

PROCEDŪRA Nr. IPD/P-25-28/A
SIA “Rīgas ūdens” nekustamā īpašuma iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas kārtība

Saturs

I. Mērķis	2
II. Darbības joma	2
III. Terminoloģija un saīsinājumi.....	2
V. Informācijas apkopošana un publicēšana	3
VI. Nekustamā īpašuma Iznomāšanas kārtība	4
VII. Nomas līguma noslēgšanas izņēmumi.....	5
VIII. Nomas izsoļu kārtība	5
IX. Nomas līguma noslēgšana pēc nomas Izsoles rezultātu apstiprināšanas	6
X. Nomas maksas un citu ar Nekustamā īpašuma iznomāšanu saistīto maksājumu apmēra noteikšana	7
XI. Nekustamā īpašuma nomāšanas kārtība	7
XII. Dokumenta statuss	8

Apstiprināts

2025. gada 5. februāra SIA “Rīgas ūdens” valdes sēdē,
protokols Nr. 2.4.1/2025/10

Izskatīts

2025. gada 14. janvāra SIA “Rīgas ūdens” padomes sēdē,
protokols Nr. 2.4.5/2025/01

Saskaņots

2025. gada 28. janvāra SIA “Rīgas ūdens” dalībnieku sapulcē,
protokols Nr. 1

Saskaņoja:

R. Reiss, Infrastruktūras pārvaldības daļas vadītājs /*Dokumenta saskaņojuma vīzu un datumu skat. dok. el. kartītē EDUS/*

S. Māliņš, Finanšu departamenta direktors /*Dokumenta saskaņojuma vīzu un datumu skat. dok. el. kartītē EDUS/*

I. Andžāne, Korporatīvās pārvaldības daļas vadītāja – Ilgtspējas vadītāja /*Dokumenta saskaņojuma vīzu un datumu skat. dok. el. kartītē EDUS/*

H. Skaburskis, Juridiskās daļas vadītājs /*Dokumenta saskaņojuma vīzu un datumu skat. dok. el. kartītē EDUS/*

I. Mērķis

1. Procedūras SIA “Rīgas ūdens” nekustamā īpašuma iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas kārtības (turpmāk – Procedūra) mērķis ir noteikt vienotu kārtību, kādā SIA “Rīgas ūdens” (turpmāk – Sabiedrība) iznomā Sabiedrības īpašumā vai valdījumā esošo nekustamo īpašumu un nomā tās darbības nodrošināšanai nepieciešamo nekustamo īpašumu, un nodrošināt lietderīgu nekustamā īpašuma izmantošanu, iznomāšanas un nomas procesa caurskatāmību un atklātumu, vienlīdzīgu un taisnīgu attieksmi pret nomas tiesību pretendentiem.
2. Iznomājot īpašumu, Sabiedrība ievēro Sabiedrības statūtos un Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā, Ministru kabineta 20.02.2018. noteikumos Nr. 97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” un Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumos Nr. 350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” (turpmāk – Noteikumi) noteikto.
3. Nomājot ēkai funkcionāli nepieciešamo piesaistīto zemes gabalu, Sabiedrība ievēro likumu “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību”.

II. Darbības joma

4. Procedūra attiecas uz Sabiedrības struktūrvienībām, kas piedalās ar nekustamo īpašumu iznomāšanu un nomas saistīto jautājumu risināšanā, saskaņošanā un kontroles veikšanā. Procedūra neattiecas uz kustamo mantu, izņemot kustamo mantu, kura kā galvenās lietas blakus lieta atrodas ar nekustamo mantu nesaraucamā sakarā un ir tās būtiska sastāvdaļa.

III. Terminoloģija un saīsinājumi

EDUS – Elektronisko Dokumentu Uzskaites Sistēma, kas nodrošina Sabiedrības dokumentu apriti.

Nekustamais īpašums – zemes vienība, zemes vienības daļa, ēka, telpu grupa vai inženierbūve, kura ar zemi ir saistīta un to nevar pārvietot ārēji nebojājot, no vienas vietas uz otru. Šo noteikumu izpratnē nekustamās mantas sastāvā ietilpst arī tā kustamā manta, kura kā galvenās lietas blakus lieta atrodas ar nekustamo mantu nesaraucamā sakarā un ir tās būtiska sastāvdaļa.

Izsole – Nekustamā īpašuma elektroniskā izsole.

Nosacītā nomas maksa – Nekustamā īpašuma novērtēta iznomāšanas vai nomāšanas vērtība.

Nomas maksa – atlīdzība, ko Nomnieks maksā Iznomātājam par Nekustamā īpašuma lietošanu, saskaņā ar nomas līgumu.

Pretendents – trešā persona, kura vēlas nomāt Sabiedrības nekustamo mantu vai, kura piedāvā savu nekustamo mantu iznomāt Sabiedrībai.

Iznomāšana – Sabiedrībai piederoša vai valdījumā esoša Nekustamā īpašuma nodošana lietošanā par atlīdzību trešajām personām uz noteiktu laiku.

Nomāšana – Nekustamā īpašuma pieņemšana lietošanā par atlīdzību Sabiedrības pamatdarbības nodrošināšanai.

Nomnieks – persona, kas noslēgusi ar Sabiedrību nomas līgumu par Nekustamā īpašuma nomu.

Īstermiņa noma – Nekustamais īpašums tiek nodots un pieņemts vienreizējā lietošanā ne ilgāk kā uz 10 (desmit) kalendārajām dienām.

Nekustamo īpašumu nomas komisija – ar Sabiedrības valdes lēmumu izveidota komisija, kura

rīkojas saskaņā ar Sabiedrības valdes lēmumu apstiprināto nolikumu.

Struktūrvienība – Sabiedrības struktūrvienības, kas noteiktas saskaņā ar Sabiedrības organizatoriskās struktūras shēmu.

IPD – Infrastruktūras pārvaldības daļa.

JD – Juridiskā daļa.

FD – Finanšu departaments.

IV. Atbildība

5. IPD vadītājs nodrošina:
 - 5.1. jautājumu par Nekustamā īpašuma nomu vai iznomāšanu iesniegšanu izskatīšanai Nekustamo īpašumu nomas komisijā;
 - 5.2. neatkarīga sertificēta vērtētāja nekustamā īpašuma vērtējumu pasūtīšanu;
 - 5.3. nomas objekta apsekošanu un faktiskā stāvokļa novērtēšanu;
 - 5.4. īstermiņa Nomas maksas aplēses sagatavošanu;
 - 5.5. nekustamo īpašumu nodošanu un pārņemšanu;
 - 5.6. noslēgto Iznomāšanas līgumu vispārējo izpildes kontroli;
 - 5.7. informācijas publicēšanu Sabiedrības mājaslapas sadaļā “Nekustamie īpašumi”, valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” mājaslapā un Rīgas valstspilsētas pašvaldības mājaslapas sadaļā “Pašvaldības īpašumi” organizēšanu;
 - 5.8. aktuālās informācijas par visiem Nekustamajiem īpašumiem, noslēgtajiem nomas un Iznomāšanas līgumiem uzturēšanu;
 - 5.9. ēkai funkcionāli piesaistītā zemes gabala daļu noteikšanu;
 - 5.10. Nekustamo īpašumu nomas izsoļu organizēšanu.
6. FD direktors nodrošina:
 - 6.1. iznomāšanas līgumos noteikto maksājumu kontroli;
 - 6.2. nomas līgumā noteikto maksājumus kontroli;
 - 6.3. nomas līgumos noteikto drošības naudu aprēķināšanu;
 - 6.4. rēķinu izrakstīšanu.
7. JD vadītājs nodrošina:
 - 7.1. līgumu projektu saistībā ar nekustamā īpašuma iznomāšanu un nomu sagatavošanu;
 - 7.2. dokumentācijas (ziņojumi, paskaidrojuma raksti u.c.) sagatavošanu un apriti;
 - 7.3. nomas un iznomāšanas līgumos noteikto termiņu kontroli.
8. Nekustamo īpašumu nomas komisija izskata Izsoles rezultātus un sagatavo priekšlikumu lēmuma pieņemšanai par Izsoles rezultātu apstiprināšanu Sabiedrības valdē.

V. Informācijas apkopošana un publicēšana

9. IPD uztur aktuālo informāciju par visiem Sabiedrības īpašumā vai valdījumā esošajiem Nekustamajiem īpašumiem, par noslēgtajiem Iznomāšanas līgumiem, apkopo informāciju par

Lapa 3	Nr. IPD/P-25-28/V	Versija 1.0	Spēkā no: 06.02.2025
--------	-------------------	-------------	----------------------

Nekustamajiem īpašumiem, kas nav nepieciešami Sabiedrības pamatdarbības nodrošināšanai, un iesniedz priekšlikumus Nekustamo īpašumu nomas komisijai par Nekustamo īpašumu iznomāšanu.

IPD sagatavo un uztur aktuālos pārskatus par Nekustamajiem īpašumiem, kuri varētu tikt iznomāti, un aktualizē informāciju Sabiedrības mājaslapas sadaļā “Nekustamie īpašumi”, kā arī nosūta informāciju Rīgas valstspilsētas pašvaldības Centrālās administrācijas Komunikācijas pārvaldei publicēšanai Rīgas valstspilsētas pašvaldības mājaslapā sadaļā “Pašvaldības īpašumi”, aizpildot MS Excel veidni par brīvajām telpām. Kā arī IPD regulāri aktualizē informāciju par jaunām izsolēm un izsoļu rezultātiem un nosūta to Rīgas valstspilsētas pašvaldības Centrālās administrācijas Komunikācijas pārvaldei publicēšanai Rīgas valstspilsētas pašvaldības mājas lapā.

VI. Nekustamā īpašuma iznomāšanas kārtība

11. Sabiedrība publicē Sabiedrības mājaslapas sadaļā “Nekustamie īpašumi” informāciju par Sabiedrības īpašumā vai valdījumā esošajiem iznomājamajiem Nekustamajiem īpašumiem.
12. Pretendents, kurš vēlas nomāt nomas izsolē Sabiedrībai piederošu/valdījumā esošu Nekustamo īpašumu, iesniedz Sabiedrībai rakstveida iesniegumu, kurā norāda:
 - 12.1. fiziska persona – vārdu, uzvārdu, personas kodu, deklarētās dzīvesvietas adresi, juridiska persona, arī personālsabiedrība, – nosaukumu (firmu), reģistrācijas numuru un juridisko adresi;
 - 12.2. Pretendenta pārstāvja vārdu, uzvārdu un personas kodu, ja ir;
 - 12.3. tālruņa numuru un elektroniskā pasta adresi un oficiālo elektronisko adresi, ja ir aktivizēts tās konts;
 - 12.4. nomas laikā plānotās darbības nomas objektā, tai skaitā norādot, vai un kāda veida saimniecisko darbību ir plānots veikt;
 - 12.5. nomas objektu, Nekustamā īpašuma adresi, kadastra numuru un platību.
13. Iesniegumi tiek reģistrēti EDUS un novirzīti izpildei IPD vadītājam un Nekustamo īpašumu nomas komisijas priekšsēdētājam.
14. Saņemot izpildei Pretendenta iesniegumu, IPD izvērtē tā atbilstību jautājuma virzīšanai un izskatīšanai Nekustamo īpašumu nomas komisijā.
15. Ja iesniegumā minētais Nekustamais īpašums atbilst nomai, IPD sagatavo un iesniedz Nekustamo īpašumu nomas komisijai sekojošus materiālus par Nekustamo īpašumu:
 - 15.1. uzziņu par Nekustamo īpašumu, kas sagatavota saskaņā ar Pielikumā Nr. 2 pievienoto formu;
 - 15.2. priekšlikumu Nosacītās nomas maksas un drošības naudas apmēram, pievienojot sertificēta vērtētāja vērtējumu.
16. Informāciju, kura nepieciešama Procedūras 16.2. punktā minētā aprēķina un drošības naudas apmēra sagatavošanai, IPD pieprasa no Sabiedrības struktūrvienībām.
17. Pēc Nekustamo īpašumu nomas komisijas pieprasījuma IPD sagatavo un iesniedz Nekustamo īpašumu nomas komisijai papildus informāciju.
18. Nomas tiesības elektroniskā Izsolē iegūst saskaņā ar nomas Izsoles nolikumu un Procedūru, izņemot normatīvajos aktos vai Procedūrā noteiktajos gadījumos, kad nomas izsoli var nerīkot.
19. Nomas līgumi tiek slēgti uz laiku, kas nav ilgāks par 12 (divpadsmit) gadiem. Nomas līguma, kura termiņš pārsniedz 12 (divpadsmit) gadus noslēgšanai, valdei jāsaņem padomes piekrišana.

20. Nomas līguma termiņš netiek pagarināts. Gadījumā, ja Nomnieks vēlas turpināt nomas attiecības, Nomnieks 3 (trīs) mēnešus pirms Līguma termiņa beigām nosūta Sabiedrībai paziņojumu. Pēc paziņojuma saņemšanas Sabiedrība organizē jaunu elektroniskās nomas tiesību izsoli jauna nomas līguma noslēgšanai.
21. Nekustamo īpašumu nomas komisija izvērtē IPD sagatavoto priekšlikumu Nosacītās nomas maksas, izsoles nodrošinājuma un drošības naudas apmēra noteikšanai un virza to apstiprināšanai Sabiedrības valdē.

VII. Nomas līguma noslēgšanas izņēmumi

22. Sabiedrībai ir tiesības, nerīkojot nomas izsoli, noslēgt nomas līgumu uz termiņu līdz 10 (desmit) kalendārajām dienām – Īstermiņa noma, pārjaunot, tajā skaitā pagarināt Īstermiņa nomas līgumu, kas sagatavots saskaņā ar Pielikumā Nr. 3 pievienoto formu, uz termiņu ne ilgāku kā 10 (desmit) kalendārās dienas, bet ne vairāk kā vienu reizi.
23. IPD 3 (trīs) darba dienu laikā pēc nomas līguma noslēgšanas nodrošina attiecīgās informācijas publicēšanu Sabiedrības mājaslapas sadaļā "Nekustamie īpašumi" un nosūta tos publicēšanai valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" mājaslapā internetā un Rīgas valstspilsētas pašvaldības Centrālās administrācijas Komunikācijas pārvaldei publicēšanai Rīgas valstspilsētas pašvaldības mājaslapā sadaļā "Pašvaldības īpašumi".

VIII. Nomas izsoļu kārtība

24. Nekustamo īpašumu nomas komisija pieņem lēmumu par nomas Izsoles rīkošanu, izstrādājot nomas Izsoles nolikumu, kā arī apstiprina publicējamo informāciju par iznomājamo īpašumu.
25. Nekustamo īpašumu nomas komisijas apstiprinātā publicējamā informācija tiek publicēta Sabiedrības mājaslapā un IPD nosūta informāciju par nomas izsoli, aizpildot veidni (Pielikums Nr. 1) un pievienojot tai nepieciešamās datnes (teksta datnes, attēlus, situācijas plānu u.tml.), Rīgas valstspilsētas pašvaldības Centrālās administrācijas Komunikācijas pārvaldei publicēšanai Rīgas valstspilsētas pašvaldības mājaslapā sadaļā "Pašvaldības īpašumi". Izsoles informācija nosūtāma Rīgas valstspilsētas pašvaldības Centrālās administrācijas Komunikācijas pārvaldei tās pašas dienas laikā, kad izsoles sludinājums publicēts Sabiedrības mājas lapā. Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" mājaslapā internetā publicē vismaz šādu informāciju: vismaz 10 darbdienas pirms līguma noslēgšanas — nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis un paredzamais līguma darbības termiņš.
26. IPD var izmantot arī citus informācijas paziņošanas veidus (ievietot informāciju preses izdevumos, interneta mājaslapās), lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku Pretendentu loku.
27. Par izsolāmo nomas objektu Izsoles nolikumā norāda vismaz šādu informāciju:
 - 27.1. nomas objektam – adresi, kadastra numuru, platību, lietošanas mērķi, Iznomāšanas termiņu;
 - 27.2. citu raksturojošu informāciju;
 - 27.3. nomas līguma projektu.
28. Izsoles kārtība:
 - 28.1. ja uz Nekustamā īpašuma nomas tiesībām izsludinātajā termiņā ir pieteicies vismaz viens Pretendents, Sabiedrība rīko nomas izsoli, Nosacīto nomas maksu nosakot saskaņā ar nekustamā īpašuma vērtējumu;
 - 28.2. ja tiek rīkota nomas Izsole, tā notiek elektronisko izsoļu vietnē, kas izveidota saskaņā ar

Civilprocesa likuma 605.¹ pantu. Nomas Izsole notiek, ievērojot Procedūrā atrunāto, normatīvos aktus, kas regulē kārtību, kādā veic darbības elektronisko izsoļu vietnē, un attiecīgās Izsoles noteikumus;

- 28.3. ja tiek rīkota nomas Izsole, persona, kura vēlas piedalīties publiskas personas nomas tiesību izsolē un ir reģistrējusies izsoļu dalībnieku reģistrā, līdz Izsoles publikācijā norādītajam laikam, izmantojot nomas Izsoļu vietni, nosūta Izsoles organizētājam lūgumu autorizēt to dalībai izsolē, kā arī samaksā nomas Izsoles vietnes administratoram maksu par dalību izsolē normatīvajos aktos noteiktajā apmērā saskaņā ar nomas izsoļu vietnē reģistrētam lietotājam sagatavotu rēķinu. 3 (trīs) darba dienu laikā pēc rēķina samaksas Izsoles organizētājs autorizē dalībai izsolē Pretendentus, kuri izpildījuši visus nomas tiesību Izsoles priekšnoteikumus. Izsolei autorizētie dalībnieki drīkst izdarīt solījumus visā Izsoles norises laikā;
- 28.4. pēc Izsoles noslēgšanas IPD saņem elektronisko izsoļu vietnē automātiski sagatavotu Izsoles aktu, un nomas Izsoles rezultātus apstiprina Sabiedrības valde. Ar nomas tiesību Pretendentu, kurš nomas tiesības ieguvis nomas Izsolē, nomas līgumu slēdz par nosolīto Nomas maksu, kura nevar būt zemāka par publicētās nomas objekta Nosacītās nomas maksas un viena Izsoles soļa summu;
- 28.5. ja nomas Izsolei piesakās tikai viens nomas tiesību Pretendents, Izsolei atzīst par notikušu. Ar nomas tiesību Pretendentu slēdz nomas līgumu par piedāvāto nomas maksu, kas nav zemāka par Nosacītās nomas maksas un viena Izsoles soļa summu;
- 28.6. ja izsolei atzīst par nenotikušu, Sabiedrība var pazemināt nomas objekta Nosacīto nomas maksu par 20 (divdesmit) procentiem un rīkot atkārtotu izsolei, ievērojot Procedūras 25. punktā minēto informācijas publicēšanas kārtību;
- 28.7. ar nomas tiesību Pretendentu tiek slēgts nomas līgums saskaņā ar Izsoles rezultātu. Nomas tiesību Pretendents paraksta nomas līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu ar Sabiedrību saskaņotā saprātīgā termiņā, kas nav garāks par 15 (piecpadsmit) darba dienām no nomas līguma projekta nosūtīšanas dienas. Ja iepriekš minētajā termiņā nomas tiesību Pretendents līgumu neparaksta un neiesniedz attiecīgu atteikumu, uzskatāms, ka nomas tiesību Pretendents no nomas līguma slēgšanas ir atteicies;
- 28.8. ja nomas tiesību Pretendents, kurš piedāvājis augstāko nomas maksu, atsakās slēgt nomas līgumu Procedūras 29.7. punktā noteiktā termiņā, Pretendenta iemaksātā nodrošinājuma nauda Pretendentam netiek atgriezta, bet Nekustamo īpašumu nomas komisija secīgi piedāvā slēgt nomas līgumu tam Pretendentam, kurš piedāvāja nākamo augstāko nomas maksu.

IX. Nomas līguma noslēgšana pēc nomas Izsoles rezultātu apstiprināšanas

29. Nekustamo īpašumu nomas komisija lemj par līguma slēgšanas tiesību piešķiršanu Pretendentam, kurš nomas Izsolē piedāvājis visaugstāko maksu. JD sagatavo paskaidrojuma rakstu jautājuma izskatīšanai Sabiedrības valdes sēdē un Sabiedrības valde ar lēmumu apstiprina vai noraida Izsoles rezultātus.
30. IPD 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Izsoles rezultātu paziņošanas publicē tos Sabiedrības mājaslapas sadaļā "Nekustamie īpašumi" un nosūta tos publicēšanai Rīgas valstspilsētas pašvaldības Centrālās administrācijas Komunikācijas pārvaldei publicēšanai Rīgas valstspilsētas pašvaldības mājaslapā sadaļā "Pašvaldības īpašumi". Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" mājaslapā internetā publicē vismaz šādu informāciju: 10 (desmit) darba dienu laikā pēc līguma noslēgšanas — nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis, nomnieks, nomas maksas apmērs un līguma darbības termiņš.

X. Nomas maksas un citu ar Nekustamā īpašuma iznomāšanu saistīto maksājumu apmēra noteikšana

31. Nomas objektu iznomā par Izsolē nosolīto augstāko Nomas maksu. Publicējot Izsoles nosacījumus, Izsoles sākuma cena ir Nosacītā nomas maksa, kuru ir apstiprinājusi Sabiedrības valde.
32. Papildus Nomas maksai Nomnieks maksā:
 - 32.1. Nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus par iznomāto zemes gabalu, ēku vai tās daļu proporcionāli nomas objekta platībai. Nekustamā īpašuma nodokļa apmērs tiek aprēķināts, ņemot vērā ikgadējā nodokļu administrācijas maksāšanas paziņojumā norādīto nodokļa summu. Nomnieka maksājamo nekustamā īpašuma nodokļa apmēru aprēķina FD;
 - 32.2. izdevumus par Nekustamā īpašuma apdrošināšanu;
 - 32.3. par Nekustamajā īpašumā sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem. Komunālo pakalpojumu maksājuma apmērs tiek aprēķināts katru mēnesi sekojošā kārtībā:
 - 32.3.1. ja komunālos pakalpojumus nomnieks saņem ar Sabiedrības starpniecību proporcionāli nomas objekta platībai;
 - 32.3.2. ja nomnieka saņemto komunālo pakalpojumu apmērs tiek fiksēts ar kontrolskaitītāju – atbilstoši kontrolskaitītāju rādījumiem.
 - 32.4. neatkarīga sertificēta vērtētāja atlīdzību par Nekustamā īpašuma vērtējuma sagatavošanu.
33. Drošības nauda tiek noteikta divu tekošo mēnešu nomas maksas apmērā. Lemaksātā drošības nauda kalpo kā nodrošinājums Nomnieka saistību, kas izriet no noslēgtā nomas līguma, pienācīgai izpildei.

XI. Nekustamā īpašuma nomāšanas kārtība

34. IPD apkopo aktuālo informāciju par visiem Nekustamajiem īpašumiem, kas nepieciešami Sabiedrības darbības nodrošināšanai un iesniedz priekšlikumus Nekustamo īpašumu nomas komisijai par nepieciešamību noslēgt nomas līgumu.
35. IPD sagatavo un iesniedz Nekustamo īpašumu nomas komisijai šādus dokumentus:
 - 35.1. uzziņu par Nekustamo īpašumu, kas sagatavota saskaņā ar Pielikumu Nr. 5 pievienoto formu;
 - 35.2. zemesgabala daļas uzmērīšanas un reģistrēšanas apstiprinājumu Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā kā zemes vienības daļu.
36. Pēc Nekustamo īpašumu nomas komisijas pieprasījuma IPD sagatavo un iesniedz Nekustamo īpašumu nomas komisijai papildus informāciju.
37. Nomas līgumi tiek slēgti, pamatojoties uz Sabiedrības valdes lēmumu, kas tiek pieņemts pamatojoties uz Nekustamo īpašumu nomas komisijas lēmuma pamata.
38. Nomas līgumi tiek slēgti uz laiku, kas nav ilgāks par 12 (divpadsmit) gadiem. Nomas līguma, kura termiņš pārsniedz 12 (divpadsmit) gadus noslēgšanai, valdei jāsaņem padomes piekrišana.

IPD vismaz 20 (divdesmit) darba dienas pirms līguma noslēgšanas nodrošina šādas informācijas publicēšanu valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" mājaslapā internetā — nekustamā īpašuma vēlamā atrašanās vieta, platība, plānotais nomas maksas apmērs, paredzamais līguma darbības termiņš, lietošanas mērķis. IPD 10 (desmit) darba dienu laikā pēc nomas līguma

noslēgšanas nodrošina šādas informācijas publicēšanu valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” mājaslapā internetā – nekustamā īpašuma adrese, kadastra numurs, platība, lietošanas mērķis, iznomātājs, Nomas maksas apmērs un līguma darbības termiņš.

XII. Dokumenta statuss

Spēkā no	Versija	Procedūra (lpp.)	Pielikumi (lpp.)
05.02.2025	1.0	1-8	9-17

Pielikumi:

1.	Nomas tiesību Izsoles forma	1 lpp.
2.	Uzziņa par Nekustamo īpašumu	1 lpp.
3.	Nomas līguma paraugs	6 lpp.
4.	Īstermiņa nomas līguma paraugs	6 lpp.
5.	Uzziņa par iznomājamo Nekustamo īpašumu	1 lpp.

SIA "Rīgas ūdens" nekustamā īpašuma iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas kārtība

NOMAS TIESĪBU IZSOLES FORMA

Virsraksts	
Izsoles veids	Nomas tiesību izsole
Objekta veids	
Izsoles rīkotājs	SIA "Rīgas ūdens"

Izsoles apraksts:

Objekta adrese	
Kadastra numurs (norāda, ja nomas objekts ir viens īpašums)	
Kadastra apzīmējums (norāda, ja nomas objekta sastāvā ir viens nekustamā īpašuma objekts)	
Nomas objekta apraksts (norāda nomas objekta sastāvu, kadastra apzīmējumus, platības, izmantošanas mērķi (veidu) u.c.)	
Iznomājamā platība (norāda, ja nomas objekta sastāvā viens nekustamā īpašuma objekts)	
Izsoles nodrošinājums	
Drošības nauda	
Izsoles sākumcena (Nosacītās nomas maksas apmērs)	
Izsoles solis	
Iznomāšanas termiņš	
Apakšnomas iespējas	
Izsoles veids, datums, laiks un vieta	
Nomas tiesību Pretendentu pieteikšanās vieta un termiņš	
Iznomātājs	
Objekta apskate	
Papildu informācija (citi iznomāšanas nosacījumi)	

E-pastā pievienoti Izsoles pielikumi (nolikums, līguma projekts u.c., kā arī attēli).

Izsoles rezultāts [Izsoles rezultāta informācija jānosūta Rīgas valstspilsētas pašvaldības Centrālās administrācijas Komunikācijas pārvaldei uz e-pasta adresi, informācija ir jānoformulē tā, lai ir iespējams identificēt izsoli, uz kuru rezultāts attiecināms. Izsoles rezultāts tiks publicēts – pie izsoles.]

Uzziņa par Nekustamo īpašumu

Informācija par Nekustamo īpašumu	
Nekustamā īpašuma adrese	
Kadastra numurs	
Nekustamā īpašuma sastāvs	
Informācija par nomas objektu	
Nomas objekta sastāvs	
telpas / ēkas (norādot platību)	
Ēkai piesaistītā zemesgabala platība	
telpām piesaistītā zemesgabala platība	
Nomas objekta tehniskais stāvoklis	
Nepieciešamība SIA „Rīgas ūdens” saimnieciskajā darbībā	
Komunālie pakalpojumi	
Apkure	
Elektroenerģija	
Ūdensapgāde un kanalizācija	
Apsardze	
Atkritumu izvešana	
Telpu un teritorijas uzkopšana	
Citi pakalpojumi	
Cita informācija	
Informācija par nomnieku	
Nosaukums/vārds, uzvārds	
Iznomāšanas mērķis	
Informācija par finanšu stāvokli un maksātspēju	
Līdzšinējo saistību izpilde (ja saistības bijušas)	
Piedāvātais Nosacītais nomas maksas apmērs	
Izole ir/nav iespējama, pamatojums	

Izstrādāja:

V. Uzvārds, amats /*Dokumenta saskaņojuma vīzu un datumu skat. dok. el. kartītē EDUS/*

Nomas līguma paraugs**Līgums Nr. skatīt e-doc faila nosaukumā
par nekustamā īpašuma nomu**

Rīgā,

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

SIA "Rīgas ūdens", reģ. Nr. 40103023035, valdes priekšsēdētāja _____ personā, kurš rīkojas uz valdes **Noklikšķiniet vai pieskarieties**, lai ievadītu datumu. lēmuma (protokols Nr. _____) pamata, turpmāk – "Iznomātājs", no vienas puses,
un

_____, (turpmāk saukts **Nomnieks**), no otras puses,
turpmāk abi kopā – "Puses", noslēdz šo līgumu (turpmāk – **Līgums**) par sekojošo:

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

- 1.1. Iznomātājs nodod un **Nomnieks** pieņem nomā _____ (kadastra apzīmējums _____) _____ kv.m platībā saskaņā ar Pielikumā Nr. 1 pievienoto plānu (turpmāk – **Nomas objekts**).
- 1.2. **Nomas objekts** tiek nodots **Nomniekam** _____ mērķim.
- 1.3. **Nomas objekts** tiek nodots **Nomniekam** **Līguma spēkā stāšanās dienā** tādā stāvoklī, kas piemērots tā ekspluatācijai atbilstoši **Līguma noteikumiem**. **Nomnieks** ir iepazinies ar **Nomas objekta stāvokli** un atzīst to par atbilstošu lietošanai.
- 1.4. **Nomnieks** patstāvīgi saņem visas nepieciešamās atļaujas, kas saistītas ar viņa darbību **Nomas objektā** saskaņā ar **Līgumu**. **Nomnieks** apņemas patstāvīgi un no saviem līdzekļiem segt visus izdevumus, kas nepieciešami atļauju, kā arī citu dokumentu saņemšanai.

2. MAKSĀJUMI UN NORĒĶINU KĀRTĪBA

- 2.1. Puses vienojas noteikt mēneša **nomas maksu** par **Nomas objekta** lietošanu EUR _____ neskaitot pievienotās vērtības nodokli (PVN), papildus tiek piemērots un aprēķināts PVN ar Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteikto likmi, turpmāk – **Nomas maksa**.
- 2.2. **Nomas maksu** un **īpašuma nodokli** par kārtējo mēnesi **Nomnieks** maksā līdz kārtējā mēneša 20.datumam saskaņā ar **Iznomātāja izrakstītu rēķinu**.
- 2.3. Visus maksājumus, kas saistīti ar **Nomas objekta** lietošanu un uzturēšanu (elektrība, ūdensapgāde un kanalizācija, siltumapgāde, atkritumu izvešanas un tml.), kā arī apdrošināšanas izmaksas par **Nomas objektu** un citus nodokļus, ar kuriem var aplikēt **Nomas objektu**, **Nomnieks** maksā līdz kārtējā mēneša 20. datumam saskaņā ar **Iznomātāja izrakstītu rēķinu**.
- 2.4. **Nomas maksa** un citi **Līgumā** noteiktie maksājumi tiek aprēķināti ar _____ (datums dd.mm.gg.).

- 2.5. Ja Nomnieks komunālos pakalpojumus saņem ar Iznomātāja starpniecību (Nekustamajā īpašumā nav uzstādīti kontrolskaitītāji, atkritumu izvešanu un apsardzes pakalpojumus nodrošina iznomātājs) – proporcionāli nomas objekta platībai (vai kubatūrai) un atbilstoši attiecīgo pakalpojumu sniedzēju noteiktiem tarifiem; ja Nomnieka saņemto komunālo pakalpojumu apmērs tiek fiksēts ar kontrolskaitītāju – atbilstoši kontrolskaitītāju rādījumiem.
- 2.6. Nomnieks apņemas apmaksāt līdz kārtējā mēneša 20. datumam saskaņā ar Iznomātāja izrakstītu rēķinu neatkarīga sertificēta vērtētāja atlīdzību par vērtētāja pakalpojumiem Nomas maksas noteikšanai, ko Iznomātājs ir veicis pirms nomas tiesību izsoles.
- 2.7. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji Nomas maksu pārskatīt reizi gadā.
- 2.8. Ja nomas līgums ir noslēgts uz laiku, kas ilgāks par sešiem gadiem:
 - 2.8.1. Iznomātājs vienpusēji pārskata Nomas maksu atbilstoši Publiskas personas mantas un finanšu līdzekļu izšķērdēšanas novēršanas likuma prasībām un maina, ja pārskatītā Nomas maksa ir augstāka par noteikto Nomas maksu. Ja Nomas objekta Nomas maksas noteikšanai pieaicināts neatkarīgs sertificēts vērtētājs un Nomas maksa tiek palielināta, Nomnieks kompensē Iznomātājam pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu.
 - 2.8.2. ja Iznomātājs izmanto Līguma 2.8.1. punktā paredzētās tiesības un pārskata Nomas maksu, jaunā Nomas maksa stājas spēkā pēc Vienošanās par grozījumiem nomas līgumā parakstīšanas.
- 2.9. Puses vienojas, ka Nomnieks 10 (desmit) dienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas iemaksā Iznomātājam Drošības naudu divu mēnešu Nomas maksas un Līgumā iekļauto maksājumu apmērā saskaņā ar Iznomātāja rēķinu. Drošības nauda tiek izlietota saskaņā ar Līguma 5.daļā norādītajiem izmantošanas noteikumiem.
- 2.10. Par citiem pakalpojumiem Nomnieks slēdz līgumu tieši ar pakalpojumu sniedzēju. Šādos gadījumos norēķini notiek saskaņā ar noslēgto līgumu un par to atbild Nomnieks.
- 2.11. Iznomātāja izrakstīto rēķinu apmaksas kavēšanas gadījumā Nomnieks maksā nokavējuma procentus 0,5% apmērā no nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu.
- 2.12. Nokavējuma procentu samaksa neatbrīvo Nomnieku no Līguma noteikumu izpildes.
- 2.13. Iznomātājs maksājuma dokumentus (rēķinus) sagatavo elektroniski un tie derīgi bez paraksta.
- 2.14. Iznomātājs izrakstītos rēķinus nosūta uz Nomnieka e-pastu _____@_____ (vai ievieto tos Rīgas valstspilsētas pašvaldības pakalpojumu portālā www.eriga.lv). Puses vienojas, ka rēķins uzskatāms par saņemtu otrajā darba dienā pēc tā nosūtīšanas.

3. NOMNIEKA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 3.1. Nomnieks apņemas izmantot Nomas objektu Līguma 1.2. punktā norādītajam mērķim. Nomas objekta izmantošana citiem mērķiem pieļaujama vienīgi ar Iznomātāja rakstisku piekrišanu.
- 3.2. Nomniekam savlaicīgi un pilnā apmērā jānorēķinās par Nomas objekta izmantošanu un jāsamaksā par visiem komunālajiem pakalpojumiem, kā arī jānokārto visi citi maksājumi saskaņā ar Līguma noteikumiem.
- 3.3. Nomnieks apņemas uzturēt Nomas objektu kārtībā visā Līguma darbības laikā un nodrošināt pareizu Nomas objekta un to konstrukciju, inženiertehnisko tīklu un komunikāciju ekspluatāciju un to pasargāšanu no bojājumiem, atbilstoši spēkā esošajām lietošanas un ekspluatācijas normām un noteikumiem, kā arī nodrošināt tīrību un kārtību.
- 3.4. Nomnieks nodrošina:
 - Latvijas Republikas normatīvo aktu, apkalpošanas noteikumu, sanitāro normu, darba drošības, valsts un pašvaldības iestāžu noteikumu un lēmumu, kā arī attiecīgo apdrošināšanas sabiedrību, ugunsdrošības dienestu un citu kompetentu iestāžu prasību ievērošanu;

- Nomas objekta konstrukciju, inženiertīklu un komunikāciju pareizu ekspluatāciju, kā arī to aizsardzību pret bojājumiem atbilstoši būvniecības normatīviem un noteikumiem, kas attiecas uz Līguma izpildi;
 - avārijas situācijas gadījumā nekavējoties veic iespējamus neatliekamus pasākumus avārijas un tās seku likvidēšanai, nekavējoties ziņo par to Iznomātājam un organizācijai, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpošanu, ka arī nodrošina Iznomātāju ar precīzām ziņām par Nomnieka pilnvaroto pārstāvi, kurš rīkojas avārijas situācijas gadījumā;
 - ar saviem līdzekļiem un saviem spēkiem novērš komunikāciju un inženiertehnisko tīklu bojājumus, ja tie ir radušies Nomnieka vai tā darbinieku vai pārstāvju darbības rezultātā, tajā skaitā, kas izraisīti Nomnieka darbinieku vai pārstāvju bezdarbības dēļ.
- 3.5. Nomnieks apņemas pēc Līguma darbības termiņa izbeigšanās, kā arī Līgumu izbeidzot pirms termiņa, nodot Iznomātājam bez atlīdzības Nomas objektā izdarītās pārbūves, uzlabojumus un neatņemamos piederumus, kuru demontāža var radīt Nomas objekta funkcionālus vai strukturālus bojājumus, kas var traucēt Nomas objekta izmantošanu nākotnē.
- 3.6. Nomnieks bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas nav tiesīgs veikt Nomas objekta un tajā esošo inženiertehnisko komunikāciju pārbūvi.
- 3.7. Nomnieks ir atbildīgs par Nomas objekta apsargāšanu.
- 3.8. Nomniekam bez Iznomātāja rakstiskas atļaujas nav tiesību nodot Nomas objektu apakšnomā.
- 3.9. Nomniekam nav tiesību izmantot Nomas objektu kā Nomnieka juridisko adresi.
- 3.10. Līgumam izbeidzoties, Nomnieks apņemas atbrīvot Nomas objektu un parakstīt pieņemšanas-nodošanas aktu.

4. IZNOMĀTĀJA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 4.1. Iznomātājs garantē, ka ir Nomas objekta tiesiskais valdītājs un viņam ir tiesības Līguma darbības laikā iznomāt Nomas objektu bez jebkādiem šķēršļiem.
- 4.2. Iznomātājs apņemas nodrošināt Nomniekam un viņa personālam brīvu un netraucētu iekļūšanu Nomas objektā darba laikā, ciktāl tas atkarīgs no Iznomātāja.
- 4.3. Pēc Līguma termiņa beigām vai tā pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā Iznomātājs apņemas pieņemt Nomas objektu saskaņā ar pieņemšanas – nodošanas aktu Līgumā noteiktajā kārtībā.
- 4.4. Iznomātājam ir tiesības, netraucējot Nomnieka normālu darbu, apskatīt Nomas objektu, lai pārbaudītu Līguma noteikumu izpildi.
- 4.5. Iznomātāja pienākums ir viena mēneša laikā rakstiski paziņot Nomniekam par plānoto Nomas objekta īpašuma tiesību maiņu.

5. DROŠĪBAS NAUDAS IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI

- 5.1. Nomnieka iemaksātā Drošības nauda glabājas pie Iznomātāja visu Līguma darbības laiku.
- 5.2. Ja Nomnieks kavē jebkurus ar Līguma izpildi saistītos maksājumus, Iznomātājs neveikto maksājumu segšanai ir tiesīgs novirzīt iemaksāto Drošības naudu vai tās daļu. Drošības nauda var tikt izmantota Iznomātāja zaudējumu segšanai, kas viņam radušies, ja Nomnieks nepilda kādu no Līguma punktiem. Šajā gadījumā Nomnieka pienākums ir 5 (piecu) darba dienu laikā no Iznomātāja paziņojuma saņemšanas veikt Drošības naudas vai tās daļas samaksu, lai tās apmērs būtu Līguma 2.9. punktā norādītajā apmērā.
- 5.3. Ja zaudējumu apmērs pārsniedz Drošības naudas apmēru, Nomniekam ir jāapmaksā starpība 5 (piecu) darba dienu laikā pēc Iznomātāja rakstveida pieprasījuma saņemšanas.
- 5.4. Pēc Līguma termiņa notecējuma, ja Iznomātājam Līguma izpratnē nav nekādu pretenziju pret Nomnieku un Nomnieks ir apmaksājis visus no Līguma izrietošos maksājumus un nokavējuma procentus, Iznomātājs 10 (desmit) darba dienu laikā no attiecīga Nomnieka iesnieguma saņemšanas dienas atmaksā Nomniekam Drošības naudu vai tās atlikušo daļu. Iesniegumā

Nomniekam jānorāda Līguma datums un numurs, nomas objekta adrese un norēķinu konts, uz kuru pārskaitāma Drošības nauda vai tās atlikusī daļa. Nomniekam nav tiesību prasīt procentus no Drošības naudas.

6. LĪGUMA DARBĪBAS TERMIŅŠ

- 6.1. Līgums stājas spēkā tā abpusējas parakstīšanas dienā un tiek noslēgts uz _____, skaitot no Līguma abpusējas parakstīšanas datuma.
- 6.2. Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa ar abu Pušu rakstisku piekrišanu.
- 6.3. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji pirms termiņa lauzt Līgumu, rakstiski brīdinot par to Nomnieku 10 (desmit) dienas pirms Līguma izbeigšanas dienas, gadījumā, ja:
 - 6.3.1. Nomnieks izmanto Nomas objektu Līgumā neminētajiem mērķiem un vajadzībām;
 - 6.3.2. Nomnieks pasludināts par maksātnespējīgu vai tiesā ir iesniegta prasība par Nomnieka pasludināšanu par maksātnespējīgu;
 - 6.3.3. Nomnieks nodevis Nomas objektu apakšnomā vai lietošanā trešajām personām bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas;
 - 6.3.4. Nomnieks nodara Nomas objektam kaitējumu, lietojams to neatbilstoši Līguma nosacījumiem vai nepildīdams kādas saistības vai pienākumus, kas paredzēti Līgumā;
 - 6.3.5. Nomnieks izmanto Nomas objektu tādā veidā, kas var to padarīt nelietojamu vai apdraudēt apkārtējo drošību un pārkāpums nav novērsts 15 (piecpadsmit) dienu laikā pēc attiecīgas rakstveida pretenzijas saņemšanas no Iznomātāja;
 - 6.3.6. Nomnieks patvaļīgi pārbūvē Nomas objektu;
 - 6.3.7. Nomnieks nokavējis Līgumā noteikto jebkuru maksāšanas termiņu par vairāk nekā 1 (vienu) mēnesi;
 - 6.3.8. Nomnieks nav atkārtoti iemaksājis drošības naudu Līguma 5.2. punktā noteiktajā termiņā;
 - 6.3.9. Nomnieks kavējis vai nav veicis jebkuras citas Līgumā noteiktās saistības izpildi.
- 6.4. Ja Iznomātājs, izlietojot Līguma 2.7. punktā noteiktās tiesības, ir pārskatījis Nomas maksas apmēru, bet Nomnieks ir atteicies parakstīt grozījumus nomas līgumā, tādā veidā nepiekrītot pārskatītajai Nomas maksai, Iznomātājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Nomas līguma, par to rakstiski informējot Nomnieku 1 (vienu) mēnesi iepriekš.
- 6.5. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma izpildes, ja Līgumu nav iespējams izpildīt tādēļ, ka 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.
- 6.6. Pusēm ir tiesības vienpusēji pirms termiņa lauzt Līgumu, rakstiski paziņojot par to otrai Pusei 1 (vienu) kalendāro mēnesi iepriekš.
- 6.7. Šis līgumattiecības tiek uzskatītas par izbeigtām gadījumā, ja Puses izpildījušas savstarpējās saistības un nokārtojušas visus maksājumus, kādi noteikti Līgumā.
- 6.8. Nomas līguma termiņš nav pagarināms, gadījumā, ja Nomnieks pēc Līguma termiņa beigām vēlas turpināt nomas attiecības, Nomnieks 3 (trīs) mēnešus pirms Līguma termiņa beigām nosūta Iznomātājam paziņojumu.

7. NOMAS OBJEKTA ATBRĪVOŠANAS KĀRTĪBA

- 7.1. Pēc Līguma termiņa beigām vai tā pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā Nomnieks apņemas atbrīvot Nomas objektu pēdējā Līguma darbības dienā.
- 7.2. Par Nomas objekta nodošanu Puses paraksta pieņemšanas- nodošanas aktu. Līdz pieņemšanas – nodošanas akta parakstīšanas brīdim Nomnieks maksā nomas maksu un veic visus ar Nomas objektu saistītos maksājumus, Nomas objekta atbrīvošanas kavējuma gadījumā tiek piemērota Līguma 8.5. punktā noteiktā maksa.

Lapa 14	Nr. IPD/P-25-28/V	Versija 1.0	Spēkā no: 06.02.2025
---------	-------------------	-------------	----------------------

- 7.3. Nomnieks, nododot Nomas objektu, apņemas izvest visas savas iekārtas un personisko īpašumu. Nomnieks drīkst paņemt tikai viņam piederošo īpašumu un tikai tos uzlabojumus, kurus iespējams atdalīt, nekaitējot Nomas objekta tehniskajam stāvoklim un izskatam.
- 7.4. Jebkura atstāta manta skaitās pamesta manta, un Iznomātājs var no tās atbrīvoties ar jebkuriem viņam ērtiem paņēmieniem, bet Nomniekam jāsedz visas Iznomātāja izmaksas sakarā ar mantas izvešanu.
- 7.5. Iznomātājam ir aizturējuma tiesība uz Nomas objektā esošo kustamo mantu ar tiesībām neizdot to Nomniekam tik ilgi, kamēr nav apmierināti visi Iznomātāja prasījumi pret Nomnieku.

8. PUŠU ATBILDĪBA

- 8.1. Saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem Puses ir savstarpēji materiāli atbildīgas par kādai no Pusēm otras Puses darbinieku vai pilnvaroto personu darbības vai bezdarbības dēļ nodarītajiem zaudējumiem.
- 8.2. Ja kaitējums Nomas objektam nodarīts Nomnieka vainas dēļ vai sakarā ar viņa darbību, Nomnieks apņemas novērst visus kaitējumus, turpinot maksāt nomas maksu.
- 8.3. Ja kaitējums Nomas objektam un tajās esošajām iekārtām nodarīts trešo personu vainas dēļ, Nomnieks patstāvīgi, neizvirzot pretenzijas Iznomātājam, apņemas atrisināt visus jautājumus, kas saistīti ar zaudējuma iemeslu novēršanu un kompensāciju.
- 8.4. Ja Nomnieks pirms termiņa lauž Līgumu tāda iemesla dēļ, kurš nav saistīts ar Iznomātāja pienākumu neizpildīšanu, Nomnieks apņemas segt Iznomātājam visus zaudējumus, kas radušies Līguma izbeigšanas rezultātā.
- 8.5. Ja iestājoties Līguma darbības termiņam, Nomnieks neatbrīvo Nomas objektu, Nomnieks maksā Iznomātājam līgumsodu no Līgumā noteiktās nomas maksas divkārtšā apmērā par katru Nomas objekta atbrīvošanas kavējuma dienu pa, ievērojot Civillikumā noteikto 10% (desmit procenti) līgumsoda apmēru.
- 8.6. Ja kaut kādas Nomnieka rīcības dēļ Iznomātājam tiek noteiktas soda sankcijas, to skaitā par Nomas objekta neatbilstošu izmantošanu, atbildība par šīm sankcijām pilnībā pāriet uz Nomnieku, arī tādā gadījumā, ja soda sankcijas uzliktas pēc Līguma darbības termiņa beigām.
- 8.7. Iznomātājs nav atbildīgs par pārtraukumiem centrālās apkures sistēmas, elektroapgādes, ūdensapgādes un citu komunālo pakalpojumu sistēmu darbā, arī par avārijām, kā arī par avāriju sekām un zaudējumiem, ja tas noticis no Iznomātāja neatkarīgu iemeslu dēļ.
- 8.8. Iznomātājs nav atbildīgs par nelaimes gadījumiem un gadījumiem, kas beidzas ar nāvi, kā arī par īpašumam nodarītajiem zaudējumiem, ja tie notikuši sakarā ar Nomas objekta izmantošanu vai saistīti ar to. Šajā gadījumā Nomnieks uzņemas visu atbildību par to un apņemas patstāvīgi segt visus izdevumus.
- 8.9. Nomnieks uzņemas visus un jebkādus riskus, kas saistīti ar iespējamiem strīdiem par īpašuma tiesībām uz Nomas objektā esošo Nomnieka kustamo īpašumu un vienīgi Nomnieks atbild par visiem prasījumiem un saistībām, kas saistītas ar Nomas objektā esošo Nomnieka kustamo īpašumu.

9. NOBEIGUMA NOTEIKUMI

- 9.1. Abas Puses ir iepazinušās ar Līguma noteikumiem, kas pilnīgi atspoguļo viņu saskaņotu gribas izteikumu.
- 9.2. Visi Līguma grozījumi vai papildinājumi ir tā neatņemama sastāvdaļa, Puses tos noformē rakstveidā un pievieno Līgumam.
- 9.3. Iznomātāja reorganizācijas vai likvidācijas gadījumā visas tiesības un pienākumi saistībā ar Līgumu pāriet uz tiesību un saistību pārņēmēju.

- 9.4. Visi strīdi, nesaskaņas vai lūgumi, kas izriet no Līguma izpildes vai skar to, Līguma grozījumi, pārkāpumi, izbeigšanās, likumība, stāšanās spēkā vai skaidrojums (interpretācija) tiek izšķirti sarunu ceļā.
- 9.5. Ja radušos strīdu nav iespējams atrisināt sarunu ceļā, tad tas jāizskata tiesā, Latvijas Republikas normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā.
- 9.6. Ja kāds no Līguma noteikumiem zaudē juridisko spēku, tas neietekmē pārējos Līguma noteikumus.
- 9.7. Iznomātāja kontaktpersona ir _____ /amats, vārds, uzvārds, e-pasts, telefona numurs/.
- 9.8. Nomnieka kontaktpersona ir _____ /amats, vārds, uzvārds, e-pasts, telefona numurs/.
- 9.9. Līgums ir parakstīts ar drošu elektronisku parakstu un satur laika zīmogu. Iznomātājs ar drošu elektronisku parakstu parakstītu un laika zīmogu saturošu Līgumu vienas darba dienas laikā pēc Līguma parakstīšanas nosūta uz Nomnieka e-pasta adresi. Līguma parakstīšanas datums ir pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta un tā laika zīmoga datums.
- 9.10. Līgumam tiek pievienoti šādi Pielikumi e- dokumentu formātā:
- 9.10.1. 1. pielikums "Telpu plāns no kadastrālās uzmērīšanas lietas";
- 9.10.2. 2. pielikums "Zemesgabala plāns" uz 1 (vienas) lapas.

10. PUŠU REKVIZĪTI UN PARAKSTI:

Iznomātājs:

SIA "Rīgas ūdens"

Reģ. Nr. 40103023035

Zigfrīda Annas Meierovica bulvāris 1,

Rīga, LV – 1050

Tālrunis: 67088555

Nor. kods: LV68PARX0000833631125

Banka: AS "Citadele banka"

Kods: PARXLV22

e-pasts: rigasudens@rigasudens.lv

Valdes priekšsēdētājs

Nomnieks:

Reģ. Nr. _____

Tālrunis: _____

Nor. kods: _____

Banka: _____

Kods: _____

e-pasts: _____@_____

Dokumentu līgumslēdzējpusēs ir elektroniski parakstījušas ar drošu elektronisko parakstu un tas satur laika zīmogu

Nomas līguma paraugs**Līgums Nr. skatīt e-doc faila nosaukumā
par nekustamā īpašuma īstermiņa nomu**

Rīgā,

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

SIA "Rīgas ūdens", reģ. Nr. 40103023035, valdes priekšsēdētāja _____ personā, kurš rīkojas uz valdes **Noklikšķiniet vai pieskarieties**, lai ievadītu datumu. lēmuma (protokols Nr. _____) pamata, turpmāk – "Iznomātājs", no vienas puses,
un

_____, (turpmāk saukts **Nomnieks**), no otras puses,
turpmāk abi kopā – "Puses", noslēdz šo līgumu (turpmāk – Līgums) par sekojošo:

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

- 1.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem nomā _____ (kadastra apzīmējums _____) _____ kv.m platībā saskaņā ar Pielikumā Nr. 1 pievienoto plānu (turpmāk – Nomas objekts).
- 1.2. Nomas objekts tiek nodots Nomniekam _____ mērķim.
- 1.3. Nomas objekts tiek nodots Nomniekam Līguma spēkā stāšanās dienā tādā stāvoklī, kas piemērots tā ekspluatācijai atbilstoši Līguma noteikumiem. Nomnieks ir iepazinies ar Nomas objekta stāvokli un atzīst to par atbilstošu lietošanai.
- 1.4. Nomnieks patstāvīgi saņem visas nepieciešamās atļaujas, kas saistītas ar viņa darbību Nomas objektā saskaņā ar Līgumu. Nomnieks apņemas patstāvīgi un no saviem līdzekļiem segt visus izdevumus, kas nepieciešami atļauju, kā arī citu dokumentu saņemšanai.

2. MAKSĀJUMI UN NORĒĶINU KĀRTĪBA

- 2.1. Puses vienojas noteikt nomas maksu par Nomas objekta lietošanu EUR _____ neskaitot pievienotās vērtības nodokli (PVN), papildus tiek piemērots un aprēķināts PVN ar Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteikto likmi, turpmāk – Nomas maksa.
- 2.2. Nomas maksa iekļauj sevī visus ar Nomas objekta apsaimniekošanu saistītos izdevumus, tai skaitā komunālos pakalpojumus.
- 2.3. Nomas maksu par nomas periodu Nomnieks samaksa līdz _____ saskaņā ar Iznomātāja izrakstītu rēķinu.
- 2.4. Iznomātāja izrakstīto rēķinu apmaksas kavēšanas gadījumā Nomnieks maksā nokavējuma procentus 0,5% apmērā no nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu.
- 2.5. Nokavējuma procentu samaksa neatbrīvo Nomnieku no Līguma noteikumu izpildes.
- 2.6. Iznomātājs maksājuma dokumentus (rēķinus) sagatavo elektroniski un tie ir derīgi bez paraksta.
- 2.7. Iznomātājs izrakstīto rēķinu nosūta uz Nomnieka e-pastu _____@_____ (vai ievieto tos Rīgas valstspilsētas pašvaldības pakalpojumu portālā www.eriga.lv). Puses vienojas, ka rēķins uzskatāms par saņemtu otrajā darba dienā pēc tā nosūtīšanas.

3. NOMNIEKA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 3.1. Nomnieks apņemas izmantot Nomas objektu Līguma 1.2. punktā norādītajam mērķim. Nomas objekta izmantošana citiem mērķiem pieļaujama vienīgi ar Iznomātāja rakstisku piekrišanu.
- 3.2. Nomniekam savlaicīgi un pilnā apmērā jānorēķinās par Nomas objekta izmantošanu un jāsamaksā par visiem komunālajiem pakalpojumiem, kā arī jānokārto visi citi maksājumi saskaņā ar Līguma noteikumiem.
- 3.3. Nomnieks apņemas uzturēt Nomas objektu kārtībā visā Līguma darbības laikā un nodrošināt pareizu Nomas objekta un to konstrukciju, inženiertehnisko tīklu un komunikāciju ekspluatāciju un to pasargāšanu no bojājumiem, atbilstoši spēkā esošajām lietošanas un ekspluatācijas normām un noteikumiem, kā arī nodrošināt tīrību un kārtību.
- 3.4. Nomnieks nodrošina:
 - Latvijas Republikas normatīvo aktu, apkalpošanas noteikumu, sanitāro normu, darba drošības, valsts un pašvaldības iestāžu noteikumu un lēmumu, kā arī attiecīgo apdrošināšanas sabiedrību, ugunsdrošības dienestu un citu kompetentu iestāžu prasību ievērošanu;
 - Nomas objekta konstrukciju, inženiertīklu un komunikāciju pareizu ekspluatāciju, kā arī to aizsardzību pret bojājumiem atbilstoši būvniecības normatīviem un noteikumiem, kas attiecas uz Līguma izpildi;
 - avārijas situācijas gadījumā nekavējoties veic iespējamus neatliekamus pasākumus avārijas un tās seku likvidēšanai, nekavējoties ziņo par to Iznomātājam un organizācijai, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpošanu, ka arī nodrošina Iznomātāju ar precīzām ziņām par Nomnieka pilnvaroto pārstāvi, kurš rīkojas avārijas situācijas gadījumā;
 - ar saviem līdzekļiem un saviem spēkiem novērš komunikāciju un inženiertehnisko tīklu bojājumus, ja tie ir radušies Nomnieka vai tā darbinieku vai pārstāvju darbības rezultātā, tajā skaitā, kas izraisīti Nomnieka darbinieku vai pārstāvju bezdarbības dēļ.
- 3.5. Nomnieks apņemas pēc Līguma darbības termiņa izbeigšanās, kā arī Līgumu izbeidzot pirms termiņa, nodot Iznomātājam bez atlīdzības Nomas objektā izdarītās pārbūves, uzlabojumus un neatņemamos piederumus, kuru demontāža var radīt Nomas objekta funkcionālus vai strukturālus bojājumus, kas var traucēt Nomas objekta izmantošanu nākotnē.
- 3.6. Nomnieks bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas nav tiesīgs veikt Nomas objekta un tajā esošo inženiertehnisko komunikāciju pārbūvi.
- 3.7. Nomnieks ir atbildīgs par Nomas objekta un tajā esošo materiālo vērtību apsargāšanu.
- 3.8. Nomniekam bez Iznomātāja rakstiskas atļaujas nav tiesību nodot Nomas objektu apakšnomā.
- 3.9. Nomniekam nav tiesību izmantot Nomas objektu kā Nomnieka juridisko adresi.
- 3.10. Līgumam izbeidzoties, Nomnieks apņemas atbrīvot Nomas objektu un parakstīt pieņemšanas-nodošanas aktu.

4. IZNOMĀTĀJA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 4.1. Iznomātājs garantē, ka ir Nomas objekta tiesiskais valdītājs un viņam ir tiesības Līguma darbības laikā iznomāt Nomas objektu bez jebkādiem šķēršļiem.
- 4.2. Iznomātājs apņemas nodrošināt Nomniekam un viņa personālam brīvu un netraucētu iekļūšanu Nomas objektā darba laikā, ciktāl tas atkarīgs no Iznomātāja.
- 4.3. Pēc Līguma termiņa beigām vai tā pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā Iznomātājs apņemas pieņemt Nomas objektu saskaņā ar pieņemšanas – nodošanas aktu Līgumā noteiktajā kārtībā.
- 4.4. Iznomātājam ir tiesības, netraucējot Nomnieka normālu darbu, apskatīt Nomas objektu, lai pārbaudītu Līguma noteikumu izpildi.
- 4.5. Iznomātājs nav atbildīgs par Nomas objekta un tajā esošo materiālo vērtību apsargāšanu.

5. LĪGUMA DARBĪBAS TERMIŅŠ

- 5.1. Līgums stājas spēkā tā abpusējas parakstīšanas dienā un darbojas līdz tajā noteikto Pušu saistību pilnīgai izpildei. Nomnieks lieto Nomas objektu no _____.
- 5.2. Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa ar abu Pušu rakstisku piekrišanu.
- 5.3. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji pirms termiņa lauzt Līgumu, rakstiski brīdinot par to Nomnieku 1 (vienu) dienu pirms Līguma izbeigšanas dienas, gadījumā, ja:
 - 5.3.1. Nomnieks izmanto Nomas objektu Līgumā neminētajiem mērķiem un vajadzībām;
 - 5.3.2. Nomnieks pasludināts par maksātnespējīgu vai tiesā ir iesniegta prasība par Nomnieka pasludināšanu par maksātnespējīgu;
 - 5.3.3. Nomnieks nodevis Nomas objektu apakšnomā vai lietošanā trešajām personām bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas;
 - 5.3.4. Nomnieks nodara Nomas objektam kaitējumu, lietojams to neatbilstoši Līguma nosacījumiem vai nepildīdams kādas saistības vai pienākumus, kas paredzēti Līgumā;
 - 5.3.5. Nomnieks izmanto Nomas objektu tādā veidā, kas var to padarīt nelietojamu vai apdraudēt apkārtējo drošību un pārkāpums nav novērsts 15 (piecpadsmit) dienu laikā pēc attiecīgas rakstveida pretenzijas saņemšanas no Iznomātāja;
 - 5.3.6. Nomnieks patvaļīgi pārbūvē Nomas objektu;
 - 5.3.7. Nomnieks nokavējis Līgumā noteikto jebkuru maksāšanas termiņu par vairāk nekā 10 (desmit) dienām;
 - 5.3.8. Nomnieks kavējis vai nav veicis jebkuras citas Līgumā noteiktās saistības izpildi.
- 5.4. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma izpildes, ja Līgumu nav iespējams izpildīt tādēļ, ka 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.
- 5.5. Pusēm ir tiesības vienpusēji pirms termiņa lauzt Līgumu, rakstiski paziņojot par to otram Pusei 1 (vienu) kalendāro mēnesi iepriekš.
- 5.6. Šis līgumattiecības tiek uzskatītas par izbeigtām gadījumā, ja Puses izpildījušas savstarpējās saistības un nokārtojušas visus maksājumus, kādi noteikti Līgumā.
- 5.7. Nomas līguma termiņš var tikt pagarināts tikai vienu reizi līdz 10 (desmit) kalendārajām dienām, gadījumā, ja Nomnieks pēc Līguma termiņa beigām vēlas turpināt nomas attiecības, Nomnieks 3 (trīs) dienu laikā pirms Līguma termiņa beigām nosūta Iznomātājam paziņojumu.

6. NOMAS OBJEKTA ATBRĪVOŠANAS KĀRTĪBA

- 6.1. Pēc Līguma termiņa beigām vai tā pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā Nomnieks apņemas atbrīvot Nomas objektu pēdējā Līguma darbības dienā.
- 6.2. Par Nomas objekta nodošanu Puses paraksta pieņemšanas- nodošanas aktu. Līdz pieņemšanas – nodošanas akta parakstīšanas brīdim Nomnieks maksā nomas maksu un veic visus ar Nomas objektu saistītos maksājumus, Nomas objekta atbrīvošanas kavējuma gadījumā tiek piemērota Līguma 8.5. punktā noteiktā maksa.
- 6.3. Nomnieks, nododot Nomas objektu, apņemas izvest visas savas iekārtas un personisko īpašumu. Nomnieks drīkst paņemt tikai viņam piederošo īpašumu un tikai tos uzlabojumus, kurus iespējams atdalīt, nekaitējot Nomas objekta tehniskajam stāvoklim un izskatam.
- 6.4. Jebkura atstāta manta skaitās pamesta manta, un Iznomātājs var no tās atbrīvoties ar jebkuriem viņam ērtiem paņēmieniem, bet Nomniekam jāsedz visas Iznomātāja izmaksas sakarā ar mantas izvešanu.
- 6.5. Iznomātājam ir aizturējuma tiesība uz Nomas objektā esošo kustamo mantu ar tiesībām neizdot to Nomniekam tik ilgi, kamēr nav apmierināti visi Iznomātāja prasījumi pret Nomnieku.

7. PUŠU ATBILDĪBA

- 7.1. Saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem Puses ir savstarpēji materiāli atbildīgas par kādai no Pusēm otras Puses darbinieku vai pilnvaroto personu darbības vai bezdarbības dēļ nodarītajiem zaudējumiem.
- 7.2. Ja kaitējums Nomas objektam nodarīts Nomnieka vainas dēļ vai sakarā ar viņa darbību, Nomnieks apņemas novērst visus kaitējumus, turpinot maksāt nomas maksu.
- 7.3. Ja kaitējums Nomas objektam un tajās esošajām iekārtām nodarīts trešo personu vainas dēļ, Nomnieks patstāvīgi, neizvirzot pretenzijas Iznomātājam, apņemas atrisināt visus jautājumus, kas saistīti ar zaudējuma iemeslu novēršanu un kompensāciju.
- 7.4. Ja Nomnieks pirms termiņa lauž Līgumu tāda iemesla dēļ, kurš nav saistīts ar Iznomātāja pienākumu neizpildīšanu, Nomnieks apņemas segt Iznomātājam visus zaudējumus, kas radušies Līguma izbeigšanas rezultātā.
- 7.5. Ja iestājoties Līguma darbības termiņam, Nomnieks neatbrīvo Nomas objektu, Nomnieks maksā Iznomātājam līgumsodu no Līgumā noteiktās Nomas maksas divkārtšā apmērā par katru Nomas objekta atbrīvošanas kavējuma dienu pa, ievērojot Civillikumā noteikto 10% (desmit procenti) līgumsoda apmēru.
- 7.6. Ja kaut kādas Nomnieka rīcības dēļ Iznomātājam tiek noteiktas soda sankcijas, to skaitā par Nomas objekta neatbilstošu izmantošanu, atbildība par šīm sankcijām pilnībā pāriet uz Nomnieku, arī tādā gadījumā, ja soda sankcijas uzliktas pēc Līguma darbības termiņa beigām.
- 7.7. Iznomātājs nav atbildīgs par pārtraukumiem centrālās apkures sistēmas, elektroapgādes, ūdensapgādes un citu komunālo pakalpojumu sistēmu darbā, arī par avārijām, kā arī par avāriju sekām un zaudējumiem, ja tas noticis no Iznomātāja neatkarīgu iemeslu dēļ.
- 7.8. Iznomātājs nav atbildīgs par nelaimes gadījumiem un gadījumiem, kas beidzas ar nāvi, kā arī par īpašumam nodarītajiem zaudējumiem, ja tie notikuši sakarā ar Nomas objekta izmantošanu vai saistīti ar to. Šajā gadījumā Nomnieks uzņemas visu atbildību par to un apņemas patstāvīgi segt visus izdevumus.
- 7.9. Nomnieks uzņemas visus un jebkādus riskus, kas saistīti ar iespējamiem strīdiem par īpašuma tiesībām uz Nomas objektā esošo Nomnieka kustamo īpašumu un vienīgi Nomnieks atbild par visiem prasījumiem un saistībām, kas saistītas ar Nomas objektā esošo Nomnieka kustamo īpašumu.

8. NOBEIGUMA NOTEIKUMI

- 8.1. Abas Puses ir iepazinušās ar Līguma noteikumiem, kas pilnīgi atspoguļo viņu saskaņotu gribas izteikumu.
- 8.2. Visi Līguma grozījumi vai papildinājumi ir tā neatņemama sastāvdaļa, Puses tos noformē rakstveidā un pievieno Līgumam.
- 8.3. Iznomātāja reorganizācijas vai likvidācijas gadījumā visas tiesības un pienākumi saistībā ar Līgumu pāriet uz tiesību un saistību pārņēmēju.
- 8.4. Visi strīdi, nesaskaņas vai lūgumi, kas izriet no Līguma izpildes vai skar to, Līguma grozījumi, pārkāpumi, izbeigšanās, likumība, stāšanās spēkā vai skaidrojums (interpretācija) tiek izšķirti sarunu ceļā.
- 8.5. Ja radušos strīdu nav iespējams atrisināt sarunu ceļā, tad tas jāizskata tiesā, Latvijas Republikas normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā.
- 8.6. Ja kāds no Līguma noteikumiem zaudē juridisko spēku, tas neietekmē pārējos Līguma noteikumus.
- 8.7. Iznomātāja kontaktpersona ir _____ /amats, vārds, uzvārds, e-pasts, telefona numurs/.

- 8.8. Nomnieka kontaktpersona ir _____ /amats, vārds, uzvārds, e-pasts, telefona numurs/.
- 8.9. Līgums ir parakstīts ar drošu elektronisku parakstu un satur laika zīmogu. Iznomātājs ar drošu elektronisku parakstu parakstītu un laika zīmogu saturošu Līgumu vienas darba dienas laikā pēc Līguma parakstīšanas nosūta uz Nomnieka e-pasta adresi. Līguma parakstīšanas datums ir pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta un tā laika zīmoga datums.
- 8.10. Līgumam tiek pievienoti šādi Pielikumi e- dokumentu formātā:
- 8.10.1. 1. pielikums "Telpu plāns no kadastrālās uzmērīšanas lietas";
- 8.10.2. 2. pielikums "Zemesgabala plāns" uz 1 (vienas) lapas.

9. PUŠU REKVIZĪTI UN PARAKSTI:

Iznomātājs:

SIA "Rīgas ūdens"

Reģ. Nr. 40103023035

Zigfrīda Annas Meierovica bulvāris 1,

Rīga, LV – 1050

Tālrunis: 67088555

Nor. kods: LV68PARX0000833631125

Banka: AS "Citadele banka"

Kods: PARXLV22

e-pasts: rigasudens@rigasudens.lv

Valdes priekšsēdētājs

Nomnieks:

Reģ. Nr. _____

Tālrunis: _____

Nor. kods: _____

Banka: _____

Kods: _____

e-pasts: _____@_____

Dokumentu līgumslēdzējpusēs ir elektroniski parakstījušas ar drošu elektronisko parakstu un tas satur laika zīmogu

Uzziņa par nomājamo nekustamo īpašumu

Informācija par zemesgabalu	
Adrese	
Kadastra apzīmējums	
Platība	
Kadastrālā vērtība	
Informācija, par SIA "Rīgas ūdens" piederošu ēku (būvi), kas atrodas uz zemesgabala/tā daļas	
Adrese	
Kadastra apzīmējums	
Izmantošanas veids	
Informācija par nomas objektu – ēkai (būvei) piesaistīto zemesgabalu	
Nomas objekta platība	
Lietošanas mērķis	
Kadastrālā vērtība (ja nomājama zemesgabala daļa)	
Nomas maksas apmērs, tā aprēķins	
Cita informācija	
Informācija par īpašnieku	
Nosaukums / vārds, uzvārds	

Izstrādāja:

 V. Uzvārds, amats /*Dokumenta saskaņojuma vīzu un datumu skat. dok. el. kartītē EDUS/*