*PROJEKTS*

*sagatavots, ievērojot Rīgas domes 2012.gada 3.jūlija iekšējos noteikumu Nr.16*

*„Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā un piekrītošā nekustamā īpašuma*

*iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība” parauglīgumu*

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMAS LĪGUMS**

Rīgā, /*līguma datums ir tam pēdējā pievienotā*

*drošā elektroniskā paraksta laika zīmoga datums*/

**SIA „Rīgas 1.slimnīca”**, tās valdes priekšsēdētājas Natālijas Zlobinas un valdes locekles Ilzes Aleksandrovičas personā, kuras rīkojas, pamatojoties uz sabiedrības statūtiem un valdes reglamentu (turpmāk – ***Iznomātājs)***, no vienas puses, un

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(fiziskas personas vārds, uzvārds / juridiskas personas nosaukums)

tās/ -tā \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ personā, kura/-š

(juridiskas personas pārstāvja amats, vārds, uzvārds)

rīkojas, pamatojoties uz \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (pārstāvību apliecinoša dokumenta nosaukums, izdošanas datums)

(turpmāk – ***Nomnieks***), no otras puses,

turpmāk kopā – Līdzēji, bet katrs atsevišķi – Līdzējs, saskaņā ar SIA „Rīgas 1.slimnīca” Nekustamo īpašumu iznomāšanas komisijas 2025.gada \_\_\_.\_\_\_\_\_ lēmumu (protokols Nr.\_\_\_\_/2025) noslēdz šādu nekustamā īpašuma nomas līgumu (turpmāk – Līgums):

**1. Līguma priekšmets**

1.1. ***Iznomātājs*** nodod un ***Nomnieks*** pieņem nomā nekustamo īpašumu – pagrabstāva un 1.stāva telpas Bruņinieku ielā 5/k-9, Rīgā, LV-1001, būves kadastra apzīmējums 0100 023 0110 023, ar kopējo platību **1079,47 m2** un ar tām saistīto zemes gabala daļu (turpmāk kopā – Telpas) saskaņā ar Līguma noteikumiem.

1.2. Telpas tiek iznomātas šādam mērķim: **ēdināšanas pakalpojumu sniegšana, tajā skaitā nodrošinot kafejnīcas darbību**.

1.3. ***Nomnieks*** uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja ***Nomnieks*** atbilstoši savai iecerei nevarēs izmantot Telpas Līguma 1.2.punktā noteiktajam mērķim, ***Iznomātājs*** šajā gadījumā neatlīdzina ***Nomniekam*** nekādus izdevumus (tai skaitā ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus).

**2. Līguma termiņš**

2.1. Līgums stājas spēkā, kad to ir parakstījuši abi Līdzēji un ir spēkā līdz Līgumā noteikto saistību izpildei.

2.2. Nomas termiņš tiek noteikts **uz 10 (desmit) gadiem no 2025.gada** \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, kad tiek parakstīts attiecīgs Telpu nodošanas-pieņemšanas akts (paraugs Līguma 1.pielikumā).

2.3. Ja to atļauj normatīvie akti, pēc Līguma 2.2.punktā minētā nomas termiņa izbeigšanās, Līdzējiem vienojoties, Līgumā noteiktais nomas termiņš var tikt pagarināts, kopā nepārsniedzot 30 gadus kopš Līguma noslēgšanas, noslēdzot par to rakstveida vienošanos, kurā nomas termiņa pagarinājums katru reizi nepārsniedz 5 gadus. ***Nomniekam*** ir pienākums paziņot ***Iznomātājam*** par vēlēšanos pagarināt nomas termiņu ne vēlāk kā 2 (divus) mēnešus pirms Līgumā noteiktā nomas termiņa beigām.

**3. Samaksas noteikumi**

3.1. ***Nomnieks*** ik mēnesi maksā ***Iznomātājam*** nomas maksu, papildu tai maksājot pievienotās vērtības nodokli (turpmāk – PVN) atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa likumā spēkā esošajai nodokļa likmei. Nomas maksa **mēnesī** par Telpu nomu kopā ar PVN ir **\_\_\_\_** **EUR** (\_\_\_\_\_\_ *euro*, \_\_\_ centi) mēnesī, ko veido:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *īpašuma nosaukums* | | *platība, m2* | *maksa mēnesī,*  *EUR /m2* | *maksa mēnesī, EUR* | *PVN*  *21%, EUR* | *kopā,*  *EUR* |
| Telpas (*ieskaitot ar tām saistīto zemes gabala daļu*) | pagrabstāvs | 367,43 |  |  |  |  |
| 1.stāvs | 712,04 |  |  |  |  |
| *KOPĀ mēnesī, EUR* | | | |  |  |  |

3.2. ***Nomnieks*** atbilstoši normatīvo aktu prasībām sedz ***Iznomātāja*** izdevumus 484 EUR (četri simti astoņdesmit četri *euro*, 0 centi), ieskaitot pievienotās vērtības nodokli, par pieaicinātā sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja Telpu tirgus nomas maksas vērtējuma veikšanu. ***Nomnieks*** apņemas maksājumu sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja atlīdzībai veikt ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) kalendāra dienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas saskaņā ar ***Iznomātāja*** izsniegto rēķinu.

3.3. Līguma darbības laikā nekustamā īpašuma nodokli un visus citus nodokļus un nodevas, kas paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kuri attiecas uz Telpām, ***Nomnieks*** maksā ***Iznomātājam*** atbilstoši saņemtajiem rēķiniem.

3.4. Nomas maksas maksājumus par Telpu lietošanu saskaņā ar Līguma 3.1.punktu ***Nomnieks*** sāk maksāt no Līguma 2.2.punktā noteiktā nomas termiņa sākuma dienas. ***Iznomātājs*** katru mēnesi izraksta un iesniedz ***Nomniekam*** rēķinu par Telpu lietošanu attiecīgajā mēnesī atbilstoši Līguma 3.1.punktā noteiktajai nomas maksai. ***Nomnieks*** apmaksā ***Iznomātāja*** iesniegto rēķinu, pārskaitot rēķinā norādīto summu ***Iznomātāja*** norēķinu kontā 30 (trīsdesmit) kalendāra dienu laikā no rēķina izrakstīšanas dienas.

3.5.Papildus nomas maksai ***Nomnieks*** saskaņā ar Līguma 2.pielikumu veic samaksu ***Iznomātājam*** par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem. ***Iznomātājs*** katru mēnesi izraksta un iesniedz ***Nomniekam*** rēķinu par komunālajiem pakalpojumiem atbilstoši Līguma 2.pielikumā noteiktajam. ***Nomnieks*** apmaksā ***Iznomātāja*** iesniegto rēķinu, pārskaitot rēķinā norādīto summu ***Iznomātāja*** norēķinu kontā 30 (trīsdesmit) kalendāra dienu laikā no rēķina izrakstīšanas dienas. Maksa par komunālajiem pakalpojumiem var mainīties, ja tiek mainīti piegādātāju vai valstī noteiktie tarifi.

3.6. Ikviens ***Nomnieka*** maksājums tiek uzskatīts par saņemtu dienā, kad tas ir saņemts ***Iznomātāja*** norēķinu kontā. ***Iznomātāja*** rēķini tiek sagatavoti elektroniski, nosūtīti no e-pasta [rekini@1slimnica.lv](mailto:rekini@1slimnica.lv) uz ***Nomnieka*** norādīto e-pastu \_\_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_ un ir derīgi bez paraksta.

3.7. ***Iznomātājs*** nepaaugstina nomas maksu visā sākotnēji noteiktajā nomas termiņā (10 gadi), ja ***Nomnieks*** saskaņā ar publicētajiem nomas tiesību izsoles nosacījumiem un Līguma 4.5.punktu iegulda līdzekļus Telpu uzlabošanā.

3.8. Pagarinot nomas termiņu un turpmāk pēc sākotnēji noteiktā nomas termiņa, ***Iznomātājs*** ir tiesīgs paaugstināt Telpu nomas maksu saskaņā ar sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas vērtējumu, ja pārskatītā nomas maksa ir augstāka par līdzšinējo. ***Nomnieks*** atbilstoši normatīvo aktu prasībām sedz ***Iznomātāja*** izdevumus par pieaicinātā sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja Telpu tirgus nomas maksas vērtējuma veikšanu, ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) kalendāra dienu laikā apmaksājot attiecīgu ***Iznomātāja*** izsniegtu rēķinu.

3.10. Ja ***Nomnieks*** nepiekrīt pārskatītajam nomas maksas apmēram vai neparaksta Iznomātāja piedāvāto vienošanos, kas ietver Telpu nomas maksas paaugstināšanu, uzskatāms, ka ***Nomnieks*** vienpusējā kārtā izbeidz Līgumu trīsdesmitajā dienā pēc attiecīgās vienošanās piedāvājuma no ***Iznomātāja*** puses.

3.11. ***Iznomātājam*** ir tiesības Līguma darbības laikā, pamatojoties uz ***Nomnieka*** rakstisku iesniegumu, samazināt Telpu nomas maksu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence. Telpu nomas maksu nesamazina pirmo piecu gadu laikā pēc Līguma spēkā stāšanās.

3.12. ***Nomnieks*** apņemas 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Līguma 2.2.punktā noteiktā nomas termiņa sākuma dienas apdrošināt Telpas pret visa veida riskiem par saviem līdzekļiem, nodrošinot apdrošināšanas nepārtrauktību visā turpmākajā Līguma darbības laikā. Apdrošināšanas atlīdzības lielums ir nosakāms Telpu atjaunošanas vērtībā. Ja Telpu nolietojums ir lielāks par 50%, apdrošināšanas atlīdzības lielums ir nosakāms Telpu faktiskās vērtības apjomā. Kā apdrošināšanas atlīdzības saņēmējs polisē norādāms ***Iznomātājs***. Apdrošināšanas polises kopija iesniedzama ***Iznomātājam*** piecu darba dienu laikā pēc attiecīga apdrošināšanas līguma noslēgšanas, nosūtot elektroniski uz e-pastu: [administracija@1slimnica.lv](mailto:administracija@1slimnica.lv).

**4. Līdzēju pienākumi un tiesības**

4.1. Telpu stāvoklis ***Nomniekam*** ir zināms. Telpas tiek iznomātas tādā stāvoklī, kādā tās ir nodošanas dienā un kāds ir fiksēts Līgumam pievienotajā nekustamā īpašuma nodošanas-pieņemšanas aktā (paraugs Līguma 1.pielikumā).

4.2. Nodrošinot iznomātajās Telpās ēdināšanas pakalpojumus, ***Nomnieks*** ievēro šādus noteikumus:

4.2.1. ***Nomnieks*** izmanto Telpas Līguma 1.2.punktā noteiktajam mērķim pēc saviem ieskaitiem, vienlaikus nodrošinot visu ēdināšanas uzņēmumiem saistošo normatīvo aktu ievērošanu;

4.2.2. kafejnīcas darba laiku visiem tās apmeklētājiem nosaka, ņemot vērā, ka tā darbojas tikai darba dienās, sāk darbu laikā no plkst.7.00 līdz plkst.10.00 un beidz darbu laikā no 15.00 līdz 18.00, informāciju par konkrēto darba laiku ***Nomnieks*** izvieto pie kafejnīcas ieejas durvīm;

4.2.3. kafejnīca iznomātajās Telpās paredzēta ***Iznomātāja*** darbiniekiem, kā arī pārējiem tās apmeklētājiem;

4.2.4. ***Iznomātāja*** darbiniekus, kuri ir medicīniskajā apģērbā un uzrāda identifikācijas karti, kafejnīcā apkalpo ārpus rindas;

4.2.5. kafejnīcas piedāvājumam cenas ***Nomnieks*** nosaka, nepārsniedzot vidējās līdzīgu ēdināšanas uzņēmumu cenas, vienlaikus nodrošinot ***Iznomātāja*** darbiniekiem, kuri uzrāda identifikācijas karti, 20% atlaidi visam kafejnīcas piedāvājumam, papildus nodrošinot divu veidu ikdienas kompleksās pusdienas par samazinātu fiksētu cenu – mazo (dzēriens un pamatēdiens) un lielo (dzēriens, pamatēdiens un zupa vai deserts) komplektu;

4.2.6. ***Nomnieks*** kafejnīcas piedāvājumu veido pēc savas izvēles, nodrošinot visiem apmeklētājiem iespēju izvēlēties pusi porcijas par samazinātu cenu un vismaz šādu ikdienas minimālo piedāvājumu:

4.2.6.1. kafiju, tējas, sulas, citus bezalkoholiskos dzērienus pēc nomnieka izvēles;

4.2.6.2. brokastu ēdienus, nodrošinot vismaz divas izvēles;

4.2.6.3. pusdienu pamatēdienus, nodrošinot vismaz četras izvēles, tajā skaitā gaļa, zivs, dārzeņi, ar iespēju izvēlēties vismaz no triju veidu piedevām;

4.2.6.4. zupas, nodrošinot vismaz divas izvēles, no kurām vismaz viena ir veģetāra;

4.2.6.5. desertus, nodrošinot vismaz divas izvēles;

4.2.6.6. konditorejas izstrādājumus;

4.2.6.7. salātus, nodrošinot vismaz četras izvēles;

4.2.7. ***Nomnieks*** kafejnīcā nepiedāvā alkoholiskos dzērienus, kā arī jebkādus ar smēķēšanu saistītus produktus.

4.3. ***Izpildītājs*** apņemas savās telpās un teritorijā izvietot ***Nomnieka*** kafejnīcu reklamējošu informāciju, nodrošinot tās iekļaušanos ***Izpildītāja*** vizuālajā tēlā.

4.4. ***Nomnieks*** visā Līguma darbības laikā par saviem līdzekļiem nodrošina Telpu uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām un veic visas nepieciešamās darbības, lai nepasliktinātu Telpu tehnisko stāvokli un izskatu, tajā skaitā nepieciešamības gadījumā veic Telpu kārtējo un kosmētisko remontu par saviem līdzekļiem, ievērojot saistošo normatīvo aktu prasības. Ja Telpām ir radušies bojājumi, ***Nomnieks*** nekavējoties tos novērš. ***Nomniekam*** netiek atlīdzināti izdevumi par Telpu remontdarbiem, kosmētiskajiem remontiem, bojājumu novēršanu un Telpu uzturēšanu, kā arī jebkuri citi Telpās veiktie ieguldījumi un izdevumi, tai skaitā nepieciešamie, derīgie un greznuma izdevumi.

4.5. Papildu citiem maksājumiem, kas noteikti Līgumā, ***Nomnieks*** apņemas veikt ieguldījumus Telpu uzlabošanā, nodrošinot ēkas Bruņinieku ielā 5/k-9, Rīgā, kurā izvietotas Telpas, visu ārsienu un fasādes remontu, tajā skaitā nodrošinot fasādes sanācijas sistēmas darbus, apmešanu, gruntēšanu un krāsošanu. Minētos darbus ***Nomnieks*** uzsāk uzreiz pēc Līguma 2.2.punktā noteiktā nomas termiņa sākuma un veic tos, ievērojot šādu kārtību:

4.5.1. visus šajā punktā noteiktos darbus ***Nomnieks*** veic pilnībā par saviem līdzekļiem, ievērojot visus spēkā esošos normatīvos aktus;

4.5.2. izvēloties ēkas ārsienu krāsas toni un apmetuma faktūru, ***Nomnieks*** konsultējas ar ***Iznomātāju*** un nodrošina turpmāku ēkas iekļaušanos Iznomātāja apsaimniekotā īpašuma vizuālajā tēlā;

4.5.3. triju mēnešu laikā no nomas termiņa sākuma ***Nomnieks*** nodrošina remontdarbu veicēja izvēli un paredzēto darbu tāmes sagatavošanu, ko iesniedz saskaņošanai ***Iznomātājam*** vienlaikus ar informāciju par remontdarbu veicēju;

4.5.4. ja ***Iznomātājam*** ir iebildumi par iesniegto tāmi, ***Nomnieks*** nodrošina atbilstošu tāmes precizēšanu un atkārtotu saskaņošanu ar ***Iznomātāju***;

4.5.5. nodrošinot šajā punktā noteikto darbu izpildi, ***Nomnieks*** pēc iespējas neapgrūtina ***Iznomātājam*** apkārtējās teritorijas normālu lietošanu;

4.5.6. viena gada laikā no nomas termiņa sākuma ***Nomnieks*** nodrošina visu šajā punktā noteikto darbu pabeigšanu un iesniedz ***Iznomātājam*** rakstisku atskaiti par veiktajiem darbiem;

4.5.7. ja darbu veikšanas laikā spēkā esošie normatīvie akti paredz veicamo darbu saskaņošanu kompetentajās institūcijās vai citus administratīvos darbus, ***Nomnieks*** tos nodrošina patstāvīgi, par saviem līdzekļiem, iesniedzot ***Iznomātājam*** attiecīgo iegūto dokumentu apliecinātas kopijas;

4.5.8. ***Nomniekam*** ir pienākums nodrošināt veiktajiem ārsienu un fasādes remonta darbiem 5 (piecu) gadu garantijas termiņa noteikšanu, paredzot, ka garantijai jābūt spēkā arī tad, ja Līgums tiek izbeigts pirms garantijas termiņa beigām, un šajā gadījumā ***Iznomātājs*** ir tiesīgs vērsties pie remonta darbu veicēja ar prasību novērst garantijas termiņa laikā konstatētos trūkumus vai defektus;

4.5.9. ja defekti vai trūkumi ārsienu un fasādes remontā netiek laboti garantijas ietvaros (tajā skaitā, ja ***Nomnieks*** nav nodrošinājis garantijas noteikšanu) vai rodas pēc noteiktā garantijas termiņa līdz Līguma termiņa beigām, ***Nomnieks*** tos novērš par saviem līdzekļiem.

4.10. Jebkurus Līgumā iepriekš neparedzētus būvdarbus ***Nomnieks*** var uzsākt tikai ar ***Iznomātāja*** piekrišanu un pēc veicamo darbu, to apjomu, plānoto ieguldījumu apjomu, tāmju un projekta saskaņošanas ar ***Iznomātāju***, ievērojot visus būvniecību regulējošos normatīvos aktus.

4.11. ***Nomnieks*** uzņemas pilnu atbildību par Telpu ekspluatāciju, nodrošina un seko sanitāro normu un ugunsdrošības noteikumu ievērošanai, par avārijas situācijām nekavējoties paziņo organizācijām, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpi, veic neatliekamus pasākumus avārijas likvidēšanai un informē ***Iznomātāju***. ***Nomniekam*** ir pienākums atbildēt par ugunsdrošību Telpās, kā arī ***Nomnieks*** par saviem līdzekļiem nodrošina citu nekustamā īpašuma īpašniekam normatīvajos aktos noteikto pienākumu izpildi saistībā ar Telpām, uzņemoties materiālo zaudējumu atlīdzināšanu minēto pienākumu neizpildes gadījumā.

4.12. Par sakaru pakalpojumu saņemšanu ***Nomnieks*** slēdz līgumus ar attiecīgajiem šādu pakalpojumu sniedzošajiem uzņēmumiem vai gadījumā, ja šo pakalpojumu nodrošina ***Iznomātājs***, starp Līdzējiem par to tiek noslēgta atsevišķa rakstiska vienošanās.

4.13. ***Nomnieks*** veic Telpu apsardzi pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem vai gadījumā, ja šo pakalpojumu nodrošina ***Iznomātājs***, starp Līdzējiem par to tiek noslēgta atsevišķa rakstiska vienošanās.

4.14. ***Nomniekam*** ir pienākums izpildīt normatīvo aktu, pašvaldības institūciju un ***Iznomātāja*** prasības, kas attiecas uz Telpu uzturēšanu kārtībā, ļaut ***Iznomātāja*** pārstāvjiem veikt Telpu tehnisko pārbaudi, nodrošināt pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā.

4.15. ***Nomniekam*** ir pienākums ievērot zemes gabala daļas 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.

**5. Līguma izbeigšana un pretenziju iesniegšanas kārtība**

5.1. ***Iznomātājam*** ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot ***Nomnieka*** zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot ***Nomniekam*** jebkurus ar Telpām saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus), par to paziņojot 30 (trīsdesmit) kalendārās dienas iepriekš, nosūtot rakstisku paziņojumu, šādos gadījumos:

5.1.1. ***Nomnieka*** darbības vai bezdarbības dēļ tiek bojātas Telpas;

5.1.2. ***Nomniekam*** ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu;

5.1.3. ***Nomnieks*** vairāk nekā mēnesi nav norēķinājies par komunālajiem un apsaimniekošanas (piemēram, aukstais un karstais ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana, apkure, gāze, elektrība) pakalpojumiem;

5.1.4. ***Nomnieks*** nav veicis Telpu apdrošināšanu saskaņā ar Līgumā noteikto;

5.1.5. ***Nomnieks*** vairāk nekā mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par Telpām;

5.1.6. ***Nomniekam*** ir pasludināts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpustiesas tiesiskās aizsardzības process;

5.1.7. ir apturēta ***Nomnieka*** saimnieciskā darbība;

5.1.8. ***Nomniekam*** ir uzsākts likvidācijas process;

5.1.9. Telpas bez ***Iznomātāja*** rakstiskas piekrišanas tiek nodotas apakšnomā;

5.1.10. ***Nomnieks*** nepilda Telpu izmantošanas noteikumus;

5.1.11. ***Nomnieks*** izmanto Telpas citiem mērķiem nekā minēts Līguma 1.2.punktā;

5.1.12. Līguma noteikumu neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod ***Iznomātājam*** pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;

5.1.13. ***Nomnieks*** veic patvaļīgu, Līgumā neparedzētu Telpu pārbūvi, pārplānošanu vai nojaukšanu, vai maina Telpu funkcionālo nozīmi vai bojā tās;

5.1.14. ***Nomnieks*** nepilda kādu no Līguma 4.punktā minētajiem pienākumiem;

5.1.15. ***Nomnieks*** Līgumā noteiktajos gadījumos Līgumā noteiktajā termiņā nekompensē ***Iznomātājam*** sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atlīdzības summu;

5.1.16. ***Nomnieks*** vairāk kā par diviem mēnešiem ir nokavējis Līguma 4.5.6.punktā noteikto termiņu.

5.2.Ja Telpas ***Iznomātājam*** nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai, ***Iznomātājam*** ir tiesības, rakstiski informējot ***Nomnieku*** 3 (trīs) mēnešus iepriekš, vienpusēji pirms termiņa izbeigt Līgumu, neatlīdzinot ***Nomniekam*** ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu saistītos zaudējumus un ar Telpām saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus). Šajā punktā ***Iznomātājam*** piešķirtās tiesības var tikt izmantotas ne ātrāk kā trīs gadus pēc Līguma noslēgšanas un ***Iznomātājam*** ir jāsniedz ***Nomniekam*** izsmeļošs pamatojums, kādām sabiedrības vajadzībām vai publisko funkciju veikšanai Telpas turpmāk nepieciešamas.

5.3. ***Nomnieks*** var atteikties no Telpu lietošanas, 2 (divus) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot par to ***Iznomātājam*** unnoslēdzot vienošanos ar ***Iznomātāju*** par Līguma izbeigšanu, vai saskaņā ar Līguma 3.10.punktu. Līguma pirmstermiņa uzteikuma gadījumā no ***Nomnieka*** puses ***Iznomātājs*** neatlīdzina ***Nomniekam*** zaudējumus un ar Telpām saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus).

5.4. Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa, Līdzējiem vienojoties un neatlīdzinot ***Nomniekam*** ar Telpām saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus).

5.5. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo ***Nomnieku*** no pienākuma izpildīt maksājumu saistības līdz Līguma izbeigšanas dienai, kuras viņš uzņēmies saskaņā ar Līgumu.

5.6. Ja Telpas dabas stihijas rezultātā vai tās radītā ugunsgrēkā pilnīgi gājušas bojā, Līgums tiek izbeigts, Līdzējiem vienojoties. Ja bojājums mazāks par 30% no Telpu vērtības, Līgums paliek spēkā un atjaunošanas izdevumus sedz ***Nomnieks***. Ja bojājums lielāks par 30%, Līgums paliek spēkā tikai pēc rakstiskas papildu vienošanās noslēgšanas.

5.7. Jebkurā Līguma izbeigšanās gadījumā ***Nomniekam*** jāatbrīvo Telpas Līguma izbeigšanās dienā un jānodod tās ***Iznomātājam***, parakstot nodošanas-pieņemšanas aktu un izpildot šādus pienākumus:

5.7.1. pilnībā atbrīvot un iztīrīt Telpas;

5.7.2. paņemt līdzi visu ***Nomniekam*** piederošo īpašumu un iekārtas;

5.7.3. noņemt visas savas piestiprinātās zīmes un reklāmas Telpu iekšpusē un ārpusē, atjaunojot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;

5.7.4. izlabot Telpās visus bojājumus, kuri radušies to atbrīvošanas rezultātā;

5.7.5. nodot Telpas labā stāvoklī, tas ir stāvoklī, kas nav sliktāks par to, kāds tas bija Līguma 4.1.punktā norādītajā kārtībā parakstītajā nekustamā īpašuma nodošanas-pieņemšanas aktā, ievērojot Telpu dabīgo nolietojumu, kā arī nebojājot Telpu un ēkas, kurā tās atrodas, Līguma izpildes laikā veiktos remontdarbus un uzlabojumus;

5.7.6. nodot ***Iznomātājam*** bez atlīdzības ***Nomnieka*** izdarītos neatdalāmos uzlabojumus, visus nepieciešamos un derīgos ieguldījumus, ko ir veicis ***Nomnieks***, kā arī pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā;

5.7.7. nodot ***Iznomātājam*** bez atlīdzības lietas un aprīkojumu, kas nodrošina Telpu normālu lietošanu, kā arī priekšmetus, kuri nav atdalāmi, nesabojājot Telpas un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.

5.8. ***Nomnieks*** piekrīt, ka ***Nomnieka*** un trešo personu kustamā manta, kas atradīsies Telpās 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.

**6. Garantijas un atbildība**

6.1. ***Iznomātājs*** garantē, ka ***Nomnieks*** pēc Telpu pieņemšanas var netraucēti izmantot Telpas Līguma darbības laikā bez jebkāda pārtraukuma vai traucējuma no ***Iznomātāja*** puses.

6.2. ***Iznomātājs*** apņemas Līguma darbības laikā nepārtraukt ***Nomniekam*** Līgumā noteikto komunālo pakalpojumu nodrošināšanu, ja vien tos nepārtrauc nodrošināt attiecīgā pakalpojuma piegādātājs no ***Iznomātāja*** neatkarīgu apstākļu dēļ.

6.3. ***Iznomātājs*** apliecina, ka ir vienīgais, kuram ir pilnvaras slēgt Līgumu.

6.4. ***Nomnieks*** apliecina, ka persona, kas slēdz Līgumu tā vārdā, ir pilnvarota to slēgt.

6.5. ***Nomnieks*** apņemas jebkuriem saskaņā ar Līgumu veiktiem būvdarbiem noteikt garantijas termiņu atbilstoši būves grupai un saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

6.6. Par Līgumā noteikta maksājuma termiņa nokavējumu ***Iznomātājs*** ir tiesīgs prasīt ***Nomniekam*** līgumsodu 0,1% apmērā no kavētā maksājuma summas par katru nokavēto dienu.

6.7. Par Līguma 4.2.punkta neievērošanu, tajā skaitā, ja saņemts kompetentas institūcijas sagatavots dokuments par ēdināšanas pakalpojuma sniedzējiem saistošu normatīvo aktu vai higiēnas prasību neievērošanu, ***Iznomātājs*** ir tiesīgs prasīt ***Nomniekam*** līgumsodu 100 EUR par katru šādu gadījumu.

6.8. Līguma 5.7.punktā paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā ***Iznomātājs*** ir tiesīgs prasīt ***Nomniekam*** līgumsodu viena gada nomas maksas apmērā, kāds tas ir Līguma izbeigšanas brīdī, kā arī visu veidu zaudējumu un izdevumu segšanu, kādi ***Iznomātājam***radušies sakarā ar Līguma 5.7.punktā ***Nomniekam*** noteikto pienākumu nepildīšanu.

6.9. Līguma 4.5.punkta neizpildes gadījumā ***Iznomātājs*** piemēro ***Nomniekam*** šādus līgumsodus:

6.9.1. 100 EUR par katru Līguma 4.5.3.punktā noteiktā termiņa nokavējuma dienu, tajā skaitā arī tad, ja attiecīgajā termiņā nav iesniegts Līguma 4.5.3.punktā noteiktais dokuments vai informācija;

6.9.2. 1000 EUR par katru Līguma 4.5.6.punktā noteiktā termiņa nokavējuma dienu, tajā skaitā arī tad, ja attiecīgajā termiņā nav iesniegta Līguma 4.5.6.punktā noteiktā atskaite.

6.9. Par līgumsoda piemērošanu ***Iznomātājs*** sagatavo un iesniedz ***Nomniekam*** attiecīgu līgumsoda rēķinu, kas ir jāapmaksā 10 (desmit) darba dienu laikā, vai gadījumā, ja ***Nomnieks*** nepiekrīt piemērotajam līgumsodam, tas minētajā termiņā iesniedz ***Iznomātājam*** pamatotu rakstisku pretenziju. Ja ***Nomnieka*** pretenzija netiek atzīta par pamatotu, par ko ***Iznomātājs*** iesniedzis rakstisku atbildi, līgumsoda samaksa veicama 10 (desmit) darba dienu laikā pēc ***Iznomātāja*** atbildes saņemšanas.

6.10. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Līdzējus no Līguma izpildes pienākuma un neierobežo Līdzējus īstenot Līgumā noteiktās tiesības.

**7. Citi noteikumi**

7.1. Nomas attiecības ir saistošas Līdzēju tiesību un saistību pārņēmējiem.

7.2. Visi oficiālie paziņojumi un uzaicinājumi Līguma izpildes sakarā nosūtāmi otram Līdzējam kā ierakstīti pasta sūtījumi vai elektroniski uz Līgumā norādīto juridisko adresi, e-pasta adresi vai oficiālo e-adresi. Pasta sūtījums uzskatāms par saņemtu septītajā dienā pēc tā nodošanas pastā, elektronisks sūtījums uzskatāms par saņemtu otrajā darba dienā pēc tā nosūtīšanas.

7.3. Līdzēji piekrīt – ja kādam no Līdzējiem Līguma ietvaros izveidosies parāda saistības pret otru Līdzēju, tad kreditora puse būs tiesīga bez saskaņošanas ar debitora pusi veikt debitora puses datu (tajā skaitā fiziskas personas datu) apstrādi apjomā, kas nepieciešams, lai veiktu parāda piedziņu.

7.4. Līdzēju kontaktpersonas Līguma izpildē, kuras ir pilnvarotas parakstīt Līgumā paredzētos nodošanas-pieņemšanas aktus, kā arī risināt visus ar Līguma izpildi saistītus jautājumus:

7.4.1. no ***Iznomātāja*** puses: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tālrunis: \_\_\_\_\_\_\_, e-pasts:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

7.4.2. no ***Nomnieka*** puses: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tālrunis: \_\_\_\_\_\_\_, e-pasts:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7.5.Katrs Līdzējsapņemas 10 (desmit) darba dienu laikā rakstiski paziņot otram Līdzējam par Līguma 7.4.punktā noteiktās kontaktpersonas vai jebkādu Līgumā norādīto rekvizītu maiņu. Šādā gadījumā Līdzējiem nav pienākuma slēgt vienošanos par grozījumiem Līgumā, bet Līdzējs, kurš nav nosūtījis attiecīgu paziņojumu uzņemas visu atbildību par sekām, kas rodas, pārkāpjot šos noteikumus.

7.6. Parakstītais Līgums pilnībā apliecina Līdzēju vienošanos. Jebkuras izmaiņas stāsies spēkā tikai tad, kad tās tiks noformētas rakstiski kā vienošanās pie Līguma un tās būs parakstījuši abi Līdzēji. Visi Līguma pielikumi un vienošanās pie Līguma, kā arī abu Līdzēju parakstīti nodošanas-pieņemšanas akti ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.

7.7. Ja spēku zaudēs kāds no Līguma noteikumiem, tas neietekmēs pārējo noteikumu spēkā esību.

7.8. Līdzēju strīdi tiek izskatīti, Līdzējiem savstarpēji vienojoties, bet, ja vienošanos panākt neizdodas – Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

7.9. Līgumam tā noslēgšanas brīdī ir trīs pielikumi:

7.9.1. *1.pielikums* – „Nekustamā īpašuma nodošanas-pieņemšanas akts” (paraugs) uz vienas lapas;

7.9.2. *2.pielikums* – „Kārtība, kādā nomniekam tiek aprēķināti komunālie maksājumi” uz divām lapām;

7.9.3. *3.pielikums* – „Telpu plāns” uz divām lapām.

7.10. Līgums ir sastādīts un parakstīts elektroniski uz 8 (astoņām) lapām. Pēc Līguma abpusējas parakstīšanas katram no Līdzējiem elektroniski nosūtīts abpusēji parakstītais Līgums.

**8. Līdzēju rekvizīti**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **8.1. *Iznomātājs*:** |  | **8.2. *Nomnieks*:** |
| SIA „Rīgas 1.slimnīca”,  reģistrācijas Nr. 40003439279,  juridiskā adrese: Bruņinieku iela 5/k-2, Rīga, LV-1001,  tālrunis: 67366375,  e-pasts: [administracija@1slimnica.lv](mailto:administracija@1slimnica.lv%20),  banka: A/S „Citadele banka”,  norēķinu konts: LV12PARX0006054590785. |  | *nosaukums:*  *reģistrācijas Nr.*  *juridiskā adrese:*  *tālrunis:*  *e-pasts:*  *banka:*  *norēķinu konts:* |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Natālija Zlobina |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *vārds, uzvārds* |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Ilze Aleksandroviča |  |  |

*Līgums parakstīts ar drošu elektronisko parakstu, kas satur laika zīmogu.*

*NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMAS LĪGUMA*

*1.pielikums*

paraugs

**Nekustamā īpašuma nodošanas – pieņemšanas AKTS**

Rīgā, 2025.gada \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**SIA „Rīgas 1.slimnīca”**, tās pārstāvja \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(pārstāvja amats, vārds, uzvārds)

personā no vienas puses, (turpmāk – Iznomātājs) un

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tās/-tā pārstāvja \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(pārstāvja amats, vārds, uzvārds)

personā otras puses (turpmāk – Nomnieks),

turpmāk kopā – Līdzēji, pamatojoties uz 2025.gada \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ starp Līdzējiem noslēgto nekustāmā īpašuma nomas līgumu par telpām 1079,47 m2 platībā Bruņinieku ielā 5/k-9, Rīgā, LV-1001, ar būves kadastra apzīmējumu 0100 023 0110 023, un ar tām saistītā zemes gabala daļas (turpmāk kopā – Telpas) nomu (turpmāk – Līgums), paraksta šo aktu par sekojošo:

1. Saskaņā Līgumu Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem nomā Telpas, tajā skaitā – pagrabstāva telpas 367,43 m2 platībā un 1.stāva telpas 712,04 m2 platībā, apņemoties izpildīt Līgumā noteikto.
2. Līdzēji novērtē Telpu faktisko stāvokli dabā.
3. Nomniekam nav pretenziju par Telpu un tajā esošo komunikāciju tehnisko un vizuālo stāvokli.
4. Telpās atrodas šādas Iznomātāja mantas: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
5. Šis akts sastādīts divos identiskos eksemplāros, no kuriem viens eksemplārs glabājas pie Iznomātāja, bet otrs – pie Nomnieka.

Iznomātāja pārstāvis: Nomnieka pārstāvis:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMAS LĪGUMA*

*2.pielikums*

**Kārtība, kādā nomniekam tiek aprēķināti komunālie maksājumi**

* 1. Maksājums par **bioloģiskajiem atkritumiem** tiek noteikts saskaņā ar atkritumu apsaimniekošanas pakalpojuma sniedzēja bioloģiski noārdāmo atkritumu apsaimniekošanas tarifu (EUR/m3). Visa atkritumu apsaimniekošanas pakalpojuma sniedzēja Iznomātājam iesniegtā rēķina summa tiek novirzīta apmaksai Nomniekam, ņemot vērā, ka tas ir vienīgais bioloģiski noārdāmo atkritumu ražotājs Iznomātāja teritorijā.
  2. Maksājums **par sadzīves atkritumiem** tiek aprēķināts par atkritumu apjomu 3 m3 mēnesī saskaņā ar atkritumu apsaimniekošanas pakalpojuma sniedzēja iesniegtajā rēķinā norādīto tarifu par 1 m3 atkritumu.
  3. Maksājums **par elektroenerģiju un tās nodrošināšanu** tiek aprēķināts saskaņā ar elektroenerģijas piegādātāja rēķinu atbilstoši šādai formulai:

ES = EK / KW \* NKW, kur

ES – nomnieka mēneša maksājums par elektroenerģiju (EUR);

EK – Iznomātājam kopējā elektroenerģijas piegādātāja rēķinā iekļautā summa par elektroenerģiju (EUR);

KW – Iznomātāja kopējais patērētās elektrības apjoms attiecīgajā mēnesī (kWh);

NKW – attiecīgā nomnieka patērētās elektrības apjoms (kWh):

* ja ir uzstādīts atsevišķs elektroenerģijas skaitītājs – faktiski patērētais elektrības apjoms atbilstoši skaitītāja rādījumiem;
* ja nav uzstādīts atsevišķs elektroenerģijas skaitītājs 3,40 kWh par katru iznomātās telpas m2.
  1. Maksājums **par ūdens patēriņu** tiek aprēķināts saskaņā ar ūdens apgādes nodrošināšanas pakalpojumu sniedzēja rēķinu, ņemot vērā šajā rēķinā noteikto cenu par 1m3:
  2. ja ir uzstādīti atsevišķi ūdens skaitītāji - par faktiski patērēto ūdens (aukstā un karstā) daudzumu atbilstoši skaitītāju rādījumiem;
  3. ja nav uzstādīti atsevišķi ūdens skaitītāji – 7 m3 par ūdeni (auksto un karsto) mēnesī.
  4. Maksājums **par ūdens uzsildīšanu** tiek aprēķināts atbilstoši ūdens uzsildīšanas pakalpojuma sniedzēja rēķinam, reizinot patērēto karstā ūdens daudzumu ar ūdens uzsildīšanas tarifu par 1 m3 mēnesī, ņemot vērā, ka:
  5. patērēto karstā ūdens daudzumu nosaka:
     1. ja ir uzstādīts atsevišķs karstā ūdens skaitītājs – faktiski patērētais karstā ūdens daudzums atbilstoši skaitītāja rādījumam attiecīgajā mēnesī;
     2. ja nav uzstādīts atsevišķs karstā ūdens skaitītājs – 3 m3 mēnesī;
  6. ūdens uzsildīšanas tarifs par 1 m3 mēnesī tiek aprēķināts atbilstoši šādai formulai:

US = SC \* Q , kur

US – ūdens uzsildīšanas tarifs par 1 m3 mēnesī (EUR);

SC – 1 MWh cena, saskaņā ar pakalpojuma sniedzēja rēķinu (EUR);

Q – 0,0638 kWh siltuma daudzums, lai uzsildītu 1 m3 ūdens līdz 65 grādiem (℃).

1. Maksājums **par kanalizāciju** tiek noteikts atbilstoši kanalizācijas nodrošināšanas pakalpojumu sniedzēja rēķinam, reizinot patērēto ūdens (auksto un karsto) daudzumu ar rēķinā noteikto cenu par 1 m3.
2. Maksājums **par apkuri** tiek aprēķināts apkures sezonā atbilstoši apkures pakalpojuma sniedzēja norādītajam faktiski patērētajam siltumenerģijas daudzumam visā ēkā, kuru Nomnieks izmanto.

1. Maksājums **par teritorijas uzkopšanu** tiek aprēķināts saskaņā ar tarifu - EUR 0,14 par katru Nomnieka iznomājamo telpu platības m2 mēnesī.
2. Maksājums **par gāzi** tiek noteikts atbilstoši gāzes piegādātāja Iznomātājam iesniegtajam rēķinam. Visa gāzes piegādātāja Iznomātājam iesniegtā rēķina summa tiek novirzīta apmaksai Nomniekam, ņemot vērā, ka tas ir vienīgais gāzes lietotājs Iznomātāja teritorijā.

*NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMAS LĪGUMA*

*3.pielikums*

**Telpu plāns**

**Bruņinieku ielā 5 / k-9 Rīgā, (kadastra apzīmējums 0100 023 0110 023)**



