**Nomas tiesību izsoles nolikuma pielikums Nr.1**

**PROJEKTS**

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMAS LĪGUMS NR. \_\_\_\_**

Noslēgts Ogrē, 2018.gada \_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ogres novada pašvaldības dome, reģistrēta Valsts ieņēmumu dienesta Nodokļu maksātāju reģistrā ar kodu 90000024455, juridiskā adrese: Brīvības iela 33, Ogre, Ogres novads, LV-5001, (turpmāk – *Iznomātājs),* domes priekšsēdētaja Egila Helmaņa personā, kurš darbojas saskaņā ar likumu “Par pašvaldībām” un Ogres novada pašvaldības nolikumu, no vienas puses, un

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, reģistrācijas Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, juridiskā adrese: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (turpmāk – *Nomnieks*) tā \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ personā, kas rīkojas pamatojoties uz \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, no otras puses,

abi kopā – *Puses*, katrs atsevišķi – *Puse*,

pamatojoties uz:

1. Ogres novada pašvaldības domes 2018. gada \_\_\_.\_\_\_\_\_ lēmumu Nr. “Par \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nekustamā īpašuma nomas tiesību izsole”;
2. Ogres novada pašvaldības īpašuma iznomāšanas komisijas (turpmāk – Komisija) apstiprinātos nekustamā īpašuma Akmeņu ielā 74, Ogrē nomas tiesību izsoles (\_\_\_\_.\_\_\_\_.2018. sēdes protokols Nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_) rezultātus,

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

1. **Nomas objekts**
	1. Nomas objektu veido:
		1. nedzīvojamās telpas – ražošanas ēkas jaunbūve ar pieguļošo teritoriju (adrese: Akmeņu iela 74, Ogrē, zemes vienība: 74010060839) ar kopējo platību 7 816,4m2, kas tiks uzbūvēta saskaņā ar būvprojektu “Elektronisko sistēmu ražošanas korpusa jaunbūve” Akmeņu ielā 74, Ogrē” (turpmāk – *Ēka*);
		2. ar *Ēku* saistītā brauktuvju, gājēju ietvju un stāvvietu platība, kas sastāv no: asfaltbetona ceļiem un bruģa laukumiem ar kopējo platību 6 921,2 m2; (turpmāk – *Inženierbūves*);
		3. *Ēkai* un *Inženierbūvēm* pieguļošā apzaļumotā teritorija gruntsgabalāar kopējo platību 1 954,0 m2 (turpmāk – *Zemesgabals*).
	2. *Zemesgabals* saskaņā ar Ogres novada pašvaldības teritorijas plānojumu atrodas *Ražošanas objektu apbūves (R)* teritorijā.
	3. *Ēkas*, *Inženierbūvju* un *Zemesgabala* plāni pievienoti *Līgumam* (pielikums Nr.\_\_\_, pielikums Nr.\_\_\_, pielikums Nr.\_\_\_\_) un ir *Līguma* neatņemamas sastāvdaļas.
	4. *Ēkas un Inženierbūvju* būvdarbi tiks veikti, pamatojoties uz Ogres novada pašvaldības domes būvvaldes 2017. gada 17. marta būvatļauju Nr. BIS-BV-4.1-2017-1273.
	5. *Ēkas* un *Inženierbūvju* būvdarbus veiks atklāta konkursa rezultātā tiks izvēlēts uzņēmējs, pamatojoties uz *Iznomātāja* un būvdarbu veicēja noslēgtu līgumu, atbilstoši iepirkuma Nr.\_\_\_\_\_\_\_\_ rezultātam. Būvdarbu veicējam visi būvdarbi jāpabeidz un būvobjekti jānodod ekspluatācijā līdz \_\_\_\_\_. gada \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_.
	6. Ogres novada pašvaldības apbūves tiesības uz zemesgabalu Akmeņu ielā 74, Ogrē, kadastra apzīmējums 74010060839, nostiprinātas Ogres novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000539200.
	7. *Ēkas* un *Inženierbūvju* platība var mainīties, ja tiek aktualizēti *Ēkas* un *Inženierbūvju* kadastra dati pēc *Ēkas* un *Inženierbūvju* vai to daļas kadastrālās uzmērīšanas un *Iznomātājs* var vienpusēji grozīt *Līgumu*, nosūtot *Nomniekam* paziņojumu par *Ēkas* un *Inženierbūvju* platības un/vai kadastra apzīmējuma un/vai nomas maksas izmaiņām. Šādas izmaiņas saistošas *Nomniekam* ar *Ēkas* un *Inženierbūvju* vai to daļas kadastrālās uzmērīšanas dienu.
2. **Līguma priekšmets**
	1. *Iznomātājs* nodod un *Nomnieks* pieņem nomā Ogres novada pašvaldībai nomā ar apbūves tiesībām esošo nekustamo īpašumu – *Ēku*, *Inženierbūves* un tām piesaistīto *Zemesgabalu* (turpmāk – *Nomas objekts*).
	2. *Nomnieks* ir apsekojis *Nomas objektu* un iepazinies ar tehniskajiem projektiem. *Nomas objekta* robežas un stāvoklis *Nomniekam* ir zināms, un tas piekrīt to nomāt tādu, kāds tas būs dabā *Nomas objekta* pieņemšanas akta parakstīšanas brīdī.
	3. *Nomas objekts* tiek iznomāts *Nomniekam* Ražošanas ēkas biznesa plānā paredzētās komercdarbības veikšanai.
	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.
	5. *Nomnieks* apņemas patstāvīgi par saviem līdzekļiem veikt *Ēkas* pielāgošanu un pilnveidošanu, ja tāda ir nepieciešama, lai izmantotu *Nomas objektu* *Līguma* 2.3.punktā norādītajam mērķim.
	6. *Nomas objekts* tiek iznomāts *Nomniekam* ar mērķi īstenot *Iznomātāja* Eiropas Savienības fonda projektu “Degradētās teritorijas Pārogres industriālajā parkā revitalizācija”, projekta identifikācijas Nr.5.6.2.0/17/I/014.
	7. Lai nodrošinātu *Iznomātāja* īstenotā projekta sasniedzamos rādītājus, *Nomniekam* ir pienākums līdz 2021.gada 31.decembrim *Nomas objekta* teritorijā:
		1. veikt nefinanšu investīcijas savos nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos ne mazāk kā EUR 1 000 000 (viens miljons eiro) un
		2. radīt ne mazāk kā 120 (simtu divdesmit) jaunas darba vietas.
	8. *Līguma* 2.7. 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" īstenošanas noteikumi”.
	9. *Nomas objektu Iznomātājs* nodod *Nomniekam* ar nodošanas – pieņemšanas aktu 10 (desmit) dienu laikā pēc *Ēkas* un *Inženierbūvju* pieņemšanas ekspluatācijā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Vienlaicīgi *Iznomātājs* izsniedz *Nomniekam* instrukcijas par *Nomas objektā* esošo iekārtu lietošanu, ja tādas ir.
3. **Līguma termiņš**
	1. *Līgums* stājas spēkā pēc *Līguma* abpusējas parakstīšanas, būvdarbu pabeigšanas, *Ēkas* un *Inženierbūvju* pieņemšanas ekspluatācijā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, *Nomas objekta* nodošanas – pieņemšanas akta parakstīšanas un *Līguma* saistību izpildes nodrošinājuma garantijas iesniegšanas *Iznomātājam*.
	2. *Līguma* termiņš ir 2032.gada 16.februāris.
	3. Pēc Līguma 3.2.punktā minētā nomas termiņa izbeigšanās, *Līguma* termiņš normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā var tikt pagarināts, *Pusēm* vienojoties un noslēdzot par to atsevišķu rakstveida vienošanos.
	4. *Nomniekam* ir pienākums paziņot *Iznomātājam*par vēlēšanos pagarināt *Līguma* termiņu ne vēlāk kā 6 (sešus) mēnešus pirms *Līgumā* noteiktā termiņa beigām.
4. **Maksājumi un norēķinu kārtība**
	1. Nomas maksa *Nomas objektam*  ir EUR \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ eiro) mēnesī bez pievienotās vērtības nodokļa.
	2. Papildus nomas maksai *Nomnieks* maksā pievienotās vērtības nodokli un nekustamā īpašuma nodokli Latvijas Republikas normatīvajos aktos paredzētajā apmērā un kārtībā.
	3. *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. Nomas maksas aprēķina periods ir 1 (viens) kalendārais mēnesis.
	5. Nomas maksa tiek aprēķināta un *Nomniekam* ir jāmaksā no *Līguma* spēkā stāšanās dienas.
	6. *Iznomātājs* izraksta un iesniedz *Nomniekam* nomas maksas rēķinu par kārtējo mēnesi līdz kārtējā mēneša 5. (piektajam) datumam, nosūtot rēķinu uz *Nomnieka* norādīto e-pasta adresi. Gadījumā, ja līdz mēneša 7. (septītajam) datumam *Nomnieks* šo rēķinu nav saņēmis, *Nomniekam* ir pienākums nekavējoši informēt par to *Iznomātāju*, kā arī pieprasīt un saņemt kārtējā rēķina kopiju apmaksai.
	7. *Nomnieks* veic rēķina apmaksu *Iznomātājam* līdz kārtējā mēneša 15. (piecpadsmitajam) datumam. *Iznomātājam* ir tiesības noteikt un rēķinā norādīt ilgāku rēķina apmaksas termiņu.
	8. *Nomniekam* ir pienākums veikt visus maksājumus apmērā un termiņos, kas norādīti *Iznomātāja* izrakstītajos rēķinos.
	9. Jebkuru maksājumu samaksa tiek veikta ar pārskaitījumu uz *Iznomātāja* norādīto norēķinu kontu, pamatojoties uz *Iznomātāja* iesniegto rēķinu. Par *Nomnieka* maksājumu samaksas datumu uzskatāma diena, kad *Iznomātājs* ir saņēmis maksājumu savā norēķinu kontā bankā. Maksājuma dokumentos *Nomniekam* ir jāuzrāda maksājuma mērķis, rēķina numurs, datums un cita nepieciešamā informācija, lai *Iznomātājs* nepārprotami varētu noprast, par ko konkrētais maksājums ir veikts.
	10. Par maksājumu termiņu kavējumu *Nomnieks* maksā *Iznomātājam* nokavējuma procentus 0,1% apmērā no kavētās maksājuma summas par katru nokavēto dienu. **Apmaksas kavējuma gadījumā visas no *Nomnieka* saņemtās naudas summas bez sevišķa brīdinājuma vispirms tiek ieskaitītas nokavējuma procentu apmaksā un tikai pēc tam pamatparāda apmaksā.**
	11. *Nomnieks*patstāvīgi slēdz līgumus ar attiecīgajiem pakalpojumu sniedzējiem par *Nomas objekta* uzturēšanai un *Iznomātāja* saimnieciskās darbības nodrošināšanai nepieciešamo pakalpojumu nodrošināšanu (piem., siltumenerģijas piegāde, dabasgāzes piegāde, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana, elektroenerģijas piegāde, sakaru pakalpojumu nodrošināšana, u.c.), kā arī veic samaksu saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem.
	12. *Iznomātājs* var vienpusēji mainīt *Nomas objekta* nomas maksu, ja izdarīti grozījumi normatīvajos aktos par pašvaldības zemes nomas maksas aprēķināšanas kārtību, noteikta vai mainījusies *Nomas objekta* vai to daļu kadastrālā vērtība, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Šādas *Iznomātāja* noteiktas izmaiņas ir saistošas *Nomniekam* ar dienu, kad stājušās spēkā attiecīgās izmaiņas vai normatīvajos aktos noteiktā laikā un kārtībā.
	13. *Iznomātājam* ir tiesības, nosūtot *Nomniekam* rakstisku paziņojumu, vienpusēji mainīt *Nomas objekta* 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% apmēru. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar trešo nomas gadu, atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;
		2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas. Šajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos;
		3. reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies *Iznomātāja* nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi;
		4. ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību.
	14. *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, piemērojot normatīvo aktu noteikumos paredzēto nomas maksas noteikšanas kārtību, vai 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.
	15. Pārskatītā un mainītā nomas maksa stājas spēkā trīsdesmitajā dienā no dienas, kad attiecīgais paziņojums nosūtīts *Nomniekam*. 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.
	16. *Iznomātājam* ir tiesības *Līguma* darbības laikā, pamatojoties uz *Nomnieka* rakstisku iesniegumu, samazināt *Ēkas* un *Inženierbūvju* nomas maksu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence. *Ēkas* un *Inženierbūvju* nomas maksu nesamazina pirmo trīs gadu laikā pēc *Līguma* spēkā stāšanās.
5. **Pušu pienākumi un tiesības**

* 1. *Nomas objekta* stāvoklis *Nomniekam* ir zināms. Tas tiek iznomāts tādā stāvoklī, kādā tas ir nodošanas dienā un kāds ir fiksēts *Nomas objekta* nodošanas – pieņemšanas aktā. Ar minētā akta parakstīšanas dienu *Nomnieks* uzņemas atbildību par *Nomas objekta* uzturēšanu un saglabāšanu kā krietns un rūpīgs saimnieks.
	2. *Nomnieks* lieto un uztur *Nomas objektu* saskaņā ar normatīvajiem aktiem, tajā skaitā ievērojot normatīvo aktu prasības par Ogres novada pašvaldības teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu.
	3. *Nomniekam* jānodrošina *Nomas objektu* ar nepieciešamajiem apsaimniekošanas un komunālajiem pakalpojumiem (piem., elektroenerģija, siltumenerģija, atkritumu savākšana, 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.
	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. *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.
	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*.
	7. *Nomniekam* ir pienākums nekavējoties paziņot *Iznomātājam* par bojājumiem *Nomas objektā*, kas var izraisīt vai ir izraisījuši avārijas situāciju.
	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.
	9. *Nomnieks* nesaņem nekādu atlīdzību no *Iznomātāja* par *Nomas objektā* veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem (ne nepieciešamajiem, ne derīgajiem, ne greznuma izdevumiem).
	10. *Nomnieks* apņemas 10 (desmit) kalendāro dienu laikā pēc *Līguma* spēkā stāšanās par saviem līdzekļiem apdrošināt *Nomas objektu* pret visa veida riskiem un nodrošināt *Nomas objekta* apdrošināšanas nepārtrauktību visā *Līguma* darbības laikā. Apdrošināšanas atlīdzības lielums tiek noteikts *Nomas objekta* atjaunošanas vērtībā. Kā apdrošināšanas atlīdzības saņēmējs polisē jānorāda *Iznomātājs.* Apdrošināšanas polise iesniedzama *Iznomātājam* piecu darba dienu laikā pēc attiecīga apdrošināšanas līguma noslēgšanas. Iestājoties apdrošināšanas gadījumam, *Nomnieks* apņemas nekavējoties samaksāt *Iznomātajam* starpību starp radītiem zaudējumiem un apdrošināšanas kompānijas izmaksāto summu.
	11. *Nomnieks* pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem veic *Nomas objekta* apsardzi un *Nomas objektā* atrodošās mantas (piem., iekārtu un aprīkojuma) apdrošināšanu. *Iznomātājs* neuzņemas atbildību par *Nomas objektā* esošo *Nomnieka* vai trešo personu mantu.
	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.
	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.
	14. *Nomnieks* apņemas:
		1. nodrošināt *Nomas objekta* lietošanu atbilstoši *Līguma* 2.3., 2.4., 2.5., 2.6. un 2.7. punktā noteiktajiem mērķiem;
		2. 3 (trīs) mēnešu laikā no *Līguma* spēkā stāšanās dienas uzsākt darba vietu aprīkošanu ar iekārtām un tehnoloģijām ražošanas procesa uzsākšanai;
		3. 9 (deviņu) mēnešu laikā no *Līguma* spēkā stāšanās dienas nodrošināt vismaz 60 (sešdesmit) jaunu darba vietu izveidi;
		4. līdz 2021.gada 31.decembrim nodrošināt vismaz 120 (simtu divdesmit) jaunu darba vietu izveidi;
		5. līdz 2021.gada 31.decembrim veikt Līguma 2.7. punkta 2.7.1. apakšpunktā paredzētās investīcijas;
		6. izpildīt biznesa plānu, kas ir šī *Līguma* neatņemama sastāvdaļa;
		7. līdz katra gada 1.februārim sniegt rakstveida atskaiti *Iznomātājam* par iepriekšējā gadā veiktām investīcijām un jaunradītajām darba vietām *Nomas objekta* teritorijā;
		8. līdz katra gada 1.februārim sniegt rakstveida atskaites *Iznomātājam* par biznesa plāna izpildi atbilstoši *Iznomātāja* rakstveida pieprasījumam;
		9. nekavējoties novērst savas darbības vai bezdarbības dēļ radīto *Līguma* nosacījumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus.
	15. *Iznomātājs* ir tiesīgs pieprasīt no *Nomnieka* līgumsodu EUR 100 (simts eiro) par katru kavējuma dienu, ja Nomnieks nav ievērojis Līguma 5.14.2. – 5.14.5. apakšpunktos noteiktos nosacījumus. Līgumsoda piemērošana un samaksa neatbrīvo *Nomnieku* no *Līguma* izpildīšanas pienākuma un atbildības par zaudējumiem.
	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*.
	17. Ar *Iznomātāja* rakstveida piekrišanu *Nomniekam* ir tiesības nodot *Nomas objektu* vai tā daļu apakšnomā.

* 1. Ar *Iznomātāja* rakstveida piekrišanu *Nomniekam* ir tiesībasmainīt biznesa plānu vai piedāvāt *Iznomātajam* citu biznesa 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 biznesa plānu. *Iznomātājs* pieteikumu izskata 1 (viena) mēneša laikā un sniedz rakstveida atbildi par piekrišanu vai nepiekrišanu izmaiņām.
	2. *Iznomātājs* apņemas reģistrēt šo *Līgumu* zemesgrāmatā un segt visus izdevumus, kas saistīti ar *Līguma* ierakstīšanu zemesgrāmatā.
	3. *Iznomātājs* apņemas novērst konstatētos *Ēkas* un *Inženierbūvju* būvniecības defektus. Ja *Nomnieks* konstatē *Ēkas* un *Inženierbūvju* būvniecības defektus, tad par to rakstveidā paziņo *Iznomātājam*.
	4. *Iznomātājam*ir tiesības kontrolēt *Nomas objekta* izmantošanu atbilstoši *Līguma* nosacījumiem.
	5. *Iznomātājs*garantē, ka *Nomnieks*var netraucēti izmantot *Nomas objektu* *Līguma* termiņā bez jebkāda nepamatota pārtraukuma vai traucējuma no *Iznomātāja* puses.
	6. *Nomnieks* ir materiāli atbildīgs par *Iznomātāja* zaudējumiem, t.sk. par tam piemērotajām sankcijām, kas *Iznomātājam* būs radušās *Nomnieka* nepienācīgas saistības izpildes dēļ *Līguma* ietvaros.
1. **Līguma izbeigšana**
	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:
		1. *Nomnieka* darbības vai bezdarbības dēļ tiek bojāts *Nomas objekts*;
		2. *Nomnieka* nomas maksas parāds pārsniedz viena mēneša nomas maksas apmēru;
		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.);
		4. *Nomnieks* nav veicis *Nomas objekta* apdrošināšanu;
		5. *Nomnieks* vairāk kā mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par *Nomas objektu*;
		6. *Nomniekam* ir pasludināts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpus tiešās tiesiskās aizsardzības process;
		7. ir apturēta *Nomnieka* saimnieciskā darbība;
		8. *Nomniekam* ir uzsākts likvidācijas process;
		9. *Nomnieks* nepilda kādu no Līguma 5.14.2. – 5.14.5. apakšpunktos minētajiem pienākumiem, vai netiek sasniegts vai pildīts *Līguma* mērķis saskaņā ar 2.5. un 2.6. punktu, ar kuru *Iznomātājam* bija tiesības rēķināties;
		10. *Nomnieks* līdz 2021.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;
		11. pastāv pamatots risks, ka *Nomnieks* nenodrošinās *Iznomātāja* īstenotā projekta rezultatīvo rādītāju sasniegšanu;
		12. *Nomas objekts* bez *Iznomātāja* piekrišanas tiek nodots apakšnomā;
		13. *Nomnieks* izmanto *Nomas objektu* citiem mērķiem nekā noteikts *Līguma* 2.3. punktā;
		14. *Līguma* noteikumu neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod *Iznomātājam* pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;
		15. *Nomnieks*veic patvaļīgu *Nomas objekta* vai tā daļas pārbūvi un/vai pārplānošanu un/vai nojaukšanu un/vai maina to funkcionālo nozīmi, bojā to;
		16. tiek saņemta informācija no kompetentas institūcijas, ka *Nomas objekts* tiek ekspluatēts neatbilstoši normatīvo aktu prasībām;
		17. *Nomnieks Līgumā* noteiktajos gadījumos *Iznomātāja* noteiktajā termiņā nekompensē *Iznomātājam* sertificēta vērtētāja atlīdzības summu;
		18. *Nomnieks* nepilda *Līgumā* noteiktos pienākumus vai tiek pārkāpti citi *Līguma* noteikumi.
	2. *Iznomātājam* ir tiesības, rakstiski informējot *Nomnieku* 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.
	3. Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa, Pusēm vienojoties.
	4. *Nomnieks* var atteikties no *Nomas objekta* lietošanas, 3 (trīs) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot *Iznomātājam*, taču jebkurā gadījumāne agrāk kā pēc pieciem gadiem no Līguma spēkā stāšanās un 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.
	5. *Līguma* izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo *Nomnieku* no pienākuma izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmies saskaņā ar *Līgumu*.
	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:
		1. atstāt *Nomas objekta* telpas un teritoriju tīru;
		2. izvest visu Iznomātāja un trešo personu īpašumu un iekārtas (mantu);
		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;
		4. noņemt visas piestiprinātās zīmes, plakātus no *Nomas objekta* telpu iekšpuses un ārpuses, atjaunot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;
		5. izlabot visus bojājumus *Nomas objektā*, kas radušies tā atbrīvošanas rezultātā.
	7. *Nomas objekta* neatbrīvošanas gadījumā pēc nomas attiecību izbeigšanas, *Iznomātājs* ir tiesīgs brīvi iekļūt iznomātajā *Nomas objektā*.
	8. *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.
	9. *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.
2. **Aizturējuma tiesības**
	1. *Iznomātājam*ir aizturējuma tiesība uz *Nomnieka*un trešās personasmantu, kas atrodas *Nomas objektā*, ciktāl tā ir nepieciešama *Līguma* saistību izpildes nodrošināšanai.
	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.
	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.

1. **Līgumsaistību izpildes nodrošinājums**
	1. *Nomniekam* ir pienākums 10 (desmit) darba dienu laikā pēc *Līguma* noslēgšanas iesniegt *Iznomātājam* neatsaucamu kredītiestādes vai arī apdrošināšanas sabiedrības izsniegtu garantiju par *Nomnieka* *Līguma* saistību izpildes nodrošinājumu. Šajā punktā noteiktais termiņš var tikt pagarināts, ja kredītiestādes vai apdrošināšanas sabiedrības noteiktais šādas garantijas izsniegšanas termiņš ir garāks par 10 (desmit) darba dienām;
	2. Garantijai ir jābūt EUR 100 000 (viens simts tūkstoši eiro) apmērā.
	3. *Līguma* saistību izpildes nodrošinājuma garantijas iesniegšana ir obligāts nosacījums, lai *Līgums* stātos spēkā.
	4. Garantijas devējam jāapņemas samaksāt *Iznomātājam* garantijas summu Nomnieka neizpildīto saistību dzēšanai, tai skaitā, nomas maksas parādu un/vai nokavējumu procentu, un/vai līgumsodu segšanai, un/vai zaudējumu segšanai, *Līgumam* beidzoties, tai skaitā, jebkurā no *Līgumā* paredzētās vienpusējās atkāpšanās gadījumiem.
	5. Garantijai jābūt spēkā nepārtraukti visā *Līguma* spēkā esamības laikā un vēl 30 (trīsdesmit) dienas pēc *Līguma* izbeigšanās termiņa. Sākotnējai garantijai jābūt spēkā uz pieciem gadiem. Pēc pieciem gadiem *Nomniekam* ir pienākums garantiju pagarināt vēl uz nākamajiem pieciem gadiem. *Nomnieks* turpina pagarināt garantiju ik pēc pieciem gadiem, kamēr ir spēkā *Līgums*.
2. **Pārējie noteikumi**
	1. Visi ar *Līgumu* saistītie *Pušu* paziņojumi nosūtāmi ar ierakstītu A klases 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.
	2. *Līgums* ir saistošs *Pušu* tiesību un saistību pārņēmējiem.
	3. Visus izdevumus par *Līguma* reģistrāciju zemesgrāmatā sedz *Iznomātājs*. 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*.
	4. Ja kāds no šī *Līguma* noteikumiem zaudē juridisko spēku, tas neietekmē pārējo noteikumu un *Līguma* kopumā spēkā esamību.
	5. *Puses* apņemas neizpaust trešajām personām informāciju, kas izriet no šī *Līguma*, izņemot Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.
	6. *Līgumā* neregulētajām tiesiskajām attiecībām piemērojami Latvijas Republikā spēkā esošie normatīvie akti.
	7. *Līguma* noteikumus var grozīt, *Pusēm* rakstiski vienojoties. Gadījumos, kas paredzēti *Līgumā*, *Līguma* grozījumi notiek ar *Puses* vienpusēju paziņojumu.
	8. Visas domstarpības *Puses* risina sarunu ceļā. Gadījumā, ja kāda *Puse* uzskata, ka, izpildot *Līguma* noteikumus, radies strīds, tai rakstveidā jāinformē otra *Puse*, norādot strīda priekšmetu un tā atrisināšanas veidu. Ja *Puses* 1 (viena) mēneša laikā no dienas, kad iesniegts rakstisks paziņojums par strīda rašanos, neatrisina strīdu pārrunu ceļā, strīds ir risināms normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
	9. *Puses* nav atbildīgas par *Līguma* saistību neizpildi un neizpildes dēļ radītajiem zaudējumiem, ja tas noticis nepārvaramas varas apstākļu (piemēram, dabas stihija, militārās akcijas, u.tml.) dēļ. Minēto apstākļu esamību apliecina kompetenta institūcija. Par *Līguma* saistību izpildes neiespējamību minēto apstākļu dēļ viena *Puse* rakstiski informē otru *Pusi* 3 (trīs) darba dienu laikā pēc šo apstākļu iestāšanās un, ja nepieciešams, vienojas par turpmāku *Līguma* izpildes kārtību vai izbeigšanu.
	10. Par rekvizītu maiņu *Nomniekam* ir jāpaziņo *Iznomātājam* 5 (piecu) darba dienu laikā pēc veiktajām izmaiņām.
	11. *Līguma* izpildes uzraudzībai un kontrolei *Puses* pilnvaro šādas kontaktpersonas:
3. *Iznomātāja* kontaktpersona ir \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tālrunis \_\_\_\_\_\_\_\_, e-pasts: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
4. *Nomnieka* kontaktpersona ir \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tālrunis \_\_\_\_\_\_\_\_, e-pasts: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*Puses* ir tiesīgas nomainīt savu kontaktpersonu ar vienpusēju paziņojumu.

* 1. *Līgums* sastādīts un parakstīts 4 (četros) eksemplāros uz \_\_ lapām katrs, 3 (trīs) Iznomātājam, no kuriem 2 (divi) iesniedzami zemesgrāmatā, 1 (viens) – Nomniekam, Visiem eksemplāriem ir vienāds juridisks spēks.

**Pušu rekvizīti un paraksti:**