|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| SIA “Rīgas veselības centrs” līguma | Nr. | {{DOKREGNUMURS}} |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ līguma | Nr. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMAS LĪGUMS

Rīgā Dokumenta datums\*

**SIA “Rīgas veselības centrs”,** reģ. Nr.50103807561, juridiskā adrese Spulgas iela 24, Rīga, LV–1058 (turpmāk tekstā - RVC), kuras vārdā saskaņā ar statūtiem rīkojas valdes priekšsēdētāja Skaidrīte Vasaraudze un valdes locekle Dagnija Vilnīte, no vienas puses, un

**AS/SIA\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** reģ.Nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, juridiskā adrese \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, kuru uz \_\_\_\_\_\_\_\_ pamata pārstāv \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (turpmāk – Nomnieks) no otras puses,

turpmāk kopā sauktas Puses, saskaņā ar iznomāšanas komisijas 2022.gada \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lēmumu noslēdz šādu nekustamā īpašuma nomas līgumu (turpmāk – Līgums):

**1. Līguma priekšmets**

* 1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem nomā nekustamā īpašuma Kokles ielā 12B, Rīgā, (kadastra apzīmējums 01000570010002), 2.stāva telpas kopējo platību 147,5 m2 un pagrabstāva telpas ar kopējo platību 98,1 m2 (atbilstoši Līguma pielikumam “Telpu shēma”) (turpmāk – Īpašums).
  2. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem nomā Īpašumam piesaistītā zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 01000570010 domājamās daļas, kas atbilst proporcionāli Nomniekam nomā nodotajam Īpašumam (turpmāk – Zemesgabals). Īpašums un Zemesgabals turpmāk kopā – Nekustamais īpašums.
  3. Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.20011 īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu nostiprinātas Rīgas pilsētas pašvaldībai.
  4. Telpas tiek iznomātas dienesta viesnīca farmaceitiskās aprūpes pakalpojuma sniegšanas speciālistiem, bet Zemesgabals – Īpašuma uzturēšanai, apsaimniekošanai bez jaunas apbūves tiesībām.
  5. Nomnieks uzņemas risku par iespējamiem zaudējumiem, ja Nekustamo īpašumu Nomnieks atbilstoši savai iecerei nevarēs izmantot Līgumā noteiktajam lietošanas mērķim, un Iznomātājs šajā gadījumā neatlīdzina Nomniekam nekādus izdevumus (tai skaitā ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus).

**2. Līguma termiņš**

2.1. Līgums stājas spēkā \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ un ir spēkā līdz \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Ja to atļauj ārējie un iekšējie normatīvie akti, pēc Līguma 2.1.apakšpunktā minētā nomas termiņa izbeigšanās, Pusēm vienojoties, Līguma termiņš var tikt pagarināts, noslēdzot par to rakstveida vienošanos. Nomniekam ir pienākums paziņot Iznomātājam par vēlēšanos pagarināt Līguma termiņu ne vēlāk kā 2 (divus) mēnešus pirms Līgumā noteiktā termiņa beigām.

**3. Samaksas noteikumi**

3.1. ***Nomnieks*** maksā iznomātājam:

1. Nomas maksu par Nekustamā īpašuma lietošanu **\_\_\_\_\_ *euro*** *(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_euro un\_\_\_\_\_\_ centi )* **mēnesī bez pievienotās vērtības nodokļa (turpmāk – PVN);**
2. apsaimniekošanas maksu EUR **\_\_\_\_\_\_\_***(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* (\_\_\_\_\_ *euro* par 1 m2) mēnesī bez PVN;
3. proporcionāli Telpu platībai maksu par komunālajiem pakalpojumiem;

3.2. Papildus 3.1.apakšpunktā norādītajiem maksājumiem Nomnieks atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa likumā spēkā esošajai nodokļa likmei maksā PVN.

3.3. Nomnieks atbilstoši normatīvo aktu prasībām sedz Iznomātāja izdevumus EUR \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (ar PVN) apmērā par pieaicinātā sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksas vērtējuma veikšanu. Nomnieks apņemas maksājumu sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja atlīdzībai veikt ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā no Līguma stāšanās spēkā saskaņā ar Iznomātāja izsniegto rēķinu.

3.4. Līguma darbības laikā nekustamā īpašuma nodokli un visus citus nodokļus un nodevas, kas paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kuri attiecas uz Nekustamo īpašumu, Nomnieks, maksā patstāvīgi.

3.5. Maksājumus par Nekustamā īpašuma lietošanu saskaņā ar Līguma 3.1.1. un 3.1.2.apakšpunktu Nomnieks sāk maksāt no Līguma spēkā stāšanās dienas un veic pa kalendārajiem mēnešiem, tie jāieskaita Iznomātāja norēķinu kontā par kārtējo mēnesi 20 (divdesmit) kalendāro dienu laikā no atbilstoša rēķina saņemšanas dienas. Līguma 3.1.3.apakšpunktā minēto pakalpojumu apmaksu Nomnieks veic par iepriekšējo mēnesi. Maksājums tiek uzskatīts par saņemtu dienā, kad tas ir saņemts Iznomātāja norēķinu kontā. Iznomātāja rēķini tiek sūtīti uz Nomnieka norādīto e-pastu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Rēķina nesaņemšana nav uzskatāma par attaisnojumu nomas maksas apmaksas neveikšanai Līgumā norādītajā termiņā.

3.6. Par maksājumu termiņu kavējumiem Iznomātājam ir tiesības prasīt no Nomnieka nokavējuma procentus 0,1% apmērā no kavētās maksājuma summas par katru nokavēto dienu, bet ne vairāk kā 10% no pamatparāda summas.

3.7. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski nosūtot Nomniekam attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt Nekustamā īpašuma nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā:

3.7.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10%. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar otro nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;

3.7.2. 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;

3.7.3. reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies iznomātāja nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi;

3.7.4. ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību.

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

**4. Pušu pienākumi un tiesības**

4.1. Nekustamā īpašuma stāvoklis Nomniekam ir zināms. Tas tiek iznomāts tādā stāvoklī, kādā tas ir nodošanas dienā un kāds ir fiksēts Līgumam pievienotajā Nekustamā īpašuma pieņemšanas un nodošanas aktā.

4.2. Nomniekam ir pienākums visā Līguma darbības laikā veikt visas nepieciešamās darbības, lai nepasliktinātu Nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli, kā arī ārējo izskatu. Iepriekš saskaņojot ar Iznomātāju, Nomnieks apņemas veikt Īpašuma kārtējo remontu un Nomnieks ievēro, ka tas veicams atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Izdevumus par minētajiem remontdarbiem sedz Nomnieks. Pēc būvdarbu pabeigšanas Nomnieks iesniedz Iznomātājam rakstisku, dokumentāli pamatotu izziņu par Īpašumā paveiktajiem būvdarbiem un ieguldītajiem līdzekļiem, t.i., par būvdarbu izpildi saskaņā ar faktiski izpildīto darbu tāmi. Nomniekam netiek atlīdzināti izdevumi kārtējiem Īpašuma remontdarbiem, kosmētiskajiem remontiem un Īpašuma uzturēšanai Līguma darbības laikā, kā arī jebkuri citi Nekustamajā īpašumā veiktie ieguldījumi un izdevumi, tai skaitā nepieciešamie, derīgie un greznuma izdevumi.

4.3. Ja Īpašumā Līguma darbības laikā saskaņā ar Iznomātāja vērtējumu ir nepieciešams veikt kapitālieguldījumus un Nomnieks tos veic saskaņā ar Līgumu par saviem līdzekļiem un ar Iznomātāja rakstisku piekrišanu, kas tiek izteikta noslēdzot rakstisku vienošanos ar Nomnieku, un ja šī vienošanās paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu, un akceptētu izmaksu tāmi, ievērojot normatīvo aktu prasības, pēc minēto darbu pabeigšanas Iznomātājs Līguma darbības laikā nomas maksu var samazināt proporcionāli Nomnieka veiktajiem ieguldījumiem, ievērojot [Civillikumā](http://likumi.lv/doc.php?id=225418) minētos nosacījumus par nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. Nomas maksu var samazināt, ievērojot normatīvajos aktos un Līgumā paredzēto kārtību. Iznomātājs neatlīdzina atlikušo ieguldījumu summu, kas, Līgumam beidzoties, nav ieskaitīta Īpašuma nomas maksā.

4.4. Nomnieks ir atbildīgs par Nekustamā īpašuma ekspluatāciju atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

4.5. Nomnieks jebkurus būvdarbus var uzsākt tikai ar Iznomātāja piekrišanu un pēc veicamo darbu, to apjomu, plānoto ieguldījumu apjomu, tāmju un projekta saskaņošanas ar Iznomātāju, ievērojot visus būvniecību regulējošos normatīvos aktus, 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. Pēc būvdarbu nodošanas ekspluatācijā Nomnieks iesniedz Iznomātājam būvdarbu nodošanas un pieņemšanas ekspluatācijā akta apstiprinātu kopiju un aktualizētu Īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietu.

4.6. Nomnieks ir tiesīgs iesniegt Iznomātājam iesniegumu par kapitālieguldījumu atlīdzināšanu, Līgumam beidzoties, tikai gadījumā, ja kapitālieguldījumu atlīdzināšanu paredz Līgums un to veikšana ir bijusi būtisks nomas tiesību piešķiršanas nosacījums, bet Līgumu nepieciešams uzteikt, jo Nekustamais īpašums ir nepieciešams Iznomātājam tā publisko funkciju nodrošināšanai, – sešu mēnešu laikā no dienas, kad Iznomātājs ir uzteicis (datums, kas minēts uzteikuma vēstulē) šo Līgumu. Ja Nomnieks labticīgi pildījis Līguma saistības, tad pēc Līguma 4.7.apakšpunktā minēto dokumentu saņemšanas noteiktajā termiņā Iznomātājs atlīdzina Nomniekam sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja uz Līguma izbeigšanas brīdi noteikto atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru. Nomniekam atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs saskaņā ar Civillikumu, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu Līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām darbu veikšanas brīdī, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, iekļauti ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarifos, Nomnieka gūto labumu, nomas maksā jau ieskaitīto izdevumu apjomu, un novērtējot citus apstākļus, kas var ietekmēt atlīdzināmo izdevumu apmēru. Vērtējumu pasūta Iznomātājs un Nomnieks sedz visus vērtējuma izdevumus.

4.7. Ja Līgums paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu, Nomnieks, iesniedzot Iznomātājam iesniegumu par kapitālieguldījumu atlīdzināšanu, pievieno šādus dokumentus:

4.7.1. Līguma vai atsevišķas Pušu vienošanās, kurā skaidri un nepārprotami fiksētas Nomnieka tiesības vai pienākums veikt izdevumus Īpašumā un kurā ir paredzētas Nomnieka tiesības saņemt izdevumu atlīdzināšanu, kopiju;

4.7.2. sertificēta būvinženiera sagatavotu tehniskās apsekošanas slēdzienu par veicamo darbu nepieciešamību;

4.7.3. dokumenta, kas apliecina Iznomātāja piekrišanu būvdarbu veikšanai, kopiju, bet gadījumos, kad darbu izpildei nepieciešams būvprojekts, – ar Iznomātāju saskaņota un normatīvajos aktos noteiktā kārtībā akceptēta būvprojekta kopiju;

4.7.4. būvdarbu izmaksu tāmes, kuras saskaņojis Iznomātājs;

4.7.5. darbu izpildes pārskatus, būvdarbu veicēju atskaites (akti par veiktajiem darbiem; forma Nr.2 u.c.) par Nomnieka pasūtītajiem būvniecības darbiem un to izpildi, kas saskaņoti ar Iznomātāju;

4.7.6. veikto darbu pieņemšanas un nodošanas aktu, kuru ir akceptējis Iznomātājs;

4.7.7. par veiktajiem darbiem izdarītos maksājumus apliecinošus dokumentus.

4.8. Līguma 4.6.apakšpunktā minētajā gadījumā iesniegums par kapitālieguldījumu atlīdzināšanu iesniedzams sešu mēnešu laikā no Līguma izbeigšanās dienas, bet, ja Līgumā pielīgts, ka kapitālieguldījumus atlīdzina Līguma darbības laikā, samazinot nomas maksu, iesniegums iesniedzams sešu mēnešu laikā pēc būvobjekta nodošanas ekspluatācijā. Ja attiecīgie nosacījumi netiek ievēroti, Nomniekam zūd tiesības uz izdevumu atlīdzināšanu.

4.9. Ja Līgums paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu, tad Nomniekam atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs saskaņā ar Civillikumu, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu Līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām darbu veikšanas brīdī, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, iekļauti ūdenssaimniecības, siltumapgādes maksas pakalpojumu tarifos, Nomnieka gūto labumu, nomas maksā jau ieskaitīto izdevumu apjomu, un novērtējot citus apstākļus, kas var ietekmēt atlīdzināmo izdevumu apmēru. Vērtējumu pasūta Iznomātājs un Nomnieks sedz visus vērtējuma izdevumus.

4.10. Ja Līgums paredz izdevumu atlīdzināšanu, samazinot nomas maksu, tad, ņemot vērā sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja atzinumu par atlīdzināmo izdevumu apmēru (vērtējumu pasūta Iznomātājs un Nomnieks sedz sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja izdevumus), Nomnieka ieguldīto līdzekļu apjoms tiek fiksēts, Pusēm parakstot atsevišķu vienošanos pie Līguma, kurā Iznomātājs akceptē veiktos ieguldījumus saskaņā ar Iznomātāja saskaņotajiem būvdarbu apjomiem un ieguldījumiem un kurā Puses vienojas par atlīdzināmo izdevumu apmēru atbilstoši Iznomātāja pasūtītajam sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atzinumam, izdevumu atlīdzināšanas kārtību, termiņiem, nomas maksas samazināšanu, ievērojot Līgumā un normatīvajos aktos noteikto kārtību un ievērojot, ka Līguma darbības laikā Nomniekam atlīdzināmie izdevumi var tikt ieskaitīti Nekustamā īpašuma nomas maksā, sedzot ne vairāk kā 70% no ikmēneša nomas maksas par Nekustamo īpašumu (bez PVN). Iznomātājs neatlīdzina atlikušo ieguldījumu summu, kas, Līgumam beidzoties, nav ieskaitīta Nekustamā īpašuma nomas maksā. Minētā vienošanās stājas spēkā pēc tās abpusējas parakstīšanas un reģistrēšanas Rīgas domes Vienotajā informācijas sistēmā un kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

4.11. Nomnieka veiktie kapitālieguldījumi var tikt atlīdzināti vienīgi Līgumā noteiktajos gadījumos un Līgumā noteiktajā kārtībā, ievērojot normatīvo aktu prasības. Ja Nomnieks nav ievērojis Līgumā noteiktos pienākumus, tostarp Līguma 4.4., 4.6.apakšpunktā minētos nosacījumus, Nomniekam zūd tiesības uz nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. Nomniekam nav tiesību uz nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu arī gadījumā, ja būvdarbi netiek pilnībā pabeigti un būvobjekts netiek nodots ekspluatācijā. Ja Līgums tiek izbeigts saskaņā ar Līguma 5.1.apakšpunktu vai pēc paša Nomnieka iniciatīvas, tad Nomniekam nav tiesību uz nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. Šādā gadījumā Nomnieks nodod Iznomātājam bez atlīdzības Nomnieka izdarītos uzlabojumus, pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā. Tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina Īpašuma normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi, nesabojājot tos, un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.

4.12. Nomnieks apņemas veikt Nekustamā īpašuma uzturēšanu atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, tostarp ievērojot Rīgas domes saistošo noteikumu par Rīgas pilsētas teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu prasības. Nomnieks uzņemas pilnu atbildību par Nekustamā īpašuma ekspluatāciju, slēdz līgumus par pakalpojumiem, veic ap ēku esošās teritorijas, kā arī Nekustamajam īpašumam piegulošās publiskas lietošanas teritorijas uzkopšanu, organizē atkritumu izvešanu, nodrošina un seko sanitāro normu un ugunsdrošības noteikumu ievērošanai, par avārijas situācijām nekavējoties paziņo organizācijām, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpi, veic neatliekamus pasākumus avārijas likvidēšanai un informē Iznomātāju. Uz Nekustamo īpašumu gulošās nastas un apgrūtinājumus nes Nomnieks par saviem līdzekļiem bez atlīdzības.

4.13. Nomniekam Līguma darbības laikā jānodrošina Nekustamais īpašums ar nepieciešamajiem komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumiem (siltumapgāde, elektroenerģija, ūdensapgāde un kanalizācija, kā arī atkritumu savākšana un piegulošās ielas teritorijas uzkopšana), veicot to patstāvīgi vai slēdzot līgumus ar attiecīgajiem piegādes uzņēmumiem jeb Nekustamā īpašuma apsaimniekotāju, ja tāds ir, veicot samaksu saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem un uzņemoties atbildību par šo maksājumu veikšanu. Par sakaru pakalpojumu saņemšanu Nomnieks slēdz līgumus ar attiecīgajiem šādu pakalpojumu sniedzošajiem uzņēmumiem.

4.14. Nomnieks veic Nekustamā īpašuma apsardzi pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem.

4.15. 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.

4.16. Nomniekam ir pienākums izpildīt normatīvo aktu, pašvaldības institūciju un Iznomātāja prasības, kas attiecas uz Nekustamā īpašuma un apkārtējās teritorijas uzturēšanu kārtībā, ļaut Iznomātāja pārstāvjiem veikt visu Īpašuma telpu tehnisko pārbaudi, nodrošināt pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā.

4.17. Nomniekam ir pienākums ievērot Zemesgabala 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.

4.18. Ja Nekustamais īpašums ir kultūras piemineklis vai šāds statuss tiek piešķirts Līguma darbības laikā, Nomniekam ir pienākums ievērot normatīvos aktus kultūras pieminekļu aizsardzības jomā un Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumus par kultūras pieminekļu izmantošanu un saglabāšanu.

4.19. Nomnieks ir pilnībā atbildīgs par ugunsdrošības prasību (instruktāžas, drošs inventārs un telpu iekārtojums, izstrādā savu instrukciju, ko saskaņo ar iznomātāju u.c prasības) ievērošanu Īpašumā.

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

5.1. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot Nomniekam jebkurus ar Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus), par to paziņojot 3 (trīs) kalendāros mēnešus iepriekš, nosūtot rakstisku paziņojumu, šādos gadījumos:

5.1.1. Nomnieka darbības vai bezdarbības dēļ tiek bojāts Nekustamais īpašums;

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

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

5.1.4. Nomnieks vairāk nekā mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par Nekustamo īpašumu;

5.1.5. Nomniekam ir pasludināts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpustiesiskās aizsardzības process;

5.1.6. ir apturēta Nomnieka saimnieciskā darbība;

5.1.7. Nomniekam ir uzsākts likvidācijas process;

5.1.8. Nekustamais īpašums bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas tiek nodots apakšnomā;

5.1.9. Nomnieks nepilda Nekustamā īpašuma izmantošanas noteikumus vai netiek sasniegts nomas līguma mērķis, ar kuru Iznomātājam bija tiesības rēķināties, t.sk. Nomnieks nav atjaunojis Līgumā noteiktajā termiņā Īpašumu;

5.1.10. ja Nomnieks izmanto Nekustamo īpašumu citiem mērķiem nekā minēts Līguma 1.4.apakšpunktā;

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

5.1.12. Nomnieks veic patvaļīgu Īpašuma vai tā daļas pārbūvi un/vai pārplānošanu, un/vai nojaukšanu un/vai maina tā funkcionālo nozīmi, bojā to un/vai veic būvdarbus Īpašumā, pārkāpjot normatīvos aktus;

5.1.13. tiek pārkāpti Līguma nosacījumi, t.sk. – ja Nomnieks nav veicis Līgumā paredzētos kapitālieguldījumus Īpašumā vai nav veicis tos Līgumā noteiktajos termiņos;

5.1.15. Nomnieks nepilda kādu no Līguma 4.punkta apakšpunktos minētajiem pienākumiem;

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

5.1.17. Līguma izpildes laikā ir piemērotas starptautiskās vai nacionālās sankcijas vai būtiskas finanšu un kapitāla tirgus intereses ietekmējošas Eiropas Savienības vai Ziemeļatlantijas līguma organizācijas (NATO) dalībvalsts noteiktās sankcijas, kas traucē Līguma izpildi.

5.2. Ja Nekustamais īpašums Iznomātājam nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai, normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai vai Iznomātājs pārstāj veikt saimniecisko darbību Īpašumā, Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku trīs mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomniekam zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu.

5.3. Nomnieks var atteikties no Nekustamā īpašuma lietošanas, 2 (divus) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot Iznomātājam un noslēdzot vienošanos ar Iznomātāju par Līguma izbeigšanu. Šādā gadījumā Iznomātājam nav pienākuma atlīdzināt Nomniekam zaudējumus un ar Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus).

5.4. Nomniekam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, par to rakstiski informējot Iznomātāju vienu mēnesi iepriekš, ja Nomnieks nepiekrīt Līguma 3.7.apakšpunktā noteiktajā kārtībā pārskatītajam nomas maksas apmēram. Šādā gadījumā Iznomātājam nav pienākuma atlīdzināt Nomniekam zaudējumus un ar Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus). Līdz Līguma izbeigšanai Nomnieks maksā nomas maksu atbilstoši pārskatītajam nomas maksas apmēram.

5.5. Līgums var tikt priekšlaicīgi izbeigts, Pusēm vienojoties un neatlīdzinot Nomniekam ar Nekustamo īpašumu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus, tostarp ieguldījumus).

5.6. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo Nomnieku no pienākuma izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmies saskaņā ar Līgumu.

5.7. Ja 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 papildu vienošanās noslēgšanas.

5.8. Līgumam beidzoties vai jebkuros citos Līguma izbeigšanas gadījumos Nomniekam jāatbrīvo Nekustamais īpašums Līguma izbeigšanās dienā un jānodod tas Iznomātājam ar nodošanas un pieņemšanas aktu, izpildot šādus pienākumus:

5.8.1. aizejot atstāt Īpašuma telpas tīras;

5.8.2. paņemt līdzi visu personīgo īpašumu un iekārtas;

5.8.3. noņemt visas piestiprinātās zīmes un reklāmas no Īpašuma telpu iekšpuses un ārpuses, atjaunojot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;

5.8.4. izlabot Īpašumā visus bojājumus, kuri radušies telpu atbrīvošanas rezultātā;

5.8.5. nekustamo īpašumu nodot labā stāvoklī. Ar labo stāvokli Līguma izpratnē saprotams tāds, kas nav sliktāks par to stāvokli, kāds tas bija Līguma 4.1.apakšpunktā minētajā Nekustamā īpašuma pieņemšanas un nodošanas aktā, ievērojot Īpašuma dabīgo nolietojumu;

5.8.6. jānodod Iznomātājam bez atlīdzības Nomnieka izdarītie neatdalāmie uzlabojumi, kā arī visi nepieciešamie un derīgie ieguldījumi, ko ir veicis Nomnieks, un pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā;

5.8.7. jānodod Iznomātājam bez atlīdzības lietas un aprīkojums, kas nodrošina Īpašuma telpu normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi, nesabojājot tos, un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.

5.9. 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.

5.10. Līguma 5.8.apakšpunktā paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā Nomniekam jāmaksā līgumsods viena gada nomas maksas apmērā, kāds tas ir Līguma izbeigšanas brīdī, kā arī jāsedz Iznomātājam visu veidu zaudējumi un izdevumi, kādi Iznomātājam radušies sakarā ar Līguma 5.8.apakšpunktā Nomniekam noteikto pienākumu nepildīšanu.

**6. Garantijas**

6.1. Iznomātājs garantē, ka Nomnieks var netraucēti izmantot Nekustamo īpašumu Līguma darbības laikā bez jebkāda pārtraukuma vai traucējuma no Iznomātāja puses.

6.2. Iznomātājs apliecina, ka ir vienīgais, kuram ir pilnvaras slēgt Līgumu.

6.3. Nomnieks apliecina, ka persona, kas slēdz Līgumu juridiskās/fiziskās personas vārdā, ir pilnvarota slēgt Līgumu.

**7. Īpašie noteikumi**

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

7.2. Visi paziņojumi un uzaicinājumi, kas nosūtīti ar ierakstītām vēstulēm uz Līgumā norādītajām Pušu adresēm, uzskatāmi par iesniegtiem pasta zīmogā norādītajā datumā.

7.3. Nomnieks apņemas 10 darba dienu laikā rakstiski paziņot Iznomātājam par rekvizītu maiņu. Nomnieks uzņemas visu atbildību par sekām, kas rodas, pārkāpjot šos noteikumus.

7.4. 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.

7.5. Parakstītais Līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Jebkuras izmaiņas stāsies spēkā tikai tad, kad tās tiks noformētas rakstiski kā pielikums Līgumam un tās parakstīs Puses. Visi Līguma pielikumi ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.

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

7.7. Pušu strīdi tiek izskatīti, Pusēm savstarpēji vienojoties, bet, ja Puses nevar vienoties – Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

7.8. Visus izdevumus par Līguma reģistrāciju zemesgrāmatā sedz Nomnieks. Līguma izbeigšanas gadījumā Nomnieks ar šo Līgumu pilnvaro Iznomātāju veikt visas nepieciešamās formalitātes, t.sk. bez īpaša pilnvarojuma parakstīt Nekustamā īpašuma nostiprinājuma lūgumu nomas tiesību dzēšanai zemesgrāmatā, kā arī iesniegt, saņemt un veikt citas nepieciešamās darbības, lai dzēstu zemesgrāmatā ierakstu par nomas tiesībām uz Līguma nomas objektu.

7.9. Par līguma izpildi atbildīgās personas:

7.9.1. Iznomātāja pilnvarotās personas Līguma izpratnē:

7.9.1.1. Saimniecības jautājumos - Saimniecības nodaļas vadītājs Guntars Rullis, tālr. 20433154, e-pasts: guntars.rullis@rigasveseliba.lv;

7.9.1.2. Juridiskajos jautājumos – Juridiskās nodaļas vadītājs Roberts Morozovs, tālr. 20378572, e-pasts: roberts.morozovs@rigasveseliba.lv;

7.9.1.3. Grāmatvedības jautājumos - vecākā grāmatvede Irina Pugača, tālr. 29572720, e-pasts: irina.pugaca@rigasveseliba.lv.

7.9.2. Nomnieka pilnvarotā persona Līguma izpratnē: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7.10. Līgums ar tā pielikumu ir sagatavots elektroniski un parakstīts ar drošu elektronisko parakstu, kas satur laika zīmogu.

**8. Pušu rekvizīti**

**Iznomātājs Nomnieks**

**SIA “Rīgas veselības centrs” AS/SIA\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

reģ. Nr. 50103807561 reģ Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Spulgas ielā 24, Rīgā, LV-1058 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Banka: SEB Banka Banka: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Kods:UNLALV2X Kods: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Konts: LV13UNLA0050022263669 Konts: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Valdes priekšsēdētāja Skaidrīte Vasaraudze

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

Valdes locekle Dagnija Vilnīte

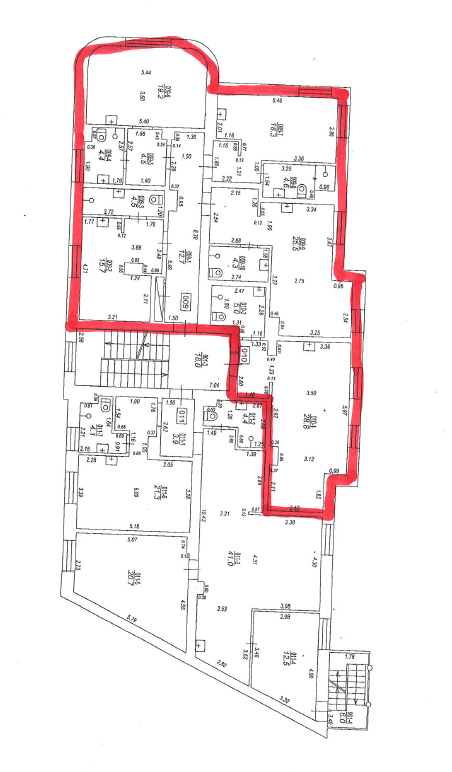
Pielikums

Nekustamā īpašum nomas līgumam

SIA “Rīgas veselības centrs” līguma Nr. {{DOKREGNUMURS}}

Telpu shēma īpašumam - Kokles ielā 12B, Rīgā

2.stāva telpas



Pagrabstāva telpas

