**TELPU NOMAS LĪGUMS**

Ogrē, 2025. gada \_\_. \_\_\_\_\_\_\_\_

**Ogres novada pašvaldība**, reģistrācijas Nr.90000024455, juridiskā adrese: Brīvības iela 33, Ogre, Ogres novads, LV-5001, turpmāk – Iznomātājs, tās izpilddirektora Pētera Špakovska personā, kurš rīkojas saskaņā ar 2024.gada 27.jūnija Ogres novada pašvaldības nolikuma Nr.25/2024 29.11 apakšpunktu, no vienas puses, un

**SIA “\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”**,reģistrācijas Nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, juridiskā adrese: \_\_\_\_\_\_\_\_, turpmāk – Nomnieks, kura vārdā rīkojas \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, no otras puses,

turpmāk Iznomātājs un Nomnieks kopā un katrs atsevišķi – Puses/Puse,

pamatojoties uz to, ka Iznomātājam saskaņā ar ierakstu Zemgales rajona tiesas Ikšķiles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1273 pieder nekustamais īpašums Skolas iela 4, Ikšķile, Ogres novads, kadastra numurs 7405 002 0517, turpmāk Nekustamais īpašums, kas sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7405 002 0517 un uz tās esošas būves ar kadastra apzīmējumu 7405 002 0517 001 (turpmāk – Ēka), Ogres novada pašvaldības domes 2024. gada 28. novembra lēmumu “Par nedzīvojamās telpas Nr. 11 nekustamajā īpašumā Skolas ielā 4, Ikšķilē, Ogres novadā, nomas tiesību izsoli” (Protokols Nr. 19; 13), noslēdz šādu līgumu, turpmāk – Līgums:

1. **LĪGUMA PRIEKŠMETS**
   1. Iznomātājs iznomā, bet Nomnieks pieņem nomas lietošanā Iznomātājam piederošā Nekustamā īpašuma sastāvā esošās Ēkas daļas – telpu grupā ar kadastra apzīmējumu 7405 002 0517 001 006 un nosaukumu “Doktorāts” ietilpstošo nedzīvojamo telpu ar telpu grupas izmantošanas veidu: ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa (1264), Nr.11- Laboratorijas kabinets- 31,60 m2 platībā, kas atrodas Ēkas pirmajā stāvā (turpmāk – Telpas).
   2. Telpu nomas termiņš: **no 2025. gada \_. janvāra līdz 2031. gada \_. janvārim**.
   3. Telpu izmantošanas mērķis: **kabinets laboratorijas pakalpojumu sniegšanai.**
   4. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem Telpas ar pieņemšanas – nodošanas aktu, kuru Puses paraksta 5 (piecu) darba dienu laikā pēc Līguma noslēgšanas. Pēc parakstīšanas pieņemšanas – nodošanas akts tiek pievienots Līgumam un tas kļūst par tā neatņemamu sastāvdaļu.
   5. Telpu izvietojums un stāvoklis Telpu nodošanas brīdī parādīts Līgumam pievienotajā Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas izdrukā ar iezīmētām Telpām un Līguma 1.4. punkta kārtībā parakstītajā Telpu pieņemšanas – nodošanas aktā. Šis stāvoklis Nomniekam ir zināms, Nomniekam pretenziju pret to nav un Telpas ir derīgas izmantošanai Līguma 1.3. punktā noteiktajam mērķim.
   6. Nomnieks ir iepazinies ar Telpu tehnisko stāvokli un atzīst, ka Telpas atbilst Nomnieka vajadzībām un izmantošanai Līguma 1.3. punktā noteiktajam mērķim. Nomnieks, parakstot Līgumu, apliecina, ka tam nav materiāla vai juridiska rakstura pretenziju pret Iznomātāju par Telpām, tajā esošo komunikāciju un iekārtu tehnisko stāvokli Līguma noslēgšanas dienā.
2. **MAKSĀJUMI**
   1. Nomas maksa par Telpām tiek noteikta \_\_ **EUR** (\_\_ *euro*) par **vienu kvadrātmetru mēnesī**, turpmāk – Nomas maksa, bez pievienotās vērtības nodokļa (turpmāk - PVN).
   2. Papildus Telpu nomas maksai, Nomnieks, pamatojoties uz Iznomātāja iesniegto rēķinu, maksā Iznomātājam:
      1. **nekustamā īpašuma nodokli proporcionāli Telpu platībai**;
      2. par **pakalpojumiem, kas saistīti ar Telpu lietošanu** (elektrība, apkure, ūdens, kanalizācija, apsardze, apdrošināšana), kā arī citiem pakalpojumiem, kurus Nomnieks izmanto.
   3. Visi Līgumā noteiktie maksājumi atbilstoši normatīvajiem aktiem tiek aplikti ar PVN pēc likmes, kas ir spēkā rēķinu izrakstīšanas brīdī.
   4. Nomnieka iemaksātā izsoles nodrošinājuma nauda (\_\_ EUR saskaņā ar \_\_.\_\_.20\_\_. \_\_\_\_\_) netiek atgriezta, bet tiek ieskaitīta nomas maksas maksājumos.
   5. Šajā Līgumā 2.1. un 2.2. punktos noteikto maksājumu rēķinus Iznomātājs sagatavo elektroniski un nosūta Nomniekam uz e-pasta adresi: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Nomniekam rēķins jāapmaksā 10 (desmit) darba dienu laikā no rēķina saņemšanas dienas, veicot bezskaidras naudas norēķinu pārskaitījuma veidā Iznomātāja rēķinā norādītajā kredītiestādes kontā.
   6. Par Līgumā noteikto maksājumu kavējumu Nomnieks apņemas maksāt Iznomātājam nokavējuma procentus 0,5% apmērā no kavētā maksājuma summas par katru kavējuma dienu.
   7. Neatkarīgi no maksājumos uzrādītajiem mērķiem, Iznomātājs no Nomnieka saņemtos maksājumus ieskaita vispirms nokavējuma procentu, pēc tam pamatparāda un tikai tad tekošo maksājumu segšanai.
   8. Gadījumā, ja Nomniekam no Iznomātāja nav laicīgi iesniegts rēķins Līgumā noteikto maksājumu veikšanai, Nomnieks nav atbrīvots no Līgumā noteiktajiem maksājumiem, un tam ir tiesības pieprasīt no Iznomātāja nesaņemto rēķinu.
   9. Maksājuma dokumentos Nomnieks uzrāda maksājuma mērķi – Telpu adresi vai rēķina numuru un datumu.
   10. Maksājums tiek uzskatīts par veiktu dienā, kad maksājumu summa ir ienākusi Iznomātāja bankas kontā.
   11. Nomas maksu atbilstoši šim Līgumam sāk aprēķināt un maksāt ar Līguma noslēgšanas dienu.
   12. Visas izmaksas, kas saistītas ar Līgumā paredzēto maksājumu veikšanu un bankas pakalpojumiem, sedz Nomnieks.
   13. Iznomātājam ir tiesības, nosūtot Nomniekam rakstisku paziņojumu, vienpusēji mainīt Nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā:
       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;
       2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi vai nodevas. Minētajos gadījumos Nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos;
       3. reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies Iznomātāja plānotie Telpu un nekustamā īpašuma, kura sastāvā atrodas Telpas, pārvaldīšanas izdevumi;
       4. ja normatīvie akti paredz citu Nomas maksas apmēru vai Nomas maksas aprēķināšanas kārtību. Nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos.
3. **PUŠU TIESĪBAS UN PIENĀKUMI**
   1. **Nomnieka tiesības un pienākumi**:
      1. pieņemt lietošanā Telpas un tās izmantot tikai Līguma 1.3. punktā noteiktajam mērķim;
      2. saudzīgi izturēties pret Ēku un tai piegulošo teritoriju, izmantot Telpas tikai saskaņā ar Līguma noteikumiem un darboties, ievērojot Ēkā atrodošos trešo personu intereses;
      3. izmantojot elektroiekārtas, ievērot drošības tehnikas un ugunsdrošības noteikumus, kā arī Iznomātāja norādījumus;
      4. uzturēt Telpas un tajā esošās iekārtas pilnīgā kārtībā, atbilstoši tehnisko noteikumu, sanitāro, ugunsdrošības un citu dienestu prasībām, ievērojot Iznomātāja norādījumus šajā jomā;
      5. aizliegts nodot Telpas lietošanā trešajām personām;
      6. aizliegts veikt Telpu pārbūvi;
      7. jebkurā laikā nodrošināt Iznomātājam veikt Telpu apsekošanu un Līguma noteikumu izpildes pārbaudi;
      8. avārijas (ūdens noplūdes, elektroenerģijas, gāzes padeves pārtraukumu u.c.) gadījumā nekavējoties ziņot speciālajiem avārijas dienestiem un veikt steidzamus pasākumus avārijas likvidēšanai;
      9. maksāt Nomas maksu Līgumā paredzētajā apjomā un kārtībā un atlīdzināt Iznomātājam visus zaudējumus, kas radušies Nomnieka vainas dēļ;
      10. visā Līguma darbības laikā Nomnieks ir atbildīgs par visu to personu, kuras piedalās Nomnieka organizētajās norisēs, rīcību visā Ēkā un tai piegulošajā teritorijā;
      11. pēc Līguma termiņa izbeigšanās vai tā pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā nodot Iznomātājam Telpas sakārtotas, sakoptas, ne sliktākā stāvoklī, kādā tās tika pieņemtas Līgumā noteiktajam mērķim. Ja Telpu stāvoklis ir pasliktinājies Telpu atbrīvošanas brīdī, Nomniekam jāapmaksā Iznomātājam nodarītie zaudējumi 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Iznomātāja izsniegtā rēķina, pamatojoties uz Pušu parakstītu aktu par zaudējumu apmēru;
      12. ar Iznomātāja un normatīvajos aktos noteiktu institūciju piekrišanu uzstādīt Nomnieka izkārtni Telpās un ārpus tām;
      13. uzstādot, pārvietojot, noņemot mēbeles, iekārtas, konstrukcijas un inventāru, nedrīkst radīt bojājumus Telpām, bet, ja tādi radīti, Nomniekam ir pienākums bojājumus izlabot par saviem līdzekļiem vai atlīdzināt Iznomātājam radītos zaudējumus;
      14. lietojot Telpas un atrodoties Ēkā un tai piegulošajā teritorijā, Nomnieks ievēro sabiedriskās kārtības noteikumus un citus Latvijas Republikā spēkā esošos normatīvos aktus;
      15. Nomnieks par saviem līdzekļiem veic Telpu kārtējo remontu, tīrīšanu, durvju un logu eņģu vai slēdzeņu labošanu, logu iestiklošanu, elektrospuldzīšu nomaiņu un tamlīdzīgus darbus. Puses apliecina izpratni, ka nomas maksā nav ietverti un Iznomātājs neveic nekādus Telpu uzturēšanas vai remonta darbus, ja vien šajā Līgumā nav tieši norādīts savādāk;
      16. Nomnieks apņemas 3 (trīs) mēnešus iepriekš brīdināt Iznomātāju par plānotajiem Telpu remontdarbiem. Kapitālā remonta gadījumā Puses saskaņo Telpu remontdarbu apjomu, ieguldījumu apmēru un termiņus, nepieciešamības gadījumā noslēdzot attiecīgu vienošanos. Pēc Līguma darbības termiņa izbeigšanās visi neatdalāmie ieguldījumi Telpās paliek Īpašnieka īpašumā.
      17. Telpu atjaunošanu vai pārbūvi veikt, iepriekš rakstiski saskaņojot ar Iznomātāju. Nomniekam paredzētie darbi normatīvajos aktos un Līgumā noteiktajā kārtībā jāsaskaņo ar Iznomātāju un normatīvajos aktos noteiktajām institūcijām. Veicot pārbūves, Nomnieks ir atbildīgs un par saviem līdzekļiem pēc pārbūvju pabeigšanas nodrošina izmaiņu veikšanu kadastrālās uzmērīšanas lietā un datu aktualizēšanu Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma kadastra informācijas sistēmā (ja minētajām darbībām ir izsniegta Nekustamā īpašuma Īpašnieka pilnvara). Nomniekam ir pienākums 7 (septiņu) kalendāro dienu laikā pēc veikto izmaiņu dokumentācijas saņemšanas iesniegt vienu oriģinālo eksemplāru Iznomātājam.
   2. **Iznomātāja tiesības un pienākumi:**
      1. dot Nomniekam norādījumus sanitārtehnisko, ugunsdrošības, elektroenerģijas piegādes un lietošanas prasību nodrošināšanai;
      2. nodot Telpas Līgumā noteiktajā laika periodā un kārtībā, netraucēt Nomniekam izmantot Telpas saskaņā ar Līguma noteikumiem, atlīdzināt Nomniekam zaudējumus, kas radušies Iznomātāja, viņa darbinieku, pilnvaroto personu vainas dēļ saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem;
      3. jebkurā laikā pārbaudīt Telpu stāvokli un Līguma noteikumu izpildi;
      4. nodrošināt Nomniekam energosistēmu, ūdens apgādes, kanalizācijas sistēmu izmantošanu Līgumā noteiktajā Telpu izmantošanas laikā;
      5. Līguma izbeigšanās gadījumā Iznomātājs neatlīdzina Nomniekam Telpā veiktos ieguldījumus.
4. **Nepārvarama vara, pušu atbildība un strīdu risināšanas kārtība** 
   1. Puses ir atbildīgas par Līguma saistību pārkāpšanu un/vai neievērošanu, kā arī par otrai Pusei savas darbības vai bezdarbības rezultātā nodarītajiem tiešajiem zaudējumiem, saskaņā ar šo Līgumu un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
   2. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par Līguma saistību nepildīšanu nepārvaramas varas vai ārkārtēju apstākļu dēļ (Force majeure), kurus attiecīgā Puse (vai abas Puses) Līguma noslēgšanas brīdī vai tā darbības laikā nevarēja ne paredzēt, ne novērst, ne ietekmēt un par kuru rašanos Puses nav atbildīgas (piemēram, stihiskas nelaimes, kara darbība, blokāde, civiliedzīvotāju nemieri, streiki, sakaru un kredītiestāžu darbība, normatīvie akti, valsts pārvaldes un pašvaldības institūcijas rīcība un to pieņemtie dokumenti, kas kavē, vai ierobežo Līguma saistību izpildi).
   3. Puse, kuru Līguma ietvaros ietekmē nepārvaramas varas apstākļi, nekavējoties par to informē otru Pusi. Šādam paziņojumam, ja tas ir iespējams tiek pievienots kompetento iestāžu izsniegts apliecinājums, kas satur minēto apstākļu apstiprinājumu un raksturojumu.
   4. Ja kāda no Pusēm, kuras rīcību ietekmē nepārvarama vara, bez objektīva iemesla neinformē otru Pusi par nepārvaramas varas apstākļu iestāšanos 5 (piecu) darbdienu laikā vai kad radusies objektīvu apstākļu nekavēta izdevība, attiecīgā Puse netiek atbrīvota no Līguma saistību izpildes.
   5. Ja nepārvaramas varas apstākļi turpinās ilgāk nekā 30 (trīsdesmit) dienas, Puses kopīgi risina jautājumu par Līguma turpmāko izpildi vai izbeigšanu. Līguma izbeigšanas gadījumā, kuras pamats ir nepārvarama vara, nevienai no Pusēm nav tiesību prasīt zaudējumu atlīdzību.
   6. Līgumā neregulētajām tiesiskajām attiecībām piemērojami Latvijas Republikā spēkā esošie normatīvie akti.
   7. Visas nesaskaņas, domstarpības vai strīdus, kas radušies līguma izpildes laikā, Puses cenšas atrisināt sarunu ceļā. Ja vienošanās netiek panākta 60 dienu laikā, strīdi tiek risināti tiesā normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā.
   8. Pretenzijas, kas saistītas ar Līguma izpildi, Pusēm jāizskata un jāsniedz atbilde ne vēlāk kā mēneša laikā no to saņemšanas dienas.
   9. Puses ir savstarpēji atbildīgas par Līgumā iekļauto un viena otrai sniegto ziņu patiesumu un īstumu.
5. **Līguma grozījumi un izbeigšanās kārtība**
   1. Jebkādi grozījumi un papildinājumi Līgumā tiek izdarīti Pusēm par to rakstiskā veidā vienojoties. Vienošanās par grozījumiem un papildinājumiem Līgumā pēc tās noslēgšanas pievienojama Līgumam un kļūst par tā neatņemamu sastāvdaļu.
   2. Ja Līguma darbības laikā rodas apstākļi, kas ierobežo Pušu līgumsaistību realizāciju, ieinteresētā Puse iesniedz priekšlikumus otrai Pusei par Līguma grozījumiem, un Puses vienojas par tālāko Līguma izpildi un norēķinu kārtību.
   3. Ja tiek pieņemti jauni vai grozīti spēkā esošie likumi, Ministru kabineta noteikumi vai citi normatīvie akti, kuri ietekmē Līguma izpildi, Pusēm jāievēro tajos minēto normu nosacījumi, bet nepieciešamības gadījumā Puses nekavējoties noformē attiecīgus grozījumus Līgumā.
   4. Puses ir tiesīgas vienpusēji atkāpties no Līguma pirms termiņa, rakstiski par to brīdinot otru pusi vismaz mēnesi iepriekš.
   5. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma un Nomniekam šādā gadījumā nekavējoties jāatbrīvo Telpas gadījumos, ja:
      1. Telpas tiek izmantotas Līgumā nenorādītam mērķim;
      2. Telpas tiek nodotas apakšnomā trešajām personām;
      3. Nomnieks apzināti bojā Telpas, Ēku vai tai piegulošo teritoriju;
      4. Nomnieks nav veicis kāda Līgumā noteiktā maksājuma samaksu ilgāk par 2 (diviem) mēnešiem;
      5. Nomnieks 10 (desmit) dienu laikā pēc Iznomātāja rakstiska brīdinājuma saņemšanas, turpina pārkāpt Līguma noteikumus.
   6. Gadījumā, ja Līgums tiek izbeigts saskaņā ar Līguma 5.5. punkta nosacījumiem, Iznomātājam ir pienākums rakstveidā paziņot Nomniekam par atkāpšanās no Līguma iemesliem.
   7. Beidzoties Līguma darbības termiņam vai pārtraucot tā darbību pirms termiņa, Nomnieks ne vēlāk kā Līguma darbības izbeigšanās dienā nodod Iznomātājam un Iznomātājs pieņem no Nomnieka Telpas, Pusēm parakstot Pieņemšanas - nodošanas aktu. Ja Nomnieks šajā punktā noteiktajā termiņā un kārtībā Telpas nav nodevis, Iznomātājam ir tiesības, sastādot aktu, Telpas pieņemt vienpusēji.
   8. Jebkāda Nomnieka atstāta kustamā manta pēc Līguma darbības izbeigšanās tiek uzskatīta par pamestu atbilstoši Civillikuma 941.pantam, un tiks uzskatīts, ka Nomnieks tieši ir izteicis vēlmi atteikties no tiesībām uz šo mantu, un Iznomātājs ir tiesīgs to izmantot un rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem.
6. **Citi noteikumi**
   1. Informācijas apmaiņa starp Pusēm notiek rakstveidā, nododot to personiski, nosūtot pa pastu vai elektroniski uz Pušu elektroniskā pasta adresi vai E-adresi.
   2. Puses vienojas, ka jebkura veida informācija, kas Pusēm kļuva zināma saistībā ar Līgumu, ir uzskatāma par konfidenciālu un tā izplatīšana (publicēšana) ir atļauta tikai ar otrās Puses rakstisku piekrišanu.
   3. Par Līguma izpildi no Iznomātāja puses atbild Ogres novada Ikšķiles pilsētas un Tīnūžu pagasta pārvaldes vadītāja Aiva Ormane, e-pasts: aiva.ormane@ogresnovads.lv, tālr. Nr. 29207658.
   4. Līgums sagatavots latviešu valodā uz 5 (piecām) lapām, 2 (divos) eksemplāros ar vienādu juridisku spēku, katrai Pusei pa vienam Līguma eksemplāram.

**7. PUŠU REKVIZĪTI**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | *Iznomātājs:*  **Ogres novada pašvaldība**  Reģ. Nr.90000024455  Brīvības iela 33, Ogre,  Ogres nov., LV-5001  Valsts Kase, TRELLV22  Konta Nr. LV25TREL9800890740210  E-pasta adrese: [ogredome@ogresnovads.lv](mailto:ogredome@ogresnovads.lv)  Tālruņa Nr.65071160  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Izpilddirektors  Pēteris Špakovskis | *Nomnieks:*  **SIA “\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”**  Reģ. Nr.  Adrese\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  AS “\_\_\_\_bank”, \_\_\_\_\_\_LV22  Konta Nr. \_\_\_\_\_  E-pasta adrese:  Tālruņa Nr.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |  | *Nomnieks:*  **SIA “ROBO HUB”** |  |