

**Telpu ēkā, kadastra apzīmējums 4201 005 1003 001, Valmieras iela 1, Cēsis, Cēsu novads**

**IZSOLES NOTEIKUMI**

**1. Vispārīgie noteikumi**

- 1.1. Noteikumi nosaka pašvaldības telpu nedzīvojamā ēkā, kadastra apzīmējums 4201 005 1003 001, Valmieras ielā 1, Cēsis, Cēsu nov., ar kopējo platību 643,9 m<sup>2</sup> (saskaņā ar Būves stāvu plānu shēmām, 2.pielikums), t.sk., telpu grupa 001 - 201,4 m<sup>2</sup> – ēkas 1.stāvā; telpu grupa 002 – 189,9 m<sup>2</sup> – ēkas 2.stāvā; telpu grupa 003 – 85,7 m<sup>2</sup> – ēkas 3.stāvā un telpu grupa 004 – 166,9 m<sup>2</sup> – ēkas cokola stāvā, turpmāk – Nomas objekts -, nomas tiesību mutiskas izsoles kārtību, t.sk., izsoles norisi, pretendentu pieteikšanās un vairāksolīšanas kārtību, izsoles rezultātu apstiprināšanas kārtību.
- 1.2. Nomas tiesību izsoles mērķis ir noteikt Nomas objekta nomnieku, kurš piedāvā izdevīgāko finansiālo piedāvājumu nomas tiesību nodibināšanai.
- 1.3. Nomas tiesību izsoli organizē Cēsu novada Pašvaldības mantas atsavināšanas un izsoles komisija (priekšsēdētājs A. Mihaļovs), turpmāk Komisija. Komisija atbild par izsoles norisi un ar to saistīto lēmumu pieņemšanu.
- 1.4. Izsole notiek kā atklāta finanšu piedāvājuma - nomas tiesību maksas summas par vienu kvadrātmetru vairāksolīšana. Pretendents, kurš piedāvā augstāko nomas maksu par vienu kvadrātmetru, tiek atzīts par izsoles uzvarētāju un iegūst Nomas objekta nomas tiesības.
- 1.5. Drošības nauda – par Nomas objektu EUR 70.00 (septiņdesmit *euro*), kas jāieskaita Cēsu novada pašvaldības kontā - Cēsu novada pašvaldība, reģ. Nr. 90000031048, AS “SEB banka”, kods UNLALV2X, konta Nr. LV51 UNLA 0004 0131 3083 5, ar norādi „Drošības nauda ēkas, kadastra apzīmējums 4201 005 1003 001, Valmieras iela 1, Cēsis, Cēsu nov. nomas tiesību izsolei”. Drošības nauda uzskatāma par samaksātu, ja attiecīgā naudas summa ir ieskaitīta iepriekš norādītajā bankas kontā.

**2. Izsoles un nomas objekts**

- 2.1. Izsoles un nomas objekts ir pašvaldībai piederošas telpas 643,9 m<sup>2</sup> kopplatībā (saskaņā ar Būves stāvu plānu shēmām) ēkā Valmieras iela 1, Cēsis, Cēsu nov. nomas tiesības, ievērojot Izsoles noteikumu nosacījumus, un kas tiek izsolītas atklātā mutiskā izsolē ar augšupejošu soli (turpmāk – izsole).  
Ar izsoles uzvarētāju tiks slēgts līgums par zemes gabala Valmieras iela 1, Cēsis, Cēsu nov., daļas 1717 m<sup>2</sup> platībā (saskaņā ar plānu pielikumā) nodošanu lietošanā par maksu (nomā) uz nomas līguma darbības laiku, nomas telpās plānotās funkcijas realizācijai, kārtībā kādu nosaka spēkā esošie normatīvie akti attiecībā uz publisku personu zemes nomu;
- 2.2. Nomas objekta plānotā izmantošana: **realizēt uzņēmējdarbību sabiedriskās ēdināšanas pakalpojumu nozarē** (izņemot ātrās ēdināšanas pakalpojumus);
- 2.3. Nomas objekts ietver telpas, kas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, pievienotas pilsētas komunikācijām;
- 2.4. Izsoles sākumcena tiek noteikta: 1.21 EUR (*viens euro un 21 cents*) mēnesī par vienu kvadrātmetru. Izsoles sākumcena neietver maksu par iznomātāja nodrošinātajiem komunālajiem un citiem pakalpojumiem;
- 2.5. Iznomātājs nodrošina Nomas objektā komunālos un citus pakalpojumus: elektroenerģija, ūdens, kanalizācija, dabasgāze (ēkai izbūvēta autonoma centrālā apkures sistēma kurināšanai ar dabas gāzi), apsardzes un ugunsdrošības sistēma;
- 2.6. Iznomātājs nenodrošina Nomas objekta pārvaldīšanu un neparedz finansējumu tā uzturēšanai pēc nomas līguma noslēgšanas. Līdz ar nomas līguma noslēgšanu Nomnieks pieņem to lietošanā un pārvaldīšanā, uzņemoties tās īpašnieka tiesības un pienākumus, kas nepieciešami, lai nodrošinātu Nomas objekta un nomā nodotās zemes gabala Valmieras iela 1, Cēsis, Cēsu nov., daļas saglabāšanu un lietderīgu izmantošanu, t.sk., patstāvīgi slēdz līgumus par atkritumu izvešanu, sanitārtehniskiem un sakaru pakalpojumiem;
- 2.7. Izsoles solis tiek noteikts EUR 0.05 (*pieci centi*) apmērā;
- 2.8. Nomas objekta nomas tiesību maksimālais ilgums: 12 (divpadsmit) gadi, ar tiesībām to pagarināt līdz 30 (trīsdesmit) gadiem, ja izpildās Ministru kabineta 08. 06. 2010. noteikumu Nr. 515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 73. punkta nosacījumi, t.i., ja nomnieks nomas līguma darbības laikā, saskaņojot ar iznomātāju, veic nomas objektam nepieciešamos un derīgos izdevumus ko nevar amortizēt (atpelnīt) 12 gadu termiņā, nomas līgumu var slēgt vai pagarināt uz laiku, kas nepārsniedz 30 gadus;
- 2.9. Nomas maksa: izsoles cena par Nomas objekta telpu platību.

### 3. Apbūves un speciālie nosacījumi

- 3.1. Nomniekam veicot plānotās darbības par saviem materiāltehniskajiem līdzekļiem un izmantojot tā darbaspēku jāveic Nomas objekta jumta seguma nomaiņu, ieskaitot koka konstrukciju nomaiņu nepieciešamā apjomā, lietus ūdens sistēmas sakārtošanu, pagalma fasādes cokola stāva daļas atjaunošanu, pagalma labiekārtojuma izbūvi nomas teritorijas robežās un esošo būvju (estakāde un pagrabi) kā arī pamatu, kadastra apzīmējums 42010051003004, (ja nav nepieciešami plānotās uzņēmējdarbības attīstībai) demontāžu, turpmāk – Darbi, termiņā kas nepārsniedz 5 (piecus) gadus no Līguma noslēgšanas. Pamatojoties uz būvprojekta dokumentāciju Nomnieks veic tirgus izpēti (cenu aptauja aptaujājot vismaz trīs būvfirmas) un izvēlētās būvfirmas finanšu piedāvājumu, kurā izdalīti nepieciešamie un derīgie izdevumi - gan vispārceltnieciskie, gan iekšējo inženierkomunikāciju nomaiņa, t.sk., inženierkomunikācijas plānotā tehnoloģiskā aprīkojuma darbības nodrošināšanai, iesniedz apstiprināšanai Iznomātājam. Iesniegto finanšu piedāvājumu pamatotību izvērtē Iznomātājs, piesaistot būvniecības ekspertu – sertificētu būvinženieri, kas novērtē ieguldāmo izdevumu apmēru, un, ja tajos atspoguļotās cenas (būvdarbu apjoms saskaņā ar būvprojekta dokumentāciju) ir ekonomiski pamatotas, lemj par attiecīgo izdevumu kā atlīdzināmo izdevumu apstiprināšanu. Apstiprinātie nepieciešamie un derīgie izdevumi pēc Darbu veikšanas tiek segti ieskaita veidā ar nomas maksu, atbrīvojot Nomnieku no nomas maksas (aprēķināta saskaņā ar Izsoles noteikumu 2.8. punktu) uz laiku, kurā tiek atlīdzināti nepieciešamie un derīgie izdevumi, bet ne ilgāk par Līguma termiņu vai tā pagarinājumu.
- 3.2. Atļauts veikt Nomas objekta vispārceltnieciskas un inženierkomunikāciju pārbūves (neskarot nesošās konstrukcijas), ja tādas nepieciešamas Nomnieka paredzētā procesa īstenošanai, pēc pārbūvēm pilnībā atjaunojot telpu esošo virsmu apdari.
- 3.3. Pārbūve, kas minēta 3.2.punktā, veicama par Nomnieka līdzekļiem, stingri ievērojot ar būvniecību saistīto normatīvo aktu nosacījumus, rezultātā radušās izmaiņas Nomas objektā paliek Iznomātāja īpašums un izdevumi to veikšanai netiek kompensēti.
- 3.4. Atļauts Nomas objektā nomas līguma darbības laikā izvietot mēbeles apmeklētāju vajadzībām, tehnoloģiskās iekārtas un virtuves aprīkojumu, kas nepieciešams nomnieka darbības nodrošināšanai. Iznomātājs nenodrošina papildus nepieciešamo elektroenerģijas jaudu.
- 3.5. Beidzoties nomas līgumam Nomnieka pienākums ir nodot Nomas objektu iznomātājam stāvoklī pēc 3.1.punktā veiktajām pārbūvēm, pieļaujot normālu dabiskās nolietojšanās pakāpi, atbrīvojot Nomas objektu no nomnieka saskaņā ar 3.4.punktu veiktajām darbībām.

### 4. Izsoles dalībnieki

- 4.1. Par izsoles dalībnieku var kļūt fiziska vai juridiska persona, kā arī personālsabiedrība, kura saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem un šiem noteikumiem ir tiesīga piedalīties izsolē un iegūt nomas tiesības ievērojot sekojošus kritērijus:
  - 4.1.1. Pretendentam Latvijā un valstī, kurā tas reģistrēts vai atrodas tā pastāvīgā dzīvesvieta (ja tas nav reģistrēts Latvijā vai Latvijā neatrodas tā pastāvīgā dzīvesvieta), nav nodokļu parādi, tajā skaitā valsts sociālās apdrošināšanas iemaksu parādi, kas kopsummā kādā no valstīm pārsniedz 150 *euro*.
  - 4.1.2. Nav pasludināts Pretendenta maksātnespējas process, neatrodas likvidācijas procesā, nav apturēta vai pārtraukta tā saimnieciskā darbība, nav uzsākta tiesvedība par tā darbības izbeigšanu, maksātnespēju vai bankrotu.
  - 4.1.3. Pretendentam nav maksājumu parādu (nomas maksa, nekustamā īpašuma nodoklis, maksa par komunālajiem un citiem iznomātāja nodrošinātajiem pakalpojumiem) par spēkā esošiem nomas līgumiem kā arī nav bijuši ilgstoši parādi pēdējo trīs gadu laikā starp Cēsu novada pašvaldību vai tās iestādi kā iznomātāju un Pretendentu kā nomnieku.
  - 4.1.4. Pretendents spējīgs veikt investīcijas plānotās darbības uzsākšanai un nodrošināšanai 100 000 EUR apmērā.

### 5. Izsoles dalībnieku reģistrācija

- 5.1. Lai piedalītos izsolē, personām noteikumos noteiktajā termiņā un kārtībā ir jāreģistrējas, kā arī jāiesniedz noteikumu 5.4. punktā minētie dokumenti,
- 5.2. Izsoles dalībnieku reģistrācija notiek katru darba dienu no izsoles publikācijas dienas **līdz 2017. gada 15. martam plkst. 17:00** Cēsu novada pašvaldībā, Bērzaines ielā 5, Cēsīs, Cēsu novadā, 303. kabinetā. Izziņas pa tālr. 26104449 (Komisijas sekretārs).
- 5.3. Komisijas sekretārs nodrošina izsoles noteikumu izsniegšanu, dokumentu pieņemšanu un izsoles dalībnieku reģistrāciju atbilstoši šiem noteikumiem, pārliecinoties vai Valsts ieņēmumu dienesta publiskās nodokļu parādnieku datu bāzē vai uz pēdējās datu aktualizācijas datumu, **nav** konstatēts, ka pretendents reģistrējoties Izsolei, Latvijā vai valstī, kurā tas reģistrēts vai kurā atrodas tā pastāvīgā dzīvesvieta, ir nodokļu parādi, tajā skaitā valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu parādi, kas kopsummā kādā no valstīm pārsniedz 150 *euro*;

#### 5.4. Lai piedalītos izsolē:

- 5.4.1. Fiziskā persona, reģistrējoties dalībai izsolē, uzrāda personu apliecinošu dokumentu un iesniedz šādus dokumentus:
  - 5.4.1.1. Izsoles pieteikumu (saskaņā ar Nomas tiesību izsoles noteikumu 1.pielikumu);
  - 5.4.1.2. Pretendenta rakstisku apliecinājumu, ka attiecībā uz to nav ierosināts vai pasludināts maksātnespējas process, kā arī apliecinājumu, ka tam nav maksājumu parādu (nomas maksa, nekustamā īpašuma nodoklis, maksa par komunālajiem un citiem iznomātāja nodrošinātajiem pakalpojumiem) par spēkā esošiem nomas līgumiem kā arī nav bijuši ilgstoši parādi pēdējo trīs gadu laikā starp Cēsu novada pašvaldību vai tās iestādi kā iznomātāju un Pretendentu kā nomnieku;
  - 5.4.1.3. kredītiestādes apliecinājumu, kas apliecina komersanta spēju veikt investīcijas plānotās darbības uzsākšanai un nodrošināšanai 100 000 EUR apmērā vai trešās personas kredītiestādes apliecinājums par labu pretendentam tādā pašā apjomā;
  - 5.4.1.4. informāciju par drošības naudas samaksu.
- 5.4.2. Latvijā reģistrēta juridiskā persona (pārstāvim uzrādot personu apliecinošu dokumentu), reģistrējoties dalībai Izsolē, iesniedz šādus dokumentus:
  - 5.4.2.1. Izsoles pieteikumu (saskaņā ar Nomas tiesību izsoles noteikumu 2.pielikumu);
  - 5.4.2.2. Pretendenta rakstisku apliecinājumu par to, ka tas nav pasludināts par maksātnespējīgu, neatrodas likvidācijas stadijā, tā saimnieciskā darbība nav apturēta vai pārtraukta, vai nav uzsākta tiesvedība par pretendenta darbības izbeigšanu, maksātnespēju vai bankrotu, kā arī apliecinājumu, ka tam nav maksājumu parādu (nomas maksa, nekustamā īpašuma nodoklis, maksa par komunālajiem un citiem iznomātāja nodrošinātajiem pakalpojumiem) par spēkā esošiem nomas līgumiem kā arī ilgstoši parādi pēdējo trīs gadu laikā starp Cēsu novada pašvaldību vai tās iestādi kā iznomātāju un Pretendentu kā nomnieku;
  - 5.4.2.3. pilnvaru pārstāvēt juridisko personu izsolē, ja juridisko personu pārstāv persona, kurai nav paraksta tiesību;
  - 5.4.2.4. kredītiestādes apliecinājumu, kas apliecina komersanta spēju veikt investīcijas plānotās darbības uzsākšanai un nodrošināšanai 100 000 EUR apmērā vai trešās personas kredītiestādes apliecinājums par labu pretendentam tādā pašā apjomā;
  - 5.4.2.5. informāciju par drošības naudas samaksu.
- 5.4.3. Latvijā neregistrēta juridiskā persona (pārstāvim uzrādot personu apliecinošu dokumentu), reģistrējoties dalībai Izsolē, iesniedz šādus dokumentus:
  - 5.4.3.1. Izsoles pieteikumu (saskaņā ar Nomas tiesību izsoles noteikumu 2.pielikumu);
  - 5.4.3.2. Starptautiskajos līgumos noteiktā kārtībā ārvalstī vai Latvijā izsniegtu apliecinātu komersanta reģistrācijas dokumentus, kā arī dokumentu, kas apliecina, ka pretendents nav pasludināts par maksātnespējīgu, neatrodas likvidācijas stadijā, tā saimnieciskā darbība nav apturēta vai pārtraukta, vai nav uzsākta tiesvedība par pretendenta darbības izbeigšanu, maksātnespēju vai bankrotu, kā arī par paraksta tiesīgām personām, kā arī dokumentu, kas apliecina, ka tam nav maksājumu parādu (nomas maksa, nekustamā īpašuma nodoklis, maksa par komunālajiem un citiem iznomātāja nodrošinātajiem pakalpojumiem) par spēkā esošiem nomas līgumiem kā arī ilgstoši parādi pēdējo trīs gadu laikā starp Cēsu novada pašvaldību vai tās iestādi kā iznomātāju un Pretendentu kā nomnieku;
  - 5.4.3.3. pilnvaru personai, kura pārstāvēs juridisko personu izsolē;
  - 5.4.3.4. kredītiestādes apliecinājumu, kas apliecina komersanta spēju veikt investīcijas plānotās darbības uzsākšanai un nodrošināšanai 100 000 EUR apmērā vai trešās personas kredītiestādes apliecinājums par labu pretendentam tādā pašā apjomā;
  - 5.4.3.5. informāciju par drošības naudas samaksu.
- 5.5. Pieteikumu paraksta izsoles pretendents vai tā pilnvarotā persona.
- 5.6. Visi dokumenti iesniedzami latviešu valodā. Reģistrācijai iesniegtie dokumenti izsoles dalībniekiem netiek atdoti.
- 5.7. Pieteikumus dalībai izsolē reģistrē to iesniegšanas secībā. Pēc šo noteikumu 5.4. apakšpunktos minēto dokumentu iesniegšanas, pretendentam tiek piešķirts kārtas numurs un izsniegta reģistrācijas apliecība.
- 5.8. Komisija nodrošina dalībnieku reģistrāciju, iekļaujot atsevišķā reģistrā personas, kuras ir izpildījušas visus izsoles dalībniekam izvirzītos priekšnoteikumus.
- 5.9. Ja izsoles dalībnieks nav izpildījis izsoles priekšnoteikumus, tam netiek izsniegta reģistrācijas apliecība un tas netiek pielaists izsolei, tāpat netiek reģistrēta un pielaista izsolei juridiska persona, kā arī personālsabiedrība, ja tai ir ierosināta maksātnespēja vai tās saimnieciskā darbība ir apturēta.
- 5.10. Komisija ir tiesīga pārbaudīt izsoles dalībnieku sniegtās ziņas. Ja tiek atklāts, ka izsoles dalībnieks ir sniedzis nepatiesas ziņas, tajā skaitā, tam konstatēts maksājumu parādu (nomas maksa, nekustamā īpašuma nodoklis, maksa par komunālajiem un citiem iznomātāja nodrošinātajiem pakalpojumiem) par spēkā esošiem nomas līgumiem starp Cēsu novada pašvaldību vai tās iestādi kā iznomātāju un Pretendentu kā nomnieku, viņš tiek svītrots no izsoles dalībnieku saraksta un tiek atzīta par spēku

zaudējušu tam izsniegtā reģistrācijas apliecība, tādējādi viņš zaudē tiesības piedalīties izsolē, un viņam neatmaksā iemaksāto drošības naudu. Par reģistrācijas apliecības atzīšanu par spēku zaudējušu, ja pretendents ir sniedzis nepatiesas ziņas, pieteicējam tiek paziņots rakstveidā.

- 5.11. Izsoles dalībnieks, kas ir sniedzis nepatiesas ziņas, netiek pieļauts izsolē ja uz izsoles dienu ir ierosināta pretendenta maksātspēja vai tā saimnieciskā darbība ir apturēta.
- 5.12. Ziņas par reģistrētajiem izsoles dalībniekiem un to skaitu netiek izpaustas līdz pat izsoles sākumam. Par ziņu neizpaušanu atbildīga izsoles komisija.

## **6. Izsoles norise**

- 6.1. Izsolē var piedalīties personas, kuras atzītas par izsoles dalībniekiem un kurām izsniegtas izsoles dalībnieka reģistrācijas apliecības.
- 6.2. Izsole notiek **2017.gada 16. martā plkst. 13:00, Bērzaines ielā 5, Cēsīs, Cēsu novadā, 1.stāva zālē.**
- 6.3. Izsole notiek atklātā sēdē, kurā var piedalīties jebkurš interesents, netraucējot izsoles gaitu. Izsoles rezultāti tiek publiski paziņoti uzreiz pēc solīšanas pabeigšanas.
- 6.4. Pirms izsoles sākuma izsoles dalībnieki vai to pilnvarotās personas izsoles telpā uzrāda pasi vai citu personu apliecināšanu dokumentu, pilnvarotās personas papildus uzrāda pilnvaru. Izsoles dalībnieks (pilnvarotais pārstāvis) paraksta rakstveida apliecinājumu, ka ir iepazinies ar izsoles norises kārtību un piekrīt izsoles noteikumiem.  
Ja izsoles dalībnieks vai tā pilnvarotā persona izsoles telpā nevar uzrādīt pasi vai citu personu apliecināšanu dokumentu (pilnvarotā persona arī pilnvaru), tiek uzskatīts, ka izsoles dalībnieks nav ieradies uz izsoli.
- 6.5. Izsoli vada un kārtību izsoles laikā nodrošina izsoles vadītājs.
- 6.6. Pirms izsoles sākuma izsoles vadītājs pārlicinās par sarakstā iekļauto personu ierašanos, pārbauda reģistrācijas lapas. Izsoles vadītājs paziņo par izsoles atklāšanu un īsi paskaidro izsoles noteikumus, atbild uz pretendentu jautājumiem, ja tādi ir.
- 6.7. Izsolei nomas tiesību vairāksolīšanā tiek pieļauti tikai tie pretendenti, kas ar Komisijas lēmumu tiek pieļauti dalībai solīšanā.
- 6.8. Gadījumā, ja kāds no pretendentiem, kurš kādu iemeslu dēļ nav ieradies (nokavējis) uz izsoli šo noteikumu punktā minētajā vietā un laikā, Komisija nepieļauj viņu izsolei. Ja uz izsoli 15 minūšu laikā pēc izsoles sākuma neierodas neviens no reģistrētajiem dalībniekiem, izsole tiek uzskatīta par nenotikušu.
- 6.9. Izsoles vadītājs informē par Nomas objektu, kā arī paziņo izsoles sākumcenu par 1(vienu) kvadrātmetru, kā arī nosauc izsoles soli.
- 6.10. Izsoles dalībnieki ar reģistrācijas kartītes starpniecību apliecina savu gatavību vairāksolīšanai.
- 6.11. Ja uz Nomas objekta nomas tiesībām pretendē tikai viens izsoles dalībnieks, izsoli atzīst par notikušu.  
Nomas tiesības var iegūt vienīgais izsoles dalībnieks par summu, ko veido izsoles sākumcena, kas pārsolīta vismaz par vienu izsoles soli.
- 6.12. Ja izsolei piesakās vairāki izsoles dalībnieki un neviens nepārsola izsoles sākumcenu, izsoli atzīst par nenotikušu.
- 6.13. Solītāji solīšanas procesā paceļ savu dalībnieka reģistrācijas numuru. Solīšana notiek tikai pa vienam izsoles solim.
- 6.14. Solīšanas laikā izsoles vadītājs atkārtoti piedāvāto nomas maksu. Ja neviens no solītājiem nepiedāvā augstāku nomas maksu, izsoles vadītājs trīs reizes atkārtoti piedāvāto augstāko nomas maksu un fiksē to ar izsoles āmura piesitienu. Ar to noslēdzas solīšana.
- 6.15. Ja vairāki solītāji reizē sola vienādu nomas maksu un neviens to nepārsola, tad priekšroka dodama solītājam, kas reģistrējies ar mazāko kārtas numuru.
- 6.16. Katrs solītājs ar parakstu apstiprina izsoles dalībnieku sarakstā savu pēdējo solīto nomas maksu. Ja tas netiek izdarīts, viņš tiek svītrots no izsoles dalībnieku saraksta.
- 6.17. Izsolei pilnvaroto pārstāvju darbības izsolē ir saistošas izsoles dalībniekiem. Izsoles pilnvaroto pārstāvju atsaukšana vai aizstāšana ar citu izsoles pilnvaroto pārstāvi stājas spēkā ar brīdi, kad tiek iesniegts attiecīgs pārstāvja atsaukšanas vai aizstāšanas dokuments.
- 6.18. Solītājs, kurš piedāvājis visaugstāko nomas maksu, pēc nosolīšanas nekavējoties ar savu parakstu apliecina norādītās nomas maksas atbilstību nosolītajai nomas maksai izsoles dalībnieku sarakstā. Ja tas netiek izdarīts, uzskatāms, ka nosolītājs atteicies no nomas tiesībām, viņš tiek svītrots no izsoles dalībnieku saraksta.
- 6.19. Komisija protokolē visu izsoles gaitu. Izsoles protokolam kā pielikumu pievieno izsoles dalībnieku sarakstu un nosolītās cenas.
- 6.20. Ja nepieciešams papildus laiks, lai izvērtētu pieteikumu atbilstību publicētajiem iznomāšanas nosacījumiem, izsoles beigās paziņo laiku un vietu, kad tiks paziņoti mutiskās izsoles rezultāti. Ja papildu izvērtējums nav nepieciešams, izsoles beigās izsoles vadītājs paziņo, ka izsole pabeigta, kā arī nosauc visaugstāko nosolīto nomas maksu un nomas tiesību pretendentu, kas to nosolījis un ieguvis tiesības slēgt nomas līgumu. Izsoles rezultātu paziņošanas procesu protokolē.
- 6.21. Izsoles dalībniekiem, kuri nav nosolījuši Nomas objektu, drošības nauda tiek atmaksāta septiņu darba dienu laikā pēc izsoles rezultātu apstiprināšanas Cēsu novada domes sēdē. Izsoles uzvarētājam iemaksāto

drošības naudu neatmaksā, bet ieskaita ikmēneša nomas maksas maksājumos (maksājumi par nomu uz priekšu).

6.22. Drošības naudu neatmaksā, ja izsoles uzvarētājs atsakās noslēgt nomas līgumu.

## **7. Nenotikusī izsole**

7.1. Izsole var tikt uzskatīta par nenotikušu:

- 7.1.1. ja neviens izsoles dalībnieks nav iesniedzis pieteikumu vai uz izsoli nav ieradies neviens izsoles dalībnieks;
- 7.1.2. ja nav pārsolīta izsoles sākumcena;
- 7.1.3. ja neviens no izsoles dalībniekiem, kurš atzīts par nosolītāju, nenoslēdz nomas līgumu noteiktajā termiņā;
- 7.1.4. ja tiek konstatēts, ka bijusi noruna kādu atturēt no piedalīšanās izsolē vai ja izsolē starp dalībniekiem konstatēta vienošanās, kas ietekmējusi izsoles rezultātus vai tās gaitu;
- 7.1.5. ja Nomas objektu - nomas tiesības iegūst persona, kurai nav bijušas tiesības piedalīties izsolē.

## **8. Izsoles rezultātu apstiprināšana**

8.1. Izsoles protokolu apstiprina Komisija.

8.2. Sūdzības par Komisijas darbu iesniedzamas Cēsu novada pašvaldībā ne vēlāk kā četru darba dienu laikā no izsoles dienas. Vēlāk iesniegtās sūdzības netiek skatītas.

8.3. Izsoles rezultātus apstiprina tuvākajā Cēsu novada domes sēdē.

## **9. Papildus nosacījumi**

9.1. Izsoles dalībnieku vai to pilnvaroto personu reģistrācija izsolei uzskatāma par apliecinājumu, ka reģistrētās personas ir informētas par izsoles Nomas objekta tehnisko stāvokli un tā nodrošinājumu.

9.2. Jebkuri tehniskie uzlabojumi nomas objektā (pārbūve), kas nepieciešami pēc solītāja ieskatiem, ar kuru noslēgts Nomas objekta nomas līgums, jāveic, stingri ievērojot izsoles noteikumu 3.nodaļas nosacījumus.

## **10. Nomas līguma noslēgšana**

10.1. Nomas līgums noslēdzams septiņu darba dienu laikā pēc izsoles rezultātu paziņošanas, t.i., izsoles rezultātu publicēšanas Cēsu novada pašvaldības mājaslapā internetā. Izsoles uzvarētājam atteikums slēgt līgumu jāiesniedz rakstiski septiņu darba dienu laikā no izsoles rezultātu paziņošanas dienas.

10.2. Ja noteikumu 10.1.punktā minētajā termiņā izsoles uzvarētājs atsakās noslēgt nomas līgumu vai arī šajā termiņā rakstisks atteikums nav saņemts, nomas tiesības tiek piedāvātas iegūt izsoles dalībniekam, kurš nosolījis nākamo augstāko nomas maksu. Izsoles dalībniekam, kurš nosolījis nākamo augstāko nomas maksu, atbilde uz piedāvājumu slēgt līgumu jāsniedz divu nedēļu laikā pēc piedāvājuma saņemšanas dienas. Nomas līgums noslēdzams septiņu darba dienu laikā pēc minētā paziņojuma saņemšanas dienas.

PIETEIKUMS  
NOMAS TIESĪBU IZSOLEI

**Ēkas, kadastra apzīmējums 4201 005 1003 001, Valmieras iela 1, Cēsis, Cēsu novads,  
nomas tiesību izsolei**

*(aizpilda fiziska persona)*

Es, \_\_\_\_\_  
*(vārds, uzvārds, personas kods)*

\_\_\_\_\_

*(deklarētā dzīvesvieta)*

\_\_\_\_\_

*(elektroniskā pasta adrese, ja tāda ir)*

\_\_\_\_\_

*(bankas rekvizīti/konta numurs)*

ar šī pieteikuma iesniegšanu piesakos piedalīties Cēsu novada pašvaldības rīkotajā nomas tiesību izsolē uz šādu nomas objektu:

Telpu grupas adrese	Ēkas kadastra apz.	Telpu grupas kadastra apz., platība m <sup>2</sup>	Vēlamais nomas termiņš (gados), ņemot izsoles noteikumos norādīto max termiņu
Valmieras iela 1, Cēsis, Cēsu nov.	4201 005 1003 001	telpu grupa 001 - 201,4 m <sup>2</sup> – ēkas 1.stāvā; telpu grupa 002 – 189,9 m <sup>2</sup> – ēkas 2.stāvā; telpu grupa 003 – 85,7 m <sup>2</sup> – ēkas 3.stāvā un telpu grupa 004 – 166,9 m <sup>2</sup> – ēkas cokola stāvā	

Nomas laikā plānotās darbības nomas objektā: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Vārds, uzvārds \_\_\_\_\_  
*(paraksts)*

\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017.

PIETEIKUMS  
NOMAS TIESĪBU IZSOLEI

**Ēkas, kadastra apzīmējums 4201 005 1003 001, Valmieras iela 1, Cēsis, Cēsu novads,  
nomas tiesību izsolei**

(aizpilda **juridiska persona/personālsabiedrība**)

Pretendents, \_\_\_\_\_,  
(nosaukums, reģistrācijas numurs)  
\_\_\_\_\_  
(juridiskā adrese)  
Kā privāto tiesību subjekts/publisko tiesību subjekts (atzīmēt vajadzīgo),  
kura vārdā saskaņā ar \_\_\_\_\_  
(pilnvarojuma pamatojums)  
rīkojas \_\_\_\_\_  
(amats, vārds, uzvārds, personas kods)  
\_\_\_\_\_  
(bankas rekvizīti/konta numurs)

ar šī pieteikuma iesniegšanu piesakos piedalīties Cēsu novada pašvaldības rīkotajā nomas tiesību izsolē uz šādu nomas objektu:

Telpu grupas adrese	Ēkas kadastra apz.	Telpu grupas kadastra apz., platība m <sup>2</sup>	Vēlamais nomas termiņš (gados), ņemot izsoles noteikumos norādīto max termiņu
Valmieras iela 1, Cēsis, Cēsu nov.	4201 005 1003 001	telpu grupa 001 - 201,4 m <sup>2</sup> – ēkas 1.stāvā; telpu grupa 002 – 189,9 m <sup>2</sup> – ēkas 2.stāvā; telpu grupa 003 – 85,7 m <sup>2</sup> – ēkas 3.stāvā un telpu grupa 004 – 166,9 m <sup>2</sup> – ēkas cokola stāvā	

Nomas laikā plānotās darbības nomas objektā: \_\_\_\_\_

Pārstāvja / pilnvarotās personas  
amats, vārds, uzvārds \_\_\_\_\_ z.v.

(paraksts)

\_\_\_\_\_.2017.

### Informācijas lapa par Nomas objektu

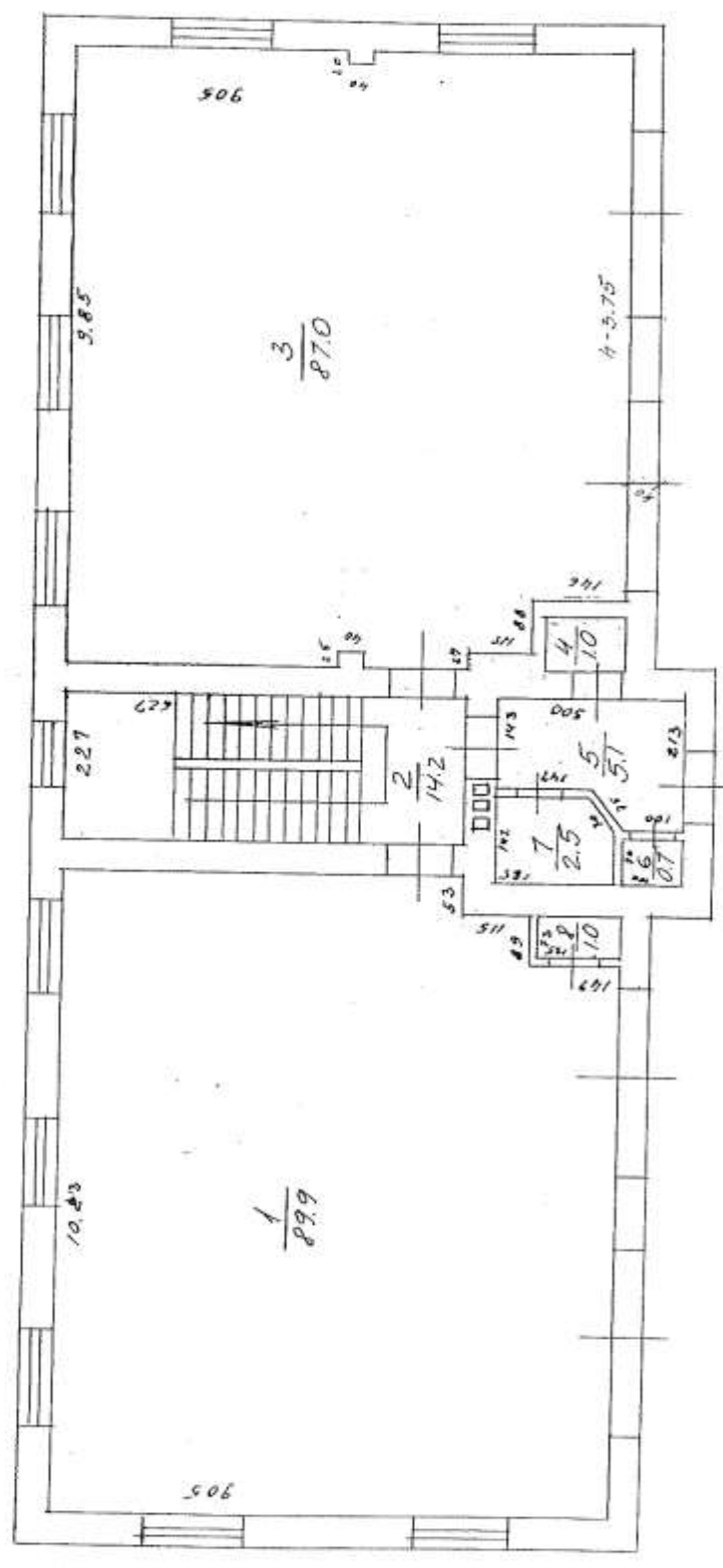
Nomas objekts	100% Telpas nedzīvojamā ēkā
Adrese	Valmieras iela 1, Cēsis, Cēsu nov.
Kadastra apz.	4201 005 1003 001
Platība, m <sup>2</sup>	643,9
Nomas objekta izmantošana	Uzņēmējdarbības realizēšana ēdināšanas nozarē
Kultūras piemineklis	Nē
Iznomāšanas termiņš (max)	12 (30) gadi ja Nomnieks nomas līguma darbības laikā, saskaņojot ar Izmotātāju, veic nomas objektam nepieciešamos un derīgos izdevumus ko nevar amortizēt (atpelnīt) 12 gadu termiņā, nomas līgumu var slēgt vai pagarināt uz laiku, kas nepārsniedz 30 gadus
*Nomas maksa (izsoles sākumcena), EUR/m <sup>2</sup> mēnesī	1.21 (nosacītā nomas maksa)
Nepieciešamie kapitālieguldījumi	Ir
- Tiesības nodot apakšnomā	Ir, rakstiski saskaņojot ar izmotātāju
- Cita objektu raksturojoša informācija	Ar izsoles uzvarētāju tiks slēgts līgums par zemes gabala Valmieras iela 1, Cēsis, Cēsu nov., daļas 1717 m <sup>2</sup> platībā (saskaņā ar plānu pielikumā) nodošanu lietošanā par maksu (nomā) uz nomas līguma darbības laiku, nomas telpās plānotās funkcijas realizācijai, kārtībā kādu nosaka spēkā esošie normatīvie akti attiecībā uz publisku personu zemes nomu

Pretendentu pieteikšanās laiks	No publikācijas brīža līdz 2017. gada 15. martam plkst. 17:00
Izsoles datums	2017. gada 16.martā
Izsoles laiks	13:00
Izsoles vieta	Bērzaines iela 5, Cēsis, Cēsu novads, 1.stāvs, zāle
Izsoles solis	EUR 0.05
Izsoles veids	Mutiska izsole, pirmā izsole
Norises kārtība	Saskaņā ar izsoles noteikumiem
Nomas objekta apskates vieta un laiks	Pēc nepieciešamības, iepriekš saskaņojot laiku ar Nekustamā īpašumu nodaļas Nekustamā īpašuma pārvaldnieku Gunaru Grundmani, tālr. 26524158

\*Sagatavots, pamatojoties uz Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 3. un 4.nodaļu un Cēsu novada pašvaldības datiem par nekustāmā īpašuma Valmieras ielā 1, Cēsīs, Cēsu novadā plānotajām uzturēšanas izmaksām.

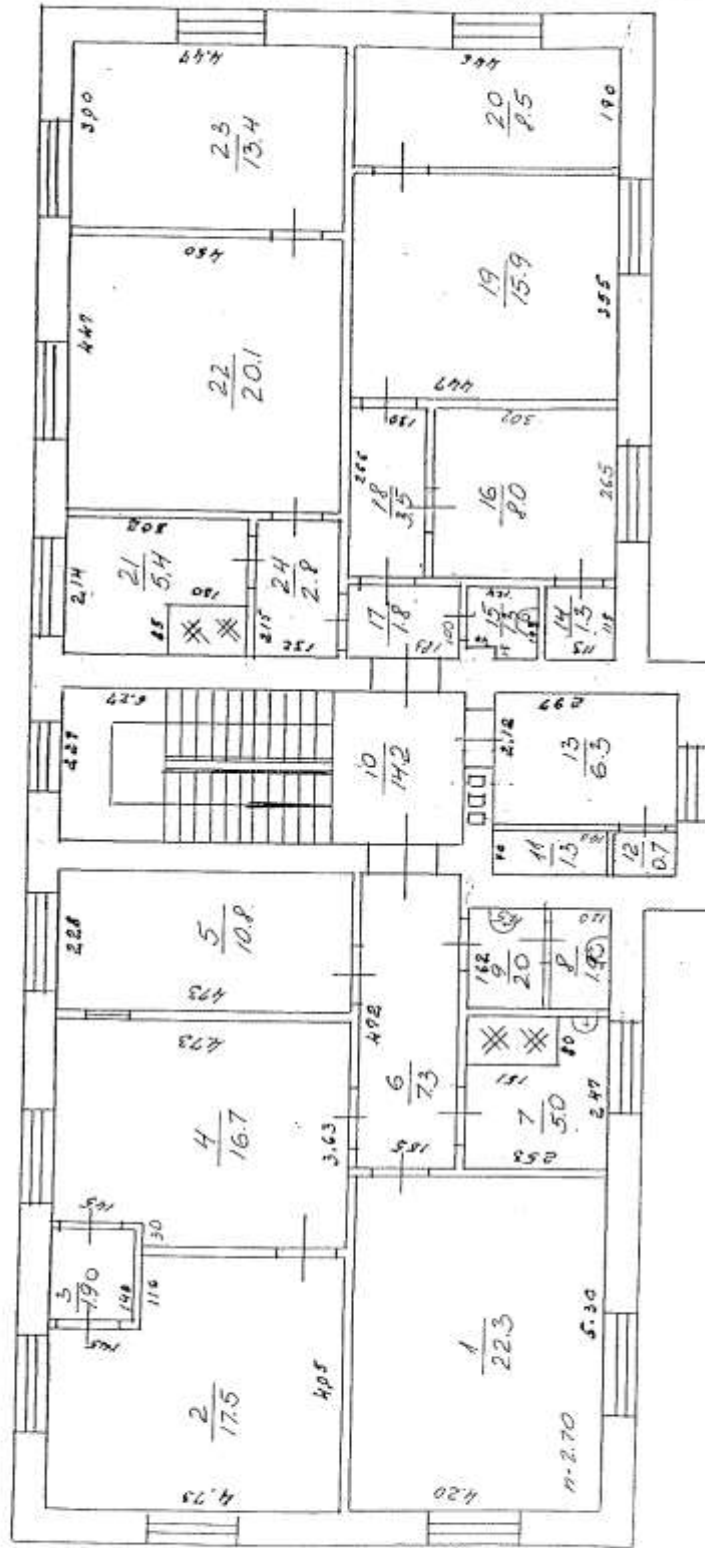


BUVES 1 STAVA PLĀNA SHĒMA



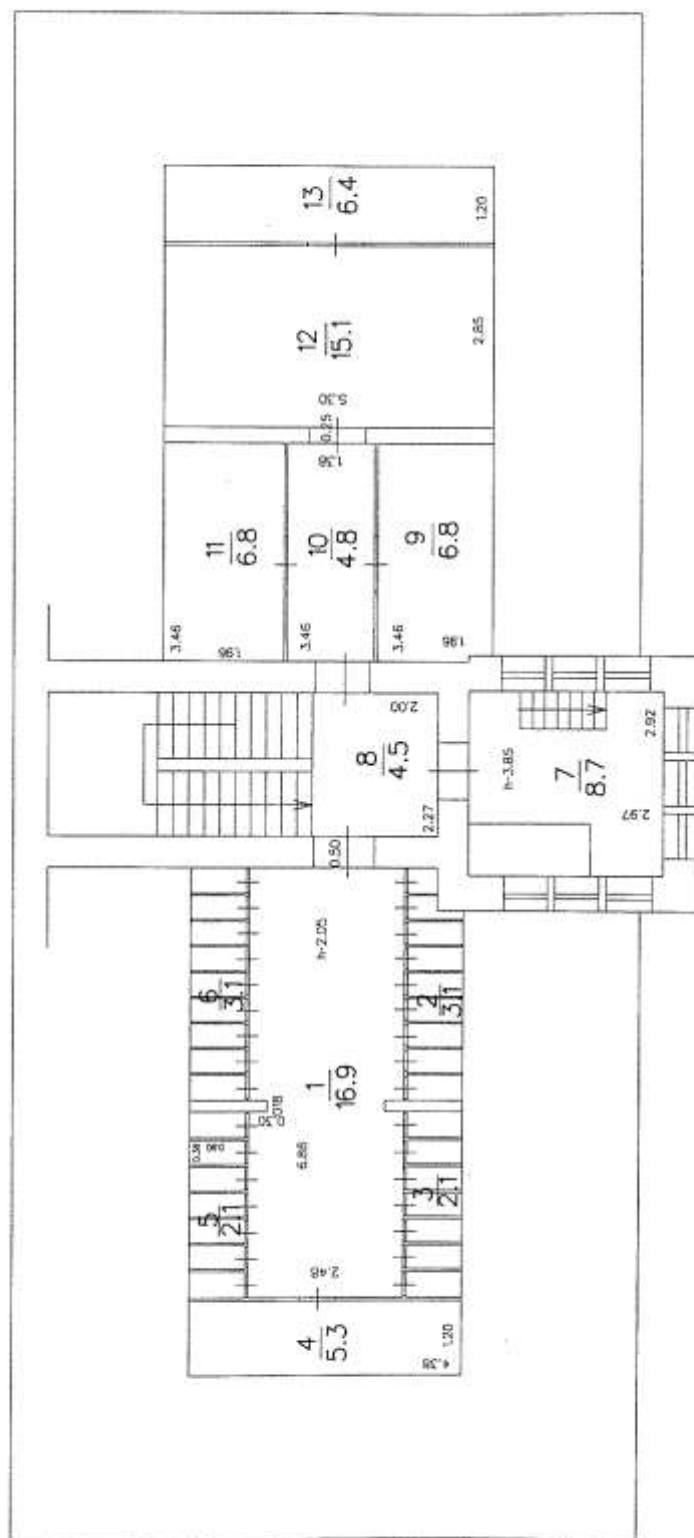
Būves kadastra apzīmējums: 4201/005/1003/001

STAVA PLANA ŠHEMA



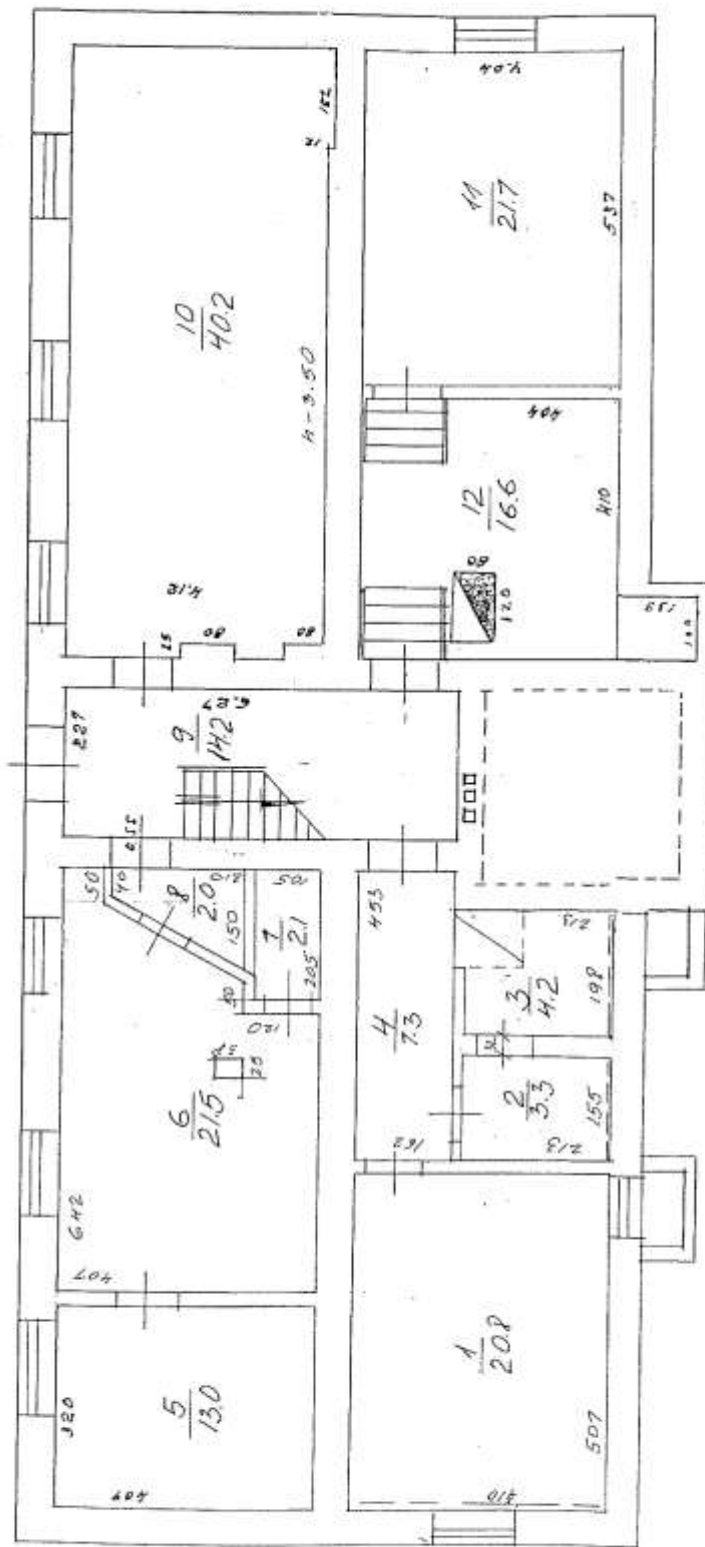
Būves kadastra apzīmējums: 4201/005/1003/0011

BŪVES 3. STĀVA PLĀNA SHĒMA



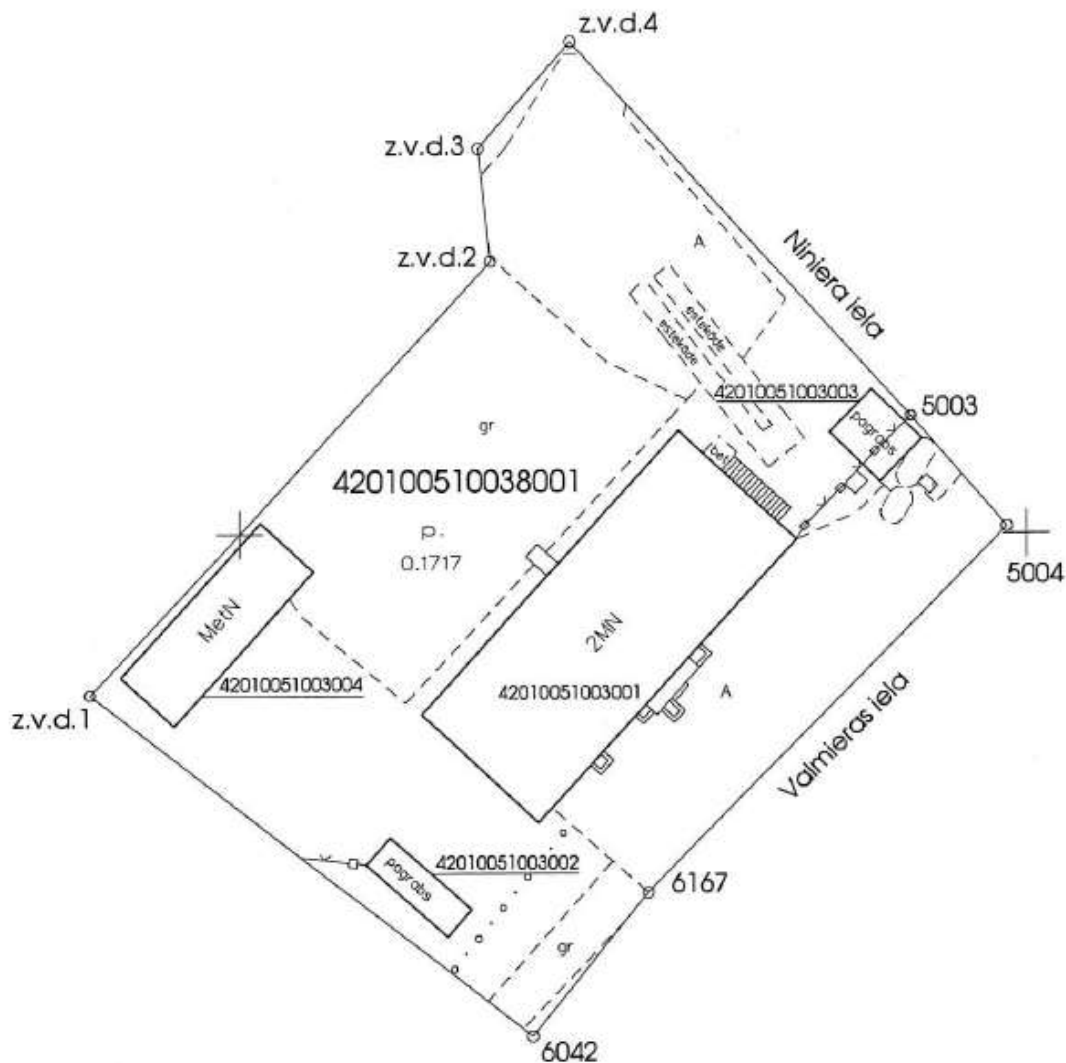
Būves kadastra apzīmējums: 4201/005/1003/001

BUVES -1/ STĀVA PLĀNA SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums: 4201 / 005 / 1003 / 001 /

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Puvi	Ūdens objektu zeme	t. sk.		Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzī	Pļavas	Ganības					Zem ūdeņiem	zem zivju calkiem			
0.1717	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1717	-	-	



## NOMAS LĪGUMS Nr.

Cēsīs,

2017.gada \_\_.\_\_\_\_\_

**Cēsu novada pašvaldība**, Reģ. Nr. 90000031048, juridiskā adrese: Bērzaines iela 5, Cēsīs, Cēsu nov., LV-4101, turpmāk –Iznomātājs, kura vārdā saskaņā ar likumu „Par pašvaldībām”, un iestādes „Cēsu novada pašvaldība” nolikumu rīkojas \_\_\_\_\_, un

\_\_\_\_\_, personas kods \_\_\_\_\_(juridiskām personām – reģistrācijas Nr.), deklarētā dzīvesvieta \_\_\_\_\_(juridiskām personām – juridiskā adrese.), turpmāk - **Nomnieks**, (juridiskām personām - kura vārdā saskaņā ar \_\_\_\_\_ rīkojas \_\_\_\_\_)

turpmāk tekstā abi kopā saukti - Līdzēji, bet katrs atsevišķi - Līdzējs,

pamatojoties uz Cēsu novada domes \_\_\_\_\_ sēdes lēmumu Nr. \_\_ „Par ēkas, kadastra apzīmējums 4201 0095 1003 001, Valmieras ielā 1, Cēsīs, Cēsu novadā nodošanu nomā” (prot. Nr. \_\_, \_\_.p.) un apstiprinātajiem nomas tiesību izsoles noteikumiem un Cēsu novada domes \_\_\_\_\_ sēdes lēmumu Nr. \_\_, Par ēkas, kadastra apzīmējums 4201 005 1003 001, Valmieras ielā 1, Cēsīs, Cēsu novadā, nomas tiesību izsoles rezultātu apstiprināšanu” (prot. Nr. \_\_, \_\_.p.),

ievērojot, ka nekustamais īpašums Valmieras iela 1, Cēsīs, Cēsu nov., kadastra Nr. 4201 005 1003, sastāvošs no zemes gabala un ēkas, uz Cēsu pilsētas pašvaldības vārda reģistrēts Cēsu rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000154823 (lēmuma datums 02.11.2004.), turpmāk viss kopā - **Īpašums**. *Pamatojoties uz Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 13.punktu, Cēsu novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000031048, ir attiecīgajā novadā iekļauto vietējo pašvaldību institūciju, finanšu, mantas tiesību un saistību pārņēmēja.*

noslēdz šādu nomas līgumu, turpmāk - Līgums:

### 1. Līguma priekšmets

- 1.1. Iznomātājs nodod Nomniekam un Nomnieks pieņem no Iznomātāja nomā telpas nedzīvojamā ēkā, kadastra apzīmējums 4201 005 1003 001, Valmieras ielā 1, Cēsīs, Cēsu nov., ar kopējo platību 643,9 m<sup>2</sup>, t.sk., telpu grupa 001 - 201,4 m<sup>2</sup> – ēkas 1.stāvā; telpu grupa 002 – 189,9 m<sup>2</sup> – ēkas 2.stāvā; telpu grupa 003 – 85,7 m<sup>2</sup> – ēkas 3.stāvā un telpu grupa 004 – 166,9 m<sup>2</sup> – ēkas cokola stāvā, un zemes gabala Valmieras iela 1, Cēsīs, Cēsu nov. daļu 1717 m<sup>2</sup> platībā, turpmāk kopā – Nomas objekts.
- 1.2. Iznomātājs apliecina, ka līdz Līguma abpusējai parakstīšanai Nomas objekts nav nevienam atsavināts, nav iznomāts, nav ieķīlāts, tas neatrodas privatizācijas procesā, par to nepastāv strīds un tam nav uzlikts aizliegums.
- 1.3. Nomnieks ir informēts, ka uz Līguma noslēgšanas brīdi Nomas objektam ir zemesgrāmatā un zemes robežu plānā atzīmētie lietošanas tiesību ierobežojumi.
- 1.4. Nomnieks ir iepazinies ar Nomas objekta stāvokli dabā, Īpašuma robežas Nomniekam dabā ir ierādītas un zināmas un šajā sakarā Nomniekam nav nekādu pretenziju.
- 1.5. Nomas objekts tiek nodots nomā ar mērķi - realizēt uzņēmējdarbību ēdināšanas pakalpojumu nozarē (izņemot ātrās ēdināšanas pakalpojumus).Nomnieka plānotajai darbībai - apmeklētāju plūsma ne mazāka kā 5000 apmeklētāju gadā un vismaz 3 darbavietas. Līdzēji garantē, ka ir tiesīgi un pilnvaroti slēgt šo Līgumu.
- 1.6. Nomas objekts nevar būt par ķīlas objektu.

### 2. Līguma darbības termiņš

- 2.1. Līguma termiņš tiek noteikts 12 (divpadsmit) gadi no tā noslēgšanas brīža, ar tiesībām to pagarināt līdz 30 (trīsdesmit) gadiem, ja izpildās Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr. 515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 73.punkta nosacījumi, t.i., ja nomnieks veic Nomas objektam nepieciešamos un derīgos izdevumus, ko nevar amortizēt 12 gadu termiņā.
- 2.2. Līguma termiņš var tikt mainīts uz Iznomātāja un Nomnieka rakstiskas vienošanās pamata.

### 3. Norēķinu kārtība

- 3.1. Nomas maksa:
  - 3.1.1. par Nomas objekta telpām, pamatojoties uz Cēsu novada domes \_\_\_\_\_ sēdes lēmumu Nr. \_\_\_\_, „Par ēkas, kadastra apzīmējums 4201 005 1003 001, Valmieras ielā 1, Cēsīs, Cēsu novadā, nomas tiesību izsoles rezultātu apstiprināšanu” (prot. Nr. \_\_, \_\_.p.), tiek noteikta EUR \_\_\_\_ par 1 m<sup>2</sup> mēnesī.  
<Nomas maksas apmērs tiks precizēts, noslēdzot līgumu, pamatojoties uz izsoles rezultātiem>;
  - 3.1.2. par Nomas objekta zemes gabala daļu - saskaņā ar kārtību, kādu nosaka spēkā esošie normatīvie akti attiecībā uz publiskas personas zemes nomu, kas uz Līguma noslēgšanas brīdi ir 1,5% gadā no zemes gabala daļas kadastrālās vērtības.
- 3.2. Līdzēji vienojas, ka vienlaicīgi ar Līguma noslēgšanu Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem lietošanā un pārvaldīšanā Nomas objektu, uzņemoties tās Iznomātāja (Īpašnieka) tiesības un pienākumus, kas nepieciešami, lai nodrošinātu Nomas objekta saglabāšanu un lietderīgu izmantošanu, t.sk., patstāvīgi slēdz līgumus par atkritumu izvešanu, sanitārtehniskiem un sakaru pakalpojumiem. Līguma darbības laikā Iznomātājs nenodrošina Nomas objekta pārvaldīšanu un neparedz finansējumu tā uzturēšanai.
- 3.3. Nomnieks nomas maksu maksā:
  - 3.3.1. par Nomas objekta telpām – vienu reizi mēnesī, ne vēlāk kā līdz attiecīgā mēneša beigām saskaņā ar Iznomātāja izrakstīto rēķinu. Rēķini tiek sagatavoti elektroniski un tie ir derīgi bez paraksta;
  - 3.3.2. par Nomas objekta zemes gabala daļu - vienu reizi ceturksnī, ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturkšņa pirmā mēneša beigām saskaņā ar Iznomātāja izrakstīto rēķinu. Rēķini tiek sagatavoti elektroniski un tie ir derīgi bez paraksta.
- 3.4. Iznomātājam ir tiesības izmantot Nomnieka norādīto elektroniskā pasta adresi: \_\_\_\_\_ kā maksājuma dokumentu un sadarbības informācijas nosūtīšanas adresi.
- 3.5. Ja Nomnieks nav saņēmis rēķinu līdz attiecīgā mēneša beigām(par Nomas objekta telpām) vai ceturkšņa pirmā mēneša beigām(par Nomas objekta zemes gabala daļu), tam par to nekavējoties jāziņo Iznomātājam, līdz ar to maksāšanas termiņš tiek pagarināts proporcionāli rēķina saņemšanas kavējumam.
- 3.6. Nomnieks papildu nomas maksai maksās visus nodokļus, tajā skaitā nekustamā īpašuma nodokli, un citas nastas, kas saistītas ar Nomas objekta izmantošanu un apņemās nodrošināt nomā nodotās teritorijas uzturēšanu kā arī apmaksā Iznomātāja nodrošinātos komunālos un citus pakalpojumus ( elektroenerģija, ūdens, kanalizācija, dabasgāze, apsardzes un ugunsdrošības signalizācija). Maksājumos Iznomātājs darbojas kā starpnieks Pievienotās vērtības nodokļa izpratnē. Nodokļu maksājumiem, Iznomātāja nodrošinātajiem komunālajiem un citiem pakalpojumiem ieskaits nav piemērojams.
- 3.7. Visi šajā Līgumā noteiktie Nomnieka maksājumi tiek uzskatīti par veiktiem tikai tad, kad pilnā apjomā ienākuši Iznomātāja rēķinā norādītās bankas kontā.
- 3.8. Maksājumu (nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa) apmēru pārrēķini notiek atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 3.9. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski nosūtot Nomniekam attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru par Nomas objekta telpu platību bez grozījumu izdarīšanas līgumā:
  - 3.9.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10%. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar trešo nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;
  - 3.9.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījusies nekustamā īpašuma nodokļa likme vai apmērs, vai nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība;
  - 3.9.3. reizi divos gados nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies Iznomātāja Nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi, un aprēķinātā nomas maksas izmaiņu starpība ir vismaz divi procenti.
- 3.10. Iznomātājs var vienpusēji mainīt nomas maksu, ja izdarīti grozījumi tiesību aktos par valsts vai pašvaldības zemes nomas maksas un nodokļu aprēķināšanas kārtību un apmēru, ja izdarīti grozījumi pašvaldības lēmumos. Šādas izmaiņas ir saistošas Nomniekam ar dienu, kad stājušies spēkā grozījumi tiesību aktos.
- 3.11. Nomnieka avansā samaksātā nomas maksa nevar būt par pamatu Līguma darbības neizbeigšanai pirms termiņa.

- 3.12. Gadījumā, ja Līgums pilnībā vai daļēji tiek izbeigts pirms nomas termiņa beigām, Nomnieks maksā nomas maksu un citus ar šo Līgumu saistītos maksājumus par faktisko nomas periodu.

#### 4. Citas Nomnieka tiesības un pienākumi

- 4.1. Nomnieks, parakstot Līgumu, apliecina, ka pret Nomas objekta stāvokli tam nav pretenziju un pieņem Nomas objektu nomā, un apņemas nepieļaut tā stāvokļa pasliktināšanos un vērtības samazināšanos.
- 4.2. Nomnieks var iniciēt, organizēt un apmaksāt būvprojekta tehniskās dokumentācijas izstrādāšanu Nomas objekta lietošanas veida maiņai, telpu atjaunošanai un inženierkomunikāciju izbūvi atbilstoši tā plānotajai darbībai. Būvniecības process jānodrošina Būvniecības likuma noteiktajā kārtībā.
- 4.3. Nomnieks līguma 4.2.punktā minētās darbības veic par saviem līdzekļiem un tās nav klasificējamās kā atlīdzināmie izdevumi, uz kuru atlīdzību no Iznomātāja puses varētu pretendēt Nomnieks.
- 4.4. Nomniekam veicot plānotās darbības par saviem materiāltehniskajiem līdzekļiem un izmantojot tā darbaspēku jāveic Nomas objekta jumta seguma nomaiņu, ieskaitot koka konstrukciju nomaiņu nepieciešamā apjomā, lietus ūdens sistēmas sakārtošanu, pagalma fasādes cokola stāva daļas atjaunošanu, pagalma labiekārtojuma izbūvi nomas teritorijas robežās un esošo būvju (estakāde un pagrabi) kā arī pamatu, kadastra apzīmējums 42010051003004, (ja nav nepieciešami plānotās uzņēmējdarbības attīstībai) demontāžu, turpmāk – Darbi, termiņā kas nepārsniedz 5 (piecus) gadus no Līguma noslēgšana šādā kārtībā:
- 4.4.1. pamatojoties uz būvprojekta dokumentāciju Nomnieks veic tirgus izpēti (cenu aptauja aptaujājot vismaz trīs būvfirmas), un izvēlētās būvfirmas finanšu piedāvājumu, kurā izdalīti nepieciešamie un derīgie izdevumi - gan vispārceltnieciskie, gan iekšējo inženierkomunikāciju nomaiņa, t.sk., inženierkomunikācijas plānotā tehnoloģiskā aprīkojuma darbības nodrošināšanai, iesniedz apstiprināšanai Iznomātājam;
- 4.4.2. iesniegto finanšu piedāvājumu pamatotību izvērtē Iznomātājs, piesaistot būvniecības ekspertu – sertificētu būvinženieri, kas novērtē ieguldāmo izdevumu apmēru;
- 4.4.3. ja finanšu piedāvājumā atspoguļotās cenas (būvdarbu apjoms saskaņā ar būvprojekta dokumentāciju) ir ekonomiski pamatotas, Iznomātājs, ievērojot Civillikumā minētos nosacījumus par nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu, lemj par attiecīgo izdevumu kā atlīdzināmo izdevumu apstiprināšanu;
- 4.4.4. apstiprinātie nepieciešamie un derīgie izdevumi pēc Darbu veikšanas tiek segti ieskaita veidā ar nomas maksu, atbrīvojot Nomnieku no nomas maksas (aprēķināta saskaņā ar Līguma 3.1.1.punktu) uz laiku, kurā tiek atlīdzināti nepieciešamie un derīgie izdevumi, bet ne ilgāk par Līguma termiņu vai tā pagarinājumu.
- 4.5. Nomnieks apņemas:
- 4.5.1. izmantot Nomas objektu atbilstoši šī Līguma mērķiem un noteikumiem. Nomniekam nav tiesību izmantot Nomas objektu citiem mērķiem bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas;
- 4.5.2. savlaicīgi, t.i., bez kavējumiem samaksāt nomas maksu, nekustamā īpašuma nodokli, kā arī citus Nomnieka maksājumus, kas izriet no šī Līguma vai Nomas objekta izmantošanas;
- 4.5.3. izmantojot Nomas objektu, Nomniekam par saviem līdzekļiem nodrošināt normatīvo aktu, t.sk., Cēsu novada pašvaldības saistošo noteikumu, prasības par Nomas objekta un tam pieguļošās teritorijas kopšanu un uzturēšanu;
- 4.5.4. izmantot Nomas objektu atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, kā arī Cēsu novada domes lēmumiem;
- 4.5.5. nepieļaut apkārtējās vides piesārņošanu un nekavējoties novērst visus zaudējumus, piesārņojumu vai bojājumus, kas Nomnieka vainas dēļ nodarīti Nomas objektiem, citiem zemes lietotājiem, sabiedrībai vai dabai;
- 4.5.6. ar savu darbību neaizskart citu zemes lietotāju vai īpašnieku un Cēsu pilsētas iedzīvotāju likumīgās intereses, izmantot to neapdraudot cilvēku veselību un dzīvību, sabiedrisko drošību;
- 4.5.7. nepieļaut darbību, kas pasliktina citu zemes lietotāju vai īpašnieku zemes kvalitāti;
- 4.5.8. ievērot Nomas objektam noteiktos apgrūtinājumus, ja tādi rastos šī Līguma darbības laikā;
- 4.5.9. ievērot un novērst Iznomātāja iebildumus, kas attiecas uz šī Līguma izpildi;
- 4.5.10. ievērot vispārējās ēku/būvju ekspluatācijas, sanitārās prasības/noteikumus, nodrošināt Telpās ugunsdrošību reglamentējošos normatīvajos aktos noteikto pienākumu izpildi un atbildēt par ugunsdrošību Nomas objekta telpās;



- 4.5.11. atbildēt par nelaimes gadījumiem, Nomas objekta telpu, inženiertehnisko tīklu un komunikāciju bojājumiem, kas notiek Nomas objekta telpās Nomnieka, tā pilnvaroto personu, darbinieku, apakšnomnieku vai apmeklētāju vainas dēļ;
  - 4.5.12. segt visus izdevumus, kas saistīti ar Līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā;
  - 4.5.13. ne vēlāk kā 10 (desmit) dienu laikā sniegt atbildes uz uzdotajiem jautājumiem saistībā ar Nomas objekta lietošanu un Līguma izpildi;
  - 4.5.14. nekavējoties, bet ne vēlāk kā 10 (desmit) dienu laikā paziņot Iznomātājam, ja tiek gatavots iesniegt vai iesniegts Nomnieka maksātnespējas procesa pieteikums vai ierosināta tiesiskās aizsardzības procesa lieta, vai uzsākta Nomnieka likvidācija.
- 4.6. Nomnieks ir tiesīgs veikt Nomas objekta vispārceltnieciskas un iekšējo inženierkomunikāciju pievadu pārbūves (neskarot nesošās konstrukcijas un koplietošanas inženierkomunikācijas), ja tādas nepieciešamas Nomnieka paredzētā procesa īstenošanai, pēc pārbūvēm pilnībā atjaunojot Nomas objekta telpu esošo virsmu apdari.
  - 4.7. Nomnieks par saviem līdzekļiem veic pārbūvi, kas minēta Līguma 4.6.punktā, stingri ievērojot ar būvniecību saistīto normatīvo aktu nosacījumus. Pārbūves rezultātā radušās izmaiņas Nomas objektā ir Iznomātāja īpašums un Nomnieka izdevumi to veikšanai netiek kompensēti.
  - 4.8. Nomnieks ir tiesīgs Līguma darbības laikā Nomas objektā izvietot mēbeles apmeklētāju vajadzībām, tehnoloģiskās iekārtas un virtuves aprīkojumu, kas nepieciešams Nomnieka darbības nodrošināšanai. Iznomātājs nenodrošina papildus nepieciešamo elektroenerģijas jaudu.
  - 4.9. Nomnieks ir tiesīgs nodot Nomas objektu apakšnomā trešajai personai tikai ar Iznomātāja rakstisku piekrišanu.
  - 4.10. Nomnieks apņemas lietot Nomas objektu saskaņā ar šā Līguma noteikumiem ievērot aprobežojumus un apgrūtinājumus, nepasliktināt Nomas objekta stāvokli un vērtību, izņemot to dabīgo nolietojumu.

## **5. Iznomātāja tiesības un pienākumi**

- 5.1. Iznomātājs apņemas:
  - 5.1.1. nodot Nomniekam lietošanā Nomas objektu, par ko Līdzēji paraksta nodošanas- pieņemšanas aktu;
  - 5.1.2. šī Līguma darbības laikā tiši nepasliktināt Nomniekam Nomas objekta vai tā daļas lietošanas tiesības;
  - 5.1.3. atlīdzināt Nomniekam radušos zaudējumus, ja Iznomātāja prettiesiskas rīcības dēļ pārkāpti Līguma 5.1.2.punktā minētie nosacījumi;
  - 5.1.4. izpildīt citas šajā Līgumā uzņemtās saistības pret Nomnieku.
- 5.2. Iznomātājam ir tiesības pieprasīt šī Līguma noteikumu pildīšanu un Nomas objekta pienācīgu izmantošanu atbilstoši šī Līguma noteikumiem.
- 5.3. Iznomātājam ir tiesības jebkurā laikā, netraucējot Nomnieka saimnieciskajai darbībai, pārbaudīt Nomas objekta stāvokli un šī Līguma noteikumu izpildi, atklājot pārkāpumu – sastādīt aktu, klātesot Nomnieka pārstāvim, un kuru paraksta Nomnieka pārstāvis.
- 5.4. Par Nomas objekta vai tā daļas apgrūtinājumiem šī Līguma darbības termiņā lemj Iznomātājs, ņemot vērā Nomnieka intereses, rakstiski to saskaņojot ar Nomnieku.

## **6. Līguma grozīšana, papildināšanas un izbeigšanas kārtība**

- 6.1. Visus šī Līguma grozījumus un/vai papildinājumus Līdzēji un/vai to pārstāvji sastāda rakstiskā formā, apliecinot ar saviem parakstiem. Mutiskās vienošanās, kas nav ietvertas rakstiskā formā nav pusēm juridiski saistošas.
- 6.2. Papildinājumi un grozījumi, kas tiek noslēgti saistībā ar šo Līgumu, tiek pievienoti un kļūst par šī Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
- 6.3. Līgumu pirms termiņa var izbeigt:
  - 6.3.1. Līdzējiem rakstveidā par to vienojoties;
  - 6.3.2. Iznomātājs vienpusēji, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī Nomnieka taisītos izdevumus nomas objektam, paziņojot Nomniekam rakstveidā par to 2 (divus) mēnešus iepriekš, ja:
    - 6.3.2.1. Nomnieka darbības dēļ tiek bojāts Nomas objekts;

- 6.3.2.2. Nomnieks vairāk nekā mēnesi nemaksā nomas maksu par Nomas objekta telpām vai vairāk kā trīs mēnešus nemaksā nomas maksu par Nomas objekta zemes gabala daļu.
- 6.3.2.3. Nomnieks vairāk nekā mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu;
- 6.3.2.4. Nomas objekts bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas tiek nodots apakšnomā;
- 6.3.2.5. netiek izpildīti Nomas objekta izmantošanas nosacījumi vai netiek sasniegts Līguma mērķis, ar kuru Iznomātājam bija tiesības rēķināties (Līguma 4.5.1.punkts);
- 6.3.2.6. Nomnieks nav izpildījis Līguma 4.4. punktā minētās darbības;
- 6.3.2.7. Līguma neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod Iznomātājam pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;
- 6.3.2.8. izmanto Nomas objektu mērķiem, kas nav paredzēti Līgumā un Iznomātājs pēc tam rakstveidā motivēti brīdinājis Nomnieku par to, bet Nomnieks 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc brīdinājuma saņemšanas vai abpusēji panāktās vienošanās nav veicis nepieciešamās darbības minētā pārkāpuma novēršanai;
- 6.3.2.9. iesniegts Nomnieka maksātnespējas procesa pieteikums vai ierosināta tiesiskās aizsardzības procesa lieta vai ir uzsākta Nomnieka likvidācija;
- 6.3.2.10. Nomnieks būtiski pārkāpj būvniecību reglamentējošos normatīvos aktus un normatīvos aktus par Nomas objekta izmantošanu, uzturēšanu un apsaimniekošanu.
- 6.3.3. 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 Iznomātājam nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.
- 6.3.4. Nomnieks vienpusēji, paziņojot Iznomātājam rakstveidā par to 2 (divus) mēnešus iepriekš:
  - 6.3.4.1. ja no Nomnieka neatkarīgu apstākļu dēļ Nomniekam turpmāk nav iespējams izmantot Nomas objektu šajā Līgumā paredzētajiem mērķiem;
  - 6.3.4.2. ja Iznomātājs nepamatoti traucē Nomniekam izmantot Nomas objektu Līgumā paredzētajiem mērķiem un Nomnieks rakstveidā motivēti brīdinājis Iznomātāju par to, bet Iznomātājs 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc brīdinājuma saņemšanas nav novērsis minēto pārkāpumu.
- 6.4. Izbeidzot Līgumu 6.3.4.1.apakšpunktā minētajā gadījumā, Iznomātājam nav pienākums atlīdzināt Nomnieka nepieciešamos un derīgos izdevumus, ko Nomnieks taisījis Nomas objektam.
- 6.5. Izbeidzot Līgumu kādā no 6.3.2.apakšpunktā minētajiem gadījumiem, kā arī 6.3.4.1.apakšpunktā minētajā gadījumā, Nomnieks sedz visus izdevumus, kas saistīti ar lietu un saistību tiesību, kas izriet no Līguma, dzēšanu zemesgrāmatā.
- 6.6. Ja Līgums tiek izbeigts, Līdzējiem par to vienojoties, Līguma izbeigšanas sekas nosaka attiecīgā vienošanās.
- 6.7. Nomas objekta nodošana Iznomātājam notiek ar nodošanas - pieņemšanas aktu, Nomniekam atbrīvojot Nomas objektu normālā ekspluatācijas kārtībā, pieļaujot normālu dabisko nolietošanos. Papildu iepriekšminētajam, Nomas objekta telpas tiek nodotas tūras, atbilstošā stāvoklī pēc veiktajām pārbūvēm atbilstoši Līguma 4.4.punktam, atbrīvojot telpas no Nomniekam piederošajām mēbelēm, tehnoloģiskajām iekārtām un virtuves aprīkojuma, kā arī atdodot Iznomātājam visas atslēgas.

## 7. Atbildība

- 7.1. Līdzēji ir atbildīgi viens otram par līgumisko saistību pārkāpšanu, kā arī zaudējumu atlīdzību otram Līdzējam saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem. Nokavējuma naudas vai līgumsoda samaksa neatbrīvo Līdzējus no līgumsaistību izpildes un zaudējumu atlīdzības.
- 7.2. Nomnieks ir atbildīgs par veikto ieguldījumu Nomas objektā tehnisko kvalitāti.
- 7.3. Nomnieks ir patstāvīgi atbildīgs par Nomas objekta un tam pieguļošās teritorijas uzkopšanu un uzturēšanu kārtībā atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošo normatīvo aktu prasībām un Cēsu novada pašvaldības saistošajiem noteikumiem, kas regulē nekustamo īpašumu uzturēšanas nosacījumus.
- 7.4. Nomnieks ir personīgi un materiāli atbildīgs ja Nomas objekta nepienācīgas izmantošanas un apsaimniekošanas rezultātā ir iestājusies administratīvā vai civiltiesiskā atbildība.
- 7.5. Par Līgumā noteikto maksājumu kavējumu Iznomātājs aprēķina nokavējuma naudu 0,1% apmērā no kavētās maksājuma summas par katru kavējuma dienu.
- 7.6. Līdzēji nav atbildīgi par līgumsaistību neizpildi un neizpildes radītajiem zaudējumiem, ja tas noticis nepārvaramas varas apstākļu dēļ (piemēram, dabas stihija, ugunsgrēks, militāras akcijas). Minēto apstākļu esību apliecina kompetenta institūcija. Par līgumsaistību izpildes neiespējamību minēto apstākļu dēļ

Līdzējs rakstiski informē otru Līdzēju 5 (piecu) dienu laikā pēc šo apstākļu iestāšanās un, ja nepieciešams, vienojas par turpmāko Līguma izpildes kārtību vai izbeigšanu.

## 8. Noslēguma noteikumi

- 8.1. Attiecības, kas nav paredzētas šajā Līgumā, tiek regulētas saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 8.2. Ja Līdzēji maina adresi vai citus rekvizītus, kas minēti Līgumā, tie 5 (piecu) darba dienu laikā informē otru Līdzēju.
- 8.3. Ja kāds no šī Līguma noteikumiem zaudē juridisko spēku, tas neietekmē pārējos noteikumus.
- 8.4. Ikviens strīds, kas Līdzējiem varētu rasties saistībā ar Līguma izpildi, kā arī strīds par Nomas objektu, ja Līdzēji nespēj vienoties, nododams izskatīšanai tiesā pēc Nomas objekta teritoriālās piekrišanas.
- 8.5. Līdzēji 20 (divdesmit) darba dienu laikā pēc Līguma parakstīšanas pie notāra paraksta atbilstošu nostiprinājuma lūgumu nomas tiesību ierakstīšanai zemesgrāmatā. Visus izdevumus, kas saistīti ar nomas tiesību ierakstīšanu zemesgrāmatā, sedz Nomnieks.
- 8.6. Līgums sastādīts un parakstīts 3 (trīs) eksemplāros, 1 (viens) atrodas pie Iznomātāja, 1 (viens) tiek nodots Nomniekam, 1 (viens) - reģistrēšanai zemesgrāmatā. Visiem Līguma eksemplāriem ir vienāds juridisks spēks.

### Iznomātājs

#### Cēsu novada pašvaldība

Reģ. Nr. 90000031048

PVN Reģ. Nr. LV 90000031048

Bērzaines iela 5, Cēsis, Cēsu nov., LV- 4101

Banka: a/s SEB banka, Kods: UNLALV2X

Konta Nr. LV51 UNLA 0004 0131 3083 5

*e-pasta adrese: iac@cesis.lv*

### Nomnieks

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

z.v.