

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
DZINTARU PROSPEKTĀ 27, JŪRMALĀ
NOMAS LĪGUMS**

Rīgā

*Dokumenta datums ir tā
elektroniskās parakstīšanas datums*

Valsts akciju sabiedrība “Valsts nekustamie īpašumi”, kas reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra Komercreģistrā 01.10.2004. ar vienoto reģistrācijas Nr.40003294758, kuru saskaņā ar 26.09.2022. pilnvaru Nr. PILNV/2022/92 pārstāv valdes loceklis Andris Vārna (turpmāk – IZNOMĀTĀJS), no vienas puses un

Jūrmalas Aspazijas pamatskola, reģistrācijas Nr.40900036293, kuru pārstāv direktore Madara Štrausa (turpmāk - NOMNIEKS), no otras puses, (IZNOMĀTĀJS un NOMNIEKS kopā saukti – Puses, katrs atsevišķi – Puse), izsakot savu brīvi radušos gribu, bez maldiem un viltus, pamatojoties uz Ministru kabineta 20.02.2018. noteikumiem Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” un ņemot vērā IZNOMĀTĀJA Īpašumu iznomāšanas komisijas 13.10.2022. lēmumu (protokols Nr. INKP- 22/41), noslēdza Pusēm un to tiesību un pienākumu pārņēmējiem saistošu līgumu (turpmāk – Līgums) par turpmāk minēto:

1. Līguma priekšmets

1.1. IZNOMĀTĀJS nodod un NOMNIEKS pieņem lietošanā par maksu nekustamo īpašumu Dzintaru prospektā 27, Jūrmalā, kadastra Nr.1300 008 1202 (turpmāk- Īpašums), kas sastāv no zemes vienības, kadastra apzīmējums 13000081202, ar kopējo platību 3416 kv.m. (turpmāk- zemesgabals) uz kura atrodas šādas būves (turpmāk- ēkas):

- ēka (bērnudārzs), kadastra apzīmējums 13000081202001, ar kopējo platību 506,0 kv.m.,
- lapene, kadastra apzīmējums 130000812020023 ar kopējo platību 12,7 kv.m.,
- inženierbūves:
 - metāla kaluma žogs, kadastra apzīmējums 13000081202002, ar kopējo platību 87,5 kv.m.,
 - metāla sieta žogs metāla stabos, kadastra apzīmējums 13000081202004, ar kopējo platību 180,6 kv.m.,
 - laukumi un celiņi ar cieto segumu, kadastra apzīmējums 13000081202005, ar kopējo platību 808,6 kv.m.

Īpašuma izvietojuma plāns dabā saskaņā ar zemes robežu plānu pievienots Līguma 1.pielikumā.

1.2. Īpašumu NOMNIEKS izmantos tikai izglītības iestādes vajadzībām. Citādei Īpašuma izmantošanai nepieciešama IZNOMĀTĀJA piekrišana, par ko tiek noslēgta vienošanās par grozījumiem Līgumā.

1.3. Ar Jūrmalas pilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas 23.07.2014. lēmumu Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatu nodaļījumā Nr.5323 uz Īpašumu nostiprināta īpašuma tiesība Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā.

Ar 18.03.2020. starp Latvijas Republikas Finanšu ministriju un IZNOMĀTĀJA noslēgto Nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldīšanas līgumu Nr.IEN/2020/364 Īpašums nodots IZNOMĀTĀJAM pārvaldīšanā.

1.4. Puses apliecina, ka Līguma noslēgšanas brīdī NOMNIEKS Īpašumu faktiski lieto un 7 (septiņu) darbdienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas, apņemas parakstīt Īpašuma apsekošanas aktu, kas kļūs par Līguma neatņemamu sastāvdaļu (tiks pievienots kā Līguma 2.pielikums).

1.5. Līguma noslēgšanas brīdī NOMNIEKAM ir zināms Īpašuma tehniskais stāvoklis un pret to pretenziju nav.

1.6. NOMNIEKS ir informēts, ka Īpašums ir kultūras piemineklis. Līguma darbības laikā lietojot Īpašumu NOMNIEKS apņemas ievērot spēkā esošos normatīvos aktus kultūras pieminekļu aizsardzības jomā un Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes norādījumus par kultūras pieminekļu izmantošanu un saglabāšanu.

1.7. Lietu tiesības, kas apgrūtina Īpašuma lietošanu:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija- 0,3416 ha;
- atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā;
- arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti – 0,3416 ha;
- arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti – 0,00 ha.

2. Līguma termiņš

2.1. Līgums stājas spēkā pēc pēdējā droša elektroniskā paraksta un laika zīmoga pievienošanas un ir spēkā līdz 26.06.2026. ieskaitot, un līdz brīdim, kad Puses pēc Līguma termiņa notecējuma ir pilnībā izpildījušas Līguma saistības. NOMNIEKS uzsāk Īpašuma lietošanu saskaņā ar Līgumu 01.11.2022.

2.2. Pusēm rakstiski vienojoties, Līguma darbības termiņš var tikt pagarināts, ievērojot normatīvajos aktos noteiktos termiņus un kārtību.

2.3. Puses vienojas ar dienu, kad NOMNIEKS uzsāk Īpašuma lietošanu saskaņā ar Līgumu, izbeigt starp Pusēm 10.12.2015. noslēgto nekustamā īpašuma Jūrmalā, Dzintaru prospektā 27 (kadastra Nr. 1300 008 1202) nomas līgumu Nr.3/1-3-15-24/3325.

3. Maksājumi un norēķinu kārtība

3.1. NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM par Īpašuma lietošanu:

3.1.1. no 01.11.2022. līdz 31.12.2022.:

3.1.1.1. Nomas maksu bez PVN 912,68 EUR (deviņi simti divpadsmit eiro un 68 centi) mēnesī;

3.1.1.2. papildu maksājumus bez PVN (turpmāk- Papildu maksājumi), t.sk.:

3.1.1.2.1. uz NOMNIEKU attiecināmo maksu par Īpašuma apdrošināšanu, atbilstoši IZNOMĀTĀJA faktiskajām izmaksām IZNOMĀTĀJA rēķinā norādītā apmērā, kas uz Līguma spēkā stāšanās dienu ir 2,46 EUR (divi eiro un 46 centi) mēnesī;

3.1.1.2.2. uz NOMNIEKU attiecināmo nekustamā īpašuma nodokli (zeme) atbilstoši IZNOMĀTĀJA faktiskajām izmaksām IZNOMĀTĀJA rēķinā norādītā apmērā, kas uz Līguma spēkā stāšanās dienu ir 243,01 EUR (divi simti četrdesmit trīs eiro un 01 cents) mēnesī;

3.1.1.2.3. zemesgabala nomas maksu, kas uz Līguma spēkā stāšanās dienu ir 243,01 EUR (divi simti četrdesmit trīs eiro un 01 cents) mēnesī, tas ir 1,5 % gadā no Zemesgabala kadastrālās vērtības 194411,00 EUR uz 01.01.2022.

3.1.2. no 01.01.2023.:

3.1.2.1. Nomas maksu bez PVN 917,74 EUR (deviņi simti septiņpadsmit eiro un 74 centi) mēnesī;

3.1.2.2. Papildu maksājumus bez PVN, t.sk.:

3.1.2.2.1. uz NOMNIEKU attiecināmo maksu par Īpašuma apdrošināšanu, atbilstoši IZNOMĀTĀJA faktiskajām izmaksām IZNOMĀTĀJA rēķinā norādītā apmērā, kas uz Līguma spēkā stāšanās dienu ir 2,46 EUR (divi eiro un 46 centi) mēnesī;

3.1.2.2.2. uz NOMNIEKU attiecināmo nekustamā īpašuma nodokli (zeme) atbilstoši IZNOMĀTĀJA faktiskajām izmaksām IZNOMĀTĀJA

- rēķinā norādītā apmērā, kas uz Līguma spēkā stāšanās dienu ir 243,01 EUR (divi simti četrdesmit trīs eiro un 01 cents) mēnesī;
- 3.1.2.2.3. zemesgabala nomas maksu, kas uz Līguma spēkā stāšanās dienu ir 243,01 EUR (divi simti četrdesmit trīs eiro un 01 cents) mēnesī, tas ir 1,5 % gadā no Zemesgabala kadastrālās vērtības 194411,00 EUR uz 01.01.2022.
- 3.2. Ne vēlāk kā 10 (desmit) dienu laikā no Līguma spēkā stāšanās saskaņā IZNOMĀTĀJA rēķinu NOMNIEKS samaksā Īpašuma Nomas maksu un Papildu maksājumus par laika posmu no Līguma spēkā stāšanās dienas līdz attiecīgā mēneša pēdējai dienai.
- 3.3. PVN maksājumus normatīvajos aktos noteiktā kārtībā un apmērā NOMNIEKS veic papildus un vienlaicīgi ar Nomas maksas, Papildu maksājumu un maksas par komunālajiem pakalpojumiem samaksu.
- 3.4. IZNOMĀTĀJS izsniedz NOMNIEKAM rēķinu par Nomas maksu un Papildu maksājumiem vienu reizi mēnesī. Ja NOMNIEKS nav saņēmis kārtējo IZNOMĀTĀJA rēķinu, NOMNIEKS par to informē IZNOMĀTĀJU.
- 3.5. NOMNIEKS ieskaita IZNOMĀTĀJA norēķinu kontā Nomas maksu un Papildu maksājumus (ar PVN, ja tāds saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek piemērots attiecīgajam maksājumam) IZNOMĀTĀJA rēķinā norādītajā termiņā, kas nevar būt īsāks kā 10 (desmit) dienas no rēķina izrakstīšanas dienas.
- 3.6. NOMNIEKS par pakalpojumiem, kas saskaņā ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pasākumu plānu (turpmāk - Apsaimniekošanas programma) (Līguma 3.pielikums) jānodrošina NOMNIEKAM, un tiem pakalpojumiem kurus saskaņā ar šo Līgumu nenodrošina IZNOMĀTĀJS, slēdz tiešos līgumus ar attiecīgo pakalpojumu sniedzējiem un saskaņā ar šiem līgumiem veic apmaksu.
- 3.7. NOMNIEKS par komunālajiem pakalpojumiem (ūdens - aukstais un karstais, kanalizācija, atkritumu izvešana, apkure, elektrība, sanitārtehniskie u.c. tehniskie pakalpojumi u.c.) un sakaru pakalpojumiem slēdz tiešos līgumus ar attiecīgo pakalpojumu sniedzējiem.
- NOMNIEKS uzņemas atbildību par norēķiniem ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem saskaņā ar NOMNIEKA un pakalpojumu sniedzēju noslēgtajiem līgumiem.
- 3.8. Visi Līgumā paredzētie maksājumi tiks uzskatīti par samaksātiem dienā, kad tie saņemti IZNOMĀTĀJA norēķinu kontā.
- 3.9. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, nosūtot NOMNIEKAM rakstisku paziņojumu, vienpusēji mainīt Nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā šādos gadījumos:
- 3.9.1. Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo Nomas maksas izmaiņu dienu pārsniedz 10 % (desmit procentus). Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar otro nomas gadu, atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;
- 3.9.2. 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;
- 3.9.3. ja normatīvie akti paredzēs citu Nomas maksas apmēru vai Nomas maksas aprēķināšanas kārtību.
- 3.10. Līguma 3.9.1., 3.9.3. punktā minētajos gadījumos izmaiņas Nomas maksas apmērā stājas spēkā 30. (trīsdesmitajā) dienā no dienas, kad attiecīgais paziņojums nosūtīts NOMNIEKAM. NOMNIEKS apņemas maksāt maksājumus IZNOMĀTĀJA rakstiskajā paziņojumā norādītajā apmērā.
- 3.11. Pusēm savstarpēji vienojoties, Nomas maksa tiek mainīta reizi gadā nākamajam nomas periodam (nomas gadam), ja ir mainījušies IZNOMĀTĀJA nomas objekta (Īpašuma) plānotie pārvaldīšanas izdevumi, t.sk. ja ir mainīta Apsaimniekošanas programma un/vai tās izmaksas.
- 3.12. Nomas objekta apdrošināšanas izmaksas, nekustamā īpašuma nodokli vai tā kompensāciju, zemesgabala nomas maksu, nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo komunālo

- pakalpojumu un citas Līgumā paredzētās izmaksas NOMNIEKS sedz faktisko izmaksu apmērā.
- 3.13. Ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība un/vai Īpašuma apdrošināšanas izmaksas, attiecīgā maksājuma apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījusies attiecīgā nodokļa likme vai apmērs, nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība un/vai attiecīgo izmaksu apmērs. NOMNIEKS apņemas maksāt maksājumus IZNOMĀTĀJA nosūtītājā rēķinā norādītajā apmērā, bez papildus rakstiskas vienošanās pie Līguma.
 - 3.14. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības nemainīt Nomas maksas apmēru Līguma 3.9.punktā minētajos gadījumos, ja Nomas maksas palielinājums gadā ir mazāks nekā attiecīgā paziņojuma sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas.
 - 3.15. Gadījumā, ja NOMNIEKS neievēro Līgumā noteikto kārtību veicot jebkādas atjaunošanas/pārbūves/restaurācijas vai remontdarbus Īpašumā, (izņemot nebūtiskus kosmētiskus uzlabojumus, īstenojot interjera projektu, kas neskar trešās personas, nesošās būvkonstrukcijas un koplietošanas inženiertīklus, un kas saistīti tikai ar Īpašuma (ēkas) vizuālā stāvokļa uzlabošanu), IZNOMĀTĀJAM ir tiesības aprēķināt un NOMNIEKAM ir pienākums maksāt IZNOMĀTĀJAM līgumsodu 1 (viena) mēneša Īpašuma Nomas maksas un Papildu maksājumu apmērā par katru šādu gadījumu. Ja Līguma darbības laikā atkāroti tiek konstatēts šāda veida pārkāpums, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības aprēķināt un NOMNIEKAM ir pienākums maksāt IZNOMĀTĀJAM līgumsodu 3 (trīs) mēnešu Īpašuma Nomas maksas un Papildu maksājumu apmērā par katru šādu gadījumu.
 - 3.16. Gadījumā, ja NOMNIEKS pienācīgi nepilda jebkuru no savām saistībām, izņemot maksājumu kavējumu un Līgumā noteiktās kārtības neievērošanu par atjaunošanas/pārbūves/restaurācijas vai remontdarbus veikšanu Īpašumā, un pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma turpina nepildīt savas Līguma saistības vai nenovērš pārkāpuma sekas, NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM līgumsodu 1 (viena) mēneša Īpašuma Nomas maksas un Papildu maksājumu apmērā par katru šādu gadījumu. Ar šī punkta piemērošanu IZNOMĀTĀJS neatsakās no citām Līgumā vai normatīvajos aktos paredzētajām prasījuma tiesībām pret NOMNIEKU.
 - 3.17. Par Līgumā noteikto maksājumu kavējumu NOMNIEKAM jāmaksā nokavējuma procenti 0,1% (vienas desmitās daļas procenta) apmērā no termiņā neapmaksātās summas par katru nokavēto dienu. Veiktā samaksa bez īpaša paziņojuma NOMNIEKAM vispirms ieskaitāma nokavējuma procentu apmaksai.
 - 3.18. Līgumā paredzētos rēķinus IZNOMĀTĀJS nosūta Līgumā noteiktajā termiņā uz NOMNIEKA e-pasta adresi: aspazijaspsk@edu.jurmala.lv.
 - 3.19. IZNOMĀTĀJS nav atbildīgs, ja, nosūtot rēķinu, NOMNIEKA norādītā e-pasta adrese nedarbojas, ir anulēta vai nepareizi norādīta.

4. IZNOMĀTĀJA tiesības un pienākumi

- 4.1. IZNOMĀTĀJA tiesības:
 - 4.1.1. briesmu gadījumos (ugunsgrēks, eksplozija, applūdināšana u.c. gadījumi) ieiet Īpašumā jebkurā dienas un nakts laikā. NOMNIEKAM ir jābrīdina par to, lai Īpašums būtu pieejams arī tā prombūtnes laikā. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības regulāri veikt Īpašuma apsekošanu, iepriekš par to informējot NOMNIEKU;
 - 4.1.2. sākot ar nomas termiņa pēdējām 180 (viens simts astoņdesmit) dienām, apmeklēt Īpašumu NOMNIEKA darba laikā kopā ar personām, kas vēlas Īpašumu nomāt, saskaņojot to ar NOMNIEKU ne mazāk kā 2 (divas) darba dienas pirms apmeklējuma;
 - 4.1.3. saskaņā ar spēkā esošiem normatīvajiem aktiem un Līgumu veikt remontdarbus un nepieciešamos būvniecības pasākumus, lai novērstu briesmas vai avārijas sekas Īpašumā. NOMNIEKS nevar veicamos pasākumus nedz aizkavēt, nedz paildzināt,

- un NOMNIEKAM ir jāpacieš šie darbi, kā arī pēc attiecīga IZNOMĀTĀJA pieprasījuma saņemšanas jāatbrīvo Īpašums līdz avārijas/briesmu novēršanai. Pretējā gadījumā viņam ir jāatlīdzina IZNOMĀTĀJAM šajā sakarā radušās izmaksas un nodarītie zaudējumi;
- 4.1.4. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības nesaskaņot Īpašuma vai tā daļu nodošanu apakšnomā, ja nav ievērots Līguma 5.1.3.punktā noteiktais;
- 4.1.5. par Līgumā noteikto maksājumu kavējumu pieprasīt NOMNIEKAM nokavējuma procentus 0,1 (vienas desmitās daļas) procenta apmērā no termiņā neapmaksātās summas par katru nokavēto dienu;
- 4.2. IZNOMĀTĀJA pienākumi:
- 4.2.1. netraucēt NOMNIEKAM lietot Īpašumu, palīgierīces, labierīcības un Īpašumā esošās iekārtas, ja tās tiek ekspluatētas atbilstoši vispārpieņemtajām normām un ekspluatācijas noteikumiem;
- 4.2.2. uzņemties pilnu atbildību par visu nodokļu, nodevu u.c. maksājumu samaksu, ar ko Īpašums tiek vai var tikt aplikts, ja spēkā esošajos normatīvajos aktos nav noteikts citādi un, ja šie maksājumi ir iekļauti Nomas maksā vai Papildu maksājumos;
- 4.2.3. apdrošināt Īpašumu;
- 4.2.4. nodrošināt Apsaimniekošanas programmā noteikto apsaimniekošanas pasākumu veikšanu, atbilstoši Apsaimniekošanas programmā noteiktajiem IZNOMĀTĀJA pienākumiem un nodrošināt komunālo pakalpojumu sniegšanu Līgumā noteiktajā apjomā;
- 4.2.5. saistībā ar Līguma izpildi nodrošināt tā rīcībā esošo NOMNIEKA datu apstrādi, ievērojot normatīvo aktu prasības.
- 4.3. IZNOMĀTĀJS nav atbildīgs par IZNOMĀTĀJA, tā darbinieku darbību, bezdarbību vai nolaidību attiecībā uz Telpām, ja šādu darbību, bezdarbību vai nolaidību radušos zaudējumus kompensē apdrošinātājs.

5. NOMNIEKA tiesības un pienākumi

- 5.1. NOMNIEKA tiesības:
- 5.1.1. uzstādīt konstrukcijas un objektus, kas stiprināmi pie grīdas, sienām vai griestiem, papildinājumus, zīmes, veikt labojumus Īpašumā (iekšpusē un ārpusē), nodrošinot minēto objektu uzstādīšanas vietu sakārtošanu pēc šo konstrukciju un objektu noņemšanas. Visiem darbiem un priekšmetiem, ja vien to esību kā obligātu neparedz valsts vai pašvaldības izdoti normatīvie akti, nepieciešama IZNOMĀTĀJA pilnvarotās personas rakstiska piekrišana.
- Uz ēkas fasādes NOMNIEKA nosaukuma un cita veida informatīvo plāksni un norādes NOMNIEKS izvietoj bez papildus rakstiskas saskaņošanas ar IZNOMĀTĀJU, ja, parakstot Īpašuma nodošanas un pieņemšanas aktu, Puses ir vienojušās par to atrašanās vietu;
- 5.1.2. pēc saviem ieskatiem un pēc savas brīvas gribas apdrošināt savu īpašumu. IZNOMĀTĀJS neuzņemas atbildību par Īpašumā esošā NOMNIEKA īpašuma bojājumu vai pazūšanu;
- 5.1.3. nodot Īpašumu vai tā daļu apakšnomā tikai NOMNIEKA darbību papildinošu saimniecisku darbību veikšanai tiktāl, ciktāl šī saimnieciskā darbība ir nepieciešama un saistīta ar funkcijas vai deleģēta pārvaldes uzdevuma veikšanu, kā arī ievērojot nosacījumus, kas izriet no Eiropas Savienības aktiem komercdarbības atbalsta kontroles jomā, iepriekš saskaņojot ar IZNOMĀTĀJU un ievērojot, ka:
- 5.1.3.1. apakšnomas līgums stājas spēkā ar reģistrācijas brīdi IZNOMĀTĀJA lietvedībā. Reģistrācijai NOMNIEKAM jāiesniedz IZNOMĀTĀJAM trīs cauršūti un parakstīti oriģināli apakšnomas līguma eksemplāri, kuru noteikumi atbilst šajā Līgumā un normatīvajos aktos noteiktām prasībām

- vai elektroniskā dokumenta veidā, ja apakšnomas līgums parakstīts ar drošu elektronisko parakstu;
- 5.1.3.2. apakšnomas līgumā ir paredzēts noteikums, ka Līguma izbeigšanās (t.sk. vienas pusējas izbeigšanas) gadījumā, IZNOMĀTĀJAM nav jāatlīdzina apakšnomniekiem ar apakšnomas līguma izbeigšanu saistītie zaudējumi;
 - 5.1.3.3. apakšnomas līguma termiņš nepārsniedz Līguma termiņu.
 - 5.1.4. nodot Īpašuma daļu apakšnomā, nesaskaņojot ar IZNOMĀTĀJU un nepiemērojot Līguma 5.1.3. apakšpunktā minētos noteikumus, ja Īpašuma daļa netiek nodota nepārtrauktā apakšnomnieka lietošanā ilgāk par septiņām kalendārām dienām, tai nav regulārs raksturs, tā saistīta ar NOMNIEKA pamatdarbības veikšanu un atbilst Līgumā noteiktajam Īpašuma izmantošanas mērķim;
 - 5.1.5. prasīt IZNOMĀTĀJAM neuzskaitīt Nomas maksu un Papildu maksājumus par laika periodu, kamēr Īpašums nav izmantojams, ja IZNOMĀTĀJA vainas dēļ Īpašums vai tā daļa kļūst pilnībā neizmantojams Līgumā paredzētajiem mērķiem
- 5.2. NOMNIEKS nav tiesīgs:
- 5.2.1. bez IZNOMĀTĀJA rakstiskas piekrišanas slēgt sadarbības, vai cita veida līgumus, kā rezultātā trešā persona iegūtu tiesības uz Īpašumu vai tā daļas pilnīgu vai daļēju lietošanu;
 - 5.2.2. veikt Īpašuma (ēkas) pārbūvi, pārplānošanu, izbūvi un ierīču pārtaisi bez projekta dokumentācijas rakstiskas saskaņošanas ar IZNOMĀTĀJU un attiecīgajām valsts un pašvaldību iestādēm;
 - 5.2.3. ieķīlāt nomas tiesības vai kā citādi izmantot darījumos ar trešajām personām;
 - 5.2.4. pirms Līguma termiņa beigām patvaļīgi atstāt Īpašumu.
 - 5.2.5. pieprasīt atlīdzību par jebkādu Būvdarbu, izmaiņu vai uzlabojumu veikšanu Īpašumā, izņemot, ja Līguma darbības laikā to veikšanu rakstiski saskaņojis IZNOMĀTĀJS, un ir noslēgta papildus vienošanās pie Līguma par kārtību, kādā NOMNIEKAM tiek atlīdzināti Īpašumam veiktie izdevumi.
- 5.3. NOMNIEKA pienākumi:
- 5.3.1. lietot zemesgabalu, ievērojot normatīvos aktus par zemes lietošanu un aizsardzību, kā arī nodrošināt, lai Īpašumam piegulošā publiskā lietošanā esošā teritorija ir sakopta atbilstoši vietējās pašvaldības saistošo noteikumu prasībām par pašvaldības teritoriju un būvju uzturēšanu atbilstoši Apsaimniekošanas programmai;
 - 5.3.2. veikt Īpašuma ekspluatāciju, ievērojot spēkā esošos būvnormatīvus, nodrošinot nepieciešamās darbības, kas saistītas ar tā apsaimniekošanu, uzturēšanu, uzraudzību, atbilstoši Apsaimniekošanas programmai;
 - 5.3.3. godprātīgi pildīt savas Līgumā atrunātās saistības, precīzi un savlaicīgi norēķināties ar IZNOMĀTĀJU saskaņā ar Līguma noteikumiem;
 - 5.3.4. uzturēt Īpašumu labā kārtībā, nepasliktinot tā tehnisko un vispārējo stāvokli visā Līguma darbības laikā;
 - 5.3.5. ievērot vispārējās ēku/būvju ekspluatācijas, sanitārās prasības/noteikumus, nodrošināt civilo aizsardzību reglamentējošo normatīvo aktu prasības, nodrošināt ugunsdrošību reglamentējošos normatīvajos aktos noteikto par ugunsdrošību atbildīgo personu pienākumu izpildi, atbildēt par ugunsdrošību Īpašumā un Īpašuma ugunsdrošības inženiertehnisko sistēmu un aprīkojuma ekspluatāciju atbilstoši ražotāja tehnisko noteikumu un ugunsdrošību regulējošu normatīvo aktu prasībām, t.sk.:
 - 5.3.5.1. NOMNIEKS nedrīkst traucēt ugunsdrošības instalāciju visa veida kontroli un pārbaudes (tostarp periodisko pārbažu veikšanu);
 - 5.3.5.2. ugunsdrošības punktiem un elektroinstalācijas kārbām vienmēr jābūt pieejamām un redzamām;
 - 5.3.5.3. elektrības vadus un tehniskās instalācijas Īpašumā var izmantot tikai tiem paredzētajiem nolūkiem;

- 5.3.5.4. nav atļauts mest kanalizāciju sistēmās jebkādas kodīgas, uzliesmojošas vai bīstamas vielas, vai jebko, kas varētu traucēt minētās sistēmas darbību.
- 5.3.6. par saviem līdzekļiem nodrošināt Īpašuma sastāvā esošo būvju elektroinstalācijas, ūdens apgādes, kanalizācijas un siltumapgādes tīklu, vājstrāvas tīklu remontu un uzturēšanu kārtībā atbilstoši attiecīgo normatīvo aktu un institūciju prasībām saskaņā ar Apsaimniekošanas programmu;
- 5.3.7. būt materiāli atbildīgam par nelaimes gadījumiem, Īpašuma inženiertehnisko tīklu un komunikāciju bojājumiem, kas notiek Īpašumā NOMNIEKA, tā pilnvaroto personu, apmeklētāju, apakšnomnieku vai darbinieku vainas dēļ. Rakstiski informēt IZNOMĀTĀJU par NOMNIEKA pārstāvi, kurš NOMNIEKA vārdā pilnvarots rīkoties avāriju gadījumos, tajā skaitā ārpus darba laika;
- 5.3.8. avārijas situācijas gadījumā nekavējoties par to informēt organizācijas, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkopi un IZNOMĀTĀJA pārstāvi, un veikt neatliekamus pasākumus avārijas likvidēšanai;
- 5.3.9. ja Īpašuma bojāšana ir notikusi NOMNIEKA, tā pilnvaroto personu, apakšnomnieku, apmeklētāju vai darbinieku vainas, nolaidības vai rupjas neuzmanības dēļ, inženiertehnisko tīklu bojājumus likvidēt nekavējoties, pārējās – 14 (četrpadsmit) dienu laikā;
- 5.3.10. nepieciešamības gadījumā uz sava rēķina, nodrošinot labu veikto darbu kvalitāti, veikt Īpašuma labiekārtošanu, kā arī Īpašuma/ēkas un inženiertehnisko komunikāciju kosmētisko remontu (interjera projekta īstenošana, neskarot nesošās būvkonstrukcijas) atbilstoši nomas mērķiem, ievērojot spēkā esošās būvniecības normas un noteikumus, pirms attiecīgo darbu uzsākšanas saskaņojot darbu apjomu un termiņus ar IZNOMĀTĀJU vismaz vienu mēnesi iepriekš. Visi ar Īpašuma/ēkas kārtējo (kosmētisko) remontu saistītie darbi jāveic atbilstoši spēkā esošām būvniecības normām un noteikumiem, nodrošinot labu veikto darbu kvalitāti;
- 5.3.11. bez kavēkļiem atļaut IZNOMĀTĀJAM vai tā pārstāvjiem veikt Īpašuma tehnisko pārbaudi ar NOMNIEKU iepriekš saskaņotā laikā, nodrošināt NOMNIEKA pārstāvja piedalīšanos pārbaudes akta sastādīšanā un parakstīšanā;
- 5.3.12. Īpašuma apgrūtinātas lietošanas gadījumā (piem., komunālo pakalpojumu nesaņemšana) nekavējoties informēt IZNOMĀTĀJU par apgrūtinājuma raksturu un piedalīties apsekošanas akta sastādīšanā un parakstīšanā;
- 5.3.13. pilnā apmērā apmaksāt izdevumus par darbiem, kas rada NOMNIEKAM papildus ērtības un, ko veicis IZNOMĀTĀJS ar NOMNIEKA piekrišanu vai pēc viņa lūguma, kā arī par darbiem, kurus IZNOMĀTĀJS veicis Īpašumā, lai novērsu NOMNIEKA darbības vai bezdarbības dēļ radušos vai iespējamus draudus cilvēku dzīvībai vai veselībai, trešās personas īpašumam vai Īpašumam;
- 5.3.14. segt IZNOMĀTĀJAM visus zaudējumus, kas radušies NOMNIEKA, tā pilnvaroto personu vai apakšnomnieku vainas vai neuzmanības dēļ;
- 5.3.15. veikt nepieciešamos pasākumus pret likumpārkāpumiem, kas vērsti pret Īpašumu;
- 5.3.16. ievērot IZNOMĀTĀJA instrukciju “Rīcība gadījumos, kad konstatēta apsaimniekošanas problēma, avārijas situācija vai prettiesiska darbība lietotajā NĪ” (Līguma 4.pielikums) noteikumus. NOMNIEKS ar minēto instrukciju ir iepazinies un atzīst to par sev saistošu.
- 5.3.17. saņemot attiecīgu IZNOMĀTĀJA piekrišanu, paredzot jebkādu Būvdarbu veikšanu Īpašumā:
- 5.3.17.1. NOMNIEKS ir tiesīgs būvdarbus uzsākt pēc tam, kad IZNOMĀTĀJS normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodrošinājis Īpašuma/ēkas tehnisko apsekošanu, tostarp Īpašuma/ēkas fotofiksāciju;
- 5.3.17.2. NOMNIEKS būvdarbu garantijas termiņu nosaka atbilstoši ēkas (būves) grupai un saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Būvdarbu garantijai 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 vai defektus. NOMNIEKS pirms būvdarbu uzsākšanas iesniedz IZNOMĀTĀJAM NOMNIEKA un būvuzņēmēja parakstītu apliecinājumu par minēto prasību izpildi;

- 5.3.17.3. NOMNIEKS veic 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;
- 5.3.17.4. pirms būvdarbu uzsākšanas saskaņo ar IZNOMĀTĀJU būvdarbu grafiku;
- 5.3.17.5. viena mēneša laikā pēc būvdarbu pabeigšanas NOMNIEKS iesniedz IZNOMĀTĀJAM aktu par ēkas nodošanu ekspluatācijā, ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietu, izpilddokumentāciju, t.sk. 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.
- 5.3.18. Īpašumā ievērot tīrību un kārtību;
- 5.3.19. informēt IZNOMĀTĀJU par apakšnomas līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ne vēlāk kā 14 (četrpadsmit) dienu laikā no apakšnomas līguma izbeigšanas dienas.
- 5.3.20. uzņemties atbildību, ja apakšnomnieka rīcības rezultātā tiek pārkāpti Līguma noteikumi.
- 5.3.21. Saskaņā ar 2014.gada 12.augusta Ministru kabineta sēdes protokola Nr.43 36. § noteikto, vienu reizi kalendāra gadā, līdz kārtējā gada 31.janvārim, iesniegt IZNOMĀTĀJAM informāciju par iepriekšējā kalendārā gada faktiskajiem ēkas enerģijas patēriņa datiem.

6. Nepārvarama vara

- 6.1. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par Līguma nepildīšanu, ja tā rodas pēc Līguma noslēgšanas nepārvaramas varas ietekmes rezultātā, kuras attiecīgā Puse nevarēja ne paredzēt, ne novērst, ne ietekmēt, un, par kuru rašanos tās nenes atbildību, tas ir stihiskas nelaimes, kara darbība, blokāde, civiliedzīvotāju nemieri, streiki u.c..
- 6.2. Ja nepārvaramas varas apstākļu dēļ Īpašums (tā daļa) tiek pilnīgi iznīcināts, katrai Pusei ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu, 15 (piecpadsmit) dienas iepriekš par to rakstiski informējot otru Pusi un neatlīdzinot otram Pusei nekādus zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu. Ja bojājumi pārsniedz 30 (trīsdesmit) procentus no Īpašuma vērtības, Puses vienojas par turpmākajām līgumattiecībām, ņemot vērā bojājumu ietekmi un to novēršanas iespējas uz Īpašuma turpmāko izmantošanu.

7. Līguma izbeigšana un Īpašuma atbrīvošana

- 7.1. Pusēm rakstiski vienojoties, Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa jebkurā laikā.
- 7.2. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski informējot NOMNIEKU vismaz 14 (četrpadsmit) dienas iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot NOMNIEKA zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī NOMNIEKA taisītos izdevumus Īpašumā, ja:

- 7.2.1. NOMNIEKAM ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu, t.sk. NOMNIEKS nemaksā citas Līgumā iekļautās izmaksas vai nenorēķinās par komunālajiem u.c. pakalpojumiem;
- 7.2.2. NOMNIEKA darbības dēļ tiek bojāts Īpašums, tas ir, NOMNIEKS veic patvarīgu Īpašuma pārbūvi, pārplānošanu, nojaukšanu, maina to funkcionālo nozīmi, tās bojā un/vai neievēro Līguma 5.3.17. punktā noteikto;
- 7.2.3. NOMNIEKS neievēro Līguma 5.1.3. apakšpunkta noteikumus;
- 7.2.4. NOMNIEKS lieto Īpašumu citiem mērķiem nekā Līguma 1.2. punktā minētajiem, un, ja 10 (desmit) dienu laikā pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma, attiecīgais pārkāpums netiek novērsts;
- 7.2.5. NOMNIEKS 10 (desmit) dienu laikā pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma saņemšanas, turpina pārkāpt citus Līguma noteikumus.
- 7.3. Puses vienojas, ka Līgums tiek izbeigts pēc NOMNIEKA iniciatīvas, ja NOMNIEKS nav parakstījis Līguma 1.4.punktā minēto Īpašuma apsekošanas aktu.
- 7.4. Ja Līgums tiek izbeigts NOMNIEKA vainas dēļ, NOMNIEKS atlīdzina IZNOMĀTĀJAM visus IZNOMĀTĀJA izdevumus, kas saistīti ar Īpašuma izbūvi/ pielāgošanu NOMNIEKA vajadzībām un prasībām, ja tādi ir veikti.
- 7.5. NOMNIEKS var atteikties no Īpašuma lietošanas vienpusēji atkāpjoties no Līguma, vismaz 3 (trīs) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot IZNOMĀTĀJAM, atlīdzinot visus uz atkāpšanās brīdi neatlīdzinātos IZNOMĀTĀJA izdevumus, kas saistīti ar Īpašuma izbūvi/pielāgošanu NOMNIEKA vajadzībām. Šādā gadījumā IZNOMĀTĀJAM nav pienākums atlīdzināt NOMNIEKAM ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu saistītos zaudējumus.
- 7.6. Pēc Līguma izbeigšanās (t.sk. vienpusējas izbeigšanas) 2 (divu) darbdienu laikā NOMNIEKS nodod IZNOMĀTĀJAM Īpašumu ar nodošanas un pieņemšanas aktu, ne sliktākā stāvoklī, kādā tas saņemts, ņemot vērā dabisko nolietojumu.
- 7.7. Pēc līgumattiecību izbeigšanās (t.sk. vienpusējas izbeigšanas) NOMNIEKS nodod IZNOMĀTĀJAM bez atlīdzības NOMNIEKA izdarītos neatdalāmos uzlabojumus, pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā. Tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina ēkas/telpu normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi nesabojājot tos un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.
- 7.8. Ja NOMNIEKS neatbrīvo Īpašumu Līgumā noteiktajos gadījumos un termiņā un nenodod to IZNOMĀTĀJAM ar nodošanas un pieņemšanas aktu, NOMNIEKS maksā maksu par Īpašuma faktisko lietošanu Līguma 3.1.punktā noteiktās Nomas maksas un Papildu maksājumu apmērā un par faktiski saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, kurus saskaņā ar Līgumu nodrošina IZNOMĀTĀJS, līdz IZNOMĀTĀJS Īpašumu pārņem ar vienpusēju Īpašuma apsekošanas aktu.
- 7.9. NOMNIEKAM ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma ja NOMNIEKS nepiekrīt Līguma 3.9. un/vai 3.13. punktā noteiktajā kārtībā pārskatītajam Nomas maksas un/vai Papildu maksājumu apmēram, par to rakstiski paziņojot IZNOMĀTĀJAM vienu mēnesi iepriekš. Līdz Līguma izbeigšanai NOMNIEKS maksā Nomas maksu un Papildu maksājumus atbilstoši IZNOMĀTĀJA pārskatītajam Nomas maksas un Papildu maksājumu apmēram.

8. Citi noteikumi

- 8.1. Puses garantē, ka personai, kas slēdz Līgumu, ir visas likumiskās tiesības, juridiskais pamats un attiecīgs pilnvarojums, lai slēgtu Līgumu un uzņemtos tajā noteiktās saistības.
- 8.2. Ja kādi Līguma punkti kļūst pretrunā ar normatīvajiem aktiem, tas neietekmē Līguma darbību kopumā un Līgums jāpiemēro atbilstoši spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.
- 8.3. Visi paziņojumi Līguma sakarā nosūtāmi uz zemāk minētām adresēm, un visi paziņojumi, izņemot rēķinus, tiek uzskatīti par saņemtiem, kad nogādāti personīgi pa pastu, pa e-pastu un stājas spēkā saskaņā ar normatīvos aktos noteikto. Mainot savu nosaukumu, adresi vai citus rekvizītus katra Puse apņemas 7 (septiņu) dienu laikā paziņot otrai Pusei par izmaiņām.

- 8.4. Pēc Līguma noslēgšanas, Puses 5 (piecu) darbdienu laikā, nosūtot rakstisku paziņojumu Līguma 8.3.punktā noteiktajā kārtībā, paziņo otrai Pusei par attiecīgās Puses nozīmētu kontaktpersonu. Kontaktpersona ir tiesīga parakstīt Īpašuma nodošanas un pieņemšanas aktus, sastādīt un parakstīt defektu aktus, kontrolēt Īpašuma, komunikāciju, inženiertehnisko tīklu, iekārtu un konstrukciju tehnisko stāvokli, savlaicīgi un nekavējoties informēt par tehniskām problēmām, risināt citus, ar Īpašuma lietošanu un uzturēšanu saistītus jautājumus.
- 8.5. Līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Nekādi mutiski papildinājumi netiks uzskatīti par Līguma noteikumiem. Jebkuras izmaiņas Līguma noteikumos, izņemot Līguma 3.9., 3.13., 8.4.punktā un 8.3.punkta otrā teikumā minētās, stājas juridiskā spēkā tikai tad, kad tās tiek noformētas rakstiski un tās paraksta abas Puses.
- 8.6. Savstarpējās Pušu attiecības, kas netika paredzētas Līgumā, ir regulējamas saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīviem aktiem.
- 8.7. Visos tajos gadījumos, kad jebkurš Līgumā noteiktais pienākums vai tiesība ir atkarīga no noteiktā termiņa, kas iestājas konkrētā datumā vai dienā, un šāds datums vai diena ir Latvijas Republikā noteikta brīvdiena vai svētku diena, tad pienākums vai tiesība ir izlietojama nākošajā darba dienā pēc brīvdienas vai svētku dienas.
- 8.8. Visi strīdi, kas rodas Līguma sakarā, vispirms tiek risināti Pušu savstarpējās sarunās. Ja sarunas strīdus neatrisina, tie tiks izšķirti tiesā Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktā kārtībā.
- 8.9. Līgums ir sagatavots latviešu valodā uz 10 (desmit) lapām ar 4 (četriem) pielikumiem (pielikumu lapu skaits nav iekļauts Līguma lapu skaitā) elektroniska dokumenta veidā un parakstīts ar drošu elektronisko parakstu.
- 8.10. Puses vienojas, ka NOMNIEKS ar Līgumu noteiktās nomas tiesības zemesgrāmatā nenostiprinās.

9. Pušu rekvizīti un paraksti:

IZNOMĀTĀJS:

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
 PVN Nr.LV40003294758
 Tālrunis: 80002000, fakss: 67024912
 E-pasts: vni@vni.lv
 Banka: AS “SEB banka”
 Bankas kods: UNLALV2X
 Konts Nr.LV22UNLA0002200609436

(*paraksts**)

Valdes loceklis A. Vārna

NOMNIEKS:

Jūrmalas Aspazijas pamatskola

reģistrācijas Nr.4090036293
 Aizputes iela 1a, Jūrmala, LV 2010
 Tālr.: 67753281; 29198810
 E-pasts: aspazijaspsk@edu.jurmala.lv
 AS Citadele banka
 Konta Nr. LV62PARX0002484572106
 Bankas kods: PARXLV22

(**paraksts*)

Direktore M.Štrausa

- Pielikumā: 1. Īpašuma izvietojuma dabā plāns.
 2. Īpašuma apsekošanas akts.
 3. Apsaimniekošanas programma.
 4. Instrukcija “Rīcība gadījumos, kad konstatēta apsaimniekošanas problēma, avārijas situācija vai prettiesiska darbība lietotajā NĪ”.

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS ELEKTRONISKI AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU, KAS SATUR LAIKA ZĪMOGU.*

DOKUMENTA PARAKSTĪŠANAS DATUMS IR PĒDĒJĀ PARAKSTĪTĀJĀ LAIKA ZĪMOGA DATUMS.