

INVESTĪCIJU OBJEKTS: RAŽOŠANAS ĒKA UN TERITORIJA "SPUNDENIEKI", ĒRĢEMES
PAGASTS, VALKAS NOVADS

IZSOLES NOLIKUMS

1. Vispārīgie noteikumi

- 1.1. Izsoles nolikums (turpmāk - Nolikums) nosaka kārtību, kādā organizējama un rīkojama elektroniska nomas tiesību izsole Valkas novada pašvaldības nekustamam īpašumam Ērģemes pagastā, "Spundenieki" (turpmāk – Objekts), un nosolītājam (turpmāk – Nosolītājs vai Nomnieks) tiek piešķirtas nomas tiesības uz Objektu.
- 1.2. Iznomātājs: Valkas novada pašvaldība, adrese: Beverīnas iela 3, Valka, Valkas novads, LV-4701 (turpmāk – Iznomātājs).
- 1.3. Izsolī organizē Valkas novada domes Privatizācijas un atsavināšanas komisija, Beverīnas ielā 3, Valkā, Valkas novadā, LV-4701 (turpmāk tekstā – Komisija). Kontaktpersona par nomas objektu: Valdis Šaicāns tel.+371 29145365, e-pasts: valdis.saicans@valka.lv.
- 1.4. Izsolāmo nomas tiesību Nosolītājs iegūst tiesības slēgt Nolikuma 3.1. punktā minēto nomas objekta nomas līgumu (1.pielikums) ar Iznomātāju. Nomas līgums ir Nolikuma neatņemama sastāvdaļa un izsoles pretendenta vai dalībnieka jebkuras prasības mainīt Nolikuma noteikumus, kā arī atteikšanās parakstīt Iznomātāja sagatavoto nomas līgumu tiek uzskatītas par atteikumu, atbilstoši Nolikumam. Nomas līgumā tiek iekļauti Nolikuma noteikumi, tostarp nosolītā nomas maksa.
- 1.5. Starp nomas tiesību izsoles dalībniekiem aizliegta vienošanās, kas varētu ietekmēt nomas tiesību izsoles rezultātus un gaitu.

2. Nomas objekts:

- 2.1. Izsoles objektu "Ražošanas ēka un teritorija "Spundenieki", Ērģemes pagasts, Valkas novads" veido daļa no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9452 008 0134, platība 0,82ha, ražošanas ēkas jaunbūve kā arī apbūves tiesība uz Zemes vienības daļu, par kura platību pirms apbūves tiesību realizēšanas, iepriekš rakstiski vienojoties un iesniedzot Iznomātājam attiecīga satura iesniegumu, tiek pieņemts lēmums par attiecīgas zemes vienības daļas izdalīšanu apbūves tiesību nodrošināšanai un tiek slēgts apbūves tiesību līgums.
- 2.2. Nomas objekta raksturojums un tehniskā specifikācija norādīta 2.pielikumā.
- 2.3. Valkas novada pašvaldības īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu "Spundenieki", kadastra numurs 9452 008 0395, kopējā platība 2,17 ha, nostiprinātas Ērģemes pagasta zemesgrāmatu nodalījumā Nr.1000 0060 7998.
- 2.4. Nomas objektu var apskatīt dabā un iepazīties ar būvprojektu risinājumiem, iepriekš iesniedzot Iznomātājam adresētu rakstveida pieteikumu un vienojoties par konkrētu apskates laiku ar Valkas novada pašvaldības izpilddirektoru Valdi Šaicānu tel.+371 29145365, e-pasts: valdis.saicans@valka.lv.

3. Nomas īpašie nosacījumi

- 3.1. Nomas līgums tiek slēgts uz 30 gadiem. Nomas maksa par Nomas objekta nomu jāsāk maksāt no Nomas objekta nodošanas dienas Nomniekam, nomas līgumā noteiktajā kārtībā.
- 3.2. Nomas objekts tiek iznomāts Nomniekam biznesa plānā paredzētās komercdarbības veikšanai, kas nedrīkst būt saistīta ar šādām tautsaimniecības nozarēm (atbilstoši Eiropas Parlamenta un Padomes 2006.gada 20.decembra Regulai (EK) Nr.1893/2006 ar ko izveido NACE 2.red. saimniecisko darbību statistisko klasifikāciju, kā arī groza Padomes Regulu (EEK) Nr.3037/90 un dažas EK regulas par īpašām statistikas jomām (Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 30.12.2006. Nr. L 393))
Nomnieka pamatdarbībā (nepārsniedz 50 procentus no neto apgrozījuma) Nomas objekta teritorijā:
 - 3.2.1. Elektroenerģija, gāzes apgāde, siltumapgāde, izņemot gaisa kondicionēšanu (NACE kods: D);
 - 3.2.2. Ūdensapgāde, kā arī notekūdeņu, atkritumu apsaimniekošana un sanācija, izņemot otrreizējo pārstrādi (NACE kods: E);
 - 3.2.3. Vairumtirdzniecība un mazumtirdzniecība, izņemot automobiļu un motociklu remontu (NACE kods: G);
 - 3.2.4. Finanšu un apdrošināšanas darbības (NACE kods: K);
 - 3.2.5. Operācijas ar nekustamo īpašumu (NACE kods: L);
 - 3.2.6. Valsts pārvalde un aizsardzība, obligātā sociālā apdrošināšana (NACE kods: O);
 - 3.2.7. Azartspēles un derības (NACE kods: R92);

- 3.2.8. Tabakas audzēšana (NACE kods: A01.15) un tabakas izstrādājumu ražošana (NACE kods: C12);
- 3.2.9. Ārpus teritoriālo organizāciju un institūciju darbība (NACE kods: U).
- 3.3. Nomnieks apņemas patstāvīgi saņemt visus nepieciešamos saskaņojumus, atļaujas, citus nepieciešamos dokumentus, ja tādi ir nepieciešami, lai izmantotu Nomas objektu nomas līgumā norādītajam mērķim.
- 3.4. Nomas objekts tiek iznomāts Nomniekam ar mērķi īstenot iznomātāja Eiropas Reģionālās attīstības fonda darbības programmas "Izaugsme un nodarbinātība" 5.6.2. specifiskā atbalsta mērķa "Teritoriju revitalizācija, reģenerējot degradētās teritorijas atbilstoši pašvaldību integrētajām attīstības programmām" un 13.1.3. specifiskā atbalsta mērķa "Atvēršanas pasākumi vides un reģionālās attīstības jomā" 13.1.3.3. pasākuma "Teritoriju revitalizācija uzņēmējdarbības veicināšanai pašvaldībās" projekts "Ražošanas teritorijas izveide atjaunojot degradēto teritoriju Ērgemes pagastā" (Nr. 5.6.2.0/22/I/013).
- 3.5. Lai nodrošinātu Iznomātāja īstenotā projekta sasniedzamos rādītājus, Nomniekam ir pienākums saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 10. novembra noteikumiem Nr.645 "Darbības programmas "Izaugsme un nodarbinātība" 5.6.2. specifiskā atbalsta mērķa "Teritoriju revitalizācija, reģenerējot degradētās teritorijas atbilstoši pašvaldību integrētajām attīstības programmām" un 13.1.3. specifiskā atbalsta mērķa "Atvēršanas pasākumi vides un reģionālās attīstības jomā" 13.1.3.3. pasākuma "Teritoriju revitalizācija uzņēmējdarbības veicināšanai pašvaldībās" īstenošanas noteikumi" (turpmāk – MK Nr.645), ieguldīt nefinanšu investīcijas pašu nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos vismaz 260 000,00 EUR apmērā un radīt 24 jaunas darba vietas.
- 3.6. Nolikuma 3.5.punktā norādītās sasniedzamo rādītāju vērtības ir attiecināmas, ja tās atbilst MK Nr.645 un it īpaši šo Ministru kabineta noteikumu 9.1.punktam.
- 3.7. Nomnieks apņemas nodrošināt iznomāto Inženierbūvju bezmaksas publisku pieejamību.
- 3.8. Iznomātājs neuzņemas atbildību par to, ja Nomnieks Nomas objektā nevarēs realizēt savu biznesa plānu un šajā sakarā Nomnieks uzņemas risku par visiem iespējamiem zaudējumiem. Šajā gadījumā Nomnieks nesaņem no Iznomātāja nekādu izdevumu (ne nepieciešamo, ne derīgo, ne greznuma izdevumu) atlīdzību par jebkuriem ieguldījumiem, kas saistīti ar Nomas objektu.
- 3.9. Ar Iznomātāja rakstveida piekrišanu Nomniekam ir tiesības nodot Nomas objektu vai tā daļu apakšnomā.
- 3.10. Nomniekam ir apbūves tiesības, ja apbūves iecerei katrā konkrētā gadījumā ir rakstveidā piekritis Iznomātājs.

4. Izsoles maksājumi un samaksas kārtība

- 4.1. Izsolīts tiek nomas maksas apmērs (lielums) par Nomas objekta viena kalendārā mēneša nomu. Pie nosacītās nomas maksas papildus tiek maksāts pievienotās vērtības nodoklis (turpmāk – PVN).
- 4.2. Izsoles nosacītā cena: 1519.00 EUR (viens tūkstotis pieci simti deviņpadsmit euro 0 centi) mēnesī, papildus maksājot pievienotās vērtības nodokli.
- 4.3. Nodrošinājums par piedalīšanos Izsolē: 150,00 EUR (viens simts piecdesmit euro 0 centi), no izsoles sākuma 20 (divdesmit) dienu laikā izsoles dalībniekam jāpārskaita norēķinu kontā Valkas novada domes reģ. Nr. 90009114839, norēķinu kontā LV16UNLA0050014283134, A/S"SEB BANKA", kods UNLALV2X, ar atzīmi "Nodrošinājums izsolei " Ražošanas ēka un teritorija "Spundenieki", Ērgemes pagasts organizēšanu".
- 4.4. Izsoles solis: 100,00EUR (viens simts euro un 0 centi).
- 4.5. Maksa par dalību elektroniskajā izsolē (veicama elektronisko izsoļu mājaslapā <https://izsoles.ta.gov.lv/>), kas jāieskaita Tiesu administrācijas norēķinu kontā: 20,00 EUR.

5. Izsoles dalībnieki, to reģistrācijas kārtība

- 5.1. Par izsoles dalībnieku var kļūt komersants, kas atbilst mazā (sīkā) vai vidējā komersanta statusam, saskaņā ar Eiropas Komisijas regulā Nr.651/2014 noteikto, un kurš saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem var iegūt izsolāmās nomas tiesības.
- 5.2. Izsoles pretendenti iesniedz pieteikumu izsolei elektronisko izsoļu vietnē <https://izsoles.ta.gov.lv>.
- 5.3. Persona, kura vēlas piedalīties izsolē, 20 dienu laikā no izsoles sludinājumā norādītā izsoles sākuma datuma iemaksā izsoles organizētājam nodrošinājumu izsoles sludinājumā norādītajā apmērā un, izmantojot elektronisko izsoļu vietni, nosūta izsoles organizētājam lūgumu autorizēt to dalībai izsolē.
- 5.4. Septiņu dienu laikā pēc pretendenta pieteikuma saņemšanas izsoles organizētājs autorizē dalībai izsolē pretendētus, kuri izpildījuši visus izsoles priekšnoteikumus. Izsolei autorizētie dalībnieki drīkst izdarīt solījumus visā izsoles norises laikā. Izsoles dalībniekam nedrīkst būt pasludināta maksātnespēja, tiem nav uzsākts likvidācijas process, to saimnieciskā darbība nav apturēta vai pārtraukta, kā arī tiem nedrīkst būt uzsākta tiesvedība par to darbības izbeigšanu, maksātnespēju vai bankrotu.
- 5.5. Izsolē nevar piedalīties, ja personai, tās valdes vai padomes loceklim, patiesā labuma gūvējam, pārstāvēt tiesīgajai personai vai prokūristam, vai personai, kura ir pilnvarota pārstāvēt personu

darbībās, kas saistītas ar filiāli, vai personālsabiedrības biedram, tā valdes vai padomes loceklim, patiesā labuma guvējam, ir noteiktas starptautiskās vai nacionālās sankcijas vai būtiskas finanšu un kapitāla tirgus intereses ietekmējošas Eiropas Savienības vai Ziemeļatlantijas līguma organizācijas dalībvalsts sankcijas.

6. Izsoles norise

- 6.1. Solīšana sākas no izsoles sākumcenas. Solītājs nevar reģistrēt solījumu, kas ir mazāks par izsoles sākumcenu vai vienāds ar to, atšķiras no izsoles sludinājumā noteiktā izsoles soļa, t.i., par 100,00 EUR (viens simts euro 0 centi), vai ir mazāks par iepriekš reģistrētajiem solījumiem vai vienāds ar tiem.
- 6.2. Reģistrētos solījumus nevar atsaukt vai mainīt.
- 6.3. Elektronisko izsoļu vietnē solījumi tiek reģistrēti hronoloģiskā secībā, fiksējot nosolīto summu un solījuma reģistrēšanas laiku. Izsoles norises laikā šī informācija ir pieejama pašvaldībai un izsoles dalībniekiem.
- 6.4. Izsoles norises laikā un pēc izsoles noslēguma elektronisko izsoļu vietnē ir publiski pieejama informācija par augstāko nosolīto cenu.
- 6.5. Izsole noslēdzas 31. (trīsdesmit pirmajā) dienā no Objekta izsoles sludinājumā norādītā izsoles sākuma datuma plkst.13:00, bet, ja 31. (trīsdesmit pirmā) diena iekrīt brīvdienā vai svētku dienā, - nākamajā darbdienā līdz plkst.13:00. Ja pēdējo piecu minūšu laikā pirms izsoles noslēgšanai noteiktā laika tiek reģistrēts solījums, izsoles laiks automātiski tiek pagarināts par piecām minūtēm.
- 6.6. Ja pēdējās stundas laikā pirms izsoles noslēgšanas tiek konstatēti būtiski traucējumi, kas var ietekmēt izsoles rezultātu, un tie nav saistīti ar sistēmas drošības pārkāpumiem, izsoles laiks automātiski tiek pagarināts līdz nākamās darbdienas plkst.13:00.
- 6.7. Pēc izsoles noslēgšanas solījumus vairs neregistrē un elektronisko izsoļu vietnē tiek norādīts izsoles noslēguma datums, laiks un pēdējais izdarītais solījums.
- 6.8. Pēc izsoles slēgšanas sistēma automātiski sagatavo izsoles aktu, kuru izsoles Komisija apstiprina 7 (septiņu) dienu laikā pēc izsoles.
- 6.9. Izsoles organizētājs var pārtraukt izsoli, ja tās norises laikā saņemts elektronisko izsoļu vietnes drošības pārvaldnieka paziņojums par būtiskiem tehniskiem traucējumiem, kas var ietekmēt izsoles rezultātu. Paziņojumu par izsoles pārtraukšanu publicē elektronisko izsoļu vietnē.
- 6.10. Lēmumu par izsoles procesa pārtraukšanu pieņem Komisija.

7. Nenotikusi izsole

- 7.1. Komisija pieņem lēmumu par izsoles atzīšanu par nenotikušu:
 - 7.1.1. ja uz izsoli nav autorizēts neviens izsoles dalībnieks;
 - 7.1.2. ja tiek noskaidrots, ka nepamatoti noraidīta kāda dalībnieka piedalīšanās izsolē vai nepareizi noraidīts kāds pārsolījums;
 - 7.1.3. ja neviens izsoles dalībnieks nav pārsolījis izsoles sākumcenu;
 - 7.1.4. ja neviens no izsoles dalībniekiem, kurš atzīts par Nosolītāju, nav veicis nosolītās cenas apmaksu šajos noteikumos norādītajā termiņā;
 - 7.1.5. ja Iznomātājs nevar vienoties ar Nosolītāju par nomas līguma nosacījumiem vai Nosolītājs atsakās noteiktajā termiņā slēgt nomas līgumu.
- 7.2. Ja izsole atzīstama par nenotikušu, Iznomātājs pieņem lēmumu atkārtoti rīkot izsoli, ja nav saņemts neviens pretendenta pieteikums vai puses nevar vienoties par nomas līguma nosacījumiem. Pieņemot lēmumu rīkot izsoli atkārtoti, var pazemināt sākotnējo nomas maksu normatīvos aktos noteiktajā kārtībā.

8. Norēķini, maksāšanas līdzekļi un kārtība

- 8.1. Izsoles dalībniekam, kurš nosolījis augstāko cenu, pēc paziņojuma saņemšanas, ne vēlāk kā 14 dienu laikā no izsoles noslēguma dienas ir jāpārskaita Valkas novada pašvaldības reģ. Nr. 90009114839, norēķinu kontā LV16UNLA0050014283134, A/S "SEB BANKA", kods UNLALV2X, nosolītā summa (par mēnesi), kas atbilst starpībai starp augstāko nosolīto cenu un iemaksāto nodrošinājumu, ar norādi "Ražošanas ēka un teritorija "Spundenieki", Ērgemes pagasts, Valkas novads", un apmaksā izdevumus par neatkarīga vērtētāja pakalpojumiem sākotnējās nomas maksas noteikšanai 250.00 euro apmērā.

Pēc maksājumu veikšanas maksājumu apliecināšie dokumenti iesniedzami Valkas novada pašvaldībā vai nosūtāmi elektroniski uz e-pasta adresi: janis.vindels@valka.lv.

- 8.2. Ja personai, kura nosolījusi visaugstāko cenu, konstatēts nodokļu parāds, Objekts tiek piedāvāts nomā izsoles dalībniekam, kurš nosolījis nākamo augstāko cenu.
- 8.3. Ja nosolījušais izsoles dalībnieks Nolikuma 8.1. punktā noteiktajā termiņā nav norēķinājis Nolikumā minētajā kārtībā, viņš zaudē tiesības uz nosolīto objektu. Izsoles nodrošinājums attiecīgajam dalībniekam netiek atmaksāts.

- 8.4. Ja izsoles dalībnieks, kurš nosolījis augstāko cenu, neveic samaksu vai atsakās no līguma slēgšanas, Komisija secīgi piedāvā tiesības nomāt Objektu izsoles dalībniekam, kurš nosolīja nākamo augstāko cenu, piedāvājot 14 (četrpadsmit) dienu laikā veikt nosolītās nomas maksas samaksu, atbilstoši Nolikumā noteiktajai kārtībai.
- 8.5. Ja 8.4.punktā noteiktais izsoles dalībnieks atsakās no Objekta nomas vai Nolikumā norādītajā termiņā nenorēķinās par nosolīto objektu, izsole tiek uzskatīta par nenotikušu.
- 8.6. Izsoles rezultātus apstiprina un lēmumu par Objekta nomas līguma (1. pielikums) slēgšanu pieņem Komisija 5 (piecu) darba dienu laikā no pilnas nosolītās viena mēneša nomas maksas un izdevumu par neatkarīga vērtētāja pakalpojumiem sākotnējās nomas maksas noteikšanai, maksājuma saņemšanas Pašvaldības norēķinu kontā.
- 8.7. Pašvaldība izsoles dalībniekam, kurš nosolījis Objektu un veicis visus maksājumus, 7 (septiņu) darba dienu laikā pēc izsoles rezultātu apstiprināšanas izsniedz parakstīšanai nosolītā Objekta nomas tiesību līgumu.
- 8.8. Nomas līguma projekts ir apstiprināts ar šo noteikumu 1.1.punktā minēto Pašvaldības domes sēdes lēmumu un tā noteikumi netiek mainīti.
- 8.9. Nomas līgums Nosolītājam jāparaksta un jāiesniedz atpakaļ Pašvaldībā 2 (divu) nedēļu laikā no saņemšanas brīža.
- 8.10. Ja 8.9.punktā noteiktajā termiņā nomas līgums netiek parakstīts un iesniegts atpakaļ Pašvaldībai, izsoles process tiek apturēts. Nosolītājam tiek atmaksāta samaksātā maksa par objektu, no kuras ieturēts izsoles nodrošinājums. Lēmumu par atkārtotu izsoli vai izsoles procesa pārtraukšanu pieņem Pašvaldības dome.
- 8.11. Nomas līgumu pašvaldības vārdā paraksta Valkas novada pašvaldības domes izpilddirektors.
- 8.12. Izsoles dalībniekiem, kuri piedalījušies izsolē, bet nav nosolījuši izsoles Objektu, 2 (divu) nedēļu laikā pēc izsoles akta apstiprināšanas izsoles nodrošinājums tiek atmaksāts kredītiestādes kontā, kuras numurs norādīts norēķinu rekvizītos elektronisko izsoļu vietnē <https://izsoles.ta.gov.lv>, izņemot juridisku personu, kura nosolījusi visaugstāko cenu, bet kurai konstatēti šo noteikumu 5.4., un 5.5. punktā minētie nosacījumi, kā rezultātā tā zaudē iesniegto nodrošinājumu.
- 8.13. Nodrošinājuma nauda netiek atmaksāta nevienam no izsoles dalībniekiem, ja Noteikumu 7.1.4., punktā noteiktajā gadījumā izsole tiek atzīta par nenotikušu.

9. Izsoles rezultātu apstrīdēšana

- 9.1. Izsoles rezultātus var apstrīdēt Valkas novada pašvaldības domei 7 (septiņu) dienu laikā pēc tam, kad Komisija ir apstiprinājusi izsoles protokolu.

10. Īpašie noteikumi

- 10.1. Starp izsoles dalībniekiem aizliegta vienošanās, kas varētu ietekmēt izsoles rezultātus un gaitu.
- 10.2. Izsoles pretendenti un dalībnieki piekrīt, ka Komisija veic personas datu apstrādi, pārbaudot sniegto ziņu patiesumu.
- 10.3. Iegūtie personas dati tiek apstrādāti ievērojot Fizisko personu datu apstrādes likuma 25.panta pirmo, trešo un ceturto daļu, Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa regulas (ES) 2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) 6.panta 1.punktu), ar mērķi noslēgt Objekta nomas līgumu ar Nosolītāju.
- 10.4. Par šajos noteikumos nereglamentētiem jautājumiem lēmumus pieņem Komisija, par tiem izdarot attiecīgu ierakstu izsoles protokolā.

11. Pielikumu saraksts

- 11.1. 1.pielikums: Nekustamā īpašuma nomas līguma projekts;
- 11.2. 2.pielikums: Izsoles objekta tehniskā specifikācija.

Valkas novada pašvaldības domes priekšsēdētājs

V.A.Krauklis

pielikums
Investīciju objekts: Ražošanas ēka un teritorija "Spundenieki",
Ērgemes pagasts, Valkas novads,
nomas tiesību izsoles nolikumam

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOMAS LĪGUMS NR.
Valkā, 2025.gada ____.

Valkas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90009114839, juridiskā adrese: Beverīnas iela 3, Valka, Valkas novads, LV-4701, turpmāk tekstā – Iznomātājs, kuras vārdā saskaņā ar Valkas novada pašvaldības 2024.gada 4.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.16 „Valkas novada pašvaldības nolikums” (apstiprināti ar Valkas novada pašvaldības domes 2024.gada 4.jūlija sēdes lēmumu Nr.224 (protokols Nr.9.,3.§)) rīkojas tās izpilddirektors Valdis Šaicāns,
un

_____, reģ.Nr._____, turpmāk tekstā saukts – Nomnieks, tās valdes loceklis _____ personā, kurš rīkojas uz Statūtu pamata,
abi kopā - *Puses*, katrs atsevišķi - *Puse*,
pamatojoties uz Investīciju objekts: “Ražošanas ēka un teritorija “Spundenieki”, Ērgemes pagasts, Valkas novads” nomas tiesību izsoles rezultātiem, ko apstiprinājusi Pašvaldības īpašumu privatizācijas un atsavināšanas komisija (turpmāk - Komisija) (2025.gada ____ sēdes protokols Nr.____),
noslēdz šādu nekustamā īpašuma nomas līgumu (turpmāk - Līgums):

1. Nomas objekts

- 1.1. “Ražošanas ēka un teritorija “Spundenieki”, Ērgemes pagasts, Valkas novads” veido daļa no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9452 008 0134, platība 0,82ha (turpmāk tekstā – Zemesgabals), ražošanas ēkas jaunbūve, kadastra apzīmējums 9452 008 0134 001, platība 891,4 m² un **apbūves tiesība uz Zemesgabala daļu**, par kura platību pirms apbūves tiesību realizēšanas, iepriekš rakstiski vienojoties un iesniedzot Iznomātājam attiecīga satura iesniegumu, tiek pieņemts lēmums par attiecīgas zemes vienības daļas izdalīšanu apbūves tiesību nodrošināšanai un ar Nomnieku tiek slēgts apbūves tiesību līgums.
Apbūves tiesība ir nodibināta un spēkā tikai pēc Apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatās. Līdz Apbūves tiesības ierakstīšanai zemesgrāmatās Pušu starpā pastāv personiska saistība, kuras ierakstīšanu zemesgrāmatās var prasīt katra Puse, ja izpildīti visi citi Apbūves tiesības nodibināšanai nepieciešamie noteikumi.
- 1.2. Zemesgabals saskaņā ar Valkas novada teritorijas plānojumu atrodas lauksaimniecības un meža zemes teritorijā.
- 1.3. Ēku, Inženierbūvju un Zemesgabala plāni pievienoti Līgumam (pielikums Nr. ____) un ir Līguma neatņemamas sastāvdaļas.
- 1.4. Valkas novada pašvaldības īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu “Spundenieki”, kadastra numurs 9452 008 0395, kopējā platība 2,17ha, nostiprinātas Ērgemes pagasta zemesgrāmatu nodalījumā Nr.1000 0060 7998.

2. Līguma priekšmets

- 2.1. Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem nomā Valkas novada pašvaldībai piederošo nekustamu īpašumu, tādā sastāvā, kādā tas ir norādīts šī līguma 1.punktā (turpmāk - Nomas objekts).
- 2.2. Nomnieks ir apsekojis Nomas objektu un iepazīties ar tehniskajiem projektiem. Nomas objekta robežas un stāvoklis Nomniekam ir zināms, un tas piekrīt to nomāt tādu, kāds tas būs dabā Nomas objekta pieņemšanas akta parakstīšanas brīdī.
- 2.3. Nomas objekts tiek iznomāts Nomniekam biznesa plānā paredzētās komercdarbības veikšanai. Nomniekam ir tiesības veikt arī cita veida komercdarbību, kas nav norādīta biznesa plānā, ja tas nav pretrunā ar šajā līgumā pielīgto.
- 2.4. Nomnieks apņemas patstāvīgi saņemt visus nepieciešamos saskaņojumus, atļaujas, citus nepieciešamos dokumentus, ja tādi ir nepieciešami, lai izmantotu Nomas objektu Līguma 2.3. punktā norādītajam mērķim.
- 2.5. Nomas objekts tiek iznomāts Nomniekam ar mērķi īstenot iznomātāja Eiropas Reģionālās attīstības fonda darbības programmas "Izaugsme un nodarbinātība" 5.6.2. specifiskā atbalsta mērķa "Teritoriju revitalizācija, reģenerējot degradētās teritorijas atbilstoši pašvaldību integrētajām attīstības programmām" un 13.1.3. specifiskā atbalsta mērķa "Atveseļošanas pasākumi vides un reģionālās attīstības jomā" 13.1.3.3. pasākuma "Teritoriju revitalizācija uzņēmējdarbības veicināšanai pašvaldībās" projekts "**Ražošanas teritorijas izveide atjaunojot degradēto teritoriju Ērgemes pagastā**" (Nr. 5.6.2.0/22/I/013).
- 2.6. Lai nodrošināt Iznomātāja īstenotā projekta sasniedzamos rādītājus, Nomniekam ir pienākums saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 10. novembra noteikumiem Nr.645 "Darbības programmas

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

"Izaugsme un nodarbinātība" 5.6.2. specifiskā atbalsta mērķa "Teritoriju revitalizācija, reģenerējot degradētās teritorijas atbilstoši pašvaldību integrētajām attīstības programmām" un 13.1.3. specifiskā atbalsta mērķa "Atveseļošanas pasākumi vides un reģionālās attīstības jomā" 13.1.3.3. pasākuma "Teritoriju revitalizācija uzņēmējdarbības veicināšanai pašvaldībās" īstenošanas noteikumi" (turpmāk tekstā MK Nr.645), noteiktajā termiņā:

2.6.1. ieguldīt nefinanšu investīcijas savos nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos vismaz EUR 260 000.00 apmērā;

2.6.2. radīt ne mazāk kā 24 (divdesmit četras) jaunas darba vietas.

2.7. Līguma 2.6. punktā norādīto sasniedzamo rādītāju vērtības ir attiecināmas, ja tās atbilst MK Nr.645 noteikumiem, it īpaši MK Nr.645 9.1. punktam.

2.8. Nomas objektu Iznomātājs nodod Nomniekam ar nodošanas - pieņemšanas aktu 10 (desmit) dienu laikā no Līguma noslēgšanas dienas. Vienlaicīgi Iznomātājs izsniedz Nomniekam instrukcijas par Nomas objektā esošo iekārtu lietošanu, ja tādas ir

3. Līguma termiņš

3.1. Līgums stājas spēkā pēc Līguma abpusējas parakstīšanas un Nomas objekta nodošanas - pieņemšanas akta parakstīšanas.

3.2. Līguma termiņš ir 30 (trīsdesmit) gadi no Līguma spēkā stāšanās dienas.

3.3. Pēc Līguma 3.2. punktā minētā nomas termiņa izbeigšanās, Līguma termiņš normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā var tikt pagarināts Pusēm vienojoties un noslēdzot par to atsevišķu rakstveida vienošanos.

3.4. Nomniekam ir pienākums paziņot Iznomātājam par vēlēšanos pagarināt Līguma termiņu ne vēlāk kā 6 (sešus) mēnešus pirms Līgumā noteiktā termiņa beigām.

4. Maksājumi un norēķinu kārtība

4.1. Nomas maksa par Nomas objekta lietošanu ir EUR ____ (_____ euro __ centi) mēnesī bez pievienotās vērtības nodokļa.

4.2. Līguma darbības laikā nekustamā īpašuma nodokli un visus citus nodokļus un nodevas, kas paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz Nomas objektu, Nomnieks maksā patstāvīgi.

4.3. Nomas maksas aprēķina periods ir 1 (viens) kalendārais mēnesis.

4.4. Nomas maksa tiek aprēķināta un Nomniekam tā ir jāmaksā no Nomas objekta pieņemšanas – nodošanas akta parakstīšanas dienas.

4.5. Iznomātājs izraksta un iesniedz Nomniekam nomas maksas rēķinu par kārtējo mēnesi līdz kārtējā mēneša 5. (piektajam) datumam, nosūtot rēķinu uz Nomnieka norādīto e-pasta adresi. Gadījumā, ja līdz kārtējā mēneša 7. (septītajam) datumam Nomnieks šo rēķinu nav saņēmis, Nomniekam ir pienākums nekavējoši informēt par to Iznomātāju, kā arī pieprasīt un saņemt kārtējā rēķina kopiju apmaksai.

4.6. Nomnieks veic rēķina apmaksu Iznomātājam līdz kārtējā mēneša 15. (piecpadsmitajam) datumam. Iznomātājam ir tiesības noteikt un rēķinā norādīt ilgāku rēķina apmaksas termiņu.

4.7. Nomniekam ir pienākums veikt visus maksājumus apmērā un termiņos, kas norādīti Iznomātāja izrakstītajos rēķinos.

4.8. Jebkuru maksājumu samaksa tiek veikta ar pārskaitījumu uz Iznomātāja norādīto norēķinu kontu, pamatojoties uz Iznomātāja iesniegto rēķinu. Par Nomnieka maksājumu samaksas datumu uzskatāma diena, kad Nomnieks ir veicis maksājuma uzdevumu bankā un tā to ir pieņēmusi izpildei. Maksājuma dokumentos Nomniekam ir jāuzrāda maksājuma mērķis, rēķina numurs, datums un cita nepieciešamā informācija, lai Iznomātājs nepārprotami varētu noprast, par ko konkrētais maksājums ir veikts.

4.9. Par maksājumu termiņu kavējumu Nomnieks maksā Iznomātājam nokavējuma procentus 0,1% apmērā no kavētās maksājuma summas par katru nokavēto dienu. Apmaksas kavējuma gadījumā visas no Nomnieka saņemtās naudas summas bez sevišķa brīdinājuma vispirms tiek ieskaitītas nokavējuma procentu apmaksā un tikai pēc tam pamatparāda apmaksā.

4.10. Nomnieks patstāvīgi slēdz līgumus ar attiecīgajiem pakalpojumu sniedzējiem par Nomas objekta uzturēšanai un Iznomātāja saimnieciskās darbības nodrošināšanai nepieciešamo pakalpojumu nodrošināšanu (piem., siltumenerģijas piegāde, dabasgāzes piegāde, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana, elektroenerģijas piegāde, sakaru pakalpojumu nodrošināšana, u.c.), kā arī veic samaksu saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem.

4.11. Iznomātājam ir tiesības, nosūtot Nomniekam rakstisku paziņojumu, vienpusēji mainīt Nomas objekta nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā, ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību.

4.12. Iznomātājs vienpusēji pārskata Nomas objekta maksas apmēru ne retāk kā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas likumā noteiktajā termiņā un maina nomas maksu, ja pārskatītā nomas maksa ir augstāka par līdzšinējo nomas maksu, piemērojot normatīvo aktu noteikumos paredzēto nomas maksas noteikšanas kārtību, vai atbilstoši neatkarīga vērtētāja

noteiktajai tirgus nomas maksai, ja Nomas objektu iznomā saimnieciskās darbības veikšanai un samazinātas nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts Nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts.

- 4.13. Pārskatītā un mainītā nomas maksa stājas spēkā trīsdesmitajā dienā no dienas, kad attiecīgais paziņojums nosūtīts Nomniekam.
- 4.14. Iznomātājam ir tiesības Līguma darbības laikā, pamatojoties uz Nomnieka rakstisku iesniegumu, samazināt Ēku un Inženierbūvju nomas maksu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence. Ēku un Inženierbūvju nomas maksu nesamazina pirmo piecu gadu laikā pēc Līguma spēkā stāšanās.

5. Pušu pienākumi un tiesības

- 5.1. Nomas objekta stāvoklis Nomniekam ir zināms. Tas tiek iznomāts tādā stāvoklī, kādā tas ir nodošanas dienā un kāds ir fiksēts Nomas objekta nodošanas - pieņemšanas aktā. Ar minētā akta parakstīšanas dienu Nomnieks uzņemas atbildību par Nomas objekta uzturēšanu un saglabāšanu kā krietns un rūpīgs saimnieks.
- 5.2. Nomnieks, iepriekš rakstiski saskaņojot ar Iznomātāju, drīkst veikt nomas objektā būvdarbus un telpu plānojuma izmaiņas.
- 5.3. Nomnieks lieto un uztur Nomas objektu saskaņā ar normatīvajiem aktiem, tajā skaitā ievērojot normatīvo aktu prasības par Valkas novada teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu.
- 5.4. Nomniekam jānodrošina Nomas objektu ar nepieciešamajiem apsaimniekošanas un komunālajiem pakalpojumiem (piem., elektroenerģija, siltumenerģija, atkritumu savākšana, piegulošās teritorijas uzkopšana u.c.), jāveic to patstāvīgi vai jāslēdz līgumus ar attiecīgajiem uzņēmumiem, jāveic samaksu saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem un jāuzņemas atbildību par šo maksājumu veikšanu.
- 5.5. Nomnieks uzņemas pilnu atbildību par Nomas objekta ekspluatāciju. Nomnieks nodrošina un seko sanitāro normu un ugunsdrošības noteikumu ievērošanai, par avārijas situācijām nekavējoties paziņo organizācijām, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpi, veic neatliekamās pasākumus avārijas likvidēšanai un informē Iznomātāju.
- 5.6. Nomniekam ir pienākums izpildīt pašvaldības institūciju un Iznomātāja prasības, kas attiecas uz Nomas objekta un apkārtējās teritorijas uzturēšanu kārtībā, ļaut Iznomātāja pārstāvjiem veikt Nomas objekta visu telpu tehnisko pārbaudi, nodrošināt pārstāvju piedalīšanos pārbaudes aktu sastādīšanā un parakstīšanā. Nomnieks par saviem līdzekļiem apņemas pildīt arī citus normatīvajos aktos Nomniekam un Nomas objekta īpašniekam noteiktos pienākumus saistībā ar Nomas objektu, tostarp ar tā uzturēšanu, apsaimniekošanu, patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu, kadastrālo uzmērīšanu, kadastra datu aktualizēšanu, reģistrēšanu un dzēšanu, nepieciešamības gadījumā saņemot Iznomātāja pilnvaru, un atbild par to neizpildi.
- 5.7. Nomniekam ir pienākums veikt Nomas objekta apsekošanu ne retāk kā vienu reizi gadā, un, ja apsekošanas rezultātā ir konstatēti defekti, par tiem nekavējoties sastādīt defektu aktu, veikt fotofiksāciju un informēt Iznomātāju.
- 5.8. Ja Nomas objektam ir radušies bojājumi, kuru cēlonis nav Ēku un Inženierbūvju būvniecības defekts, Nomnieks nekavējoties novērš radušos bojājumus un sedz ar bojājumu novēršanu saistītos izdevumus, turpinot maksāt nomas maksu pilnā apmērā. Nomas objekta remonts veicams atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Izdevumus par minētajiem remontdarbiem sedz Nomnieks. Pēc būvdarbu pabeigšanas Nomnieks izsniedz Iznomātājam rakstisku, dokumentāli pamatotu izziņu par Nomas objektā paveiktajiem būvdarbiem un ieguldītajiem līdzekļiem, t.i. būvdarbu izpildi saskaņā ar faktiski izpildīto darbu tāmi.
- 5.9. Nomnieks nesāņem nekādu atlīdzību no Iznomātāja par Nomas objektā veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem (ne nepieciešamajiem, ne derīgajiem, ne greznuma izdevumiem).
- 5.10. Nomnieks apņemas 10 (desmit) kalendāro dienu laikā pēc Līguma spēkā stāšanās par saviem līdzekļiem apdrošināt Nomas objektu pret visa veida riskiem un nodrošināt Nomas objekta apdrošināšanas nepārtrauktību visā Līguma darbības laikā. Apdrošināšanas atlīdzības lielums tiek noteikts Nomas objekta atjaunošanas vērtībā. Kā apdrošināšanas atlīdzības saņēmējs polisē jānorāda Iznomātājs. Apdrošināšanas polise iesniedzama Iznomātājam piecu darba dienu laikā pēc attiecīga apdrošināšanas līguma noslēgšanas. Ja Nomas objekts ir apdrošināts uz 12 mēnešiem, tad par nākamo 12 mēnešu periodu Apdrošināšanas polise iesniedzama Iznomātājam piecu darba dienu laikā pirms iepriekšējās Apdrošināšanas polises termiņa iztecējuma. Iestājoties apdrošināšanas gadījumam, Nomnieks apņemas nekavējoties samaksāt Iznomātājam starpību starp radītiem zaudējumiem un apdrošināšanas kompānijas izmaksāto summu.
- 5.11. Nomnieks pēc saviem ieskatiem un par saviem līdzekļiem veic Nomas objekta apsardzi un Nomas objektā atrodošās mantas (piem., iekārtu un aprīkojuma) apdrošināšanu. Iznomātājs neuzņemas atbildību par Nomas objektā esošo Nomnieka vai trešo personu mantu.
- 5.12. Nomnieks apņemas ievērot zemesgrāmatā reģistrētās lietu tiesības, kas apgrūtina Nomas objektu. Nomniekam ir pienākums ievērot Nomas objekta lietošanas tiesību aprobežojumus, t.sk., esošās pazemes un virszemes komunikācijas, arī tad, ja tās nav ierakstītas zemesgrāmatā,

inženierkomunikāciju un objektu aizsargjoslas, kurās jāievēro lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām un citus lietošanas tiesību aprobežojumus, kas noteikti saskaņā ar normatīvajiem aktiem, arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā.

- 5.13. Nomniekam ir pienākums saglabāt visus Nomas objekta esošos virszemes un pazemes inženiertehniskās apgādes tīklus (kabeļi, caurules, cauruļvadi un citi tehnoloģiskie aprīkojumi) un inženierbūves, uzņemoties pilnu atbildību par to saglabāšanu savas darbības laikā, kā arī nodrošināt ekspluatācijas dienestu darbiniekiem iespēju brīvi piekļūt inženiertehniskās apgādes tīkliem, kā arī segt zaudējumus, ko nodarījis Nomas objektā esošajiem vai trešajām personām piederošajiem inženiertehniskās apgādes tīkliem un citiem tehnoloģiskajiem aprīkojumiem.
- 5.14. Nomnieks apņemas:
- 5.14.1. nodrošināt Nomas objekta lietošanu atbilstoši Līguma 2.3., 2.5. un 2.6. punktā noteiktajiem mērķiem;
 - 5.14.2. 6 (sešu) mēnešu laikā no objekta pieņemšanas – nodošanas akta parakstīšanas dienas uzsākt darba vietu aprīkošanu ar iekārtām un tehnoloģijām ražošanas procesa uzsākšanai;
 - 5.14.3. MK Nr.645, 9.1. punktā noteiktajā termiņā, nodrošināt vismaz 24 (divdesmit četras) jaunu darba vietu izveidi;
 - 5.14.4. MK Nr.645, 9.1. noteiktajā termiņā veikt Līguma 2.6. punkta a) apakšpunktā paredzētās investīcijas;
 - 5.14.5. izpildīt biznesa plānu, kas ir šī Līguma neatņemama sastāvdaļa;
 - 5.14.6. katru gadu līdz kārtējā gada 1.maijam sniegt rakstveida atskaiti Izmotātājam par investīcijām un jaunradītājam darba vietām Nomas objekta teritorijā;
 - 5.14.7. sniegt rakstveida atskaites Izmotātājam tā norādītājā termiņā par biznesa plāna izpildi atbilstoši Izmotātāja rakstveida pieprasījumam;
 - 5.14.8. nekavējoties novērst savas darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma nosacījumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus.
- 5.15. Ja Nomnieks nav ievērojis Līguma 5.14.2. - 5.14.5. apakšpunktos noteiktos nosacījumus un tā rezultātā projektu uzraugošā iestāde Izmotātājam ir piemērojusi sankcijas, kas izpaudušās kā līgumsods, pienākums atmaksāt saņemtos līdzekļus projekta ietvaros vai projekta attiecināmo izmaksu samazinājums, Nomniekam ir pienākums segt Izmotātājam radušos zaudējumus. Šajā gadījumā Puses vienojas par zaudējumu apmaksas termiņu, kas nav ilgāks par 5 gadiem, un apmaksas kārtību. Zaudējumu segšana neatbrīvo Nomnieku no Līguma izpildīšanas pienākuma.
- 5.16. Izmotātājs neuzņemas atbildību par to, ja Nomnieks Nomas objektā nevarēs realizēt savu biznesa plānu un šajā sakarā Nomnieks uzņemas risku par visiem iespējamiem zaudējumiem. Šajā gadījumā Nomnieks nesaņem no Izmotātāja nekādu izdevumu (ne nepieciešamo, ne derīgo, ne greznuma izdevumu) atlīdzību par jebkuriem ieguldījumiem, kas saistīti ar Nomas objektu.
- 5.17. Ar Izmotātāja rakstveida piekrišanu Nomniekam ir tiesības nodot Nomas objektu vai tā daļu apakšnomā. Izmotātājs rakstveida piekrišanu izsniedz vai atsaka 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā no Nomnieka iesnieguma iesniegšanas dienas.
- 5.18. Nomniekam ir tiesības mainīt biznesa plānu vai realizēt citu biznesa plānu, ja tā rezultātā tiek ievēroti Līguma 5.14.2. - 5.14.5. apakšpunktos noteiktie nosacījumi.
- 5.19. Izmotātājs apņemas reģistrēt šo Līgumu zemesgrāmatā un segt visus izdevumus, kas saistīti ar Līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā, ja Puses vienojas par šādu nepieciešamību.
- 5.20. Izmotātājs apņemas novērst konstatētos Ēku un Inženierbūvju būvniecības garantijas laika defektus 5 (piecu) gadu laikā no to nodošanas ekspluatācijā dienas. Ja Nomnieks konstatē Ēku un Inženierbūvju būvniecības defektus, tad par to rakstveidā paziņo Izmotātājam 3 (trīs) dienu laikā no defektu konstatēšanas. Defektu novēršanai Nomnieks nodrošina būvuzņēmējam piekļuvi remontdarbu vietai un saskaņo ar Izmotātāju defektu novēršanas grafiku.
- 5.21. Izmotātājam ir tiesības kontrolēt Nomas objekta izmantošanu atbilstoši Līguma nosacījumiem.
- 5.22. Izmotātājs garantē, ka Nomnieks var netraucēti izmantot Nomas objektu Līguma termiņā bez jebkāda nepamatota pārtraukuma vai traucējuma no Izmotātāja puses.

6. Līguma izbeigšana

- 6.1. Izmotātājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot Nomniekam jebkurus ar Nomas objektu saistītos izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus), par to informējot Nomnieku, nosūtot ierakstītā sūtījumā rakstveida paziņojumu vienu mēnesi iepriekš, ja Nomnieks šeit minētos trūkumus nenovērš pēc Izmotātāja paziņojuma saņemšanas līdz Līguma izbeigšanās dienai:
- 6.1.1. Nomnieka darbības vai bezdarbības dēļ tiek bojāts Nomas objekts;
 - 6.1.2. Nomnieka nomas maksas parāds pārsniedz viena mēneša nomas maksas apmēru;
 - 6.1.3. Nomnieks nav veicis Nomas objekta apdrošināšanu;
 - 6.1.4. Nomnieks vairāk kā mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par Nomas objektu;
 - 6.1.5. Nomniekam ir pasludināts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpus tiešās tiesiskās aizsardzības process;

- 6.1.6. ir apturēta Nomnieka saimnieciskā darbība;
- 6.1.7. Nomniekam ir uzsākts likvidācijas process;
- 6.1.8. Nomnieks nepilda kādu no Līguma 5.14.2. - 5.14.5. apakšpunktos minētajiem pienākumiem, vai netiek sasniegts vai pildīts Līguma mērķis saskaņā ar 2.5. un 2.6. punktu, ar kuru Izmomātājam bija tiesības rēķināties;
- 6.1.9. Nomnieks 2 gadu laikā pēc Līguma stāšanās spēkā nav uzsācis investīciju ieguldīšanu un nav radījis nevienu jaunu darba vietu Nomas objektā, kā arī nevar iesniegt apliecinājumu, ka noteiktajā termiņā Nomas objektā tiks ieguldītas investīcijas un radītas jaunas darba vietas Līgumā noteiktajā apmērā;
- 6.1.10. Nomas objekts bez Izmomātāja piekrišanas tiek nodots apakšnomā;
- 6.1.11. Nomnieks izmanto Nomas objektu citiem mērķiem nekā noteikts Līguma 2.3. punktā;
- 6.1.12. Līguma noteikumu neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod Izmomātājam pamatu uzskatīt, ka viņš nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē;
- 6.1.13. Nomnieks veic patvaļīgu Nomas objekta vai tā daļas pārbūvi un/vai pārplānošanu un/vai nojaukšanu un/vai maina to funkcionālo nozīmi, bojā to;
- 6.1.14. tiek saņemta informācija no kompetentas institūcijas, ka Nomas objekts tiek ekspluatēts neatbilstoši normatīvo aktu prasībām;
- 6.1.15. Nomnieks nepilda Līgumā noteiktos pienākumus vai tiek pārkāpti citi Līguma noteikumi;
- 6.1.16. ja 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.
- 6.2. Izmomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku, trīs mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Nomas objekts nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai. Ja Izmomātājs vienpusēji atkāpjas no Līguma šādā gadījumā, Izmomātājs, ievērojot Civillikumu un Līgumu, atlīdzina Nomnieka veiktos nepieciešamos un derīgos izdevumus.
- 6.3. Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa. Pusēm vienojoties.
- 6.4. Nomnieks var atteikties no Nomas objekta lietošanas, 3 (trīs) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot Izmomātājam, taču jebkurā gadījumā ne agrāk kā pēc trīs gadiem no Līguma spēkā stāšanās un Līguma 2.6. punktā noteikto sasniedzamo rādītāju izpildīšanas. Šādā gadījumā Izmomātājam nav pienākuma atlīdzināt Nomniekam zaudējumus un izdevumus (arī ieguldījumus), kā arī Nomniekam nav tiesību prasīt arī uz priekšu samaksātās nomas maksas atdošanu. Nomniekam nav pienākuma apmaksāt nomas maksu līdz sākotnēji Līgumā pieliktajam termiņam.
- 6.5. Līguma izbeigšana pirms termiņa neatbrīvo Nomnieku no pienākumā izpildīt maksājumu saistības, kuras viņš uzņēmis saskaņā ar Līgumu.
- 6.6. Līguma termiņam beidzoties vai jebkuros citos Līguma izbeigšanas gadījumos Nomniekam jāatbrīvo Nomas objekts un Līguma izbeigšanās dienā jānodod tas Izmomātājam ar nodošanas - pieņemšanas aktu, izpildot šādus pienākumus:
 - 6.6.1. atstāt Nomas objekta telpas un teritoriju tīru;
 - 6.6.2. izvest visu Izmomātāja un trešo personu īpašumu un iekārtas (mantu);
 - 6.6.3. nodot Izmomātājam bez atlīdzības Nomas objektā Nomnieka izdarītos neatdalāmos uzlabojumus, kā arī visus nepieciešamos un derīgos ieguldījumus, kurus ir veicis Nomnieks, un pārbūves un ietaises, kurām jābūt lietošanas kārtībā; tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina Nomas objekta telpu normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi nesabojājot tos un virsmas, pie kurām tie piestiprināti;
 - 6.6.4. noņemt visas piestiprinātās zīmes, plakātus no Nomas objekta telpu iekšpuses un ārpuses, atjaunot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas;
 - 6.6.5. izlabot visus bojājumus Nomas objektā, kas radušies tā atbrīvošanas rezultātā.
- 6.7. Nomas objekta neatbrīvošanas gadījumā pēc nomas attiecību izbeigšanas, Izmomātājs ir tiesīgs brīvi iekļūt izmomātajā Nomas objektā.
- 6.8. Nomnieks piekrīt, ka Nomnieka un trešo personu kustamā manta, kas atradīsies Nomas objektā nākamajā dienā pēc Līguma izbeigšanās, tiek atzīta par atmestu mantu, un Izmomātājs ir tiesīgs pārņemt to savā īpašumā un rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem.
- 6.9. Līguma 6.6. punktā paredzēto pienākumu nepildīšanas gadījumā Nomniekam jāmaksā līgumsods viena gada nomas maksas apmērā, kāda tā ir Līguma izbeigšanas brīdī, kā arī jāsedz Izmomātājam visa veida zaudējumi un izdevumi, kādi Izmomātājam radušies sakarā 6.6. punktā Nomniekam noteikto pienākumu nepildīšanu. Līgumsoda piemērošana un samaksa neatbrīvo Nomnieku no Līguma izpildīšanas pienākuma un atbildības par zaudējumiem.
- 6.10. Neskatoties uz Līguma 6.6. - 6.8. punktos minēto, ja, izbeidzoties Līgumam, Nomniekam ir nepieciešams ilgāks laiks Nomnieka kustamās mantas izvešanai no Nomas objekta, Nomniekam ir tiesības, ar vienpusēju rakstisku paziņojumu Izmomātājam, kurš iesniedzams Izmomātājam līdz Līguma izbeigšanās dienai, pagarināt Nomnieka kustamās mantas izvešanas termiņu līdz 1 (vienam)

mēnesim pēc Līguma izbeigšanās, ar nosacījumu, ka par nepieciešamo papildu termiņu Nomnieks samaksā Iznomātājam avansā nomas maksu, piemērojot koeficientu 1,2.

7. Aizturējuma tiesības

- 7.1. Iznomātājam ir aizturējuma tiesība uz Nomnieka un trešās personas mantu, kas atrodas Nomas objektā, ciktāl tā ir nepieciešama Līguma saistību izpildes nodrošināšanai.
- 7.2. Puses vienojas, ka Iznomātājs būs tiesīgs izmantot Civillikumā paredzētās aizturējuma tiesības, tai skaitā, aizturēt nomātajā Nomas objektā visu esošu mantu līdz saistību izpildei no Nomnieka puses, gadījumā, ja Nomnieks nemaksā Līgumā paredzētos maksājumus pilnā apmērā ilgāk kā 30 (trīsdesmit) dienas pēc Līgumā noteiktā termiņa.
- 7.3. Ja ir iestājies Līguma 7.2. punktā minētais gadījums un Iznomātājs ir izmantojis aizturējuma tiesības, tad Nomnieks, parakstot šo līgumu, pilnvaro Iznomātāju glabāt aizturēto mantu, Nomnieks apņemas atlīdzināt Iznomātāja izdevumus saistībā ar aizturētās mantas glabāšanu, kā arī pilnvaro Iznomātāju pārdot aizturēto mantu par brīvu cenu bez izsoles, lai Iznomātājs varētu nolīdzināt savu prasījumu pret Nomnieku, ja Iznomātājs aizturējuma tiesību izmantojis ilgāk kā par 10 (desmit) dienām.

8. Apbūves tiesības

- 8.1. Nomniekam tiek piešķirtas apbūves tiesības saskaņā ar Civillikuma "Lietu tiesību" TREŠO A NODAĻU (turpmāk tekstā – Apbūves tiesība);
- 8.2. Apbūves tiesīgais izdevumus, kas saistīt ar zemes vienības daļas izdalīšanu un reģistrēšanu NĪVKIS sedz no saviem finanšu līdzekļiem.
- 8.3. **Apbūves tiesība attiecas uz Zemesgabala daļu**, par kura platību pirms apbūves tiesību realizēšanas, iepriekš rakstiski vienojoties un iesniedzot Iznomātājam attiecīga satura iesniegumu, tiek pieņemts lēmums par attiecīgas zemes vienības daļas izdalīšanu apbūves tiesību nodrošināšanai un noslēgts apbūves tiesību līgums.
- 8.4. Apbūves tiesības ir spēkā līdz šī Līguma beigu termiņam vai līdz brīdim, kad līgums tiek laužts.
- 8.5. Samaksa par apbūves tiesībām ir iekļauta šī līguma nomas maksā.
- 8.6. Uz Apbūves tiesības pamata uzceltās ēkas vai būves pēc Apbūves tiesības izbeigšanās kļūst par Zemes gabala būtisku daļu. Zemes gabala īpašnieks uz Apbūves tiesības pamata uzcelto Ēku iegūst īpašumā bez atlīdzības.
- 8.7. Puses vienojas, ka visus izdevumus, kas saistīti ar Apbūves tiesības nostiprināšanu un Ēkas ierakstīšanu Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā, tai skaitā zemesgrāmatu kancelejas nodevas un notāra izdevumus, sedz Apbūves tiesīgais.
- 8.8. Apbūves tiesīgajam ir aizliegts apgrūtināt Apbūves tiesību ar lietu tiesībām.
- 8.9. Apbūves tiesības spēkā esamības laikā Apbūves tiesīgajam ir pienākums kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par apbūvei nodoto Zemesgabala daļu un atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām.
- 8.10. Apbūves tiesīgajam ir pienākums lietot Zemesgabalu, ievērojot Latvijas Republikas normatīvo aktu, valsts un pašvaldības iestāžu noteikumus un lēmumus, kā arī ugunsdzēsības un drošības dienestu un citu kompetentu iestāžu prasības.
- 8.11. Visas uz apbūvei nodoto Zemes gabala daļu un uz Apbūves tiesību guļošās nastas, apgrūtinājumi un tā uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes Apbūves tiesīgajam.
- 8.12. Apbūves tiesīgajam nav tiesību nodot apbūvei nodoto Zemesgabala daļu nomā jebkurai trešajai personai vai kā citādi piesaistīt trešās personas Zemesgabala izmantošanā.

9. Pārējie noteikumi

- 9.1. Visi ar Līgumu saistītie Pušu paziņojumi nosūtāmi uz Pušu oficiālo e-adresi vai ar ierakstītu A klases pasta sūtījumu uz Līgumā norādīto Puses adresi vai citu adresi, ko viena Puse rakstiski paziņojusi otrai, vai ar elektroniskā pasta starpniecību, izmantojot drošu elektronisko parakstu, uz Līgumā norādīto Puses e-pasta adresi vai citu e-pasta adresi, ko viena Puse rakstiski paziņojusi otrai. Pasta sūtījuma gadījumā paziņojums tiek uzskatīts par saņemtu 3. (trešajā) dienā pēc Latvijas pasta zīmogā norādītā datuma par ierakstītas vēstules pieņemšanu nosūtīšanai. Dokuments, kas sūtīts pa elektronisko pastu vai e-adresi, uzskatāms par paziņotu otrajā darba dienā pēc tā nosūtīšanas.
- 9.2. Līgums ir saistošs Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem.
- 9.3. Visus izdevumus par Līguma reģistrāciju zemesgrāmatā sedz Iznomātājs. Līguma izbeigšanas gadījumā Nomnieks pilnvaro Iznomātāju veikt visas nepieciešamās formalitātes, t.sk. bez īpaša pilnvarojuma parakstīt nostiprinājuma lūgumu nomas tiesību dzēšanai zemesgrāmatā, ka arī iesniegt, saņemt un veikt citas nepieciešamas darbības, lai dzēstu zemesgrāmatā ierakstu par nomas tiesību uz Līguma Nomas objektu.
- 9.4. Ja kāds no šī Līguma noteikumiem zaudē juridisko spēku, tas neietekmē pārējo noteikumu un Līguma kopumā spēkā esamību.
- 9.5. Puses apņemas neizpaust trešajām personām informāciju, kas izriet no šī Līguma, izņemot Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

- 9.6. *Līgumā* neregulētajām tiesiskajām attiecībām piemērojami Latvijas Republikā spēkā esošie normatīvie akti.
- 9.7. *Līguma* noteikumus var grozīt, *Pusēm* rakstiski vienojoties. Gadījumos, kas paredzēti *Līgumā*, *Līguma* grozījumi notiek ar *Puses* vienpusēju paziņojumu.
- 9.8. Visas domstarpības *Puses* risina sarunu ceļā. Gadījumā, ja kāda *Puse* uzskata, ka, izpildot *Līguma* noteikumus, radies strīds, tai rakstveidā jāinformē otra *Puse*, norādot strīda priekšmetu un tā atrisināšanas veidu. Ja *Puses* 1 (viena) mēneša laikā no dienas, kad iesniegts rakstisks paziņojums par strīda rašanos, neatrisina strīdu pārrunu ceļā, strīds ir risināms normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 9.9. *Puses* nav atbildīgas par *Līguma* saistību neizpildi un neizpildes dēļ radītajiem zaudējumiem, ja tas noticis nepārvaramas varas apstākļu (piemēram, dabas stihija, militārās akcijas, u.tml.) dēļ. Minēto apstākļu esamību apliecina kompetenta institūcija. Par *Līguma* saistību izpildes neiespējamību minēto apstākļu dēļ viena *Puse* rakstiski informē otru *Pusi* 3 (trīs) darba dienu laikā pēc šo apstākļu iestāšanās un, ja nepieciešams, vienojas par turpmāku *Līguma* izpildes kārtību vai izbeigšanu.
- 9.10. Par rekvizītu maiņu *Nomniekam* ir jāpaziņo *Iznomātājam* 5 (piecu) darba dienu laikā pēc veiktajām izmaiņām.
- 9.11. *Līguma* izpildes uzraudzībai un kontrolei *Puses* pilnvaro šādas kontaktpersonas:
- 9.11.1. *Iznomātāja* kontaktpersona ir _____, tālrunis _____, e-pasts: _____
- 9.11.2. *Nomnieka* kontaktpersona ir _____, tālrunis _____, e-pasts: _____
- 9.12. *Puses* ir tiesīgas nomainīt savu kontaktpersonu ar vienpusēju paziņojumu.
- 9.13. *Līgums* sastādīts un parakstīts 3 (trīs) eksemplāros uz _____ lapām katrs, viens eksemplārs glabājas pie *Iznomātāja*, viens – pie *Nomnieka*, viens - iesniegšanai zemesgrāmatā. Visiem eksemplāriem ir vienāds juridisks spēks.
- 9.14. *Līgumam* ir šādi pielikumi:

Pušu rekvizīti un paraksti:

Iznomātājs

Nomnieks

Valkas novada pašvaldība
Reģ. Nr. 90009114839
Beverīnas iela 3, Valka, Valkas novads, LV-4701
Konta Nr.: LV16UNLA0050014283134
A/S SEB banka
Kods: UNLALV2X

_____,
Reģ.Nr. _____
Adrese _____
Konta Nr.: _____ -
Banka _____
Kods: _____

domes priekšsēdētājs

V.A.Krauklis



I E G U L D Ī J U M S T A V Ā N Ā K O T N Ē

Tehniskā specifikācija

Investīciju objekts: Ražošanas ēka un teritorija Spundenieki, Ērgeme, Ērgemes pag., Valkas novads, LV-4716, Latvija



Attālumi no investīciju objekta:

- Rīga – 164 km
- Rīgas Brīvosta – 180 km
- Starptautiskā lidosta "Rīga" – 173 km
- Tallina – 227 km
- Tallinas osta – 228 km
- Tallinas lidosta – 223 km
- Tartu – 98 km
- Valmiera – 56 km
- Cēsis – 110 km
- Limbaži – 101 km
- Gulbene – 120 km
- Sigulda – 118 km

Pamatinformācija:

Zemes vienība kadastra apzīmējums 94520080134	
Adrese	"Spundenieki", Ērgeme, Ērgemes pagasts
Kopējā platība	2.17 ha
Apbūves laukums	1141,3m ²
Brauktuvju un transportlīdzekļu novietņu platība	0,1741* ha
Bruģētie laukumi	0,0221* ha
Nomā nododamā platība	0,82 ha
Atļautais zemes izmantošanas veids	Rūpnieciskās apbūves teritorija
Ražošanas ēka	
Būvju veids	Jaunbūve
Būvju grupa	II
Ēkas stāvu kopējā platība	903.2* m ²
Lietderīgā platība	933* m ²
Virszemes stāvu skaits	1
Būvtilpums	4795* m ³
Ēkas augstums	6.85* m
Ēkas augstākā stāva grīdas līmenis	Viens stāvs* m
Grīdas krāvnese	7,5 kN/m ² ~ 750 kgf/m ²
1. stāva telpas, t.sk.	899.6* m ²
Ražošanas telpa nr.1	92.7* m ²
Ražotne	340.3* m ²
Tehniskā telpa	14.7* m ²
Noliktava	75.9* m ²
Ražošanas telpa nr.5	115.3* m ²
Laboratorija	12.7* m ²
Ražošanas telpa nr. 6	1.2* m ²
Tualetes	1.5* m ²
Vējtveris	3.4* m ²
Kabinets	12.7* m ²

Gērbtuve	15.5* m ²
Vējtveris	2.8* m ²
Duša	2.6* m ²
Ražošanas telpa nr. 7	1.1* m ²
Tualete	1.4* m ²
Palīgtelpa	4.2* m ²
Gaitenis	7.7* m ²
Tualete	3.5* m ²
Atpūtas telpa	33.1* m ²
Terase	16.5* m ²
Nojume	57.9* m ²
Nojume	82.9* m ²
Priekštelpa	4,2* m ²
Ēkas ugunsnoturības grupa	U3
Ugunsdrošības sistēma	Automātiskā ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēma. Autonoma iekšējā un ārējā ugunsdzēsība. Ugunsdrošībai sertificēts 24v ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes iekārtas panelis BENTEL J-424-8 ar vienu zonas paplašinātāju.
Energoefektivitātes klase	C klase, 79,21 kWh/m ² gadā
Ēkas konstrukcija	Būvkonstrukcijas. Vienstāva apjomam – metāla karkasa konstrukcijas no tērauda portālramjiem. Jumtu konstrukcija – sendvič tipa paneli uz Z tipa profiliem. Ēkas ārsienas Ēkā paredzētas ražošanas, biroja un sadzīves telpas. Fasādes apdare – sendvič tipa paneli 120mm, vertikāls retinātu latu (145/195mm) dēļu apšuvums un kombinēts dažāda platuma dēļu un latu 45x45 apšuvums ar spraugām. Grīdas projektētas no armēta betona C25/30 100mm un 200mm. Ražošanas telpām grīdās pa ēkas perimetru paredzēts 150mm biezs un 2m plats siltumizolācijas slānis.
Ārsienas	veidotas no sendvič tipa paneliem 120mm. Pa ēkas perimetru paredzēti rūpnieciski ražoti dz/betona cokolpaneli ar siltumizolāciju.
Starpsienas	150mm karkasa ar ģipškartona apšuvumu divās kārtās un sendvič tipa paneli 100mm.
Ražošanas ēkas teritorija	
Autostāvvietā	4 vieglajām automašīnām, t.sk., cilvēkiem ar kustību traucējumiem 1
Velosipēdu novietne	Cinkota nerūsējoša tērauda statīvs, 720x800x2400mm.
Teritorijas apgaismojums	Piebraucamā ceļa apgaismojums
Infrastruktūra	
Piebraucamais ceļš	Piebraukšana zemesgabalā organizēta no austrumu puses pa vienu iebrauktuvi no valsts autoceļa V256 Ērgeme – Igaunijas robeža 0.53-0.55 km kreisā puse. Brauktuvei paredzēts asfaltbetona un grants segums.

Elektrība	Tiek nodrošināta no jauna pieslēguma uzskaites.
	Ievada aizsardzības aparāta nominālā strāva 63 A
	Spriegums 400V/230V
Ūdensapgāde un kanalizācija	Ražošanas ēkas ūdensapgāde nodrošināta ar pieslēgumu pie esošā maģistrālā ciema ūdensvada d63. Sadzīves kanalizācijas notekūdeņi attīrīšanai paštecē novadāmi lokālajā bioloģiskajā attīrīšanas iekārtā Q līdz 5m3/dnn.
Ārēja ugunsdzēsības ūdensapgāde	Ārējā ugunsdzēsības ūdensapgāde tiek nodrošināta ar vienu piebrauktuvi ar platumu vismaz 4.5m. Ugunsdzēsība tiek nodrošināta no ugunsdzēsības dīķa ar divām ūdens ņemšanas vietām.
Ventilācija	Telpām paredzēta dabīgā vēdināšana caur logiem un piespiedu gaisa pieplūdes iekārtas. Sanitārajiem mezgļiem atsevišķas mehāniskās nosūces ventilācijas sistēmas.
Siltuma apgāde	Gāzes apkures katls, gāzes katla jauda 100 k W.
Lietus ūdens kanalizācija	No jumta savāktie notekūdeņi un skalošanas ūdeņi no spiestuves trapiem paštecē novadāmi ugunsdzēsības dīķī.

Ar plašāku informāciju, t.sk., Ražošanas teritorijas Spundenieki, Ērgemes pag., Valkas novads Būvprojektu var iepazīties Valkas novada pašvaldībā.

*Telpu platības u.c. tehniska informācija tiks precizēta pēc Ēkas kadastrālās uzmērīšanas.

Papildus informācija:

Zemes un ēkas īpašnieks	Valkas novada pašvaldība
Nomas tiesību iegūšana	Piedaloties izsolē
Ēkas, infrastruktūras un teritorijas apsaimniekošana	Veic tas pats komersants, kuram ēka, infrastruktūra un teritorija nodota nomā
Prasības komersantam	Ministru kabineta 2015.gada 10. novembra noteikumiem Nr.645 "Darbības programmas "Izaugsme un nodarbinātība" 5.6.2. specifiskā atbalsta mērķa "Teritoriju revitalizācija, reģenerējot degradētās teritorijas atbilstoši pašvaldību integrētajām attīstības programmām" un 13.1.3. specifiskā atbalsta mērķa "Atveseļošanas pasākumi vides un reģionālās attīstības jomā" 13.1.3.3. pasākuma "Teritoriju revitalizācija uzņēmējdarbības veicināšanai pašvaldībās" īstenošanas noteikumi" noteiktajos termiņos ir jāiegulda nefinanšu investīcijas pašu nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos vismaz 260 000.00 EUR apmērā un jārada 24 jaunas darba vietas

Darbības programmas "Izaugsme un nodarbinātība" 5.6.2. specifiskā atbalsta mērķa "Teritoriju revitalizācija, reģenerējot degradētās teritorijas atbilstoši pašvaldību integrētajām attīstības programmām"

un 13.1.3. specifiskā atbalsta mērķa "Atveseļošanas pasākumi vides un reģionālās attīstības jomā"
13.1.3.3. pasākuma "Teritoriju revitalizācija uzņēmējdarbības veicināšanai pašvaldībās" projekts
"Ražošanas teritorijas izveide atjaunojot degradēto teritoriju Ērgemes pagastā" (Nr. 5.6.2.0/22/I/013).
Projekta kopējās attiecināmās izmaksas ir EUR 1 337 496.25. ERAF finansējums ir EUR 744 480. Valsts
budžeta dotācija ir EUR 31 647.02 un Valkas novada pašvaldības līdzfinansējums ir EUR 164 971.74.