**Telpu nomas līgums**

Rīgā

2022.gada \_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nr.\_\_\_\_\_\_\_

SIA “\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”, turpmāk tekstā saukts „IZNOMĀTĀJS”, tas valdes priekšsēdētāja \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ personā, kurš darbojas uz statūtu pamata, turpmāk tekstā saukts „IZNOMĀTĀJS” un SIA „\_\_\_\_\_\_\_\_\_”, turpmāk tekstā saukts “NOMNIEKS”, tās valdes locekļa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ personā, kurš darbojas uz statūtu pamata, noslēdza šo līgumu par sekojošo:

1. **Līguma priekšmets**

IZNOMĀTĀJS iznomā, bet NOMNIEKS pieņem lietošanā telpu/as \_\_\_\_\_\_ ielā \_\_\_, Rīgā, kopējā platībā \_\_\_\_\_m2, saskaņā ar inventarizācijas plānu (pielikums Nr.1), turpmāk tekstā - telpas. Minētās telpas izmantojamas ražošanas un biroja vajadzībām. Rakstveidā saskaņojot ar IZNOMĀTĀJU ir iespējama arī telpu izmantošana citām vajadzībām.

**2. Nomas maksas un citu maksājumu aprēķins**

2.1. Nomas maksas un citu maksājumu aprēķins:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Platība  m2. | Maksa par  1 m2 (EUR) | Kopēja nomas maksa (EUR) |
| Telpu noma |  | EUR | EUR |
| Telpu apdrošināšana | proporcionāli iznomātājai platībai, saskaņā ar apdrošinātāja rēķinu | | |
| Apkure | proporcionāli iznomātājai platībai, saskaņā ar kopējā skaitītāja rādījumiem un AS “Rīgas siltums” rēķinu | | |
| Elektroenerģija | pēc NOMNIEKA uzskaites skaitītāja rādījumiem, abonēšanas maksu un atļauto slodzi proporcionāli izlietotai elektroenerģijai | | |
| Ūdens un kanalizācija | saskaņā ar pušu vienošanos, proporcionāli NOMNIEKA darbinieku skaitam, kuri pastāvīgi strādā telpās attiecībā pret citām personām, kuras veic darbus šajā līgumā minētajā ēkā, sadalot pakalpojuma sniedzēja kopējo rēķinu | | |
| Tehniskā apsardze | EUR | | |
| Atkritumu izvešana | saskaņā ar pušu vienošanos | | |
| PVN 21% | saskaņā ar rēķinā norādīto pamatsummu bez PVN | | |

2.2. IZNOMĀTĀJS var vienpusēji palielināt nomas maksu nomas laikā gadījumā, ja mainīsies nekustama īpašuma nodokļa lielums vai notiks citas izmaiņas Latvijas Republikas nodokļu likumdošanā, sakarā ar ko tiks palielinātas summas, ar kurām aplikts nekustamais īpašums, vai, ja Latvijā palielināsies inflācijas līmenis.

**3**. **Līguma darbības termiņš**

3.1. Šīs līgums stājas spēkā ar 2022.gada \_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ un noslēgts līdz 20\_\_.gada \_\_. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, bet jebkurā gadījumā ir spēkā līdz jebkuru šajā līgumā minēto Pušu saistību pilnīgai izpildei pēc šī līguma.

3.2. Pēc pušu vienošanās līguma termiņš var tikt pagarināts, noslēdzot atbilstošu līgumu.

**4. Norēķini**

4.1. NOMNIEKS maksā nomas maksu IZNOMĀTĀJAM par telpu izmantošanu ik mēnesi 5 (piecu) darba dienu laikā no IZNOMĀTĀJA rēķina saņemšanas dienas.

4.2. NOMNIEKS apmaksa komunālos un citus maksājumus 5 (piecu) darba dienu laikā no IZNOMĀTĀJA rēķina saņemšanas dienas.

4.3. Gadījumā, ja netiek veikti šajā līgumā paredzētie maksājumi laikā, IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs pieprasīt no NOMNIEKA nokavējuma procentus 0,5% apmērā no apmaksai kavētā rēķina summas par katru kavējuma dienu.

**5. IZNOMĀTĀJA tiesības un pienākumi**

5.1. Saskaņā ar esošo kārtību, IZNOMĀTĀJS nodrošina telpu apsildi, elektroenerģijas padevi un personīgās higiēnas vajadzībām ūdeni un kanalizāciju.

5.2. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības jebkurā laikā, brīdinot par to NOMNIEKU, veikt vispārēju telpu apskati, lai pārbaudītu šī līguma noteikumu izpildi, veiktu telpu tehniskā stāvokļa novērtēšanu un skaitītāju rādījumu fiksēšanu, kā arī ēkas un tās komunikāciju apkalpošanu. Ārkārtēju apstākļu gadījumā IZNOMĀTĀJAM ir tiesības iekļūt telpās bez iepriekšēja brīdinājuma.

5.3. IZNOMĀTĀJS patstāvīgi apmaksā visus nodokļus un nodevas, ar kuriem ēka ir vai var būt aplikta saskaņā ar normatīvajiem aktiem. Gadījumā, ja papildus obligātie maksājumi saistīti ar NOMNIEKA darbību, tos sedz NOMNIEKS šo maksājumu samaksas termiņā.

5.4. IZNOMĀTĀJS garantē, ka viņš ir pilnvarots ēkas pārvaldnieks, un viņam ir tiesības noslēgt šo līgumu. Tāpat IZNOMĀTĀJS garantē, ka NOMNIEKS var brīvi izmantot telpas uz līgumā noteikto laiku vai tā termiņa pagarinājumu.

5.5. Mainoties telpu īpašniekam, IZNOMĀTĀJS iepazīstina jauno īpašnieku ar šo līgumu, pirms pēdējais saņēmis īpašuma tiesības, kā arī rakstiski informē NOMNIEKU par telpu īpašnieku maiņu.

**6. NOMNIEKA tiesības un pienākumi**

6.1. NOMNIEKS apņemas par saviem līdzekļiem šā līguma darbības laikā veikt nepieciešamus remontdarbus, kā arī novērst jebkurus telpu vai tās komunikāciju bojājumus, nepieciešamības gadījumā veicot to remontu, ja to izcelsmē nav vainojams IZNOMĀTĀJS. Visi remontdarbi tiek veikti ar IZNOMĀTĀJU rakstiski saskaņotos laikos un apmēros.

6.2. NOMNIEKS var veikt nomāto telpu pārbūvi tikai ar IZNOMĀTĀJA rakstisku atļauju un saskaņā ar izdoto pilnvaru kārto visus nepieciešamos dokumentus valsts un pašvaldības iestādēs, lai nokārtotu visu ar pārbūves saistītu dokumentāciju likumā noteiktajā kārtībā.

6.3. NOMNIEKAM ir tiesības uzstādīt viņam nepieciešamās iekārtas, lai nodrošinātu savu darbību. NOMNIEKAM ir jāiesniedz IZNOMĀTĀJAM telpās izvietoto iekārtu un citu mehānismu saraksts 2 (divu) darba dienu laikā no to izvietošanas dienas.

6.4. NOMNIEKS uztur norādītās telpas labā, sakoptā stāvoklī visa šī līguma darbības laikā.

6.5. NOMNIEKS nedrīkst iznomāt telpas tālāk trešajām personām, vai izmantot citādi ar trešajām personām, bez IZNOMĀTĀJA rakstiskas piekrišanas.

6.6. NOMNIEKS apņemas saudzīgi izturēties pret telpām un ēku, kurā atrodas telpas, un tai pieguļošo teritoriju, izmantot telpas tikai saskaņā ar šī līguma noteikumiem; ievērot drošības tehnikas, ugunsdrošības un sanitārās noteikumus, kā arī citus obligāti ievērojamus Latvijas Republikas normatīvos aktus un kompetentu iestāžu norādījumus un uzņemas pilnīgu atbildību par to ievērošanu. Avārijas gadījumā nekavējoties ziņot par to IZNOMĀTĀJAM vai tā pilnvarotai personai un organizācijai, kura apkalpo attiecīgās komunikācijas.

6.7. NOMNIEKS apņemas izpildīt noteikumus, ko noteicis IZNOMĀTĀJS norādītajā ēkā, tai pieguļošo teritorijā un kopējai lietošanai paredzētās telpās.

6.8. NOMNIEKAM ir tiesības samazināt iznomāto plātību, rakstiski brīdinot IZNOMĀTĀJU divus mēnešus iepriekš, un pusēm veicot attiecīgas izmaiņas šajā līgumā.

6.9. Katra no pusēm ir atbildīga par bojājumiem, kas radušies ēkai, tai pieguļošajai teritorijai vai telpām attiecīgās puses vai tās pilnvarotās personas/darbinieka vainas vai nolaidības dēļ.

6.10. NOMNIEKAM ir jāiesniedz IZNOMĀTĀJAM atslēgu dublikāti no visām telpām 2 (divu) darba dienu laikā no slēdzienu nomaiņas dienas.

6.11. Gadījumā, ja IZNOMĀTĀJAM NOMNIEKA darbības rezultātā valsts vai pašvaldības iestādes piemēro soda sankcijas, kādas ir paredzētas likumos un citos normatīvajos aktos, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības saņemt no NOMNIEKA kompensāciju samaksātā soda apmērā, iesniedzot NOMNIEKAM attiecīgo rēķinu, kurš NOMNIEKAM ir jāapmaksā 10 (desmit) dienu laikā.

**7. Līguma laušana**

7.1. Ja puses nevienojas par līguma termiņa pagarināšanu, ar atsevišķu abu pušu vienošanos, līgums tiek izbeigts līdz ar tā darbības termiņa beigšanos saskaņā ar 3.punktu.

7.2. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības lauzt līgumu, brīdinot par to mēnesi iepriekš gadījumā, ja no NOMNIEKA puses samaksa par nomu un citi maksājumi netiek veikta līgumā norādītajos termiņos (saskaņā ar 4.1. un 4.2.punktu), kā arī, ja tiek bojātas telpas un/vai ēka, vai tās tiek izmantotas citiem mērķim, nekā norādīts šajā līgumā, vai nav ievērotas IZNOMĀTĀJA pamatotās ēkas, teritorijas un telpu izmantošanas prasības.

7.3. Ja telpas vai ēka tiek nederīgas turpmākai lietošanai ugunsgrēka, dabas stihiju, vandālisma, nekārtību vai citu situāciju rezultātā, kas nav atkarīgas no pusēm, puses var pieprasīt līguma laušanu.

7.4. Gadījumā, ja par NOMNIEKU tiek iesniegts maksātnespējas pieteikums, tiesiskās aizsardzības process vai ārpustiesas tiesiskās aizsardzības process, vai uzsākta NOMNIEKA likvidācijas procedūra, šis līgums ir izbeidzas nekavējoties, un telpas tiek atgrieztas IZNOMĀTĀJA rīcībā.

7.5. NOMNIEKAM ir tiesības lauzt līgumu, rakstiski brīdinot par to IZNOMĀTĀJU vienu mēnesi iepriekš.

7.6. Citi līgumā neatrunātie apstākļi nevar būt iemeslu līguma izbeigšanai, ja puses nav vienojas citādi.

7.7. Beidzoties šim līgumam, neatkarīgi no tā izbeigšanās laika un iemesla, NOMNIEKS apņemas atbrīvot telpas 5 (piecu) darba dienu laikā no līguma izbeigšanas dienas, paņemt līdzi visu savā īpašumā esošo mantu – priekšmetus, iekārtas un citus mehānismus, kā arī atdalāmos telpu uzlabojumus, nebojājot telpas; novākt visas piestiprinātās zīmes, reklāmas u.tml. no telpām, skatlogiem, mūra, ēkas un atjaunot vietas, kur šīs zīmes bijušas piestiprinātas; izlabot vai kompensēt visus bojājumus, kas radušies telpās lietošanas vai izbraukšanas laikā; nodot telpas IZNOMĀTĀJAM tādā stāvoklī, kāds bija to pieņemšanas brīdī, izņemot normālu nolietojumu. Kompensāciju par neatdalāmiem uzlabojumiem, kuri paliek telpās, NOMNIEKS var prasīt tikai tajā gadījumā, ja šo uzlabojumu vērtība un raksturs ir ticis rakstiski saskaņots ar IZNOMĀTĀJU un IZNOMĀTĀJS rakstiski ir izteicis savu piekrišanu tos kompensēt.

7.8. Ja telpas nav atbrīvotas un nodotas IZNOMĀTĀJAM šajā līgumā noteiktajā laikā, NOMNIEKAM jāapmaksā nomas maksa dubultā apmērā un maksa par apkuri un apsardzi par visu laiku, kad telpas nebija atbrīvotas un nodotas IZNOMĀTĀJAM. Ja telpas nav atbrīvotas no NOMNIEKA mantas 1 (viena) mēneša laikā no līguma izbeigšanas dienas, tad atstātā manta uzskatāma par NOMNIEKA pamesto mantu, no kuras NOMNIEKS ir atteicies, piekrītot šis mantas pāriešanai IZNOMĀTĀJA īpašumā, līdz ar to IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs ar šo mantu rīkoties pēc saviem ieskatiem, t.sk. to utilizēt, pārdot vai nodot īpašumā bez atlīdzības. Šajā gadījumā NOMNIEKS, pēc iepriekš minētā termiņa notecēšanas, nav tiesīgs likt šķēršļus šādas mantas pārņemšanai un nevar to atprasīt.

**8. Līguma noslēguma noteikumi.**

8.1. Šis līgums pilnībā apstiprina pušu vienošanos. Nekādas mutiskas vienošanās netiks uzskatītas par šī līguma noteikumiem. Jebkuras izmaiņas stājas spēkā pēc to noformēšanas rakstiskā veidā, un kad to ir parakstījušas līguma abas puses. Ja kāds no šī līguma noteikumiem zaudē savu spēku, tas neietekmē citu līguma noteikumu darbību.

8.2. Visi strīdi, nesaskaņas un prasības, kas izriet vai skar šo līgumu, kuri nav noregulēti starp pusēm pārrunu ceļā, tiks izšķirti pēc prasītāja izvēles tiesā vai Rīgas Civillietu šķīrējtiesā viena tiesneša sastāvā, rakstveidā procesā, pamatojoties uz Latvijas Republikas likumiem un citiem normatīvajiem aktiem.

8.3. Visos citos jautājumos, ko neparedz šā līguma noteikumi, puses vadās pēc spēkā esošajiem Latvijas Republikas likumiem un citiem normatīvajiem aktiem.

8.4. Līgums sastādīts divos eksemplāros, pa vienam eksemplāram katrai pusei.

**9. Pušu rekvizīti un paraksti:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| IZNOMĀTĀJS:  SIA ,,XYZ98”  Reģ. Nr. 12345678901  Juridiskā adrese: Kakadu iela 17, Rīga, LV‑1099  Bankas rekvizīti: AS SEB banka  Konts: LV50 UNLA 0111 0224 6551  Tel.: 55555555,  e-pasts:\_\_\_\_\_\_\_\_  Kontaktpersona:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Tel.: 55551234 |  | NOMNIEKS:  SIA „ABCDEF”  Reģ. Nr. 12345678905  Juridiskā adrese: Ziloņa iela 27, Rīga, LV‑1077  Bankas rekvizīti: AS Swedbank  Konts: V14 UBAL 1299 1199 7700 8  Tel.: 55511122,  e-pasts:\_\_\_\_\_\_\_\_  Kontaktpersona:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Tel.: 55551234 |
| Valdes priekšsēdētājs  Māris Vanags |  | Valdes loceklis  Dace Viduslaikmeta |