

Līgums Nr. 04-15/ 53
par neapdzīvojamo telpu nomu Brīvības bulvārī 34, Rīgā

Rīgā

2014. gada 21. februārī

Valsts akciju sabiedrība „Tiesu namu aģentūra”, reģistrācijas numurs 40003334410, juridiskā adrese Baldones iela 1B, Rīga, LV-1007, tās valdes locekles Santas Sausiņas personā, kura rīkojas saskaņā ar sabiedrības statūtiem, turpmāk tekstā – Iznomātājs, no vienas puses, un

sabiedrība ar ierobežotu atbildību „ASANDERS”, reģistrācijas numurs 40103384526, juridiskā adrese Kalpaka bulvāris 13, Rīga, LV-1050, kuru uz 2011. gada 25. februāra pilnvaras Nr. 2186 pamata pārstāv Ivars Upenieks, turpmāk tekstā - Nomnieks, no otras puses,

Iznomātājs un Nomnieks atsevišķi un kopā turpmāk tekstā – Puse/Puses, pamatojoties uz rakstiskas izsoles par neapdzīvojamo telpu Brīvības bulvārī 34, Rīgā, nomu, identifikācijas Nr. 2014/3-I, rezultātiem, noslēdz šādu līgumu, turpmāk tekstā – Līgums.

1. Līguma priekšmets

- 1.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem lietošanā nekustamā īpašumā Brīvības bulvārī 34, Rīgā, turpmāk tekstā – Ēka, par maksu Ēkas -1. stāva neapdzīvojamo telpu Nr. 223 (2,2 m²), 224 (1,5 m²), 225 (13,2 m²), 226 (2 m²), 227 (54 m²) un Nr. 230 (44,2 m²) **ar kopējo platību 117,1 m²**, turpmāk tekstā – Telpas, atbilstoši Ēkas 1. stāva plāna shēmai (pielikums Nr. 1), saskaņā ar Līguma noteikumiem un Iznomātāja norādījumiem.
- 1.2. Telpas Nomnieks izmanto ēdnīcas uzturēšanai.
- 1.3. Telpas ir nodrošinātas ar šādiem pakalpojumiem:
 - 1.3.1. apkure;
 - 1.3.2. ūdens un kanalizācija;
 - 1.3.3. elektroenerģija.

2. Maksājumi un norēķinu kārtība

- 2.1. Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu par vienu Telpas platības kvadrātmetru mēnesī EUR 4,40 (četri *euro* un 40 centi) un pievienotās vērtības nodokli atbilstoši šai summai, kas saskaņā ar Līguma 1.1. punktu mēnesī sastāda **EUR 515,24 (pieci simti piecpadsmit *euro* un 24 centi)** un pievienotās vērtības nodokli atbilstoši šai summai.
- 2.2. Sakarā ar Ēkas kāpņu remontu, kas aprūtinās Nomnieka un apmeklētāju piekļuvi Telpām, Iznomātājs nomas maksu aprēķina un Nomnieks uzsāk maksāt ar ceturto nomas mēnesi, proti, no 2014. gada 1. jūnija. Šis punkts neattiecas uz komunālajiem pakalpojumiem, kurus Nomnieks saņem ar Iznomātāja starpniecību.
- 2.3. Līguma 2.1. punktā norādītajā nomas maksā ietilpst:
 - 2.3.1. maksa par inženiertehnisko komunikāciju uzturēšanu (apkures sistēma, ūdensvadu un kanalizācijas sistēma, elektroapgādes sistēma, ugunsdrošības un signalizācijas sistēma);
 - 2.3.2. Ēkas ekspluatācijas izdevumi (pieguļošās teritorijas uzkopšana, jumta tīrīšana);
 - 2.3.3. nekustamā īpašuma nodoklis par Ēku un zemi, kas funkcionāli piederīga Ēkai, proporcionāli nomātajai platībai Ēkā.
- 2.4. Par Līguma 1.3. punktā atrunātajiem ar Iznomātāja starpniecību saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, Nomnieks maksā Iznomātājam atbilstoši attiecīgo pakalpojumu sniedzēju izrakstītajiem rēķiniem un proporcionāli Telpu platībai Ēkā.
- 2.5. Nomniekam ir tiesības, informējot par to Iznomātāju, bez Iznomātāja starpniecības, izmantot citus pakalpojumus (piemēram, telekomunikāciju, interneta pakalpojumi u.c.), slēdzot līgumus un patstāvīgi veicot norēķinus par pakalpojumu saņemšanu.
- 2.6. Iznomātājs nosūta Nomniekam Līgumā noteiktos rēķinus par Līguma 2.1. punktā minēto kārtējā mēneša Telpu nomas maksu līdz kārtējā mēneša 10. datumam un Līguma 1.3. punktā noteiktajiem iepriekšējā mēneša komunālajiem pakalpojumiem līdz kārtējā mēneša

20. datumam uz Nomnieka juridisko adresi vai Iznomātājs rēķinu, sagatavojot to atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa likuma 125. panta pirmās daļas nosacījumiem, Nomniekam var sūtīt elektroniskā veidā no Iznomātāja e-pasta adreses rekini@tna.lv uz Nomnieka e-pasta adresi: iupeniaks@inbox.lv, pievienojot šādu piezīmi: „Rēķins sagatavots elektroniski un derīgs bez paraksta.”.
- 2.7. Nomnieks Telpu nomas maksu par kārtējo mēnesi un maksu par iepriekšējā mēnesī ar Iznomātāja starpniecību saņemtajiem pakalpojumiem maksā Iznomātājam 10 (desmit) dienu laikā no rēķinu saņemšanas dienas.
- 2.8. Maksa par Telpu nomu var tikt pārskatīta, Pusēm par to rakstiski vienojoties.
- 2.9. Visus maksājumus Nomnieks maksā Iznomātājam, pārskaitot naudu uz Iznomātāja norēķinu kontu kredītiestādē. Samaksa tiek uzskatīta par izdarītu ar brīdi, kad Nomnieka pārskaitītā naudas summa nonāk Iznomātāja norēķinu kontā. Iznomātājs rēķinos norāda Nomnieka Līguma numuru, Līguma priekšmetu un mēnesi, par kuru aprēķināta maksa.
- 2.10. Nomnieks patstāvīgi veic samaksu un norēķinās par tiem pakalpojumiem, kurus tas saņem bez Iznomātāja starpniecības, tajā skaitā, par telefona un telefaksa sakariem, bezvada internetu u.c. pakalpojumiem pēc Nomnieka izvēles.

3. Iznomātāja tiesības un pienākumi

- 3.1. Iznomātājam ir tiesības:
- 3.1.1. avāriju gadījumos (ugunsgrēks, eksplozija, applūdināšana u.tml.) ieiet Telpās jebkurā dienas un nakts laikā, telefoniski par to paziņojot Līguma 4.5. punktā norādītajai personai;
- 3.1.2. Nomnieka klātbūtnē ienākt Telpās, lai tās apskatītu un novērtētu to tehnisko stāvokli, novērtētu Telpu izmantošanu atbilstoši Līgumā noteiktajam mērķim, kā arī pārbaudītu Telpās esošo komunālo pakalpojumu kontrolskaitītāju mērījumus.
- 3.2. Iznomātājam ir pienākums:
- 3.2.1. noslēdzot attiecīgus līgumus, nodrošināt Telpas ar Līgumā noteiktajiem komunālajiem pakalpojumiem;
- 3.2.2. patstāvīgi, vai noslēdzot attiecīgus līgumus, nodrošināt Ēkas komunikāciju un inženiertehnisko sistēmu, tostarp ugunsdrošības ierīču, elektrotīklu, kanalizācijas sistēmas, ūdensapgādes un citu Ēkas tehnisko sistēmu darbību;
- 3.2.3. regulāri veikt Telpu tehnisko apsekošanu, inženiertehnisko sistēmu un komunikāciju tehnisko apkalpošanu saskaņā ar iekārtu izgatavotāju tehniskajām prasībām un normatīvajiem aktiem;
- 3.2.4. maksāt visus nodokļus, nodevas un citus maksājumus, kas saistīti ar Telpu ekspluatāciju un uzturēšanu;
- 3.2.5. nekavējoties novērst Ēkas, tās inženiertehnisko sistēmu un komunikāciju, kā arī Nomnieka telpu bojājumus;
- 3.2.6. savlaicīgi apmaksāt pakalpojumu sniedzējiem un uzņēmumiem no Nomnieka saņemto maksu par komunālajiem pakalpojumiem un citiem pakalpojumiem saskaņā ar Līgumu;
- 3.2.7. nepieciešamības gadījumā veikt Ēkas jumta tīrīšanu ziemas sezonā.
- 3.3. Iznomātājs nav atbildīgs par Ēkā novietotajām Nomnieka iekārtām, inventāru un citu īpašumu.
- 3.4. Iznomātājs nav atbildīgs par komunālo un apsaimniekošanas pakalpojumu (Līguma 1.3. un Līguma 2.3.1. punkts) sniegšanas pārtraukumiem, ja pārtraukumi nav radušies Iznomātāja vainas dēļ.
- 3.5. Iznomātāja par Līguma izpildi atbildīgā kontaktpersona, kā arī persona, kura Iznomātāja vārdā ir tiesīga parakstīt Telpu nodošanas un pieņemšanas aktus, ir VAS „Tiesu namu aģentūra” Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas namu pārzine Agnese Skudra, mobilais tālrunis 29465745, e-pasts: Agnese.Skudra@tna.lv.

4. Nomnieka tiesības un pienākumi

- 4.1. Nomniekam ir tiesības:

- 4.1.1. par saviem līdzekļiem ierīkot Telpās telefoncentrāles, serverus un citu aprīkojumu;
 - 4.1.2. izmantot Ēkas adresi kā savu juridisko adresi;
 - 4.1.3. izmantot visas koplietošanas telpas (gaiteni, kāpņu telpas u.tml.), kuru izmantošana ir nepieciešama normālai Telpu lietošanai.
- 4.2. Nomniekam ir pienākums:
- 4.2.1. nodrošināt atkritumu izvešanu ne retāk kā divas reizes nedēļā uz sava rēķina;
 - 4.2.2. briesmu un avārijas gadījumā Telpās nekavējoties veikt visus iespējamus neatliekamās pasākumus avārijas sekū mazināšanai un novēršanai, ziņot par to attiecīgajam dienestam un Iznomātājam;
 - 4.2.3. izmantot Telpas tikai Līgumā 1.2. punktā paredzētajam mērķim. Lai izmantotu Telpas un to platības citiem mērķiem, jāsaņem Iznomātāja rakstiska piekrišana;
 - 4.2.4. saudzīgi izturēties pret Ēku un Telpām, kā arī pret apkārtējo teritoriju, izmantot Telpas ievērojot Ēkā esošo trešo personu intereses;
 - 4.2.5. regulāri uzskopt Telpas un uzturēt tās pienācīgā kārtībā, pieļaujot dabisko Telpu nolietojuma pakāpi;
 - 4.2.6. Telpās, Ēkā un apkārtējā teritorijā ievērot ugunsdrošības, elektrodrošības, darba drošības, darba aizsardzības, vides aizsardzības, sanitāros, ekspluatācijas un citus noteikumus;
 - 4.2.7. neveikt jebkādas Telpas pārplānošanas un pārbūves darbus, tajā skaitā jebkādas remontdarbus bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas un darbu saskaņošanas;
 - 4.2.8. nenodot Telpas lietošanā trešajām personām (apakšnomā) bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas;
 - 4.2.9. neizvietot izkārtnes un reklāmas uz Ēkas fasādes bez rakstiskas Iznomātāja atļaujas;
 - 4.2.10. nepieciešamības gadījumā par saviem līdzekļiem un ar saviem spēkiem Telpās veikt kosmētisko remontu.
- 4.3. Nomnieks ir atbildīgs par tiem zaudējumiem, kas nodarīti Ēkai un/vai Telpām Nomnieka, tā darbinieku, trešo personu un pilnvaroto personu nolaidības, ļaunprātīgas rīcības vai neuzmanības rezultātā.
- 4.4. Nomnieks atbild par avārijām un ugunsgrēkiem Telpās un to izraisītām sekām visos gadījumos, kad tie izcēlušies Nomnieka, tā darbinieku, trešo personu un pilnvaroto personu rīcības rezultātā.
- 4.5. Nomnieka par Līguma izpildi atbildīgā kontaktpersona ir Ivars Upenieks, tālrunis: 28226406, elektroniskā pasta adrese: iupenieks@inbox.lv.

5. Nepārvarama vara

- 5.1. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par Līguma pilnīgu vai daļēju neizpildi, ja šāda neizpilde radusies nepārvaramas varas rezultātā, kuras darbība sākusies pēc Līguma noslēgšanas un kuru nevarēja iepriekš ne paredzēt, ne novērst. Puses par nepārvaramas varas apstākļiem uzskata dabas stihijas (zemestrīces, plūdus, orkānus un tml.), ugunsgrēkus, jebkāda veida karadarbību, epidēmiju, okupāciju, terora aktus, blokādes, embargo, streikus (izņemot Pušu darbinieku streikus).
- 5.2. Nepārvaramas varas apstākļu pierādīšanas pienākums gulstas uz to Pusi, kura uz tiem atsaucas.
- 5.3. Par nepārvaramas varas apstākļu iestāšanos vai izbeigšanos otra Puse tiek informēta rakstveidā 3 (trīs) dienu laikā, skaitot no šādu apstākļu iestāšanās vai izbeigšanās.
- 5.4. Nepārvaramas varas apstākļu iestāšanās gadījumā Puses 5 (piecu) darba dienu laikā vienojas par Līgumā noteikto saistību izpildes termiņu un kārtību.

6. Līguma darbības termiņš un tā izbeigšana

- 6.1. Līgums stājas spēkā ar 2014. gada 1. martu un ir spēkā līdz 2019. gada 28. februārim, un līdz brīdim, kad Puses pēc Līguma termiņa notecējuma ir pilnībā izpildījušas visas saistības.
- 6.2. Pēc šī Līguma 6.1. punktā minētā termiņa notecējuma šis Līgums var tikt pagarināts, ja Nomnieks vismaz 1 (vienu) mēnesi pirms šī Līguma darbības termiņa beigām ir iesniedzis

- Iznomātājam par to rakstisku iesniegumu un Iznomātājs tam rakstiski izteicis savu piekrišanu.
- 6.3. Līgums var tikt laužts pirms Līguma 6.1. punktā norādītā termiņa, Pusēm par to rakstveidā vienojoties.
 - 6.4. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku 2 (divas) nedēļas iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī Nomnieka taisītos izdevumus Telpām, ja:
 - 6.4.1. Nomnieka darbības, bezdarbības dēļ tiek bojāta Ēka un/vai Telpas;
 - 6.4.2. Nomnieka darbības dēļ tiek piesārņota Ēka un tai piegulošā teritorija;
 - 6.4.3. Nomnieks vairāk nekā 1 (vienu) mēnesi neapmaksā Iznomātāja izrakstītos rēķinus;
 - 6.4.4. Telpas bez Iznomātāja piekrišanas tiek nodotas apakšnomā;
 - 6.4.5. netiek izpildīti Telpu nomas izmantošanas nosacījumi;
 - 6.4.6. Līguma neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod Iznomātājam pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;
 - 6.4.7. Nomnieks būtiski pārkāpj Līguma noteikumus, kas rada vai varētu radīt zaudējumus Nomniekam un/vai Ēkai.
 - 6.5. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku 1 (vienu) mēnesi iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Telpas Iznomātājam nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.
 - 6.6. Nomniekam ir tiesības, rakstiski informējot Iznomātāju 1 (vienu) mēnesi iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma. Šajā gadījumā Nomniekam par laiku līdz Telpu nodošanai jāveic pilns norēķins ne vēlāk kā 10 (desmit) dienas pirms uzteikuma termiņa izbeigšanās.

7. Telpu nodošana

- 7.1. Faktu, ka Telpas nodotas lietošanā Nomniekam un Telpu faktisko un vizuālo stāvokli Puses apliecina ar attiecīgu pieņemšanas - nodošanas aktu, turpmāk tekstā - Akts, kas kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu (Līguma pielikums Nr. 2).
- 7.2. Pēc Telpu pieņemšanas lietošanā saskaņā ar Aktu, Nomnieks kļūst par Telpu turētāju.
- 7.3. Izbeidzot Līgumu vai iestājoties Līguma termiņa beigām, Nomnieks Telpas Iznomātājam nodod atpakaļ termiņa pēdējā dienā.
- 7.4. Telpu nodošanu Iznomātājam, Telpu faktisko stāvokli un tā izmaiņas salīdzinājumā ar Līguma 7.1. punktā norādītajā Aktā fiksēto Puses apliecina ar attiecīgu pieņemšanas - nodošanas aktu, kas kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
- 7.5. Nododot Telpas Iznomātājam, Nomnieks tās atstāj tīras, sakoptas un atdala no griestiem, sienām, grīdām un durvīm priekšmetus, kas nav piederīgi Telpām un nav Iznomātāja īpašums, ar noteikumu, ka Nomnieks izlabos jebkuru bojājumu, ko radījusi Telpu lietošana un atbrīvošana. Nomnieks par saviem līdzekļiem, rīkiem un darbaspēku nodrošina gruzu un nevajadzīgo mantu izvešanu.

8. Pušu atbildība

- 8.1. Puses viena pret otru ir mantiski atbildīgas par līgumsaistību pārkāpšanu un tā rezultātā nodarīto zaudējumu radīšanu otrai Pusei saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 8.2. Par Līgumā noteikto saistību, kurai noteikts izpildes termiņš, neizpildi vai nepienācīgu izpildi Nomnieks pēc Iznomātāja rakstveida pieprasījuma maksā Iznomātājam līgumsodu EUR 10,00 (desmit *euro* un 00 centi) apmērā par katru saistību neizpildes vai nepienācīgas izpildes dienu, bet ne vairāk kā 10 % no nomas maksas par visu Līguma darbības termiņa periodu.
- 8.3. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Puses no Līgumā noteikto saistību izpildes un visu zaudējumu atlīdzības pienākuma.
- 8.4. Zaudējumu atlīdzināšana neatbrīvo Puses no Līgumā noteikto saistību izpildes.
- 8.5. Līgumsoda samaksa netiek ieskaitīta zaudējumu summas aprēķinā.

9. Citi noteikumi

- 9.1. Visi Līguma grozījumi ir spēkā tikai tad, ja tie noformēti rakstveidā un ir Pušu parakstīti, izņemot Līguma 6.4., 6.5. un 6.6. punktu. Līguma grozījumi ar to abpusējas parakstīšanas brīdi kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
- 9.2. Jebkura korespondence, kas tiek nosūtīta otrai Pusei pa pastu ierakstītā sūtījumā, ir uzskatāma par saņemtu septītajā dienā, skaitot no tās iesniegšanas pastā.
- 9.3. Neviena no Pusēm nav tiesīga bez otras Puses rakstiskas piekrišanas nodot kādu no Līgumā noteiktajām saistībām vai tās izpildi trešajām personām.
- 9.4. Jautājumos, kas nav atrunāti Līgumā, Puses vadīsies pēc spēkā esošajiem Latvijas Republikas tiesību aktiem. Ja kāds no Līguma noteikumiem zaudē spēku, tas neietekmē pārējo Līguma noteikumu spēkā esamību.
- 9.5. Pusēm ir pienākums nekavējoties rakstveidā informēt vienai otru par izmaiņām Līgumā norādītajos rekvizītos, sakaru līdzekļu numuru nomaiņu, adresu un kredītiestāžu rekvizītu maiņu, kā arī par izmaiņām attiecībā uz Līgumā noteiktajām Pušu kontaktpersonām. Ja kāda Puse nav sniegusi informāciju par izmaiņām, tā uzņemas atbildību par zaudējumiem, kas šajā sakarā radušies otrai Pusei.
- 9.6. Strīdus, kuri rodas saistībā ar Līgumu, Puses risina savstarpējo sarunu ceļā. Ja vienošanās netiek panākta, strīda izskatīšana tiek nodota tiesā Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 9.7. Līgums sagatavots uz 6 (sešām) lapām divos eksemplāros, pa vienam eksemplāram katrai Pusei.

10. Pušu rekvizīti un paraksti

NOMNIEKS

SIA „ASANDERS”

Reģ. Nr. 40103384526

Juridiskā adrese Kalpaka bulvāris 13,
Rīga, LV-1050

Banka: Nordea Bank Finland Plc Latvijas filiāle

Kods NDEALV2X

Konta Nr. 97NDEA0000083059421

IZNOMĀTĀJS

VAS „Tiesu namu aģentūra”

Reģ. Nr. LV40003334410

Juridiskā adrese Baldones iela 1B,
Rīga, LV-1007

Banka: AS „SEB banka”

Kods UNLALV2X



Konta Nr. LV64UNLA0002021469371

/I. Upenieks/



/S. Sausiņa/



 5


Pielikums Nr. 1
pie 2014. gada 21. februāra
līguma Nr. 04-15/ 53

