*2.Pielikums*

Nekustamā īpašuma Parka ielā 10, Malta, Maltas pagastā,

Rēzeknes novadā, telpu nomas tiesību rakstiskas izsoles nolikums

**NEDZĪVOJAMO TELPU NOMAS LĪGUMS Nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Maltas pagastā Rēzeknes novadā 2023. gada \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Pašvaldības SIA “Maltas dzīvokļu – komunālās saimniecības uzņēmums”,** reģistrācijas numurs 42403000932, juridiskā adrese Parka iela 10, Malta, Maltas pagasts, Rēzeknes novads, valdes locekļa Jāņa Kravaļa personā, kas darbojas uz Statūtu pamata, pamatojoties uz \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ turpmāk tekstā saukts - Iznomātājs, no vienas puses, un

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, reģistrācijas nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, juridiskā adrese:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ turpmāk tekstā saukts – **Nomnieks,** no otras puses, abi kopā turpmāk tekstā saukti - **Puses**, pamatojoties uz \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, vadoties no spēkā esošajiem Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem, noslēdz šādu Līgumu:

1**. Līguma priekšmets**

* 1. Iznomātājs nodod, bet Nomnieks pieņem atlīdzības lietošanā telpas, kas telpu plānā apzīmētas ar Nr. 1-13 (1.stāvā) kopējā platībā 233.5 m2, kas atrodas nekustamajā īpašumā ( kadastra apzīmējums 7870 003 0661 001), adresē: Parka iela 10, Malta, Maltas pagastā, Rēzeknes novadā, īpašuma kadastra numurs 7870 003 0661, turpmāk tekstā sauktas – Telpas, un pieder Iznomātājam (īpašuma tiesības ir reģistrētas Rēzeknes tiesas, Maltas pagasts zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000588462).
  2. Iznomātājs nodod Telpas Nomniekam saimnieciskās darbības veikšanai – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  3. Telpas tiek nodota Nomniekam tādā stāvoklī, kādā tā ir nodošanas dienā, par ko Nomniekam nav nekādu iebildumu.
  4. Telpas ir nodrošinātas ar šādiem komunālajiem pakalpojumiem:
     1. centrālā apkure - nav;
     2. elektroenerģija – ir, (norēķinās pēc kontrolskaitītāja rādījumiem);
     3. ūdens un kanalizācija – ir.;
     4. atkritumu izvešana - nav;
     5. interneta pieslēgums - nav;
     6. ugunsdrošības pakalpojumi - nav;
     7. telpu uzkopšana - nav.

1. **Nomas maksa un tās maksāšanas kārtība**
   1. Par Telpu nomu Nomnieks Iznomātājam maksā nomas maksu **EUR ....** (...........par vienu kvadrātmetru) mēnesī bez pievienotās vērtības nodokļa, turpmāk- PVN.
   2. Papildus telpu nomas maksai, Nomnieks maksā par patērēto elektroenerģiju pēc kontrolskaitītāja rādījumiem.
   3. Līguma 2.1. un 2.2.apakšpunktos noteikto Nomas maksa un papildus maksājumi tiek apmaksāti šādā kārtībā:
      1. Līdz kārtējā mēneša 10 (desmitajam) datumam Iznomātājs Nomniekam izraksta rēķinu par iepriekšējo mēnesi.
      2. Nomnieks maksā nomas maksu līdz kārtējā mēneša 30 (trīsdesmitajam) datumam saskaņā ar Līguma 2.3.1.apakšpunkta kārtībā izrakstīto rēķinu.
   4. Iznomātājam ir tiesības mainīt Telpu nomas maksu, par to Nomnieku brīdinot rakstiski vismaz 3 (trīs) mēnešus iepriekš. Iznomātājs nav tiesīgs viena kalendārā gada laikā palielināt nomas maksu vairāk nekā par 15% (piecpadsmit procentiem) no esošās nomas maksas.
   5. Ja nomas laikā tiek ieviesti vai palielināti nodokļi un/vai nodevas, kuru apliekamais objekts ir nomas maksa vai ekspluatācijas izdevumi, tad Nomnieks tiks brīdināts ne vēlāk kā 1 (vienu) mēnesi pirms attiecīgi paaugstinātā maksājuma piemērošanas.
   6. Par Telpu nomas maksas maksājuma kavējumu Nomniekam jāmaksā kavējuma nauda 0,01% (viena simtā daļa procenta) apmērā no termiņā neapmaksātās summas par katru nokavēto dienu, bet ne vairāk kā 10% (desmit procentus) no ikmēneša nomas maksas apmēra.
   7. Samaksātā Telpu nomas maksa bez īpaša paziņojuma Nomniekam vispirms ieskaitāma esošās kavējuma naudas apmaksai saskaņā ar šī līguma punkta noteikumiem. Šī kavējuma nauda ir uzskatāma par „līgumsodu” Civillikuma 1716.-1724.pantu izpratnē un nav tulkojama kā „procenti” Civillikuma 1753.-1769.pantu izpratnē. Kavējuma naudas nomaksa neatbrīvo Nomnieku no pārējo ar šo līgumu uzņemto saistību izpildes.
   8. Jebkādi šajā Līgumā paredzētie maksājumi tiks uzskatīti par samaksātiem tajā brīdī, kad tie tiks saņemti Iznomātāja kontā .
   9. Nomniekam nav tiesības prasīt samazināt nomas maksu vai prasīt zaudējumu atlīdzību no Iznomātāja, dabas katastrofu vai citu, ar Iznomātāju nesaistītas rīcības vai iemeslu dēļ.
2. **Iznomātāja tiesības un pienākumi**
   1. Iznomātājam ir tiesības;
      1. iekļūt iznomājamās telpās, par to iepriekš, ar e-pasta starpniecību vai pa tālruni, brīdinot Nomnieku, zemāk minētajos gadījumos:
         1. Lai pārbaudītu, vai Telpas tiek lietotas atbilstoši līgumā paredzētajam nolūkam;
         2. Lai veiktu nepieciešamos remontus;
         3. Lai pārbaudītu komunikāciju un labierīcību darbību, nodrošinātu to normālufunkcionēšanu, un izdarītu ar to saistītos remontdarbus.
      2. Ārkārtas gadījumos (ugunsgrēks, eksplozija, applūdināšana, avārijas) Iznomātājam vai tā pilnvarotajam pārstāvim ir atļauta ieeja Telpās jebkurā laikā bez iepriekšēja Nomnieka brīdinājuma.
      3. Ja nomas attiecības tiek izbeigtas, tad Iznomātājam ir tiesības, sākot ar šī Līguma termiņa pēdējām 45 (četrdesmit piecām) dienām, apmeklēt Telpas Nomnieka darba laikā kopā ar potenciālajiem nomniekiem, kas vēlas nomāt attiecīgās Telpas, brīdinot par to Nomnieku 1 (vienu) nedēļu iepriekš.
   2. Iznomātājam ir pienākums:
      1. Netraucēt Nomniekam lietot nomā nodotās Telpas, ja tās tiek izmantotas atbilstoši līgumā paredzētajam nolūkam, un ievērojot ekspluatācijas noteikumus.
      2. Nodrošināt Nomnieku ar visiem tiem pakalpojumiem, kuru saņemšana ir/būs atkarīga no Iznomātāja.
      3. Uzturēt kārtībā un veikt ūdens, kanalizācijas, apkures stāvvadu, ārējās elektroinstalācijas labošanas darbus un nomaiņu, ja tas nav noticis Nomnieka vai viņa darbinieku rīcības vai nolaidības dēļ.
      4. Iznomātājs nav atbildīgs par pārtraukumiem apkurē, elektroapgādē, ūdens apgādē u.c., ja minētie komunālo pakalpojumu veidi nav tā pārziņā.
3. **Nomnieka tiesības un pienākumi**
   1. Nomniekam ir tiesības brīvi un bez ierobežojuma lietot nomā nodotās Telpas.
   2. Nomniekam ir tiesības veikt Telpu remontu par saviem līdzekļiem, 1 (vienu) mēnesi iepriekš par to veikšanu brīdinot un remontdarbus saskaņojot ar Iznomātāju.
   3. Nomnieks par saviem līdzekļiem var veikt Telpu kosmētisko remontu un labiekārtošanu atbilstoši Telpu nomas mērķiem, saskaņojot veicamo remontu apjomu un darba izmaksu tāmi ar Iznomātāju ne vēlāk kā 1 (vienu) nedēļu pirms attiecīgo remontdarbu uzsākšanas. Kosmētiskajā remontā ietilpst sienu un griestu krāsošana, kā arī logu, durvju, grīdas līstīšu krāsošana Telpu iekšienē, kā arī apmetuma vai virsmu bojājumu izlabošana grīdām, sienām, griestiem un to klājumiem.
   4. Iznomātājs izmaksas, kas attiecas uz kapitālieguldījumiem Telpās (jumts, logi, durvis, telpu siltināšana), saskaņojot veicamo remontu apjomu un darba izmaksu tāmi ar Iznomātāju un saņemot Iznomātāja rakstisku piekrišanu, ne vēlāk kā 1(vienu) nedēļu pirms attiecīgo remontdarbu uzsākšanas savstarpēji vienojoties, var atskaitīt no nomas maksas.
   5. Iznomātājam ir tiesības atteikt Nomnieka plānotos remontdarbus, savu lēmumu pamatojot ar to, ka šādi remontdarbi būtiski izmainītu Telpas, to arhitektonisko noformējumu vai arī tādus, kas neatbilstu Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
   6. Visi veiktie Telpu uzlabojumi tiek uzskatīti par Iznomātāja īpašumu un Nomniekam nav tiesību prasīt Iznomātājam atlīdzināt izdevumus par Telpās veiktajiem uzlabojumiem un remontdarbiem pēc Telpu nomas līguma darbības termiņa beigām.
   7. Nomniekam ir tiesības uzstādīt konstrukcijas, papildinājumus, zīmes, veikt labojumu un/vai uzstādīt objektus ēkas un/vai nomāto Telpu ārpusē, tai skaitā, uzstādīt izkārtnes ar sava uzņēmuma nosaukumu vai logo, ievērojot Rēzeknes novadā spēkā esošos Rēzeknes pašvaldības Saistošos noteikumus, ar nosacījumu, ka netiks nodarīti bojājumi ēkai. Ēkas fasādes ārējais noformējums ir saskaņojams ar attiecīgo pašvaldības institūciju. Šie objekti, kas novietoti vai piestiprināti ēkas un/vai telpu ārpusē ir un paliks Nomnieka īpašums, un tie ir obligāti jānoņem tad, kad Līgums būs beidzies vai tiks pārtraukts, vai arī pieņemamā laika periodā pēc tā izbeigšanas vai pārtraukšanas. Katrai no šajā punktā uzskaitītajām darbībām nepieciešama Iznomātāja rakstiska piekrišana.
   8. Nomniekam nav tiesību bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas nodot Telpas vai kādu to daļu trešajai personai apakšnomā vai patapinājumā, vai arī slēgt sadarbības, vai arī cita veida darījumus kā rezultātā trešā persona iegūtu tiesības uz Telpu vai to daļas pilnīgu vai daļēju lietojuma tiesību.
   9. Nomniekam ir pienākums visu Līguma darbības laiku uzturēt Telpas, tajās esošās instalācijas, iekārtas un konstrukcijas, kā arī inženiertehniskos tīklus un komunikācijas darba kārtībā atbilstoši attiecīgo institūciju prasībām, normatīviem un ēku ekspluatācijas noteikumiem, avārijas situāciju gadījumā, nekavējoties informēt Iznomātāju un avārijas dienestus.
   10. Ja Telpu vai ēkas bojāšana ir notikusi inženiertehnisko tīklu bojājumu dēļ Nomnieka vai tā darbinieku vainas vai apzinātas nolaidības dēļ, tad tas Nomniekam tas jānovērš 3 (trīs) nedēļu laikā. Ja Nomnieks neizpilda šos pienākumus, tad Iznomātājs ir tiesīgs novērst bojājumus uz Nomnieka rēķina. Nomniekam Telpu nomas maksa par šo laiku netiek samazināta.
   11. Nomniekam ir pienākums atļaut Iznomātājam vai tā pilnvarotam pārstāvim veikt Telpu tehnisko pārbaudi ar Nomnieku iepriekš saskaņotā laikā, kas nevar būt īsāks nekā 1 (viena) nedēļa, kā arī nodrošināt Nomnieka vai tā pilnvarotā pārstāvja piedalīšanos pārbaudes akta sastādīšanā un parakstīšanā.
   12. Izdevumus par pārbūvēm, kas nodrošina Nomniekam papildus ērtības un ko ir veicis Iznomātājs ar Nomnieka piekrišanu vai pēc viņa lūguma, pilnā apmērā apmaksā Nomnieks.
   13. Nomnieks var veikt Telpu civiltiesisko apdrošināšanu pret trešajām personām nodarītajiem zaudējumiem uz sava rēķina visā šī Līguma darbības laikā, katru gadu atjaunojot apdrošināšanas polisi un polises kopiju iesniedzot Iznomātājam.
   14. Nomniekam ir tiesības reģistrēt sava uzņēmuma juridisko adresi atbilstoši Telpu adresei uz visu laiku, kamēr ir noslēgts šis līgums. Pēc šī Līguma izbeigšanas, Nomniekam ir pienākums 10 (desmit) dienu laikā anulēt juridisko adresi Telpās.
   15. Izbeidzoties Telpu nomas līgumam, neatkarīgi no tā izbeigšanās laika un iemesla, ne vēlāk kā 10 (desmit) dienu laikā:
       1. Atstāt Telpas tīras un sakoptas.
       2. Izvest visas savas mantas, izņemot Telpām piederošās izbūvētās iekārtas, ierīces un piederumus. Nomnieks savus izdarītos uzlabojumus, ja tie izdarīti saskaņā ar šī līguma noteikumiem, var tos noņemt, ja tie atdalāmi, nekaitējot un neizdarot zaudējumus Telpām un namam.
       3. Noņemt visas piestiprinātās zīmes (reklāmas) u.t.t. no Telpām, skatlogiem, mūra un par saviem līdzekļiem atjaunot vietas, kur tās bija piestiprinātas.
       4. Izlabot un kompensēt visus bojājumus, kas radušies Telpām izbraukšanas laikā.
       5. Nodot Telpas Iznomātājam tādā stāvoklī, kāds tas bija Telpu izmantošanas sākumā, pieļaujot saprātīgu Telpu nolietojumu (nodilumu, plaisas), kas radies Telpu ekspluatācijas gaitā.
       6. Nodot Iznomātājam visas atslēgas.
4. **Atbildība**

Katra no Pusēm ir atbildīga par postījumiem un zaudējumiem, kas telpām un to piederumiem nodarīti attiecīgās Puses vai tā pilnvarotu personu rupjas neuzmanības vai nolaidības dēļ.

1. **Līguma izbeigšanās**
   1. Nomniekam ir tiesības jebkurā laikā izbeigt šo līgumu, par to 6 (sešus) mēnešus iepriekš rakstiski brīdinot Iznomātāju. Pēc pušu rakstiskas vienošanās doto līgumu var izbeigt ātrāk. Šādā gadījumā Nomniekam ir jāsamaksā Telpu nomas maksa un jāveic citi šajā Līgumā minētie maksājumi par faktisko nomas laiku.
   2. Iznomātājs ir tiesīgs vienpusēji un pirms termiņa lauzt šo līgumu:
   3. Ja Nomnieks ilgāk nekā 2 (divus) mēnešus nemaksā šajā līgumā paredzētos maksājumus.
   4. Ja Nomnieks nodevis Telpas tālākai lietošanai juridiskai vai fiziskai personai bez Iznomātāja iepriekšējas rakstiskas piekrišanas.
   5. Ja Nomnieks pārkāpj savus šajā Līgumā noteiktos pienākumus un saistības un 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc rakstiska paziņojuma(brīdinājuma) saņemšanas no Iznomātāja nenovērš pārkāpumu.
   6. Ja Nomnieks nesaudzīgi izturas pret Iznomātāja īpašumu (lauž, demolē vai veic citas šāda veida darbības).
   7. Ja Nomnieks neizmanto telpas atbilstoši līgumā paredzētām mērķim, līgums tiek lauzts 1(viena) mēneša laikā.
   8. Par līguma vienpusēju pirmstermiņa izbeigšanu Iznomātājs rakstveidā paziņo Nomniekam ne vēlāk kā 1 (vienu) mēnesi iepriekš.
   9. Pēc nomas attiecību izbeigšanās, 1 (viena) mēnešu laikā Nomnieks nodod Iznomātājam Telpas ar nodošanas–pieņemšanas aktu.
   10. Ja Nomnieks neatbrīvo Telpas šī Līguma 6.9.punkā noteiktajā termiņā, tad par katru nokavēto kalendāro dienu Nomniekam jāmaksā Iznomātājam līgumsods EUR 10,00 (desmit *euro* un 00 centi) apmērā līdz pilnīgai Telpu atbrīvošanai un nodošanai. Šādā gadījumā Nomniekam papildus līgumsodam ir jāmaksā Telpu nomas maksa un jāveic citi šajā Līgumā minētie maksājumi kā par faktisko nomas laiku.
   11. Pēc 6.9. punktā minētā termiņa beigšanās, Telpās palikušās Nomnieka mantas tiks uzskatītas par Iznomātāja īpašumu.
2. **Līguma termiņš**
   1. Šis Nomas līgums stājas spēkā no tā parakstīšanas brīža un ir spēkā (6 sešus gadus) līdz \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   2. Līgumā minētās Iznomātāja tiesības uz zaudējumu, Telpu nomas maksas un līgumsoda atlīdzību paliek spēkā līdz Nomnieka visu saistību pilnīgai izpildei.
3. **Līguma grozīšana, strīdus izskatīšana**
   1. Jebkuri grozījumi un papildinājumi tiek noformēti rakstiski un kļūst par šī Līguma neatņemamu sastāvdaļu un pamatu savstarpējiem prasījumiem un norēķiniem.
   2. Jebkurš strīds, nesaskaņas vai prasības, kas izriet no šī Nomas līguma, risināmas sarunu ceļā, bet, ja starp Pusēm vienošanās netiek panākta 1 (viena) mēneša laikā, strīdus izskata Latvijas Republikas tiesā, saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
4. **Nepārvarama vara**
   1. Ja kāda no Pusēm nevar pilnībā vai daļēji izpildīt savas saistības tādu apstākļu dēļ, kurus izraisījušas jebkāda veida dabas stihijas, militāras akcijas, blokāde vai citi no Pusēm neatkarīgi iemesli, kurus Puses līguma slēgšanas brīdī nevarēja nedz paredzēt, nedz ietekmēt, nedz novērst, saistību izpildes termiņi tiek pagarināti par tik ilgu laiku, cik ilgi pastāvējuši iepriekš minētie nepārvaramas varas apstākļi.
   2. Pusei, kurai kļuvis neiespējami pildīt saistības šī līguma 9.1. punktā minēto iemeslu dēļ, tuvāko 3 (trīs) kalendāro dienu laikā jāpaziņo otrai Puses par šādu nepārvaramas varas apstākļu rašanos.
5. **Īpašie noteikumi**
   1. Nomniekam ir tiesības pēc Līguma 4.4.punktā minēto darbību veikšanas lūgt noslēgt ar Iznomātāju vienošanos par nomas maksas samazināšanu.
   2. Abām šī līguma Pusēm ne vēlāk kā 1 (vienas) nedēļas laikā jāpaziņo rakstiski par savu rekvizītu (nosaukuma, adreses, bankas konta Nr. u.c.) maiņu.
   3. Ja kāds no šī līguma punktiem ir vai nonāk pretrunā ar likumu, tad pārējā līguma daļa paliek spēkā.
   4. Šis līgums ir sagatavots latviešu valodā 2 (divos) eksemplāros, uz\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) lapām un Pielikuma uz \_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_) lapām, pa 1 (vienam) eksemplāram katrai no Pusēm Visiem eksemplāriem ir vienāds juridisks spēks.

**Līdzēju juridiskās adreses, norēķinu rekvizīti, paraksti**

|  |  |
| --- | --- |
| **Iznomātājs:** | **Nomnieks:** |
| PSIA Maltas DzKSU  Reģistrācijas Nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Juridiskā adrese: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Tālrunis:  Banka:  Bankas kods:  Bankas konts:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Reģistrācijas Nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Juridiskā adrese: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Tālrunis:  Banka:  Bankas kods:  Bankas konts:  \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |