2.pielikums

pie nekustamo īpašumu

Brīvības ielā 187 un Brīvības ielā 185, Jēkabpilī

nomas tiesību izsoles noteikumiem

*PROJEKTS*

**Nomas līgums**

*par nomas objektu Brīvības iela 187, un Brīvības iela 185, Jēkabpils*

Jēkabpilī, 201\_\_\_.gada \_\_\_\_\_

**Jēkabpils pilsētas pašvaldība,** reģistrācijas Nr. 90000024205, tās *amats Vārds Uzvārds* personā, kurš rīkojas atbilstoši likumam “Par pašvaldībām” un Jēkabpils pilsētas domes 2013.gada 29.augusta saistošajiem noteikumiem Nr. 43 „Jēkabpils pilsētas pašvaldības nolikums”, turpmāk tekstā - Iznomātājs, no vienas puses, un

***Nosaukums,*** reģistrācijas Nr.*XXX*, tās *amats Vārds Uzvārds* personā, kurš rīkojas uz *nosaukums* pamata, turpmāk tekstā - Nomnieks, no otras puses, katra atsevišķi un abas kopā sauktas arī Puses, ņemot vērā Jēkabpils pilsētas domes *datums* lēmumu Nr.*XX,* paužot brīvu gribu, noslēdz šāda satura līgumu, turpmāk tekstā Līgums:

1. **Nomas līguma priekšmets**
   1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem nomas lietošanā nekustamo īpašumu, kas sastāv no:
      1. Nekustamā īpašuma Brīvības ielā 187, Jēkabpils, īpašuma kadastra numurs 5601 002 4117. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5601 002 4117, 382 kvadrātmetru platībā un vienas būves ar kadastra apzīmējumu 5601 002 4117 001, būves kopējā platība 324,6 kvadrātmetri, apbūves laukums 197,9 kvadrātmetri. Virszemes stāvu skaits: 2; pazemes stāvu skaits: 1; ēkas augstums: 8,6 metri; būvtilpums: 1671 kubikmetri. Būves galvenais lietošanas veids – *Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas*, būves tips – *Viesnīcu ēkas* (tipa kods 12110101). Nekustamais īpašums ir reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatā, nodalījuma Nr.100000103358, uz Jēkabpils pilsētas pašvaldības vārda.
      2. Nekustamā īpašuma Brīvības ielā 185, Jēkabpils, īpašuma kadastra numurs 5601 002 4140. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5601 002 4140, 320 kvadrātmetru platībā. Nekustamais īpašums ir reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatā, nodalījuma Nr.100000177574, uz Jēkabpils pilsētas pašvaldības vārda.
   2. Nomas objekta robežas un tā sastāvs Nomniekam dabā ir ierādīts un ir zināms.
   3. Nomas objekts tiek iznomāts, tajā skaitā, ar mērķi īstenot Eiropas Savienības līdzfinansēto projektu “Jēkabpils Daugavas kreisā krasta degradēto teritoriju atjaunošana un publiskās infrastruktūras uzlabošana uzņēmējdarbības attīstībai”, projekta identifikācijas Nr. 5.6.2.0/16/I/021 (turpmāk – ES Projekts).
   4. Nomas objekts tiek nodots Nomniekam nomā ar lietošanas (izmantošanas) mērķi –\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
   5. Nomas objekta stāvoklis Līguma noslēgšanas brīdī Nomniekam ir zināms un pieņemams, tam nav nekādu pretenziju pret to.
2. **Nomas līguma termiņš**
   1. Līgums stājas spēkā ar brīdi, kad to parakstījušas Puses un tiek noslēgts uz 15 (piecpadsmit) gadiem no līguma parakstīšanas brīža.
   2. Līguma termiņš var tikt mainīts uz Iznomātāja un Nomnieka rakstiskas vienošanās pamata.
3. **Nomas maksa**
   1. Nomas objekta nomas maksa mēnesī ir \_\_\_\_ *euro (\_\_\_\_\_ eiro, \_\_ centi).* Papildus nomas maksai Nomnieks maksā pievienotās vērtības nodokli.
   2. Nomas objekta nomas maksa sastāv no:
      1. nomas maksas par īpašumu Brīvības ielā 187, Jēkabpilī ir \_\_\_\_ *euro (\_\_\_\_\_ eiro, \_\_ centi)* un
      2. nomas maksas par īpašumu Brīvības ielā 185, Jēkabpilī ir *\_\_\_\_ euro (\_\_\_\_\_ eiro, \_\_ centi)*.
   3. Nomas maksu Nomnieks sāk maksāt ar brīdi, kad ir parakstīts pieņemšanas - nodošanas akts un nomas maksu maksā līdz Nomas objekta atbrīvošanas dienai.
   4. Nomas maksa var tikt samazināta atbilstoši normatīvajiem aktiem, par ko Jēkabpils pilsētas dome pieņem atsevišķu lēmumu un Puses noslēdz rakstisku vienošanos.
   5. Nomniekam atbalstu, kas sniegts samazinātas nomas maksas veidā, Iznomātājs atceļ un Nomnieks atmaksā Iznomātājam to nomas maksas daļu, par kuru ir sniegts atbalsts samazinātas nomas maksas veidā, ja:
      1. Nomnieks ir sniedzis nepatiesu informāciju par saņemto *de minimis* atbalstu;
      2. Nomnieks pārkāpj tam nomas līgumā noteiktās tiesības un nepilda pienākumus vai ja Nomnieka darbības vai bezdarbības dēļ tiek nodarīts būtisks kaitējums videi un cilvēkiem un ir spēkā stājies kompetentās institūcijas lēmums par šāda kaitējuma nodarīšanu.
   6. Nomas maksa jāmaksā četras reizes gadā, maksājot uz priekšu par ceturksni, samaksu izdarot attiecīgi līdz 31.janvārim, 30.aprīlim, 31.jūlijam un 31.oktobrim. Ja nomas termiņš sākas datumā, kas neiekrīt ceturkšņa pirmā mēneša pirmajā datumā, nomas maksas maksājums par šo ceturksni tiek aprēķināts proporcionāli kalendāro dienu skaitam šajā ceturksnī un minētais maksājums ir apmaksājams 15 (piecpadsmit) dienu laikā no pieņemšanas - nodošanas akta parakstīšanas dienas.
   7. Iznomātāja kontā Nomnieks 10 (desmit) dienu laikā pēc Nomas Līguma parakstīšanas ieskaita \_\_\_ *euro* (\_\_\_\_ eiro, \_\_ centi) kā nodrošinājuma depozītu – 6 (sešu) mēnešu nomas maksas apmērā (bez PVN), kuru Iznomātājs ķīlas veidā patur visu līguma darbības periodu līgumā noteikto Nomnieka saistību pilnīgas izpildes nodrošinājumam (turpmāk- Nodrošinājuma depozīts). Iznomātājs, līgumam beidzoties, tai skaitā, jebkurā no līgumā paredzētās vienpusējās atkāpšanās gadījumiem, Nodrošinājuma depozītu novirza Nomnieka neizpildīto saistību dzēšanai, tai skaitā, nomas maksas parādu vai nokavējumu procentu, vai līgumsoda segšanai. Pēc Līguma izbeigšanas un Nomnieka neizpildīto saistību ieturējuma, atlikušo Nodrošinājuma depozīta summu, ja tāda ir, Iznomātājs atmaksā Nomniekam 30 (trīsdesmit) darba dienu laikā.
   8. Nomnieks maksā nomas maksu pārskaitot naudas līdzekļus Iznomātāja norēķinu kontā uz Iznomātāja atsevišķi izsniegtu rēķinu pamata.
   9. Rēķini par nomas maksu tiek sagatavoti elektroniski bez rekvizīta „paraksts” ar atsauci uz līgumu kā spēkā esošu attaisnojošu dokumentu. Rēķins tiek nosūtīts uz Nomnieka elektroniskā pasta adresi: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**
   10. Atbilstoši ES Projekta nosacījumiem rēķinā par nomas maksu tiek atsevišķi norādīta nomas maksas par īpašumu Brīvības ielā 187, Jēkabpilī un Brīvības ielā 185, Jēkabpilī.
   11. Par nokavētiem maksājumiem Nomnieks maksā nokavējuma procentus 0,2% apmērā no savlaicīgi nesamaksātās naudas summas par katru nokavēto dienu.
   12. Iznomātājs var vienpersoniski mainīt nomas maksu par to rakstiski paziņojot Nomniekam  1 (vienu) mēnesi iepriekš, ja mainījies nekustamā īpašuma lietošanas mērķis un tas neatbilst lietošanas mērķim, kāds tas bija uz Līguma noslēgšanas brīdi. Nomas maksa uzskatāma par paaugstinātu ar nākošo maksājumu, kas seko pēc Iznomātāja rakstiska paziņojuma nosūtīšanas par nomas maksas paaugstināšanu.
   13. Iznomātājs nomas maksas apmēru vienpusēji pārskata un, ja nepieciešams, maina ne retāk kā reizi sešos gados normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pārskatītā un mainītā nomas maksa stājas spēkā trīsdesmitajā dienā no dienas, kad attiecīgais paziņojums nosūtīts Nomniekam.
   14. Ja Nomnieks nepiekrīt pārskatītajam nomas maksas apmēram, viņam ir tiesības vienpusēji atkāpties no nomas Līguma par to rakstiski informējot Iznomātāju vienu mēnesi iepriekš. Līdz Līguma izbeigšanai Nomnieks maksā nomas maksu atbilstoši pārskatītajam nomas maksas apmēram.
   15. 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 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 vai 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;
       4. reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies Iznomātāja nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi;
       5. ja izdarīti grozījumi tiesību aktos par publiskas personas mantas nomas maksas aprēķināšanas un noteikšanas kārtību. Šādas iznomātāja noteiktas izmaiņas ir saistošas Nomniekam ar dienu, kad stājušies spēkā grozījumi tiesību aktos.
   16. Puse, kura ierosina nomas maksas pārskatīšanu, sedz sertificētā vērtētāja izdevumus, ja tādu nepieciešams pieaicināt.
   17. Nomas maksa var tikt pārskatīta citos gadījumos, kas noteikti normatīvajos aktos.
   18. Papildus nomas maksai Līguma darbības laikā Nomnieks maksā:
       1. visus nodokļus un nodevas, kas paredzēti normatīvajos aktos (tajā skaitā nekustamā īpašuma nodokli) saskaņā ar Iznomātāja piestādīto rēķinu;
       2. Nomas objekta apdrošināšanas izmaksas;
       3. Nomas objekta uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu (piemēram, siltumenerģija, dabasgāzes piegāde, ūdensapgāde un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana), elektroenerģijas, sakaru pakalpojumu un citu pakalpojumu izmaksas, norēķinoties ar konkrēto pakalpojuma sniedzēju;
       4. citus maksājumus, kas nepieciešami Nomas objekta pienācīgai uzturēšanai un apsaimniekošanai.
4. **Nomnieka tiesības un pienākumi**
   1. Nomnieks ir tiesīgs izmantot Nomas objektu, ievērojot normatīvos aktus un šī Līguma noteikumus.
   2. Nomnieks Līguma darbības laikā apņemas un garantē:
      1. nodrošināt Nomas objekta izmantošanu saskaņā ar Līgumā norādīto mērķi;
      2. Līgumā noteiktajos termiņos un kārtībā samaksāt Iznomātājam nomas maksu, nekustamā īpašuma nodokli un citus maksājumus, kas noteikti Līgumā un normatīvajos aktos;
      3. uzturēt spēkā Līguma izpildes spējas garantiju visu Līgumā noteikto termiņu;
      4. visā Līguma termiņa laikā nodrošināt Nomas objekta apdrošināšanu pret jebkādu Nomas objekta pēkšņu un neparedzētu fizisku bojājumu vai zudumu gadījumu, kas Nomas objektā var iestāties. Nomnieks šajā gadījumā apdrošināšanas polisē kā atlīdzības saņēmēju norāda Iznomātāju. Nomnieks pirmreizējo Nomas objektu apdrošina ne vēlāk kā parakstīts pieņemšanas – nodošanas akts. Apdrošināšanas polisi Nomnieks ar maksājumu apliecinošu dokumentu iesniedz Iznomātājam reizē ar parakstītu pieņemšanas – nodošanas aktu.
      5. segt Nomas objekta uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu (piemēram, siltumenerģija, dabasgāzes piegāde, ūdensapgāde un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana), elektroenerģijas, sakaru pakalpojumu un citu pakalpojumu izmaksas, norēķinoties ar konkrēto pakalpojuma sniedzēju;
      6. veikt Nomas objektā atjaunošanas, uzturēšanas un citus nepieciešamos darbus;
      7. nepieļaut darbības, kas pasliktina Nomas objekta stāvokli;
      8. pasargāt Nomas objektu no procesiem, kas pasliktina Nomas objekta kultūrtehnisko stāvokli, ievērot normatīvos aktus kultūras pieminekļu aizsardzības jomā un Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumus par kultūras pieminekļu izmantošanu un saglabāšanu, ja tas attiecināms uz Nomas objektu;
      9. pasargāt Nomas objektu no ūdens erozijas, nepieļaut nekādas darbības, kas pasliktina Nomas objekta kvalitāti un vērtību, nepieļaut piesārņošanu ar atkritumiem un novērst citus postošus procesus un segt visus izdevumus, kas radušies no Nomas objekta piesārņošanas Nomnieka darbības rezultātā, ievērot normatīvo aktu prasības par Nomas objekta izmantošanu un aizsardzību pret piesārņošanu;
      10. uzturēt Nomas objektu pienācīgā kārtībā un tīrībā, ievērot ugunsdrošības, sanitāros, higiēnas un citus noteikumus, kas attiecināmi uz Nomas objektu;
      11. sakopt un uzturēt kārtībā Nomas objektu, kā arī Nomas objektam pieguļošās ielas teritoriju atbilstoši spēkā esošajiem noteikumiem;
      12. atlīdzināt kaitējumu, kas nodarīts sabiedrībai, videi vai Iznomātājam, atlīdzināt Iznomātājam savas vainas dēļ radušos zaudējumus vai jebkurus citus izdevumus, kas ir radušies nepildot vai nepienācīgi pildot līgumā vai normatīvajos aktos paredzētos noteikumus;
      13. segt visus izdevumus un zaudējumus Iznomātājam, ja Nomas objekts iet bojā Iznomātāja vainas dēļ;
      14. pēc līguma termiņa beigām nodot Nomas objektu Iznomātājam stāvoklī, kas atbilst sakārtotas vides prasībām, nodošanu konstatējot pieņemšanas-nodošanas aktā;
      15. nodrošināt Iznomātāja pārstāvja brīvu piekļuvi Nomas objektam, lai pārliecinātos par līguma noteikumu ievērošanu;
      16. ievērot Nomas objekta lietošanas tiesību aprobežojumus;
      17. ar savu darbību netraucēt blakus esošo īpašnieku un lietotāju likumīgās intereses;
      18. iesniegt nepieciešamos apliecinājumus un dokumentus, kas apliecina, ka Līgumā noteiktie ieguldījumi veikti īpašuma Brīvības iela 187, Jēkabpils, teritorijā;
      19. pēc Līguma termiņa beigām veikt nepieciešamās darbības atzīmes dzēšanai zemesgrāmatā;
      20. īpašumā Brīvības iela 187, Jēkabpils neveikt tautsaimniecības darbības, kas noteiktas Līguma 2. pielikumā;
      21. studijas tipa istabās, kur paredzēts ūdensvada un kanalizācijas pieslēgums, Nomnieks nodrošina iebūvējamo izlietņu uzstādīšanu, ko nodot Iznomātājs. Izlietņu kopējais skaits, ko Iznomātājs nodod Nomniekam atbilstoši ES Projektam: 1. stāvā 3 gab., 2. stāvā 4 gab., kopā 7 gab. izlietnes.
   3. Nomniekam nav tiesību nodot Nomas objektu vai tā daļu apakšnomā trešajām personām, bez rakstiska saskaņojuma ar Iznomātāju.
   4. Par Nomnieka kapitālieguldījumu *(būvdarbu)* veikšanu Nomas objektā Nomnieks ar Iznomātāju vienojas atsevišķi.
   5. Lai nodrošinātu ES projekta sasniedzamos rādītājus, Nomniekam ir pienākums normatīvajos aktos un Līgumā noteiktajā kārtībā 3 (trīs) gadu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas, bet ne vēlāk kā līdz 2021.gada 31.decembrim nekustamā īpašuma Brīvības iela 187, Jēkabpils, teritorijā:
      1. veikt nefinanšu investīcijas pašu nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos ne mazāk kā 25 000,00 *euro (divdesmit pieci tūkstoši eiro un 00 centi)* apmērā;
      2. jaunradīt ne mazāk kā 2 (divas) jaunas darba vietas (turpmāk – Sasniedzamie rezultatīvie rādītāji).
   6. Nomniekam ir pienākums no Līguma noslēgšanas dienas līdz 2022.gada 31.decembrim uzturēt spēkā esošu līguma izpildes spēju garantiju.
   7. Nomnieks nesaņem nekādu atlīdzību no Iznomātāja par Nomas objektā veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem, tostarp nepieciešamajiem, derīgajiem un greznuma izdevumiem, kā arī par visiem izdevumiem, kas radušies, uzturot Nomas objektu, kā arī atbrīvojot Nomas objektu, un sakopjot atbilstoši sakārtotas vides prasībām, Līgumam beidzoties.
   8. Līgumam beidzoties, tostarp jebkurā no līgumā paredzētās vienpusējās atkāpšanās gadījumiem, Nomnieks Nomas objektu atbrīvo par saviem līdzekļiem no Nomniekam un trešajām personām piederošām lietām, un sakopj nomas objektu atbilstoši sakārtotas vides prasībām. Ja līguma izbeigšanās brīdī Nomas objektā atradīsies trešo personu kustamā manta, Nomnieks uzņemas visu atbildību par visiem zaudējumiem, kas var rasties trešajām personām sakarā ar mantas atzīšanu par atmestu un pārņemšanu Iznomātāja īpašumā.
   9. Nomnieks par saviem līdzekļiem var reģistrēt šo Līgumu zemesgrāmatā ne ātrāk, kad ir sasniegti Sasniedzamie rezultatīvie rādītāji, ko akceptējusi kompetentā institūcija. Izdevumus, kas saistīti ar līguma ierakstīšanu un atzīmes dzēšanu zemesgrāmatā, sedz Nomnieks.
   10. Nomniekam ir tiesības ierosināt Nomas objekta atsavināšanu saskaņā ar normatīvajiem aktiem. Ierosināt atsavināt var ne ātrāk kā ir beidzies ES Projekta uzraudzības periods. Par Nomas objekta atsavināšanu tiek pieņemts atsevišķs Jēkabpils pilsētas domes lēmums.
   11. Ņemot vērā, ka kapitālieguldījumu veikšanas pienākums Nomniekam paredzēts publicētajos nomas nosacījumos, tad:
       1. Nomnieks ir tiesīgs būvdarbus uzsākt pēc tam, kad Iznomātājs normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodrošinājis būves tehnisko apsekošanu, tostarp būves fotofiksāciju;
       2. Nomniekam ir pienākums būvdarbu garantijas termiņu noteikt atbilstoši būves grupai un saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Būvdarbu garantijai jābūt spēkā arī tad, ja nomas līgums tiek izbeigts pirms garantijas termiņa beigām, un šajā gadījumā būves īpašnieks ir tiesīgs vērsties pie būvuzņēmēja ar prasību novērst garantijas termiņa laikā konstatētos būvdarbu trūkumus vai defektus. Nomnieka pienākums ir pirms būvdarbu uzsākšanas iesniegt iznomātājam nomnieka un būvuzņēmēja parakstītu apliecinājumu par minēto prasību izpildi;
       3. Nomniekam ir pienākums veikt būvdarbus saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātu un saskaņotu (tai skaitā ar Iznomātāju) būvprojektu un Iznomātāja akceptētu izmaksu tāmi, būvdarbu izpildei piesaistot tikai būvuzņēmēju vai kvalificētus speciālistus, kas ir tiesīgi veikt attiecīgos būvdarbus;
       4. Nomniekam ir pienākums viena mēneša laikā pēc būvdarbu pabeigšanas iesniegt Iznomātājam aktu par būves nodošanu ekspluatācijā, būves kadastrālās uzmērīšanas lietu, izpilddokumentāciju, tai skaitā izpildshēmas, izpildrasējumus, segto darbu un nozīmīgo konstrukciju aktus, atbilstības sertifikātus un deklarācijas par izmantotajiem materiāliem, uzstādīto iekārtu un mehānismu garantiju apliecinājumus un tehniskās pases, lietošanas un apkopes instrukcijas, iekārtu, sistēmu testēšanas un pārbaudes aktus un protokolus, apkalpojošā personāla apmācības instrukcijas un citus izpildu dokumentus. Nomniekam ir pienākums iesniegt iznomātājam minēto izpilddokumentāciju arī tad, ja būvdarbi netiek pilnībā pabeigti un būvobjekts netiek nodots ekspluatācijā.
5. **Iznomātāja tiesības un pienākumi**
   1. Iznomātājs apņemas un garantē:
      1. ka ir vienīgais Nomas objekta īpašnieks, kuram ir tiesības slēgt šo Līgumu;
      2. nodot Nomniekam iznomāto Nomas objektu ar Līguma parakstīšanas brīdi un pieņemšanas - nodošanas akta parakstīšanu;
      3. ka Nomas objekts nav iznomāts un nodots lietošanā vai valdījumā trešajai personai un nav apgrūtināts ar lietu un saistību tiesībām;
      4. ka šī Līguma termiņa ietvaros Nomnieks var izmantot Nomas objektu bez jebkāda pārtraukuma vai traucējuma no Iznomātāja puses;
      5. savlaicīgi iesniegt Nomniekam rēķinu, bet ne vēlāk kā 10 dienas pirms paredzamā maksājuma.
   2. Iznomātājam ir tiesības apsekot Nomas objektu tādā apjomā, lai pārliecinātos par Nomas objekta izmantošanu un tā stāvokli.
   3. Iznomātājs neiejaucas Nomnieka saimnieciskajā darbā, ja šī darbība nav pretrunā ar šo Līgumu un normatīvajiem aktiem.
   4. Ja Nomnieka vainas dēļ netiek ievēroti normatīvie akti vai šī Līguma nosacījumi, Iznomātājs ir tiesīgs prasīt Nomniekam nekavējoties novērst tā darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma noteikumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus vai segt jebkuras citas izmaksas.
   5. Iznomātājam ir tiesības no Nomnieka pieprasīt un saņemt dokumentus, kas apliecina, ka Līgumā noteiktie ieguldījumi un noteiktā darbinieku darba vietu skaits ir veikti īpašuma Brīvības iela 187, Jēkabpils, teritorijā.
   6. Ja Nomnieks nesasniedz noteiktos Sasniedzamos rezultatīvos rādītājus, Iznomātājam ir tiesības iesniegt iesniegtās līguma izpildes spēju garantijas izpildi.
   7. Ar Nomas objektu pēc līguma izbeigšanās Iznomātājs ir tiesīgs rīkoties pēc saviem ieskatiem.
   8. Ja Nomnieks pēc Līguma termiņa beigām vai Līguma izbeigšanas neizvāc noteiktajā termiņā Nomniekam piederošās mantas, tās pāriet Iznomātāja īpašumā, par ko no Nomnieka nekādu atlīdzību nesaņem.
6. **Līguma izpildes spēju garantija**
   1. Nomnieks parakstot Nomas līgumu Iznomātājam iesniedz Līguma izpildes spējas garantiju un maksājumu apliecinošu dokumentu.
   2. Līguma izpildes spējas garantijai jābūt spēkā līdz 2022.gada 31.decembrim.
   3. Līguma izpildes spējas garantijai jāatbilst Līguma 3.pielikumā noteiktajām prasībām.
   4. Iznomātājam ir tiesības pieprasīt Līguma izpildes spējas garantiju, ja Līgums tiek izbeigts Nomnieka vainas dēļ pirms 2022.gada 31.decembra.
7. **Nomas objekta pieņemšanas-nodošanas kārtība**
   1. Nomas objektu Puses nodod ar pieņemšanas - nodošanas aktu.
   2. Pieņemšanas - nodošanas aktu Iznomātājs sagatavo un iesniedz Nomniekam 2 eksemplāros 5 (piecu) darba dienu laikā no Līguma noslēgšanas un līguma izpildes spēju garantijas iesniegšanas dienas.
   3. Gadījumā, ja uz Līguma noslēgšanas laiku būve, kas atrodas īpašumā Brīvības iela 187, Jēkabpils, nav nodota ekspluatācijā, pieņemšanas - nodošanas aktu Iznomātājs sagatavo un iesniedz Nomniekam 10 (desmit) darba dienu laikā no būves nodošanas ekspluatācijā dienas.
   4. Nomnieks pieņemšanas-nodošanas aktu paraksta 5 (piecu) darba dienu laikā no pieņemšanas-nodošanas akta saņemšanas dienas un vienu eksemplāru iesniedz Iznomātājam.
   5. Ja Nomnieks neparaksta pieņemšanas – nodošanas aktu noteiktajā termiņā, Nomniekam neatmaksā Nodrošinājuma depozītu.
8. **Līguma izbeigšana**
   1. Līgums var tikt grozīts, papildināts vai izbeigts pirms termiņa, Pusēm savstarpēji rakstiski vienojoties. Šādas vienošanās stājas spēkā ar parakstīšanas brīdi un vienlaicīgi kļūst par šī Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
   2. Līgums tiek izbeigts, ja:
      1. Nomnieks Nomas objektu iegādājas īpašumā;
      2. Nomas objekts tiek atsavināts.
   3. Iznomātājs ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no līguma, neatlīdzinot zaudējumus Nomniekam, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī Nomnieka veiktos izdevumus Nomas objektā, it īpaši ja:
      1. Nomnieks neiesniedz Līgumā noteikto Līguma izpildes spēju garantiju vai, ja tā neatbilst noteiktajām prasībām;
      2. Nomnieka darbības dēļ tiek bojāts Nomas objekts;
      3. Nomnieks neievēro jebkuru no Līguma nosacījumiem un Latvijas Republikā spēkā esošajiem tiesību aktiem.
      4. Nomniekam tiek pasludināts ārpustiesas tiesiskās aizsardzības process, tiesiskās aizsardzības process vai maksātnespējas process;
      5. ir apturēta Nomnieka saimnieciskā darbība;
      6. Nomniekam ir uzsākts likvidācijas process;
      7. Līguma neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod Iznomātājam pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;
      8. Nomniekam ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, tai skaitā Nomnieks nemaksā Nomas objekta apdrošināšanas izmaksas, nekustamā īpašuma nodokli un citas līgumā iekļautās izmaksas vai nenorēķinās par Nomas objekta uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem (piemēram, siltumenerģija, dabasgāzes piegāde, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana), elektroenerģiju, sanitārtehniskajiem un tehniskajiem pakalpojumiem, sakaru pakalpojumiem vai citiem pakalpojumiem;
      9. Nomas objekts bez Iznomātāja piekrišanas tiek nodots apakšnomā;
      10. Ja noteiktajā termiņā netiek sasniegti Sasniedzamie rezultatīvie rādītāji.
   4. Pirms Līguma izbeigšanas, Iznomātājs nosūta Nomniekam rakstisku brīdinājumu par konstatēto Līguma noteikumu pārkāpumu, nosakot termiņu tā novēršanai. Gadījumā, ja Nomnieks termiņā nav novērsis pārkāpumu, Līgums tiek uzskatīts par izbeigtu, neslēdzot atsevišķu vienošanos, un bez tiesas sprieduma, un tiek uzskatīts, ka Nomniekam nav un nebūs materiālu vai cita rakstura pretenziju pret Iznomātāju. Par to tiek paziņots Nomniekam, kuram jāveic līgumā paredzētās darbības Nomas objekta atbrīvošanai un pilnīgam norēķinam, saskaņā ar Līguma noteikumiem Līguma izbeigšanas gadījumā;
   5. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku trīs mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Nomas objekts nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.
   6. Nomnieks var vienpusēji atkāpties no Līguma, ja Iznomātājs nepilda Līguma noteikumus. Šādā gadījumā Nomnieks Iznomātājam iesniedz pretenziju un, ja pretenzijā norādītie iebildumi netiek novērsti viena mēneša laikā, Nomniekam ir tiesības izbeigt Līgumu pēc trīs mēnešiem, kad iesniegta pretenzija, par ko Nomnieks paziņo Iznomātājam atsevišķi.
   7. Ja Līgums tiek izbeigts Nomnieka vainas dēļ, tas atlīdzina Iznomātājam zaudējumus, kas radušies Līguma izbeigšanas rezultātā.
   8. Nomnieks ievēro, ka, līgumam beidzoties, Iznomātājs aizliedz Nomniekam lietot Nomas objektu; Iznomātājs ir tiesīgs likt šķēršļus Nomas objekta lietošanai, lai nodrošinātu minētā aizlieguma ievērošanu.
   9. Iznomātājs Nomniekam atlīdzina izdevumus normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.
9. **Pušu atbildība**
   1. Līgums neatbrīvo Iznomātāju un Nomnieku no saistībām pret trešajām personām. Nomnieks nav atbildīgs par Iznomātāja saistībām ar trešajām personām, kā arī Iznomātājs nav atbildīgs par Nomnieka saistībām ar trešajām personām.
   2. Par nodarītajiem zaudējumiem ir atbildīga tā Puse, kuras darbības (bezdarbības) vai nelikumīgās rīcības dēļ zaudējumi radušies.
   3. Nomnieks ir atbildīgs par Sasniedzamo rezultatīvo rādītāju sasniegšanu. Ja Nomnieks tos nesasniedz, tad tas atlīdzina jebkādus zaudējumus un maksājumus, kas rodas Iznomātājam no tā, ka netiek sasniegti noteiktie Sasniedzamie rezultatīvie rādītāji.
   4. Ja Iznomātājs ar savām darbībām traucē Nomniekam realizēt Līgumā noteikto darbību Nomas objektā, tad tas atlīdzina jebkurus zaudējumus un maksājumus, kas rodas Nomniekam.
   5. Nomnieks Iznomātājam var prasīt maksāt līgumsodu 5 % apmērā no maksājamās nomas maksas par vienu nomas gadu, kas noteikta nepiemērojot atlaides, ja Nomnieks nepilda kādu Līgumā noteikto pienākumu.
   6. Iznomātājs Nomniekam var prasīt maksāt līgumsodu 5 % apmērā no maksājamās nomas maksas par vienu nomas gadu, kas noteikta nepiemērojot atlaides, ja Iznomātājs nepilda kādu Līgumā noteikto pienākumu.
   7. Iznomātājs neuzņemas atbildību, ja Nomnieks Nomas objektā nevar realizēt savu saimnieciskās darbības plānu, šajā gadījumā Nomnieks no Iznomātāja nesaņem nekādu izdevumu (nepieciešamo, derīgo, greznuma) atlīdzību par jebkuriem ieguldījumiem, kas saistīti ar Nomas objektu. Nomnieks pats uzņemas risku par visiem iespējamiem zaudējumiem.

**8. Nepārvarama vara**

* 1. Neviena no Pusēm netiks uzskatīta par atbildīgu, ja kādu no Līguma noteikumiem vai tā izpildi vai pienācīgu izpildi aizkavē nepārvaramas varas apstākļi. Par tādiem Puses uzskata: dabas stihijas, katastrofas, epidēmijas, terora aktus, masu nekārtības, karu.
  2. Pusei, kura atsaucas uz nepārvaramas varas apstākļiem kā saistību izpildes apgrūtinājumu vai neiespējamības apstākli, par to nekavējoties ir jāpaziņo otrai Pusei, norādot nepārvaramas varas apstākļus, to iestāšanās laiku un iespējamo izbeigšanos. Šādā gadījumā Puses lemj par līguma tālāku izpildi.

**9. Strīdu izšķiršana**

* 1. Līgumā neregulētajām tiesiskajām attiecībām piemērojami spēkā esošie Latvijas Republikas normatīvie akti.
  2. Ja kāds no šī Līguma noteikumiem zaudē spēku, tas neietekmē pārējo Līguma noteikumu spēkā esamību.
  3. Līguma noteikumus var grozīt, Pusēm rakstiski vienojoties. Grozījumi Līgumā stājas spēkā pēc to noformēšanas rakstiski un abpusējas parakstīšanas. Šajā Līgumā paredzētajos gadījumos Iznomātājam ir tiesības vienpusēji grozīt Līguma noteikumus, neslēdzot par to atsevišķu vienošanos.
  4. Domstarpības Līguma darbības laikā Puses risina sarunu ceļā. Gadījumā, ja kāda Puse uzskata, ka, izpildot Līguma noteikumus, radies strīds, tai rakstiski jāinformē otra Puse, norādot strīda priekšmetu un tā atrisināšanas veidu. Ja Puses 1 (viena) mēneša laikā no brīža, kad iesniegts rakstisks paziņojums par strīda rašanos, neatrisina strīdu pārrunu ceļā, strīds ir risināms normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

**10. Noslēguma jautājumi**

* 1. Līgums ir saistošs abām Pusēm, kā arī līgumslēdzēju Pušu tiesību pārņēmējiem. Tiesību pārņēmējiem 30 dienu laikā Līgums jāpārslēdz.
  2. Gadījumā, ja Līguma darbības laikā normatīvajos aktos tiek paredzēta nomnieka tiesība realizēt nomu ar izpirkuma tiesībām, tad Pusēm ir tiesības vienoties par šāda nosacījuma iekļaušanu Līgumā.
  3. Par rekvizītu maiņu Nomnieks paziņo Iznomātājam 10 dienu laikā pēc veiktajām izmaiņām.
  4. Visi paziņojumi, lūgumi, iesniegumi un citi dokumenti uzskatāmi par iesniegtiem, ja tie nosūtīti kādai no Pusēm ierakstītā sūtījumā vai nosūtīti ar drošu elektronisko parakstu uz Puses norādīto elektronisko pasta adresi.
  5. Līgums sastādīts trijos identiskos eksemplāros ar vienādu juridisko spēku, no kuriem viens glabājas pie Iznomātāja, divi pie Nomnieka.

**11. Pušu rekvizīti un paraksti**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **IZNOMĀTĀJS:**  **Jēkabpils pilsētas pašvaldība**  reģistrācijas Nr. LV90000024205  Brīvības iela 120, Jēkabpils, LV-5201  Banka: AS SEB banka  Kods UNLALV2X  Konts LV87 UNLA 0009 0131 3079 3  elektroniskā pasta adrese: pasts@jekabpils.lv  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  201\_.gada\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | **NOMNIEKS:** |
|  |  | |

1.pielikums

Pie 00.00.2019.

Nomas līguma

**NOMAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS**

1. Nomas objekts sastāv no:
   1. Nekustamā īpašuma Brīvības ielā 187, Jēkabpils, kadastra numurs 5601 002 4117, īpašums sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5601 002 4117, 382 kvadrātmetru platībā un vienas būves ar kadastra apzīmējumu 5601 002 4117 001.

Būves kopējā platība 324,6 kvadrātmetri, apbūves laukums 197,9 kavadrātmetri. Virszemes stāvu skaits: 2; pazemes stāvu skaits: 1; ēkas augstums: 8,6 metri; būvtilpums: 1671 kubikmetri. Būves galvenais lietošanas veids – *Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas*, būves tips – *Viesnīcu ēkas* (tipa kods 12110101).

2019.gada 29.maijā sastādīts Akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā, kods 19018000110000 (12-10.5) “Par objekta Dzīvojamās mājas pārbūve par viesnīcu, Brīvības ielā 187, Jēkabpilī pieņemšanu ekspluatācijā”.

Nekustamais īpašums ir reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatā, nodalījuma Nr.100000103358, uz Jēkabpils pilsētas pašvaldības vārda.

* 1. Nekustamā īpašuma Brīvības ielā 185, Jēkabpils, kadastra numurs 5601 002 4140, īpašums sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5601 002 4140, 320 kvadrātmetru platībā, kas ir labiekārtots (bruģēts) laukums.

Nekustamais īpašums ir reģistrēts Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatā, nodalījuma Nr.100000177574, uz Jēkabpils pilsētas pašvaldības vārda.

1. Nomas objekta abu zemes vienību lietošanas mērķis - komercdarbības objektu apbūve. Pēc spēkā esošā teritorijas plānojuma zemes vienības atrodas Jaukta apbūves teritorija centru apbūves teritorijā. Kods - C.

*Jēkabpils pilsētas domes 2010.gada 4.marta saistošie noteikumi Nr. 6 “Jēkabpils pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” pieejami šeit:* [*https://www.jekabpils.lv/lv/pilseta/planosanas-dokumenti/teritorijas-planojums*](https://www.jekabpils.lv/lv/pilseta/planosanas-dokumenti/teritorijas-planojums)

1. Nekustamajam īpašumam Brīvības ielā 187, Jēkabpils noteikts apgrūtinājums - elektrisko gaisvadu līnijas aizsargjosla - 0,0010 ha platībā.
2. Nekustamajam īpašumam Brīvības ielā 185, Jēkabpils apgrūtinājumi nav noteikti.

Nomas objekta (Brīvības ielā 187 un Brīvības ielā 185, Jēkabpilī)

izvietojuma shēma



Apzīmējumi: Nomas zemes gabala Brīvības ielā 187 ar kadastra apzīmējumu 5601 002 4117 robeža, platība 382 m2.

Nomas zemes gabala Brīvības ielā 185 ar kadastra apzīmējumu 5601 002 4140 robeža, platība 320 m2.

Shēmu sagatavoja zemes ierīcības inženiere D.Akmene

2.pielikums

Pie 00.00.2019.

Nomas līguma

**Tautsaimniecības darbības, kuras nevar veikt īpašumā Brīvības ielā 187, Jēkabpilī**

1. Nomas objekts tiek iznomāts nomnieka darbības aprakstā paredzētās saimnieciskās darbības veikšanai.
2. Paredzētā darbība Brīvības ielā 187, Jēkabpilīnevar būt saistīta ar šādām tautsaimniecības nozarēm (atbilstoši Eiropas Parlamenta un Padomes 2006. gada 20. decembra Regulai (EK) Nr. 1893/2006 ar ko izveido NACE 2. red. saimniecisko darbību statistisko klasifikāciju, kā arī groza Padomes Regulu (EEK) Nr. 3037/90 un dažas EK regulas par īpašām statistikas jomām (Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2006. gada 30. decembris, Nr. L 393)) nomnieka pamatdarbībā (nepārsniedz 50 procentus no neto apgrozījuma):
   1. elektroenerģija, gāzes apgāde, siltumapgāde, izņemot gaisa kondicionēšanu (NACE kods: D);
   2. ūdensapgāde, kā arī notekūdeņu, atkritumu apsaimniekošana un sanācija, izņemot otrreizējo pārstrādi (NACE kods: E);
   3. vairumtirdzniecība un mazumtirdzniecība, izņemot automobiļu un motociklu remontu (NACE kods: G);
   4. finanšu un apdrošināšanas darbības (NACE kods: K);
   5. operācijas ar nekustamo īpašumu (NACE kods: L);
   6. valsts pārvalde un aizsardzība, obligātā sociālā apdrošināšana (NACE kods: O);
   7. azartspēles un derības (NACE kods: R92);
   8. tabakas audzēšana (NACE kods: A01.15) un tabakas izstrādājumu ražošana (NACE kods: C12);
   9. ārpusteritoriālo organizāciju un institūciju darbība (NACE kods: U);
   10. citu darbību, ja to nosaka normatīvie akti.

3.pielikums

Pie 00.00.2019.

Nomas līguma

**Līguma izpildes spēju garantijas nosacījumi**

Atbilstoši Kredītiestāžu likuma un Apdrošināšanas un pārapdrošināšanas likuma normām Iznomātājs ir noteicis šādus garantiju veidus un attiecīgajā garantijā obligāti iekļaujamos nosacījumus un noteikumus:

1. **Izpildes spējas garantijai**
   1. Ir jābūt garantijai, ko izsniegusi:
   2. Latvijas Republikā reģistrēta kredītiestāde, kas saņēmusi Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (turpmāk – FKTK) licenci;
   3. Eiropas Savienības vai Eiropas Ekonomikas zonas valstī (dalībvalstī), vai nedalībvalstī reģistrēta kredītiestāde, kam ir tiesības sniegt finanšu pakalpojumus Latvijā bez FKTK licences saņemšanas, dibinot filiāli vai bez filiāles atvēršanas, ja FKTK ir saņēmusi atbilstošu paziņojumu no šīs valsts kredītiestāžu uzraudzības iestādes;
   4. cita kredītiestāde, kura neatbilst nevienam iepriekš minētajam nosacījumam, ja tās izsniegtu garantiju ir apstiprinājusi Latvijas Republikā reģistrēta kredītiestāde, kas saņēmusi FKTK licenci;
   5. apdrošināšanas sabiedrība vai Latvijas Republikā reģistrēta dalībvalsts vai nedalībvalsts apdrošinātāja filiāle, vai apdrošināšanas sabiedrība, kas veic darbību Latvijas Republikā, ievērojot pakalpojumu sniegšanas brīvības principu, ja tā saņēmusi FKTK licenci attiecīgajā jomā vai ir ieguvusi tiesības darboties Latvijas Republikā attiecīgajā jomā saskaņā ar Apdrošināšanas un pārapdrošināšanas likumu.
2. **Izpildes spējas garantijā obligāti jābūt iekļautiem šādiem noteikumiem un nosacījumiem:**
   1. garantijas devējs apņemas samaksāt Iznomātāja pieprasīto summu garantijas summas robežās pēc pirmā rakstiskā Iznomātāja pieprasījuma, kurā Iznomātājs norādījis, ka Nomnieks līgumā noteiktā kārtībā nav sasniedzis Eiropas Savienības līdzfinansētā projekta “Jēkabpils Daugavas kreisā krasta degradēto teritoriju atjaunošana un publiskās infrastruktūras uzlabošana uzņēmējdarbības attīstībai”, projekta identifikācijas Nr. 5.6.2.0/16/I/021 sasniedzamos rezultatīvos rādītājus;
   2. garantijas devējs apņemas samaksāt Iznomātāja pieprasīto summu garantijas summas robežās pēc pirmā rakstiskā Iznomātāja pieprasījuma, kurā Iznomātājs norādījis, ka nomas līgums ticis izbeigts Nomnieka vainas dēļ pirms 2022.gada 31.decembra.
   3. garantija ir spēkā no dienas, kad nomnieks iesniedz Jēkabpils pilsētas pašvaldībai izpildes spējas garantiju, un tai jābūt spēkā līdz 2022.gada 31.decembrim;
   4. garantijas summa ir 25 000,00 *euro (divdesmit pieci tūkstoši eiro un 00 centi);*
   5. garantija no Nomnieka puses ir neatsaucama;
   6. Iznomātājam nav jāpieprasa garantijas summa no Nomnieka pirms prasības iesniegšanas garantijas devējam;
   7. garantijai piemērojami Starptautiskās tirdzniecības palātas [International Chamber of Commerce (ICC)] izdotie Vienotie noteikumi par pieprasījumu garantijām („Uniform Rules for Demand Guaranties”, ICC Publication No.758), bet attiecībā uz jautājumiem, kurus neregulē minētie Starptautiskās tirdzniecības palātas noteikumi, šai garantijai piemērojami Latvijas Republikas normatīvie akti. Prasības un strīdi, kas saistīti ar šo garantiju, izskatāmi Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem tiesību aktiem.