

4.pielikums Rakstiskās izsoles nolikumam valsts nedzīvojamo telpu Vaļņu ielā 30, Rīgā un Brīvības iela 58, Rīgā nomas tiesību izsolei

Nedzīvojamo telpu nomas parauglīgums

Rīgā,

2019. gada ____ . _____

Valsts akciju sabiedrība “Latvijas dzelzceļš”, vienotais reģistrācijas Nr. 40003032065, _____ personā, kurš rīkojas saskaņā ar Satiksmes ministrijas 2015.gada 16.janvāra pilnvaru Nr. 01-04/6 un _____, turpmāk - Iznomātājs, no vienas puses, un _____ (*fiziskām personām vārds, uzvārds, personas kods/ juridiskajām personām nosaukums, reģistrācijas nr., pārstāvja vārds, uzvārds, amats, kurš rīkojas uz statūtu/pilnvaras pamata*), no otras puses, turpmāk - Nomnieks, abi kopā turpmāk - Puses, izsakot savu gribu brīvi, bez maldības, viltus un spaidiem, noslēdz šādu nedzīvojamo telpu nomas līgumu, turpmāk – Līgums, kas ir saistošs to tiesību un saistību pārņēmējiem.

1. Līguma priekšmets

1.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem atlīdzības lietošanā ēkas _____ (būves kadastra apzīmējums _____), turpmāk – Ēka, __.stāva __ telpu grupa, nedzīvojamās telpas Nr. __ – __ m², Nr. __ – __ m² un Nr. __ – __ m² platībā, (plāns un būves eksplikācija – 1. pielikums) turpmāk – Telpas, lai tās izmantotu _____ vajadzībām. Ēka atrodas uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu _____.

1.2. Nomnieks Telpas pieņem ar Telpu nodošanas un pieņemšanas aktu, kuru Puses parakstīs 5 (piecu) dienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas, un, kas kļūs par Līguma neatņemamu sastāvdaļu (tiks pievienots kā Līguma 3. pielikums).

1.3. Telpu stāvoklis un to izvietojums nodošanas brīdī parādīts Līgumam pievienotajos dokumentos: nodošanas un pieņemšanas aktā un Telpu plānā. Šis stāvoklis Nomniekam ir zināms un pretenziju par to nav.

1.4. Ēkas īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas Zemesgrāmatā Latvijas valstij Satiksmes ministrijas personā, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. _____.

2. Maksājumi un norēķinu kārtība

2.1. Par Telpu lietošanu Nomnieks maksā nomas maksu EUR __, __ par 1m² mēnesī, kopā par visu Telpas lietošanu (__ m² x _____ euro/m²) = EUR __, __ (_____ euro un __ centi) mēnesī un PVN 21% EUR __, __.

2.2. Par Līguma 1.1. punktā norādīto Telpām piesaistīto zemes gabala domājamo daļu Nomnieks maksā maksu, kas noteikta, lai sakārtotu nekustamā īpašuma nodokļu administrēšanu (2. pielikums – Informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem) – 1,5 % gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības (_____ EUR : _____ m² = _____, _____ EUR/m²) x _____ m² x 0,015 = EUR __, __ (_____ euro un _____ centi) un **PVN (21%) EUR __, __ (_____ euro un _____ cents) gadā.**

2.3. Nomas maksā saskaņā ar spēkā esošajiem tiesību aktiem ir iekļautas Ēkas apdrošināšanas izmaksas, Ēkai piesaistītās teritorijas, koplietošanas telpu uzturēšanas un apkopšanas izmaksas, lifta, ugunsdrošības un Ēkas dežuranta/sarga uzturēšanas izdevumi proporcionāli nomātajām Telpām.

2.4. Nomas maksā nav iekļauts nekustamā īpašuma nodoklis. Nomnieks kompensē Iznomātājam nekustamā īpašuma nodokli pamatojoties uz Iznomātāja iesniegto rēķinu ne vēlāk kā 10 (desmit) dienu laikā no tā izsūtīšanas dienas (pasta zīmogs).

2.5. Visi maksājumi tiek aplikti ar pievienotās vērtības nodokli (PVN) pēc likmes, kas ir spēkā rēķinu izrakstīšanas brīdī. PVN maksājumus Nomnieks veic vienlaicīgi ar rēķinā uzrādītās pamatsummas apmaksu. Ja valstī attiecīgajam pakalpojumam tiek noteikta cita PVN likme, piemērojama tā likme, kas ir spēkā attiecīgā pakalpojuma sniegšanas brīdī. Šādai Līguma summas korekcijai nav nepieciešama pakalpojuma saņēmēja piekrišana. Mainoties PVN likmei, attiecīgi mainās Līguma kopējā summa ar PVN.

2.6. Nomnieks maksā 2.1.punktā noteikto nomas maksu par kārtējo mēnesi uz priekšu, pamatojoties uz Iznomātāja iesniegto rēķinu ne vēlāk kā 10 (desmit) dienu laikā no tā izsūtīšanas dienas (pasta zīmogs), kā arī 2.2.punktā noteikto nomas maksas daļu par kārtējo gadu uz priekšu, pamatojoties uz Iznomātāja iesniegto rēķinu ne vēlāk kā 10 (desmit) dienu laikā no tā izsūtīšanas dienas (pasta zīmogs).

2.7. Pamatojoties uz Iznomātāja rakstisko paziņojumu par nomas līguma noslēgšanu un drošības naudas samaksu, Nomnieks iemaksā drošības naudu 2 (divu) mēnešu nomas maksas apmērā 3 (trīs) darbdienu laikā no Līguma parakstīšanas dienas. Iznomātāja kontā ieskaitīto drošības naudu **EUR** __, __ (_____ euro un __ centi) un **PVN** (21%) **EUR** __, __ (_____ euro un __ cents), izmanto sekojošā kārtībā, gadījumā ja:

2.7.1. Nomnieks nav samaksājis nomas maksu vai citus Līgumā noteiktos maksājumus, tajā skaitā līgumsodu, tad Iznomātājs bez īpaša paziņojuma drošības naudu ieskaita nomas maksā;

2.7.2. Nomnieka vainas vai/un rupjas neuzmanības dēļ ir radīti zaudējumi, informējot Nomnieku, Iznomātājs drošības naudu izmanto zaudējumu atlīdzināšanai;

2.7.3. esošā Līguma darbības termiņš ir pagarināts, iemaksātā un neizlietotā drošības nauda Līguma saistību nodrošināšanai tiek izmantota nākošā līguma saistību izpildes nodrošināšanai;

2.7.4. Līguma termiņš beidzies, Līgums tiek izbeigts uz abpusējas vienošanās pamata, kā arī Līgums tiek izbeigts pamatojoties uz kādu no Līguma 5.sadaļā minētajiem gadījumiem, un Nomniekam nav nomas maksas parāda, Iznomātājs neizmanto drošības naudu atmaksā Nomniekam 10 (desmit) dienu laikā no nomāto Telpu nodošanas akta parakstīšanas dienas vai pēc Nomnieka iesnieguma tiek ieskaitīta par Līguma darbības termiņa pēdējiem 2 (diviem) mēnešiem.

2.8. Nomniekam pēc Iznomātāja prasības 5 (piecu) darbdienu laikā jāpapildina drošības naudas summa līdz sākotnējam apmēram, ja Iznomātājs drošības naudu daļēji vai pilnīgi izlietojis saskaņā ar šī Līguma noteikumiem.

2.9. Iznomātājs sagatavo rēķinu par nomas maksu un citiem maksājumiem elektroniski, tos nosūta Nomniekam papīra formātā vai elektroniski uz e-pasta adresi _____ un tie ir derīgi bez paraksta.

2.10. Par rēķina samaksas brīdi uzskatāma diena, kad nauda ieskaitīta Iznomātāja norēķinu kontā.

2.11. Visas izmaksas, kas saistītas ar Līgumā paredzēto maksājumu veikšanu un bankas pakalpojumiem, sedz Nomnieks.

2.12. Nomnieks maksā Iznomātājam par komunālajiem pakalpojumiem (apkure, elektroenerģija, ūdensapgāde, kanalizācija, atkritumu izvešana) saskaņā ar Iznomātāja izsniegtajiem rēķiniem līdz 20. datumam.

2.13. Nomnieka mēneša maksu par siltumapgādi aprēķina pēc skaitītāju rādījuma proporcionāli Nomnieka aizņemtajai Telpu platībai no Ēkas kopējās platības, papildus

piesummējot Ēkas koplietošanas telpu apkures patēriņu proporcionāli Nomnieka aizņemtajai Telpu platībai, no Ēkas kopējās platības.

2.14. Nomnieka mēneša maksu par elektroenerģijas patēriņu Līguma 1.1.punktā minētajās Telpās aprēķina pēc Telpu atsevišķā skaitītāja rādījumiem, piesummējot Ēkas koplietošanas Telpu elektrības patēriņu proporcionāli Nomnieka aizņemtajai platībai pret Ēkas kopējo platību.

2.15. Nomnieka mēneša maksu par ūdens un kanalizācijas patēriņu aprēķina pēc kopējā Ēkas skaitītāja rādījumiem atskaitot Ēkā uzskaitīto ūdens patēriņu proporcionāli Nomnieka aizņemtajai platībai pret Ēkas kopējo platību.

2.16. Nomnieka mēneša maksu par atkritumu izvešanu aprēķina proporcionāli Nomnieka aizņemtajai Telpu platībai pret Ēkas kopējo platību.

2.17. Maksāšanas tarifu par elektroenerģijas un siltumapgādes patēriņu, aukstā un karstā ūdens patēriņu un kanalizāciju nosaka attiecīgie pakalpojuma sniedzēji.

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

2.18.1. 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;

2.18.2. 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 mainījies nekustamā īpašuma nodokļa likme vai apmērs, vai nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība;

2.18.3. reizi divos gados nākamajam nomas periodam, ja mainījušies Iznomātāja Telpu plānotie pārvaldīšanas izdevumi un aprēķinātās nomas maksas izmaiņu starpība ir vismaz 2 (divi) procenti.

2.19. Līguma 2.18.1. un 2.18.3. apakšpunktos minētajos gadījumos izmaiņas nomas maksas apmērā stājas spēkā 60 (sešdesmit) dienu laikā no attiecīgā paziņojuma nosūtīšanas dienas.

2.20. Par Līgumā noteikto maksājumu kavējumu Iznomātājam ir tiesības pieprasīt no Nomnieka līgumsodu 0,1% apmērā no nokavētās maksājuma summas par katru nokavēto dienu, bet ne vairāk kā 10 % no galvenās saistības.

2.21. Nomnieka maksājumus, kas saistīti ar Līgumu, Iznomātājs vispirms sākotnēji ieskaita parāda samaksai, pēc tam tiek segts līgumsods.

2.22. Ja Nomnieks līgumsaistības izbeidz pirms apmaksājamā mēneša beigām, tad nomas maksa jāsamaksā par visu kārtējo mēnesi, bet komunālie un apsaimniekošanas maksājumi līdz Telpu atbrīvošanas dienai.

2.23. Gadījumā, ja Nomniekam no Iznomātāja laicīgi nav iesniegts rēķins attiecīgo maksājumu veikšanai, Nomnieks nav atbrīvots no Līgumā noteiktiem maksājumiem, un viņam ir tiesības pieprasīt no Iznomātāja nesaņemto rēķinu.

3. Līguma termiņš

Līgums stājas spēkā sākot ar _____ un darbojas līdz 201_.gada __._____.

4. Telpu nodošana un pieņemšana

4.1. Iznomātājs apņemas nodot un Nomnieks pieņemt Telpas ar Nodošanas un pieņemšanas aktu, ko no Iznomātāja puses paraksta Iznomātāja Reģionālā

apsaimniekošanas iecirkņa vadītājs, viņa prombūtnes laikā darbinieks, kurš viņu aizvieto, un, tas kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

4.2. Puses pārbauda Telpu stāvokli ar visiem tā piederumiem, tas ir, inženierkomunikāciju tīkliem (energoapgāde, ugunsdrošības un ugunsdzēsības iekārtas) un noformē to nodošanu Nomniekam ar Nodošanas un pieņemšanas aktu, kurā norāda Telpu stāvokļa novērtējumu.

4.3. Beidzoties Līguma darbības termiņam vai izbeidzot tā darbību pirms termiņa, Nomnieks 5 (piecu) dienu laikā apņemas nodot Telpas un atslēgas Iznomātājam ne sliktākā stāvoklī, kā tās tika pieņemtas saskaņā ar abpusēji parakstītu Telpu nodošanas – pieņemšanas aktu. Ja pēc Telpu atbrīvošanas tiek konstatēts, ka Telpas nav pienācīgi tīrītas vai uzturētas, Iznomātājam ir tiesības likt tās iztīrīt vai izremontēt uz Nomnieka rēķina, un Nomnieks apņemas veikt 10 dienu laikā rēķina apmaksu par šiem darbiem.

4.4. Atbrīvojot Telpas Līguma 4.3.punktā noteiktajā kārtībā, Nomniekam ir tiesības paņemt līdzīgi tikai tās viņam piederošās mantas un tikai tos viņa veiktos Telpu uzlabojumus, ko var atdalīt bez Telpu iekšējā un ārējā izskata un tehniskā stāvokļa bojāšanas.

4.5. Ja Līgums ir izbeidzies vai Līgums tiek izbeigts pirms termiņa (t.sk. tā vienpusējas izbeigšanas gadījumā), un Nomnieks Līgumā noteiktajā termiņā un kārtībā nav atbrīvojis Telpas un tās nav nodotas Iznomātājam ar Telpu nodošanas – pieņemšanas aktu:

4.5.1. Nomnieks maksā nomas maksu un citus maksājumus Līguma 2. sadaļā noteiktajā apmērā un kārtībā, kā arī Iznomātājam ir tiesības pieprasīt no Nomnieka līgumsodu Līguma izbeigšanas brīdī starp Pusēm spēkā esošās nomas maksas dubultā apmērā, kā arī Nomnieks atlīdzina Iznomātājam visus ar Telpu nodošanas kavējumu saistītos zaudējumus, vienlaicīgi izpildot visas Nomnieka saistības.

4.5.2. Iznomātājs nosūta Nomniekam rakstisku brīdinājumu par nepieciešamību atbrīvot Telpas no Nomnieka mantām 10 (desmit) dienu laikā. Gadījumā, ja brīdinājumā norādītajā termiņā Nomnieks Telpas neatbrīvo no mantām, Iznomātājam ir tiesības to pārvietot atsevišķā telpā(-ās), noformējot par to attiecīgu aktu un saskaņā ar spēkā esošajiem tiesību aktiem patstāvīgi veikt visus nepieciešamos pasākumus, lai atbrīvotu Telpas no tur esošās Nomnieka mantas, t.sk. tās iznīcināt vai nodot glabāšanā. Izdevumus par šādu mantu pārvietošanu, glabāšanu vai iznīcināšanu pilnā apmērā sedz Nomnieks;

4.5.3. Iznomātājam ir tiesības veikt nepieciešamās darbības Telpu pārņemšanai, t.sk. liegt Nomniekam iekļūšanu Telpās (nomainot atslēgas, nodrošinot fizisko apsardzi u.c.) un veikt citas darbības, neatlīdzinot Nomniekam šo darbību rezultātā radītos zaudējumus.

4.6. Nomnieka iebildumi par Līguma izbeigšanu un citas pretenzijas Līguma sakarā neliedz Iznomātājam realizēt savas Līguma 4.5. un 4.8. punktā noteiktās tiesības.

4.7. Pēc nomas attiecību izbeigšanas Nomnieks nodod Iznomātājam bez atlīdzības Nomnieka izdarītos neatdalāmos uzlabojumus, pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā. Tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina Telpas normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi nesabojājot tos un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.

4.8. Iznomātājam ir aizturējuma tiesība uz Telpās esošu Nomnieka mantu ar tiesībām neizdot to Nomniekam tik ilgi, kamēr nav apmierināti visi Iznomātāja prasījumi pret Nomnieku, tajā skaitā, ja Nomnieks nemaksā Iznomātājam Līgumā paredzētos maksājumus pilnā apmērā ilgāk kā 30 (trīsdesmit) dienas pēc Līgumā noteiktā termiņa. Ja ir iestājies šajā punktā minētais gadījums 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 desmit (10) kalendāram dienām.

4.9. Ja Nomnieks atbrīvo Telpas, bet neparaksta Līguma Telpu nodošanas un pieņemšanas aktu, Iznomātājs Telpas pārņem ar vienpusēju Telpu apsekošanas aktu.

5. Nomnieka pienākumi un tiesības

5.1. Nomnieka pienākumi:

5.1.1. izmantot Telpas atbilstoši Līgumā norādītajiem mērķiem, Telpu izmantošanai citiem mērķiem ir nepieciešama Iznomātāja rakstveida piekrišana;

5.1.2. uzturēt Telpas, un tajā esošās iekārtas, inženierkomunikācijas, ekspluatācijas noteikumiem atbilstošā stāvoklī. Nepieļaut Telpu tehniskā un vispārējā stāvokļa pasliktināšanos, pieļaujot parasto Telpu nolietojuma pakāpi, patstāvīgi nodrošināt Telpu tīrīšanu un atkritumu transportēšanu uz atkritumu tvertnēm;

5.1.3. patstāvīgi un uz sava rēķina iegūt visus nepieciešamus saskaņojumus, atļaujas un citus nepieciešamos dokumentus, lai varētu izmantot Telpas Līguma 1.punktā norādītajam mērķim. Visas grūtības un izdevumus, kas saistīti ar nepieciešamo saskaņošanu un atļauju iegūšanu, kā arī citu dokumentu iegūšanu, Nomnieks uzņemas patstāvīgi un uz sava rēķina;

5.1.4. ievērot un izpildīt Latvijas Republikas tiesību aktus, valsts un pašvaldības iestāžu saistošos noteikumus, sanitārās un ugunsdrošības prasības.

5.1.5. par ugunsdrošību iznomātajās Telpās ir atbildīgs Nomnieks saskaņā ar spēkā esošajiem ugunsdrošības un ugunsdzēsības tiesību aktiem. Nomniekam ir pienākums nodrošināt Telpās ugunsdrošības pasākumu īstenošanu, iekārtu un sistēmu uzturēšanu, apsaimniekošanu un drošības pārbaudes par saviem līdzekļiem, kā arī šādas pamatprasības:

5.1.5.1. nozīmēt atbildīgo par ugunsdrošību Telpās, kurš pārrauga šos jautājumus, un kura pārziņā atrodas ugunsdrošības pārbaudes akti, pārbaužu žurnāli un atbilstīgie līgumi, rīcības plāni ugunsgrēka gadījumā, evakuācijas plāni, to izvietošana nomas objektā;

5.1.5.2. drošības zīmju izvietošana saskaņā ar LVS 446 prasībām (visām);

5.1.5.3. citu, augstāk neuzrādīto, ugunsdrošības un ugunsdzēsības tiesību aktos norādīto ugunsdrošības prasību izpildi;

5.1.6. atlīdzināt Iznomātājam savas vainas dēļ radušos zaudējumus, kas ir radušies nepildot vai neatbilstoši pildot Līgumā paredzētos noteikumus;

5.1.7. netraucēt Iznomātāja pārstāvju piekļūšanu Telpām, lai veiktu Līgumā paredzēto noteikumu ievērošanas pārbaudi tajā;

5.1.8. maksāt nomas maksu un citus maksājumus Iznomātājam Līguma 2.punktā norādītajā apmērā un termiņā;

5.1.9. gadījumā, ja Līguma darbības termiņš ir beidzies vai Līgums ir izbeigts pirms termiņa, bet Nomnieks nav atbrīvojis Telpas, Nomnieks par to izmantošanas laiku maksā nomas maksu un citus maksājumus, kas noteikti Līguma 2.punktā un Iznomātāja pieprasīto līgumsodu;

5.1.10. avārijas gadījumā Telpās, kā arī esošajā apkures sistēmā, elektrotīklā paziņot Iznomātājam notikuma dienā – Reģionālās apsaimniekošanas iecirknim (Vilkaines ielā 3, Rīgā, tel. 20297872 vai 26457866), kā arī veikt visus atbilstošos neatliekamās pasākumus avārijas likvidēšanā;

5.1.11. nodrošināt, lai Nomnieka darbinieki ievērotu Iznomātāja iekšējās kārtības noteikumus, ja tādi ir. Nomnieks ir atbildīgs par visām savu darbinieku darbībām un bezdarbību, it kā tās būtu Nomnieka paša darbības vai bezdarbība, un Nomnieks sedz visus zaudējumus, kas radušies Iznomātājam Nomnieka darbinieku rīcības rezultātā;

5.1.12. izpildīt citus Nomnieka pienākumus atbilstoši Līguma un Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām;

5.1.13. ja Telpu bojāšana ir notikusi Nomnieka, tā pilnvaroto personu vai darbinieku vainas vai nolaidības dēļ, bojājumu likvidācija Nomniekam jāuzsāk nekavējoties un bojājumi ir jānovērš pēc iespējas tsākā laika periodā. Ja Nomnieks neizpilda šajā punktā noteikto Nomnieka pienākumu, tad Iznomātājs ir tiesīgs novērst bojājumus uz Nomnieka rēķina.

Nomniekam šajā gadījumā ir pienākums maksāt par šo laika periodu visus Līgumā noteiktos Iznomātājam pienākošos maksājumus to pilnā apmērā;

5.1.14. veikt par saviem līdzekļiem Telpu kosmētisko remontu ne retāk kā reizi 3 (trīs) gados;

5.1.15. paziņot Iznomātājam telefona numuru (kontaktpersonas tālrunis) un e-pasts paziņojumiem (_____), uz ko piezvanot Iznomātājs vai Ēkas sargs informēs Nomnieku vai viņa pilnvarotu personu, ja Telpās ir noticis jebkāds negadījums ārpus darba laika, atpūtas vai svētku dienās;

5.1.16. informēt Ēkas sargu par savu darba laiku pēc plkst.: 20:00 un brīvdienās vai svētku dienās, kā arī par apmeklētāju ienākšanu Telpās šajā laikā;

5.1.17. samaksāt Iznomātājam līgumsodu 2 (divu) mēnešu nomas maksas apmērā, ja Nomnieks pirms noteiktā laika patvaļīgi, bez likumiska vai līgumiska pamata, vēlas vienpusēji izbeigt Līgumu;

5.1.18. nodrošināt, ka Nomnieka darbinieki vai apmeklētāji nesmēķē visā Ēkā un koplietošanas telpās;

5.1.19. gadījumā, ja ar nodokļu administrācijas lēmumu tiek apturēta Nomnieka saimnieciskā darbība, vai Nomnieks pasludināts par maksātnespējīgu vai tiesā ir iesniegta prasība par Nomnieka pasludināšanu par maksātnespējīgu, nekavējoties paziņot par to Iznomātājam;

5.1.20. nekavēt Iznomātājam vai tā pārstāvjiem veikt Telpu tehnisko pārbaudi ar Nomnieku iepriekš saskaņotā laikā, nodrošinot Nomnieka pārstāvja piedalīšanos pārbaudes akta sastādīšanā un parakstīšanā.

5.1.21. Nomnieks, parakstot Līgumu, apliecina, ka ir iepazinies ar koncerna mājas lapā www.ldz.lv publicētajiem "Latvijas dzelzceļš" koncerna sadarbības partneru biznesa ētikas pamatprincipiem, atbilst tiem un apņemas arī turpmāk strikti tos ievērot pats un nodrošināt, ka tos ievēro arī tā darbinieki un ar līguma izpildi saistītie apakšuzņēmēji.

Nomniekam ir pienākums nekavējoties informēt Iznomātāju, ja identificēta situācija, kad pārkāpts kāds no "Latvijas dzelzceļš" koncerna sadarbības partneru biznesa ētikas pamatprincipiem, kā arī informēt par pasākumiem, kas tiek veikti, lai situāciju atrisinātu un novērstu tās atkārtosanos nākotnē. Gadījumā, ja šāda informācija netiek sniegta, bet Iznomātājam kļūst zināms, ka Nomnieks ir pārkāpis kādu no "Latvijas dzelzceļš" koncerna sadarbības partneru biznesa ētikas pamatprincipiem, tiks izvērtēta turpmākā sadarbība likumā noteiktajā kārtībā un apjomā.

Ja Nomnieka rīcībā Līguma izpildes ietvaros nonāk informācija vai pamatotas aizdomas, ka "Latvijas dzelzceļš" koncerna uzņēmuma darbinieks personiski vai ar starpnieku pieprasa, pieņem, piedāvā jebkāda veida materiālās vērtības, mantiska vai citāda rakstura labumus jebkādam personām ar nolūku panākt noteiktu prettiesisku lēmumu pieņemšanu, gūt prettiesiskus labumus vai priekšrocības vai sasniegt citu savtīgu mērķi personiskās, Iznomātāja vai jebkādu citu personu interesēs, Nomniekam ir pienākums par to nekavējoties informēt "Latvijas dzelzceļš" koncerna valdošā uzņēmuma Krāpšanas novēršanas daļu, izmantojot ziņošanas iespējas koncerna mājas lapā www.ldz.lv. Paziņojumā jābūt iekļautai informācijai, faktiem vai materiāliem, kas ticami norāda uz minētajām darbībām vai sniedz pamatotu iemeslu aizdomām par šādām darbībām. Iznomātājs garantē, ka informācija tiks vispusīgi un objektīvi izvērtēta un pret ziņotāju, kā arī viņa pārstāvēto uzņēmumu un citiem tā darbiniekiem netiks vērstas nepamatotas negatīvas sekas vai darbības.

5.2. Nomnieka tiesības:

5.2.1. veikt Telpu būvdarbus, tajā skaitā pārbūvi, ierīkošanu, atjaunošanu, papildus iekārtu un komunikāciju pieslēgšanu ar Iznomātāja rakstisku atļauju. Šādā gadījumā Nomnieks par saviem līdzekļiem 3 (trīs) mēnešu laikā pēc darbu pabeigšanas izgatavo un iesniedz Iznomātājam jauno kadastrālo uzmērīšanas lietu un citu dokumentāciju, kas apliecina atjaunošanas vai pārbūves darbus;

5.2.2. lietot 1 (vienu) atsevišķu pasta kastī Ēkas pirmajā stāvā;

5.2.3. saskaņojot ar Iznomātāju izvietot 1 (vienu) informatīvu norādi pie Ēkas fasādes, kā arī pie Telpu ieejas ____stāva kāpņu telpā, kas ved uz gaiteni, pa kuru iespējams iekļūt telpās. Visus nepieciešamos pašvaldības saskaņojumus sakarā ar informatīvo norāžu izvietošana Nomnieks saskaņo un saņem patstāvīgi.

5.3. Nomniekam nav tiesību:

5.3.1. iekļāt vai kā citādi izmantot darījumos ar trešajām personām ar Līgumu noteiktās nomas tiesības;

5.3.2. pirms Līguma termiņa beigām patvaļīgi atstāt Telpas.

6. Iznomātāja pienākumi un tiesības

6.1. Iznomātāja pienākumi:

6.1.1. iesniegt Nomniekam rēķinus Līguma 2.punkta noteiktajā termiņā;

6.1.2. apkalpot un remontēt Telpu apkures, ūdensapgādes un kanalizācijas, elektroapgādes sistēmas, ko nodrošina Iznomātāja struktūrvienība - Reģionālais apsaimniekošanas iecirknis;

6.1.3. nodrošināt, ka Nomnieka darbinieki varēs netraucēti un bez šķēršļiem no Iznomātāja puses vai jebkuras citas personas, kas darbojas Iznomātāja vārdā, saskaņā ar tās prasību vai norādījumu, izmantot Telpas visā nomas laikā;

6.1.4. informēt Nomnieku par ārējo inženiertīklu un komunikāciju remonta darbiem, Iznomātājs apņemas darīt visu iespējamo un nepieciešamo, lai iespējami ātrāk varētu atjaunot darbību, kas tika pārtraukta remontdarbu dēļ. Iznomātājs neatbild par apkures, ūdensvada, elektrotīklu un telefona līniju traucējumiem, ja šie traucējumi nav radušies Iznomātāja vainas dēļ;

6.1.5. Iznomātājs nav atbildīgs par pārtraukumiem apkurē un apgādē ar elektroenerģiju, ūdeni u.c. komunālajiem pakalpojumiem, ja šie pārtraukumi nav radušies Iznomātāja vainas dēļ.

6.2. Iznomātāja tiesības:

6.2.1. veikt nepieciešamās darbības, lai atbrīvotu Telpas Līguma darbības termiņa izbeigšanas vai arī pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā saskaņā ar Līguma un Latvijas Republikas tiesību aktiem;

6.2.2. Līguma darbības laikā, kā arī tam beidzoties, pieprasīt no Nomnieka likvidēt visas tās izmaiņas un papildinājumus Telpās, kas ir izdarīti bez Iznomātāja rakstiskas atļaujas un saskaņojuma. Iznomātāja piekrišanas gadījumā ar Iznomātāju nesaskaņotu Telpu izmaiņu un papildinājumu likvidācija var tikt kompensēta no Nomnieka puses ar naudas summu, kuras lielumu nosaka Puses, savstarpēji rakstveidā vienojoties;

6.2.3. Iznomātājam ir tiesības jebkurā laikā, brīdinot par to Nomnieku, veikt vispārēju Telpu apskati, lai pārbaudītu Līguma noteikumu izpildi, kā arī lai veiktu Telpu un remonta nepieciešamo tehnisko pārbaudi, un citos gadījumos, ja tas ir nepieciešams Iznomātājam.

6.2.4. Iznomātājam ir tiesības Telpas rādīt potenciālajiem Telpu nomniekiem, iepriekš par to brīdinot Nomnieku.

6.2.5. Iznomātājam ir tiesības veikt nepieciešamos remontdarbus, lai novērstu tehniskos bojājumus vai avārijas sekas Telpās, kas rada vai var radīt briesmas Ēkas lietotājiem. Nomnieks nav tiesīgs traucēt šādu remontdarbu veikšanu vai izraisīt to kavēšanu, pretējā gadījumā Nomniekam ir jāatlīdzina Iznomātājam visus radušos zaudējumus.

6.2.6. ja Nomnieks patvaļīgi, bez likumiska pamata, atsakās no Līgumā noteiktā laika, tad Iznomātājam ir tiesības prasīt līgumsodu 2 (divu) mēnešu nomas maksas apmērā;

6.2.7. sniegt par Nomnieku informāciju un nodot parāda piedziņu trešajām personām, gadījumā, ja tiek kavēti Līgumā noteiktie maksājuma termiņi.

7. Līguma grozīšana un izbeigšana pirms termiņa

7.1. Visus Līguma grozījumus un papildinājumus Puses noformē rakstiski un tie pievienojami Līgumam un ir tā neatņemamas sastāvdaļas.

7.2. Līgumu var izbeigt Pusēm rakstiski vienojoties, kā arī citos Līgumā un Latvijas Republikas tiesību aktos paredzētajos gadījumos.

7.3. Iznomātājam ir vienpusējas tiesības izbeigt Līguma darbību pirms termiņa, rakstiski brīdinot par to Nomnieku 30 (trīsdesmit) dienas iepriekš, neatlīdzinot zaudējumus un taisītos izdevumus Telpās, ja Nomnieks:

7.3.1. neizpilda Telpu izmantošanas nosacījumus, vai izmanto Telpas mērķiem, kas nav paredzēts Līguma 1.1.punktā vai arī pārkāpj to izmantošanas noteikumus, vai netiek sasniegts nomas līguma mērķis, ar kādu Iznomātājam bija tiesības rēķināties;

7.3.2. vairāk nekā mēnesi nemaksā nomas maksu vai nenorēķinās par komunālajiem, apsaimniekošanas pakalpojumiem;

7.3.3. vairāk nekā mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu;

7.3.4. apzināti pasliktina Telpu tehnisko stāvokli, ar savu darbību nodara bojājumus Telpām, par ko tika sastādīts akts un pārkāpums nav novērsts 15 (piecpadsmit) kalendāro dienu laikā pēc attiecīgas rakstveida pretenzijas saņemšanas no Iznomātāja;

7.3.5. nodevis Telpas apakšnomā;

7.3.6. Nomnieks patvaļīgi, bez saskaņošanas ar Iznomātāju vai arī pārkāpjot attiecīgos normatīvos aktus veic Telpu būvniecības darbus;

7.3.7. pēc atkārtota brīdinājuma nav izpildījis citus pienākumus, kas noteikti Līguma ietvaros, piemēram: nav izpildījis remontdarbus noteiktajā termiņā;

7.3.8. nepilda Līgumu ļaunprātīgi un dod Iznomātājam pamatu uzskatīt, ka Iznomātājs nevar pašauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;

7.3.9. Nomnieks 15 (piecpadsmit) dienu laikā pēc Iznomātāja rakstiska brīdinājuma saņemšanas, turpina pārkāpt citus Līguma noteikumus.

7.3.10. Nomnieks pasludināts par maksātnespējīgu vai tiesā ir iesniegta prasība par Nomnieka pasludināšanu par maksātnespējīgu vai apturēta Nomnieka saimnieciskā darbība.

7.4. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku 3 (trīs) mēnešus iepriekš, vienpusēji izbeigt Līgumu pirms termiņa, neatlīdzinot otrai pusei zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Telpas Iznomātājam nepieciešamas sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai, vai arī Iznomātājam rodas neparedzēta nepieciešamība izmantot Telpas savas darbības nodrošināšanai.

7.5. Nomniekam ir tiesības izbeigt Līgumu pirms termiņa, rakstiski par to brīdinot Iznomātāju 30 (trīsdesmit) dienas iepriekš, neatlīdzinot zaudējumus un līgumsodu, ja netiek saņemta Telpu lietošanai nepieciešamā atļauja vai saskaņojums.

7.6. Iestājoties jebkuram no Līguma 7.3., 7.4., un 7.5.punktos minētajiem apstākļiem, Nomnieks atbrīvo Telpas saskaņā ar Līguma 4.punkta noteikumiem.

7.7. Pēc Līguma termiņa notecējuma, Iznomātājs neatlīdzina Nomniekam nepieciešamos un derīgos izdevumus.

7.8. Līguma 7.4.punkta gadījumā Iznomātājs, ievērojot Civillikumu un Līgumu, atlīdzina Nomnieka nepieciešamos izdevumus, ko Nomnieks taisījis Telpām, proporcionāli Telpu iznomāšanas laikam, atskaitot amortizāciju, ja izdevumi, to vērtība un raksturs, ko Nomnieks veicis Telpās ir bijuši rakstiski saskaņoti ar Iznomātāju, un par ko ir noformēts izpildīto darbu nodošanas - pieņemšanas akts, ko parakstījušas Puses.

7.9. Izpildītie un saskaņotie remonta darbi, kas veikti Telpās Līguma darbības laikā pāriet Iznomātāja īpašumā saskaņā ar tāmēm un atbilstoši tām noformētajiem un savstarpēji parakstītajiem izpildīto darbu pieņemšanas-nodošanas aktiem, kā arī izpildīto darbu veidlapu Nr.2 un iesniegto Nomnieka faktūrrēķinu.

7.10. Ja Līgums tiek izbeigts pirms tā darbības termiņa beigām Nomnieka vainas dēļ, tad Nomniekam netiek atlīdzināti nepieciešamie un derīgie izdevumi.

7.11. Puses vienojas, ka Līgums tiek izbeigts un Līgums zaudē spēku, bez atsevišķa rakstiska paziņojuma vai vienošanās noslēgšanas, ja Nomnieks nav iemaksājis Līguma 2.7. punktā noteiktajā termiņā Iznomātāja kontā drošības naudu.

8. Strīdu atrisināšana un pušu atbildība

8.1. Puses vienojas par strīdu izskatīšanu sarunu ceļā. Ja strīdu nav iespējams noregulēt sarunu ceļā, tad tas tiks izskatīts Latvijas Republikas tiesā.

8.2. Ja kādu Nomnieka darbību rezultātā Iznomātājam tiek aprēķināts sods, t.sk. saistīts ar neatbilstošu Telpu izmantošanu, Nomnieks kompensē Iznomātājam soda apmēru.

8.3. Jebkura no Pusēm atlīdzina otrai Pusei visus zaudējumus, kas radušies otrai Pusei sakarā ar Līgumā noteiktu vienas Puses pienākuma pārkāpumu, nepienācīgu izpildi vai neizpildi.

8.4. Ja starp Pusēm sakarā ar nodarītajiem zaudējumiem rodas strīdi, zaudējumu apmēru var noteikt neatkarīgie eksperti, kuru pakalpojumus apmaksā zaudējumus izraisītjusī vai zaudējumos vainīgā Puse.

8.5. Puses nav atbildīgas par Līguma nosacījumu neizpildi vai neatbilstošu izpildi, ja tas noticis nepārvaramas varas apstākļu iestāšanās rezultātā, tādu kā dabas katastrofas, zemestrīce, viesuļvētra, plūdi, masu nekārtības, jebkāda rakstura kara darbība, valsts institūciju aizliegumi un darbība, kā arī citi ārkārtēja rakstura notikumi, ko Puses nav varējušas ne paredzēt, ne kādā veidā novērst.

8.6. Ja Puse nevar pilnībā vai daļēji izpildīt savus pienākumus, pastāvot Līguma 8.5.punktā minētajiem apstākļiem, pienākumu izpildes termiņš jāpagarina par tādu periodu, kas līdzvērtīgs laika periodam, kādā šie apstākļi ir pastāvējuši.

8.7. Ja Līguma 8.5.punktā minētie apstākļi pastāv ilgāk par 2 (diviem) mēnešiem, jebkurai no Pusēm ir tiesības pārtraukt Līguma darbību, un šajā gadījumā nevienai no Pusēm nav tiesību uz zaudējumu atlīdzību, kas saistīta ar šādu apstākļu iestāšanos.

8.8. Pusei, kurai kļuvis neiespējami izpildīt savas saistības saskaņā ar Līguma 8.5.punktā minētajiem apstākļiem, nekavējoties par šādu apstākļu rašanos rakstiski jāinformē otra Puse, kā arī jāiesniedz attiecīgas institūcijas izziņa apstiprinājumam.

8.9. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Nomnieku no Līgumā paredzēto saistību pienācīgas izpildes attiecībā pret Iznomātāju. Samaksātās līgumsoda summas nav ieskaitāmas zaudējumu atlīdzībā.

8.10. Iznomātājs nav atbildīgs par Telpās novietotajām Nomnieka iekārtām, inventāru un citu īpašumu. Iznomātājs nav atbildīgs par Telpu apsargi un tajā esošo materiālo vērtību apsargāšanu.

9. Konfidencialitāte

9.1. Līguma noteikumi, kā arī informācija, kas saistīta ar Pušu sadarbību vai kas par Pusēm nonākusi Pušu rīcībā Līguma izpildes rezultātā, uzskatāma par Pušu komercnoslēpumu, un tā bez iepriekšējas rakstiskas Pušu piekrišanas nav izpaužama trešajām personām Līguma darbības laikā un pēc tam. Šis pienākums neattiecas uz informāciju, kas ir publiski pieejama un informāciju, kas atklājama attiecīgām valsts institūcijām saskaņā ar spēkā esošajiem tiesību aktiem, ja tā tiek sniegta šīm institūcijām. Saņemto Pušu komercnoslēpumu saturošo informāciju Puses apņemas izmantot vienīgi Līguma izpildei, ievērojot Pušu komercintereses un šo konfidencialitātes pienākumu.

9.2. Puses apliecina, ka tās ir informētas, ka vienas Puses iesniegtos personas datus, ja tas nepieciešams Līguma izpildei drīkst apstrādāt tikai saskaņā ar Līguma priekšmetu, Līgumā noteiktajā apjomā, uz Līguma darbības termiņu un tikai saskaņā ar spēkā esošo tiesību aktu prasībām.

9.3. Puses nodrošina Līgumā par kontaktpersonām norādīto darbinieku informēšanu par tiesībām nodot ar tiem saistīto kontaktinformāciju darba tiesisko attiecību ietvaros un amata pienākumu izpildes nodrošināšanai, kā arī par darbinieku kā datu subjektu tiesībām saskaņā ar spēkā esošajiem tiesību un normatīvajiem aktiem personas datu aizsardzības jomā.

9.4. Puses apņemas nodrošināt spēkā esošajiem tiesību aktiem atbilstošu aizsardzības līmeni otras Puses iesniegtajiem personas datiem. Puses apņemas nenodot tālāk trešajām personām otras Puses iesniegtos personas datus. Ja saskaņā ar spēkā esošajiem tiesību aktiem Pusēm var rasties šāds pienākums, tās pirms personas datu nodošanas informē par to otru Pusi, ja vien to neaizliedz spēkā esošie tiesību akti.

9.5. Katra no Pusēm patstāvīgi ir atbildīga datu subjekta priekšā par personas datu aizsardzības un apstrādes noteikumu neievērošanu un, ja tiek konstatēta puses atbildība, Pusei jāapmierina datu subjekta prasījumi saistībā ar personas datu pārkāpumu un tā novēršanu, kā arī jāapmaksā ar personas datu pārkāpumu saistītie administratīvie sodi un jāatlīdzina ar tiesas spriedumu piespriestās zaudējumu summas.

9.6. Puses apņemas iznīcināt otras Puses iesniegtos personas datus, tiklīdz izbeidzas nepieciešamība tos apstrādāt.

10. Citi noteikumi

10.1. Līgums ir saistošs Pušu pilnvarotajiem, pārstāvjiem, saistību un tiesību pārņēmējiem, un tajā noteiktās vienas un otras Puses tiesības un pienākumus neviena no Pusēm nevar nodot trešajām personām bez otras Puses rakstiskas piekrišanas.

10.2. Ievērojot to, ka ēka, kurā Nomniekam iznomātas, Telpas, nodota ekspluatācijā līdz 2008.gada 31.decembrim, Iznomātājs un Nomnieks vienojas, ka ēkas energosertifikāts nav nepieciešams.

10.3. Ziņojumiem, kas tiek sūtīti saskaņā un sakarā ar Līgumu, jābūt rakstiskiem un tie uzskatāmi par saņemtiem, ja tie ir nosūtīti pa pastu (ar iesniegšanas apstiprinājumu), ar kurjera pastu vai personīgi nogādāti pēc adreses, kas norādīti līguma rekvizītos, (11.p.). Pusēm jāinformē vienai otru par sabiedrības nosaukuma, adreses, bankas, kurā ir atvērts norēķinu konts, un telefonu numuru izmaiņām 7 (septiņas) dienas iepriekš.

10.4. Pušu pārstāvji, kas paraksta Līgumu, ar to apliecina, ka viņiem piešķirtas un atbilstoši Latvijas Republikas tiesību aktiem reģistrētas paraksta tiesības viņu pārstāvēto Pušu vārdā, kā arī to, ka viņiem piešķirtas pilnvaras tajā apjomā, kāds nepieciešams Līguma noslēgšanai (parakstīšanai) saskaņā ar tajā paredzētajiem nosacījumiem.

10.5. Ja kāds no Līguma noteikumiem zaudē juridisko spēku, tad tas neietekmē pārējos Līguma noteikumus.

10.6. Līgums ietver visas Nomnieka un Iznomātāja vienošanās par Līguma priekšmetu un aizstāj visas iepriekšējās rakstiskās un mutiskās vienošanās un pārrunas starp Pusēm.

10.7. Līgums sastādīts un parakstīts latviešu valodā 2 (divos) oriģinālos eksemplāros. Viens Līguma eksemplārs glabājas pie Iznomātāja, otrs – pie Nomnieka. Abi Līguma eksemplāri ir spēkā esoši un ar vienādu juridisku spēku.

10.8. Līguma pielikumi, kas ir vai tiks pievienoti Līgumam, ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.

10.9. Līgumam ir šādi pielikumi:

10.9.1. 1. pielikums "Telpu plāns un eksplikācija" uz ___ lapām; ;

10.9.2. 2. pielikums "VZD kadastra informācijas sistēmas informatīvā izdruka" uz ___ lapām;

10.9.3. 3. pielikums "Telpu nodošanas un pieņemšanas akts" uz ___ lapām (tiek pievienots pēc Līguma parakstīšanas).

11. Pušu juridiskās adreses un rekvizīti:

Iznomātājs :

Valsts akciju sabiedrība "Latvijas dzelzceļš" – Gogoļa ielā 3, Rīgā, LV-1547, vienotais reģistrācijas Nr.40003032065.

Samaksas saņēmējs:

Reģionālais apsaimniekošanas iecirknis – Vilkaines ielā 3, Rīgā, LV-1004, norēķinu kods Nr.LV12NDEA0000082992372," Luminor Bank AS, SWIFT kods NDEALV2X.

Nomnieks:

_____ , _____ ,
nosaukums *juridiskā/ pasta adrese*
vienotais reģistrācijas Nr. _____ , norēķinu kods
Nr. _____ , _____ , SWIFT kods _____ .

Iznomātājs

Nomnieks

3. pielikums
Nedzīvojamo telpu nomas parauglīgumam

TELPU
NODOŠANAS - PIEŅEMŠANAS AKTS

Rīgā,

2019.gada ____.

Mēs, zemāk parakstījušies, Iznomātāja pārstāvis - VAS "Latvijas dzelzceļš" – Nekustamā īpašuma direkcijas Komercdarbības daļas komercdarbības speciāliste A.Strautiņa un

Nomnieka _____ pārstāvis _____,

sastādījām šo aktu par sekojošo:

pamatojoties uz "____"_____201___. Nedzīvojamo telpu nomas līgumu Nr._____, Iznomātājs nodod, bet Nomnieks _____pieņem nomas lietošanai nedzīvojamās telpas Nr._____ ēkā – _____, kadastra apzīmējums _____) ar kopējo platību _____m², lai izmantotu birojam.

Telpu nodošanas - pieņemšanas brīdī konstatēts, ka nomas lietošanā nododamā telpa (as) un tajā esošās komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nomniekam nav pretenziju par nododamo telpu un komunikāciju tehnisko stāvokli.

Akts sastādīts divos eksemplāros, no kuriem viens eksemplārs glabājas pie Iznomātāja, bet otrs – pie Nomnieka.

NODOD:

PIEŅEM:

Iznomātāja pārstāvis:

Nomnieka pārstāvis:
