

TELPU NOMAS LĪGUMS Nr. 02-05/64/21

Rīgā, 2021. gada 1. februārī

SIA "Rīgas Centrāltirgus", reģistrācijas Nr. 50003249741, juridiskā adrese Rīgā, Nēģu ielā 7, LV-1050, kuras vārdā uz statūtu pamata rīkojas tās valdes priekšsēdētājs Artis Druvinieks un valdes loceklis Kaspars Zauls, turpmāk saukts – Iznomātājs, no vienas puses, un

SIA Otrā telpa, reģistrācijas Nr. 40203111423, juridiskā adrese Katrīnas dambis 17 - 12, Rīga, LV-1045, kuras vārdā uz statūtu pamata rīkojas tās valdes locekle Olga Konstantinoviča-Maksimova, turpmāk saukts – Nomnieks, no otras puses,

katra atsevišķi saukta „Puse”, bet kopīgi „Puses”, bez viltus, maldības un spaidiem pamatojoties uz AS „Rīgas Centrāltirgus” valdes 28.01.2021. lēmumu Nr. 02-1/33 (Prot. Nr. 4), noslēdz sekojoša satura līgumu (turpmāk – Līgums):

1. Līguma priekšmets

- 1.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem nomā nedzīvojamās telpas Nr. 20. līdz 23. ar kopējo platību 28,3 kv. m. un daļu no telpas Nr. 1 ar platību 5 kv. m. pie ieejas telpās Nr. 20. līdz 23., kopā 33,3 kv. m. platībā, Gastronomijas paviljona ēkā Rīgā, Centrāltirgus ielā 3 k.2 (kadastra apzīmējums 01000040071063), telpu grupā 005, turpmāk sauktas “Telpas”. Telpu plāns tiek pievienots šim Līgumam (pielikums Nr.1) un ir šī Līguma neatņemama sastāvdaļa.
- 1.2. Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Rīgā, Centrāltirgus ielā 1 nostiprinātas Rīgas pilsētas pašvaldībai Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.851.
- 1.3. Telpas tiek iznomātas maksas sabiedriskās tualetes darbības nodrošināšanai, bez pārbūves tiesībām. Telpas tiek nodotas Nomniekam tādā stāvoklī, kas piemērots to ekspluatācijai atbilstoši Līguma nosacījumiem.

2. Līguma termiņš

- 2.1. Līgums stājas spēkā 2021. gada 1. februārī.
- 2.2. Nomas termiņš tiek noteikts līdz 2021. gada 31. decembrim.
- 2.3. Pēc šī Līguma 2.2. punktā minētā nomas termiņa izbeigšanās, Pusēm savstarpēji vienojoties, Līguma termiņš var tikt pagarināts, noslēdzot par to rakstveida vienošanos.
- 2.4. Nomniekam ir pienākums paziņot Iznomātājam par vēlēšanos pagarināt Līguma termiņu ne vēlāk kā vienu mēnesi pirms Līgumā noteiktā termiņa beigām.

3. Samaksas noteikumi

- 3.1. Par šī Līguma 1. punktā noteiktām Telpām Nomnieks maksā sekojošus ikmēneša nomas maksājumus:
 - 3.1.1. nomas maksa par Telpām tiek noteikta sekojošā apmērā - no Līguma spēkā stāšanās brīža līdz 30.04.2021. - 2,50 EUR/m² jeb EUR 83,25 par Telpām kopā mēnesī, no 01.05.2021. līdz 31.08.2021. - 3,50 EUR/m² jeb EUR 116,55 par Telpām kopā mēnesī un no 01.09.2021. līdz 31.12.2021. - 4,00 EUR/m² jeb EUR 133,20 par Telpām kopā mēnesī. Papildus nomas maksai tiek piemērota PVN standartlikme atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīviem aktiem.
 - 3.1.2. Nomnieks papildus maksā Iznomātājam nomas maksu nekustamā īpašuma nodokļa apmērā proporcionāli aizņemtajai platībai saskaņā ar Rīgas domes aprēķinu.
- 3.2. Šī Līguma 3.1. punktā noteiktos maksājumus Nomnieks maksā saskaņā ar Iznomātāja izrakstītiem rēķiniem līdz kārtējā mēneša 20. (divdesmitajam) datumam par kārtējo mēnesi, veicot pārskaitījumu Iznomātāja norādītā kontā bankā.
- 3.3. Par iepriekšējā mēnesī izlietoto elektroenerģiju un citiem komunālajiem pakalpojumiem, Nomnieks maksā Iznomātājam līdz mēneša 20. (divdesmitajam) datumam saskaņā ar tā piedādītiem rēķiniem, veicot pārskaitījumu Iznomātāja norādītā kontā bankā.
- 3.4. Rēķini par nomu un komunālajiem pakalpojumiem Nomniekam tiek nosūtīti līdz kārtējā mēneša 15. (piecpadsmitajam) datumam uz e-pastu _____@_____ vai Nomnieks tos saņem personīgi ierodoties pie Iznomātāja. Rēķinu nesaņemšana neatbrīvo Nomnieku no Līgumā noteikto maksājumu veikšanas. Rēķini tiek sagatavoti elektroniski un ir derīgi bez paraksta. Par maksājuma veikšanas dienu tiek uzskatīta diena, kurā maksājuma summa ieskaitīta Iznomātāja kontā bankā.
- 3.5. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji izmainīt:

- 3.5.1. nomas maksu saskaņā ar SIA „Rīgas Centrāltirgus” valdes lēmumiem, Saeimas, Ministru kabineta un Rīgas domes noteiktajām nodokļu, nodevu, tarifu un citu maksājumu izmaiņām, atbilstoši LR Valsts zemes dienesta noteiktajai kadastrālajai vērtībai, rakstveidā par to paziņojot Nomniekam vienu mēnesi iepriekš;
- 3.5.2. nomas maksu, ja ir saņemts Nomnieka iesniegums par šajā Līgumā noteiktās nomātās platības izmaiņām;
- 3.5.3. komunālo pakalpojumu maksas apmēru atbilstoši attiecīgo pakalpojumu sniedzēju noteikto tarifu izmaiņām.
- 3.6. Nomnieks 10 (desmit) darba dienu laikā no šī Līguma parakstīšanas dienas iemaksā Iznomātāja norādītā kontā bankā vai Iznomātāja kasē drošības naudu EUR 161,17, t.sk., PVN, apmērā. Iznomātājs ir tiesīgs Drošības naudu izmantot Līguma darbības pēdējā mēneša nomas maksas un komunālo maksājumu samaksai, kā arī Iznomātāja zaudējumu segšanai, kas viņam radušies, ja Nomnieks nepilda kādu no Līguma nosacījumiem.
- 3.7. Pēc Līguma termiņa notecējuma, gadījumā, ja Iznomātājam Līguma izpratnē nav nekādu pretenziju pret Nomnieku un Nomnieks ir apmaksājis visus no Līguma izrietošos maksājumus un līgumsodu, Iznomātājs 10 (desmit) darba dienu laikā atmaksā Nomniekam Drošības naudu vai tās atlikušo daļu.
- 3.8. Par laikā nenomaksātiem Iznomātāja piestādītiem rēķiniem Nomnieks maksā Iznomātājam līgumsodu 0,5% (piecas procenta desmitdaļas) apmērā no laikā nenomaksātās summas par katru nokavēto dienu.

4. Pušu pienākumi un tiesības

- 4.1. Telpu stāvoklis Nomniekam ir zināms. Telpas tiek iznomātas tādā stāvoklī, kādā tās ir nodošanas dienā un kāds ir fiksēts Līgumam pievienotajā Telpu pieņemšanas-nodošanas aktā, ko no Iznomātāja puses ir pilnvarota parakstīt Nekustamā īpašuma daļas vadītāja.
- 4.2. Nomnieks apņemas par saviem līdzekļiem līdz 28.02.2021. veikt Telpu pielāgošanu atbilstoši Līguma 1.3.punktā norādītajam izmantošanas mērķim, t.sk., Telpu aprīkošanu ar trūkstošo inventāru un darba vietas uzstādīšana Gastronomijas paviljona ēkas telpu grupas 005 telpas Nr.1 daļā pie ieejas tualetes telpās Nomnieka darbiniekam, kurš veiks maksas tualetes ikdienas darbības uzraudzību un apmeklētāju apkalpošanu. Nomnieka pienākums ir līdz 10.02.2021. rakstveidā saskaņot ar Iznomātāju uzstādāmās darba vietas tehnisko un vizuālo risinājumu un līdz 28.02.2021. nodot Iznomātājam veiktos Telpu aprīkošanas darbus ar trūkstošo inventāru un darba vietas uzstādīšanas darbus atbilstoši nomas līguma noteikumiem. Nomniekam ir tiesības uzsākt maksas sabiedrības tualetes pakalpojumu sniegšanu Telpās tikai pēc šajā lēmuma punktā minētā nodošanas-pieņemšanas akta abpusējas parakstīšanas.
- 4.3. Nomniekam ir pienākums visā Līguma darbības laikā veikt visas nepieciešamās darbības, lai nepasliktinātu iznomāto Telpu tehnisko stāvokli. Telpu kārtējais remonts veicams atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Izdevumus par minētajiem remontdarbiem sedz Nomnieks.
- 4.4. Jebkurus būvdarbus Nomniekam ir tiesības uzsākt tikai pēc veicamo darbu, to apjomu, plānoto ieguldījumu apjomu un tāmju saskaņošanas ar Iznomātāju un attiecīgas būvatļaujas saņemšanas.
- 4.5. Nomnieks uzņemas pilnu atbildību par Telpu ekspluatāciju, slēdz līgumus par pakalpojumiem, ko nevar piegādāt/nodrošināt Iznomātājs, nodrošina un seko sanitāro normu un ugunsdrošības noteikumu ievērošanai, par avārijas situācijām nekavējoties paziņo organizācijām, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpi, veic neatliekamus pasākumus avārijas likvidēšanai un informē Iznomātāju.
- 4.6. Nomnieks veic Telpu apsardzi pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem.
- 4.7. Ja Nomniekam, Līguma darbības laikā, kā arī atbrīvojot Telpas un nododot tās Iznomātājam, tiek atklāti Telpām un tajās esošajām iekārtām nodarīti bojājumi un/vai defekti, kas nav samērojami ar saprātīgu nolietojumu pakāpi, šo bojājumu un/vai defektu novēršanu sedz Nomnieks.
- 4.8. Pēc Līguma termiņa beigām vai Līgumu laužot pirms termiņa, Telpās izdarītās pārbūves, jauninājumus un uzlabojumus Nomnieks nodod Iznomātājam bez atlīdzības ar pieņemšanas – nodošanas aktu, atstājot iznomāto Telpas labā tehniskā kārtībā, visas šīs pārbūves, jauninājumi un uzlabojumi pēc Līguma termiņa beigām pāriet Iznomātāja īpašumā.
- 4.9. Nomniekam nav tiesības nodot iznomātās Telpas apakšnomā bez iepriekšējas Iznomātāja rakstiskas piekrišanas.

- 4.10. Nomniekam ir pienākums izpildīt pašvaldības institūciju un Iznomātāja prasības, kas attiecas uz Telpu uzturēšanu kārtībā, ļaut Iznomātāja pārstāvjiem veikt visu Telpu tehnisko pārbaudi, nodrošināt pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā.
- 4.11. Nomniekam ir pienākums ievērot Centrāltirgus noteikumus par tirgus iekšējo kārtību.
- 4.12. Iznomātājs nodrošina Telpā normālu inženiertehnisko tīklu, komunikāciju darbību un elektroenerģijas padevi. Gadījumā, ja elektroenerģija un citi komunālie pakalpojumi netiek nodrošināti no Iznomātāja neatkarīgu iemeslu dēļ, Iznomātājs nenes nekādu atbildību.
- 4.13. Iznomātājs apņemas ar savu darbību netraucēt Nomnieku tā nomāto Telpu lietošanā, ja tā atbilst šī Līguma prasībām, normatīviem aktiem un tirgus noteikumiem.
- 4.14. Iznomātājam ir tiesības:
 - 4.14.1. pieprasīt nomas maksas apmaksu šajā Līgumā noteiktā kārtībā;
 - 4.14.2. dot Nomniekam saistošus norādījumus par sanitāri tehnisko un/vai par citu Telpu lietošanu reglamentējošu normu ievērošanu.
 - 4.14.3. Nomnieka darba laikā veikt Telpu apskati, Telpās izvietoto komunikāciju funkcionēšanas kontroli, kā arī komunikāciju avārijas gadījumos iekļūt Telpās ārpus Nomnieka darba laika.
- 4.15. Visus priekšmetus, kuri atradīsies Telpā pēc Līguma darbības termiņa vai darbības faktiskās izbeigšanās dienas, Iznomātājs ir tiesīgs uzskatīt par pamestu mantu, kā arī Iznomātājs ir tiesīgs ar tiem brīvi rīkoties pēc saviem ieskatiem. Šajā gadījumā Nomnieks nav tiesīgs pieprasīt jebkādu kompensāciju par pamesto mantu.
- 4.16. Puses apņemas 10 (desmit) darba dienu laikā rakstiski paziņot otram pusei par rekvizītu maiņu. Vainīgā puse uzņemas visu atbildību par sekām, kas rodas, pārkāpjot šos noteikumus.
- 4.17. Nomniekam netiek atlīdzināti jebkādi izdevumi vai ieguldījumi Telpās (ne nepieciešamie, ne derīgie, ne greznuma).

5. Līguma izbeigšana un pretenziju iesniegšanas kārtība

- 5.1. Iznomātājs ir tiesīgs izbeigt Līgumu pirms termiņa, vienu mēnesi iepriekš nosūtot rakstisku paziņojumu Nomniekam, ja:
 - 5.1.1. Nomnieks nepilda vai nepienācīgi pilda Līgumā noteiktās saistības;
 - 5.1.2. Nomnieks bojā vai postā nomātās Telpas;
 - 5.1.3. Nomnieks bez Iznomātāja piekrišanas Telpas nodod apakšnomā;
 - 5.1.4. Nomnieks izmanto Telpas citiem mērķiem nekā Līguma 1.3. punktā minēts.
 - 5.1.5. Telpas ir nepieciešamas Iznomātāja attīstībai (rekonstrukcijai, remontam, celtniecībai u.c.);
 - 5.1.6. tiek laužts nekustamā īpašuma nomas līgums starp Rīgas pilsētu un AS "Rīgas Centrāltirgus" par šī Līguma 1.1.punktā minētām Telpām;
- 5.2. Iznomātājs ir tiesīgs lauzt Līgumu pirms termiņa 5 (piecas) dienas pirms tam paziņojot:
 - 5.2.1. ja šajā Līgumā noteikto Nomnieka maksājumu parāda summa (kopā ar līgumsodu) pārsniedz 2 (divu) mēnešu nomas maksu summu. Vēlāka parāda samaksa neizslēdz Iznomātāja tiesības izbeigt Līgumu uz šāda pamata;
 - 5.2.2. ja tiesā ir iesniegta prasība par Nomnieka atzīšanu par maksātnespējīgu;
 - 5.2.3. ja Nomnieks bez brīdinājuma ir pametis Īpašumu, ir apturēta vai izbeigta Nomnieka komercdarbība, kā rezultātā var kļūt neiespējama šī Līguma izpilde;
 - 5.2.4. ja tiesībsargājošās iestādes Telpās konstatē kādu normatīvajos aktos aizliegtu darbību veikšanu vai aizliegtu preču pārdošanu, uzglabāšanu vai piedāvāšanu.
- 5.3. Līgums var tikt priekšlaicīgi izbeigts, abām Pusēm vienojoties.
- 5.4. Nomnieks var atteikties no Telpu nomas, 30 (trīsdesmit) dienas iepriekš rakstiski paziņojot Iznomātājam. Šādā gadījumā Iznomātājam nav pienākuma atlīdzināt Nomniekam zaudējumus, izdevumus, kā arī Nomniekam nav tiesību prasīt arī uz priekšu samaksātās nomas maksas atdošanu.
- 5.5. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo Nomnieku no pienākuma izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmis saskaņā ar Līgumu.
- 5.6. Iznomātājam ir aizturējuma tiesība uz Nomnieka mantu, kas atrodas Telpās, Telpas aizslēdzot un neielaižot Nomnieku, ciktāl tā ir nepieciešama Līguma saistību izpildes nodrošināšanai.
- 5.7. Pēc Līguma termiņa beigām vai jebkuros citos Līguma izbeigšanas gadījumos Nomniekam jāatbrīvo Telpas šī Līguma izbeigšanas dienā vai citā Iznomātāja norādītajā termiņā un jānodod tās Iznomātājam labā stāvoklī. Ar Telpu labo stāvokli šī Līguma izpratnē saprotams tāds Telpu stāvoklis, kas nav sliktāks par to stāvokli, kāds bija Līguma parakstīšanas brīdī, izņemot dabisko nolietojumu.

- 5.8. Ja pēc nomas Līguma izbeigšanas Nomnieka vainas dēļ Telpas netiek savlaicīgi atbrīvotas un nodotas Iznomātājam, Nomniekam jāveic samaksa par Telpu faktisko izmantošanu un jāmaksā līgumsods 1,5% (viena procenta un piecas procenta desmitdaļas) apmērā no mēneša maksājumu summas par katru nokavēto dienu līdz Telpu nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienai, kā arī jāsedz Iznomātājam visi zaudējumi, kādi Iznomātājam ir nodarīti sakarā ar Telpu savlaicīgu neatbrīvošanu.

6. Garantijas

- 6.1. Iznomātājs garantē, ka Nomnieks var netraucēti izmantot minētās Telpas Līguma termiņā bez jebkāda pārtraukuma vai traucējuma no Iznomātāja puses.
- 6.2. Iznomātājs apliecina, ka ir Īpašuma tiesiskais valdītājs, kuram ir pilnvaras slēgt šo Līgumu.
- 6.3. Nomnieks garantē, ka persona, kas slēdz šo Līgumu juridiskās/fiziskās personas vārdā, ir attiecīgi pilnvarota slēgt šo Līgumu.

7. Citi noteikumi

- 7.1. Nomas attiecības ir saistošas Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem.
- 7.2. Visi paziņojumi un uzaicinājumi, kas nosūtīti ar ierakstītām vēstulēm uz Līgumā norādītajām Pušu adresēm, uzskatāmi par iesniegtiem uz pasta zīmoga norādītajā datumā.
- 7.3. Parakstītais Līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Jebkuras izmaiņas stāties spēkā tikai tad, kad tās tiks noformētas rakstiski kā pielikumi Līgumam un tās parakstīs abas līgumslēdzējas Puses. Līguma pielikumi ir neatņemamas Līguma sastāvdaļas.
- 7.4. Ja spēku zaudē kāds no Līguma nosacījumiem, tas neietekmē pārējo Līguma nosacījumu spēkā esamību.
- 7.5. Jebkurš strīds tiek risināts sarunu ceļā. Ja Puses nevar atrisināt strīdu sarunu ceļā, tas tiek izšķirts pēc prasītāja izvēles tiesā LR normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā vai arī Rīgas šķīrējtiesā, saskaņā ar šīs šķīrējtiesas reglamentu, viena šķīrējtiesneša sastāvā, latviešu valodā.
- 7.6. Līgums ir sastādīts uz 5 (piecām) lapām 2 (divos) eksemplāros (ar pielikumu Nr.1), no kuriem viens eksemplārs paliek Nomniekam, viens eksemplārs – Iznomātājam.

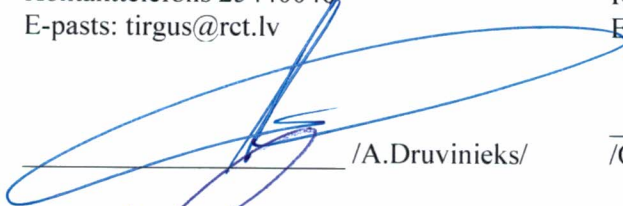
8. Pušu rekvizīti un paraksti

Iznomātājs

SIA „Rīgas Centrāltirgus”
Reģ. Nr.50003249741
Nēģu iela 7, Rīga, LV-1050
Kontakttelefons 25440046
E-pasts: tirgus@rct.lv

Nomnieks

SIA Otrā telpa
Reģ.Nr. 40203111423
Katrīnas dambis 17 - 12, Rīga, LV-1045
Kontakttelefons 29226052
E-pasts OTRATELPA@inbox.lv



/A.Druvinieks/



/O.Konstantinoviča Maksimova/



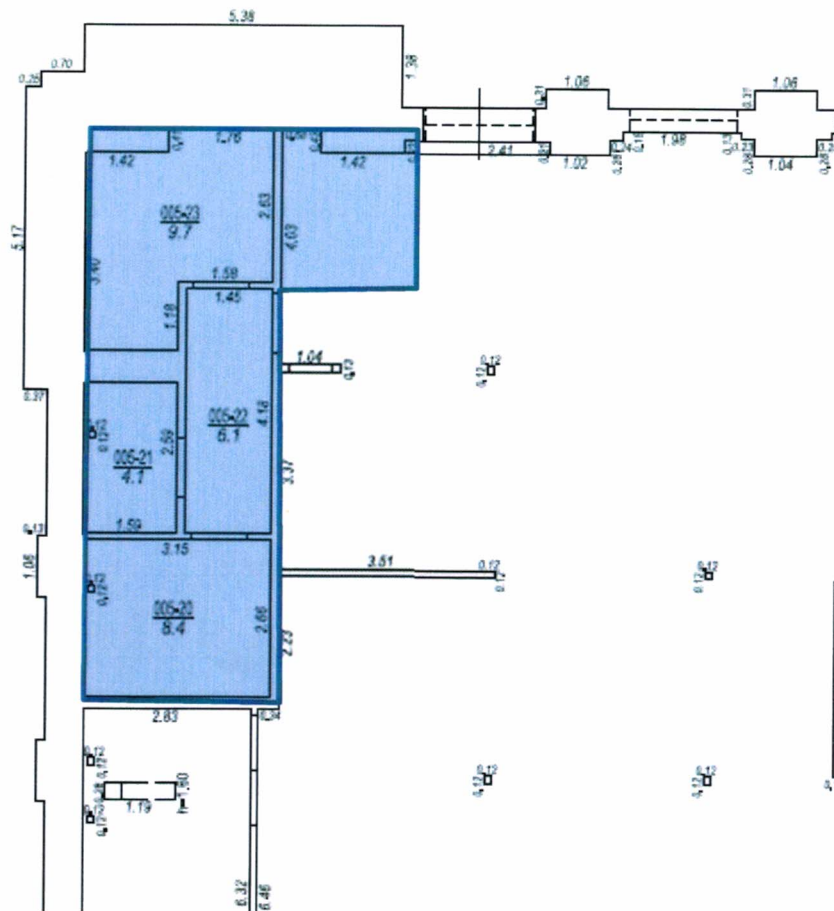
/K.Zauls/



Rīgā, 2021.gada 1. februārī

IZNOMĀTO TELPU PLĀNS

Nedzīvojamās telpas Nr. 20. līdz 23. ar kopējo platību 28,3 kvm. un daļa no telpas Nr. 1 ar platību 5 kvm. pie ieejas telpās Nr. 20. līdz 23., kopā 33,3 kvm. platībā, Gastronomijas paviljona ēkā Rīgā, Centrāltirgus ielā 3 k.2 (kadastra apzīmējums 01000040071063), telpu grupā 005:

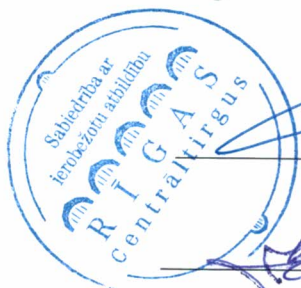


Iznomātājs

SIA „Rīgas Centrāltirgus”
Reģ. Nr.50003249741
Nēģu iela 7, Rīga, LV-1050

Nomnieks

SIA Otrā telpa
Reģ.Nr. 40203111423
Katrīnas dambis 17 - 12, Rīga, LV-1045



/A.Druvinieks/

/K.Zauls/

/O.Konstantinoviča-Maksimova/