NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Jelgavā , Dambja iela 43

#### NOMAS LĪGUMS Nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Jelgavā, 2015. gada “ …. ” ………….….

**Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Slimnīca „Ģintermuiža”,** kas reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra Komercreģistrā 2004.gada 27.oktobrī ar vienoto reģistrācijas Nr. 40003407396, kuru saskaņā ar statūtiem pārstāv valdes loceklis Uldis Čāčus (turpmāk - IZNOMĀTĀJS), no vienas puses, un…………………....…….. pers. kods.(reģ.nr.) …………………………….. (turpmāk - NOMNIEKS), no otras puses,

(IZNOMĀTĀJS un NOMNIEKS kopā turpmāk– Puses, katrs atsevišķi - Puse), izsakot savu brīvi radušos gribu, bez maldiem un viltus, noslēdza Pusēm un to tiesību un pienākumu pārņēmējiem saistošu līgumu (turpmāk - Līgums) par turpmāk minēto:

**1. Līguma priekšmets**

1.1. IZNOMĀTĀJS nodod un NOMNIEKS pieņem lietošanā par maksunekustamo īpašumu Jelgavā, Dambja ielā 43 (kadastra Nr. 09000080540) 3651 kv.m. platībā (turpmāk - Īpašums). Īpašuma izvietojuma plāns dabā pievienots Līguma Pielikumā Nr.1.

1.2. Īpašumu NOMNIEKS izmantos atpūtas zonas iekārtošanai.

1.3. Ar 05.06.2006. starp Latvijas Republikas Veselības ministriju un sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Slimnīca „Ģintermuiža „” noslēgto līgumu Nr.54, nekustamais īpašums Jelgavā, Dambja ielā 43, nodots IZNOMĀTĀJAM apsaimniekošanā. Īpašums nav nostiprināts zemesgrāmatā

1.4. NOMNIEKS Īpašumu pieņem ar Īpašuma nodošanas un pieņemšanas aktu, kuru Puses paraksta 14 darba dienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas un, kas kļūs par Līguma neatņemamu sastāvdaļu (tiks pievienots kā Līguma Pielikums Nr.2).

1.5. Īpašums NOMNIEKAM ir ierādīts un zināms, un NOMNIEKS to pieņems tādā stāvoklī, kādā tas atradīsies Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas brīdī.

1.6. NOMNIEKS ir informēts, ka zemesgabala teritorijā ir noteikta ūdensvada, kanalizācijas tīklu un elektrisko tīklu aizsargjoslas, ka zemes uzmērīšanas lietā ir veikta zemes applūšanas riska atzīme 0,3651 ha platībā un ka zemes uzmērīšanas lietā ir veikta atzīme: „Aizsardzības zona ap kultūras pieminekli „Ģintermuiža”.

**2. Līguma termiņš**

2.1. Līgums stājas spēkā ar reģistrācijas brīdi Veselības ministrijā unir spēkā līdz 2027.gada 1. martam, un līdz brīdim, kad Puses pēc Līguma termiņa notecējuma ir pilnībā izpildījušas līgumsaistības.

2.2.Ja NOMNIEKS iesniedz pieteikumu Eiropas Savienības struktūrfondu, Kohēzijas fonda vai citu ārvalstu finanšu instrumentu projekta īstenošanai, kas paredz ieguldīt finanšu līdzekļus nomas objektā, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības pagarināt nomas objekta nomas līguma termiņu līdz 30 gadiem.

2.3. Ja nomas līgums tiek pagarināts atbilstoši līguma punkta 2.2. nosacījumiem, bet NOMNIEKS neiegūst tiesības īstenot minēto projektu, vai līgums ar investoru par projekta īstenošanu ar nomnieku tiek lauzts, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības vienpusēji mainīt pagarinājuma līguma termiņu.

**3. Maksājumi un norēķinu kārtība**

3.1. Nomas maksa (bez pievienotās vērtības nodokļa) par Līguma 1.1.punktā minētā Īpašuma lietošanu tiek noteikta no Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienas EUR ………… mēnesī, tas ir …. % gadā no zemes kadastrālās vērtības EUR 13033 uz 2015. gada 01.janvāri;

3.2. Pievienotās vērtības nodokļa (PVN) maksājumus NOMNIEKS veic papildus un vienlaicīgi ar nomas maksas samaksu, likumdošanā noteiktajā apmērā.

3.3. NOMNIEKS ieskaita IZNOMĀTĀJA kontā nomas maksu par vienu mēnesi ne vēlāk par kārtējā mēneša 25. (divdesmit piekto) datumu.

3.4. Neatkarīgi no nomas rēķina saņemšanas dienas NOMNIEKA pienākums ir maksāt nomas maksu 3.3.punktā noteiktajā termiņā. NOMNIEKS ir tiesīgs maksāt nomas maksu avansā, ievērojot 8.6. punktā noteikto.

3.5. NOMNIEKS par komunālajiem, apsaimniekošanas (atkritumu izvešana, sanitārie u.c. pakalpojumi u.c.) slēdz tiešos līgumus ar attiecīgo pakalpojumu sniedzējiem un saskaņā ar šiem līgumiem veic apmaksu.

3.6. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski nosūtot NOMNIEKAM attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt 3.1.punktā noteiktās Īpašuma nomas maksas apmēru bez papildu rakstveida vienošanās/grozījumu izdarīšanas Līgumā, ja:

3.6.1. Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņu dienu pārsniedz 10 (desmit) procentu apmēru. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar piekto nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;

3.6.2. saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība, mainījusies zemes kadastrālā vērtība. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījusies nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība.

3.6.3. Latvijas Republikas normatīvie akti paredzēs citu zemes nomas maksas apmēru un/vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību;

3.6.4. 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.

3.7. Līguma 3.6.1. un 3.6.4. apakšpunktā minētajos gadījumos izmaiņas nomas maksas apmērā stājas spēkā 30 (trīsdesmit) dienu laikā no attiecīgā paziņojuma nosūtīšanas dienas.

3.8. Visi Līgumā paredzētie maksājumi tiks uzskatīti par samaksātiem ar dienu, kad saņemti IZNOMĀTĀJA bankas kontā.

3.9. Par Līgumā noteikto maksājumu kavējumu NOMNIEKAM jāmaksā līgumsods 0,1 (vienas desmitās daļas) procenta apmērā no termiņā neapmaksātās summas par katru nokavēto dienu. Veiktā samaksa bez īpaša paziņojuma NOMNIEKAM vispirms ieskaitāma esošās kavējuma naudas apmaksai. Līgumsoda nomaksa neatbrīvo NOMNIEKU no pārējo ar šo līgumu uzņemto vai no tā izrietošo saistību izpildes.

3.10. Gadījumā, ja NOMNIEKS ar nodomu, aiz neuzmanības vai aiz nolaidības nepilda vai nepienācīgi pilda jebkuru no savām saistībām, izņemot maksājumu kavējumu, un pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma turpina nepildīt savas Līguma saistības vai nenovērš pārkāpuma sekas, NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM līgumsodu viena mēneša Īpašuma nomas maksas apmērā. Ar šī punkta piemērošanu IZNOMĀTĀJS neatsakās no citām šajā Līgumā vai normatīvajos aktos paredzētajām prasījuma tiesībām pret NOMNIEKU.

**4. Drošības nauda**

4.1.Desmit darba dienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas, bet ne vēlāk kā līdz Līguma 1.4.punktā minētā Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienai, NOMNIEKS iemaksā IZNOMĀTĀJA kontā Drošības naudu divu mēnešu nomas maksas (bez PVN) apmērā. Nepieciešamības gadījumā Līguma termiņam beidzoties, informējot NOMNIEKU, šī nauda var tikt izmantota zaudējumu, nokavēto maksājumu un līgumsoda atlīdzināšanai (pilnā vai daļējā apmērā), ja zaudējumi radušies NOMNIEKA vainas vai/un viņa rupjas neuzmanības dēļ.

4.2. Ja Līguma 1.5.punktā minētais Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akts netiek parakstīts NOMNIEKA vainas dēļ, iemaksātā Drošības nauda tiek uzskatīta kā NOMNIEKA samaksātais līgumsods par savu saistību nepildīšanu un tā paliek IZNOMĀTĀJA rīcībā.

4.3. NOMNIEKAM pēc IZNOMĀTĀJA prasības 10 (desmit) dienu laikā jāpapildina Drošības naudas summa līdz sākotnējam apmēram, ja IZNOMĀTĀJS Drošības naudu daļēji vai pilnīgi izlietojis saskaņā ar šī Līguma noteikumiem.

4.4. Beidzoties nomas attiecībām, pēc Līguma 8.7.punktā minētā Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta abpusējas parakstīšanas IZNOMĀTĀJS atmaksā NOMNIEKAM Drošības naudu tādā apmērā, kādā tā iemaksāta, vai tās atlikumu.

**5. IZNOMĀTĀJA tiesības un pienākumi**

5.1. IZNOMĀTĀJA tiesības:

5.1.1. briesmu gadījumos (ugunsgrēks, eksplozija, applūdināšana) iekļūt Īpašumā jebkurā dienas un nakts laikā. NOMNIEKAM ir jārūpējas par to, lai Īpašums būtu pieejams arī viņa prombūtnes laikā.

5.1.2. ja nomas attiecības tiek izbeigtas, sākot ar nomas termiņa pēdējām 60 (sešdesmit) dienām, apmeklēt Īpašumu kopā ar personām, kas vēlas Īpašumu nomāt, saskaņojot to ar NOMNIEKU ne mazāk kā divas dienas pirms apmeklējuma;

5.1.3. Latvijas Republikā spēkā esošo normatīvo aktu un nomas Līguma ietvaros veikt nepieciešamos pasākumus, lai novērstu briesmas vai avārijas sekas Īpašumā. NOMNIEKS nevar veicamos pasākumus nedz aizkavēt, nedz paildzināt. Pretējā gadījumā viņam ir jāatlīdzina IZNOMĀTĀJAM šajā sakarā radušās izmaksas un nodarītie zaudējumi. NOMNIEKAM ir jāpacieš šie darbi, viņš nevar nedz prasīt samazināt Īpašuma nomas maksu, nedz pieprasīt naudas atmaksāšanu, nedz zaudējumu segšanu;

5.1.4. sniegt par NOMNIEKU informāciju parādu piedziņas kompānijai, gadījumā, ja tiek kavēti Līgumā noteiktie maksājuma termiņi.

5.2. IZNOMĀTĀJA pienākumi:

5.2.1. netraucēt NOMNIEKAM lietot iznomāto Īpašumu.

**6. NOMNIEKA tiesības un pienākumi**

6.1. NOMNIEKA tiesības:

6.1.1. uzstādīt konstrukcijas, papildinājumus, zīmes, veikt labojumus un uzstādīt objektus Īpašumā (ārpusē), kas ir un paliks NOMNIEKA īpašums, un tos NOMNIEKS jebkurā laikā varēs noņemt. Šiem darbiem nepieciešama IZNOMĀTĀJA rakstiska piekrišana un būvvaldes saskaņojums.

6.1.2. nodot Īpašumu vai tā daļu apakšnomā saskaņojot ar IZNOMĀTĀJU;

6.1.2.1. apakšnomas līgums stājas spēkā ar reģistrācijas brīdi IZNOMĀTĀJA lietvedībā. Reģistrācijai NOMNIEKAM jāiesniedz IZNOMĀTĀJAM viens parakstīts apakšnomas līguma eksemplārs;

6.1.2.2. apakšnomas līgumā jāparedz noteikums, ka Līguma izbeigšanās/laušanas gadījumā, IZNOMĀTĀJAM nav jāatlīdzina apakšnomniekiem ar apakšnomas līguma izbeigšanu saistītos zaudējumus;

6.1.2.3. apakšnomas līguma termiņš nevar pārsniegt Līguma termiņu.

6.2. NOMNIEKS nav tiesīgs:

6.2.1. bez IZNOMĀTĀJA rakstiskas piekrišanas slēgt sadarbības vai cita veida līgumus, kā rezultātā trešā persona iegūtu tiesības uz Īpašuma vai tā daļas pilnīgu vai daļēju lietošanu;

6.2.2. ieķīlāt vai kā citādi izmantot darījumos ar trešajām personām ar šo Līgumu noteiktās nomas tiesības;

6.2.3. pirms nomas termiņa beigām patvaļīgi atstāt Īpašumu.

6.3. NOMNIEKA pienākumi:

6.3.1. lietot nekustamo īpašumu, nodrošinot tā sakopšanu un uzturēšanu kārtībā, kā arī uzņemties pilnu atbildību par normatīvo aktu izpildi, kas attiecas uz zemes lietošanu un aizsardzību;

6.3.2. Ievērot normatīvos aktus kultūras pieminekļu aizsardzības jomā un Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumus par kultūras pieminekļu izmantošanu un saglabāšanu.

6.3.3. godprātīgi pildīt savas šajā Līguma atrunātās saistības, precīzi un savlaicīgi norēķināties ar IZNOMĀTĀJU par Īpašuma lietošanu saskaņā ar šī Līguma noteikumiem;

6.3.4. uzturēt nomāto Īpašumu labā kārtībā, nepasliktinot tā vispārējo stāvokli visā šī Līguma darbības laikā, nodrošināt teritorijas ārējās apkopes darbus, organizēt atkritumu izvešanu, kā arī ievērot vispārējos Īpašuma ekspluatācijas noteikumus, sanitārās un ugunsdrošības prasības, saņemt nepieciešamās atļaujas valsts un pašvaldību iestādēs, kas nepieciešamas NOMNIEKA saimnieciskās darbības veikšanai.

6.3.5. būt materiāli atbildīgam par nelaimes gadījumiem, Īpašuma inženiertehnisko tīklu un komunikāciju bojājumiem, kas notiek Īpašumā NOMNIEKA, tā pilnvaroto personu vai darbinieku vainas, bezdarbības vai rupjas neuzmanības dēļ;

6.3.6. avārijas situācijas gadījumā nekavējoties par to informēt organizācijas, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkopi, veikt neatliekamos pasākumus avārijas likvidēšanai;

6.3.7. Īpašuma apgrūtinātas lietošanas gadījumā nekavējoties informēt IZNOMĀTĀJU par apgrūtinājuma raksturu un piedalīties apsekošanas akta sastādīšanā un parakstīšanā;

**7. Atbildība**

7.1. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par Līguma nepildīšanu, ja tā rodas pēc Līguma noslēgšanas nepārvaramas varas vai ārkārtēju apstākļu ietekmes rezultātā, kurus attiecīgā Puse nevarēja ne paredzēt, ne novērst, ne ietekmēt, un, par kuru rašanos tās nenes atbildību, tas ir stihiskas nelaimes, kara darbība, blokāde, civiliedzīvotāju nemieri, streiki.

**8. Līguma laušana un Īpašuma atbrīvošana**

8.1. Pusēm rakstiski vienojoties, Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa jebkurā laikā.

8.2*.* IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski informējot NOMNIEKU vismaz 14 (četrpadsmit) dienas iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot NOMNIEKA zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja:

8.2.1. NOMNIEKS ilgāk kā 30 (trīsdesmit) dienas pēc Līgumā noteiktā termiņa nemaksā Līgumā paredzētos maksājumus pilnā apmērā, tajā skaitā nemaksā nomas maksu;

8.2.2. netiek izpildīti Īpašuma izmantošanas nosacījumi, tajā skaitā NOMNIEKS izmanto Īpašumu citiem mērķiem nekā 1.2.punktā minētajiem, un, ja 10 (desmit) dienu laikā pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma, attiecīgais pārkāpums netiek novērsts, vai arī netiek sasniegts Līguma mērķis, ar kuru IZNOMĀTĀJAM bija tiesības rēķināties;

8.2.3. Līguma neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod IZNOMĀTĀJAM pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;

8.2.4. NOMNIEKAM ar tiesas spriedumu konstatēts maksātnespējas stāvoklis, kurā tas nespēj nokārtot savas parādu saistības;

8.2.5. NOMNIEKS 10 (desmit) dienu laikā pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma saņemšanas, turpina pārkāpt citus Līguma noteikumus.

8.3. Puses vienojas, ka Līgums tiek izbeigts pēc NOMNIEKA iniciatīvas, ja NOMNIEKS noteiktā termiņā nesamaksā Līguma 4.1.punktā minēto Drošības naudu vai NOMNIEKS nav parakstījis Līguma 1.4.punktā minēto Īpašuma nodošanas un pieņemšanas aktu.

8.4. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski informējot NOMNIEKU trīs mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot NOMNIEKA zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Īpašums IZNOMĀTĀJAM nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai Latvijas Republikā spēkā esošajos normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.

8.5. Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa Pusēm vienojoties, ja Līguma darbības laikā radušies neparedzami apstākļi un tādā veidā tiek nodrošināta Īpašuma efektīvāka izmantošana.

8.6. NOMNIEKS var atteikties no Īpašuma lietošanas, vienpusēji atkāpjoties no Līguma, trīs mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot IZNOMĀTĀJAM. Šādā gadījumā NOMNIEKAM nav tiesību prasīt uz priekšu samaksātās nomas maksas atmaksu.

8.7. Pēc Līguma izbeigšanās divu darba dienu laikā NOMNIEKS nodod IZNOMĀTĀJAM Īpašumu ar nodošanas un pieņemšanas aktu.

**9. Citi noteikumi**

9.1. Puses garantē, ka personai, kas slēdz Līgumu, ir visas likumiskās tiesības, juridiskais pamats un attiecīgs pilnvarojums, lai slēgtu Līgumu un uzņemtos tajā noteiktās saistības.

9.2. Parakstot Līgumu, Puses apliecina, ka Līgumu no tā parakstīšanas brīža pildīs godprātīgi.

9.3. Līgums ir sastādīts latviešu valodā uz 6 (sešām) lapām un parakstīts trīs eksemplāros, no kuriem divi paliek IZNOMĀTĀJAM, viens NOMNIEKAM. Visiem trīs Līguma eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks.

9.4. Visi strīdi, kas rodas Līguma sakarā, vispirms tiek risināti Pušu savstarpējās sarunās. Ja sarunas strīdus neatrisina, tie tiks izšķirti saskaņā ar normatīvajiem aktiem.

9.5. Ja kādi Līguma punkti kļūst pretrunā ar likumu, tas neietekmē Līguma darbību kopumā. Spēkā neesošie punkti ir jāaizstāj ar citiem Līguma mērķim un saturam atbilstošiem punktiem.

9.6. Visi paziņojumi Līguma sakarā nosūtāmi uz zemāk minētām adresēm, un visi paziņojumi, izņemot rēķinus, tiek uzskatīti par saņemtiem, kad nogādāti personīgi vai pa faksu ar saņemšanas apstiprinājumu, vai trīs dienas pēc tam, kad nosūtīti pa pastu Latvijas teritorijā ierakstītā vēstulē. Mainot savu nosaukumu, adresi vai citus rekvizītus katra Puse apņemas septiņu dienu laikā paziņot otrai Pusei par izmaiņām.

9.7. Šis parakstītais Līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Nekādi mutiski grozījumi netiks uzskatīti par Līguma noteikumiem. Jebkuri grozījumi Līguma noteikumos, izņemot 3.8.punktā minētos, stājas spēkā tikai tad, kad tie tiek noformēti rakstiski un tos paraksta abas Puses.

9.8. Savstarpējās Pušu attiecības, kas netika paredzētas Līgumā, ir regulējamas saskaņā ar normatīviem aktiem.

**10. Pušu juridiskās adreses, rekvizīti un paraksti:**

**IZNOMĀTĀJS: NOMNIEKS:**

VSIA „Slimnīca „Ģintermuiža””

Filozofu 69, Jelgava, LV-3008

Tālr.63026690, fakss 63007126

Reģ. Nr. 40003407396

AS „Swedbank”

Bankas kods: HABALV22

Konta Nr.LV36HABA0140705715600

Valdes loceklis

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

U.Čāčus

Pielikumā: 1. Īpašuma izvietojuma plāns dabā.

2. Īpašuma nodošanas un pieņemšanas akts.