**Projekts**

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMAS Līgums Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Ilūkstē 2019.gada \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**SIA “ORNAMENTS”,** reģ. Nr. 41503003743, juridiskā adrese: Jelgavas iela 21, Ilūkste, Ilūkstes novads, LV-5447, tās valdes locekļa Jurija Altāna personā, kurš darbojas uz Statūtu pamata, turpmāk saukts **Iznomātājs** no vienas puses, un

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, adrese \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, turpmāk saukts **Nomnieks**, no otras puses, kopā turpmāk tekstā saukti **Puses**, pamatojoties uz Latvijas Republikas likumdošanu, noslēdz šādu līgumu:

**1. LĪGUMA PRIEKŠMETS**

* 1. **Iznomātājs** nodod, bet **Nomnieks** pieņem atlīdzības lietošanā nedzīvojamā ēku, Pilskalnes ielā 7A, Ilūkstē, kadastra apzīmējums 44070030184006, 105,7 m2 platībā ar zemes gabala, kadastra apzīmējums 44070030184, daļu 299 m2 platībā (turpmāk tekstā saukta **Ēka**).
  2. **Iznomātājs** nodod **Ēku** **Nomniekam** kā veikalu.
  3. **Ēka Nomniekam** tiek nodota ar nodošanas–pieņemšanas aktu, kuru Iznomātājs un Nomnieks paraksta vienas nedēļas laikā no šī līguma spēkā stāšanās brīža.
  4. **Ēka** tiek nodota **Nomniekam** tādā stāvoklī, kādā tā ir nodošanas dienā. **Ēkas** tehniskais stāvoklis **Pusēm** ir zināms un par to nav nekādu pretenziju.

1. **NOMNIEKA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI**
   1. **Nomnieks** apņemas **Ēku** izmantot tikai tiem mērķiem, kādi ir norādīti šā Līguma 1.2. punktā. Ēkas izmantošanai citiem mērķiem ir nepieciešama **Iznomātāja** rakstveida piekrišana.
   2. **Nomniekam** savlaicīgi ir jāapmaksā nomas maksa par **Ēkas** izmantošanu, kā arī visi pārējie maksājumi saskaņā ar šā Līguma noteikumiem.
   3. **Nomniekam** ir pienākums saudzīgi izturēties pret **Ēku**.
   4. **Nomnieka** pienākums ir izdarīt kārtējo **Ēkas** telpu kosmētisko remontu uz sava rēķina un citus darbus, kas saistīti ar **Ēkas** uzturēšanu labā kārtībā visu līguma darbības laiku. Kosmētisko remontu izmaksas **Nomniekam** netiek kompensētas, un, pamatojoties uz kosmētisko remontu izmaksām, telpu nomas maksa netiek samazināta.
   5. **Nomniekam** ir tiesības veikt **Ēkas telpu** uzlabojumus, projektēšanu un būvniecību tikai ar **Iznomātāja** iepriekšēju rakstisku piekrišanu.
   6. Lietojot **Ēku,** **Nomniekam** ir jāievēro Latvijas Republikas normatīvie akti, valsts iestāžu un pašvaldības noteikumi un lēmumi, kā arī citu kompetentu iestāžu prasības, un **Ēkas** un tai pieguļošo teritoriju izmantošanas sanitārie noteikumi.
   7. **Nomniekam** avārijas situācijas (ugunsgrēka, plūdu u.c. nelaimes) gadījumā nekavējoties jāveic nepieciešamos pasākumus avārijas likvidēšanai, kā arī par saviem līdzekļiem jānovērš **Ēkā**  radušos bojājumus.
   8. **Nomniekam** ir pienākums uzturēt **Ēku** labā tehniskā stāvoklī un lietošanas kārtībā, kā arī segt visus izdevumus, kas saistīt ar **Ēkas** izmantošanu un uzturēšanu visu šī Līguma darbības laiku.
   9. **Nomnieks bez Iznomātāja** rakstiskas atļaujas nevar ēku nodot lietošanā citāmpersonām.
   10. Beidzoties šā Līguma darbības termiņam vai arī to laužot, **Nomniekam** **Ēka** ir jānodod **Iznomātājam** labā stāvoklī (kārtībā) ar visiem tai veiktajiem neatņemamajiem uzlabojumiem.
   11. Nododot **Ēku** **Iznomātājam**, **Nomniekam** uz sava rēķina ir jāapmaksā visi izdevumi, kas ir, saistīti ar **Ēkas** atbrīvošanu, kā arī citi izdevumi, kas **Pusēm** šajā sakarā varētu rasties.
   12. **Nomniekam** **Ēka** ir jāatbrīvo 10 (desmit) dienu laikā pēc šā Līguma darbības termiņa beigām vai arī no tā laušanas brīža. Gadījumā, ja 10 (desmit) dienu laikā no šā Līguma darbības termiņa izbeigšanās **Nomnieks** nav atbrīvojis **Telpu**, tajās atstātās mantas **Puses** uzskatīs par pamestām, un **Iznomātājam** ir tiesības rīkoties ar tām pēc saviem ieskatiem.
   13. Pārtraucot šo Līgumu, **Ēkas** nodošana notiek saskaņā ar **Ēkas** nodošanas – pieņemšanas aktu, kas ir neatņemama šā Līguma sastāvdaļa.
   14. Atstājot **Ēku,** sakarā ar Līguma termiņa izbeigšanos vai Līguma laušanu, **Nomniekam** ir tiesības paņemt līdzi tikai tās viņam piederošās mantas un tikai tos **Ēkas** uzlabojumus, kurus var atdalīt bez **Ēkas** ārējā izskata un tehniskā stāvokļa bojāšanas.
   15. Visā šā Līguma darbības laikā **Nomnieks** ir atbildīgs par visu to personu rīcību, kuras atrodas **Ēkā**.
2. **IZNOMĀTĀJA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI**
   1. **Iznomātajam** ir pienākums nodot **Nomniekam** lietošanā **Ēku,** saskaņā ar šā Līguma nosacījumiem.
   2. Šī līguma darbības laikā **Iznomātājs** apņemas netraucēt **Nomniekam**izmantot **Ēku**  šī līguma 1.2. punktā minētajam mērķim.
   3. Beidzoties šī Līguma darbības termiņam vai to laužot, **Iznomātājam** ir jāpieņem **Ēka** no **Nomnieka**, saskaņā ar nodošanas – pieņemšanas aktu, ar noteikumu, ka nodošanas brīdī **Ēkas** stāvoklis pilnībā atbilst **Iznomātāja** prasībām.
   4. **Iznomātājam** ir tiesības jebkurā laikā, brīdinot par to **Nomnieku**, veikt vispārēju **Ēkas** apskati, lai pārbaudītu šī Līguma nosacījumu izpildi, kā arī lai veiktu **Ēkas** un remonta nepieciešamo tehnisko inspekciju, un citos gadījumos, ja tas ir nepieciešams **Iznomātājam**.
   5. **Iznomātājam** ir tiesības pārtraukt šo Līgumu saskaņā ar šā Līguma noteikumiem un Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
   6. **Iznomātājam** ir pienākums pieņemt nomas maksu, kā arī citus maksājumus saskaņā ar šo Līgumu.
   7. **Iznomātājam** ir tiesības, rakstiski nosūtot **Nomniekam** attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā:

3.7.1. 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;

3.7.2. 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;

3.7.3. ik pēc pieciem gadiem un pārskatīt nomas maksu, piemērojot normatīvajos aktos paredzēto nomas maksas noteikšanas kārtību, vai atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai.

* 1. **Iznomātājam** ir tiesības nomas līguma darbības laikā, pamatojoties uz **Nomnieka** ierosinājumu, samazināt nomas maksu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence. Nomas maksu nesamazina pirmajā gadā pēc nomas līguma noslēgšanas.

1. **NORĒĶINU KĀRTĪBA**
   1. **Nomnieks** par **Ēkas** izmantošanu maksā nomas maksu \_\_\_\_\_\_ EUR (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)mēnesī un PVN 21% \_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), kopā **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- EUR (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** mēnesī.
   2. Nomas maksu, kas noteikta līguma 4.1. apakšpunktā, pamatojoties uz Iznomātāja izrakstītu rēķinu, **Nomnieks** nomaksā ar pārskaitījumu uz Iznomātāja rēķinā norādīto bankas kontu līdz katra norēķinu mēneša 25 ( divdesmit piektajam) datumam. Iznomātājs iesniedz rēķinu Nomniekam līdz mēneša 10 (desmitajam) datumam. Nomas maksa tiek uzskatīta par samaksātu tikai tajā brīdī, kad Iznomātāja kontā ir saņemta maksājuma summa pilnā apmērā.
   3. Papildus nomas maksai par **Ēku** Nomnieks pastāvīgi un uz sava rēķina sedz visas ar telpu apsaimniekošanu un izmantošanu saistītās izmaksas (komunālie pakalpojumi, elektroapgāde, nodevas un nodokļi, atkritumu izvešana, sakaru pakalpojumi u.c.)
2. **LĪGUMA Darbības TERMIŅŠ, TĀ GROZĪŠANAS, PAPILDINĀŠANAS   
   UN LAUŠANAS KĀRTĪBA**
   1. Šis Līgums stājas spēkā ar tā parakstīšanas brīdi un ir spēkā līdz 20\_\_\_.gada \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   2. Līgumu var grozīt, papildināt un pirms termiņa lauzt pēc visu **Pušu** rakstiskas vienošanās, kas tiek pievienotas šim Līgumam un ir šī Līguma neatņemama sastāvdaļa.
   3. Katra no **Pusēm** var vienpusēji lauzt Līgumu pirms termiņa, par to rakstiski brīdinot pārējās **Puses** 30 (trīsdesmit) dienas iepriekš pirms paredzamās Līguma laušanas.
   4. **Iznomātājs** vienpusēji var lauzt šo Līgumu pirms laika, ja:
      1. **Nomnieka** darbības dēļ tiek bojāta nomā nodotā **Ēka**;
      2. **Nomnieks** izmanto **Ēku** mērķiem, kādi nav paredzēti šajā Līgumā vai arī pārkāpj to izmantošanas noteikumus;
      3. **Nomnieks** patvaļīgi, bez saskaņošanas ar **Iznomātāju** vai arī pārkāpjot attiecīgos normatīvos aktus, veic **Ēkas** rekonstrukciju vai pārveidošanu;
      4. **Nomnieks** bez **Iznomātāja** rakstveida atļaujas nodod **Ēku** apakšnomā;
      5. **Nomnieks** ir pieļāvis kāda šajā Līguma paredzēto maksājumu kavējumu ilgāk par 30 (trīsdesmit) kalendārām dienām;
      6. citos gadījumos, kad ļaunprātīgi netiek izpildīti Līguma noteikumi un šis apstāklis dod **Izmantotājam** pamatu uzskatīt, ka **Iznomātājs** nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē.
   5. **Iznomātājam** ir tiesības, rakstiski informējot **Nomnieku** 3 (trīs) mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot **Nomnieka** zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja **Ēka** **Iznomātājam** nepieciešama sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.
   6. Gadījumos, kuri nav paredzēti šajā Līgumā, tas var tikt lauzts tikai kārtībā, ko īpaši paredz LR spēkā esošie normatīvie akti.
3. **STRĪDU ATRISINĀŠANA UN PUŠU ATBILDĪBA**
   1. Strīdi, kas rodas starp **Pusēm**, tiek risināti savstarpēju pārrunu ceļā. Ja **Puses** 2 (divu) mēnešu laikā strīdīgos jautājumos nespēj vienoties pārrunu ceļā, tad strīdu izskata Latvijas Republikas tiesu instancēs.
   2. **Puses** saskaņā ar spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem savstarpēji ir materiāli atbildīgas par Līguma saistību pārkāpšanu, kā arī par otrai **Pusei** radītajiem zaudējumiem.
   3. Par nokavētiem maksājumiem Nomnieks maksā Iznomātājam līgumsodu 0,5% apmērā no kopējās maksājamās summas par katru kavējuma dienu, bet ne vairāk kā 10% no nomas gada maksas, un atlīdzina visus sakarā ar to radušos zaudējumus Iznomātājam. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Nomnieku no šī Līguma saistību izpildes pienākuma.
   4. Ja **Nomniekam** ir nomas maksas parāds, tā kārtējā maksājuma summa tiek ieskaitīta kā pamatparāda (arī līgumsoda par kavēto maksājumu) atmaksa.
   5. Soda sankciju nomaksāšana neatbrīvo **Puses** no saistību pildīšanas.
   6. Ja kādu **Nomnieka** darbību rezultātā **Iznomātājam** tiek aprēķinātas soda sankcijas, t. sk. saistītas ar neatbilstošu **Telpas** izmantošanu, atbildība par šādām sankcijām pilnībā tiek uzlikta **Nomniekam**.
   7. Ja **Telpā** un tajās esošo iekārtu bojājumi ir radušies trešo personu vainas dēļ, **Nomniekam** patstāvīgi, neizvirzot pretenzijas **Iznomātājam**, ir jārisina visi jautājumi, kas saistīti ar radīto bojājumu novēršanu un zaudējumu kompensāciju.
   8. **Nomnieka** pretlikumīgu darbību gadījumā par šādām darbībām atbild tikai **Nomnieks.**
4. **NEPĀRVARAMAS VARAS APSTĀKĻI**
   1. **Puses** neizvirzīs viena otrai pretenzijas gadījumā, ja iestāsies tādi nepārvaramas varas apstākļi kā ugunsgrēks, dabas katastrofas, streiki, jebkuras kara un teroristiskas darbības, normatīvie akti, kā arī jebkuri ārkārtēja rakstura apstākļi, tiešā veidā ietekmējoši šī Līguma izpildi, un kuru iestāšanos nebija iespējams paredzēt, nevērst.
   2. Nepārvaramas varas apstākļu iestāšanās ir jāapstiprina ar attiecīgu kompetentu iestāžu izziņu, **Pusēm** nekavējoties ir jāinformē vienai otru par šādu apstākļu iestāšanos un jāveic visi nepieciešamie pasākumi, lai nepieļautu zaudējumu rašanos, **Pusēm** izpildot šo Līgumu.
5. **NOBEIGUMA NOTEIKUMI**
   1. Šis Līgums satur **Pušu** pilnīgu vienošanos. **Puses** ir iepazinušās ar Līguma saturu un piekrīt visiem tā punktiem, ko apstiprina, parakstot to.
   2. Šis Līgums ir uzrakstīts uz piecām lapām, divos eksemplāros, no kuriem viens atrodas pie **Iznomātāja**, bet trešais – pie **Nomnieka**.
   3. Ja kāds no šī Līguma noteikumiem zaudē juridisku spēku, tas neietekmē citus Līguma noteikumus.

**9. PUŠU REKVIZĪTI UN PARAKSTI**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **IZNOMĀTĀJS**  SIA “ORNAMENTS”  Jelgavas iela 21, Ilūkste, Ilūkstes novads, LV-5447  Reģ.Nr.41503003743  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  J.Altāns |  | **NOMNIEKS**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |