

## NEDZĪVOJAMO TELPU NOMAS LĪGUMS Nr. 2014/1-n

Rīgā,

2014.gada 14.jūlijā

**Latvijas Universitātes Cietvielu fizikas institūts** (turpmāk tekstā LU CFI), nodokļu maksātāja reģistrācijas Nr. LV90002124925, tā direktora Andra Šternberga personā, kurš rīkojas saskaņā ar nolikumu, turpmāk šā līguma tekstā saukts **Iznomātājs**, no vienas puses,

un SIA „Optometrijas centrs”, nodokļu maksātāja reģistrācijas Nr. LV40003105710, tās valdes priekšsēdētāja Vitolda Grabovska personā, kurš rīkojas saskaņā ar statūtiem, turpmāk šā līguma tekstā saukts **Nomnieks**, no otras puses, kopā saukti „Puses”,

saskaņā ar nomas tiesību izsoles par nedzīvojamo telpu nomu Ķengaraga ielā 8, Rīgā (izsoles identifikācijas Nr. LU CFI 2014/1-n) rezultātiem, noslēdz šādu nedzīvojamo telpu nomas līgumu (turpmāk – Līgums):

### 1. Līguma priekšmets

1.1. Iznomātājs pret atlīdzību nodod un Nomnieks pieņem lietošanā nekustāmā īpašuma Rīgā, Ķengaraga ielā 8 (kadastra apzīmējums 0100 072 0377 001) nedzīvojamās telpas (turpmāk – Telpas). Tiek iznomātas šādas nedzīvojamās telpas ēkas 1. stāvā:

Telpas Nr.	Telpas platība, m <sup>2</sup>
1	80,3
2	10,3
6	3,6
12	15,8
13	15,4

Iznomājamo telpu kopējā platība ir 125,4 m<sup>2</sup>. Visas telpas ir viens nomas objekts.

1.2. Telpas Nomnieks izmanto kā biroja telpas (birojs, pakalpojumu sniegšana vai tirdzniecība). Nomnieks nedrīkst nodot Telpas apakšnomā trešajai personai.

### 2. Līguma termiņš

2.1. Līgums stājas spēkā, kad abas Puses to ir parakstījušas, un ir spēkā līdz Pušu saistību pilnīgai izpildei.

2.2. Telpas tiek iznomātas līdz 2015.gada 31.decembrim.

2.3. Puses var pagarināt Telpu nomas termiņu līdz maksimālajam nomas termiņam – 2016.gada 31.decembrim par to savstarpēji vienojoties. Šāda vienošanās slēdzama rakstveidā, jāparaksta abām Pusēm un ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.

2.4. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku vismaz 14 (četrpadsmit) dienas iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomniekam zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī Nomnieka Telpām taisītos izdevumus, ja:

2.4.1. Nomnieks ilgāk kā 30 (trīsdesmit) dienas kavē Līgumā noteikto maksājumu izpildes termiņu;

2.4.2. pret Nomnieku uzsākts maksātnespējas process;

2.4.3. Nomnieks veic patvaļīgu Telpu vai to daļu pārbūvi, pārplānošanu, nojaukšanu, maina tās funkcionālo nozīmi, vai citādi prettiesiski bojā Telpas vai citu Iznomātāja īpašumu;

2.4.4. Nomnieks neievēro Līguma noteikumus, un ja 10 (desmit) dienu laikā pēc Iznomātāja rakstiska brīdinājuma saņemšanas attiecīgais Līguma pārkāpums tiek turpināts;

2.4.5. Nomnieks ir nodevis Telpas apakšnomā trešajai personai.

2.5. Iznomātājam ir tiesības, 1 (vienu) mēnesi iepriekš rakstveidā brīdinot Nomnieku, vienpusēji izbeigt Līgumu, neatlīdzinot Nomniekam zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Telpas nepieciešamas Iznomātāja darbības nodrošināšanai.

2.6. Nomniekam ir tiesības, 1 (vienu) mēnesi iepriekš rakstveidā brīdinot Iznomātāju, vienpusēji izbeigt Līgumu. Šādā gadījumā Nomnieks maksā nomas maksu par periodu līdz Telpu nodošanai atpakaļ Iznomātājam.

2.7. Puses var izbeigt Līgumu pirms termiņa, par to savstarpēji vienojoties. Šāda vienošanās slēdzama rakstveidā, jāparaksta abām Pusēm un ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.

### **3. Maksājumi un norēķinu kārtība**

3.1. Nomnieks maksā Iznomātājam ikmēneša nomas maksu kopā EUR 722,70 (septiņi simti divdesmit divi eiro 70 centi) apmērā, neskaitot pievienotās vērtības nodokli (turpmāk – PVN). PVN Līguma noslēgšanas brīdī ir 21% (divdesmit viens procents), kas ir EUR 151,77 (simt piecdesmit viens eiro 77 centi). Mēneša nomas maksas kopējā summa ar PVN ir EUR 874,47 (astoņi simti septiņdesmit četri eiro 47 centi).

3.2. Ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek grozīta PVN likme, Līguma kopējā summa ar PVN tiek grozīta bez atsevišķas Pušu vienošanās. Šādas PVN likmes izmaiņas stājas spēkā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Līguma summa bez PVN šādā kārtībā nevar tikt grozīta.

3.3. Papildus nomas maksai Nomnieks maksā par patērēto elektroenerģiju un karsto un auksto ūdeni saskaņā ar elektroenerģijas un karstā un aukstā ūdens skaitītāju rādījumiem, kā arī pakalpojuma sniedzēja noteikto tarifu. Elektroenerģijas un aukstā un karstā ūdens skaitījuma rādījumi par iepriekšējo mēnesi iesniedzami Iznomātājam līdz kārtējā mēneša 5. (piektajam) datumam.

3.4. Nomnieks maksā nekustamā īpašuma nodokli par Telpām.

3.5. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski nosūtot nomniekam attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt Līguma 3.1.punktā noteiktās nomas maksas apmēru bez atsevišķas vienošanās noslēgšanu, ja:

3.5.1. Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10% (desmit procenti) apmēru. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar trešo nomas gadu, atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;

3.5.2. 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;

3.5.3. vienu reizi divos gados, ja nākamajam nomas periodam un ir mainījušies iznomātāja Telpu plānotie pārvaldīšanas izdevumi, un aprēķinātā nomas maksas izmaiņu starpība ir vismaz 2% (divi procenti).

3.6. Nomas maksas maksājama no dienas, kad Nomniekam ir nodotas Telpas, ko apliecina abpusēji parakstīts pieņemšanas – nodošanas akts.

3.7. Nomnieks rēķina apmaksu veic 15 (piecpadsmit) dienu laikā no rēķina saņemšanas, veicot bankas pārskaitījumu uz Iznomātāja norādīto bankas kontu.

3.8. Par rēķina apmaksas dienu uzskatāma diena, kurā Nomnieks veicis bankas pārskaitījumu uz Izpildītāja bankas kontu.

3.9. Telpu apsaimniekošanu, izņemot Līguma 3.3.punktā minētie pakalpojumus un apkuri, Iznomātājs nenodrošina.

#### **4. Iznomātāja tiesības un pienākumi**

4.1. Iznomātājam ir tiesības:

4.1.1. Nomnieka pārstāvja klātbūtnē pārbaudīt Telpu stāvokli un to izmantošanu atbilstoši ekspluatācijas noteikumiem, iepriekš saskaņojot ar Nomnieku pārbaudes laiku;

4.1.2. avārijas gadījumā (ugunsgrēks, eksplozija, applūdināšana u.tml.) bez atsevišķas Nomnieka atļaujas saņemšanas jebkurā diennakts laikā piekļūt Telpām;

4.1.3. ja nomas attiecības tiek izbeigtas, sākot ar nomas termiņa pēdējām 60 (sešdesmit) dienām apmeklēt Telpas Nomnieka darba laikā kopā ar personām, kas vēlas Telpas nomāt, saskaņojot to ar Nomnieku ne mazāk kā 2 (divas) dienas pirms apmeklējuma;

4.1.4. uzsākt, veikt un pabeigt ēkas kārtējos (kosmētiskos) remontdarbus vai rekonstrukciju, informējot par darba izpildes termiņiem Nomnieku, ja šie remontdarbi varētu traucēt Nomniekam izmantot Telpas;

4.1.5. samazināt nomas maksu proporcionāli Nomnieka veiktajiem ieguldījumiem saskaņā ar Līguma 5.1.5.punktu. Nomas maksu var samazināt, ja Iznomātājs konstatē, ka Nomnieks attiecīgos ieguldījumus ir veicis. Par šādiem ieguldījumiem un uzlabojumiem netiek uzskatīti tādi ieguldījumi, kas ir specifiski nepieciešami Nomnieka vajadzībām. Par nomas maksas samazinājumu Puses slēdz atsevišķu vienošanos.

4.2. Iznomātājam ir pienākums:

4.2.1. nodot Nomniekam lietošanā Telpas saskaņā ar Līguma noteikumiem;

4.2.2. netraucēt Nomniekam lietot Telpas, ja tās tiek ekspluatētas atbilstoši vispārpieņemtām normām, ekspluatācijas un Līguma noteikumiem;

4.2.3. nodrošināt ēku, kurās atrodas Telpas, apsaimniekošanu, uzturēšanu un remontu, ēkas kopējo inženierkomunikāciju un tīklu funkcionēšanu, ēkas ārējās teritorijas un jumtu tīrīšanu, sniega un atkritumu izvešanu, deratizāciju un dezinfekciju, centrālās apkures sistēmas apkopi un remontu, ēkas kopējo ūdensvada un kanalizācijas sistēmu, elektroapgādes sistēmu apkopi un remontu atbilstoši ēkas tehniskajiem ekspluatācijas noteikumiem;

4.2.4. nodrošināt Nomnieku ar visiem tiem komunālajiem pakalpojumiem, kuru saņemšana ir vai būs atkarīga no Iznomātāja.

#### **5. Nomnieka tiesības un pienākumi**

5.1. Nomniekam ir tiesības:

5.1.1. nomas termiņa laikā netraucēti lietot iznomātās Telpas Līguma 1.2.punktā noteiktajam mērķim;

5.1.2. netraucēti izmantot visas koplietošanas telpas (gaiteni, kāpņu telpas u.tml.), kuru izmantošana nepieciešama normālai Telpu izmantošanai;

5.1.3. saņemot iepriekšēju Iznomātāja rakstisku piekrišanu, uzstādīt konstrukcijas, papildinājumus, zīmes, veikt labojumus un uzstādīt citus objektus Telpās un to apkārtņē;

5.1.4. beidzoties nomas termiņam, paņemt no Telpām uzstādītās konstrukcijas un citas iekārtas, kas ir Nomnieka īpašumā, nepasliktinot Telpu stāvokli, kāds pastāvēja Līguma noslēgšanas brīdī;

5.1.5. saņemot iepriekšēju Iznomātāja rakstisku piekrišanu un saskaņojot tāmi, uz sava rēķina veikt Telpu remontu, renovāciju, rekonstrukciju vai restaurāciju.

## 5.2. Nomnieks nav tiesīgs:

5.2.1. nodot Telpas apakšnomā trešajai personai, iekļāt nomas tiesības, slēgt sadarbības līgumus vai cita veida līgumus, kuru rezultātā trešā persona iegūtu tiesības uz Telpu un tā lietošanu;

5.2.2. veikt Telpu pārbūvi, pārplānošanu, izbūvi un ierīču pārtaisi bez projekta dokumentācijas un tāmes rakstiskas iepriekšējas saskaņošanas ar Iznomātāju un attiecīgajām valsts un/vai pašvaldības iestādēm;

5.2.3. veikt darbības, kas maina ēkas ārējo izskatu (fasādes logu noformējuma maiņa, reklāmu uzstādīšana u.c.), bez iepriekšējas saskaņošanas ar Iznomātāju.

## 5.3. Nomniekam ir pienākums:

5.3.1. lietot Telpas tikai Līguma 1.2.punktā noteiktajam mērķim un saskaņā ar Līguma noteikumiem;

5.3.2. ievērot vispārējos namīpašuma ekspluatācijas noteikumus, sanitārās un ugunsdrošības prasības;

5.3.3. ar savu darbību netraucēt Iznomātāja personāla darbību;

5.3.4. Līguma darbības laikā uzturēt Telpas, tajā izvietotās iekārtas un konstrukcijas, inženiertehniskos tīklus un komunikācijas lietošanai derīgā stāvoklī atbilstoši attiecīgo Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām un ekspluatācijas noteikumiem, nepieļaujot Telpu tehniskā un vispārējā stāvokļa pasliktināšanos;

5.3.5. saudzīgi attiekties pret ēku, kurā atrodas Telpas, un tai piegulošo teritoriju;

5.3.6. avārijas gadījumā nekavējoties par to informēt Iznomātāju un organizācijas, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkopi, veikt neatliekamus pasākumus avārijas seku likvidēšanai;

5.3.7. pirms telpu izmantošanas uzsākšanas, kā arī nepieciešamības gadījumā vēlāk Līguma izpildes laikā veikt Telpu labiekārtošanu, kārtējo (kosmētisko) remontu atbilstoši nomas mērķiem par saviem līdzekļiem, vismaz 1 (vienu) mēnesi iepriekš saskaņojot ar Iznomātāju veicamos remontdarbus, to apjomu, termiņus un izmaksas. Visi ar Telpu kārtējo (kosmētisko) remontu saistītie darbi jāveic atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, nodrošinot labu veikto darbu kvalitāti.

5.3.8. netraucēt Iznomātājam vai tā pārstāvjiem veikt Telpu tehnisko pārbaudi ar Nomnieku iepriekš saskaņotā laikā, nodrošinot Nomnieka pārstāvja piedalīšanos pārbaudes akta sastādīšanā un parakstīšanā;

5.3.9. par saviem līdzekļiem veikt ēkas, kurā atrodas Telpas, un/vai tai piegulošās teritorijas sakopšanas darbus, ja Nomnieka darbības rezultātā piegružota ēka vai tās apkārtne.

5.4. Telpās uzstādītās konstrukcijas, zīmes un citi objekti, ko Nomnieks ir uzstādījis saskaņā ar Līguma noteikumiem, ir Nomnieka īpašums.

## 6. Telpu pieņemšana un nodošana

6.1. Pēc Līguma spēkā stāšanās Iznomātājs 3 (trīs) darba dienu laikā nodod un Nomnieks pieņem lietošanā Telpas. Telpu pieņemšanu – nodošanu apliecina abpusēji parakstīts akts.

6.2. Izbeidzoties Telpu nomas termiņam, Nomnieks nekavējoties par saviem līdzekļiem atbrīvo telpas, noņemto visas konstrukcijas un citus objektus, ko Nomnieks uzstādījis saskaņā ar Līguma noteikumiem, un nodod Iznomātājam atpakaļ Telpas ne sliktākā stāvoklī, kādā tās tika saņemtas. Par šo faktu Puses sastāda un paraksta Telpu pieņemšanas – nodošanas aktu.

## 7. Pušu atbildība

7.1. Puse atbild otrai Pusei par visiem zaudējumiem, ko tā ir nodarījusi otrai Pusei ar Līguma neizpildi vai nepienācīgu izpildi.

7.2. Ja Nomnieks neveic Nomas maksas apmaksu Līguma 3.6.punktā noteiktajā termiņā, Nomnieks maksā Iznomātājam līgumsodu 0,1% (nulle komats viens procents) apmērā no

kavētā maksājuma summas par katru kavēto dienu. Līgumsoda kopējais apmērs nevar pārsniegt 10% (desmit procenti) no kavētā maksājuma summas.

7.3. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Pusi no saistību izpildes un zaudējumu atlīdzināšanas pienākuma.

## **8. Nepārvarama vara**

8.1. Puse tiek atbrīvota no atbildības par Līguma neizpildi vai nepienācīgu izpildi, ja šāda neizpilde vai nepienācīga izpilde iestājusies nepārvaramas varas dēļ. Ar nepārvaramu varu saprot apstākļus, kuru iestāšanās Puses neparedzēja un nevarēja paredzēt Līguma noslēgšanas brīdī, un kas nepakļaujas Pušu saprātīgai kontrolei. Pie šādiem apstākļiem pieskaitāmi ugunsgrēki, dabas stihijas, karadarbība, valsts varas un pārvaldes institūciju darbība u.c.

8.2. Par nepārvaramas varas apstākli nevar atzīt piegādātāju un citu sadarbības partneru saistību neizpildi vai nesavlaicīgu izpildi.

8.3. Puse, kas atsaucas uz nepārvaramas varas apstākļiem, nekavējoties, bet ne vēlāk kā 5 (piecu) dienu laikā no šādu apstākļu iestāšanās brīža, informē otru Pusi par šiem apstākļiem. Ja Puse neievēro paziņošanas termiņu, tā zaudē tiesības atsaukties uz nepārvaramas varas apstākļiem.

8.4. Ja Līguma nepārvaramas varas apstākļi turpinās ilgāk par 30 (trīsdesmit) dienām, jebkura Puse ir tiesīga vienpusēji izbeigt Līgumu. Šādā gadījumā nevienai Pusei nav tiesības prasīt no otras Puses zaudējumu atlīdzību.

## **9. Konfidencialitāte**

9.1. Konfidenciāla informācija Līguma ietvaros ir tāda rakstveidā vai citādā veidā fiksēta vai nefiksēta informācija, kurai ir faktiskā vai potenciālā mantiska vai nemantiska vērtība, kuras nonākšana citu personu rīcībā var radīt zaudējumus kādai no Pusēm un attiecībā, uz kuru Puse veikusi saprātīgus slepenības saglabāšanas pasākumus. Konfidenciāla informācija nav informācija, ko otra Puse ieguvusi patstāvīgi, nepārkāpjot likumu un Līguma noteikumus.

9.2. Puse neizpauž otras Puses konfidenciālo informāciju trešajām personām, un neizmanto to ne savā, ne trešo personu labā.

9.3. Puse nodod otras Puses konfidenciālu informāciju tikai tiem saviem darbiniekiem un apakšuzņēmējiem, kam tā nepieciešama Līguma izpildei un kas pirms tam rakstiski apņēmušies turēt šo informāciju noslēpumā, neizpauž to trešajām personām un neizmanto to ne savā, ne citu personu labā. Citām personām konfidenciālu informāciju var nodot tikai pēc tam, kad Puses rakstiski vienojas par nododamās konfidenciālās informācijas saturu, apjomu un saņēmēju, kā arī tad, ja šādu informāciju sniegt ir pienākums saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

9.4. Puse pēc otras Puses pieprasījuma iesniedz sarakstu ar visu to personu vārdiem un uzvārdiem, kam nodota Puses konfidenciālā informācija.

## **10. Noslēguma noteikumi**

10.1. Puses var grozīt un papildināt Līgumu, par to savstarpēji vienojoties. Šādi grozījumi un papildinājumi ir jānoformē rakstveidā, jāparaksta abām Pusēm un ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.

10.2. Par Līguma izpildi atbildīgā persona no Izmomātāja puses: Latvijas Universitātes Cietvielu fizikas institūta Saimniecības vadītājs Raitis Siatkovskis (tel. 67260545, e-pasts: [ISSP@cfi.lu.lv](mailto:ISSP@cfi.lu.lv)).

10.3. Par Līguma izpildi atbildīgā persona no Nomnieka puses: valdes priekšsēdētājs Vitolds Grabovskis (tel.67312731, e-pasts: [grabovsk@optika.lv](mailto:grabovsk@optika.lv)).

10.4. Visus strīdus un domstarpības, kas Pusēm rodas saistībā ar Līguma izpildi, Puses risina savstarpēju pārrunu ceļā. Ja strīdu vai domstarpības savstarpēju pārrunu ceļā Puses nevar atrisināt, strīdu vai domstarpības Puses risina Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

10.5. Ja mainās Puses juridiskais status vai rekvizīti, tad Puse par to nekavējoties ziņo otrai Pusei.

10.6. Ja kāds no Līguma noteikumiem zaudē spēku normatīvo aktu izmaiņu dēļ, pārējie Līguma noteikumi saglabā spēku.

10.7. Līgums ir sastādīts un parakstīts 2 (divos) eksemplāros, katrs uz 6 (sešām) lapām, un abiem Līguma eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks. Viens Līguma eksemplārs glabājas pie Iznomātāja, bet otrs – pie Nomnieka.

### 11. Pušu paraksti un rekvizīti

Iznomātājs:	Nomnieks:
Latvijas Universitātes Cietvielu fizikas institūts	SIA „Optometrijas centrs”
Juridiskā adrese: Ķengaraga iela 8, Rīga, LV-1063	Juridiskā adrese: Elijas 17-4, Rīga, LV-1050
	Biroja adrese: Elijas 17-4, Rīga, LV-1050
PVN reģ.Nr. LV90002124925	PVN reģ.Nr.: LV40003105710
Norēķinu konts: LV89UNLA0002000141725 Banka: AS SEB banka	Norēķinu konts: LV50HABA0001308031714 Banka: AS Swedbank
Bankas kods: UNLALV2X	Bankas kods: HABALV22

Iznomātājs:

paraksts



Nomnieks:

paraksts

Z.v.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Z. J. Borovskis".

