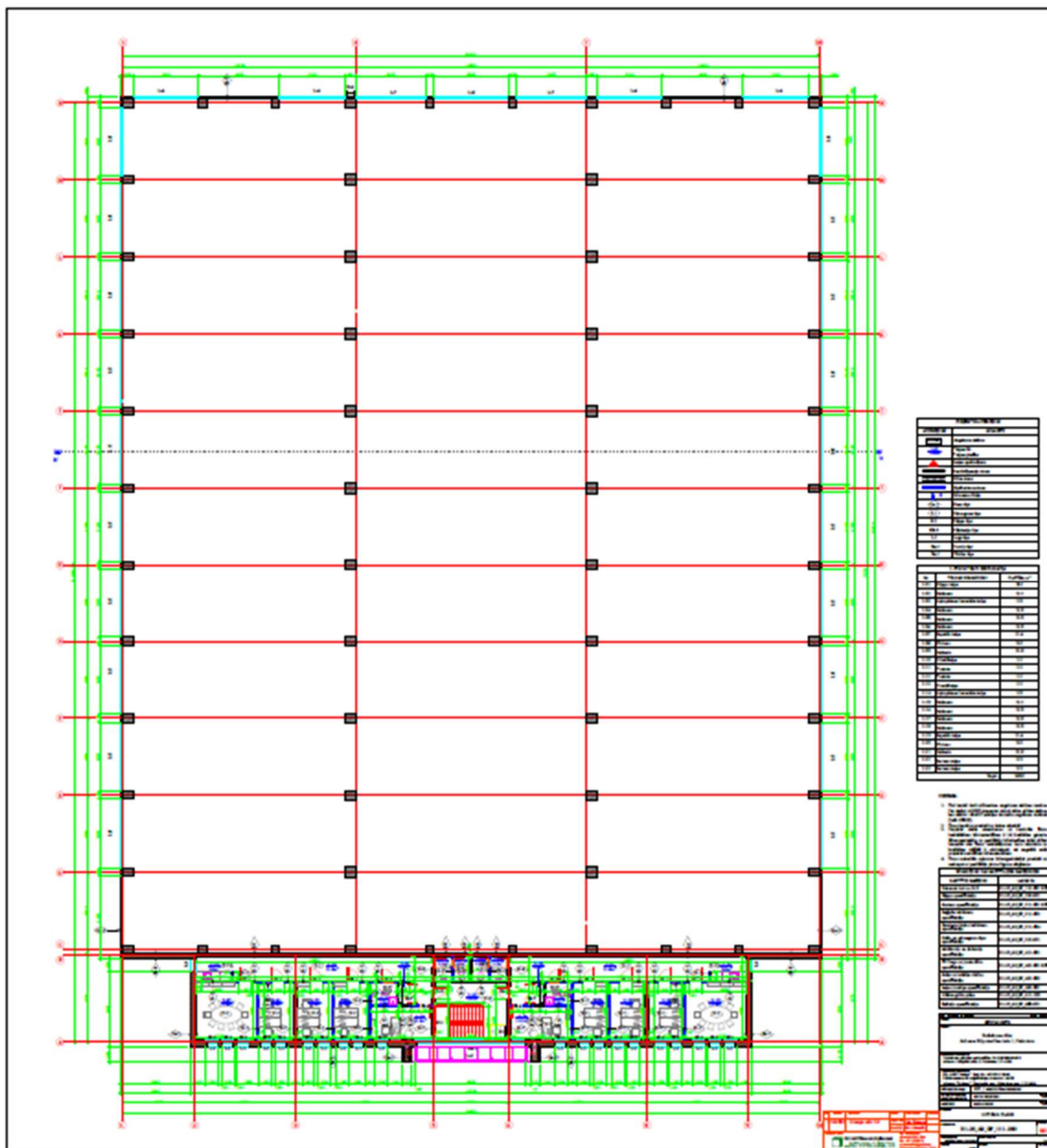
(paraksts) Vārds, Uzvārds

(paraksts) Vārds, Uzvārds

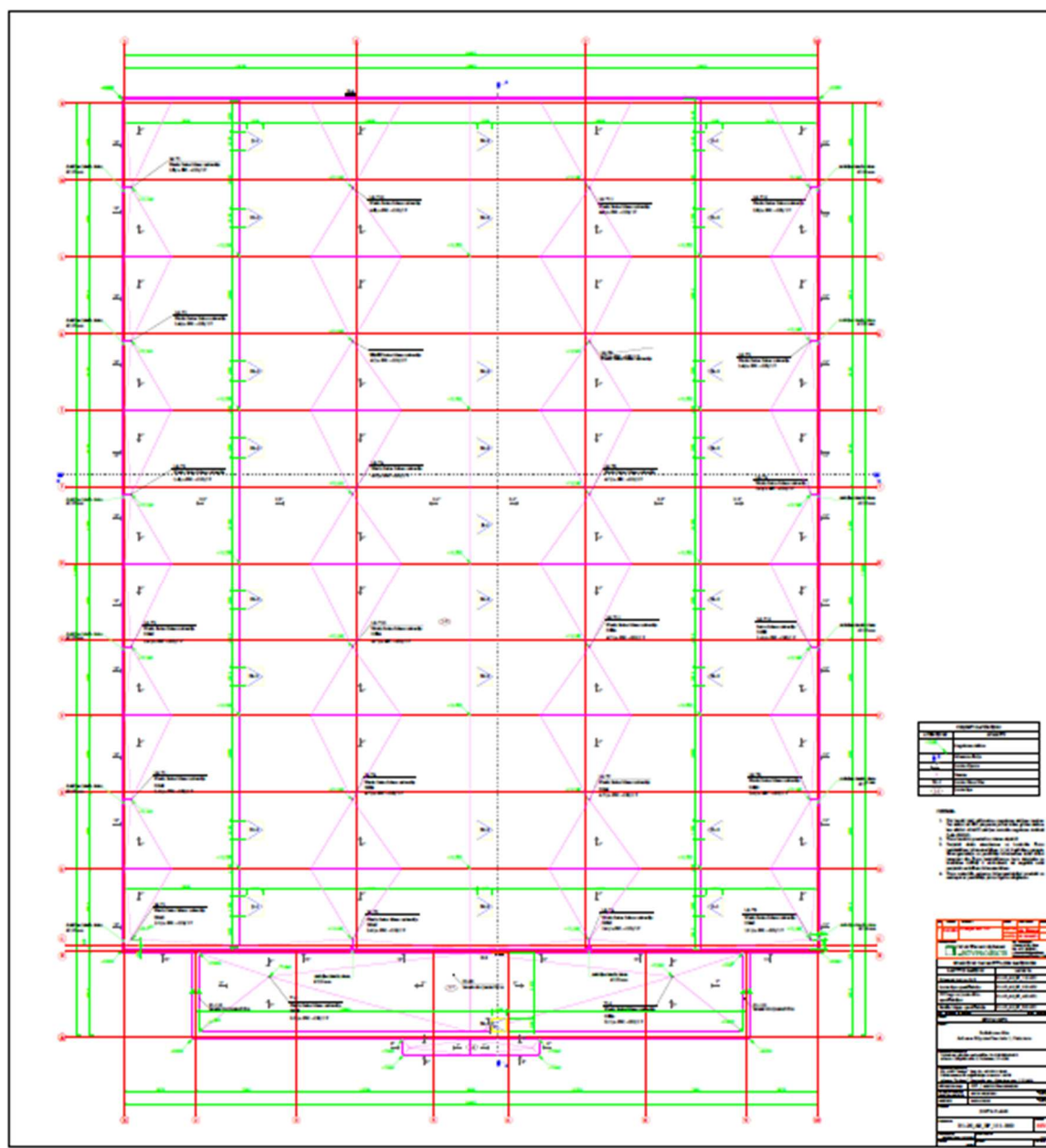
Jaunizbūvējamās ražošanas ēkas projekta shēma, 1.stāva plāns



Jaunizbūvējamās ražošanas ēkas projekta shēma, 2.stāva plāns



Jaunizbūvējamās ražošanas ēkas projekta shēma, 2.stāva plāns



Zemesgabala (A) shēma



