

NOMAS UN APBŪVES TIESĪBU OBJEKTS: RŪJIENAS IELA 31, VALKA, VALKAS NOVADS,
IZSOLES NOLIKUMS

1. Vispārīgie noteikumi

- 1.1. Izsoles nolikums nosaka kārtību, kādā organizējama un rīkojama nomas tiesību rakstiska izsole Valkas novada pašvaldības nekustamam īpašumam, kas atrodas Rūjienas iela 31, Valkā, Valkas novadā (turpmāk – Nomas objekts) un nosolītājam (turpmāk – Nosolītājs vai Nomnieks) tiek piešķirtas nomas tiesības uz Nomas objektu.
- 1.2. Iznomātājs: Valkas novada pašvaldība, adrese: Semināra iela 9, Valka, Valkas novads, LV-4701.
- 1.3. Izsolī organizē Valkas novada pašvaldības domes Privatizācijas un atsavināšanas komisija, Beverīnas ielā 3, Valkā, Valkas novadā, LV-4701.
Kontaktpersona Ainārs Zābers, mob.tel.+371 26432490.
- 1.4. Izsolāmo nomas tiesību Nosolītājs iegūst tiesības slēgt Nomas objekta nomas līgumu (5.pielikums) ar Iznomātāju. Nomas līgums ir nolikuma neatņemama sastāvdaļa un izsoles pretendenta vai dalībnieka jebkuras prasības mainīt nolikuma noteikumus, kā arī atteikšanās parakstīt Iznomātāja sagatavoto nomas līgumu tiek uzskatītas par atteikumu no nomas tiesībām atbilstoši nolikumam.
- 1.5. Starp nomas tiesību izsoles dalībniekiem aizliegta vienošanās, kas varētu ietekmēt nomas tiesību izsoles rezultātus un gaitu.

2. Nomas objekts:

- 2.1. Izsoles objekts: nekustamais īpašums Rūjienas iela 31, Valka, Valkas novads, atbilstoši Tehniskai specifikācijai, ko veido:
 - 2.1.1. zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9401 008 0193, daļa 9401 008 0193 8002, 1,8137ha platībā, ēka ar kadastra apzīmējumu 9401 008 0377 003, un jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9401 008 0193 002, uz kuru attiecināma īpašas atrunas (skat. 1.Pielikumā Tehniskā specifikācija);
 - 2.1.2. zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9401 008 0193, daļa 9401 008 0193 8003, 1,5601ha platībā, daļa no ēkas ar kadastra apzīmējumu 9401 008 0377 001, ēkas ar kadastra apzīmējumiem 9401 008 0377 002, 9401 008 0377 005, 9401 008 0377 006;
 - 2.1.3. apbūves tiesība uz zemes vienības daļu, kadastra apzīmējums 9401 008 0193 8002 visā tās platībā, kas var tikt dalīta atsevišķās zemes vienības daļās atbilstoši Valkas novada pašvaldības Zemes komisijas 25.02.2022. sēdes lēmumam Nr.21 (protokols Nr.2.,8.§).
- 2.2. Valkas novada pašvaldības īpašuma tiesības uz nomas objektu Valkā, Rūjienas iela 31, kadastra numurs 9401 008 0377, platība 3,5294ha, nostiprinātas Valkas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr.150.
- 2.3. Iepazīties ar nomas objektu un teritoriju dabā var, vienojoties par konkrētu apskates laiku ar Valkas novada pašvaldības izpilddirektoru Aināru Zāberu, mob. tālr. 26432490, e-pasts: ainars.zabers@valka.lv.

3. Nomas īpašie nosacījumi

- 3.1. Nomas līgums tiek slēgts uz 15 gadiem, ar tiesībām to pagarināt. Nomas maksa par Nomas objektu jāsāk maksāt no objekta Pieņemšanas - nodošanas akta parakstīšanas dienas, Nomniekam nomas līgumā noteiktajā kārtībā.
- 3.2. Nomas objekts tiek iznomāts Nomniekam biznesa plānā paredzētās komercdarbības veikšanai, kam sevī jāietver arī sekojoši piedāvājumi Nomas objekta teritorijā, kas nodrošināmi šo noteikumu norādītajā termiņā pēc Nomas līguma noslēgšanas dienas:
 - 3.2.1. hosteļa vai hoteļa tipa naktsmītnes vismaz 40 vietām – 3 mēnešu laikā pēc nomas līguma noslēgšanas;
 - 3.2.2. autostāvvietā ar horizontāliem apzīmējumiem un kustības virzienu norādēm – 6 mēnešu laikā pēc Nomas līguma noslēgšanas;
 - 3.2.3. publiski pieejamas dušas un WC (atvērta katru dienu vismaz no 8:00-20:00) – 6 mēnešu laikā pēc Nomas līguma noslēgšanas dienas;
 - 3.2.4. kafejnīca, ēdnīca vai bistro - 1 gada laikā no Nomas līguma noslēgšanas dienas.
- 3.3. Azartspēles un derības (NACE kods: R92) ir atļautas tikai zemes vienības daļas 9401 008 0193 8002, daļā, kas noteikta ar Valkas novada pašvaldības Zemes komisijas 25.02.2022. sēdes lēmumu Nr.21 (protokols Nr.2.,8.§).
- 3.4. Nomnieks apņemas patstāvīgi saņemt visus nepieciešamos saskaņojumus, atļaujas, citus nepieciešamos dokumentus, ja tādi ir nepieciešami, lai izmantotu Nomas objektu nomas līgumā norādītajam mērķim.
- 3.5. Nomas objekts tiek iznomāts Nomniekam biznesa plānā paredzētās komercdarbības veikšanai. Nomniekam ir tiesības veikt arī cita veida komercdarbību, kas nav norādīta biznesa plānā, ja tas nav pretrunā ar Nomas līgumā pielīgto.

- 3.6. Iznomātājs neuzņemas atbildību par to, ja Nomnieks Nomas objektā nevarēs realizēt savu biznesa plānu un šajā sakarā Nomnieks uzņemas risku par visiem iespējamiem zaudējumiem. Šajā gadījumā Nomnieks nesāņem no Iznomātāja nekādu izdevumu (ne nepieciešamo, ne derīgo, ne greznuma izdevumu) atlīdzību par jebkuriem ieguldījumiem, kas saistīti ar Nomas objektu.
- 3.7. Ar Iznomātāja rakstveida piekrišanu Nomniekam ir tiesības nodot Nomas objektu vai tā daļu apakšnomā, atbilstoši Līguma nosacījumiem.
- 3.8. Nomniekam ir apbūves tiesības uz zemes vienības daļu ar kadastra apzīmējumu 9401 008 0183 8002, ja apbūves iecerei katrā konkrētā gadījumā rakstveidā ir piekritis Iznomātājs.

4. Izsoles dalībnieki

- 4.1. Par izsoles dalībnieku var kļūt jebkura persona, kura saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem un šiem izsoles noteikumiem var iegūt izsolāmās Nomas tiesības.
- 4.2. Līdz pieteikuma par piedalīšanos izsolē iesniegšanai, komersants iemaksā Iznomātāja kontā LV16UNLA0050014283134, AS "SEB banka", kods UNLALV2X reģistrācijas maksu 30.00 EUR.
- 4.3. Reģistrācijas maksa izsoles dalībniekiem netiek atgriezta.

5. Izsoles pretendentu pieteikumu iesniegšana

- 5.1. Dalībai izsolē Pretendents iesniedz šādus dokumentus:
 - 5.1.1. Komisijai adresētu pieteikumu (saskaņā ar 2.Pielikumu);
 - 5.1.2. Reģistrācijas maksas iemaksu apliecinājošu dokumentu;
 - 5.1.3. Ja komersants ir reģistrēts ārvalstīs, tad attiecīgās valsts uzņēmumu reģistra izziņu par komersanta amatpersonu pārstāvības tiesībām;
 - 5.1.4. Pilnvaru pārstāvēt komersantu izsolē un parakstīt nomas līgumu, ja komersantu pārstāv persona, kuras pārstāvības tiesības nav norādītas publiskajās datu bāzēs;
 - 5.1.5. Biznesa plānu par plānoto darbību Nomas objektā, kas noformēts, atbilstoši 3.pielikuma prasībām, un kurā ietverts Nolikuma 2.2.punktā prasību izpildes redzējums Nomas objekta iznomāšanas mērķa sasniegšanai.
- 5.2. Visi dokumenti iesniedzami latviešu valodā. Ja dokuments ir citā valodā, tam pievieno notariāli apliecinātu tulkojumu latviešu valodā.
- 5.3. Pieteikuma dokumentiem jābūt cauršūtiem tā, lai nebūtu iespējams nomainīt lapas.
- 5.4. Visiem iesniegtajiem dokumentiem jābūt noformētiem atbilstoši Dokumentu juridiskā spēka likumam, Ministru kabineta 2018.gada 4.septembra noteikumiem Nr. 558 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība”, kā arī saskaņā ar nolikuma noteikumiem.
- 5.5. Pieteikums dalībai izsolē jāiesniedz slēgtā aploksnē, pa pastu, personiski vai ar kurjera starpniecību Valkas novada pašvaldībā, Beverīnas ielā 3, Valkā, LV-4701, **līdz 2022.gada 21.jūlija plkst. 16.00**, kur to reģistrē iesniegšanas secībā, norādot uz aplokšnes pieteikuma reģistrācijas numuru, saņemšanas datumu un laiku.
- 5.6. Uz Pieteikuma aplokšnes ir jābūt norādītai **TIKAI** sekojošai informācijai:
 - 5.6.1. saņēmēja – Iznomātāja nosaukums (Valkas novada pašvaldība);
 - 5.6.2. norāde: „Pieteikums nomas tiesību rakstiskai izsolei uz nomas objektu “Rūjienas iela 31, Valka, Valkas novads””;
 - 5.6.3. norāde „Neatvērt līdz **2022.gada 22.jūlija plkst. 10:00**”.
- 5.7. Ar pieteikuma iesniegšanu ir uzskatāms, ka izsoles pretendents:
 - 5.7.1. piekrīt izsoles nolikuma noteikumiem;
 - 5.7.2. piekrīt Iznomātājā un Komisijas veiktajai personas datu apstrādei nomas līguma noslēgšanas mērķim;
 - 5.7.3. piekrīt, ka Komisija saziņai ar pretendentu izmantos pretendenta pieteikumā norādīto e-pasta adresi.
- 5.8. Visi pēc 5.5.punktā noteiktā termiņa saņemtie pieteikumi netiks pieņemti un neatvērti tiks nodoti atpakaļ iesniedzējam.
- 5.9. Pieteikumu atvēršanas sanāksme notiks **2022.gada 22.jūlijā, plkst. 10:00**, Beverīnas ielas 3, Valkā, 2.stāva zālē.
- 5.10. Pieteikumu atvēršanas sanāksme ir atklāta.
- 5.11. Iesniegtie dokumenti iesniedzējam netiek atdoti.

6. Izsoles sākumcena

- 6.1. Izsoles nosacītā nomas maksa par izsoles objektu ir EUR 3480,00 (trīs tūkstoši četri simti astoņdesmit *euro* un 0 centi) mēnesī bez pievienotās vērtības nodokļa.
- 6.2. Viens izsoles solis ir: EUR 300.00 (trīs simti *euro* un 0 centi).

7. Izsoles norise

- 7.1. Izsole nenotiek, ja izsolei nav reģistrējies neviens pretendents.
- 7.2. Ja nolikumā noteiktajā termiņā nav iesniegts neviens pieteikums, Komisija var pagarināt Pieteikuma iesniegšanas termiņu, pārējos izsoles nosacījumus atstājot negrozītus.
- 7.3. Komisijas priekšsēdētājs, atklājot izsoli, informē par izsoles kārtību. Nomas pieteikumu atvēršanu protokolē. Mutiskie piedāvājumi rakstiskā izsolē ir aizliegti.

- 7.4. Pieteikumus atver to iesniegšanas secībā. Pēc pieteikuma atvēršanas Komisijas vadītājs nosauc Pretendentu, pieteikuma iesniegšanas datumu, laiku, kā arī nomas tiesību Pretendenta piedāvāto nomas maksas apmēru.
- 7.5. Ja pēc visu nomas tiesību ierosinājumu atvēršanas izrādās, ka divi vai vairāki Pretendenti ir piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu un Pretendenti vai viņu pārstāvji piedalās pieteikumu atvēršanā, Komisija turpina izsoli, pieņemot rakstiskus piedāvājumus no tiem Pretendentiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu un Pretendenti vai viņu pārstāvji piedalās pieteikumu atvēršanā, Komisijas turpina izsoli, pieņemot rakstiskus piedāvājumus no tiem Pretendentiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, un organizē pieteikumu tūlītēju atvēršanu. Ja Pretendenti, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, nepiedalās izsolē, Komisija rakstiski lūdz šiem Pretendentiem iesniegt savu piedāvājumu rakstveidā, nosakot piedāvājumu iesniegšanas un atvēršanas datumu, laiku un vietu.
- 7.6. Ja neviens no Pretendentiem, kuri piedāvājuši vienādu augstāko nomas maksu, neiesniedz jaunu piedāvājumu par augstāku nomas maksu saskaņā ar Nolikuma 7.5.punktu, komisijas pieteikumu iesniegšanas secībā rakstiski piedāvā šiem Pretendentiem slēgt nomas līgumu atbilstoši to nosolītajai maksai.
- 7.7. Iesniegto dokumentu atbilstības pārbaudei uzreiz pēc pieteikumu atvēršanas notiek Komisijas slēgtā sēdes daļa, kuras gaita tiek protokolēta.
- 7.8. Komisija slēgtā sēdes daļā, bez izsoles pretendentu piedalīšanās, pārbauda izsoles pretendentu vai dalībnieku sniegtās ziņas, kā arī izvērtē:
 - 7.8.1. Pretendenta atbilstību labticīga nomnieka kritērijiem. Par nelabticīgu nomnieku atzīstama:
 - 7.8.1.1. persona, kurai pieteikuma iesniegšanas dienā ir neizpildītas maksājumu saistības ar noslēgtajiem līgumiem Valkas novada pašvaldību vai tās iestādi (strukturvienību) vai kapitālsabiedrību saistītas, kurām ir iestājies samaksas termiņš vai ir nodarīti citi zaudējumi, vai pastāv aktuāla tiesvedība civillietā ar Valkas novada pašvaldību tās iestādi (strukturvienību) vai kapitālsabiedrību (turpmāk – parādnieks);
 - 7.8.1.2. persona, ar kuru Valkas novada pašvaldība ir izbeigusi vai lauzusi līgumu saistībā ar līguma nosacījumu neizpildi. (MK 97 salabot);
 - 7.8.1.3. persona, kas ir iesniegusi pieteikumu dalībai izsolē un ir uzskatāma par ieinteresēto personu attiecībā pret parādnieku. Par ieinteresētajām personām attiecībā pret parādnieku šajā punktā minētās personas ir atzīstamas, ja tās šajā statusā bijušas pēdējā gada laikā pirms izsoles izsludināšanas dienas. Par ieinteresēto personu attiecībā pret parādnieku atzīstama:
 - 7.8.1.3.1. parādnieka laulātais;
 - 7.8.1.3.2. persona, kura sastāv ar parādnieku radniecībā vai svainībā līdz otrajai pakāpei;
 - 7.8.1.3.3. komercsabiedrība, kurā parādniekam pieder kapitāla daļas;
 - 7.8.1.3.4. parādnieka dalībnieki un pārvaldes institūciju locekļi;
 - 7.8.1.3.5. parādnieka prokūrists;
 - 7.8.1.3.6. persona, kura sastāv ar parādnieka dalībnieku vai pārvaldes institūciju locekļiem laulībā, radniecībā vai svainībā līdz otrajai pakāpei;
 - 7.8.1.3.7. izsoles pretendenta pilnvarotā persona, kurai ir konstatējamās iepriekšminētās ieinteresētās personas pazīmes;
 - 7.8.1.3.8. komercsabiedrība, kuras dalībnieks (akcionārs) vai pārvaldes institūcijas loceklis ir arī parādnieka dalībnieks (akcionārs) vai pārvaldes institūcijas loceklis.
 - 7.8.2. Izsoles pretendentu pieteikumu atbilstību nolikuma noteikumiem, ņemot vērā izsoles pretendentu iesniegtos dokumentus.
 - 7.8.3. Ja tiek atklāts, ka izsoles pretendents vai dalībnieks ir sniedzis nepatiesas ziņas vai nav izpildījis izsoles priekšnoteikumus, izsoles pretendents tiek izslēgts no Izsoles dalībnieku saraksta. Komisijas lēmums par izsoles dalībnieka izslēgšanu no izsoles dalībnieku saraksta, tiks nosūtīts uz izsoles pretendenta vai dalībnieka norādīto e-pasta adresi.
- 7.9. Izsoles noslēguma protokolu paraksta visi komisijas locekļi. Pēc visu pieteikumu atvēršanas, dokumentu atbilstības pārbaudes izsoles nolikuma prasībām, ja nav nekādu šaubu, Komisijas vadītājs paziņo, ka rakstveida izsole ir pabeigta, kā arī nosauc visaugstāko cenu un Pretendentu, kas to nosolījis.
- 7.10. Izsoles rezultātus apstiprina ar Valkas novada pašvaldības domes sēdes lēmumu.
- 7.11. Informācija par izsoles rezultātu apstiprināšanu un nomas tiesību piešķiršanu 5 (piecu) darbdienu laikā pēc lēmuma par izsoles rezultātu apstiprināšanu tiek publicēta Valkas novada tīmekļvietnē www.valka.lv un paziņota rakstveidā visiem pretendentiem.
- 7.12. Izsoles Uzvarētājs, 10 (desmit) darbdienu laikā pēc rakstiskās izsoles rezultātu paziņošanas paraksta nomas līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu. Ja iepriekš minētajā termiņā Izsoles uzvarētājs līgumu neparaksta vai iesniedz atteikumu parakstīt līgumu, uzskatāms, ka viņš no nomas līguma slēgšanas ir atteicies.
- 7.13. Ja Izsoles uzvarētājs, ir atteicies slēgt nomas līgumu, komisija secīgi piedāvā nomas līgumu slēgt Pretendentam, kurš nosolījis nākamo augstāko nomas maksu, un 5 (piecu) darbdienu laikā pēc minētā piedāvājuma nosūtīšanas nodrošina minētās informācijas publicēšanu Valkas novada tīmekļvietnē www.valka.lv.
- 7.14. Izsoles dalībnieks, kurš nosolījis nākamo augstāko nomas maksu, atbildi uz nolikuma 7.14.punktā minēto piedāvājumu sniedz 1 nedēļas laikā pēc tā saņemšanas dienas. Ja Izsoles dalībnieks piekrīt parakstīt nomas līgumu par paša nosolīto augstāko nomas maksu, 5 (piecu) darbdienu laikā pēc minētā paziņojuma nosūtīšanas viņš paraksta nomas līgumu. Informācija par nomas līguma

noslēgšanu ne vēlāk kā 5 (piecu) darbdienu laikā pēc tā spēkā stāšanās tiek publicēta Valkas novada tīmekļvietnē www.valka.lv

8. Sūdzību iesniegšana

- 8.1. Personas var iesniegt sūdzību Iznomātājam par Komisijas darbībām 5 (piecu) darba dienu laikā no šo darbību veikšanas dienas. Ja sūdzība iesniegta pēc noteiktā termiņa, tā netiek izskatīta.
- 8.2. Izskatot sūdzību, Iznomātājs pieņem lēmumu, kurš tiek paziņots visiem izsoles dalībniekiem.

9. Pielikumu saraksts

- 9.1. 1.pielikums: Izsoles objekta tehniskā specifikācija.
- 9.2. 2.pielikums: Pieteikums dalībai rakstiskā izsolē.
- 9.3. 3.pielikums: Biznesa plāns / projekta koncepts.
- 9.4. 4.pielikums: Nekustamā īpašuma nomas līgums.

Valkas novada pašvaldības domes priekšsēdētājs

(personiskais paraksts)

V.A.Krauklis

TEHNISKĀ SPECIFIKĀCIJA
Nomas objekts: Rūjienas iela 31, Valka, Valkas novads, LV-4701



Attālumi no nomas objekta:

Rīga – 160 km
Rīgas Brīvosta – 160 km
Starptautiskā lidosta “Rīga” – 175 km
Tallina – 240 km
Tallinas osta – 240 km
Tallinas lidosta – 235 km
Tartu – 90 km
Valmiera – 50 km
Cēsis - 90 km
Limbaži – 95 km
Gulbene – 110 km
Sigulda – 115 km

Pamatinformācija:

Zemes vienības kadastra apzīmējums 9401 008 0193	
Adrese	Valkas novads, Valka, Rūjienas iela 31
NOMAS OBJEKTS:	
Zemes vienības daļa 9401 008 0193 8002	
Kopējā platība	1,8137ha
Apbūves tiesība	uz visu minētās zemes vienības daļas platību
z.v. daļas lietošanas mērķis	Komerccarbības objektu apbūve (Kods 0801)
Iznomājamās ēkas	9401 008 0377 003, saimniecības ēka, kopējā platība 224m ² , 9401 008 0193 002, jaunbūve – noliktava, kopējā platība 291m ² , 2017.gada 17.07.izdota būvatļauja Nr.1-21.1/12, nododama ekspluatācijā līdz 21.08.2025.
Sevišķie nosacījumi	<ol style="list-style-type: none"> Attiecībā uz ēku ar kadastra apzīmējumu 9401 008 0193 002, jaunbūve – noliktava – pašvaldība šobrīd gatavo dokumentus būves nodošanai ekspluatācijā. Nomnieks minētās ēkas izmantošanu varēs uzsākt ar ēkas nodošanas ekspluatācijā brīdi. Uz zemes vienības atrodas ēka ar kadastra apzīmējumu 9401 008 0193 003, spēļu zāle, kas uzcelta uz Apbūves tiesību pamata. Saskaņā Vienošanās starp Iznomātāju un bijušo Nomnieku, bijušam Nomniekam ir tiesības līdz dienai, kad tiks parakstīts apbūves tiesību līgums ar Jauno nomnieku (Izsoles uzvarētāju), iesniegt aktu par minētās būves neesību. Gadījumā, ja netiek pildīts augstāk minētās Vienošanās 2.punkts, ēka ar kadastra apzīmējumu 9401 008 0193 003, atzīstama par Iznomātāja īpašumu un var tik nodota Jaunā nomnieka (Izsoles uzvarētāja) lietošanā, par atsevišķu nomas maksu, kas noteikta balstoties uz nomas objekta nomas tirgus vērtību, noslēdzot par šo faktu rakstisku Vienošanos pie Nomas līguma. Gadījumā, ja ēka ar kadastra apzīmējumu 9401 008 0193 003 paliek Iznomātāja īpašumā, tās uzturēšanai un turpmākai Apbūves tiesību realizācijai var tikt izdalīta jauna zemes vienības daļa, saskaņā ar Valkas novada pašvaldības Zemes komisijas 25.02.2022. sēdes lēmumu Nr.21 (protokols Nr.2.,8.§). Jaunu zemes vienības daļu kadastrālās uzmērīšanas darbus Apbūves tiesību realizēšanai organizē un finansē Apbūves tiesīgā persona. Apakšnomas līgumu termiņš: apakšnomnieki turpina katrs lietot konkrētās telpas līdz dienai, kad stājas spēkā jaunais telpu nomas līgums, kas noslēgts starp pašvaldību un jauno nekustamā īpašuma Rūjienas ielā 31, Valkā, Valkas novadā, nomnieku. Pašvaldībai paliek tiesības pēc nepieciešamības izmantot nomā nodotās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9401 008 0193 8002, teritorijas daļu savu autonomo funkciju efektīvākai realizācijai (piemēram, sniega uzkrāšana ziemas periodā, komunālās tehnikas glabāšana u.tml.). gadījumā, ja tāda nepieciešamība rodas, pašvaldība noteikto darbību un teritoriju rakstiski saskaņo ar nomnieku. Nedrīkst nožogot nomas objektu neļaujot caurbraukt teritorijai
Zemes vienības daļa 9401 008 0193 8003	
Kopējā platība	1,5601ha
Apbūves tiesība	nav
z.v. daļas lietošanas mērķis	Komerccarbības objektu apbūve (Kods 0801)
Iznomājamās ēkas	9401 008 0377 001, centrālā ēka, kopējā platība 2416m ² ; izņemot daļu 164,14m ² apmērā, kas nodota SIA “East-West Transit” vajadzībām, kas iekļaujas zemes vienības daļā ar kadastra apzīmējumu 9401 008 0193 8001.
	9401 008 0377 002, smago transporta līdzekļu kontroles halle, kopējā platība 1112m ²
	9401 008 0377 005, nojume, kopējā platība 652m ²
	9401 008 0377 006, kontroles paviljons, kopējā platība 27m ²
Sevišķie nosacījumi	Nedrīkst nožogot neļaujot caurbraukt teritorijai
Ēku, infrastruktūras un teritorijas apsaimniekošana	Veic Nomnieks
Teritorijā esošo ceļu un laukumu uzturēšana un apsaimniekošana	Veic Nomnieks

Komerksabiedrības nosaukums

Reģistrācijas numurs

*Kontaktinformācija
(adrese, tālrunis, e- pasts)*

BIZNESĀ PLĀNS / PROJEKTA KONCEPTS

1. Informācija par komerksabiedrību:

- 1.1. komerksabiedrības veiktās komercdarbības apraksts;
- 1.2. sniegto pakalpojumu/ ražotās produkcijas apraksts, kvalitāte (tai skaitā norāda minēto informāciju par saistītajām personām);
- 1.3. šobrīd pieejamie resursi (rīcībā esošie ilgtermiņa ieguldījumi, pieejamās ēkas un zemes platības, to lietošanas raksturojums un lietošanas mērķis);
- 1.4. komerksabiedrības īstermiņa un ilgtermiņa mērķi;
- 1.5. komerksabiedrības darbības raksturīgākie finanšu un ekonomiskie rādītāji pēdējos trijos gados (ja attiecināms).

2. Plānotās darbības ideja un realizācijas nomas objektā izklāsts;

3. Resursi (esošās tehnoloģijas, licences, patenti; nepieciešamais darbaspēks un izejvielas);

4. Komerksabiedrības attīstības plāni.

Paraksttiesīgā persona:

Paraksts

Vārds, uzvārds

Amats

Datums

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMAS LĪGUMS NR.

Valkā, 2022.gada ____.

Valkas novada pašvaldība, reģistrācijas Nr.90009114839, turpmāk tekstā saukts - Iznomātājs, tās priekšsēdētāja Venta Armanda Kraukļa personā, kurš rīkojas uz Valkas novada domes 2009.gada 30.jūlija saistošo noteikumu Nr.1 „Valkas novada pašvaldības nolikums” pamata, un

_____, reģ.Nr._____, turpmāk tekstā saukts – Nomnieks, tās valdes locekļa _____ personā, kurš rīkojas uz Statūtu pamata, abi kopā - *Puses*, katrs atsevišķi - *Puse*,

pamatojoties uz Nomas objekts: “Rūjienas iela 31, Valka, Valkas novads” nomas tiesību izsoles rezultātiem, kas apstiprināti ar Valkas novada pašvaldības domes sēdes lēmumu Nr.____ (2022.gada ____ sēdes protokols Nr. ____), noslēdz šādu nekustamā īpašuma nomas līgumu (turpmāk - *Līgums*):

1. Nomas objekts Rūjienas iela 31, Valka, Valkas novads, kas sastāv no:

- 1.1. zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9401 008 0193, daļa 9401 008 0193 8002, 1,8137ha platībā, ēka ar kadastra apzīmējumu 9401 008 0377 003, un sekojošas ēkas - jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 9401 008 0193 002, uz kuru attiecināma īpašas atruna (skat. Pielikumā Tehniskā specifikācija).
- 1.2. zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9401 008 0193, daļa 9401 008 0193 8003, 1,5601ha platībā, daļa no ēkas ar kadastra apzīmējumu 9401 008 0377 001, ēkas ar kadastra apzīmējumiem 9401 008 0377 002, 9401 008 0377 005, 9401 008 0377 006.
- 1.3. apbūves tiesība uz zemes vienības daļu, kadastra apzīmējums 9401 008 0193 8002 visā tās platībā, kas var tikt dalīta atsevišķās zemes vienības daļās, atbilstoši Valkas novada pašvaldības Zemes komisijas 25.02.2022. sēdes lēmumam Nr.21 (protokols Nr.2, 8.§).
- 1.4. *Zemesgabals* saskaņā ar Valkas novada teritorijas plānojumu atrodas komercdarbības objektu apbūves teritorijā.
- 1.5. *Zemesgabala* plāns pievienots *Līgumam* (pielikums Nr.____) un ir *Līguma* neatņemama sastāvdaļa.
- 1.6. Valkas novada pašvaldības īpašuma tiesības uz nomas objektu Valkā, Rūjienas iela 31, kadastra numurs 9401 008 0377, platība 3,5294 ha, nostiprinātas Valkas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr.150.

2. Līguma priekšmets

- 2.1. *Iznomātājs* nodod un *Nomnieks* pieņem nomā Valkas novada pašvaldībai piederošā nekustamā īpašuma daļu, kas norādīta šī līguma 1.punktā (turpmāk - *Nomas objekts*).
- 2.2. *Nomnieks* ir apsekojis *Nomas objektu* un iepazīties ar to. *Nomas objekta* robežas un stāvoklis *Nomniekam* ir zināms, un tas piekrīt to nomāt tādu, kāds tas būs dabā *Nomas objekta* pieņemšanas akta parakstīšanas brīdī.
- 2.3. *Nomas objekts* tiek iznomāts *Nomniekam* biznesa plānā paredzētās komercdarbības veikšanai, kam sevī jāietver arī sekojoši piedāvājumi *Nomas objekta* teritorijā, kas nodrošināmi norādītajā termiņā pēc *Nomas līguma* noslēgšanas dienas:
 - 2.3.1.hosteļa vai hoteļa tipa naktsmītnes vismaz 40 vietām – 3 mēnešu laikā pēc *Nomas līguma* noslēgšanas;
 - 2.3.2.autostāvvietu ar horizontāliem apzīmējumiem un kustības virzienu norādēm – 6 mēnešu laikā pēc *Nomas līguma* noslēgšanas;
 - 2.3.3.publiski pieejamas dušas un WC (atvērtas katru dienu vismaz no 8:00-20:00) – 6 mēnešu laikā pēc *Nomas līguma* noslēgšanas dienas;
 - 2.3.4.kafejnīca, ēdnīca vai bistro - 1 gada laikā no *Nomas līguma* noslēgšanas dienas.
- 2.4. *Nomniekam* ir tiesības veikt arī cita veida komercdarbību, kas nav norādīta biznesa plānā, ja tas nav pretrunā ar šajā līgumā pielīgto, kā arī slēgt apakšnomas līgumus šī līguma 2.3.punktā noteikto nosacījumu izpildei.
- 2.5. *Nomnieks* apņemas patstāvīgi saņemt visus nepieciešamos saskaņojumus, atļaujas, citus nepieciešamos dokumentus, ja tādi ir nepieciešami, lai izmantotu *Nomas objektu Līguma* 2.3. punktā norādītajam mērķim.
- 2.6. *Nomas objektu Iznomātājs* nodod *Nomniekam* ar nodošanas - pieņemšanas aktu 10 (desmit) dienu laikā pēc būvdarbu pabeigšanas un objekta nodošanas ekspluatācijā. Vienlaicīgi *Iznomātājs* izsniedz *Nomniekam* instrukcijas par *Nomas objektā* esošo iekārtu lietošanu, ja tādas ir.

3. Līguma termiņš

- 3.1. *Līgums* stājas spēkā pēc *Līguma* abpusējas parakstīšanas un *Nomas objekta* nodošanas - pieņemšanas akta parakstīšanas.
- 3.2. *Līguma* termiņš ir 15 (piecpadsmit) gadi no *Līguma* spēkā stāšanās dienas.
- 3.3. Pēc *Līguma* 3.2. punktā minētā nomas termiņa izbeigšanās, *Līguma* termiņš normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā var tikt pagarināts, *Pusēm* vienojoties un noslēdzot par to atsevišķu rakstveida vienošanos.

3.4. *Nomniekam* ir pienākums paziņot *Iznomātājam* par vēlēšanos pagarināt *Līguma* termiņu ne vēlāk kā 6 (sešus) mēnešus pirms *Līgumā* noteiktā termiņa beigām.

4. Maksājumi un norēķinu kārtība

- 4.1. Nomas maksa par *Nomas objekta* lietošanu ir EUR _____ (_____ euro _____ centi) mēnesī bez pievienotās vērtības nodokļa.
- 4.2. Nomas līguma saistību izpildes nodrošināšanai, Nomnieks vienlaicīgi ar Pirmās nomas maksas maksājumu iemaksā drošības naudu 2 mēnešu nomas maksas apmērā. Ja Nomas tiesiskajām attiecībām beidzoties, drošības nauda nav izmantota līguma saistību izpildes nodrošināšanai vai izmantota daļēji, tā visā pilnībā vai tās atlikusī daļa atgriežama *Nomniekam* ne vēlāk kā tajā pašā dienā, kad nomas objekts tiek atbrīvots.
- 4.3. *Iznomātājs* ir tiesīgs izmantot drošības naudu līguma saistību izpildei, gadījumā, ja *nomnieks* tās savlaicīgi nav izpildījis. Attiecīgā līdzekļu izmantošana neatbrīvo *Nomnieku* no līgumā noteikto maksājumu saistību izpildes, ja *Nomnieks* vēlas turpināt nomas līgumu.
- 4.4. Papildus nomas maksai *Nomnieks* maksā pievienotās vērtības nodokli un nekustamā īpašuma nodokli Latvijas Republikas normatīvajos aktos paredzētajā apmērā un kārtībā.
- 4.5. *Līguma* darbības laikā nekustamā īpašuma nodokli un visus citus nodokļus un nodevas, kas paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz *Nomas objektu*, *Nomnieks* maksā patstāvīgi.
- 4.6. Nomas maksas aprēķina periods ir 1 (viens) kalendārais mēnesis.
- 4.7. Nomas maksa tiek aprēķināta un *Nomniekam* ir jāmaksā no *Līguma* spēkā stāšanās dienas.
- 4.8. *Iznomātājs* izraksta un iesniedz *Nomniekam* nomas maksas rēķinu par kārtējo mēnesi līdz kārtējā mēneša 5. (piektajam) datumam, nosūtot rēķinu uz *Nomnieka* norādīto e-pasta adresi. Gadījumā, ja līdz mēneša 7. (septītajam) datumam *Nomnieks* šo rēķinu nav saņēmis, *Nomniekam* ir pienākums nekavējoši informēt par to *Iznomātāju*, kā arī pieprasīt un saņemt kārtējā rēķina kopiju apmaksai.
- 4.9. *Nomnieks* veic rēķina apmaksu *Iznomātājam* līdz kārtējā mēneša 15. (piecpadsmitajam) datumam. *Iznomātājam* ir tiesības noteikt un rēķinā norādīt ilgāku rēķina apmaksas termiņu.
- 4.10. *Nomniekam* ir pienākums veikt visus maksājumus apmērā un termiņos, kas norādīti *Iznomātāja* izrakstītajos rēķinos.
- 4.11. Jebkuru maksājumu samaksa tiek veikta ar pārskaitījumu uz *Iznomātāja* norādīto norēķinu kontu, pamatojoties uz *Iznomātāja* iesniegto rēķinu. Par *Nomnieka* maksājumu samaksas datumu uzskatāma diena, kad *Nomnieks* ir veicis maksājuma uzdevumu bankā un tā to ir pieņēmusi izpildei. Maksājuma dokumentos *Nomniekam* ir jāuzrāda maksājuma mērķis, rēķina numurs, datums un cita nepieciešamā informācija, lai *Iznomātājs* nepārprotami varētu noprast, par ko konkrētais maksājums ir veikts.
- 4.12. Par maksājumu termiņu kavējumu *Nomnieks* maksā *Iznomātājam* nokavējuma procentus 0,1% apmērā no kavētās maksājuma summas par katru nokavēto dienu. Apmaksas kavējuma gadījumā visas no *Nomnieka* saņemtās naudas summas bez sevišķa brīdinājuma vispirms tiek ieskaitītas nokavējuma procentu apmaksā un tikai pēc tam pamatparāda apmaksā.
- 4.13. *Nomnieks* patstāvīgi slēdz līgumus ar attiecīgajiem pakalpojumu sniedzējiem par *Nomas objekta* uzturēšanai un *Iznomātāja* saimnieciskās darbības nodrošināšanai nepieciešamo pakalpojumu nodrošināšanu (piem., siltumenerģijas piegāde, dabasgāzes piegāde, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana, elektroenerģijas piegāde, sakaru pakalpojumu nodrošināšana, u.c.), kā arī veic samaksu saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem.
- 4.14. *Iznomātājam* ir tiesības, nosūtot *Nomniekam* rakstisku paziņojumu, vienpusēji mainīt *Nomas objekta* nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas *Līgumā*, ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību.
- 4.15. *Iznomātājs* vienpusēji pārskata *Nomas objekta* maksas apmēru ne retāk kā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas likumā noteiktajā termiņā un maina nomas maksu, ja pārskatītā nomas maksa ir augstāka par līdzšinējo nomas maksu, piemērojot normatīvo aktu noteikumos paredzēto nomas maksas noteikšanas kārtību, vai atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai, ja *Nomas objektu* iznomā saimnieciskās darbības veikšanai un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts *Nomniekam* kvalificējams kā komercdarbības atbalsts.
- 4.16. Pārskatītā un mainītā nomas maksa stājas spēkā trīsdesmitajā dienā no dienas, kad attiecīgais paziņojums nosūtīts *Nomniekam*.
- 4.17. *Iznomātājam* ir tiesības *Līguma* darbības laikā, pamatojoties uz *Nomnieka* rakstisku iesniegumu, samazināt *Ēku* un *Inženierbūvju* nomas maksu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence. *Ēku* un *Inženierbūvju* nomas maksu nesamazina pirmo piecu gadu laikā pēc *Līguma* spēkā stāšanās.

5. Pušu pienākumi un tiesības

- 5.1. *Nomas objekta* stāvoklis *Nomniekam* ir zināms. Tas tiek iznomāts tādā stāvoklī, kādā tas ir nodošanas dienā un kāds ir fiksēts *Nomas objekta* nodošanas - pieņemšanas aktā. Ar minētā akta parakstīšanas dienu *Nomnieks* uzņemas atbildību par *Nomas objekta* uzturēšanu un saglabāšanu kā krietns un rūpīgs saimnieks.
- 5.2. *Nomnieks*, iepriekš rakstiski saskaņojot ar *Iznomātāju*, drīkst veikt nomas objektā būvdarbus un telpu plānojuma izmaiņas.

- 5.3. *Nomnieks* lieto un uztur *Nomas objektu* saskaņā ar normatīvajiem aktiem, tajā skaitā ievērojot normatīvo aktu prasības par Valkas novada teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu.
- 5.4. *Nomniekam* jānodrošina *Nomas objektu* ar nepieciešamajiem apsaimniekošanas un komunālajiem pakalpojumiem (piem., elektroenerģija, siltumenerģija, atkritumu savākšana, pieguļošās 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.
- 5.5. *Nomnieks* uzņemas pilnu atbildību par *Nomas objekta* ekspluatāciju. *Nomnieks* nodrošina un seko sanitāro normu un ugunsdrošības noteikumu ievērošanai, par avārijas situācijām nekavējoties paziņo organizācijām, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpi, veic neatliekamās pasākumus avārijas likvidēšanai un informē *Iznomātāju*.
- 5.6. *Nomniekam* ir pienākums izpildīt pašvaldības institūciju un *Iznomātāja* prasības, kas attiecas uz *Nomas objekta* un apkārtējās teritorijas uzturēšanu kārtībā, ļaut *Iznomātāja* pārstāvjiem veikt *Nomas objekta* visu telpu tehnisko pārbaudi, nodrošināt pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā. *Nomnieks* par saviem līdzekļiem apņemas pildīt arī citus normatīvajos aktos *Nomniekam* un *Nomas objekta* īpašniekam noteiktos pienākumus saistībā ar *Nomas objektu*, tostarp ar tā uzturēšanu, apsaimniekošanu, patvaļīgās būvniecības radīto sekas novēršanu, kadastrālo uzmērīšanu, kadastra datu aktualizēšanu, reģistrēšanu un dzēšanu, nepieciešamības gadījumā saņemot *Iznomātāja* pilnvaru, un atbild par to neizpildi.
- 5.7. *Nomniekam* ir pienākums veikt *Nomas objekta* apsekošanu ne retāk kā vienu reizi gadā, un, ja apsekošanas rezultātā ir konstatēti defekti, par tiem nekavējoties sastādīt defektu aktu, veikt foto fiksāciju un informēt *Iznomātāju*.
- 5.8. Ja *Nomas objektam* ir radušies bojājumi, kuru cēlonis nav Ēku un Inženierbūvju būvniecības defekts, *Nomnieks* nekavējoties novērš radušos bojājumus un sedz ar bojājumu novēršanu saistītos izdevumus, turpinot maksāt nomas maksu pilnā apmērā. *Nomas objekta* remonts veicams atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Izdevumus par minētajiem remontdarbiem sedz *Nomnieks*. Pēc būvdarbu pabeigšanas *Nomnieks* izsniedz *Iznomātājam* rakstisku, dokumentāli pamatotu izziņu par *Nomas objektā* paveiktajiem būvdarbiem un ieguldītajiem līdzekļiem, t.i., būvdarbu izpildi saskaņā ar faktiski izpildīto darbu tāmi.
- 5.9. *Nomnieks* nesaņem nekādu atlīdzību no *Iznomātāja* par *Nomas objektā* veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem (ne nepieciešamajiem, ne derīgajiem, ne greznuma izdevumiem).
- 5.10. *Nomnieks* apņemas 10 (desmit) kalendāro dienu laikā pēc *Līguma* spēkā stāšanās par saviem līdzekļiem apdrošināt *Nomas objektu* pret visa veida riskiem un nodrošināt *Nomas objekta* apdrošināšanas nepārtrauktību visā *Līguma* darbības laikā. Apdrošināšanas atlīdzības lielums tiek noteikts *Nomas objekta* atjaunošanas vērtībā. Kā apdrošināšanas atlīdzības saņēmējs polisē jānorāda *Iznomātājs*. Apdrošināšanas polise iesniedzama *Iznomātājam* piecu darba dienu laikā pēc attiecīga apdrošināšanas līguma noslēgšanas. Ja *Nomas objekts* ir apdrošināts uz 12 mēnešiem, tad par nākamo 12 mēnešu periodu Apdrošināšanas polise iesniedzama *Iznomātājam* piecu darba dienu laikā pirms iepriekšējās Apdrošināšanas polises termiņa iztecējuma. Iestājoties apdrošināšanas gadījumam, *Nomnieks* apņemas nekavējoties samaksāt *Iznomātājam* starpību starp radītiem zaudējumiem un apdrošināšanas kompānijas izmaksāto summu.
- 5.11. *Nomnieks* pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem veic *Nomas objekta* apsardzi un *Nomas objektā* atrodošās mantas (piem., iekārtu un aprīkojuma) apdrošināšanu. *Iznomātājs* neuzņemas atbildību par *Nomas objektā* esošo *Nomnieka* vai trešo personu mantu.
- 5.12. *Nomnieks* apņemas ievērot zemesgrāmatā reģistrētās lietu tiesības, kas apgrūtina *Nomas objektu*. *Nomniekam* ir pienākums ievērot *Nomas objekta* 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.
- 5.13. *Nomniekam* ir pienākums saglabāt visus *Nomas objekta* esošos virszemes un pazemes inženiertehniskās apgādes tīklus (kabeļi, caurules, cauruļvadi un citi tehnoloģiskie aprīkojumi) un inženierbūves, uzņemoties pilnu atbildību par to saglabāšanu savas darbības laikā, kā arī nodrošināt ekspluatācijas dienestu darbiniekiem iespēju brīvi piekļūt inženiertehniskās apgādes tīkliem, kā arī segt zaudējumus, ko nodarījis *Nomas objektā* esošajiem vai trešajām personām piederošajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem un citiem tehnoloģiskajiem aprīkojumiem.
- 5.14. *Nomnieks* apņemas:
 - 5.14.1. nodrošināt *Nomas objekta* lietošanu atbilstoši *Līguma* noteiktajiem mērķiem;
 - 5.14.2. izpildīt biznesa plānu un *Līguma* 2.3. punktā minēto pakalpojumu sniegšanu noteiktajos termiņos;
 - 5.14.3. nekavējoties novērst savas darbības vai bezdarbības dēļ radīto *Līguma* nosacījumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus.
- 5.15. Ja *Nomnieks* nav ievērojis *Līguma* 2.3. punktā minēto pakalpojumu sniegšanu noteiktajos termiņos, *Nomniekam* tiek piemērota soda nauda 100,00EUR mēnesī, attiecīgi par katru neizpildīto pakalpojuma pozīciju. Ja 3 mēnešu laikā pēc noteiktā termiņa, vēl nav nodrošināta pakalpojuma izpilde, soda nauda 500,00EUR mēnesī par katru neizpildīto punktu.
- 5.16. *Iznomātājs* neuzņemas atbildību par to, ja *Nomnieks* *Nomas objektā* nevarēs realizēt savu biznesa plānu 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 jebkuriem ieguldījumiem, kas saistīti ar *Nomas objektu*.

- 5.17. Ar *Iznomātāja* rakstveida piekrišanu *Nomniekam* ir tiesības nodot *Nomas objektu* vai tā daļu apakšnomā. *Iznomātājs* rakstveida piekrišanu izsniedz vai atsaka 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā no *Nomnieka* iesnieguma iesniegšanas dienas.
- 5.18. *Nomniekam* ir tiesības mainīt biznesa plānu vai realizēt citu biznesa plānu, ja tā rezultātā tiek ievēroti Līguma 2.3. apakšpunktā noteiktie nosacījumi.
- 5.19. *Iznomātājs* apņemas reģistrēt šo *Līgumu* zemesgrāmatā un segt visus izdevumus, kas saistīti ar *Līguma* ierakstīšanu zemesgrāmatā.
- 5.20. *Iznomātājam* ir tiesības kontrolēt *Nomas objekta* izmantošanu atbilstoši *Līguma* nosacījumiem.
- 5.21. *Iznomātājs* garantē, ka *Nomnieks* var netraucēti izmantot *Nomas objektu* *Līguma* termiņā bez jebkāda nepamatota pārtraukuma vai traucējuma no *Iznomātāja* puses.

6. Līguma izbeigšana

- 6.1. *Iznomātājam* ir tiesības vienpusēji atkāpties no *Līguma*, neatlīdzinot *Nomnieka* zaudējumus, kas saistīti ar *Līguma* pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot *Nomniekam* jebkurus ar *Nomas objektu* saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus), par to informējot *Nomnieku*, nosūtot ierakstītā sūtījumā rakstveida paziņojumu vienu mēnesi iepriekš, ja *Nomnieks* šeit minētos trūkumus nenovērš pēc *Iznomātāja* paziņojuma saņemšanas līdz *Līguma* izbeigšanās dienai:
 - 6.1.1. *Nomnieka* darbības vai bezdarbības dēļ tiek bojāts *Nomas objekts*;
 - 6.1.2. *Nomnieka* nenokārtotās nomas maksas saistības pārsniedz divu mēnešu nomas maksas apmēru;
 - 6.1.3. *Nomnieks* nav veicis *Nomas objekta* apdrošināšanu;
 - 6.1.4. *Nomnieks* vairāk kā ceturksni kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par *Nomas objektu*;
 - 6.1.5. *Nomniekam* ir pasludināts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpus tiesiskās aizsardzības process;
 - 6.1.6. Ir apturēta *Nomnieka* saimnieciskā darbība;
 - 6.1.7. *Nomniekam* ir uzsākts likvidācijas process;
 - 6.1.8. *Nomnieks* nepilda kādu no Līguma 5.14.1. - 5.14.3. apakšpunktos minētajiem pienākumiem, vai netiek sasniegts vai pildīts *Līguma* mērķis saskaņā ar 2.3. punktu, ar kuru *Iznomātājam* bija tiesības rēķināties;
 - 6.1.9. *Nomas objekts* bez *Iznomātāja* piekrišanas tiek nodots apakšnomā;
 - 6.1.10. *Nomnieks* izmanto *Nomas objektu* citiem mērķiem nekā noteikts *Līguma* 2.3. punktā;
 - 6.1.11. *Līguma* noteikumu neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod *Iznomātājam* pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;
 - 6.1.12. *Nomnieks* veic patvaļīgu *Nomas objekta* vai tā daļas pārbūvi un/vai pārplānošanu un/vai nojaukšanu un/vai maina to funkcionālo nozīmi, bojā to;
 - 6.1.13. Tiek saņemta informācija no kompetentas institūcijas, ka *Nomas objekts* tiek ekspluatēts neatbilstoši normatīvo aktu prasībām;
 - 6.1.14. *Nomnieks* nepilda *Līgumā* noteiktos pienākumus vai tiek pārkāpti citi *Līguma* noteikumi;
 - 6.1.15. Ja *Līguma* izpildes laikā *Nomniekam* ir piemērotas starptautiskās vai nacionālās sankcijas vai būtiskas finanšu un kapitāla tirgus intereses ietekmējošas Eiropas Savienības vai Ziemeļatlantijas Līguma organizācijas dalībvalsts noteiktās sankcijas.
- 6.2. *Iznomātājam* ir tiesības, rakstiski informējot *Nomnieku*, trīs mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no *Līguma*, neatlīdzinot *Nomnieka* zaudējumus, kas saistīti ar *Līguma* pirmstermiņa izbeigšanu, ja *Nomas objekts* nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai. Ja *Iznomātājs* vienpusēji atkāpjas no *Līguma* šādā gadījumā, *Iznomātājs*, ievērojot Civillikumu un *Līgumu*, atlīdzina *Nomnieka* veiktos nepieciešamos un derīgos izdevumus.
- 6.3. Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa. Pusēm vienojoties.
- 6.4. *Nomnieks* var atteikties no *Nomas objekta* lietošanas, 3 (trīs) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot *Iznomātājam*, taču jebkurā gadījumā ne agrāk kā pēc trīs gadiem no Līguma spēkā stāšanās un Līguma 2.6. punktā noteikto sasniedzamo rādītāju izpildīšanas. Šādā gadījumā *Iznomātājam* nav pienākuma atlīdzināt *Nomniekam* zaudējumus un izdevumus (arī ieguldījumus), kā arī *Nomniekam* nav tiesību prasīt arī uz priekšu samaksātās nomas maksas atdošanu. *Nomniekam* nav pienākuma apmaksāt nomas maksu līdz sākotnēji Līgumā pielīgtajam termiņam.
- 6.5. *Līguma* izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo *Nomnieku* no pienākumā izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmis saskaņā ar *Līgumu*.
- 6.6. *Līguma* termiņam beidzoties vai jebkuros citos *Līguma* izbeigšanas gadījumos *Nomniekam* jāatbrīvo *Nomas objekts* un *Līguma* izbeigšanās dienā jānodod tas *Iznomātājam* ar nodošanas - pieņemšanas aktu, izpildot šādus pienākumus:
 - 6.6.1. atstāt *Nomas objekta* telpas un teritoriju tīru;
 - 6.6.2. izvest visu *Iznomātāja* un trešo personu īpašumu un iekārtas (mantu);
 - 6.6.3. nodot *Iznomātājam* bez atlīdzības *Nomas objektā* *Nomnieka* izdarītos 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 *Nomas objekta* telpu normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi nesabojājot tos un virsmas, pie kurām tie piestiprināti;
 - 6.6.4. noņemt visas piestiprinātās zīmes, plakātus no *Nomas objekta* telpu iekšpuses un ārpusē, atjaunot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;
 - 6.6.5. izlabot visus bojājumus *Nomas objektā*, kas radušies tā atbrīvošanas rezultātā.

- 6.7. *Nomas objekta neatbrīvošanas gadījumā pēc nomas attiecību izbeigšanas, Iznomātājs ir tiesīgs brīvi iekļūt iznomātajā Nomas objektā.*
- 6.8. *Nomnieks piekrīt, ka Nomnieka un trešo personu kustamā manta, kas atradīsies Nomas objektā 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.*
- 6.9. *Līguma 6.6. punktā 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 6.6. punktā Nomniekam noteikto pienākumu nepildīšanu. Līgumsoda piemērošana un samaksa neatbrīvo Nomnieku no Līguma izpildīšanas pienākuma un atbildības par zaudējumiem.*
- 6.10. *Neskatoties uz Līguma 6.6. - 6.8. punktos minēto, ja, izbeidzoties Līgumam, Nomniekam ir nepieciešams ilgāks laiks Nomnieka kustamās mantas izvešanai no Nomas objekta, Nomniekam ir tiesības, ar vienpusēju rakstisku paziņojumu Iznomātājam, kurš iesniedzams Iznomātājam līdz Līguma izbeigšanās dienai, pagarināt Nomnieka kustamās mantas izvešanas termiņu līdz 1 (vienam) mēnesim pēc Līguma izbeigšanās, ar nosacījumu, ka par nepieciešamo papildu termiņu Nomnieks samaksā Iznomātājam avansā nomas maksu, piemērojot koeficientu 1,2.*

7. Aizturējuma tiesības

- 7.1. *Iznomātājam ir aizturējuma tiesība uz Nomnieka un trešās personas mantu, kas atrodas Nomas objektā, ciktāl tā ir nepieciešama Līguma saistību izpildes nodrošināšanai.*
- 7.2. *Puses vienojas, ka Iznomātājs būs tiesīgs izmantot Civillikumā paredzētās aizturējuma tiesības, tai skaitā, aizturēt nomātajā Nomas objektā visu esošu mantu līdz saistību izpildei no Nomnieka puses, gadījumā, ja Nomnieks nemaksā Līgumā paredzētos maksājumus pilnā apmērā ilgāk kā 30 (trīsdesmit) dienas pēc Līgumā noteiktā termiņa.*
- 7.3. *Ja ir iestājies Līguma 7.2. punktā minētais gadījums un Iznomātājs ir izmantojis aizturējuma tiesības, tad Nomnieks, parakstot šo līgumu, pilnvaro Iznomātāju glabāt aizturēto mantu, Nomnieks apņemas atlīdzināt Iznomātāja izdevumus saistībā ar aizturētās mantas glabāšanu, kā arī pilnvaro Iznomātāju pārdot aizturēto mantu par brīvu cenu bez izsoles, lai Iznomātājs varētu nolīdzināt savu prasījumu pret Nomnieku, ja Iznomātājs aizturējuma tiesību izmantojis ilgāk kā par 10 (desmit) dienām.*

8. Apbūves tiesības

- 8.1. *Nomniekam tiek piešķirtas apbūves tiesības saskaņā ar Civillikuma "Lietu tiesību" TREŠO A NODAĻU.*
- 8.2. *Apbūves tiesības attiecas uz zemes vienības daļu, kadastra apzīmējums 9401 008 0193 8002 visā tās platībā, kas var tikt dalīta atsevišķās zemes vienības daļās atbilstoši Valkas novada pašvaldības Zemes komisijas 25.02.2022. sēdes lēmumam Nr.21 (protokols Nr.2.,8.).*
- 8.3. *Apbūves tiesības ir spēkā līdz šī līguma beigu termiņam vai līdz brīdim, kad līgums tiek laužts.*
- 8.4. *Samaksa par apbūves tiesībām ir iekļauta šī līguma nomas maksā.*
- 8.5. *Pēc nomas līguma izbeigšanās visas uz zemes uzbūvētās būves tiek nodotas Iznomātāja īpašumā vai nojauktas, sakārtojot teritoriju ne sliktākā stāvoklī, kā nomas līguma noslēgšanas brīdī.*

9. Pārējie noteikumi

- 9.1. *Visi ar Līgumu saistītie Pušu paziņojumi nosūtāmi ar ierakstītu A klases pasta sūtījumu uz Līgumā norādīto Puses adresi vai citu adresi, ko viena Puse rakstiski paziņojusi otrai, vai ar elektroniskā pasta starpniecību, izmantojot drošu elektronisko parakstu, uz Līgumā norādīto Puses e-pasta adresi vai citu e-pasta adresi, ko viena Puse rakstiski paziņojusi otrai. Pasta sūtījuma gadījumā paziņojums tiek uzskatīts par saņemtu 3. (trešajā) dienā pēc Latvijas pasta zīmogā norādītā datuma par ierakstītas vēstules pieņemšanu nosūtīšanai. Dokuments, kas sūtīts pa elektronisko pastu, uzskatāms par paziņotu otrajā darba dienā pēc tā nosūtīšanas.*
- 9.2. *Līgums ir saistošs Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem.*
- 9.3. *Visus izdevumus par Līguma reģistrāciju zemesgrāmatā sedz Nomnieks. Līguma izbeigšanas gadījumā Iznomātājs pilnvaro Nomnieku veikt visas nepieciešamās formalitātes, t.sk., bez īpaša pilnvarojuma parakstīt nostiprinājuma lūgumu nomas tiesību dzēšanai zemesgrāmatā, kā arī iesniegt, saņemt un veikt citas nepieciešamas darbības, lai dzēstu zemesgrāmatā ierakstu par nomas tiesību uz Līguma Nomas objektu.*
- 9.4. *Ja kāds no šī Līguma noteikumiem zaudē juridisko spēku, tas neietekmē pārējo noteikumu un Līguma kopumā spēkā esamību.*
- 9.5. *Puses apņemas neizpaust trešajām personām informāciju, kas izriet no šī Līguma, izņemot Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.*
- 9.6. *Līgumā neregulētajām tiesiskajām attiecībām piemērojami Latvijas Republikā spēkā esošie normatīvie akti.*
- 9.7. *Līguma noteikumus var grozīt, Pusēm rakstiski vienojoties. Gadījumos, kas paredzēti Līgumā, Līguma grozījumi notiek ar Puses vienpusēju paziņojumu.*
- 9.8. *Visas domstarpības Puses risina sarunu ceļā. Gadījumā, ja kāda Puse uzskata, ka, izpildot Līguma noteikumus, radies strīds, tai rakstveidā jāinformē otra Puse, norādot strīda priekšmetu un tā atrisināšanas veidu. Ja Puses 1 (viena) mēneša laikā no dienas, kad iesniegts rakstisks paziņojums par strīda rašanos, neatrisina strīdu pārrunu ceļā, strīds ir risināms normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.*
- 9.9. *Puses nav atbildīgas par Līguma saistību neizpildi un neizpildes dēļ radītajiem zaudējumiem, ja tas noticis nepārvaramas varas apstākļu (piemēram, dabas stihija, militārās akcijas, u.tml.) dēļ. Minēto*

apstākļu esamību apliecina kompetenta institūcija. Par *Līguma* saistību izpildes neiespējamību minēto apstākļu dēļ viena *Puse* rakstiski informē otru *Pusi* 3 (trīs) darba dienu laikā pēc šo apstākļu iestāšanās un, ja nepieciešams, vienojas par turpmāku *Līguma* izpildes kārtību vai izbeigšanu.

- 9.10. Par rekvizītu maiņu *Nomniekam* ir jāpaziņo *Iznomātājam* 5 (piecu) darba dienu laikā pēc veiktajām izmaiņām.
- 9.11. *Līguma* izpildes uzraudzībai un kontrolei *Puses* pilnvaro šādas kontaktpersonas:
- 9.11.1. *Iznomātāja* kontaktpersona ir _____, tālrunis _____, e-pasts: _____
- 9.11.2. *Nomnieka* kontaktpersona ir _____, tālrunis _____, e-pasts: _____
- 9.11.3. *Iznomātāja* kontaktpersona attiecībā uz apakšnomas tiesību saskaņošanu ir Jānis Vindēls, tālrunis _____, e-pasts: _____
- Puses* ir tiesīgas nomainīt savu kontaktpersonu ar vienpusēju paziņojumu.
- 9.12. *Līgums* sastādīts un parakstīts 3 (trīs) eksemplāros uz _____ lapām katrs, viens eksemplārs glabājas pie *Iznomātāja*, viens – pie *Nomnieka*, viens - iesniegšanai zemesgrāmatā. Visiem eksemplāriem ir vienāds juridisks spēks.

9.13. *Līgumam* ir šādi pielikumi:

Pušu rekvizīti un paraksti:

Iznomātājs

Valkas novada pašvaldība

Reģ.Nr.90009114839

Semināra iela 9, Valka, Valkas novads, LV-4701

Konta Nr.: LV16UNLA0050014283134

AS "SEB banka"

Kods: UNLALV2X

Nomnieks

_____,

Reģ.Nr. _____

Adrese _____

Konta Nr.: _____ -

Banka

Kods: _____

Pašvaldības domes priekšsēdētājs V.A.Krauklis