1.pielikums

nekustamā īpašuma Lizuma pagastā ar nosaukumu

“Pinkas” ražošanas/noliktavas ēkas daļas 1800,34 m2

platībā un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu

5072 006 0238 daļas trešās nomas tiesību

izsoles noteikumiem

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

Gulbenē, 20\_\_\_.gada \_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Gulbenes novada pašvaldība**, reģistrācijas Nr. 90009116327, juridiskā adrese: Ābeļu iela 2, Gulbene, Gulbenes novads, LV-4401 (turpmāk – Iznomātājs), tās izpilddirektora \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ personā, 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), no brīvas gribas, bez spaidiem, maldības un viltus, apzinoties savas rīcības saturu, nozīmi un juridiskās sekas,

**ņemot vērā** Gulbenes novada pašvaldības Eiropas Reģionālās attīstības fonda specifiskā atbalsta mērķa 5.6.2. “Teritoriju revitalizācija, reģenerējot degradētās teritorijas atbilstoši pašvaldību integrētajām attīstības programmām” īstenošanas noteikumi” ietvaros īstenojamo projektu “Ražošanas un noliktavas ēkas ar biroja telpām izveide Lizumā”, Nr. 5.6.2.0/21/I/004,

**un pamatojoties uz:**

1. Gulbenes novada domes 2023.gada 23.februāra lēmumu Nr. GND/2023/\_\_\_\_\_ “Par nekustamā īpašuma Lizuma pagastā ar nosaukumu “Pinkas”, kadastra numurs 5072 006 0138, ražošanas/noliktavas ēkas daļas 1800,34 m2 platībā un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5072 006 0238 daļas trešās nomas tiesību izsoles rīkošanu”;
2. Nomas tiesību izsoles komisijas, kas izveidota ar Gulbenes novada domes 2022.gada 29.septembra lēmumu Nr. GND/2022/939 (protokols Nr.19; 108.p.), 2023.gada \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_ apstiprināto nekustamā īpašuma Lizuma pagastā ar nosaukumu “Pinkas” ražošanas/noliktavas ēkas daļas 1800,34 m2 platībā un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5072 006 0238 daļas trešās nomas tiesību izsoles protokolu Nr.\_\_;
3. Gulbenes novada domes 2023.gada \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_ lēmumu Nr. GND/2023/\_\_\_ “Par nekustamā īpašuma Lizuma pagastā ar nosaukumu “Pinkas”, kadastra numurs 5072 006 0138, ražošanas/noliktavas ēkas daļas 1800,34 m2 platībā un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5072 006 0238 daļas trešās nomas tiesību izsoles rezultātu apstiprināšanu”,

noslēdz šāda satura Līgumu (turpmāk – Līgums):

1. **NOMAS OBJEKTS**
   1. Nomas objektu veido:
      1. Gulbenes novada pašvaldības nekustamajā īpašumā Lizuma pagastā ar nosaukumu “Pinkas”, kadastra numurs 5072 006 0138, izbūvējamā ražošanas/noliktavas ēkas daļa 1800,34 m2 platībā, tai skaitā biroja/atpūtas telpas un palīgtelpas (turpmāk – Ēka);
      2. ar Ēku neatdalāmi saistītās, izbūvējamās būves, kas paredzētas Ēkas nomnieku koplietošanai un nav nodotas atsevišķā lietošanā citām personām, tai skaitā brauktuves un stāvvietas (bruģa laukums ar 18 (astoņpadsmit) velonovietnēm un 49 (četrdesmit deviņām) stāvvietām) un teritorijas nožogojums (turpmāk – Inženierbūves);
      3. Ēkai un Inženierbūvēm piesaistītās zemes vienības, kadastra apzīmējums 5072 006 0238, daļas 3,00 ha platībā 6419/30000 domājamā daļa (turpmāk – Zemesgabals),

turpmāk viss kopā saukts – Nomas objekts.

* 1. Ēkas telpu izvietojuma shēma (1.pielikums) un Zemesgabala izkopējums no digitālās kartes (2.pielikums) pievienots Līgumam, un tie ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.
  2. Nomas objekts saskaņā ar Gulbenes novada pašvaldības teritorijas plānojumu atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorija (R), galvenais Ēkas lietošanas veids – Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi (kods 1252).
  3. Ēkas un Inženierbūvju būvniecība ir būvdarbu stadijā. Plānotais Nomas objekta nodošanas ekspluatācijā termiņš ir 2023.gada otrais ceturksnis.
  4. Nomas objekta būvdarbi tiek veikti, pamatojoties uz Gulbenes novada būvvaldes 2020.gada 31.jūlijā izsniegtu būvatļauju Nr.BIS-BV-4.1-2020-5031.
  5. Ēkas un inženierbūvju platība var mainīties, ja tiek reģistrēti vai aktualizēti Ēkas un inženierbūvju kadastra dati pēc Ēkas un Inženierbūvju vai to daļas kadastrālās uzmērīšanas.

1. **LĪGUMA PRIEKŠMETS**
   1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem atlīdzības lietošanā Nomas objektu.
   2. Nomnieks ir apsekojis Nomas objektu un iepazinies ar to. Nomas objekta robežas un stāvoklis Nomniekam ir zināms un par to nav nekādu pretenziju. Nomas objekts tiks nodots Nomniekam tādā stāvoklī, kādā tas būs nodošanas dienā. Nomas objektu Iznomātājs nodod Nomniekam 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Nomas objekta nodošanas ekspluatācijā, sastādot nodošanas-pieņemšanas aktu, kas pēc abpusējas parakstīšanas kļūst par Līguma pielikumu, tā neatņemamu sastāvdaļu.
   3. Nomas objekts tiek iznomāts Nomniekam pieteikumā dalībai Nomas objekta nomas tiesību izsolē (3.pielikums) paredzētās komercdarbības veikšanai, īstenojot Iznomātāja projektu “Ražošanas un noliktavas ēkas ar biroja telpām izveide Lizumā”, Nr. 5.6.2.0/21/I/004 (turpmāk – Projekts) Eiropas Reģionālās attīstības fonda darbības programmas “Izaugsme un nodarbinātība” 5.6.2. specifiskā atbalsta mērķa “Teritoriju revitalizācija, reģenerējot degradētās teritorijas atbilstoši pašvaldību integrētajām attīstības programmām” ietvaros.
   4. Nomnieks apņemas patstāvīgi iegūt visus nepieciešamos saskaņojumus, atļaujas un citus nepieciešamos dokumentus, lai Nomas objektu varētu izmantot Līguma 2.3.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. Nomnieks apņemas patstāvīgi par saviem līdzekļiem veikt Ēkas pielāgošanu, tai skaitā arī papildus iekšējo inženierkomunikāciju un cita veida inženiersistēmu izbūvi, ja tāda ir nepieciešama, lai Nomas objektu izmantotu Līguma 2.3.punktā norādītajam mērķim. Darbi veicami atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošiem būvniecību regulējošiem normatīviem aktiem. Nomniekam ar Iznomātāju jāsaskaņo būvdarbi, tajā skaitā Ēkā iebūvējamās iekārtas un ierīces atbilstoši normatīvajam regulējumam.
   6. Lai nodrošinātu Iznomātāja īstenotā Projekta sasniedzamos rādītājus, Nomniekam ir pienākums līdz 2028.gada 31.decembrim Nomas objektā:
      1. veikt investīcijas savos nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos ne mazāk kā 3 540 987,00 EUR (trīs miljoni pieci simti četrdesmit tūkstoši deviņi simti astoņdesmit septiņi *euro* nulle centi). Investīcijas var tikt attiecinātas arī tad, ja tās ir veiktas pirms Līguma slēgšanas, bet ne agrāk kā 2019.gadā, ārpus Nomas objekta nekustamajā īpašumā, kas robežojas ar Projekta īstenošanas vietu, un šis nekustamais īpašums ir nepieciešams Nomnieka saimnieciskās darbības veikšanai;
      2. izveidot ne mazāk kā 20 (divdesmit) jaunas darba vietas.
   7. Līguma 2.6.1. un 2.6.2.punktā minēto pienākumu izpilde ir uzskatāma par veiktu arī gadījumā, ja Iznomātāja īstenotā Projekta iznākuma rādītāju vērtības ir sasniegtas atbilstoši apstiprinātajam Projekta iesniegumam un Nomnieks līdz 2028.gada 31.decembrim Nomnieks ir sasniedzis ne mazāk kā 85% no šo izsoles noteikumu 3.7.punktā norādīto sasniedzamo rādītāju vērtības.
   8. Nomnieks ir tiesīgs veikt Līguma 2.6.1. un 2.6.2.punktā noteikto norādīto sasniedzamo rādītāju savstarpēju aizvietošanu ne vairāk kā 50% apmērā no aizvietojamā sasniedzamā rādītāja vērtības, pieņemot, ka izmaksas vienas jaunas darba vietas radīšanai nav lielākas par 41 000,00 EUR (četrdesmit viens tūkstotis *euro*, 00 centi).
   9. Līguma 2.6.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” un 13.1.3. specifiskā atbalsta mērķa “Atveseļošanas pasākumi vides un reģionālās attīstības jomā” 13.1.3.3. pasākuma “Teritoriju revitalizācija uzņēmējdarbības veicināšanai pašvaldībās” īstenošanas noteikumi”.
2. **LĪGUMA TERMIŅŠ**
   1. Līgums stājas spēkā pēc tā abpusējas parakstīšanas, nomas līguma saistību izpildes nodrošinājuma iesniegšanas Iznomātājam un Nomas objekta nodošanas‑pieņemšanas akta parakstīšanas.
   2. Līguma termiņš ir 30 (trīsdesmit) gadi no Līguma spēkā stāšanās dienas.
3. **MAKSĀJUMI UN NORĒĶINU KĀRTĪBA**
   1. Nomas maksa par Nomas objektu ir \_\_\_\_\_\_\_ euro (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ eiro) mēnesī bez pievienotās vērtības nodokļa (turpmāk – Nomas maksa).
   2. Nomas maksa tiek aprēķināta, sākot no Līguma spēkā stāšanās dienas. Nomas maksas aprēķina periods ir 1 (viens) mēnesis.
   3. Nomas maksu Nomnieks maksā ar pārskaitījumu uz Līgumā norādīto Iznomātāja bankas kontu katru mēnesi 20 (divdesmit) dienu laikā no rēķina izrakstīšanas dienas. Rēķins Nomniekam tiek nosūtīts elektroniski līdz kārtējā mēneša 5.(piektajam) datumam uz Līgumā norādīto Nomnieka elektroniskā pasta adresi no Iznomātāja elektroniskā pasta adreses [rekini@gulbene.lv](mailto:rekini@gulbene.lv). Puses vienojas, ka rēķins tiek sagatavots elektroniski un ir derīgs bez paraksta. Ja Nomnieks nav saņēmis rēķinu šajā punktā minētajā termiņā, Nomniekam ir pienākums par to nekavējoties informēt Iznomātāju. Rēķins tiek uzskatīts par saņemtu, ja Nomnieks līdz mēneša 15.datumam par tā nesaņemšanu nav paziņojis Iznomātājam. Jebkura no Pusēm nekavējoties informē otru, ja mainās Līgumā norādītās elektroniskā pasta adreses.
   4. Nomnieks papildus Nomas maksai kompensē pieaicinātā sertificēta vērtētāja atlīdzības summu par Nomas objekta izsoles gada nomas maksas noteikšanu, veicot Iznomātājam vienreizēju maksājumu 50,00 EUR (piecdesmit *euro*) apmērā bez pievienotās vērtības nodokļa (turpmāk – PVN). Samaksa veicama ar pārskaitījumu uz Līgumā norādīto Iznomātāja bankas kontu 2 (divu) mēnešu laikā no Nomas līguma stāšanās spēkā brīža.
   5. Nomnieks papildus Nomas maksai 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Iznomātāja rēķina saņemšanas, apmaksā Iznomātāja veikto Nomas objekta visu veidu risku (ieskaitot civiltiesisko) apdrošināšanu. Iestājoties apdrošināšanas gadījumam, Nomnieks apņemas 30 (trīsdesmit) dienu laikā samaksāt Iznomātājam starpību starp radītiem zaudējumiem un apdrošināšanas kompānijas izmaksāto summu.
   6. Līguma noteiktie maksājumi tiek aplikti ar PVN pēc likmes, kas ir spēkā rēķinu izrakstīšanas dienā. 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 dienā. Šai Līguma summas korekcijai nav nepieciešama Nomnieka piekrišana. Mainoties PVN likmei, attiecīgi mainās Līguma kopējā summa ar PVN.
   7. Nomnieks maksā nekustamā īpašuma nodokli likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” noteiktajā kārtībā.
   8. Visi Līgumā paredzētie maksājumi tiek uzskatīti par samaksātiem dienā, kad maksājumi pilnā apmērā ir saņemti Iznomātāja bankas kontā.
   9. Visas izmaksas, kas saistītas ar Līgumā paredzēto maksājumu veikšanu un bankas pakalpojumiem, sedz Nomnieks.
   10. Par Līgumā noteikto maksājumu kavējumu Nomniekam jāmaksā nokavējuma procenti 0,1 (nulle komats viens) procenta apmērā no termiņā neapmaksātās summas par katru nokavēto dienu. Saskaņā ar Civillikuma 1763.pantu nokavējuma procentu pieaugums apstājas, kad nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis parāda lielumu. Veiktā samaksa bez īpaša paziņojuma Nomniekam vispirms ieskaitāma vēl nenomaksātos procentos un pēc tam pamatparāda apmaksai.
   11. Iznomātājam ir tiesības, nosūtot Nomniekam rakstisku paziņojumu, vienpusēji mainīt 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 % (desmit procentus). Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar otro nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;
       2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos;
       3. ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību.
   12. 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 par līdzšinējo nomas maksu, 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.
   13. Līguma 4.11.1. un 4.12. punktā minētajos gadījumos izmaiņas Nomas maksas apmērā stājas spēkā trīsdesmitajā dienā no dienas, kad attiecīgais paziņojums nosūtīts Nomniekam. Nomnieks apņemas maksāt maksājumus Iznomātāja rakstiskajā paziņojumā norādītajā apmērā bez papildus rakstiskas vienošanās pie Līguma. 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.
   14. Iznomātājam ir tiesības nemainīt Nomas maksas apmēru Līguma 4.11.punktā minētajos gadījumos, ja nomas maksas palielinājums gadā ir mazāks nekā attiecīgā paziņojuma sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas.
   15. Ja Nomnieks nepiekrīt pārskatītajam nomas maksas apmēram, Nomniekam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, par to rakstiski informējot Iznomātāju vienu mēnesi iepriekš. Līdz Līguma izbeigšanai Nomnieks maksā nomas maksu atbilstoši pārskatītajam nomas maksas apmēram. Šajā gadījumā Nomnieks sedz Iznomātājam visus zaudējumus, kas saistīti ar Nomnieka atkāpšanos no Līguma.
   16. Iznomātājam ir tiesības Līguma darbības laikā, pamatojoties uz Nomnieka rakstisku ierosinājumu, samazināt Nomas objekta Nomas maksu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence. Nomas maksu nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai. Iesniedzot Iznomātājam šajā punktā minēto ierosinājumu, Nomnieks apņemas kompensēt Iznomātājam pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu neatkarīgi no rezultāta. Nomas maksu nesamazina pirmo trīs gadu laikā pēc Līguma noslēgšanas.
   17. Nomniekam nav tiesības prasīt nomas maksas samazinājumu vai prasīt zaudējumu atlīdzību no Iznomātāja, ja notiek komunālo pakalpojumu pārtraukumi avāriju, dabas katastrofu vai citu iemeslu dēļ.
   18. Nomnieks patstāvīgi apmaksā visus nodokļus, nodevas un iespējamus līgumsodus un soda naudas, kas saistītas ar viņa darbību Nomas objektā.
   19. Nomnieks patstāvīgi slēdz līgumus ar attiecīgajiem pakalpojumu sniedzējiem par Nomas objekta uzturēšanai un Nomnieka saimnieciskās darbības nodrošināšanai nepieciešamo pakalpojumu (piem., siltumenerģijas piegāde, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana, elektroenerģijas piegāde, sakaru pakalpojumu nodrošināšana, Ēkas nomnieku koplietošanā esošo telpu, inženierbūvju, inženierkomunikāciju un cita veida inženiersistēmu uzturēšanu un apsaimniekošanu u.c.) nodrošināšanu, kā arī norēķinās, veicot tiešus maksājumus pakalpojumu sniedzējiem, bez atlīdzības prasījuma tiesībām pretIznomātāju.
4. **NOMNIEKA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI**
   1. Nomnieks ir tiesīgs:
      1. ar Iznomātāja rakstveida piekrišanu (Gulbenes novada domes lēmumu), saskaņojot apakšnomas līgumu, nodot Nomas objektu vai tā daļu apakšnomā bez peļņas gūšanas nolūkiem. Šajā gadījumā apakšnomniekam jāatbilst izsoles noteikumu, kas apstiprināti ar Gulbenes novada domes 2023.gada 23.februāra lēmumu Nr. GND/2023/\_\_\_ “Par nekustamā īpašuma Lizuma pagastā ar nosaukumu “Pinkas”, kadastra numurs 5072 006 0138, ražošanas/noliktavas ēkas daļas 1800,34 m2 platībā un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5072 006 0238 daļas trešās nomas tiesību izsoles rīkošanu”, 5.nodaļas nosacījumiem;
      2. pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem veikt Nomas objekta apsardzi un Nomas objektā atrodošās mantas (piem., iekārtu un aprīkojuma) apdrošināšanu;
      3. saskaņojot ar Iznomātāju, samaksāt nomas maksu priekšlaicīgi;
      4. atstājot Nomas objektu, paņemt līdzi tikai Nomniekam piederošās mantas.
   2. Nomnieks apņemas:
      1. godprātīgi pildīt ar Līgumu pielīgtās saistības;
      2. izmantot Nomas objektu Līgumā noteiktajā kārtībā un tikai Līgumā noteiktajām vajadzībām;
      3. veikt maksājumus Līgumā norādītajā kārtībā un termiņos;
      4. 3 (trīs) mēnešu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas uzsākt Nomas objektā savu darbību atbilstoši Līguma noteikumiem;
      5. līdz 2028.gada 31.decembrim nodrošināt Līguma 2.6.punktā paredzēto pienākumu izpildi, ņemot vērā Līguma 2.7. un 2.8. punktā noteiktās pieļaujamās atkāpes no noteiktā apjomā, un par to informēt Iznomātāju;
      6. piecu gadu periodā (no Līguma spēkā stāšanās) līdz katra gada 30.aprīlim sniegt Iznomātājam rakstveida atskaiti par iepriekšējā gadā Nomas objektā veikto saimniecisko darbību, ieguldītajām investīcijām un jaunradītajām darba vietām;
      7. ar Līguma 2.2.punktā minētā akta parakstīšanas dienu atbildēt par Nomas objekta uzturēšanu un saglabāšanu kā krietnam un rūpīgam saimniekam;
      8. lietot Nomas objektu, ievērojot sanitārās normas un normatīvo aktu prasības, uzņemties pilnu atbildību par Nomas objekta ekspluatāciju, nepasliktināt Nomas objekta stāvokli, kā arī Nomas objektā nedarīt un nepieļaut jebkādas darbības, kas aizskartu citu personu likumīgās intereses;
      9. vienoties ar pārējiem Ēkas nomniekiem, noslēdzot līgumu par Ēkas nomnieku koplietošanā esošo Ēkas telpu, Inženierbūvju un Zemesgabala uzturēšanu un apsaimniekošanu, un segt no saviem līdzekļiem ar to saistītos izdevumus. Minētais līgums iesniedzams Iznomātājam saskaņošanai;
      10. atbildēt par ugunsdrošību reglamentējošos normatīvajos aktos noteikto pienākumu izpildi un ugunsdrošību Nomas objektā, tostarp nodrošināt normatīvajos aktos noteikto ugunsdrošības prasību ievērošanu, nodrošināt iespēju veikt valsts ugunsdrošības uzraudzību, sniegt ar ugunsdrošības jautājumiem saistīto informāciju, ja amatpersona ar speciālo dienesta pakāpi to pieprasa, veikt ugunsaizsardzības sistēmu darbspējas pārbaudi, ja amatpersona ar speciālo dienesta pakāpi to pieprasa, ugunsgrēka gadījumā pildīt ugunsdrošības, ugunsdzēsības un glābšanas dienestu amatpersonu norādījumus;
      11. par avārijas situācijām nekavējoties paziņot organizācijām, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju, inženiersistēmu apkalpi, veikt nepieciešamos pasākumus avārijas likvidēšanai un informēt Iznomātāju;
      12. izpildīt kompetento institūciju un Iznomātāja prasības, kas attiecas uz Nomas objekta un apkārtējās teritorijas uzturēšanu kārtībā, ļaut Iznomātāja pārstāvjiem veikt Nomas objekta tehnisko pārbaudi, nodrošinot pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā; Nomnieks par saviem līdzekļiem apņemas pildīt arī citus normatīvajos aktos noteiktos pienākumus saistībā ar Nomas objektu, tostarp ar tā uzturēšanu, apsaimniekošanu, patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu, un atbild par to neizpildi;
      13. nekavējoties rakstiski paziņot Iznomātājam par bojājumiem Nomas objektā, kas var izraisīt vai ir izraisījuši avārijas situāciju;
      14. ja Nomas objektam ir radušies bojājumi, nekavējoties novērst radušos bojājumus un segt ar bojājumu novēršanu saistītos izdevumus, turpinot maksāt nomas maksu pilnā apmērā. Nomas objekta remonts veicams atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām;
      15. ievērot zemesgrāmatā reģistrētās lietu tiesības, kas apgrūtina Nomas objektu. Nomniekamir 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;
      16. 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;
      17. patstāvīgi iegūt visus nepieciešamos saskaņojumus, atļaujas un citus nepieciešamos dokumentus, ievērojot Līguma 2.4.punktu;
      18. patstāvīgi par saviem līdzekļiem veikt Ēkas pielāgošanu, tai skaitā arī papildus iekšējo inženierkomunikāciju un cita veida inženiersistēmu izbūvi, ja tāda ir nepieciešama, ievērojot Līguma 2.5.punktu;
      19. nekavējoties novērst savas darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma nosacījumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus;
      20. ne vēlāk kā nākamajā darba dienā pēc tam, kad Nomniekam ir tapis zināms, rakstiski informēt Iznomātāju par to, ka Nomniekam ir noteiktas starptautiskās vai nacionālās sankcijas vai būtiskas finanšu un kapitāla tirgus intereses ietekmējošas Eiropas Savienības vai Ziemeļatlantijas līguma organizācijas dalībvalsts noteiktās sankcijas.
   3. Nomnieks nesaņem nekādu atlīdzību no Iznomātāja par Nomas objektā veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem (ne nepieciešamajiem, ne derīgajiem, ne greznuma izdevumiem), tie ir neatņemama Nomas objekta sastāvdaļa un ir uzskatāmi par Iznomātāja īpašumu.
5. **IZNOMĀTĀJA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI**
   1. Iznomātājs ir tiesīgs:
      1. pieprasīt no Nomnieka Līgumā noteikto maksājumu savlaicīgu samaksu;
      2. kontrolēt Nomas objekta izmantošanu atbilstoši Līguma noteikumiem;
      3. sniegt par Nomnieku informāciju un nodot parādu piedziņu trešajām personām, gadījumā, ja tiek kavēti Līgumā noteiktie maksājuma termiņi;
      4. Nomnieka pārstāvja klātbūtnē, veikt Nomas objekta apsekošanu ne retāk kā vienu reizi gadā, iepriekš par to informējot Nomnieku, un, ja apsekošanas rezultātā tiek konstatēti Nomas objekta bojājumi, par tiem nekavējoties sastādīt aktu un veikt fotofiksāciju.
      5. saskaņā ar spēkā esošiem normatīvajiem aktiem un Līgumu veikt Nomas objektā remontdarbus un nepieciešamos būvniecības pasākumus, lai novērstu briesmas vai avārijas sekas, ja to nedara Nomnieks. Nomnieks nevar veicamos pasākumus nedz aizkavēt, nedz paildzināt, un Nomniekam ir jāpacieš šie darbi, kā arī pēc attiecīga Iznomātāja pieprasījuma saņemšanas jāatbrīvo Nekustamais īpašums vai tā daļa līdz avārijas/briesmu novēršanai, neprasot zaudējumu segšanu no Iznomātāja. Pretējā gadījumā viņam ir jāatlīdzina Iznomātājam šajā sakarā radušās izmaksas un nodarītie zaudējumi;
   2. Iznomātājs apņemas:
      1. netraucēt Nomniekam atbilstoši normatīvo aktu prasībām un Līguma noteikumiem izmantot Nomas objektu Līguma darbības laikā bez jebkāda nepamatota pārtraukuma vai traucējuma no Iznomātājapuses;
      2. pieņemt Nomas maksu saskaņā ar Līgumu;
      3. novērst konstatētos Ēkas un Inženierbūvju būvniecības defektus. Ja Nomnieks konstatē Ēkas un inženierbūvju būvniecības defektus, tad par to rakstiski paziņo Iznomātājam.
6. **LĪGUMA IZBEIGŠANA**
   1. Iznomātājam ir tiesības, informējot Nomnieku ar rakstveida paziņojumu, ko nosūta tam vismaz 1 (vienu) mēnesi iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī neatlīdzinot jebkurus ar Nomas objektu saistītos Nomnieka izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus), ja:
      1. Nomnieka darbības vai bezdarbības dēļ tiek bojāts Nomas objekts;
      2. Nomniekam ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu, tai skaitā Nomnieks nemaksā nekustamā īpašuma nodokli, citas Līgumā iekļautās izmaksas vai nenorēķinās par nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem;
      3. Nomniekam ar tiesas spriedumu ir pasludināts maksātnespējas process, ar tiesas spriedumu tiek īstenots tiesiskās aizsardzības process vai ar tiesas lēmumu tiek īstenots ārpustiesas tiesiskās aizsardzības process;
      4. ir apturēta vai izbeigta Nomnieka saimnieciskā darbība;
      5. Nomniekam ir uzsākts likvidācijas process;
      6. Nomnieks nepilda kādu no Līguma 5.2.4. vai 5.2.5.punktā minētajiem pienākumiem;
      7. pastāv pamatots risks, ka Nomnieksnenodrošinās Iznomātājaīstenotā Projekta rezultatīvo rādītāju sasniegšanu;
      8. Nomas objekts tiek nodots apakšnomā, vai to izmanto kopdarbībai ar trešajām personām, pārkāpjot Līguma 5.1.1.punktā minētos nosacījumus;
      9. Nomnieks izmanto Nomas objektu citiem mērķiem, nekā noteikts Līguma 2.3.punktā;
      10. Nomnieks veic patvaļīgu Nomas objekta vai tā daļas pārbūvi (pārplānošanu vai nojaukšanu, vai maina tā funkcionālo nozīmi) vai bojā to;
      11. ir saņemta informācija no kompetentas institūcijas, ka Nomas objekts tiek ekspluatēts neatbilstoši normatīvo aktu prasībām;
      12. ja Līguma izpildi ietekmē vai Līgumu nav iespējams izpildīt tādēļ, ka Nomniekam ir noteiktas starptautiskās vai nacionālās sankcijas vai būtiskas finanšu un kapitāla tirgus intereses ietekmējošas Eiropas Savienības vai Ziemeļatlantijas līguma organizācijas dalībvalsts noteiktās sankcijas.
      13. Nomnieks nepilda Līgumā noteiktos pienākumus, vai tiek pārkāpti citi Līguma noteikumi.
   2. Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa, Pusēm vienojoties.
   3. Nomnieks var atteikties no Nomas objekta lietošanas, vienpusēji atkāpjoties no Līguma, vismaz 3 (trīs) mēnešus iepriekš rakstiski par to paziņojot Iznomātājam, taču jebkurā gadījumā ne agrāk kā pēc 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.
   4. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo Nomnieku no pienākuma izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmies saskaņā ar Līgumu.
   5. Līguma termiņam beidzoties vai jebkuros citos Līguma izbeigšanas gadījumos Nomniekam jāatbrīvo Nomas objekts un Līguma izbeigšanās dienā tas jānodod Iznomātājam ar nodošanas – pieņemšanas aktu, izpildot šādus pienākumus:
      1. atstāt Nomas objekta telpas un teritoriju tīru;
      2. atbrīvot Nomas objektu no Iznomātājam piederošām mantām un iekārtām;
      3. nodot Iznomātājam bez atlīdzības Nomas objektā Nomnieka veiktos neatdalāmos uzlabojumus, kā arī visus nepieciešamos un derīgos ieguldījumus, kurus ir veicis Nomnieks, kā arī pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā;
      4. noņemt visas piestiprinātās zīmes, plakātus no Nomas objekta telpu iekšpuses un ārpuses, atjaunot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;
      5. novērst visus bojājumus Nomas objektā, kas radušies tā atbrīvošanas rezultātā.
   6. Nomas objekta neatbrīvošanas gadījumā nākamajā dienā pēc Līguma izbeigšanās Iznomātājs ir tiesīgs brīvi iekļūt iznomātajā Nomas objektā.
   7. Gadījumā, ja Nomnieks pamet Nomas objektu bez tā nodošanas Iznomātājam Līguma 7.5. punktā noteiktajā kārtībā, visas Iznomātāja pretenzijas par Līgumā noteikto saistību izpildi un Nomas objekta stāvokli, kuru Iznomātājs konstatē pēc tam, kad Nomnieks pametis Nomas objektu, ir uzskatāmas par pamatotām.
   8. Nomnieks, parakstot šo Līgumu, nepārprotami 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, tostarp pārdot.
   9. Līguma 7.5.punktā paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā Nomnieks apņemas 10 (desmit) darba dienu laikā no rēķina saņemšanas segt Iznomātājam visa veida zaudējumus un izdevumus, kādi Iznomātājam radušies sakarā ar to.
7. **LĪGUMA SAISTĪBU IZPILDES NODROŠINĀJUMS**
   1. Nomniekam ir pienākums 15 (piecpadsmit) darba dienu laikā pēc Līguma noslēgšanas iesniegt Iznomātājam Līguma saistību izpildes nodrošinājumu 10 000 EUR (desmit tūkstoši *euro*) apmērā kā neatsaucamu bankas garantiju vai apdrošināšanas sabiedrības izsniegtu polisi, vai arī kā naudas summas iemaksu Iznomātāja kontā (Banka: AS “SEB banka”, kods: UNLALV2X, konts nr.: LV17UNLA0055000072931), maksājuma uzdevumā obligāti norādot informāciju par Līgumu un tā saistību izpildes nodrošinājumu.
   2. Līguma saistību izpildes nodrošinājumā kā labuma guvējs jānorāda Iznomātājs un obligāti jāiekļauj šādi nosacījumi: nodrošinājums no Nomnieka puses ir neatsaucams, Iznomātājam nav jāpieprasa nodrošinājuma summa no Nomnieka pirms prasības iesniegšanas nodrošinājuma devējam, nodrošinājuma devējs apņemas bezstrīdus kārtībā pēc Iznomātāja pirmā pieprasījuma samaksāt Iznomātājam pieprasīto summu nodrošinājuma summas robežās Nomnieka neizpildīto saistību dzēšanai, tai skaitā nomas maksas parādu un/vai nokavējumu procentu, un/vai zaudējumu segšanai (tai skaitā zaudējumu segšanai Līguma 10.2.punktā minētajā gadījumā).
   3. Līguma saistību izpildes nodrošinājuma iesniegšana ir obligāts nosacījums, lai Līgumsstātos spēkā.
   4. Līguma saistību izpildes nodrošinājumam jābūt spēkā līdz dienai, kad Nomnieks ir izpildījis Līguma 2.6.punktā noteiktos pienākumus un Iznomātājs no Centrālās finanšu un līgumu aģentūras ir saņēmis pozitīvu atzinumu par Projekta rezultātu sasniegšanu.
   5. Iznomātājs atgriež Nomniekam Līguma saistību izpildes nodrošinājumu 3 (trīs) darba dienu laikā pēc Centrālās finanšu un līgumu aģentūras pozitīva atzinuma par Projekta rezultātu sasniegšanu saņemšanas.
8. **NEPĀRVARAMAS VARAS APSTĀKĻI**
   1. Puses neatbild par Līguma saistību neizpildi vai izpildes nokavējumu, ja minētā neizpilde vai nokavējums ir saistīti ar nepārvaramas varas apstākļiem. Ar nepārvaramas varas apstākļiem Līgumā saprotami jebkuri civiliedzīvotāju nemieri, sacelšanās, karš, ugunsgrēki, plūdi, citas stihiskas nelaimes un citi tamlīdzīgi apstākļi, kas traucē Līguma izpildi un kurus Pusēm nav iespējams ietekmēt.
   2. Pusei, kuru ietekmējuši nepārvaramas varas apstākļi, ir nekavējoties par to jāziņo otrai Pusei (pievienojot paziņojumam visu tās rīcībā esošo informāciju par nepārvaramas varas gadījumu un šī gadījuma izraisītajām sekām) un jāpieliek visas pūles, lai mazinātu nepārvaramas varas apstākļu sekas. Ja minētie apstākļi aizkavē vai pārtrauc Puses saistību izpildi, tad tādējādi ietekmētais saistību izpildes laiks un Līguma termiņi ir pagarināmi par laika periodu, kas vienāds ar nepārvaramas varas apstākļu darbības periodu un laiku.
   3. Ja nepārvaramas varas apstākļu rezultātā Puse nevar izpildīt no Līguma izrietošās saistības ilgāk par 30 (trīsdesmit) kalendārajām dienām, tad Pusei ir tiesības izbeigt Līgumu, paziņojot par to otrai Pusei.
9. **STRĪDU ATRISINĀŠANA UN PUŠU ATBILDĪBA**
   1. Strīdi, kas rodas saistībā ar Līguma izpildi, vispirms tiek risināti Pušu savstarpējās sarunās. Ja Puses 2 (divu) mēnešu laikā strīdīgos jautājumos nespēj vienoties pārrunu ceļā, tie tiks izšķirti Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
   2. Ja Nomnieks nav nodrošinājis Līguma 2.6. un 5.2.5.punktā noteikto pienākumu izpildi, un tā rezultātā Projektu uzraugošā iestāde Iznomātājam ir piemērojusi sankcijas, kas ir izpaudušās kā līgumsods, pienākums atmaksāt Projekta ietvaros saņemtos līdzekļus vai Projekta attiecināmo izmaksu samazinājums, Iznomātājam ir tiesības zaudējumu segšanai izmantot Līguma 8.nodaļā minēto līguma saistību izpildes nodrošinājumu.
   3. Ja Līguma 10.2.punktā minēto zaudējumu apmērs ir lielāks par Līguma 8.nodaļā noteikto līguma saistību izpildes nodrošinājumu, tad Nomnieks apņemas samaksāt Iznomātājam starpību starp radītiem zaudējumiem un līguma saistību izpildes nodrošinājuma devēja izmaksāto summu.
   4. Līguma 10.2. un 10.3.punktā minētajos gadījumos Puses rakstiski vienojas par zaudējumu apmaksas kārtību un termiņu, kas nav ilgāks par 5 (pieciem) gadiem.
   5. Puses saskaņā ar normatīvo aktu prasībām savstarpēji ir materiāli atbildīgas par Līguma saistību pārkāpšanu, kā arī par otrai Pusei radītajiem zaudējumiem.
   6. Iznomātājs nav atbildīgs par Nomas objektā esošo Nomnieka vai trešo personu mantu, kā arī par ievainojumiem, kas radušies cilvēkiem Nomas objektā, Nomnieka vainas dēļ, šajā gadījumā visus zaudējumus trešajām personām atlīdzina Nomnieks.
   7. Ja kādu Nomnieka darbību rezultātā Iznomātājam tiek aprēķināta soda sankcijas, t.sk. saistītas ar neatbilstošu Nomas objekta izmantošanu, atbildība par šādām sankcijām pilnībā tiek uzlikta Nomniekam.
   8. Nomnieka pretlikumīgu darbību gadījumā par šādām darbībām atbild tikai Nomnieks.
   9. Iznomātājs neuzņemas atbildību par to, ja Nomnieks Nomas objektā nevarēs realizēt savu biznesa ieceri, un šajā sakarā Nomnieks uzņemas risku par visiem iespējamiem zaudējumiem.
   10. Puses nav tiesīgas izpaust citām personām otra Līdzēja konfidenciāla rakstura informāciju, kas nonākusi to rīcībā saistībā ar Līguma izpildi. Šis noteikums neattiecas uz vispārpieejamas informācijas izpaušanu un gadījumiem, kad normatīvajos aktos noteiktā kārtībā Pusēm uzlikts pienākums sniegt pieprasīto informāciju.
10. **CITI NOTEIKUMI**
    1. Visi ar Līgumu saistītie Pušu paziņojumi nosūtāmi ar ierakstītu 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, vai e-adresi. Pasta sūtījuma gadījumā paziņojums tiek uzskatīts par saņemtu 7. (septītajā) 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. Ja kāds no Līguma noteikumiem zaudē juridisko spēku, tas neietekmē pārējo noteikumu un Līguma kopumā esamību.
    4. Līgumā neregulētajām tiesiskajām attiecībām piemērojami normatīvie akti.
    5. Līguma noteikumus var grozīt, Pusēm rakstiski vienojoties. Gadījumos, kas paredzēti Līgumā, Līguma grozījumi notiek ar Puses vienpusēju paziņojumu.
    6. Par rekvizītu maiņu Nomniekam ir jāpaziņo Iznomātājam 5 (piecu) darba dienu laikā pēc veiktajām izmaiņām.
    7. Līguma izpildes uzraudzībai un kontrolei Puses pilnvaro šādas kontaktpersonas:
       1. Iznomātāja kontaktpersona ir \_\_\_\_\_\_\_, tālrunis \_\_\_\_\_\_\_\_, e-pasts: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
       2. Nomnieka kontaktpersona ir \_\_\_\_\_\_\_\_, tālrunis \_\_\_\_\_\_\_\_, e-pasts: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
    8. Līgums sastādīts un parakstīts 3 (trīs) eksemplāros uz \_\_ lapām katrs, 2 (divi) Iznomātājam un 1 (viens) – Nomniekam. Visiem eksemplāriem ir vienāds juridisks spēks.
11. **PUŠU REKVIZĪTI UN PARAKSTI**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **IZNOMĀTĀJS**  Gulbenes novada pašvaldība  Reģ. Nr. 90009116327  Juridiskā adrese: Ābeļu iela 2, Gulbene,  Gulbenes novads, LV–4401  AS “SEB banka”  Kods UNLALV2X  Konts Nr. LV03UNLA0050014339919  AS “Citadele banka”  Kods PARXLV22  Konts Nr. LV41PARX0012592250001  AS “Swedbank”  Kods HABALV22  Konts Nr. LV52HABA0551026528581 |  |  |  | **NOMNIEKS** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_/\_\_\_\_/2023/ (\_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_) |  |  |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_/\_\_\_\_/2023/ (\_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_) |