1.pielikums
Nekustamā īpašuma Jāņa Ķenča ielā 5,
Kocēnos, Kocēnu pag., Valmieras nov.
28.10.2026. ceturtās nomas tiesību izsoles noteikumiem

PROJEKTS

Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr. ____

Kocēnos, Kocēnu pagastā, Valmieras novadā
Līguma abpusējās parakstīšanas datums ir pēdējā parakstītāja pievienotā laika zīmoga datums un laiks

_____ (turpmāk – *Iznomātājs*), kuru saskaņā ar Valmieras novada pašvaldības nolikumu un _____- pārstāv _____, no vienas puses un

_____, (turpmāk – *Nomnieks*), no otras puses, abi kopā saukti par Pusēm, katra atsevišķi Puse, ievērojot:

Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punktu, kas nosaka, ka Valmieras novada pašvaldība (turpmāk – Pašvaldība) ir Kocēnu novada pašvaldības institūciju, finanšu, mantas, tiesību un saistību pārņēmēja;

Kocēnu novada domes ERAF specifiskā atbalsta mērķa 3.3.1. "Palielināt privāto investīciju apjomu reģionos, veicot ieguldījumus uzņēmējdarbības attīstībai atbilstoši pašvaldību attīstības programmās noteiktajai teritoriju ekonomiskajai specializācijai un balstoties uz vietējo uzņēmēju vajadzībām" ietvaros īstenojamo projektu Nr.3.3.1.0/16/I/024 "Uzņēmējdarbības attīstībai nepieciešamās infrastruktūras attīstība Kocēnu novada Kocēnu pagasta Kocēnos" un tā mērķi, un pamatojoties uz:

Iznomātāja Nekustamo īpašumu nomas un nomas tiesību izsoles komisijas __.__.202_. sēdes lēmumu Nr.___ (protokols Nr.___, __.§) „Par nekustamā īpašuma Jāņa Ķenča iela 5, Kocēnos, Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, ēkas telpu un zemes vienības mutiskās nomas tiesību izsoles rezultātu apstiprināšanu",

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

1. Nomas objekts

1.1. Nomas objektu veido:
  1.1.1. ražošanas ēka, adrese Jāņa Ķenča iela 5, Kocēni, Kocēnu pagasts, Valmieras novads, ēkas kadastra apzīmējums 9664 008 0243 004, ar ēkas telpu kopējo platību 266 m^2, turpmāk – *Ēka*, (ēkas telpu plāni no kadastrālās uzmērīšanas lietas - *Līguma* 1.pielikums)
  1.1.2. *Ēkai* piesaistītās zemes vienība, kadastra apzīmējums 9664 008 0354, ar kopējo platību 1023 m^2 turpmāk – *Zemes gabals*, (iznomātās zemes vienības zemes robežu plāns - *Līguma* 2.pielikums),
1.2. *Zemesgabals* saskaņā ar Kocēnu novada domes teritorijas plānojumu atrodas Jauktā centra apbūves teritorijā (JC).
1.3. *Ēkas* un *Zemes gabala* plāni pievienoti *Līgumam* (1. un 2. pielikums) un ir *Līguma* neatņemama sastāvdaļa.
1.4. *Nomnieks Ēkas* ekspluatāciju var uzsākt pēc atjaunošanas vai pārbūves darbu veikšanas. Darbi veicami atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošajiem būvniecību regulējošiem normatīviem aktiem.
1.5. *Ēkas* platība var mainīties, ja tiek aktualizēti *Ēkas* kadastra dati pēc *Ēkas* vai to daļas kadastrālās uzmērīšanas un *Iznomātājs* var vienpusēji grozīt *Līgumu*, nosūtot *Nomniekam* paziņojumu par *Ēkas* platības un/vai kadastra apzīmējuma un/vai nomas maksas izmaiņām. Šādas izmaiņas saistošas *Nomniekam* ar *Ēkas* vai to daļas kadastrālās uzmērīšanas dienu.
1.6. Ja *Nomnieks* neapbūvētajā zemes gabalā vēlēsies veikt apbūvi (tajā skaitā inženierbūves), tad par apbūvei paredzēto zemes gabala daļu slēdzams apbūves tiesību līgums, attiecīgi samazinot nekustamā īpašuma nomas līgumā noteikto *Zemes gabala* platību.

2. Līguma priekšmets

2.1. *Iznomātājs* nodod un *Nomnieks* pieņem nomā *Iznomātājam* piederošu nekustamo īpašumu – *Ēkas* ar kadastra apzīmējumu 9664 008 0243 004 daļu - telpas ar kopējo platību 266 m^2 un tām piesaistīto *Zemes gabalu* 1023 m^2 platībā (turpmāk – *Nomas objekts*).

2.2. *Nomnieks* ir apsekojis *Nomas objektu* un iepazinies ar to. *Nomas objekta* robežas un stāvoklis *Nomniekam* ir zināms, un tas piekrīt to nomāt tādu, kāds tas būs dabā *Nomas objekta* pieņemšanas akta parakstīšanas brīdī.

2.3. *Nomas objekts* tiek iznomāts *Nomniekam* investīciju plānā (Līguma 3.pielikums) paredzētās komercdarbības veikšanai (preču ražošana vai pakalpojumu sniegšana).

2.4. *Nomnieks* apņemas patstāvīgi saņemt visus nepieciešamos saskaņojumus, atļaujas, citus nepieciešamos dokumentus, ja tādi ir nepieciešami, lai izmantotu *Nomas objektu Līguma* 2.3.punktā norādītajam mērķim.

2.5. *Nomnieks* apņemas patstāvīgi par saviem līdzekļiem veikt *Ēkas* atjaunošanas darbus ~~veikšanu~~ un Ēkas iekšējo inženierkomunikāciju izbūvi, atbilstoši Latvijas Republikas spēkā esošajiem būvniecību regulējošiem normatīviem aktiem, lai izmantotu *Nomas objektu Līguma* 2.6.punktā norādītajam mērķim.

2.6. *Nomas objekts* tiek iznomāts *Nomniekam* ar mērķi īstenot *Iznomātāja* Eiropas Savienības fonda projektu "Uzņēmējdarbības attīstībai nepieciešamās infrastruktūras attīstība Kocēnu novada Kocēnu pagasta Kocēnos" (projekta identifikācijas Nr.3.3.1.0/16/I/024) (turpmāk – Projekts).

2.7. Lai nodrošinātu *Iznomātāja* īstenotā Projekta sasniedzamos rādītājus, *Nomniekam* ir pienākums **līdz 2028.gada 31.decembrim** *Nomas objektā*:

2.7.1. veikt nefinanšu investīcijas savos nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos ne mazāk kā 20 000,00 EUR (divdesmit tūkstoši *euro* nulle centu), un

2.7.2. radīt ne mazāk kā 4 (četras) jaunas darba vietas.

2.8. *Līguma* 2.7.punktā norādīto sasniedzamo rādītāju vērtības ir attiecināmas, ja tās atbilst Ministru kabineta 2015.gada 13.oktobra noteikumiem Nr.593 "Darbības programmas "Izaugsme un nodarbinātība" 3.3.1.specifiskā atbalsta mērķa "Palielināt privāto investīciju apjomu reģionos, veicot ieguldījumus uzņēmējdarbības attīstībai atbilstoši pašvaldību attīstības programmās noteiktajai teritoriju ekonomiskajai specializācijai un balstoties uz vietējo uzņēmēju vajadzībām" īstenošanas noteikumi".

2.9. *Nomas objektu Iznomātājs* nodod *Nomniekam* ar nodošanas – pieņemšanas aktu 7 (septiņu) darba dienu laikā pēc *Līguma* spēkā stāšanās dienas.

3. Līguma termiņš

3.1. *Līgums* stājas spēkā pēc *Līguma* abpusējas parakstīšanas, *Nomas objekta* nodošanas – pieņemšanas akta parakstīšanas.

3.2. *Līguma* termiņš ir **18 (astoņpadsmit) gadi no *Līguma* spēka stāšanas dienas**.

3.3. *Līguma* 3.2. punktā noteiktais *Līguma* darbības termiņš normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā var tikt pagarināts, Pusēm vienojoties un noslēdzot par to atsevišķu rakstisku vienošanos.

3.4. Lai īstenoto *Līguma* 3.3. punktā noteikto, *Nomniekam* ir pienākums ne vēlāk kā 6 (sešus) mēnešus pirms *Līgumā* noteiktā termiņa beigām rakstiski paziņot *Iznomātājam* par vēlēšanos pagarināt *Līguma* termiņu, iesniedzot par to atbilstoša satura iesniegumu. Saņemot *Nomnieka* iesniegumu par *Līguma* termiņa pagarināšanu, *Iznomātājs* ne vēlāk kā 3 (trīs) mēnešu laikā pēc *Nomnieka* iesnieguma saņemšanas, izskata to pēc būtības un pieņem Pusēm saistošu lēmumu. Lēmumu par šajā punktā noteiktajā gadījumā pieņem *Iznomātāja* dome.

4. Maksājumi un norēķinu kārtība

4.1. Nomas maksa *Nomas objektam* ir _____ EUR (_____ *eiro*) mēnesī bez pievienotās vērtības nodokļa. *Nomas objekta* nomas maksā ir iekļauta maksa par telpu un zemes nomu.

4.2. *Nomnieks* kompensē *Iznomātājam* pieaicinātā sertificētā vērtētāja atlīdzības summu par izsoles sākuma nomas maksas noteikšanu 150,00 EUR (viens simts piecdesmit *euro* un nulle centu).

4.3. Papildus nomas maksai *Nomnieks* maksā pievienotās vērtības nodokli un nekustamā īpašuma nodokli Latvijas Republikas normatīvajos aktos paredzētajā apmērā un kārtībā.

4.4. *Līguma* darbības laikā nekustamā īpašuma nodokli un visus citus nodokļus un nodevas, kas paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz *Nomas objektu*, *Nomnieks* maksā patstāvīgi.
4.5. Nomas maksas aprēķina periods ir 1 (viens) kalendārais mēnesis.
4.6. Nomas maksa tiek aprēķināta un *Nomniekam* par Nomas objektu jāsāk maksāt no nomas līguma spēkā stāšanās dienas.
4.7. Līguma 4.1. punktā noteikto nomas maksu un 4.2.punktā norādīto maksājumu *Nomnieks* maksā ar pārskaitījumu uz *Iznomātāja* norādīto bankas kontu saskaņā ar *Līgumu,* pamatojoties uz *Iznomātāja* izrakstītu strukturētu elektronisko rēķinu (turpmāk – e-rēķins). Puses vienojas, ka e-rēķins ir elektronisks dokuments, kas satur visu nepieciešamo informāciju par sniegto pakalpojumu un atbilst ES standartam LVS EN 16931-1:2017 "Elektroniskie rēķini. 1.daļa. Elektronisko rēķinu pamatelementu semantisko datu modelis", un ir sagatavots atbilstoši tehniskajai specifikācijai LVS CEN/TS 16931-2:2017 "Elektroniskie rēķini. 2.daļa: Standartam EN 16931-1 atbilstošo sintakšu saraksts".
4.8. Puses vienojas, ka ar šo Līgumu saistītos rēķinus, *Iznomātājs* sagatavo elektroniski, bez paraksta, ievērojot Latvijas Republikā spēkā esošo normatīvo aktu prasības, un nosūta *Nomniekam* uz oficiālo elektronisko adresi.
4.9. *Iznomātājam* ir tiesības, rakstiski nosūtot *Nomniekam* attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt *Nomas objekta* nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas *Līgumā*:
4.9.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10 procentus. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar otro nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;
4.9.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos;
4.9.3. reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies *Iznomātāja* Nomas objekta (Īpašuma) plānotie pārvaldīšanas izdevumi,
4.9.4. ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību;
4.9.5. Līguma 4.9.2. un 4.9.3.apakšpunktā minētajos gadījumos izmaiņas nomas maksas apmērā stājas spēkā 60 (sešdesmit) dienu laikā no attiecīgā paziņojuma nosūtīšanas dienas. *Nomnieks* apņemas maksāt maksājumus *Iznomātāja* rakstiskajā paziņojumā norādītajā apmērā.
4.10. *Iznomātājs* vienpusēji pārskata *nomas objekta* maksas apmēru Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas likumā noteiktajā kārtībā – ne retāk kā reizi sešos gados un maina nomas maksu, ja pārskatītā nomas maksa ir augstāka par līdzšinējo nomas maksu. *Nomnieks* papildus nomas maksai kompensē *Iznomātājam* nomas maksas noteikšanai pieaicinātā neatkarīga vērtētāja atlīdzības summu. Pārskatītā un mainītā nomas maksa stājas spēkā trīsdesmitajā dienā no dienas, kad attiecīgais paziņojums nosūtīts *Nomniekam*.
4.11. 4.10.punktā minēto pārskatīto nomas maksu var nemainīt, ja saskaņā ar publicētajiem nomas nosacījumiem *Iznomātāja* nekustamā īpašuma ilgtspējīgas attīstības nodrošināšanai *Nomniekam* paredzēts pienākums nomas objektā ieguldīt finanšu līdzekļus vai līguma darbības laikā to veikšanu rakstiski saskaņojis *Iznomātājs*, un *Nomnieka* veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu apmērs, kas nav amortizēts (atpelnīts) līdz nomas maksas pārskatīšanai, ir vienāds vai lielāks par pārskatītās nomas maksas un noteiktās nomas maksas starpību.
4.12. *Nomnieks* patstāvīgi ar brīdi, kad *Nomas objekts* tiek pieslēgtas pie ciema komunikāciju tīkliem slēdz līgumus ar attiecīgajiem pakalpojumu sniedzējiem par *Nomas objekta* uzturēšanai un *Nomnieka* saimnieciskās darbības nodrošināšanai nepieciešamo pakalpojumu nodrošināšanu (piemēram, sadzīves atkritumu izvešana, sakaru pakalpojumu nodrošināšana, u.c.), kā arī veic samaksu saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem.

5. Pušu pienākumi un tiesības

5.1. *Nomas objekta* stāvoklis *Nomniekam* ir zināms. Tas tiek iznomāts tādā stāvoklī, kādā tas ir nodošanas dienā un kāds ir fiksēts *Līguma* 4.pielikumā Ar nodošanas - pieņemšanas akta

parakstīšanas dienu *Nomnieks* uzņemas atbildību par *Nomas objekta* uzturēšanu un saglabāšanu kā krietns un rūpīgs saimnieks.

5.2. *Nomnieks* lieto un uztur *Nomas objektu* saskaņā ar normatīvajiem aktiem, tajā skaitā ievērojot normatīvo aktu prasības par *Iznomātāja* teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu.

5.3. *Nomniekam* jānodrošina *Nomas objektu* ar nepieciešamajiem apsaimniekošanas un komunālajiem pakalpojumiem (piemēram, siltumapgāde, ūdensapgāde, sadzīves kanalizācija, atkritumu savākšana un izvešana, piegulošās teritorijas uzkopšana u.c.), jāveic to patstāvīgi vai jāslēdz līgumus ar attiecīgajiem uzņēmumiem, jāveic samaksu saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem un jāuzņemas atbildību par šo maksājumu veikšanu.

5.4. *Nomnieks* uzņemas pilnu atbildību par *Nomas objekta* ekspluatāciju. *Nomnieks* nodrošina un seko sanitāro normu un ugunsdrošības noteikumu ievērošanai, par avārijas situācijām nekavējoties paziņo organizācijām, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpi, veic neatliekamos pasākumus avārijas likvidēšanai un informē *Iznomātāju.*

5.5. *Nomniekam* ir pienākums izpildīt pašvaldības institūciju un *Iznomātāja* prasības, kas attiecas uz *Nomas objekta* un apkārtējās teritorijas uzturēšanu kārtībā, ļaut *Iznomātāja* pārstāvjiem veikt *Nomas objekta* visu telpu tehnisko pārbaudi, nodrošināt pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā. *Nomnieks* par saviem līdzekļiem apņemas pildīt arī citus normatīvajos aktos *Nomniekam* un *Nomas objekta* īpašniekam noteiktos pienākumus saistībā ar *Nomas objektu*, tostarp ar tā uzturēšanu, apsaimniekošanu, patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu, kadastrālo uzmērīšanu, kadastra datu aktualizēšanu, reģistrēšanu un dzēšanu, nepieciešamības gadījumā saņemot *Iznomātāja* pilnvaru, un atbild par to neizpildi.

5.6. *Nomniekam* ir pienākums veikt *Nomas objekta* apsekošanu ne retāk kā vienu reizi gadā, un, ja apsekošanas rezultātā ir konstatēti defekti, par tiem nekavējoties sastādīt defektu aktu, veikt fotofiksāciju un informēt *Iznomātāju*.

5.7. *Nomniekam* ir pienākums nekavējoties paziņot *Iznomātājam* par bojājumiem *Nomas objektā*, kas var izraisīt vai ir izraisījuši avārijas situāciju.

5.8. Ja *Nomas objektam* ir radušies bojājumi, *Nomnieks* nekavējoties novērš radušos bojājumus un sedz ar bojājumu novēršanu saistītos izdevumus, turpinot maksāt nomas maksu pilnā apmērā. *Nomas objekta* remonts veicams atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Izdevumus par minētajiem remontdarbiem sedz *Nomnieks*. Pēc būvdarbu pabeigšanas *Nomnieks* izsniedz *Iznomātājam* rakstisku, dokumentāli pamatotu izziņu par *Nomas objektā* paveiktajiem būvdarbiem un ieguldītajiem līdzekļiem, t.i. būvdarbu izpildi saskaņā ar faktiski izpildīto darbu tāmi.

5.9. *Nomnieks* nesaņem nekādu atlīdzību no *Iznomātāja* par *Nomas objektā* veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem (ne nepieciešamajiem, ne derīgajiem, ne greznuma izdevumiem).

5.10. *Nomniekam* ēkas ekspluatācijas laikā jānodrošina ēkas apdrošināšana. Apdrošināšanas polisi formē *Nomnieks* un iesniedz *Iznomātājam*. Polisē kā labuma guvēju norāda *Iznomātāju.*

5.11. *Nomnieks* pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem veic *Nomas objekta* apsardzi un *Nomas objektā* atrodošās mantas (piemēram, iekārtu un aprīkojuma) apdrošināšanu. *Iznomātājs* neuzņemas atbildību par *Nomas objektā* esošo *Nomnieka* vai trešo personu mantu.

5.12. *Nomnieks* apņemas 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.

5.13. *Nomniekam* ir pienākums saglabāt visus *Nomas objekta* esošos virszemes un pazemes inženiertehniskās apgādes tīklus (kabeļi, caurules, cauruļvadi un citi tehnoloģiskie aprīkojumi) un inženierbūves, uzņemoties 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.

5.14. *Nomnieks* apņemas:

5.14.1. nodrošināt *Nomas objekta* lietošanu atbilstoši *Līguma* 2.3., 2.6. un 2.7. punktā noteiktajiem mērķiem;
5.14.2. 3 (trīs) mēnešu laikā no komunikāciju pieslēgšanas Nomas objektam uzsākt darba vietu aprīkošanu ar iekārtām un tehnoloģijām ražošanas procesa uzsākšanai;
5.14.3. līdz 2028.gada 31.decembrim veikt Līguma 2.7. punkta 2.7.1. apakšpunktā paredzētās investīcijas;
5.14.4. līdz 2028.gada 31.decembrim nodrošināt vismaz 4 (četru) jaunu darba vietu izveidi;
5.14.5. saskaņā ar Investīciju plānu līdz katra gada 1.februārim sniegt rakstveida atskaiti *Iznomātājam* par iepriekšējā gadā veiktām investīcijām un jaunradītajām darba vietām *Nomas objekta* teritorijā;
5.14.6. nekavējoties novērst savas darbības vai bezdarbības dēļ radīto *Līguma* nosacījumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus.

5.15. Par *Līguma* 2.7. punktā norādīto sasniedzamo rādītāju neizpildi vai nepienācīgu izpildi *Nomnieks* maksā *Iznomātājam* līgumsodu 2 (divu) mēnešu nomas maksas apmērā un *Iznomātājs* ir tiesīgs vienpusēji lauzt šo līgumu.

5.16. *Iznomātājs* neuzņemas atbildību par to, ja *Nomnieks Nomas objektā* nevarēs realizēt savu biznesa plānu un šajā sakarā *Nomnieks* uzņemas risku par visiem iespējamiem zaudējumiem. Šajā gadījumā *Nomnieks* nesaņem no *Iznomātāja* nekādu izdevumu (ne nepieciešamo, ne derīgo, ne greznuma izdevumu) atlīdzību par jebkuriem ieguldījumiem, kas saistīti ar *Nomas objektu*.

5.17. Ar *Iznomātāja* rakstveida piekrišanu *Nomniekam* ir tiesības mainīt investīciju plānu vai piedāvāt *Iznomātajam* citu investīciju plānu. Šādā gadījumā *Nomniekam* rakstveidā ir jāiesniedz *Iznomātajam* pieteikums, kur ir paredzēti sasniedzamie rādītāji, kuri ir noteikti *Līguma* 5.14.2. – 5.14.5. apakšpunktos, pievienojot klāt piedāvāto investīciju plānu. *Iznomātājs* pieteikumu izskata 1 (viena) mēneša laikā un sniedz rakstveida atbildi par piekrišanu vai nepiekrišanu izmaiņām.

5.18. *Puses vienojas, ka Nomnieks* šo *Līgumu* var reģistrēt zemesgrāmatā. Visus izdevumus, kas saistīti ar *Līguma* reģistrēšanu zemesgrāmatā sedz *Nomnieks*.

5.19. *Iznomātājam* ir tiesības kontrolēt *Nomas objekta* izmantošanu atbilstoši *Līguma* nosacījumiem.

5.20. *Iznomātājs* garantē, ka *Nomnieks* var netraucēti izmantot *Nomas objektu Līguma* termiņā bez jebkāda nepamatota pārtraukuma vai traucējuma no *Iznomātāja* puses.

5.21. *Nomnieks* ir materiāli atbildīgs par *Iznomātāja* zaudējumiem, t.sk. par tam piemērotajām sankcijām, kas *Iznomātājam* būs radušās *Nomnieka* nepienācīgas saistības izpildes dēļ *Līguma* ietvaros.

6. Līguma izbeigšana

6.1. *Iznomātājam* ir tiesības vienpusēji atkāpties no *Līguma*, neatlīdzinot *Nomnieka* zaudējumus, kas saistīti ar *Līguma* pirmstermiņa izbeigšanu, un 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:
6.1.1. *Nomnieka* darbības vai bezdarbības dēļ tiek bojāts *Nomas objekts*;
6.1.2. *Nomnieka* nomas maksas parāds pārsniedz viena mēneša nomas maksas apmēru;
6.1.3. *Nomnieks* vairāk kā mēnesi nav norēķinājies par komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumiem (piem., siltumenerģija, ūdens un kanalizācija, elektrība, atkritumu izvešana, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi u.c.);
6.1.4. *Nomnieks* vairāk kā mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par *Nomas objektu*;
6.1.5. *Nomniekam* ir pasludināts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpus tiešās tiesiskās aizsardzības process;
6.1.6. ir apturēta *Nomnieka* saimnieciskā darbība;
6.1.7. *Nomniekam* ir uzsākts likvidācijas process;
6.1.8. *Nomnieks* nepilda kādu no Līguma 5.14.2. – 5.14.4. apakšpunktos minētajiem pienākumiem, vai netiek sasniegts vai pildīts *Līguma* mērķis saskaņā ar 2.6. un 2.7. punktu, ar kuru *Iznomātājam* bija tiesības rēķināties;
6.1.9. *Nomnieks* līdz 2028.gada 31.decembrim pēc *Līguma* stāšanās spēkā nav ieguldījis investīcijas un/vai radījis jaunas darba vietas *Nomas objektā*, kā arī nevar iesniegt

apliecinājumu, ka gada laikā *Nomas objektā* tiks ieguldītas investīcijas un radītas jaunas darba vietas *Līgumā* noteiktajā apmērā;

6.1.10. pastāv pamatots risks, ka *Nomnieks* nenodrošinās *Iznomātāja* īstenotā projekta rezultatīvo rādītāju sasniegšanu;

6.1.11. *Nomas objekts* bez *Iznomātāja* piekrišanas tiek nodots apakšnomā;

6.1.12. *Nomnieks* izmanto *Nomas objektu* citiem mērķiem nekā noteikts *Līguma* 2.3. punktā;

6.1.13. *Līguma* noteikumu neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod *Iznomātājam* pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;

6.1.14. *Nomnieks* veic patvaļīgu *Nomas objekta* vai tā daļas pārbūvi un/vai pārplānošanu un/vai nojaukšanu un/vai maina to funkcionālo nozīmi, bojā to;

6.1.15. tiek saņemta informācija no kompetentas institūcijas, ka *Nomas objekts* tiek ekspluatēts neatbilstoši normatīvo aktu prasībām;

6.1.16. *Nomnieks* nepilda *Līgumā* noteiktos pienākumus vai tiek pārkāpti citi *Līguma* noteikumi.

6.2. *Iznomātājam* ir tiesības, rakstiski informējot *Nomnieku* 3 (trīs) mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no *Līguma*, neatlīdzinot *Nomnieka* zaudējumus, kas saistīti ar *Līguma* pirmstermiņa izbeigšanu, ja *Nomas objekts* nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai. Ja *Iznomātājs* vienpusēji atkāpjas no *Līguma* šādā gadījumā, *Iznomātājs*, ievērojot Civillikumu un *Līgumu*, atlīdzina Nomnieka veiktos nepieciešamos un derīgos izdevumus.

6.3. Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa, Pusēm vienojoties.

6.4. *Nomnieks* var atteikties no *Nomas objekta* lietošanas, 3 (trīs) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot *Iznomātājam*, taču jebkurā gadījumā ne agrāk kā pēc Līguma 2.7. 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.

6.5. *Līguma* izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo *Nomnieku* no pienākuma izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmies saskaņā ar *Līgumu*.

6.6. *Līguma* termiņam beidzoties vai jebkuros citos *Līguma* izbeigšanas gadījumos *Nomniekam* jāatbrīvo *Nomas objekts* un *Līguma* izbeigšanās dienā jānodod tas *Iznomātājam* ar nodošanas – pieņemšanas aktu, izpildot šādus pienākumus:

6.6.1. atstāt *Nomas objekta* telpas un teritoriju tīru;

6.6.2. demontēt un izvest visu Iznomātāja un trešo personu īpašumu un iekārtas (mantu);

6.6.3. nodot *Iznomātājam* bez atlīdzības *Nomas objektā Nomnieka* 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 *Nomas objekta* telpu normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi nesabojājot tos un virsmas, pie kurām tie piestiprināti;

6.6.4. noņemt visas piestiprinātās zīmes, plakātus no *Nomas objekta* telpu iekšpuses un ārpuses, atjaunot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;

6.6.5. izlabot visus bojājumus *Nomas objektā*, kas radušies tā atbrīvošanas rezultātā.

6.7. Atbrīvojot telpas, Līguma izbeigšanās gadījumā, ja *Nomnieks* vēlas atgūt veiktos ieguldījumus *Nomas objektā* un *Iznomātājs* tam piekrīt, tad Pusēm vienojoties var taisīt tirgus novērtējumu *Nomas objektā* paliekošai *Nomnieka* ieguldījumu daļai un Puses var vienoties par atlikušās ieguldījumu daļas iegādi.

6.8. *Nomas objekta* neatbrīvošanas gadījumā pēc nomas attiecību izbeigšanas, *Iznomātājs* ir tiesīgs brīvi iekļūt iznomātajā *Nomas objektā*.

6.9. *Nomnieks* 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.

6.10. *Līguma* 6.6. punktā paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā *Nomniekam* jāmaksā līgumsods viena gada nomas maksas apmērā, kāda tā ir *Līguma* izbeigšanas brīdī, kā arī jāsedz *Iznomātājam* visa veida zaudējumi un izdevumi, kādi *Iznomātājam* radušies sakarā 6.6. punktā *Nomniekam* noteikto pienākumu nepildīšanu. Līgumsoda piemērošana un samaksa neatbrīvo *Nomnieku* no *Līguma* izpildīšanas pienākuma un atbildības par zaudējumiem.

7. Aizturējuma tiesības

7.1. *Iznomātājam* ir aizturējuma tiesība uz *Nomnieka* un trešās personas mantu, kas atrodas *Nomas objektā*, ciktāl tā ir nepieciešama *Līguma* saistību izpildes nodrošināšanai.

7.2. *Puses* vienojas, ka *Iznomātājs* būs tiesīgs izmantot Civillikumā paredzētās aizturējuma tiesības, tai skaitā, aizturēt nomātajā *Nomas objektā* visu esošu mantu līdz saistību izpildei no *Nomnieka* puses, gadījumā, ja *Nomnieks* nemaksā *Līgumā* paredzētos maksājumus pilnā apmērā ilgāk kā 30 (trīsdesmit) dienas pēc *Līgumā* noteiktā termiņa.

7.3. Ja ir iestājies *Līguma* 7.2. punktā minētais gadījums un *Iznomātājs* ir izmantojis aizturējuma tiesības, tad *Nomnieks*, parakstot šo *Līgumu*, pilnvaro *Iznomātāju* glabāt aizturēto mantu, *Nomnieks* apņemas atlīdzināt *Iznomātāja* izdevumus saistībā ar aizturētās mantas glabāšanu, kā arī pilnvaro *Iznomātāju* pārdot aizturēto mantu par brīvu cenu bez izsoles, lai *Iznomātājs* varētu nolīdzināt savu prasījumu pret *Nomnieku*, ja *Iznomātājs* aizturējuma tiesību izmantojis ilgāk kā par 10 (desmit) dienām.

8. Nepārvarama vara

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, streiki, 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. Piemērojamais likums un strīdu izšķiršanas kārtība

9.1. *Līgums* sastādīts un tam piemērojami spēkā esošie Latvijas Republikas normatīvie akti.

9.2. Visi strīdi un nesaskaņas, kas rodas vai var rasties *Līguma* izpildes gaitā vai sakarā ar to, risināmi savstarpēju pārrunu ceļā, bet, nepanākot vienošanos 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā, strīdus izskata tiesa saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

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. Pasta sūtījuma gadījumā paziņojums tiek uzskatīts par saņemtu 3. (trešajā) 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. *Līgums* ir saistošs Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem.

10.3. Visus izdevumus par *Līguma* reģistrāciju zemesgrāmatā sedz *Nomnieks*. *Līguma* izbeigšanas gadījumā *Nomnieks* pilnvaro *Iznomātāju* veikt visas nepieciešamās formalitātes, t.sk. bez īpaša pilnvarojuma parakstīt nostiprinājuma lūgumu nomas tiesību dzēšanai zemesgrāmatā, kā arī iesniegt, saņemt un veikt citas nepieciešamās darbības, lai dzēstu zemesgrāmatā ierakstu par nomas tiesību uz *Līguma Nomas objektu*.

10.4. Ja kāds no šī *Līguma* noteikumiem zaudē juridisko spēku, tas neietekmē pārējo noteikumu un *Līguma* kopumā spēkā esamību.

10.5. *Puses* apņemas neizpaust trešajām personām informāciju, kas izriet no šī *Līguma*, izņemot Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

10.6. *Līgumā* neregulētajām tiesiskajām attiecībām piemērojami Latvijas Republikā spēkā esošie normatīvie akti.

10.7. *Līguma* noteikumus var grozīt, Pusēm rakstiski vienojoties. Gadījumos, kas paredzēti *Līgumā*, *Līguma* grozījumi notiek ar Puses vienpusēju paziņojumu.
10.8. Par rekvizītu maiņu *Nomniekam* ir jāpaziņo *Iznomātājam* 5 (piecu) darba dienu laikā pēc veiktajām izmaiņām.
10.9. *Līguma* izpildes uzraudzībai un kontrolei *Puses* pilnvaro šādas kontaktpersonas:
10.9.1. *Iznomātāja* kontaktpersona ir _____, tālrunis _____, e-pasts: _____;
10.9.2. *Nomnieka* kontaktpersona ir _____, tālrunis _____, e-pasts: _____,
Puses ir tiesīgas nomainīt savu kontaktpersonu ar vienpusēju paziņojumu.
10.10. *Līgums* noformēts elektroniskā dokumenta veidā un parakstīts ar drošu elektronisko parakstu, kas satura laika zīmogu. Katra Puse glabā abpusēji parakstītu *Līgumu* elektroniskā dokumenta formā.

Pielikumi:
1. Ēkas telpu plāns no kadastrālās uzmērīšanas lietas uz 1 lappuses;
2. Iznomātās zemes vienības zemes robežu plāns uz 2 lappusēm;
3. Investīciju objekta – Jāņa Ķenča ielā 5, Kocēnos, Kocēnu pag., Valmieras nov., telpas un zemes turpmākās izmantošanas un investīciju plāns _uz lappusēm;
4. Nomas objekta nodošanas – pieņemšanas akts uz __lappusēm.

11. Pušu rekvizīti un paraksti

Iznomātājs *Nomnieks*