

2.pielikums
Balvu novada domes
2025. gada 28. augusta lēmuma "Par
nekustamā īpašuma – nedzīvojamās ēkas Jāņu ielā 15, Viļakā, Balvu novadā nomas maksas
noteikšanu, nomas līguma projekta un izsoles noteikumu apstiprināšanu ”
(protokols Nr. 20, 40.§)

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMAS LĪGUMA PROJEKTS

Balvos

2025.gada _____

_____, turpmāk
tekstā Iznomātājs, no vienas puses un,

_____, turpmāk
tekstā Nomnieks no otras puses

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

1.1. Iznomātājs nodod Nomniekam, un Nomnieks pieņem atlīdzības lietošanā nomas tiesības uz Balvu novada pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu - nedzīvojamo ēku (katlu māju) Jāņu ielā 15, Viļakā, Balvu novadā, ar kadastra numuru 3815 002 0131 (ēkas kadastra apzīmējums 3815 002 0131 001), 137,1 m² platībā.

1.2. Ēka Nomniekam tiek nodota ar pieņemšanas – nodošanas aktu, kuru paraksta abas līgumslēdzējas puses, kas ir nomas līguma neatņemama sastāvdaļa. Ēka tiek nodota Nomniekam tādā stāvoklī, kādā tā ir nodošanas dienā. Ēkas tehniskais stāvoklis ir fiksēts Ēkas nodošanas – pieņemšanas aktā. Nomnieks, parakstot šo Līgumu, apliecina, ka Ēkas fiziskais stāvoklis Nomniekam ir zināms un, ka tam nav pretenziju.

1.3. Iznomātājs nodod Ēku komercdarbības vajadzībām.

2. NOMNIEKA PIENĀKUMI

2.1. Nomnieks apņemas izmantot Ēku atbilstoši šā Līguma 1.3.punktā norādītajam mērķim.

2.2. Nomnieks apņemas savlaicīgi veikt nomas maksu par Ēkas izmantošanu, maksājumus par saņemtajiem pakalpojumiem un nodokļus šajā Līgumā noteiktajos termiņos un kārtībā pēc piestādītiem rēķiniem.

2.3. Bez Iznomātāja rakstveida atļaujas Nomnieks nedrīkst Ēku nodot apakšnomā.

2.4. Nomnieks apņemas uzturēt Ēku kārtībā, kā arī saudzīgi izturēties pret Ēku un tai pieguļošo teritoriju.

2.5. Šā Līguma termiņam beidzoties vai pārtraucot tā darbību, Nomniekam ir jāatdod Iznomātājam Ēkas ne sliktākā stāvoklī kā tā tika pieņemta.

2.6. Ja uz Ēkas atbrīvošanas brīdi tās stāvoklis ir pasliktinājies, tad Nomniekam ir jāveic Ēkas remonts pēc plāna, kas saskaņots ar Iznomātāju vai jāapmaksā remonta vērtība, ja Iznomātājs tam piekrīt.

2.7. Lietojot Ēku, Nomniekam ir jāievēro LR likumdošanas akti, valsts iestāžu un pašvaldības noteikumi un lēmumi, kā arī citu kompetentu iestāžu prasības.

2.8. Nomniekam ir pienākums ievērot drošības tehnikas un ugunsdrošības noteikumus, kā arī Iznomātāja norādījumus.

- 2.9. Nododot Ēku Iznomātājam, Nomniekam uz sava rēķina ir jāapmaksā visi izdevumi, kas saistīti ar Ēkas atbrīvošanu.
- 2.10. Nomnieks apņemas Ēku atbrīvot 5 (piecu) dienu laikā pēc šī Līguma darbības termiņa beigām vai arī no tā laušanas brīža, ja Ēka ir nepieciešama pašvaldībai.
- 2.11. Pārtraucot šo līgumu, Ēkas nodošana notiek sastādot nodošanas – pieņemšanas aktu, kas ir šī Līguma neatņemama sastāvdaļa.
- 2.12. Ja 5 dienu laikā no šī Līguma termiņa izbeigšanās Nomnieks nav atbrīvojis Ēku, tajā atstātās mantas Puses uzskatīs par pamestām un Iznomātājam ir tiesības rīkoties ar tām pēc saviem ieskatiem.
- 2.13. Atstājot Ēku sakarā ar Līguma termiņa izbeigšanos vai Līguma laušanu, Nomniekam ir tiesības paņemt tikai tās viņam piederošās mantas un tikai tos Ēkas uzlabojumus, kurus var atdalīt bez Ēkas ārējā izskata un tehniskā stāvokļa bojāšanas. Kompensāciju par neatdalāmiem uzlabojumiem, kuri paliek Ēkā, nomnieks var prasīt tikai tajā gadījumā, ja šo uzlabojumu vērtība un raksturs ticis rakstveidā saskaņots ar Iznomātāju, un Iznomātājs rakstveidā ir izteicis savu piekrišanu tos kompensēt.
- 2.14. Nomniekam nav tiesību izmantot Ēku radot draudus cilvēku dzīvībai vai veselībai un/vai Ēkas kvalitātei un drošībai. Tāpat Ēku ir aizliegts izmantot, radot ugunsgrēka vai nelaimes gadījuma draudus.
- 2.15. Nomniekam aizliegts Ēkā izmantot viegli uzliesmojošus šķīdumus un līdzekļus vai arī kādas citas bīstamas vielas vai priekšmetus, kuri varētu apdraudēt cilvēku dzīvību vai veselību un/vai Ēkas kvalitāti un drošību.
- 2.16. Visa šī Līguma darbības laikā Nomnieks ir atbildīgs par visu to personu rīcību, kuras atrodas Īpašumā.

3. NOMNIEKA TIESĪBAS

- 3.1. Nomniekam ir tiesības netraucēti lietot Ēku visu šo Līguma darbības laiku, ievērojot šī Līguma nosacījumus.
- 3.2. Nomnieka tiesības lietot Ēku rodas Ēkas nodošanas brīdī Nomniekam saskaņā ar šā Līgumā noteikto kārtību.
- 3.3. Nomniekam ir tiesības nodot Ēku apakšnomā, iepriekš rakstveidā saskaņojot ar Iznomātāju.
- 3.4. Nomniekam ir tiesības pirms termiņa samaksāt nomas maksu atbilstoši šā Līguma noteikumiem.
- 3.5. Savlaicīgi, nepieļaujot maksājumu parāda izveidošanos un pamatojot iemeslus, Nomniekam ir tiesības rakstiski lūgt Iznomātāju izskatīt jautājumu par izmaiņu izdarīšanu atsevišķos šī Līguma noteikumos (maksājumu termiņi, kārtējās maksājumu summas utt.).
- 3.6. Lai sagatavotu Ēkas izmantošanu šā Līguma 1.3.punktā minētajam mērķim, Nomniekam ir tiesības par saviem līdzekļiem veikt Ēkā nepieciešamo kārtējo remontu. Par jebkādiem kapitālā remonta, pārplānošanas, ieguldījumu vai pārbūves darbiem pirms to izdarīšanas Nomnieks iepriekš rakstveidā vienojas ar Iznomātāju, un pastāvīgi saņem šo darbu veikšanai attiecīgo institūciju nepieciešamās atļaujas.

4. IZNOMĀTĀJA PIENĀKUMI.

- 4.1. Iznomātājs apņemas 5 (piecu) darba dienu laikā no šā Līguma parakstīšanas nodot Nomniekam lietošanā Ēku.
- 4.2. Šā Līguma darbības laikā Iznomātājs apņemas nodrošināt Nomniekam brīvu pieeju Ēkai jebkurā diennakts laikā, kā arī netraucēt Nomniekam izmantot Ēku šā Līguma 1.3.punktā minētajam mērķim.

5. IZNOMĀTĀJA TIESĪBAS

- 5.1. Pieprasīt nomas maksas samaksu šajā Līgumā noteiktajā kārtībā.
- 5.2. Netraucējot Nomnieka normālu darbību, veikt Ēkas tehnisko apskati, tā norises laiku iepriekš saskaņojot to ar Nomnieku.
- 5.3. Iznomātājam ir tiesības pārtraukt šo Līgumu saskaņā ar šā Līguma noteikumiem un Latvijas Republikas likumdošanas aktiem.
- 5.4. Veikt nepieciešamās darbības, lai atbrīvotu Ēku Līguma darbības termiņa izbeigšanās gadījumā vai arī tā pirmstermiņa laušanas gadījumā un/ vai ja Nomnieks nepilda šī Līguma saistības.
- 5.5. Iznomātājam ir tiesības Ēku rādīt potenciālajiem Ēkas nomniekiem, iepriekš par to brīdinot Nomnieku.
- 5.6. Ārkārtēju apstākļu gadījumā Iznomātājam ir tiesības iekļūt Ēkā bez iepriekšēja brīdinājuma.

6. GARANTIJAS

- 6.1. Iznomātājs garantē, ka viņš ir Ēkas īpašnieks ar attiecīgajām pilnvarām un viņam ir pilnīgas tiesības slēgt šo Līgumu atbilstoši tajā minētajiem noteikumiem, kā arī to, ka Ēka šā Līguma noslēgšanas brīdī nav ieķīlāta, nav pārdota, nav iznomāta, nav aizliegta, nav strīdu priekšmets un nav nekādā citādā veidā apgrūtināta.
- 6.2. Iznomātājs garantē, ka Nomnieks var brīvi un bez Iznomātāja jebkāda veida pārtraukumiem vai traucējumiem izmantot Ēku atbilstoši šajā Līgumā minētajiem noteikumiem.

7. NORĒĶINU KĀRTĪBA

- 7.1. Nomas maksa par Ēkas nomu EUR/ mēnesī (bez PVN), kas noteikta saskaņā ar 20____.gada _____. Balvu novada domes lēmumu “_____” (protokols Nr._____, _____.§).
- 7.2. Nomnieks papildus nomas maksai iznomātājam maksā LR likumos noteiktos nodokļus, tai skaitā nekustamā īpašuma nodokli par ēku un zemes vienības daļu atbilstoši ēkas platībai un komunālos maksājumus pēc izrakstītiem rēķiniem. Līgumu ar atkritumu apsaimniekotāju slēgs pats nomnieks.
- 7.3. Līguma 7.1. punktā un 7.2.punktā noteikto maksu Nomniekam jāsamaksā 15 dienu laikā pēc Iznomātāja piestādītā rēķina uz Iznomātāja norādīto norēķinu kontu.
- 7.4. Nomas maksu atbilstoši šim Līgumam sāk aprēķināt ar brīdi, kad Ēka ir nodota Nomniekam.
- 7.5. Ēkas vērtības palielināšanās sakarā ar remontiem, uzlabojumiem, kā arī iegādājoties par Nomnieka līdzekļiem jaunas iekārtas, nerada nomas maksas palielināšanu.
- 7.6. Iznomātājs apņemas savlaicīgi rakstveidā brīdināt Nomnieku par nomas maksas izmaiņām.
- 7.7. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski nosūtot nomniekam attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru, bez grozījumu izdarīšanas līgumā, 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 tika 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.

8. LĪGUMA GROZĪŠANAS, PAPILDINĀŠANAS UN LAUŠANAS KĀRTĪBA

- 8.1. Šis Līgums var tikt grozīts un/vai papildināts. Visi šā Līguma grozījumi un papildinājumi tiek noformēti rakstiski un pievienoti šim Līgumam un ir tā neatņemamas sastāvdaļas.

8.2. Nomnieks jebkurā laikā drīkst lauzt šo Līgumu vienpusējā kārtā, brīdinot par to Iznomātāju vienu mēnesi pirms Līguma laušanas, gadījumā, ja:

8.2.1. ugunsgrēka vai no Nomnieka neatkarīga cita nelaimes gadījuma dēļ Ēka kļūst nepiemērota tās turpmākai izmantošanai šajā Līgumā paredzētajam mērķim;

8.2.2. Iznomātājs nepilda viņam ar šo Līgumu uzliktās saistības;

8.2.3. Nomnieka tiesības lietot un rīkoties ar Ēku kaut kādā veidā ierobežo valsts vai pašvaldības institūcijas vai trešās personas;

8.2.4. citos gadījumos, kad netiek ievēroti šī Līguma darbības noteikumi un ko paredz LR spēkā esošās likumdošanas normas.

8.3. Nomnieks jebkurā laikā drīkst lauzt šo Līgumu vienpusējā kārtā, brīdinot par to Iznomātāju vienu mēnesi pirms Līguma laušanas.

8.4. Līguma priekšlaicīgas izbeigšanas gadījumā Nomnieks neveic nekādus papildu maksājumus. Šādā gadījumā Nomnieks pārtrauc nomas maksas un komunālo pakalpojumu maksāšanu no Ēkas atbrīvošanas brīža.

8.5. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot Nomniekam zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī Nomnieka radītos izdevumus par Ēku, brīdinot par to Nomnieku divas nedēļas pirms Līguma pārtraukšanas, ja:

8.5.1. Nomnieka darbības dēļ tiek bojāta Ēka;

8.5.2. Nomnieks vairāk nekā mēnesi nemaksā nomas maksu, nekustamā īpašuma nodokli par Ēku vai nenorēķinās par komunālajiem pakalpojumiem;

8.5.3. Ēka bez Iznomātāja piekrišanas tiek nodota apakšnomā;

8.5.4. Nomnieks bez Iznomātāja un citu kompetentu iestāžu atļaujas pārbūvē Ēku nekustamajā īpašumā;

8.5.5. Nomnieks Ēku izmanto citam mērķim nekā tas ir paredzēts šajā līgumā vai arī pārkāpj tās izmantošanas noteikumus.

8.5.6. citos gadījumos, kad netiek ievēroti šī Līguma darbības noteikumi un ko paredz LR spēkā esošās likumdošanas normas.

8.6. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku trīs mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Ēka Iznomātājam nepieciešama sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.

8.7. Ja Iznomātājs vienpusēji atkāpjas no nomas līguma šī līguma 8.5.punktā minētajā gadījumā, Iznomātājs, ievērojot Civillikumu un nomas līgumu, atlīdzina Nomnieka nepieciešamos un derīgos izdevumus, ko Nomnieks taisījis Ēkā.

9. STRĪDU ATRISINĀŠANA UN PUŠU ATBILDĪBA

9.1. Strīdi, kas rodas šī Līguma izpildes rezultātā, tiek risināti pārrunu ceļā. Gadījumā, ja vienošanās nav iespējama, strīdus jautājumi izskatāmi Latvijas Republikas likumdošanā noteiktajā kārtībā tiesā.

9.2. Puses atbilstoši spēkā esošajai LR likumdošanai ir viena otrai materiāli atbildīgas par līgumsaistību neizpildi, kā arī par otrai Pusei radītiem zaudējumiem.

9.3. Ja Nomnieks pienācīgi nepilda šā Līguma noteikumus, Nomnieks ir pilnībā materiāli atbildīgs par visiem zaudējumiem, kas ir nodarīti Iznomātājam vai trešajām personām.

9.4. Ēkas ekspluatācijā Nomnieka vainas vai neuzmanības dēļ radušos zaudējumus atlīdzina Nomnieks.

9.5. Par zaudējumu atlīdzību, ko nodarījušas trešās personas, līgumslēdzējas puses vadās pēc LR Civillikuma normām.

9.6. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par daļēju vai pilnīgu šā līguma saistību neizpildi, ja tas notiek nepārvaramas varas dēļ (dabas stihija u.c. notikumi), kuru puses nevarēja paredzēt vai novērst.

9.7. Šis līgums ir saistošs pušu juridiskajiem tiesību un saistību pārņēmējiem, ja tādi radīsies.

9.8. Par šajā līgumā noteikto jebkuru maksājuma nokavējumu Nomniekam tiek uzlikts līgumsods 0.01% apmērā no maksājamās summas par katru nokavēto dienu.

9.9. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Puses no saistību pildīšanas.

9.10. Ja kādu Nomnieka darbību rezultātā Iznomātājam tiek aprēķinātas soda sankcijas, t.sk. saistītas ar neatbilstošu Ēkas izmantošanu, atbildība par šādām sankcijām pilnībā tiek uzlikta Nomniekam.

10. LĪGUMA SPĒKĀ STĀŠANĀS UN TĀ DARBĪBAS TERMIŅŠ

10.1. Līgums stājas spēkā ar parakstīšanas brīdi un ir noslēgts uz ____ () gadiem.

10.2. Īpašuma lietošanas tiesības Nomniekam rodas ar Ēkas nodošanas brīdi (pieņemšanas – nodošanas akts).

11. PERSONU DATU AIZSARDZĪBA

11.1. Pašvaldībai ir tiesības apstrādāt līgumslēdzēja puses iegūtos fiziskās personas datus tikai ar mērķi nodrošināt līguma izpildi, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās prasības šādu datu apstrādei un aizsardzībai.

11.2. Pašvaldība apņemas nenodot tālāk trešajām personām no Līguma slēdzēja iegūtos datus, izņemot gadījumus, kad tas ir noteikts likuma normās.

11.3. Pašvaldība apņemas pēc līgumslēdzēja puses pieprasījuma iznīcināt vai dzēst personas datus, ja izbeidzas nepieciešamība tos apstrādāt šī līguma izpildes nodrošināšanai.

12. NOSLĒGUMA NOTEIKUMI

12.1. Šis rakstiskais līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Nekādi mutiski papildinājumi netiks uzskatīti par šā līguma nosacījumiem. Jebkuras izmaiņas šā līguma noteikumos stājas spēkā tikai tad, kad tās tiek noformētas rakstiski un tās paraksta abas Puses.

12.2. Ja kāds no šā Līguma noteikumiem zaudē juridisku spēku, tas neietekmē pārējos Līguma noteikumus.

12.3. Ja viena no līgumslēdzēja Pusēm maina savus rekvizītus, tad tai par izmaiņām otrai pusei jāpaziņo nedēļas laikā.

12.4. Līgums ir sagatavots divos eksemplāros, kuriem ir vienāds juridiskais spēks. Viens eksemplārs paliek Iznomātājam, otrs tiek nodots Nomniekam.

12. PUŠU REKVIZĪTI:
IZNOMĀTĀJS

NOMNIEKS

Domes priekšsēdētājs

J.Trupovnieks