

**NEDZĪVOJAMO TELPU, RAŽOŠANAS IEKĀRTU UN APRĪKOJUMA
NOMAS LĪGUMS
Nr. N-01-24**

Rīgā, 2024. gada 1. jūnijā*

* PARAKSTĪŠANAS DATUMS IR PĒDĒJĀ PIEVIENOTĀ DROŠĀ ELEKTRONISKĀ
PARAKSTA UN TĀ LAIKA ZĪMOGA DATUMS

[**vārds uzvārds / nosaukums**], personas kods / vien. reģ. Nr. _____, [kuru pārstāv tās
_____, kas rīkojas saskaņā ar _____], turpmāk tekstā – Iznomātājs, no vienas puses,
un

SIA „Econova Latvia”, vien. reģ. Nr. 40103953536, tās valdes locekļa Ģirta Salmiņa personā, kurš
darbojas saskaņā ar sabiedrības statūtiem, turpmāk tekstā – Nomnieks, no otras puses,

turpmāk tekstā kopā saukti - Puses,

Puses, izsakot savu brīvu gribu, bez maldiem un viltus, noslēdz Pusēm un to tiesību pārņēmējiem
saistošu līgumu, turpmāk tekstā - Līgums, par zemāk minēto:

1. Definīcijas

Ja vien tieši nav norādīts citādi vai neizriet no konteksta, sekojošiem terminiem, kas lietoti šajā Līgumā,
būs sekojoša nozīme, vienskaitlis (pēc nepieciešamības) ietvers daudzskaitli un otrādi, un atsaucēs uz
Pielikumiem un Punktiem būs atsaucēs uz šī Līguma Pielikumiem un Punktiem:

Līgums: šis nedzīvojamo telpu, ražošanas iekārtu un aprīkojuma nomas līgums ar visiem tā
Pielikumiem;

Telpas – ražošanas, administratīvās un noliktavas telpas _____, _____, LV-
_____, nekustamā īpašuma kadastra apzīmējums Nr. _____, kas atrodas uz Zemesgabala,
kadastra apzīmējums Nr. _____, kuras Iznomātājs iznomā Nomniekam saskaņā ar Līgumu;

Iekārtas – iznomātās iekārtas atbilstoši šī Līguma pielikumā ietvertajam sarakstam;

Aprīkojums – iznomātais aprīkojums atbilstoši šī Līguma pielikumā ietvertajam sarakstam;

Prasības – tehniskais apraksts, kas publicēts IUB mājas lapā nomas priekšmeta iepirkuma procesā;

Nodošanas-pieņemšanas akts – rakstveidā noformēts akts, ar kuru Telpas tiek nodotas Nomniekam
lietošanā;

Autostāvvietas – automašīnu stāvlaukumi Teritorijā [teritorijas tuvumā] _____ automašīnām;

Iznomātājs – lietojams Līguma ievada rindkopā noteiktajā nozīmē;

Nomnieks – lietojams Līguma ievada rindkopā noteiktajā nozīmē;

Komunālie pakalpojumi – Līguma punktā 4.7 noteiktie maksājumi;

Teritorija – Zemesgabals, kas atrodas _____, LV-_____, kadastra numurs _____,
uz kura atrodas Telpas;

Nomas maksa – maksa par Telpu, teritorijas, autostāvvietu, iekārtu, aprīkojuma nomu, komunālajiem un citiem saistītajiem pakalpojumiem kā noteikts Līgumā;

Noma – Telpu, teritorijas, autostāvvietu, iekārtu, aprīkojuma noma, kā arī komunālo un citu saistīto pakalpojumu nodrošināšana kā noteikts Līgumā;

Komunikācijas – inženiertehniskie tīkli un iekārtas, tajā skaitā, ūdens, kanalizācijas, ventilācijas, elektrības tīkli, kā arī citas iekārtas un komunikācijas, kas iekārtotas Telpās un Teritorijā.

2. Līguma Priekšmets

2.1. Iznomātājs piešķir Nomniekam lietošanā un Nomnieks pieņem nomā Līguma pielikumos uzskaitītās Telpas, Iekārtas, Aprīkojumu, Autostāvvietas un Teritoriju, kas atbilst Prasībām.

2.2. Nomnieks izmantos Telpas tā komercdarbības (pētniecības) vajadzībām un ar to saistīto darbu un / vai pakalpojumu sniegšanai atbilstoši tehnisko un darbību aprakstam kā tas atspoguļots Prasībās.

3. Līguma Termiņš

3.1. Līgums stājas spēkā, kad to parakstījušas abas Puses. Nomas termiņš ir 9 (deviņi) mēneši no Līguma spēkā stāšanās dienas, t.i., no 2024. gada 1. jūnija līdz 2025. gada 28. februārim.

3.2. Telpu noma sākas ar 2024. gada 1. jūniju, kad Puses parakstījušas Līgumu un Nodošanas-Pieņemšanas aktu, turpmāk tekstā – Nomas sākuma datums.

4. Nomas maksa un citi maksājumi

4.1. Nomnieks maksā Iznomātājam ikmēneša Nomas maksu EUR _____ (_____ eiro) apmērā, neieskaitot PVN.

4.2. Parakstot Līgumu Puses vienojas, ka Nomnieks sāk maksāt Nomas maksu no brīža, kad Puses ir parakstījušas Nodošanas-Pieņemšanas aktu.

4.3. Ja Nomnieks, savas vainas dēļ, Telpas izmanto nepilnu mēnesi, tad Nomas maksa netiek proporcionāli samazināta.

4.4. Nomnieks maksā Iznomātājam Nomas maksu par katru mēnesi uz priekšu līdz attiecīgā apmaksas mēneša 15. (piecdsmitajam) datumam ar pārskaitījumu uz Iznomātāja bankas kontu.

4.5. Nomas maksas maksājums tiek veikts, pamatojoties uz Iznomātāja izsniegto rēķinu, kuru Iznomātājs apņemas iesniegt Nomniekam līdz attiecīgā apmaksas mēneša 10. (desmitajam) datumam.

4.6. Mēneša Nomas maksā ir ielauts viss Prasībās norādītais, tai skaitā, bet ne tikai:

- Telpu konstrukciju un sistēmu uzturēšana;
- Iekārtu un aprīkojuma uzturēšana,
- Komunālo pakalpojumu apmaksa,
- Iekārtu amortizācija, atjaunošana un remonts,
- Atkritumu utilizācija,
- Visu risku atbildība (apdrošināšana vai bez tās),
- Rēķinu sagatavošana un izsniegšana;

- Telpu, Teritorijas, Autostāvvietu uzturēšana un uzkopšanu;
- Telpu deratizācija;
- Visu Prasībās ietvertu saistīto pakalpojumu nodrošināšana;
- Visi uz Telpām attiecināmie nodokļi (NĪN) un nodevas.

4.7. Iznomātājs apņemas maksāt par patērētajiem komunālajiem pakalpojumiem pa tiešo komunālo pakalpojumu sniedzējiem neatkarīgi no Nomnieka patērēto pakalpojumu apmēra atbilstoši Prasībās ietvertajiem Nomnieka darbības raksturlielumiem. Nomas maksa ietver samaksu par visiem Komunālajiem pakalpojumiem, ievērojot to, ka to patērētais apmērs var būt mainīgs, un, ka elektrības patēriņš nepārsniedz 10000 kW/h mēnesī. Par pārtērēto elektrības daudzumu Nomnieks maksā atbilstoši Iznomātāja tarifam un skaitītājiem (tikai par pārsniegto elektrības daudzumu). Neizmantotā elektrības jauda netiek pārnesta uz citiem mēnešiem, t.i., neizmantotā elektrības summa tiek uzskatīta par Nomas maksu. Par apkuri Puses vienojas atsevišķi ārpus Nomas maksas apmēra. Pārējo komunālo pakalpojumu daudzums netiek ierobežots, t.i., tie sedzami no Nomas maksas.

4.8. Nomnieks par saviem līdzekļiem ir tiesīgs veikt reklāmas materiālu uzstādīšanu Teritorijā, ja par to iepriekš ir saņemta Iznomātāja rakstiska piekrišana. Par izvietotās reklāmas atbilstību LR normatīvo aktu prasībām atbild Nomnieks.

4.9. PVN maksājumus Nomnieks veic vienlaicīgi ar apmaksājamās summas apmaksu.

4.10. Jebkuri no Līguma izrietošie maksājumi tiek uzskatīti par samaksātiem brīdī, kad tie pilnā apmērā saņemti Iznomātāja bankas kontā.

4.11. Maksājumus par pakalpojumiem, kas noteikti Līguma punktā 4.7 Iznomātājs apņemas samaksāt savlaicīgi atbilstoši komunālo pakalpojumu sniedzēju izrakstītajiem rēķiniem.

4.12. Par Līgumā noteikto maksājumu kavējumu Nomnieks maksā Iznomātājam nokavējuma procentus 0,5% (nulle komats piecu procentu) apmērā no termiņā neapmaksātā summas par katru nokavējuma dienu. Jebkuri Nomnieka veiktie maksājumi bez īpaša rakstiska paziņojuma Nomniekam vispirms ieskaitāmi esošo nokavējuma procentu apmaksai. Nokavējuma procentu apmaksa nomaksa neatbrīvo Nomnieku no ar šo Līgumu uzņemto vai no tā izrietošo saistību izpildes.

4.13. Drošības nauda netiek piemērota.

5. Iznomātāja Tiesības un Pienākumi

5.1. Iznomātāja tiesības ir:

5.1.1. iekļūt Telpās avāriju gadījumos (ugunsgrēks, eksplozija, ūdens plūdi u.c. briesmas) jebkurā diennakts laikā;

5.1.2. apmeklēt Telpas kopā ar potenciālajiem Telpu nomniekiem Līguma termiņa pēdējo 1 (vienu) mēnesi, iepriekš to saskaņojot ar Nomnieku;

5.1.3. veikt remontdarbus un nepieciešamos būvdarbus, lai, saskaņā ar spēkā esošajiem tiesību aktiem un Līgumu, nodrošinātu Telpu, Iekārtu, Aprīkojuma un Teritorijas pienācīgu uzturēšanu un novērstu iespējamās briesmas un avārijas sekas Telpās un Teritorijā;

5.1.4. saglabāt tiesības uz laiku daļēji vai pilnībā slēgt Telpas vai kādu to daļu avārijas gadījumos, lai novērstu avārijas, ugunsgrēka vai eksplozijas rezultātā radītos bojājumus, vai arī gadījumos, kad pastāv šāda veida briesmas vai to draudi, ja Iznomātājs uzskata par nepieciešamu pēc konsultēšanās ar policiju un/vai citām valsts/ pašvaldību iestādēm, vai pēc šo iestāžu tieša pieprasījuma. Iznomātājs darīs visu

nepieciešamo, lai pēc iespējas ātrāk pabeigtu šādus darbus un atjaunotu pārtraukto pakalpojumu sniegšanu.

5.2. Iznomātāja pienākumi ir:

5.2.1. netraucēt Nomniekam lietot Telpas, Teritoriju, Iekārtas, Aprīkojumu, Autostāvvietas Līgumā paredzētajiem mērķiem;

5.2.2. Visas Iznomātāja pārraudzībā esošās komunikācijas un komunālās sistēmas Iznomātājs apņemas uzturēt labā darba kārtībā. Tomēr Iznomātājs nenes atbildību gadījumos, kad komunālo pakalpojumu sniegšana netiek nodrošināta valsts iestāžu un sabiedrisko komunālo pakalpojumu struktūru vainas dēļ, kā arī citos gadījumos, kas ir ārpus Iznomātāja kontroles. Iznomātājs savu iespēju robežās veiks visus nepieciešamos un atbilstošos pasākumus, lai pēc iespējas ātrāk likvidētu pārtraukumus jebkuru no augstāk minēto pakalpojumu sniegšanā;

5.2.3. Iznomātājs ir atbildīgs par Iekārtu un Aprīkojuma nodrošināšanu ar atbilstošu aizsardzību pret elektrostrāvas padeves svārstībām un Iznomātājs ir atbildīgs par bojājumiem, kas radušies šo elektrostrāvas padeves svārstību dēļ;

5.2.4. atjaunot Telpas sākotnējā stāvoklī un novērst bojājumus, kas radušies Telpām sakarā ar Komunikāciju bojājumiem;

5.2.5. katru darba dienu uzskaitīt Telpas, Teritoriju un Autostāvvietu;

5.2.6. uzsākt, veikt un pabeigt Telpu kārtējos un ārkārtas remontdarbus vai rekonstrukciju, saskaņojot darba izpildes termiņus ar Nomnieku, ja paredzams, ka šie remontdarbi traucēs Nomniekam izmantot Telpas vai Iekārtas, vai Aprīkojumu, vai Teritoriju, vai Autostāvvietu;

5.2.7. nodrošināt Telpās esošo Iekārtu, Aprīkojuma, Komunikāciju uzturēšanu, kā arī veikt remontu Iekārtu, Aprīkojuma, Komunikāciju bojājumu gadījumos. Jebkuru konstatēto Iekārtu, Aprīkojuma, Komunikāciju bojājumu gadījumā ar to remontu saistītās izmaksas sedz Iznomātājs, pie nosacījuma, ka Nomnieks veic nomas priekšmeta izmantošanu atbilstoši Līgumā paredzētajiem mērķiem un kārtībai;

5.2.8. nodrošināt atkritumu izvešanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām;

5.2.9. gadījumā, ja Iznomātājs nenodrošina Līgumā noteiktos avārijas seku novēršanas darbus 2 (divu) nedēļu laikā pēc Nomnieka rakstiska paziņojuma saņemšanas, Nomnieks ir tiesīgs organizēt šādu darbu veikšanu un iesniegt Iznomātājam attiecīgu rēķinu;

5.2.10. būt materiāli atbildīgam par postījumiem un bojājumiem, kas nodarīti Telpām, Teritorijai, Iekārtām, Aprīkojumam, Autostāvvietām jebkuras personas vainas dēļ, ar nosacījumu, ja šādi postījumi vai bojājumi radušies paredzamās Nomnieka darbības dēļ, nevis Nomnieka apzināti kaitnieciskas darbības dēļ.

6. Nomnieka tiesības un pienākumi

6.1. Nomnieka tiesības ir:

6.1.1. netraucēti izmantot Telpas, Teritoriju, Iekārtas, Aprīkojumu, Autostāvvietas Līgumā noteiktajam mērķim;

6.1.2. izvietot izkārtnes, firmas zīmes un citus reklāmas materiālus Telpās un Teritorijā. Par izvietotās reklāmas atbilstību LR normatīvo aktu prasībām atbild Nomnieks. Nomnieka pienākums ir saņemt Iznomātāja rakstisku atļauju pirms jebkādas reklāmas, plakātu vai citu priekšmetu uzstādīšanas Telpās

un Teritorijā. Visas izmaksas saistībā ar izkārtnu, firmas zīmju un reklāmas materiālu izgatavošanu, saskaņošanu, montāžu, demontāžu un stiprinājuma vietas atjaunošanu sedz Nomnieks;

6.1.3. pārtraukt Līguma darbību, rakstiski brīdinot Iznomātāju par to 1 (vienu) mēnesi iepriekš pēc tam, kad notecējis Līguma punktā 6.1.4 minētais termiņš;

6.1.4. Nomniekam nav tiesību vienpusēji lauzt līgumu 3 (trīs) mēnešus no līguma parakstīšanas datuma;

6.1.5. Līguma termiņa darbības laikā Nomniekam ir tiesības reģistrēt savu un tā saistīto uzņēmumu juridisko adresi Telpās;

6.1.7. Nomniekam ir tiesības reģistrēt šo Līgumu Zemesgrāmatā. Iznomātājs veiks no tā atkarīgās darbības šī uzdevuma veikšanai saprātīgos termiņos, ja Nomnieks to pieprasīs.

6.2. Nomnieka pienākums ir:

6.2.1. godprātīgi pildīt savas Līgumā pieliktās saistības, savlaicīgi un pilnā apmērā veikt Līgumā noteiktos maksājumus;

6.2.2. izmantot Telpas, Teritoriju, Iekārtas, Aprīkojumu, Autostāvvietas tikai Līgumā paredzētajam mērķim;

6.2.3. ievērot vispārējos ēku ekspluatācijas noteikumus, sanitārās inspekcijas un ugunsdrošības dienestu, un citu valsts un pašvaldības iestāžu prasības, kas no tā atkarīgas, ievērojot, ka Iznomātāja pienākums ir veikt vispārīgos Telpas, Teritoriju, Iekārtas, Aprīkojumu, Autostāvvietas uzturēšanas un apsaimniekošanas pienākumus Līguma ietvaros;

6.2.4. saudzīgi izturēties pret Telpām, Teritoriju, Iekārtām, Aprīkojumu un Autostāvvietām;

6.2.5. smēķēt tikai tam paredzētās vietās;

6.2.6. Nomniekam ir tiesības patstāvīgi veikt Iekārtu, Aprīkojuma un Komunikāciju remontu, izmaiņas, papildinājumus, vai aizvietojumus ievērojot Prasībās noteiktos kritērijus bez iepriekšējas rakstiskas saskaņošanas ar Iznomātāju, bet, ja tas noteikts Latvijas Republikas normatīvajos aktos, tad saskaņojot ar atbilstošām valsts, pašvaldības vai citām iestādēm;

6.2.7. Gadījumā, ja veikts Iekārtu, Aprīkojuma un Komunikāciju remonts, izmaiņas, papildinājumi, vai aizvietojums, tad Nomniekam nav pienākums tās atjaunot iepriekšējā stāvoklī, kādā tās bijušas līdz pārveidošanai. Nomniekam nav pienākums atlīdzināt ar to saistītos Iznomātāja zaudējumus;

6.2.8. Nomniekam nav pienākums saņemt Iznomātāja atļauju pirms jebkādu ierīču un iekārtu uzstādīšanas vai pirms sistēmu ierīkošanu Telpās vai Teritorijā. Visi šāda veida uzlabojumi pēc Nomnieka izvēles paliek Nomnieka īpašums, izņemot gadījumus, ja tie nav demontējami un izvedami bez būtiskas Iznomātāja mantas vai īpašuma bojāšanas;

6.2.9. nodrošināt Iznomātājam vai tā pārstāvjiem iespēju netraucēti veikt Telpu, Iekārtu, Aprīkojuma, Teritorijas un tajās esošo Komunikāciju tehnisko pārbaudi patstāvīgi vai pēc Nomnieka pieprasījuma.

7. Līguma izbeigšana

7.1. Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa kārtībā, kā tas noteikts Līguma punktos 6.1.3 un 6.1.4,

7.2. Iznomātājs ir tiesīgs izbeigt Līgumu vienpusēji, ja Nomnieks nav veicis Nomas maksas apmaksu ilgāk par 30 (trīdesmit) dienām un nesedz parādu 5 (piecu) darba dienu laikā pēc Iznomātāja rakstiska brīdinājuma saņemšanas.

7.3. Nomnieks apņemas, 2 (divu) dienu laikā no Līguma darbības beigām vai pārtraukšanas dienas, atbrīvot Telpas un nodot Iekārtas, Aprīkojumu, Teritoriju un Autostāvvietu atpakaļ Iznomātājam atbilstoši to faktiskajam stāvoklim to nodošanas dienā. Nomniekam ir tiesības izvēlēties noņemt savus labiekārtojumus, uzlabojumus utml, vai atstāt tos Iznomātājam bez papildu samaksas.

8. Līguma pagarinājums

8.1. Līdz Līguma Termiņa iztecēšanas Pusēm ir tiesības prasīt pagarināt Līgumu ar tādiem pašiem noteikumiem un nosacījumiem, kas norādīti šajā Līgumā.

8.2. Pusēm jāinformē vienai otru 1 (vienu) mēnesi pirms Līguma Termiņa iztecēšanas par to, vai tās vēlas pagarināt Līguma Termiņu pēc tā iztecēšanas. Ja kāda no Pusēm paziņojumu neiesniedz otrai Pusei minētajā termiņā, uzskatāms, ka tā atsakās no Līguma pagarināšanas.

8.3. Gadījumā, ja Puses nevienojas par Līguma Termiņa pagarināšanu, Iznomātājam ir tiesības pēdējā 1 (viena) mēneša laikā pirms Līguma termiņa iztecēšanas rādīt Telpas potenciālajiem Nomniekiem.

9. Nepārvaramas varas apstākļi

9.1. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par daļēju vai pilnīgu šajā Līgumā aprakstīto saistību neizpildi, ja šī Līguma neizpilde radusies nepārvaramas varas iestāšanās gadījumā, ko neviena puse nevarēja paredzēt, novērst, ietekmēt un par kuru rašanos nenes atbildību. Tās ir stihiskas nelaimes, plūdi, kari, nemieri, sacelšanās, strādnieku strīdi, streiki, embargo, valdības aizliegumi un valdības vai pašvaldību izdoti normatīvie akti, vai jebkurš cits iemesls, kuru puses saprātīgi nevar kontrolēt (jebkuram tādām gadījumam, apstāklim vai nosacījumam esot ‘Nepārvaramai varai’).

9.2. Nepārvaramas varas skartā puse tiek atbrīvota no Līguma izpildīšanas tik ilgi, kamēr šāds gadījums turpina aizturēt, aizkavēt vai nepieļaut izpildi.

9.3. Nomnieks un Iznomātājs nekavējoties informē otru Pusi par tādas faktiskas un sagaidāmas Nepārvaramas varas raksturu un ilgumu, kura aizkavē Puses no savu Līguma pienākumu pildīšanas.

9.4. Ja Nepārvaramas varas apstākļi darbojas ilgāk kā 6 (sešas) nedēļas un būtiski ietekmē Pušu spējas pildīt kādu no tās būtiskajiem pienākumiem saskaņā ar šo Līgumu, Pusei ir tiesības izbeigt šo Līgumu, paziņojot par to otrai Pusei, kura ir tādā veidā ietekmēta.

10. Citi noteikumi

10.1. Iznomātājs apliecina, ka tam ir tiesības slēgt Līgumu.

10.2. Nomnieks garantē, ka persona, kura slēdz Līgumu tā vārdā, ir tiesīga to darīt.

10.3. Līgums ir sagatavots latviešu valodā un parakstīts elektroniski.

10.4. Visi strīdi, kas rodas Līguma sakarā, vispirms tiek risināti Pušu savstarpējās sarunās. Ja sarunas strīdus neatrisina, tad jebkurš strīds, nesaskaņa vai prasība, kas izriet no Līguma, kas skar to, vai tā pārkāpšanu, izbeigšanu tiek izšķirts Latvijas Republikas tiesās.

10.5. Nedēļas laikā līgumslēdzējām pusēm jāpaziņo otrai pusei par savu juridisko rekvizītu (sabiedrības nosaukums, adrese, bankas informācija) maiņu.

10.6. Jebkurām izmaiņām un papildinājumiem šajā līgumā ir juridisks spēks, ja tie noformēti rakstveidā.

10.7. Ja kāds Līguma noteikums zaudē spēku atbilstoši Latvijas Republikas likumiem, tas neietekmē pārējo Līguma noteikumu spēkā esamību.

10.8. Ja nav citādas vienošanās, visi no Līguma izrietošie paziņojumi, pieprasījumi, pretenzijas un cita informācija ir noformējami rakstveidā un nosūtāmi attiecīgajai pusei elektroniski parakstītas vēstules veidā uz pušu e-pastiem (Iznomātāja e-pasta adrese: _____, Nomnieka e-pasta adrese: salmins.girts@gmail.com).

10.9. Visi paziņojumi, pretenzijas, pieprasījumi un cita informācija stājas spēkā no to saņemšanas brīža, ja nav norādīts citādi.

10.10. Līgums kopā ar tā Pielikumiem ietver visas Nomnieka un Iznomātāja vienošanās par Līguma priekšmetu un aizstāj visas iepriekšējās pārrunas, kā arī rakstiskās un mutiskās vienošanās starp līgumslēdzējām Pusēm.

10.11. Līgumam piemērojami un tas interpretējams saskaņā ar Latvijas Republikas likumiem.

Iznomātājs:	Nomnieks:
_____	_____

DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN TAS SATUR LAIKA ZĪMOGU