

NOMAS LĪGUMS

Dundagas novada Dundagas pagastā

201__ .gada __. _____

Dundagas novada pašvaldība (turpmāk arī – Iznomātājs), kuru pārstāv tās domes priekšsēdētājs Gunārs Laicāns, no vienas puses un _____ (turpmāk arī – Nomnieks), kuru pārstāv _____, no otras puses (kopā saukti arī – Līdzēji) noslēdz šādu līgumu (turpmāk arī – Līgums):

1. Līguma priekšmets

1.1. Iznomātājs nodod Nomnieka lietošanā un Nomnieks no Iznomātāja pieņem lietošanā nekustamā īpašuma (nosaukums "Jūras pērles"; kadastra numurs 8862 007 0187; adrese: "Jūras pērles", Kolka, Kolkas pagasts, Dundagas novads) daļu, kas sastāv no zemes vienības daļas (zemes vienības kadastra apzīmējums 8862 007 0187) un ēku kompleksa – desmit būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 8862 007 0187 002, 8862 007 0187 003, 8862 007 0187 004, 8862 007 0187 005, 8862 007 0187 007, 8862 007 0187 008, 8862 007 0187 009, 8862 007 0187 010, 8862 007 0187 011, 8862 007 0187 012). Nekustamā īpašuma daļa (minētā zemes vienības daļa un ēku komplekss) turpmāk saukta arī – Īpašums. Īpašuma vispārīgas robežas noteiktas Īpašuma plānā, kas ir Līguma pielikums un Līguma neatņemama sastāvdaļa.

1.2. Īpašums Iznomātājam pieder saskaņā ar zemesgrāmatu apliecību, Iznomātāja īpašumtiesības ir nostiprinātas Dundagas pagasta zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 1000 0050 1675.

2. Īpašuma izmantošanas veidi

Īpašums tiek iznomāts šādiem izmantošanas veidiem: tirdzniecības un citu pakalpojumu sniegšanai, ražošanas veikšanai un citai darbībai, ciktāl to neierobežo normatīvie akti, tajā skaitā, vietējās pašvaldības teritorijas plānojums.

3. Nomas maksa un citi maksājumi

3.1. Īpašuma nomas maksa mēnesī: _____ euro. Nomas maksu veido zemes vienības daļas mēneša nomas maksa _____ euro (ne mazāk kā normatīvajos aktos noteiktais minimālais zemesgabala nomas maksas apmērs) un ēku kompleksa mēneša nomas maksa _____ euro. Nomas maksai pierēķināms pievienotās vērtības nodoklis. Nomas maksu Nomnieks samaksā Iznomātājam priekšapmaksas veidā katru mēnesi līdz datumam, kad parakstīts Līgums, bet par pirmo nomas mēnesi Nomnieks samaksā Iznomātājam nomas maksu 5 darba dienu laikā pēc Līguma parakstīšanas.

3.2. Nomas maksā neietilpst maksa par pakalpojumiem, kas saistīti ar Īpašuma lietošanu - piemēram, maksa par komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumiem (piemēram, aukstais un karstais ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana, apkure, elektroenerģija, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi) un sakaru pakalpojumiem. Saistības ar pakalpojumu sniedzējiem – piemēram, par komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumiem (piemēram, aukstais un karstais ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana,

apkure, elektrība, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi) un sakaru pakalpojumiem – uzņemas Nomnieks, izņemot saistības par elektroenerģijas piegādi – līgumu ar šī pakalpojuma sniedzēju slēdz Iznomātājs, bet Nomnieks, ņemot vērā elektroenerģijas skaitītāja rādījumus un pakalpojuma sniedzēja rēķinus (tajā skaitā, par elektroenerģijas skaitītāja uzstādīšanu un apkalpošanu), norēķinās par šiem pakalpojumiem ar Iznomātāju (Iznomātājs rēķinā noteiktajai summai pierēķina pievienotās vērtības nodokli) 5 darba dienu laikā pēc Iznomātāja rēķina iesniegšanas Nomniekam.

3.3. Nomas maksā neietilpst nodokļi un nodevas, ar ko ir vai var būt aplūkts vai saistīts Īpašums. Nekustamā īpašuma nodokli Nomnieks maksā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

3.4. Nomnieks apņemas nodrošināt Īpašuma nepārtrauktu apdrošināšanu (vismaz ugunsgrēka un jumtu ieegrūšanas gadījumiem) vai, ja Nomnieks un Iznomātājs rakstveidā vienojas, ka Īpašumu atsevišķā gadā apdrošinās Iznomātājs, Nomnieks apņemas 5 darba dienu laikā pēc Iznomātāja rēķina iesniegšanas Nomniekam samaksāt apdrošināšanas prēmijas daļu proporcionāli iznomātajai platībai un īpašuma objektu veidiem.

3.5. Nomas maksa un citi Iznomātājam pienākošies maksājumi tiek uzskatīti par samaksātiem, kad nauda saņemta Iznomātāja norēķinu kontā.

3.6. Ja Nomnieks 10 darba dienas pirms nomas maksas samaksas dienas nav saņēmis Iznomātāja rēķinu, Nomnieka pienākums ir 5 darba dienu laikā par to paziņot Iznomātājam.

3.7. Par jebkāda maksājuma kavējumu Iznomātājs var prasīt Nomniekam un Nomniekam ir pienākums maksāt Iznomātājam līgumsodu 0,2 procentu apmērā no nesamaksātās maksājuma daļas par katru kavējuma dienu.

3.8. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski nosūtot Nomniekam attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā:

3.8.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10 %. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar trešo nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;

3.8.2. 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, vai ar datumu, kad mainījusies nekustamā īpašuma nodokļa likme vai apmērs, vai nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība;

3.8.3. reizi divos gados attiecībā uz nākamo nomas periodu, ja ir mainījušies Iznomātāja Īpašuma pārvaldīšanas izdevumi un aprēķinātā nomas maksa izmaiņu starpība ir vismaz divi procenti;

3.8.4. citos gadījumos, kad normatīvie akti nosaka Iznomātājam pienākumu nomas līgumā ietvert nosacījumus, kuru gadījumā nomas maksas apmērs nosakāms bez grozījumu izdarīšanas līgumā.

3.9. Nomnieks apliecina, ka ir novērtējis Īpašuma atbilstību nomas maksai un līdz ar to apņemas neizmantojot prasības tiesības par Līguma atcelšanu pārmērīgu zaudējumu dēļ.

4. Tiesības un pienākumi

4.1. Iznomātājam ir pienākums nodrošināt Nomniekam iespēju netraucēti un pēc saviem ieskatiem lietot Īpašumu. Iznomātājs nedrīkst apgrūtināt Nomnieka, tā darbinieku un apmeklētāju brīvu pārvietošanos pa Īpašumu un darbību tajā, kā arī pa piebraucamo ceļu (skatīt Līguma pielikumu – Īpašuma plānu), lai nokļūtu Īpašumā.

4.2. Nomnieka pienākumi:

4.2.1. par saviem līdzekļiem, uz sava rēķina un ievērojot normatīvo aktu prasības patstāvīgi vai noslēdzot attiecīgus tiesiskos darījumus ar trešajām personām, nekavējoties nodrošināt Īpašuma uzturēšanu kārtībā atbilstoši sanitārtehniskajām, ugunsdrošības, citām valsts un pašvaldības noteiktajām prasībām;

4.2.2. ievērot valsts un pašvaldības noteiktos sabiedriskās kārtības noteikumus;

4.2.3. pirms Īpašuma vai tā daļas nodošanas apakšnomā iesniegt Iznomātājam apakšnomas līguma projektu, saņemt Iznomātāja rakstisku piekrišanu. Pēc Īpašuma vai tā daļas nodošanas apakšnomā Nomniekam ir pienākums maksāt Iznomātājam 20 procentus no apakšnomas maksas tādā kārtībā, kāda noteikta attiecībā uz nomas maksas maksāšanas kārtību.

4.2.4. neveikt Īpašuma apbūvi, remontu, renovāciju, rekonstrukciju vai restaurāciju bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas – rakstiskā piekrišana var tikt noformēta kā atsevišķa vienošanās, kurā Iznomātājs un Nomnieks nepieciešamības gadījumā vienojas arī par nomas maksas samazināšanu;

4.2.5. pēc būvdarbu nodošanas ekspluatācijā iesniegt Iznomātājam būvdarbu nodošanas un pieņemšanas ekspluatācijā akta apstiprinātu kopiju;

4.2.6. iesniegt akceptēšanai veikto darbu pieņemšanas un nodošanas aktus;

4.2.7. ja Nomnieka vainas dēļ Īpašumam radušies bojājumi, tad Nomnieks nekavējoties par saviem līdzekļiem un uz sava rēķina sedz ar bojājumu novēršanu saistītos izdevumus vai nekavējoties novērš radušos bojājumus;

4.2.8. līdz katra mēneša 20.datumam iesniegt pierādījumus, ka Nomnieks pilnībā norēķinājies par iepriekšējā periodā saņemtajiem komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumiem (piemēram, aukstais un karstais ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana, apkure, elektrība, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi);

4.2.9. nodrošināt Iznomātājam, tā darbiniekiem, apmeklētājiem un citām Iznomātāja noteiktām trešajām personām brīvu un bezmaksas pārvietošanos pa zemes gabalu (kadastra apzīmējums 8862 007 0187), tajā skaitā, piebraucamo ceļu (skatīt Līguma pielikumu – Īpašuma plāns), lai nokļūtu pie Iznomātāja īpašuma (ēkām, zemes vienībām, zemes vienību daļām, citiem objektiem), kas nav iznomāts Nomniekam.

4.3. Nomnieka tiesības:

4.3.1. patstāvīgi, netraucēti un pēc saviem ieskatiem lietot Īpašumu;

4.3.2. ievākt un paturēt savā īpašumā Īpašuma dabiskos un civilos augļus, ciktāl to neierobežo Līgums;

4.3.3. Iznomātāja noteiktajā kārtībā izmantot ēku fasādes un logus savas reklāmas (izkārtņu, plakātu utml.) izvietojšanai;

4.3.4. Nomnieks veic Īpašuma apsardzi pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem.

5. Īpašuma nodošana un pieņemšana

5.1. Īpašuma stāvoklis Nomniekam ir zināms, Īpašums tiek iznomāts tādā stāvoklī, kādā tas ir nodošanas dienā un kāds tas ir fiksēts nodošanas – pieņemšanas aktā. Iznomātājs Īpašumu Nomniekam nodod un Nomnieks to pieņem 5 darba dienu laikā pēc Līguma

noslēgšanas. Īpašuma nodošanu un pieņemšanu Līdzēji apliecina ar nodošanas – pieņemšanas akta parakstīšanu.

5.2. Nomnieks Īpašumu Iznomātājam nodod un to atbrīvo dienā, kad izbeidzas Līguma termiņš. Īpašuma nodošanu un pieņemšanu Līdzēji apliecina ar nodošanas – pieņemšanas akta parakstīšanu. Atbrīvojot Īpašumu Nomnieks izpilda šādus pienākumus:

5.2.1. aizejot atstāj Īpašumu tīru (tajā skaitā, atbrīvo to no atkritumiem);

5.2.2. paņem līdzī visu personīgo īpašumu un iekārtas;

5.2.3. noņem visas piestiprinātās zīmes un reklāmas, atjauno tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;

5.2.4. izlabo visus bojājumus Īpašumā, kas radušies Īpašuma atbrīvošanas rezultātā.

5.3. Par katru Īpašuma nodošanas un atbrīvošanas kavējuma dienu vainīgais Līdzējs maksā otram Līdzējam līgumsodu 20,00 *euro* apmērā.

6. Atbildība par līguma nepildīšanu

Līguma nepildīšana var būt pamats Līguma laušanai, kā arī izdevumu, zaudējumu un līgumsoda atlīdzināšanas prasībai. Līguma nepildīšana nevar būt pamats atrautās peļņas atlīdzināšanas prasībai.

7. Līguma termiņš

Īpašums tiek iznomāts uz 12 gadiem. Īpašuma iznomāšanas termiņu var pagarināt, ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem to drīkst darīt un Līdzēji par to vienojas.

8. Strīdu izšķiršanas kārtība

8.1. Līguma izpildes kārtību un Līdzēju strīdu izšķiršanu regulē Latvijas Republikas normatīvie akti.

8.2. Strīdi, kas Līdzējiem rodas Līguma izpildes gaitā, vispirms tiek risināti sarunu ceļā. Ja Līdzēji 10 dienu laikā nevienojas, strīds tiek risināts Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā tiesu instancēs.

9. Līguma izbeigšanas kārtība

9.1. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku 1 mēnesi iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomnieka izdevumus un zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī Nomnieka taisītos izdevumus Īpašumam, ja:

9.1.1. Nomnieka darbības dēļ tiek bojāts nekustamais īpašums (nosaukums “Jūraspērles”; kadastra numurs 8862 007 0187), Īpašums vai tā daļa;

9.1.2. Nomnieks vairāk nekā mēnesi nemaksā nomas maksu vai nenorēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar Īpašuma lietošanu - piemēram, maksa par komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumiem (piemēram, aukstais un karstais ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana, apkure, elektroenerģija, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi);

9.1.3. Nomnieks vairāk nekā mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu;

9.1.4. Īpašums vai tā daļa bez Iznomātāja piekrišanas tiek nodots apakšnomā;

9.1.5. Netiek izpildīti Īpašuma izmantošanas nosacījumi;

- 9.1.6.** ja Līguma neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod Iznomātājam pamatu uzskatīt, ka viņš nevar pašauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;
- 9.1.7.** ja Nomnieks nepilda vai nepienācīgi pilda citas Līgumā noteiktās saistības.

9.2. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku 3 mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Īpašums Iznomātājam nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai. Ja Iznomātājs atkāpjas no Līguma minētajā gadījumā, Iznomātājs, ievērojot Civillikumu un Līgumu, atlīdzina Nomnieka izdevumus Īpašumā, ja par to atlīdzināšanas kārtību Līdzēji iepriekš vienojušies.

9.3. Nomniekam ir tiesības, rakstiski informējot Iznomātāju 1 mēnesi iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma. Šādā gadījumā Nomniekam netiek atlīdzināti tā taisītie izdevumi Īpašumam.

9.4. Līdzēji vienojas, ka Iznomātājs būs tiesīgs izmantot Civillikumā paredzētās aizturējuma tiesības, tai skaitā aizturēt visu Īpašumā esošo mantu līdz saistību izpildei no Nomnieka puses gadījumā, ja Nomnieks nemaksā Līgumā paredzētos maksājumus pilnā apmērā ilgāk kā 30 dienas pēc Līgumā noteiktā termiņa. Ja Iznomātājs ir izmantojis aizturējuma tiesības, tad Nomnieks, parakstot Līgumu, pilnvaro Iznomātāju glabāt aizturēto mantu, Nomnieks apņemas atlīdzināt Iznomātāja izdevumus saistībā aizturētās mantas glabāšanu, kā arī pilnvaro Iznomātāju pārdot aizturēto mantu, tajā skaitā par brīvu cenu bez izsoles, lai Iznomātājs varētu nolīdzināt savu prasījumu pret Nomnieku, ja Iznomātājs aizturējuma tiesību izmantojis ilgāk par 10 kalendārajām dienām.

10. Citi noteikumi

10.1. Līgums ir saistošs Līdzēju tiesību un saistību pārņēmējiem.

10.2. Līdzēji piekrīt – ja kādam no Līdzējiem Līguma ietvaros izveidosies parāda saistības pret otru Līdzēju, tad kreditora puse būs tiesīga bez saskaņošanas ar debitora pusi veikt debitora puses datu (tajā skaitā, personas datu) apstrādi (tajā skaitā, nodot parāda piedziņu vai savas saistības jebkurai parādu piedziņas institūcijai).

10.3. Visi Līguma grozījumi, labojumi un papildinājumi noformējami rakstveidā, Līdzējiem savstarpēji vienojoties. Tie pievienojami Līgumam kā pielikumi un kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

10.4. Ja spēku zaudē kāds no Līguma nosacījumiem, tas neietekmē pārējo nosacījumu spēkā esamību.

10.5. Nomnieks piekrīt, ka Īpašums tiek uzmērīts vai nodalīts no nekustamā īpašuma (nosaukums “Jūraspērles”; kadastra numurs 8862 007 0187), šos izdevumus sedz Nomnieks vai arī Nomnieks tos atlīdzina Iznomātājam 10 darba dienu laikā no dienas, kad Iznomātājs iesniedz rēķinu Nomniekam.

10.6. Kad tas iespējams, Līdzēji Līgumu reģistrē zemesgrāmatā. Visus izdevumus par Līguma reģistrāciju zemesgrāmatā sedz Nomnieks. Līguma izbeigšanas gadījumā Nomnieks pilnvaro Iznomātāju veikt visas nepieciešamās darbības, tajā skaitā 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 Īpašumu.

10.7. Nekādas mutiskas vienošanās, diskusijas vai argumenti, kas izteikti Līguma sastādīšanas, grozīšanas, labošanas un papildināšanas laikā un nav iekļauti Līguma noteikumos, netiek uzskatīti par Līguma noteikumiem.

10.8. Pielikumā: Īpašuma plāns.

Dundagas novada pašvaldība

Nodokļu maksātāja reģ.Nr. LV90009115209

Adrese: Pils iela 5-1

Dundaga, Dundagas pagasts

Dundagas novads, LV-3270

_____ Reģ.Nr. _____

_____ Juridiskā adrese: _____

Domes priekšsēdētājs _____

_____ G.Laicāns _____