

Telpu nomas līgums Nr. \_\_\_\_\_

Cēsis

2021.gada \_\_\_\_ .maijā

**Pašvaldības aģentūra „Cēsu Kultūras un Tūrisma centrs”**, Baznīcas laukums 1, Cēsīs, Cēsu novads, LV-4101, reģ. Nr. LV 90001677262, kuras vārdā saskaņā ar Nolikumu rīkojas direktore **Andra Magone**, turpmāk – Iznomātājs, un

\_\_\_\_\_, reģ. Nr. \_\_\_\_\_, juridiskā  
adrese - \_\_\_\_\_, kuras vārdā saskaņā ar  
\_\_\_\_\_ rīkojas tās \_\_\_\_\_, turpmāk –  
Nomnieks, **vai**

\_\_\_\_\_, personas kods - \_\_\_\_\_, deklarētā  
dzīvesvieta - \_\_\_\_\_, turpmāk līgumā – Līdzēji,

pamatojoties uz Cēsu novada domes 2021.gada 25.marta sēdes lēmumu Nr.88 un 2021.gada 30.aprīļa izsoles rezultātiem, Līdzēji savstarpēji vienojas un noslēdz šādu telpu nomas līgumu, turpmāk tekstā Līgums:

### 1. Līguma priekšmets

- 1.1. Iznomātājs nodod, bet Nomnieks pieņem lietošanā par maksu nekustamā īpašuma – kadastra numurs 42010051707, Pils laukums 1, Cēsīs, Cēsu novadā, daļu – nedzīvojamās telpas ēkas 1. stāvā ar kopējo platību 90,1 m<sup>2</sup>, (saskaņā ar Līguma pielikumu), turpmāk līgumā – Telpas.
- 1.2. Telpas tiek nodotas Nomniekam ar mērķi – **tirdzniecības vai pakalpojumu sniegšanas vieta (ēdināšanas pakalpojumi, vietējā ražojuma pārtikas, dzērienu un preču mazumtirdzniecība, suvenīru tirdzniecība un amatnieku darbnīcas).**
- 1.3. Nomniekam ir zināms Telpu tehniskais stāvoklis, un šajā sakarā tam nav nekādu pretenziju.
- 1.4. Līdzēji pārbauda telpu stāvokli un noformē tā nodošanu Nomniekam ar nodošanas – pieņemšanas aktu 10 (desmit) dienu laikā pēc Līguma parakstīšanas, kas kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
- 1.5. Iznomātājs apliecina, ka tam ir tiesības slēgt šo līgumu.

### 2. Līguma termiņš

- 2.1. Telpas tiek nodotas nomā no **2021.gada \_\_\_\_\_ līdz 2026.gada \_\_\_\_\_.**
- 2.2. Telpas tiek nodotas lietošanā ar pieņemšanas – nodošanas aktu.
- 2.3. Līgums stājas spēkā ar tā noslēgšanas brīdi un ir spēkā līdz Līdzēju saistību pilnīgai izpildei.
- 2.4. Iznomātājam, ievērojot sabiedrības intereses un lietderības apsvērumus, ir tiesības pagarināt nomas Līguma termiņu, bet kopā ne ilgāk kā uz laiku, ko paredz Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums.

### 3. Līdzēju pienākumi un tiesības

- 3.1. Nomniekam ir pienākums:
  - 3.1.1. telpas izmantot mērķiem, kuri norādīti Līguma 1.2. punktā;
  - 3.1.2. iespēju robežās ievērot ZeroWaste (bezatkritumu dzīvesveida) principi, kas publicēti vietnē - <https://www.zalabriviba.lv/tirilabi/iedzivotaji-apnemas/>;
  - 3.1.3. Līgumā norādītajā termiņā un apmērā samaksāt nomas maksu un citus Līgumā paredzētos maksājumus;
  - 3.1.4. godprātīgi pildīt Līguma saistības, saudzīgi un rūpīgi izturēties pret Telpām, uzturēt kārtību un tīrību Telpās un pieguļošajā teritorijā, uzņemoties pilnu atbildību par to turpmāko stāvokli, drošības, tajā skaitā ugunsdrošības prasību ievērošanu, uzņemoties pilnu materiālu atbildību šo noteikumu pārkāpšanas gadījumā, sedzot visus zaudējumus, kas Iznomātājam radušies sakarā ar minēto noteikumu pārkāpšanu.
  - 3.1.5. izmantot Telpas tikai saskaņā ar Līguma noteikumiem un Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem un darboties tajās ievērojot ēkā atrodošos trešo personu intereses;
- 3.2. Līdzīgi vienojas, ka Nomnieks no Līguma noslēgšanas brīža pieņem Telpas lietošanā, uzņemoties visas tās Telpu īpašnieka tiesības un pienākumus, kas nepieciešami, lai nodrošinātu to saglabāšanu un lietderīgu izmantošanu.
- 3.3. Nomnieks nevar nodot Telpas apakšnomā, ja nav saņemta iznomātāja rakstiska piekrišana.
- 3.4. Nomniekam nav tiesību izdarīt Telpu rekonstrukciju vai pārbūvi bez iepriekšējas Iznomātāja rakstiskas piekrišanas. Par Telpu remontu, modernizēšanu, tehnisku pārkārtošanu, Telpu iekārtošanu un Telpu interjeru ir atbildīgs Nomnieks, iepriekš saskaņojot šos projektus ar Iznomātāju. Neatdalāmie uzlabojumi, kas izdarīti par Nomnieka līdzekļiem, pēc šī Līguma izbeigšanās atlīdzināmi Nomniekam tikai tadā gadījumā, ja uzlabojumi un to izmaksu tāme rakstiski saskaņota ar Iznomātāju un noslēgta attiecīga rakstveida vienošanās. Atlīdzības apmērs nosakāms, ņemot vērā uzlabojumu nolietojumu un vērtību, ko nosaka atbilstoši pašvaldību darbību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem. Atdalāmie uzlabojumi, kas radīti par Nomnieka līdzekļiem, ir Nomnieka īpašums.
- 3.5. Avāriju gadījumā Nomniekam nekavējoties jāziņo Iznomātājam un institūcijai, kas veic steidzamus pasākumus avārijas likvidēšanai.
- 3.6. Ja Telpās bojājumi ir radušies trešo personu vainas dēļ, Nomnieks apņemas patstāvīgi, neizvirzot pretenzijas Iznomātājam, risināt visus jautājumus, kas saistīti ar radīto bojājumu novēršanu un zaudējumu kompensāciju.
- 3.7. Visu Līguma darbības laiku Nomnieks ir atbildīgs par visu personu rīcību, kuras uzturas Telpās.
- 3.8. Iznomātājam ir tiesības jebkurā laikā pārbaudīt Nomnieka saistību izpildi un nomā nodoto Telpu stāvokli.
- 3.9. Ārkārtēju apstākļu gadījumā Iznomātājam ir tiesības iekļūt Telpās bez iepriekšēja brīdinājuma.

#### 4. Nomas maksa un norēķinu kārtība

- 4.1. Nomas maksa ir EUR \_\_\_\_\_ par vienu kvadrātmetru mēnesī (bez PVN), kas kopā sastāda **EUR** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) mēnesī (bez PVN).
- 4.2. Nomnieks uz Iznomātāja atsevišķi izsniegta rēķinu pamata veic vienreizēju maksājumu EUR 120,00 (viens simts divdesmit eiro un 00 centi) tai skaitā PVN, apmērā, lai kompensētu

- Iznomātāja pieaicinātā sertificēta vērtētāja atlīdzības summu par telpu 1m<sup>2</sup> maksas noteikšanu.
- 4.3. Nomnieks par saviem līdzekļiem nepieciešamības gadījumā, nodrošina internetu, fiksēto un mobilo sakaru pakalpojumus un uzkopšanu.
  - 4.4. Papildus nomas maksai Nomnieks maksā likumā noteikto pievienotās vērtības un nekustamā īpašuma nodokli;
  - 4.5. Papildus nomas maksai nomnieks maksā saskaņā ar Iznomātāja izrakstītajiem rēķiniem par komunālajiem pakalpojumiem (elektrību, ūdeni, apkuri un apsardzi) un citiem Iznomātāja sniegtajiem pakalpojumiem.
  - 4.6. Maksa par elektroenerģiju tiek noteikta saskaņā ar skaitītāja rādījumiem un noteikto tarifa likmi. Maksājumi par elektroenerģiju tiek veikti par iepriekšējo mēnesi, pamatojoties uz Iznomātāja iesniegto rēķinu, kurā ir norādīts pakalpojuma apjoms.
  - 4.7. Maksa par siltumenerģiju tiek noteikta, pamatojoties uz pakalpojuma sniedzēja rēķinu par patērēto siltumenerģiju, proporcionāli Nomnieka izmantotajai platībai ēkā.
  - 4.8. Maksa par ūdens un kanalizācijas pakalpojumiem tiek noteikta saskaņā ar skaitītāja rādījumiem un noteikto tarifa likmi.
  - 4.9. Par sauso sadzīves atkritumu izvešanu Nomnieks slēdz līgumu ar pakalpojuma sniedzēju. Noslēgtais līgums par sauso sadzīves atkritumu izvešanu un apmaksātie rēķini uzrādāmi Iznomātājam pēc pirmā pieprasījuma.
  - 4.10. Nomnieks ir atbildīgs par Telpu ikdienas uzkopšanu un uzturēšanu kārtībā un tam nepieciešamo materiālu iegādi.
  - 4.11. Nomnieks maksā nomas maksu un maksu par komunālajiem pakalpojumiem katru mēnesi par iepriekšējo mēnesi 10 (desmit) darba dienu laikā no atbilstoša Iznomātāja rēķina saņemšanas Iznomātāja norādītās bankas kontā. Norādot maksas apmēru, rēķinā tiek norādīts laika periods, par kādu ir noteikta maksa.
  - 4.12. Nomas maksas un citu Līgumā paredzēto maksājumu samaksas termiņa nokavējuma gadījumā Nomnieks maksā Iznomātājam kavējuma naudu 0,1% (nulle komats viens procents) apmērā no nesamaksātās summas par katru nokavēto samaksas dienu. Ar kārtējo maksājumu vispirms tiek dzēsta kavējuma nauda, tad pamatparāds un tikai tad kārtējais maksājums.
  - 4.13. Rēķins tiek piegādāts uz Nomnieka nomāto telpu adresi vai elektroniskā veidā uz e-pasta adresi \_\_\_\_\_. Rēķina nesaņemšanas gadījumā Nomnieks personīgi saņem rēķinu pie Iznomātāja.
  - 4.7. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski nosūtot Nomniekam attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā:
    - 4.7.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10 %. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar trešo nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;
    - 4.7.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījusies nekustamā īpašuma nodokļa likme vai apmērs, vai nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība.

## **5. Līguma grozīšanas, papildināšanas un laušanas kārtība**

- 5.1. Visus Līguma grozījumus un papildinājumus Līdzēji veic rakstiskā formā, un tie ir pievienojami Līgumam, un kļūst par neatņemamu Līguma sastāvdaļu.
- 5.2. Nomniekam ir tiesības:
  - 5.2.1. izmantot koplietošanas telpas, kuru izmantošana ir nepieciešama Telpu lietošanai;
  - 5.2.2. saskaņojot ar Iznomātāju, par saviem līdzekļiem veikt kārtējo Telpu remontu ik pa 3 (trīs) gadiem;
  - 5.2.3. ar Iznomātāja rakstisku piekrišanu veikt Telpās kapitālieguldījumus;
  - 5.2.4. brīvi iekļūt Telpās un izvietot tajās savu īpašumu pēc tam, kad tiek parakstīts Telpu nodošanas – pieņemšanas akts.
- 5.3. Nomnieks var jebkurā laikā izbeigt šo Līgumu pirms termiņa, ja par to Iznomātājam ir paziņots vismaz 2 (divas) nedēļas iepriekš.
- 5.4. Nomniekam nav tiesību bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas izmantot Ēkas apkārtējo teritoriju savu iekārtu pagaidu izvietošanai, dažādām būvēm, izbūvēt tur reklāmas iekārtas, novietot transportlīdzekļus un citas lietas, kas pieder Nomniekam, viņa darbiniekiem vai juridiskajām vai fiziskajām personām, kas darbojas viņa labā.
- 5.5. Nomniekam nav tiesību bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas izmantot Ēkas fasādi izkārtņu vai reklāmu izvietošanai.
- 5.6. Nomniekam ir pienākums nodrošināt netraucētu piekļuvi sanitārajam mezglam, iekļūšanu ēka pa centrālo ieeju un nokļūšanu uz 2.stāvu citiem ēkā esošajiem nomniekiem.
- 5.7. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku 1 (vienu) mēnešus iepriekš, vienpusēji izbeigt Līgumu, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Telpas Iznomātājam nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.
- 5.8. Iznomātājam ir tiesības izbeigt (vienpusēji atkāpjoties) šo Līgumu pirms termiņa, neizmaksājot Nomniekam nekādas kompensācijas un neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, rakstiski par to paziņojot nomniekam vismaz 1 (vienu) mēnesi iepriekš (pasta zīmogs), ja:
  - 5.8.1. Nomnieks izmanto Telpas mērķiem, kādi nav paredzēti šajā Līgumā, vai arī pārkāpj to izmantošanas noteikumus;
  - 5.8.2. Nomnieks patvaļīgi bez saskaņošanas ar Iznomātāju vai arī pārkāpjot LR spēkā esošos normatīvos aktus, veic Telpu rekonstrukciju vai pārveidošanu, neievērojot LR spēkā esošajos normatīvajos aktos noteikto būvniecības kārtību;
  - 5.8.3. Nomnieka darbības vai bezdarbības rezultātā Telpai vai ēkai kopumā ir nodarīts vai var tikt nodarīts kaitējums;
  - 5.8.4. Nomnieks bez rakstiskas Iznomātāja atļaujas nodod Telpas apakšnomā;
  - 5.8.5. Nomnieks ir pieļāvis kāda maksājuma, kuru uzliek šis Līgums, kavējumu ilgāku par 1 (vienu) mēnesi;
  - 5.8.6. Līguma neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod Iznomātājam pamatu uzskatīt, ka Iznomātājs nevar paļauties uz Nomnieku un ir apdraudēta saistību izpildīšana nākotnē;
  - 5.8.7. citos gadījumos, kad Nomnieks nepilda šajā Līgumā un normatīvajos aktos noteiktos pienākumus, saistības un pārkāpj savas tiesības, kā arī normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.
- 5.9. Līguma termiņa beigās vai izbeidzot Līgumu pirms termiņa Nomnieka pilnvarotais pārstāvis nodod Telpas un Telpu atslēgas Iznomātājam, veicot Telpu faktisko apskati Līguma termiņa pēdējā dienā līdz plkst. 15:00, piedaloties abu Pušu pilnvarotajiem pārstāvjiem. Veicot Telpu pieņemšanu pēc Telpu faktiskās apskates, Iznomātājs vai tā pilnvarotais pārstāvis nekavējoties izsaka pretenzijas, ja tādas ir, par Telpu stāvokli. Ja Iznomātājs vai tā pilnvarotais pārstāvis neizsaka pretenzijas par Telpu stāvokli līdz Līguma termiņa pēdējās

dienas plkst.15:00, Telpas tiek uzskatītas par nodotām tādā pašā stāvoklī, kādā tās tika pieņemtas, parakstot šo Līgumu. Pēc Telpu nodošanas šajā apakšpunktā noteiktajā kārtībā Nomniekam izbeidzas tiesības lietot Telpas.

- 5.10. Līguma termiņam beidzoties, vai, ja tas tiek laužts, Nomnieks nodot Iznomātājam Telpas un Iznomātājam piederošās materiālās vērtības ne sliktākā stāvoklī, kādas tās saņemtas, ņemot vērā to dabisko nolietojumu. Telpas un materiālās vērtības tiek nodotas ar nodošanas-pieņemšanas aktu. Ja Telpu vai materiālo vērtību stāvoklis neatbilst šī punkta prasībām, Nomnieks apņemas samaksāt Iznomātājam remonta un materiālo vērtību izdevumus vai ar Iznomātāja rakstisku piekrišanu veikt Telpu remontu vai atjaunot materiālās vērtības par saviem līdzekļiem, kā arī segt visus Iznomātājam tādējādi radušos zaudējumus
- 5.11. Ja kādu Nomnieka darbību rezultātā Iznomātājam tiek uzlikts naudas sods vai aprēķinātas soda sankcijas, t.sk., saistītas ar neatbilstošu Telpu izmantošanu, atbildības par šādām sankcijām pilnībā tiek uzlikta Nomniekam.
- 5.12. Iznomātājs nav atbildīgs par bojājumiem un ievainojumiem, kas radušies cilvēkiem vai mantai ūdens noplūdes gadījumos, atkalas, sniega nobrukuma gadījumos un citos negadījumos.

## **6. Nobeiguma noteikumi**

- 6.1. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par līguma pilnīgu vai daļēju neizpildi, ja šāda neizpilde radusies nepārvaramas varas vai ārkārtēja rakstura apstākļu rezultātā, kuru darbība sākusies pēc līguma noslēgšanas un kurus nevarēja iepriekš ne paredzēt, ne novērst. Pie nepārvaramas varas vai ārkārtēja rakstura apstākļiem pieskaitāmi: stihiskas nelaimes, avārijas, katastrofas, epidēmijas, kara darbība, streiki, iekšējie nemieri, blokādes, varas un pārvaldes institūciju rīcība, normatīvo aktu, kas būtiski ierobežo un aizskar Pušu tiesības un ietekmē uzņemtās saistības, pieņemšana un stāšanās spēkā.
- 6.2. Pusei, kas atsaucas uz nepārvaramas varas vai ārkārtēja rakstura apstākļu darbību, nekavējoties, bet ne vēlāk kā 3 (trīs) darba dienu laikā par šādiem apstākļiem rakstveidā jāziņo otrai Pusei. Ziņojumā jānorāda, kādā termiņā būs iespējama un paredzama viņa Līgumā paredzēto saistību izpilde, un, pēc pieprasījuma, šādam ziņojumam ir jāpievieno izziņa, kuru izsniegusi kompetenta institūcija un kura satur ārkārtējo apstākļu darbības apstiprinājumu un to raksturojumu. Nesavlaicīga paziņojuma gadījumā Puse netiek atbrīvota no līguma saistību izpildes.
- 6.3. Nepārvaramas varas vai ārkārtēja rakstura apstākļu iestāšanās gadījumā līguma darbības termiņš tiek pārcelts atbilstoši šādu apstākļu darbības laikam vai arī Puses vienojas par līguma pārtraukšanu
- 6.4. Visus strīdus, kas Līdzējiem varētu rasties saistībā ar šī Līguma izpildi, Līdzēji risina pārrunu ceļā. Gadījumā, ja Līdzēji nevar savstarpēji vienoties strīdus jautājums tiek nodots izskatīšanai tiesā, atbilstoši LR spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 6.5. Līdzēji saskaņā ar LR spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem ir savstarpēji materiāli atbildīgi par Līguma saistību pārkāpšanu, kā arī par otram Līdzējam radītiem zaudējumiem.
- 6.6. Nomnieks ir pilnībā atbildīgs par visiem Iznomātājam vai trešajām personām radītiem zaudējumiem.
- 6.7. Katra Līdzēja pienākums ir paziņot otram rakstiski par nosaukuma, adreses, bankas rekvizītu maiņu nekavējoties pēc to izmaiņu izdarīšanas.
- 6.8. Šis Līgums ir noformēts 2 (divos) eksemplāros, katrs uz 6lapām, no kuriem viens tiek nodots Iznomātājam, bet viens - Nomniekam. Visiem Līguma eksemplāriem ir vienāds juridiskas spēks.

<b>Iznomātājs</b> Pašvaldības aģentūra “Cēsu Kultūras un Tūrisma centrs”	Nomnieks
Baznīcas laukums 1, Cēsis, Cēsu novads, LV-4101	
Reģ. Nr. 90001677262	
A/s SEB Banka	
Konta Nr.: LV18 UNLA 0050 0038 6170 9	

\_\_\_\_\_

A.Magone