

Projekts
Pielikums Nr.2
Nolikumam
nekustamā īpašuma Brīvības ielā 90A, Rīgā
(kadastra numurs 0100 028 0055)
nomas un apbūves tiesību mutiskai izsolei

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMAS UN APBŪVES TIESĪBU LĪGUMS Nr. _____

Rīgā 2020. gada ____.

AS "Rīgas Centrāltirgus", vienotais reģistrācijas numurs 50003249741, juridiskā adrese Rīga, Nēģu iela 7, LV-1050, tās valdes priekšsēdētāja Arta Druvinieka, valdes locekļa Valda Karniša un valdes locekļa Kaspara Zaula personās, kuri rīkojas uz statūtu pamata, turpmāk – Iznomātājs vai Zemesgabala īpašnieks, no vienas puses, un

_____, turpmāk – Nomnieks vai Apbūves tiesīgs, no otras puses,

abas kopā turpmāk sauktas – Puses, pamatojoties uz:

1) AS "Rīgas Centrāltirgus" valdes 22.05.2019. lēmumu Nr.02-1/262 (prot. Nr.23) un AS "Rīgas Centrāltirgus" ārkārtas akcionāru sapulces 15.08.2019. lēmumu (prot. Nr. 5), ar kuriem atbalstīta Vidzemes tirgus attīstības koncepcijā izstrādātā risinājuma alternatīva – Vidzemes tirgus attīstībai un apsaimniekošanai rīkot nomas tiesību izsoli uz 30 gadiem;

2) AS "Rīgas Centrāltirgus" valdes _____.2019. lēmumu Nr.02-1/____ (prot. Nr.____) un AS "Rīgas Centrāltirgus" ārkārtas akcionāru sapulces _____.2019. lēmumu (prot. Nr.____), ar kuriem apstiprināts Nekustamā īpašuma Brīvības ielā 90A, Rīgā (kadastra Nr.0100 028 0055) nomas un apbūves tiesību mutiskas izsoles nolikums, turpmāk - Nolikums;

3) Iznomāšanas komisijas nekustamā īpašuma Brīvības ielā 90A, Rīgā (kadastra Nr.0100 028 0055) nomas un apbūves tiesību izsoles organizēšanai (turpmāk – Komisija) apstiprinātajiem nekustamā īpašuma Brīvības ielā 90A, Rīgā (kadastra Nr.0100 028 0055) nomas un apbūves tiesību izsoles (_____.2019. sēdes protokols Nr.____) rezultātiem,

noslēdz šāda satura Nekustamā īpašuma nomas līgumu, turpmāk – Līgums:

1. Līguma priekšmets

- 1.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem nomā nekustamo īpašumu Brīvības ielā 90A, Rīgā, kura sastāvā ietilpst zemes gabals 20 028 m² platībā (kadastra apzīmējums 0100 028 0055) (turpmāk – Zemes gabals) un uz Zemes gabala esošas būves – vēsturiskie tirdzniecības paviljoni ar kadastra apzīmējumu 0100 028 0055 001 un 0100 028 0055 002 (turpmāk – Būves). Iznomātāja īpašuma tiesības uz Zemes gabalu un Būvēm nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2957. Zemes gabals un Būves turpmāk kopā saukti – Nekustamais īpašums.
- 1.2. Nekustamais īpašums atrodas Vidzemes tirgus teritorijā, kurai ar Rīgas domes 11.06.1996. lēmumu Nr.3325 piešķirts tirgus statuss. Nekustamais īpašums saskaņā ar Rīgas domes 2006.gada 7.februāra saistošo noteikumu Nr.38 "Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" 8.3.20.punktu atrodas Rīgas vēsturiskā centra aizsardzības teritorijā. Pēc Rīgas vēsturiskā centra teritorijas plānotās izmantošanas Nekustamais īpašums atrodas publiskās apbūves teritorijā P1 – tirgus, kur dominē tirdzniecības, pakalpojumu un darījumu funkcija.
- 1.3. Zemes gabala robežu plāns tiek pievienots Līgumam kā Pielikums Nr.1, kas ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.

- 1.4. Nekustamā īpašuma iznomāšanas mērķis ir Nekustamā īpašuma atjaunošana un attīstīšana atbilstoši 28.03.2019. SIA "INEX arhitekti", reģistrācijas Nr.42103088148 (arhitekts J.Biķis, interjera dizainere Z.Biķe), izstrādātajam Vidzemes tirgus attīstības priekšlikumam (turpmāk – Vidzemes tirgus attīstības priekšlikums) (Līguma pielikums Nr.2), Vidzemes tirgus darbības nodrošināšana, Nekustamā īpašuma uzturēšana un apsaimniekošana, ievērojot, ka Nekustamajā īpašumā visā Līguma darbības laikā Nomnieks:
 - 1.4.1. īsteno Vidzemes tirgus attīstības priekšlikumu, tostarp:
 - 1.4.1.1. 30 (trīsdesmit) mēnešu laikā no Līguma spēkā stāšanās par saviem līdzekļiem:
 - 1.4.1.1.1. izstrādā būvniecības tehnisko dokumentāciju atbilstoši būvniecības jomu regulējošo normatīvo aktu prasībām un saskaņo to visās instancēs un Rīgas pilsētas būvvaldē. Nekustamā īpašuma atjaunošanas un attīstīšanas būvniecības darbi sadalāmi 2 (divās) kārtās, 1.kārtā paredzot Līguma 1.4.1.1.2., 1.4.1.1.3. un 1.4.1.1.4.apakšpunktos noteikto darbu izpildi, objektu izbūvi atbilstoši Vidzemes tirgus attīstības priekšlikumā norādītajam zonējumam un nodošanu ekspluatācijā, un 2.kārtā paredzot Līguma 1.4.1.2.punktā norādīto objektu izbūvi atbilstoši Vidzemes tirgus attīstības priekšlikumā norādītajam zonējumam un nodošanu ekspluatācijā;
 - 1.4.1.1.2. demontē uz zemes gabala esošās ēkas un būves ar kadastra apzīmējumiem 0100 028 0055 003, 0100 028 0055 004, 0100 028 0055 005, 0100 028 0055 006, 0100 028 0055 007, 0100 028 0055 008, 0100 028 0055 009, 0100 028 0055 010, 0100 028 0055 011, 0100 028 0055 015, 0100 028 0055 016, 0100 028 0055 017, 0100 028 0055 019, 0100 028 0055 020, 0100 028 0055 021, 0100 028 0055 022, 0100 028 0055 023, 0100 028 0055 024, 0100 028 0055 025, 0100 028 0055 026, 0100 028 0055 027, 0100 028 0055 028, 0100 028 0055 029, 0100 028 0055 030, 0100 028 0055 031, 0100 028 0055 032, 0100 028 0055 038, 0100 028 0055 040, 0100 028 0055 044, 0100 028 0055 045, 0100 028 0055 046, 0100 028 0055 047 un 0100 028 0055 048, lai atbrīvotu teritoriju mūsdienīgam funkcionālam zonējumam un ēkām;
 - 1.4.1.1.3. atjauno, nodod ekspluatācijā un attīsta divas esošās vēsturiskās tirgus ēkas ar kadastra apzīmējumiem 0100 028 0055 001 un 0100 028 0055 002;
 - 1.4.1.1.4. uzbūvē noliktavas ēku pie vēsturiskās tirgus ēkas ar kadastra apzīmējumu 0100 028 0055 002, kā arī saldētavas ēku, daudzfunkcionālu ēku ar skatuvi un palīgtelpām, izvietojot jaunbūvējamu nojumes/pergolas konstrukciju, kas savieno abas vēsturiskās tirgus ēkas; izbūvē stacionārās tirdzniecības vietas tirgus laukumā, izveido apzaļumotu rekreatīvo zonu blakus esošajai 5-stāvu dzīvojamajai ēkai Brīvības ielā 90, Rīgā, izbūvē autostāvvietas, kā arī veic citus teritorijas labiekārtošanas (t.sk. apzaļumošanas) darbus saskaņā Vidzemes tirgus attīstības priekšlikumu, nododot visus minētos objektus ekspluatācijā;
 - 1.4.1.2. 42 (četrdesmit divu) mēnešu laikā no Līguma spēkā stāšanās par saviem līdzekļiem uzbūvē uz zemes gabala un nodod ekspluatācijā 20 m augstu 6-stāvu darījumu ēku ar tirdzniecības platībām 1.stāvā un ēkai piesaistītajām autostāvvietām, kā arī labiekārto (t.sk. apzaļumo) darījuma ēkai pieguļošo teritoriju.
 - 1.4.2. atbild par tirgus statusa saglabāšanu teritorijai Vidzemes tirgū, ievērojot Rīgas domes saistošo noteikumu prasības par kārtību, kādā tiek piešķirts tirgus statuss un tirgus pārvaldītājs saskaņo ar Rīgas pilsētas pašvaldību tirgus noteikumus;
 - 1.4.3. nodrošina, ka tiek īstenotas kultūras aktivitātes, kuras akcentē Vidzemes tirgus apkaimes identitāti, pasākumu rīkošanā iesaistoties vietējo iedzīvotāju kopienai un tās izteiktajām iniciatīvām;
 - 1.4.4. nodrošina, ka tiek atbalstīta juridisko personu – nevalstisku organizāciju (biedrības, nodibinājumi) un privātu komercsabiedrību iniciatīva kultūras pasākumu organizēšanā,

saskaņojot Nekustamā īpašuma nepieciešamās daļas izmantošanu un nodrošinot publiski pieejamu, radošu un atvērtu mijiedarbes telpu, veicinot Vidzemes tirgus apkaimes attīstību un tās iedzīvotāju līdzdalību;

- 1.4.5. nodrošina, ka prioritāri tiek ierādītas tirdzniecības vietas zemniekiem, kuri ražo/pārdod vietējo lauksaimniecības produkciju, mājražotājiem, amatniekiem un tml., kā arī mazumtirdzniecības dalībniekiem, kas nodarbojas ar ekoloģisko (bioloģisko) produktu tirdzniecību.

2. Līguma termiņš

- 2.1. Līgums stājas spēkā pēc Līguma un Nekustamā īpašuma pieņemšanas – nodošanas akta abpusējas parakstīšanas dienā, kad Līguma ir reģistrēts AS "Rīgas Centrāltirgus" lietvedībā.
- 2.2. Līgums ir spēkā 30 (trīsdesmit) gadus no Līguma spēkā stāšanās dienas.

3. Nomas maksa un norēķinu kārtība

- 3.1. Nomas maksa ir maksa par Nekustamā īpašuma lietošanu. Nomas maksa saskaņā ar _____.2020. izsoles rezultātu par Nekustamo īpašumu, ir:
 - 3.1.1. EUR ___ mēnesī (bez PVN) – no Līguma spēkā stāšanās dienas līdz Līguma 1.4.1.1.apakšpunktā norādīto darbu pabeigšanai un objektu nodošanai ekspluatācijā, bet ne ilgāk kā 30 (trīsdesmit) mēnešus no Līguma spēkā stāšanās dienas (atkarībā no tā, kurš no nosacījumiem iestāsies agrāk);
 - 3.1.2. EUR ___ mēnesī (bez PVN) – no Līguma 1.4.1.1.apakšpunktā norādīto darbu pabeigšanas un objektu nodošanas ekspluatācijā, bet ne vēlāk kā no 31. (trīsdesmit pirmā) mēneša no Līguma spēkā stāšanās dienas (atkarībā no tā, kurš no nosacījumiem iestāsies agrāk) līdz Līguma 1.4.1.2. norādīto objektu būvniecības darbu pabeigšanai un nodošanai ekspluatācijai, bet ne ilgāk kā līdz 42. (četrdesmit otrajam) mēnesim ieskaitot no Līguma spēkā stāšanās dienas (atkarībā no tā, kurš no nosacījumiem iestāsies agrāk);
 - 3.1.3. EUR ___ mēnesī (bez PVN) – no Līguma 1.4.1.2.apakšpunktā norādīto darbu pabeigšanas un objektu nodošanas ekspluatācijā, bet ne vēlāk kā no 43. (četrdesmit) trešā mēneša no Līguma spēkā stāšanās dienas (atkarībā no tā, kurš no nosacījumiem iestāsies agrāk) līdz Līguma termiņa beigām.
- 3.2. Papildus nomas maksai Nomnieks atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa likumā spēkā esošai nodokļa likmei maksā pievienotās vērtības nodokli (turpmāk arī – PVN).
- 3.3. Maksa par apbūves tiesību ir iekļauta Nekustamā īpašuma nomas maksā.
- 3.4. Nekustamā īpašuma nomas maksu saskaņā ar Līguma 3.1.apakšpunktu Nomnieks maksā ar Līguma spēkā stāšanās dienu.
- 3.5. Nekustamā īpašuma nomas maksu Nomnieks maksā atbilstoši Iznomātāja izrakstītiem rēķiniem. Maksājumus Nomnieks veic pa kalendārajiem mēnešiem un tie jāieskaita AS "Rīgas Centrāltirgus" (nodokļu maksātāja Nr.50003249741) kontā Nr. LV62PARX0001104210405, AS "Citadele banka", kods PARXLV22, par kārtējo mēnesi līdz mēneša 15. (piecpadsmitajam) datumam. Maksājums tiek uzskatīts par izpildītu dienā, kad tas ir saņemts Iznomātāja norēķinu kontā. Iznomātāja rēķini tiek sūtīti uz Nomnieka norādīto e-pastu: _____. Rēķina nesāņemšana nav uzskatāma par attaisnojumu nomas maksas samaksas neveikšanai Līgumā norādītajā termiņā.
- 3.6. Līguma darbības laikā Nomnieks patstāvīgi un savlaicīgi maksā nekustamā īpašuma nodokli un visus citus nodokļus un nodevas, kas paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos un attiecas uz Nekustamo īpašumu.

- 3.7. Nomnieks septiņu darba dienu laikā no izsoles dienas Iznomātājam veic maksājumu 1815 EUR (ar PVN 21%) apmērā par Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas vērtējuma veikšanas izdevumu kompensēšanu.
- 3.8. Par šajā Līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumu Nomnieks Iznomātājam maksā nokavējuma procentus 0,1% apmērā no kavētās maksājuma summas par katru nokavēto dienu.
- 3.9. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski nosūtot Nomniekam attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt Nekustamā īpašuma nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā, ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret Līguma 3.1.apakšpunktos noteikto nomas maksu vai pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10% apmēru. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar trešo nomas gadu, atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem.
- 3.10. Ja Nomnieks nepiekrīt šī Līguma 3.9. punktā noteiktajā kārtībā pārskatītajam nomas maksas apmēram, Nomniekam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, par to rakstiski informējot Iznomātāju vienu mēnesi iepriekš. Šādā gadījumā Nomnieks nesaņem no Iznomātāja nekādu izdevumu (ne nepieciešamo, ne derīgo, ne greznuma izdevumu) atlīdzību par būvprojekta sagatavošanā veiktajiem ieguldījumiem un/vai jebkuriem citiem ieguldījumiem un/vai izdevumiem, kas saistīti ar Nekustamo īpašumu vai Nomas līguma izpildi.
- 3.11. Līgumā noteikto Nomnieka saistību pilnīgas izpildes nodrošinājumam tiek noteikts depozīts Līguma 3.1.3.apakšpunktā norādītās mēneša nomas maksas trīskāršā apmērā ar PVN, kas atbilst EUR ____ (_____) (turpmāk saukts – “Nodrošinājuma depozīts”). Drošības naudas summu 8454,27 EUR (ar PVN) apmērā, kuru Nomnieks iemaksājis Nekustamā īpašuma izsoles nolikumā noteiktajā kārtībā, Iznomātājs ieskaita Nodrošinājuma depozīta summā. Saskaņā ar Nolikuma noteikumiem Nomnieks pirms šī Līguma parakstīšanas ir ieskaitījis Iznomātāja bankas kontā starpību starp Nodrošinājuma depozīta summu un saskaņā ar Nolikumu samaksāto drošības naudu. Nodrošinājuma depozītu Iznomātājs ņemas veidā patur visu Līguma darbības laiku Līgumā noteikto Nomnieka saistību pilnīgas izpildes nodrošinājumam. Iznomātājam ir tiesības Nodrošinājuma depozītu novirzīt Nomnieka neizpildīto Līguma saistību dzēšanai, tai skaitā, nomas maksas parādu un/vai citu līgumā noteikto maksājumu un/vai nokavējumu procentu, un/vai līgumsodu segšanai, kā arī Nekustamajam īpašumam vai Jaunceļamajām būvēm radīto zaudējumu segšanai, kas radušies Nomnieka darbības vai bezdarbības vai Līgumā noteikto saistību neizpildes rezultātā, t.sk, arī zaudējumiem, kas atklājas pēc nodošanas-pieņemšanas akta parakstīšanas, Līguma darbībai izbeidzoties. Ja Nodrošinājuma depozīta summa netiek izlietota līdz Līguma darbības beigām un Nomnieka neizpildīto saistību ieturējumam, atlikušo Nodrošinājuma depozīta summu, ja tāda ir, Iznomātājs atmaksā Nomniekam 30 (trīsdesmit) darba dienu laikā pēc Līguma darbības beigām.
- 3.12. Ja Nodrošinājuma depozīta apmērs Līguma darbības laikā samazinās par 30 % (trīsdesmit procentiem) no sākotnējās Līguma 3.11.punktā norādītās summas, Nomniekam ir pienākums 5 (piecu) darba dienu laikā no Iznomātāja attiecīga rēķina saņemšanas veikt maksājumu tādā apmērā, lai atjaunotu Nodrošinājuma depozīta summu Līguma 3.11.punktā norādītajā apmērā.

4. Pušu pienākumi un tiesības

- 4.1. Nekustamā īpašuma stāvoklis Nomniekam ir zināms. Nekustamais īpašums tiek iznomāts tādā stāvoklī, kādā tas ir nodošanas dienā un kāds ir fiksēts Līgumam pievienotajā Nekustamā īpašuma nodošanas – pieņemšanas aktā. Ar minētā akta parakstīšanas dienu Nomnieks uzņemas atbildību par Nekustamā īpašuma uzturēšanu un saglabāšanu kā krietns un rūpīgs saimnieks.

- 4.2. Nomniekam ir pienākums par saviem līdzekļiem veikt Nekustamā īpašuma atjaunošanu atbilstoši Līguma noteikumiem, tostarp, ievērojot Līguma 1.4. punktā un tā apakšpunktos noteiktās prasības, un atbilstoši Komisijā iesniegtajam un apstiprinātajam Nomnieka Nekustamā īpašuma attīstības plānam (turpmāk – Nekustamā īpašuma attīstības plāns).
- 4.3. Atbilstoši kultūrvēsturiskajai vērtībai Nomniekam ir pienākums par saviem līdzekļiem atjaunot vēsturiskos tirdzniecības paviljonus (kadastra apzīmējumi 0100 028 0055 001 un 0100 028 0055 002), ievērojot normatīvo aktu prasības.
- 4.4. Iznomātājs neuzņemas atbildību par to, ja Nomnieks Nekustamajā īpašumā nevarēs realizēt savu Nekustamā īpašuma attīstības plānu atbilstoši izsoles nolikumā un Līgumā izvirzītajiem nosacījumiem un šajā sakarā Nomnieks uzņemas risku par visiem iespējamiem zaudējumiem. Šajā gadījumā Nomnieks nesaņem no Iznomātāja nekādu izdevumu (ne nepieciešamo, ne derīgo, ne greznuma izdevumu) atlīdzību par būvprojekta sagatavošanā veiktajiem ieguldījumiem un/vai jebkuriem citiem ieguldījumiem, kas saistīti ar Nekustamo īpašumu.
- 4.5. Nomniekam ir pienākums:
 - 4.5.1. 6 (sešu) mēnešu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas saskaņot ar Iznomātāju Nekustamā īpašuma projektēšanas darba uzdevumu atbilstoši Vidzemes tirgus attīstības priekšlikumam un Līguma 1.4.1.1. un 1.4.1.2. apakšpunktos noteiktajam;
 - 4.5.2. 18 (astoņpadsmit) mēnešu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā atbilstoši Vidzemes tirgus attīstības priekšlikumam un šī Līguma 1.4.1.1. un 1.4.1.2. apakšpunktos noteiktajam izstrādāt un saskaņot Nekustamā īpašuma būvniecības dokumentāciju, saskaņojot to ar Iznomātāju;
 - 4.5.3. 30 (trīsdesmit) mēnešu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas izpilda Līguma 1.4.1.1.2., 1.4.1.1.3. un 1.4.1.1.4. punktā norādītos pienākumus;
 - 4.5.4. 42 (četrdesmit divu) mēnešu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas izpilda Līguma 1.4.1.2. noteikto pienākumu.
 - 4.5.5. 42 (četrdesmit divu) mēnešu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas pabeigt būvdarbus normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un nodot Nekustamo īpašumu ekspluatācijā Vidzemes tirgus attīstības priekšlikumā norādītajā apjomā.
- 4.6. Iznomātājs Līguma 4.5.1., 4.5.2. un 4.5.3. apakšpunktos noteiktos termiņus var pagarināt, noslēdzot attiecīgu vienošanos, ja Nomniekam Līguma 4.5.1., 4.5.2. un 4.5.3. apakšpunktos noteikto pienākumu izpilde ir aizkavējusies objektīvu, no Nomnieka neatkarīgu apstākļu dēļ, par ko Iznomātājam ir iesniegti šo faktu apliecinājoši dokumenti un paskaidrojumi.
- 4.7. Nomniekam ir pienākums Nekustamā īpašuma būvniecības dokumentācijā paredzēt uz Zemes gabala esošo būvju, kas norādītas Līguma 1.4.1.1.2. apakšpunktā, nojaukšanu un desmit darba dienu laikā no būvju nojaukšanas darbu pabeigšanas un izziņu par būvju neesamību saņemšanas Rīgas pilsētas būvvaldē iesniegt nepieciešamos dokumentus Iznomātājam, lai varētu *Valsts zemes dienestā un Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļā dzēst nojauktās būves no valsts kadastra informācijas sistēmas un Nekustamā īpašuma sastāva zemesgrāmatā.*
- 4.8. Nomnieks jebkurus būvdarbus var uzsākt tikai saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātu un saskaņotu (tai skaitā ar Iznomātāju) būvniecības dokumentāciju un pēc veicamo darbu, to apjomu, plānoto ieguldījumu apjomu, tāmju saskaņošanas ar Iznomātāju, ievērojot visus būvniecību regulējošos normatīvos aktus un pēc tam, kad būvatļaujā (kura kļuvusi neapstrīdama), apliecinājuma kartē vai paskaidrojuma rakstā izdarīta atzīme par normatīvajos aktos noteikto nosacījumu izpildi un būvvaldē reģistrēti būvdarbu uzsākšanai nepieciešamie dokumenti. Būvdarbu izpildei Nomnieks piesaista tikai būvuzņēmēju vai kvalificētus speciālistus, kuri ir tiesīgi veikt attiecīgos būvdarbus.

- 4.9. Nomnieks 2 (divu) nedēļu laikā pēc būvniecības dokumentācijas akceptēšanas Rīgas pilsētas būvvaldē iesniedz Iznomātājam vienu akceptētās būvniecības dokumentācijas eksemplāru.
- 4.10. Nomniekam ir pienākums pirms parakstīšanas iepriekš saskaņot ar Iznomātāju aktus par izpildīto darbu pieņemšanu (Forma 2) un Kopsavilkumu par izpildīto darbu pieņemšanu (Forma 3).
- 4.11. Nomniekam ir pienākums pieprasīt no būvdarbu veicēja būvniecības līguma izpildes garantiju uz būvdarbu veikšanas laiku un ne mazāk kā 60 (sešdesmit) mēnešu garantijas laika garantiju pēc būvdarbu pabeigšanas. Būvdarbu garantijai jābūt noformētai uz Iznomātāja vārda un tai ir jābūt spēkā arī tad, ja Līgums tiek izbeigts pirms garantijas termiņa beigām, un šajā gadījumā Iznomātājs ir tiesīgs vērsties pie būvuzņēmēja ar prasību novērst garantijas termiņa laikā konstatētos būvdarbu trūkumus un defektus. Nomnieka pienākums ir pirms būvdarbu uzsākšanas iesniegt Iznomātājam Nomnieka un būvuzņēmēja parakstītu apliecinājumu par minēto prasību izpildi.
- 4.12. Nomniekam ir pienākums ne vēlāk kā viena mēneša laikā pēc būvdarbu pabeigšanas iesniegt Iznomātājam sekojošu dokumentu oriģinālus – aktu par būvju nodošanu ekspluatācijā, būvju kadastrālās uzmērīšanas lietas, par veiktajiem darbiem izdarītos maksājumus apliecinājošus dokumentus, 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.
- 4.13. Nomniekam ir tiesības normatīvajos aktos noteiktā kārtībā novietot uz Zemes gabala īslaicīgas lietošanas būves, kuras nav ietvertas Vidzemes tirgus attīstības priekšlikumā tikai tad, ja par to ir saņemta Iznomātāja iepriekšēja rakstiska piekrišana. Jebkādu citus būvniecības darbus, kuri nav ietverti Vidzemes tirgus attīstības priekšlikumā un ar iznomātāju saskaņotajā būvniecības dokumentācijā, Nomniekam ir aizliegts veikt.
- 4.14. Visā Līguma darbības laikā Nomnieks:
- 4.14.1. apņemas rūpēties par Nekustamo īpašumu kā krietnam un rūpīgam saimniekam un atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām;
- 4.14.2. apņemas nest visas uz Nekustamo īpašumu gulstošās nastas, apgrūtinājumus un to uzturēšanai vajadzīgos izdevumus;
- 4.14.3. uzņemas pilnu atbildību par Nekustamā īpašuma ekspluatāciju saskaņā ar normatīvo aktu prasībām un atbilstoši būvju lietošanas dokumentācijai, par saviem līdzekļiem veic pilnu Nekustamā īpašuma apsaimniekošanu un uzturēšanu, nodrošina un atbild par Nekustamā īpašuma lietošanas drošības, ugunsdrošības, darba drošības, sanitāro un citu valsts un pašvaldības institūciju reglamentējošo noteikumu un prasību ievērošanu Nekustamajā īpašumā, atbild par būvju konstrukciju pasargāšanu no bojājumiem un inženiertehnisko tīklu, sistēmu un iekārtu ekspluatāciju, kā arī veic Zemes gabala un tam pieguļošās teritorijas uzkopšanu, veicot to patstāvīgi vai slēdzot līgumus attiecīgajiem piegādes uzņēmumiem, veicot samaksu saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem un uzņemoties atbildību par šo maksājumu veikšanu. Par avārijas situācijām Nomnieks nekavējoties paziņo organizācijām, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpi, veic neatliekamās pasākumus avārijas likvidēšanai un informē Iznomātāju;
- 4.14.4. apņemas ievērot Latvijas Republikā spēkā esošo normatīvos aktus un nepieļaut to pārkāpumus, kā arī nodrošināt šī noteikuma izpildi no visiem Nekustamā īpašuma lietotājiem;

- 4.14.5. apņemas atlīdzināt visus zaudējumus, kurus ar savu darbību vai bezdarbību, ar nodomu vai aiz neuzmanības, būvējot, ekspluatējot vai uzturot būves neatbilstoši būvniecību regulējošo un citu normatīvo aktu prasībām, nodara Izmomātājam vai trešajām personām;
- 4.14.6. apņemas lietot Nekustamo īpašumu tikai Līgumā noteiktajam mērķim.
- 4.15. Nomniekam jānodrošina Nekustamo īpašumu ar nepieciešamajiem apsaimniekošanas un komunālajiem pakalpojumiem (piemēram, siltumapgāde, elektroenerģija, ūdensapgāde, kanalizācija, kā arī atkritumu savākšana un piegulošās teritorijas uzkopšana u.c.), jāveic to patstāvīgi vai jāslēdz līgumus ar attiecīgajiem uzņēmumiem, jāveic samaksu saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem un jāuzņemas atbildību par šo maksājumu veikšanu.
- 4.16. Nomnieks veic Nekustamā īpašuma apsardzi par saviem līdzekļiem.
- 4.17. Nomnieks nesāņem nekādu atlīdzību no Izmomātāja par Nekustamajā īpašumā veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem (ne nepieciešamajiem, ne derīgajiem, ne greznuma izdevumiem).
- 4.18. Nomniekam ir pienākums izpildīt pašvaldības institūciju un Izmomātāja prasības, kas attiecas uz Nekustamā īpašuma un apkārtējās teritorijas uzturēšanu kārtībā, ļaut Izmomātāja pārstāvjiem veikt visu Īpašuma telpu tehnisko pārbaudi, nodrošināt pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā. Nomnieks par saviem līdzekļiem apņemas pildīt arī citus normatīvajos aktos Nomniekam un Nekustamā īpašuma īpašniekam noteiktos pienākumus saistībā ar Nekustamo īpašumu, tostarp ar patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu, kadastrālo uzmērīšanu, kadastra datu aktualizēšanu, reģistrēšanu un dzēšanu, nepieciešamības gadījumā saņemot Izmomātāja pilnvaru, un atbild par to neizpildi.
- 4.19. Ja Nekustamajam īpašumam ir radušies bojājumi, tad Nomnieks nekavējoties novērš radušos bojājumus un sedz ar bojājumu novēršanu saistītos izdevumus, turpinot maksāt nomas maksu pilnā apmērā.
- 4.20. Nomniekam ir tiesības organizēt Zemes gabalā mazumtirdzniecību normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 4.21. Ar Izmomātāja rakstisku piekrišanu Nomniekam ir tiesības nodot Nekustamo īpašumu apakšnomā, ievērojot, ka vienam apakšnomniekam iznomājamās mazumtirdzniecības vietas platība nedrīkst pārsniegt 100 m². Nomnieka pienākums ir iesniegt saskaņojamos apakšnomas līgumus Izmomātājam un līgumā ietvert nosacījumu, ka tas stājas spēkā pēc Izmomātāja piekrišanas saņemšanas. Apakšnomas līgums jāiesniedz Izmomātājam. Izmomātāja rakstiska piekrišana nav nepieciešama, ja Nomnieks nodod apakšnomā iznomājamo mazumtirdzniecības vietas platību līdz 100 m² uz laiku ne ilgāk kā 6 mēneši.
- 4.22. Nomniekam ir pienākums ievērot Zemes gabala 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.
- 4.23. Nomniekam ir tiesības, ievērojot normatīvo aktu prasības un ierobežojumus, Nekustamā īpašuma teritorijā izvietot izkārtnes informāciju un reklāmu, kas saistīta ar Vidzemes tirgus darbību, ievērojot vienotu stilistiku atbilstoši Rīgas pilsētas pašvaldībā noteiktajai kārtībai, iepriekš to saskaņojot ar Izmomātāju. Nomnieka izvietotās izkārtnes, informācija un reklāma ir Nomnieka īpašums un Nomniekam tās jānoņem pēc Līguma darbības beigšanās, atjaunojot izkārtņu un reklāmu piestiprināšanas virsmas.
- 4.24. Ja Nomnieks nepilda kādu no Līgumā noteiktajiem pienākumiem vai noteiktajā termiņā nav to izpildījis un nav novērsis šo pārkāpumu Izmomātāja norādītajā termiņā, Izmomātājam ir tiesības veikt šo pienākumu pašam vai pieaicinot trešās personas un

iesniegt Nomniekam rēķinu par šī pienākuma izpildei izlietotajiem naudas līdzekļiem divkārsā apmērā, kurš pēc Iznomātāja ieskatiem jāapmaksā 15 (piecpadsmit) kalendāro dienu laikā no tā saņemšanas vai arī šī summa ieturama no Nodrošinājuma depozīta.

- 4.25. Nomnieks pats sedz visus izdevumus, kas tam rodas sakarā ar savu Līgumā noteikto tiesību izmantošanu un pienākumu izpildi.

5. Apdrošināšana

- 5.1. Nomnieks apņemas 5 (piecu) darba dienu laikā pēc Līguma spēkā stāšanās, saskaņojot ar Iznomātāju apdrošināšanas noteikumus, apdrošināt Būves pret visa veida riskiem, t.sk., pret būvniecības riskiem, par saviem līdzekļiem un nodrošināt apdrošināšanas nepārtrauktību visā Līguma darbības laikā. Apdrošināšanas atlīdzības lielums tiek noteikts Būvju atjaunošanas vērtībā, pie nosacījuma, ka minimālā atjaunošanas vērtība nav mazāka par ___ EUR kvadrātmetrā. Kā apdrošināšanas atlīdzības saņēmējs polisē jānorāda Iznomātājs. Apdrošināšanas polise (polises) un apdrošināšanas prēmijas maksājuma samaksu apdrošināšanas līgumā noteiktajā termiņā apliecinošs dokuments iesniedzams Iznomātājam piecu darba dienu laikā pēc attiecīga apdrošināšanas līguma noslēgšanas. Iestājoties apdrošināšanas gadījumam, Nomnieks apņemas nekavējoties samaksāt Iznomātājam starpību starp radītiem zaudējumiem un apdrošināšanas kompānijas izmaksāto summu.
- 5.2. Nomnieka pienākums ir visā Līguma darbības laikā apdrošināt savu civiltiesisko atbildību. Kopējais atbildības limits apdrošināšanas polises ietvaros nevar būt mazāks par ___ EUR, atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam nevar būt mazāks par ___ EUR.
- 5.3. ___ EUR.
- 5.4. Ja iestājas apdrošināšanas gadījums, Iznomātājs pēc apdrošināšanas atlīdzības saņemšanas un bojājumu novēršanas ietvaros veikto remonta darbu pabeigšanas apmaksā šim nolūkam taisītos Nomnieka izdevumus, taču tikai tādā apmērā, kas nepārsniedz faktiski izmaksātās apdrošināšanas atlīdzības summu. Maksājums tiek veikts, pamatojoties uz apdrošināšanas līgumā noteiktajā kārtībā apstiprinātiem izdevumu aprēķiniem un Nomnieka iesniegtajiem rēķiniem.
- 5.5. Ja Nomnieka darbības vai bezdarbības dēļ Nekustamajam īpašumam radies bojājums, kura novēršanu apdrošinātājs nesedz, Nomnieks novērš radušos bojājumus, sedzot ar to saistītos izdevumus. Ja Nomnieks nepilda šo pienākumu, Iznomātājam ir tiesības veikt nepieciešamo remontu un iesniegt Nomniekam rēķinu par remontdarbu veikšanai izlietotajiem naudas līdzekļiem divkārsā apmērā, kurš jāapmaksā 15 (piecpadsmit) kalendāro dienu laikā no tā saņemšanas.

6. Apbūves tiesība

- 6.1. Nomniekam tiek piešķirta apbūves tiesība uz Zemes gabalu Vidzemes tirgus attīstības priekšlikumā paredzētās apbūves veikšanai un teritorijas labiekārtošanai (turpmāk – Apbūves tiesība). Apbūves tiesības izmantošanas mērķis ir Vidzemes tirgus attīstības priekšlikumā norādīto ēku, būvju un īslaicīgas lietošanas būvju (turpmāk – Jaunceļamās būves) būvniecība, uzturēšana un apsaimniekošana atbilstoši šī Līguma noteikumiem un Vidzemes tirgus attīstības priekšlikumam. Jaunceļamās būves uzskatāmas par Nekustamā īpašuma sastāvdaļu šī Līguma izpratnē un visi šī Līguma noteikumi par Nekustamo īpašumu ir attiecināmi arī uz Jaunceļamajām būvēm.
- 6.2. Maksa par Apbūves tiesību ir iekļauta Nekustamā īpašuma nomas maksā.
- 6.3. Zemes gabala izpētes darbus, būvniecības dokumentācijas izstrādāšanas un saskaņošanas procedūras saistībā ar Līguma 1.4. apakšpunktā noteikto izmantošanas mērķi veic Nomnieks par saviem līdzekļiem.

- 6.4. Nomnieks veic Jaunceļamo būvju būvniecību un Zemes gabala labiekārtošanu pēc noteiktā kārtībā akceptēta būvprojekta, kas izstrādāts, ievērojot Vidzemes tirgus attīstības priekšlikumu, kā arī Iznomātāja un kompetento iestāžu izvirzītos nosacījumus.
- 6.5. Apbūves tiesīgais uzņemas risku par visiem iespējamiem zaudējumiem, ja Apbūves tiesīgais nevarēs izpildīt Līgumā noteiktās saistības, tostarp nevarēs Zemesgabalu izmantot būvju būvniecībai un/vai nevarēs ierakstīt zemesgrāmatā apbūves tiesību un/vai uzbūvētās būves. Iznomātājs neatlīdzina Apbūves tiesīgajam nekādus zaudējumus un izdevumus (tajā skaitā ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus), ja pēc Līguma noslēgšanas Apbūves tiesīgais nevarēs izpildīt Līgumā noteiktās saistības, tostarp nevarēs izmantot Zemes gabalu būvju būvniecībai un/vai nevarēs ierakstīt zemesgrāmatā Apbūves tiesību un/vai uzbūvētās būves.
- 6.6. Līgumam un Apbūves tiesībai beidzoties, Apbūves tiesīgais atbrīvo par saviem līdzekļiem Zemesgabalu un būves no kustamām lietām, kā arī atbrīvo Zemes gabalu no īslaicīgas lietošanas būvēm, kurām beidzies atļautais ekspluatācijas laiks. Būves, kas atradīsies uz Zemes gabala nākamajā dienā pēc Līguma izbeigšanās, kļūst par Zemes gabala būtisku daļu un pāriet Iznomātāja īpašumā bez atlīdzības Iznomātājam, kurš tiesīgs izmantot būves pēc saviem ieskatiem. Apbūves tiesīgais piekrīt, ka visa Apbūves tiesīgā atstātā kustamā manta, kas atradīsies uz Zemes gabala un būvēs pēc Līguma izbeigšanās, tiks atzīta par atmestu mantu, un Iznomātājs būs tiesīgs pārņemt to savā īpašumā un rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem. Ja šīs mantas sastāvā uz Līguma izbeigšanās dienu atradīsies arī trešo personu kustamā manta, Apbūves tiesīgais uzņemas visu atbildību par visiem zaudējumiem, kas var rasties trešajām personām sakarā ar mantas atzīšanu par atmestu un pārņemšanu Iznomātāja īpašumā.
- 6.7. Nomnieks ir atbildīgs par uzbūvēto Jaunceļamo būvju būvniecības un ekspluatācijas atbilstību normatīvo aktu prasībām.
- 6.8. No Apbūves tiesības izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā tikai pēc Apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatās.
- 6.9. Nomnieks vienlaikus ar Līguma noslēgšanu paraksta nostiprinājuma lūgumu par Apbūves tiesības ierakstīšanu zemesgrāmatā, lūdzot ierakstīt Līguma 6.10.punktā paredzētos aizliegumus, noteikumus un pirmās kārtas hipotēku par labu Iznomātājam, ko paraksta arī Iznomātājs.
- 6.10. Nomnieks vienlaicīgi ar šo Līgumu slēdz pirmās kārtas hipotēkas līgumu, kurā ietverti šādi pamatnoteikumi:
- ķīlas ņēmējs – Iznomātājs;
 - ieķīlātājs – Nomnieks;
 - ķīlas priekšmets – apbūves tiesība, tajā skaitā uz tās pamata uzbūvētās Jaunceļamās būves, kas ierakstītas/tiks ierakstītas (ja ierakstīšanu zemesgrāmatā pieļauj normatīvie akti) atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā;
 - nodrošinātie prasījumi – ķīlas ņēmēja prasījumi pilnā apjomā (kas ietver arī nomas maksu, nokavējuma procentus, iespējamās līgumsodus, zaudējumu atlīdzību un citus blakus prasījumus), kuri var rasties no Līguma saistību neizpildes vai Līguma nepienācīgas izpildes gadījumā;
 - Apbūves tiesība, tajā skaitā uz tās pamata uzbūvētās Jaunceļamās būves, tiek ieķīlātas prasījuma summas apmērā, kas ir vienāda ar Nomas maksu uz 30 gadiem un sastāda EUR _____ (_____);
 - ieķīlātājam visā Līguma darbības laikā ir aizliegts ķīlas ņēmēja rakstiskas piekrišanas apgrūtināt ar saistību tiesībām, atsavināt, dāvināt, iznomāt, sadalīt, un/vai kādā citādā veidā apgrūtināt ķīlas priekšmetu. Ieķīlātājam ir aizliegts apgrūtināt ķīlas priekšmetu ar lietu tiesībām (izņemot hipotēkas nodibināšanu par labu Ķīlas ņēmējam un izņemot inženierkomunikāciju aprobežojumus);
 - ķīlas ņēmējam ir tiesības pārdot par brīvu cenu ķīlas priekšmetu vai iesniegt pieteikumu par saistību bezstrīdus piespiedu izpildi, ja ieķīlātājs neveic nomas

maksas maksājumus Līgumā noteiktajā termiņā un ir pieļāvis nomas maksas samaksas nokavējumu trīs mēnešu nomas maksas apmērā vai pārējo nodrošināto prasījumu apmērs pārsniedz viena gada Nomas maksas apmēru, vai ja trešā persona jebkādā veidā vērs piedziņu uz ķīlas priekšmetu, nodrošina prasību vai veic jebkuras citas darbības, kas apgrūtina ķīlas priekšmetu;

- iekļātājs nodrošina, ka ķīlas priekšmets no brīža, kad tas kļūst par apdrošināšanas objektu, ir nepārtraukti apdrošināts pret visiem riskiem visā pirmās kārtas hipotēkas līguma darbības laikā, ievērojot Līguma 5.nodaļas noteikumus;
 - Gadījumā, ja Līguma darbības laikā Apbūves tiesība saskaņā ar šī Līguma un Civillikuma noteikumiem tiek pārdota izsoles ceļā, jaunajam ieguvējam ir pienākums piecu darba dienu laikā no izsoles rezultātu apstiprināšanas un spēkā stāšanās noslēgt ar Iznomātāju hipotēkas līgumu atbilstoši noteikumiem, kas ietverti Līguma 6.10.punktā, un reģistrēt hipotēkas līgumu zemesgrāmatā.
- 6.11. Līguma darbības laikā Nomniekam ir pienākums nodrošināt nepārtrauktu spēkā esošu visu risku apdrošināšanu atbilstoši līguma 5.punkta noteikumiem arī visam Nekustamā īpašuma teritorijas labiekārtojumam, kāds tiks izveidots šī Līguma izpildes laikā.
- 6.12. Līguma 3.6.punkta, 4. un 8.nodaļas noteikumi ir pilnībā attiecināmi uz Apbūves tiesību un Jaunceļamām būvēm. Nomniekam ir pienākums ievērot un pildīt šos noteikumus.
- 6.13. Nomnieka pienākums ir viena mēneša laikā no Jaunceļamo būvju būvniecības darbu pabeigšanas un nodošanas ekspluatācijā veikt visas nepieciešamās darbības, lai ierakstītu būves zemesgrāmatā.

7. Līguma izbeigšana un pretenziju iesniegšanas kārtība

- 7.1. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, prasīt Apbūves tiesības izbeigšanu, neatlīdzinot Nomniekam zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot Nomniekam jebkurus ar Nekustamo īpašumu vai šī Līguma izpildi saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus), nosūtot par to iepriekšēju rakstisku paziņojumu, šādos gadījumos:
- 7.1.1. ja Līguma 1.4.1.1. un/vai 1.4.1.2. apakšpunktos norādīto būvju būvniecība nav īstenojama atbilstoši normatīvajiem aktiem, būvnormatīviem vai citiem būvniecību regulējošiem normatīvajiem aktiem;
 - 7.1.2. Nomnieka darbības vai bezdarbības dēļ tiek bojāts Nekustamais īpašums;
 - 7.1.3. Nomnieks nolīgtajā termiņā nesamaksā Nodrošinājuma depozītu pilnā apmērā;
 - 7.1.4. Nomnieka nomas maksas parāds pārsniedz trīs mēnešu nomas maksas apmēru;
 - 7.1.5. Nomnieks vairāk nekā trīs mēnešus kavē maksājumu samaksu par komunālajiem (piemēram, elektrība, atkritumu izvešana, sanitārtehniskie un tehniskie pakalpojumi u.c.) pakalpojumiem;
 - 7.1.6. Nomnieks nav veicis Nekustamā īpašuma un/vai Jaunceļamo būvju apdrošināšanu;
 - 7.1.7. Nomnieks vairāk nekā divus mēnešus kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par Nekustamo īpašumu;
 - 7.1.8. Nomniekam ir pasludināts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpus tiesiskās aizsardzības process;
 - 7.1.9. ir apturēta Nomnieka saimnieciskā darbība;
 - 7.1.10. Nomniekam ir uzsākts likvidācijas process;
 - 7.1.11. Nomnieks bez tehniska pamatojuma pārtrauc būvdarbus Nekustamajā īpašumā un tie netiek atsākti 3 (trīs) mēnešu laikā, vai netiek sasniegts vai pildīts Līguma 1.4.apakšpunktā noteiktais mērķis. Šajā gadījumā Iznomātājam ir tiesības kā līgumsodu par šo saistību neizpildi ieturēt Nomnieka samaksāto Nodrošinājuma depozītu, neatmaksājot to Nomniekam.

- 7.1.12. Nomnieks nodod Nekustamo īpašumu vai tā daļu apakšnomā, neievērojot šī Līguma noteikumus;
 - 7.1.13. Nomnieks izmanto Nekustamo īpašumu citiem mērķiem nekā noteikts Līguma 1.4.apakšpunktā;
 - 7.1.14. Līguma noteikumu neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod Iznomātājam pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;
 - 7.1.15. Nomnieks nepilda, nepienācīgi pilda vai pārkāpj kādu no Līguma noteikumiem un nenovērš šo pārkāpumu Iznomātāja paziņojumā norādītajā termiņā;
 - 7.1.16. Nomnieks veic patvaļīgu Nekustamā īpašuma vai tā daļas pārbūvi un/vai pārplānošanu un/vai nojaukšanu un/vai maina to funkcionālo nozīmi, bojā to; pārkāpj Līgumā paredzētos ierobežojumus apbūvei vai pasliktina Zemes gabala stāvokli;
 - 7.1.17. tiek saņemta informācija no kompetentas institūcijas, ka būves tiek ekspluatētas neatbilstoši normatīvo aktu prasībām, tostarp beidzies īslaicīgas lietošanas būvju ekspluatācijas termiņš un to ekspluatācijas termiņš netiek pagarināts;
 - 7.1.18. Nomnieks Līgumā noteiktajos gadījumos Iznomātāja noteiktajā termiņā nekompensē Iznomātājam neatkarīga vērtētāja atlīdzības summu.
- 7.2. Līgums var tikt priekšlaicīgi izbeigts, Pusēm vienojoties.
- 7.3. Nomnieks var atteikties no Nekustamā īpašuma lietošanas, 2 (divus) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot Iznomātājam. Šādā gadījumā visi Nomnieka veiktie ieguldījumi un uzlabojumi Nekustamajā īpašumā pāriet Iznomātāja īpašumā bez atlīdzības. Iznomātājam nav pienākuma atlīdzināt Nomniekam zaudējumus un izdevumus (arī ieguldījumus), kā arī Nomniekam nav tiesību prasīt arī uz priekšu samaksātās nomas maksas atdošanu. Iznomātājs kā ir tiesīgs kā līgumsodu par šo saistību neizpildi ieturēt Nomnieka samaksāto Nodrošinājuma depozītu, neatmaksājot to Nomniekam.
- 7.4. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo Nomnieku no pienākuma izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmis saskaņā ar Līgumu.
- 7.5. Ja Nekustamais īpašums dabas stihijas rezultātā vai tās radītā ugunsgrēkā pilnīgi gājis bojā, Līgums tiek izbeigts, Pusēm vienojoties. Ja bojājums mazāks par 30% no Īpašuma vērtības, Līgums paliek spēkā un atjaunošanas izdevumus sedz Nomnieks. Ja bojājums lielāks par 30%, Līgums paliek spēkā tikai pēc rakstiskas papildus vienošanās noslēgšanas.
- 7.6. Līguma termiņam beidzoties vai jebkuros citos Līguma izbeigšanas gadījumos Nomniekam jāatbrīvo Nekustamais īpašums un Līguma izbeigšanās dienā jānodod tas Iznomātājam ar nodošanas – pieņemšanas aktu, izpildot šādus pienākumus:
- 7.6.1. aizejot atstāt būvju telpas un zemes gabalu sakoptus;
 - 7.6.2. paņemt līdzī visas personīgās mantas un iekārtas;
 - 7.6.3. izlabot visus bojājumus Nekustamajā īpašumā, kas radušies tā atbrīvošanas rezultātā;
 - 7.6.4. atbrīvot Zemes gabalu no būvēm, kurām beidzies ekspluatācijas termiņš, un patvaļīgi būvētām būvēm;
 - 7.6.5. nodot Iznomātājam bez atlīdzības Nekustamajā īpašumā Nomnieka veiktos neatdalāmos uzlabojumus, kā arī visus nepieciešamos un derīgos ieguldījumus, kurus ir veicis Nomnieks, un pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā. Tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina Būvju telpu normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi nesabojājot tos un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.
- 7.7. Nomnieks piekrīt, ka Nomnieka un trešo personu kustamā manta, kas atradīsies Nekustamajā īpašumā 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.
- 7.8. Iznomātāja reorganizācija nevar būt par pamatu Līguma izbeigšanai vai grozīšanai.

8. Līgumsodi

- 8.1. Nomnieks par Līguma 4.punkta apakšpunktos (izņemot 4.5.apakšpunktos) noteikto saistību nepildīšanu maksā līgumsodu 0,2 % dienā no attiecīgajā laika periodā spēkā esošās Nomas maksas (ievērojot normatīvajos aktos noteiktos ierobežojumus) par periodu, kad nav pildītas saistības.
- 8.2. Līguma 7.6.apakšpunktā paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā Nomniekam jāmaksā līgumsods viena gada nomas maksas apmērā, kāda tā ir Līguma izbeigšanas brīdī, kā arī jāsedz Iznomātājam visa veida zaudējumi un izdevumi, kādi Iznomātājam radušies sakarā ar Līguma 7.6.apakšpunktā Nomniekam noteikto pienākumu nepildīšanu.
- 8.3. Ja Nomnieks nav izpildījis 4.5.1., 4.5.2. vai 4.5.3. apakšpunktā noteikto, Nomnieks maksā Iznomātājam līgumsodu sešu mēnešu tajā brīdī spēkā esošā nomas maksas apmērā.
- 8.4. Ja šī Līguma darbības laikā uzceltās būves divu mēnešu laikā pēc to nodošanas ekspluatācijā nav ierakstītas zemesgrāmatā, ja ierakstīšanu zemesgrāmatā pieļauj normatīvie akti, uz laiku līdz būvju ierakstīšanai zemesgrāmatā, un/vai ja Nomnieks ir veicis nelikumīgu būvniecību uz Zemes gabala, līdz nelikumīgas būvniecības seku novēršanai, Nomnieks maksā Iznomātājam līgumsodu 0,2 % dienā no attiecīgajā laika periodā spēkā esošās Nomas maksas (ievērojot normatīvajos aktos noteiktos ierobežojumus) par periodu, kad nav pildītas saistības.
- 8.5. Visos citos gadījumos, kad Nomnieks nepilda vai nepienācīgi pilda ar šo Līgumu uzņemtās saistības un pienākumus un tie nav minēti šajā Līguma nodaļā, Nomnieks maksā Iznomātājam līgumsodu 0,2 % dienā no attiecīgajā laika periodā spēkā esošās Nomas maksas (ievērojot normatīvajos aktos noteiktos ierobežojumus) par periodu, kad nav pildītas saistības.
- 8.6. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Nomnieku no Līgumā noteikto saistību izpildes un pienākuma maksāt nomas maksu.

9. Garantijas

- 9.1. Iznomātājs garantē, ka Nomnieks var netraucēti izmantot Nekustamo īpašumu Līguma darbības laikā bez jebkāda pārtraukuma vai traucējuma no Iznomātāja puses.
- 9.2. Iznomātājs apliecina, ka ir vienīgais, kuram ir pilnvaras slēgt Līgumu.

10. Īpaši noteikumi

- 10.1. Līgums ir saistošs Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem. Puses apņemas viena otrai nekavējoties rakstiski paziņot par savu tiesību vai saistību nodošanu. Nomnieks nevar savas no līguma izrietošās tiesības vai saistības pilnā apjomā vai daļēji nodot trešajai personai bez Iznomātāja iepriekšējas rakstiskas piekrišanas.
- 10.2. Visus paziņojumus, iesniegumus, prasības vai cita veida informāciju Puses noformē rakstveidā un nosūta ierakstītā vēstulē uz otras Puses juridisko adresi, bet steidzamas nepieciešamības gadījumā uz e-pastu, vēlāk nosūtot to uz juridisko adresi. Dokumenti atzīstami par pienācīgi iesniegtiem un saņemtiem piektajā darba dienā pēc nosūtīšanas, ja tie nosūtīti ierakstītā vēstulē, vai dienā, kad Puse parakstījusi apliecinājumu par dokumenta saņemšanu personīgi vai no kurjera.
- 10.3. Nomnieks apņemas 5 (piecu) darba dienu laikā rakstiski paziņot Iznomātājam par rekvizītu maiņu. Nomnieks uzņemas visu atbildību par sekām, kas rodas, pārkāpjot šos noteikumus.
- 10.4. Puses piekrīt - ja kādai no Pusēm Līguma ietvaros izveidosies parāda saistības pret otru Pusi, tad kreditora puse būs tiesīga bez saskaņošanas ar debitora pusi veikt debitora puses personas datu apstrādi apjomā, kas nepieciešams, lai veiktu parāda piedziņu.

- 10.5. Parakstītais Līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Jebkuras izmaiņas stāsies spēkā tikai tad, kad tās tiks noformētas rakstiski kā pielikums Līgumam un tās parakstīs abas līgumslēdzējas Puses. Visi Līguma pielikumi ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.
- 10.6. Ja spēku zaudēs kāds no Līguma noteikumiem, tas neietekmēs pārējo noteikumu spēkā esamību.
- 10.7. Strīdi tiek izskatīti Pusēm savstarpēji vienojoties, bet, ja Puses nevar vienoties – Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
- 10.8. Visus izdevumus, kas saistīti ar Līguma reģistrāciju zemesgrāmatā (t.sk., valsts nodeva, kancelejas nodeva, izdevumi par zvērināta notāra pakalpojumiem), sedz Nomnieks. Līguma izbeigšanas gadījumā Nomnieks pilnvaro Iznomātāju veikt visas nepieciešamās formalitātes, t.sk., *bez īpaša pilnvarojuma parakstīt nostiprinājuma lūgumu Nekustamā īpašuma nomas tiesību un apbūves tiesības dzēšanai zemesgrāmatā, kā arī iesniegt, saņemt un veikt citas nepieciešamās darbības, lai dzēstu zemesgrāmatā ierakstu par nomas tiesību un apbūves tiesību uz Līguma nomas objektu.*
- 10.9. Līgums sastādīts uz 42 (četrdesmit divām) lapām 3 (trīs) eksemplāros (ar Pielikumu Nr.1 uz vienas lapas un Pielikumu Nr.2 uz 28 lapām), no kuriem viens eksemplārs paliek Iznomātājam, otrs eksemplārs – Nomniekam, trešais eksemplārs paredzēts iesniegšanai zemesgrāmatu nodaļā.
- 10.10. Pielikumā:
- 1) Pielikums Nr.1 – Zemes gabala plāns uz vienas lapas.
 - 2) Pielikums Nr.2 – Vidzemes tirgus attīstības priekšlikums uz 28 (divdesmit astoņām) lapām.

Pušu rekvizīti un paraksti:

Iznomātājs:

Nomnieks: