

NOMAS LĪGUMS Nr. _____

Liepājā, 201__ . gada __ . _____

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Liepājas Olimpiskais centrs", reģistrācijas numurs 42103030247, juridiskā adrese: Brīvības iela 39, Liepāja, kuru uz Sabiedrības statūtu pamata pārstāv tās valdes priekšsēdētājs Gatis Griezītis, turpmāk tekstā - **Iznomātājs**, no vienas puses, un

_____, _____, adrese: _____, _____, kuru uz pamata pārstāv tās _____, turpmāk tekstā - **Nomnieks**, no otras puses, Iznomātājs un Nomnieks abi kopā turpmāk tekstā - **Puses**, pamatojoties uz Iznomātāja organizētās rakstveida izsoles "Par telpu iznomāšanu sabiedriskās ēdināšanas pakalpojuma sniegšanai" rezultātiem un ņemot vērā, ka :

- ar Liepājas pilsētas domes priekšsēdētāja 2017. gada 18. maija lēmumu Nr.188 "Par vieglatlētikas manēžu" nolemts papildināt Liepājas pilsētas domes 2014. gada 21. augusta lēmumu Nr.247 "Par vieglatlētikas manēžu" ar 2.1 punktu šādā redakcijā: "Lai nodrošinātu efektīvu, optimālu un saimniecisku nekustamā īpašuma turpmāku uzturēšanu un apsaimniekošanu vieglatlētikas manēžas būvniecības laikā, noteikt, ka sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Liepājas Olimpiskais centrs" ir tiesības veikt visas nepieciešamās darbības nekustamā īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai, tai skaitā slēgt līgumus, vienošanās, kas saistīti ar vieglatlētikas manēžas komunālo pakalpojumu, telpu uzkopšanas un telpu noslogojuma nodrošināšanu, darbaspēka piesaisti, kā arī slēgt darba līgumus ar darbiniekiem, kas nodrošinās vieglatlētikas manēžas darbību",

noslēdz šo Līgumu, turpmāk tekstā – **Līgums**, par turpmāk minēto:

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

- 1.1. Iznomātājs apņemas nodot Nomniekam atlīdzības lietošanā un Nomnieks pieņem maksas lietošanā no Iznomātāja telpas 201,06 m² platībā, kuras atrodas Liepājas Olimpiskā centra Manēžā, **Brīvības ielā 55, Liepājā**, turpmāk tekstā – **Manēža**:
 - 1.1.1. virtuves telpu, sakņu glabātuvi, noliktavas telpu, aukstuma kameru, palīgtelpu, personāla telpu, personāla dušas telpu, apkopēja telpu, kafejnīcas palīgtelpu un kafejnīcas zāli, kas visas atrodas ēkas otrajā stāvā un iezīmētas šī Līguma **Pielikumā Nr.1.**;
 - 1.1.2. palīgtelpu un pārtikas atkritumu glabātuvi ēkas pirmajā stāvā, kas iezīmētas šī Līguma **Pielikumā Nr.2**, visas kopā turpmāk tekstā – **Telpas**.
- 1.2. Šī Līguma 1.1. punktā norādīto Telpu zonējums var mainīties līdz Telpu nodošanai Nomnieka lietošanā šī Līguma 2. nodaļā noteiktajā kārtībā. Gadījumā, ja 2.4. punktā minētajā Pieņemšanas-nodošanas aktā norādītais Telpu zonējums atšķiras no šī Līguma 1.1. punktā norādītā, noteicošais ir Pieņemšanas-nodošanas aktā norādītais Telpu zonējums. Ja līdz Telpu nodošanai Nomnieka lietošanā saskaņā ar šī Līguma 2.4. punkta noteikumiem mainījies Telpu izvietojums Manēžā, Puses apņemas vienlaikus ar šī Līguma 2.4. punktā minētā Pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanu apstiprināt un parakstīt arī Manēžas plānu, kurā atzīmēts Telpu jaunais izvietojums un kas no brīža, kad to parakstījušas abas Puses, ir šī Līguma **Pielikums Nr.3**.
- 1.3. Iznomātājs nodod Telpas Nomniekam ar mērķi – **sniegt sabiedriskās ēdināšanas pakalpojumus**.
- 1.4. Telpu atrašanās vieta dabā Nomniekam ir ierādīta, tās tehniskais stāvoklis atbilst Nomnieka vajadzībām un prasībām.
- 1.5. Puses vienojas, ka Nomnieks plāno ieguldīt Telpu aprīkojumā, inventārā un interjera/dizaina elementos _____ EUR (_____eiro _____centi), lai nodrošinātu Izsoles dokumentācijas ievērošanu.
- 1.6. Manēžas platības, kuras nav iznomātas Nomniekam vai jebkādā citādā veidā nodotas citu personu lietošanā un/vai valdījumā un kuras nav paredzētas tirdzniecības vietas iekārtošanai, Manēžas darbībai, kā arī Manēžai pieguļošais zemes gabals un iespējamās palīgceltnes (piemēram, ieejas, nojumes, gaiteni, kāpnes, kopējās atpūtas telpas, preču iekraušanas/izkraušanas vietas, atkritumu savākšanas vietas, piebraucamie ceļi, gājēju ceļi, autostāvvietas, apzaļumoti un labiekārtoti laukumi (zālājs, koku un krūmu stādījumi, dzīvžogi u.c.) šajā Līgumā tiek apzīmētas kā "**Kopējās lietošanas platības**".

- 1.7. Objektīvu apsvērumu dēļ (piemēram, tehnisku, drošības vai sanitāro apsvērumu dēļ, kā arī pēc kompetentu valsts vai pašvaldību iestāžu vai amatpersonu norādījumiem vai ieteikumiem u.tml.) Iznomātājs ir tiesīgs, vienojoties ar Nomnieku, izmainīt Telpu galīgo izvietojumu un platību. Ja izmaiņas Telpu izvietojumā Manēžā veiktas pēc tam, kad Nomnieks par saviem līdzekļiem veicis Telpu iekārtošanas un aprīkošanas darbus, Iznomātājs, vienojās ar Nomnieku par Nomniekam radīto papildus izdevumu apmaksu.
- 1.8. Nomniekam ir tiesības izvietot savu logo un reklāmu pie Telpu ieejas (iezīmēta šī Līguma **Pielikumā Nr.4**), saskaņā ar šī Līguma noteikumiem. Augšminētās reklāmas un/vai logo tehniskais un dizaina risinājums, kā arī saturs pirms to izvietojšanas uzsākšanas obligāti rakstveidā saskaņojams ar Iznomātāja pārstāvi.
- 1.9. Iznomātājs var piedāvāt iespēju Nomniekam nomāt papildus reklāmas vietas Manēžas iekštelpās, laukumus uz Manēžas sienām vai citā Manēžai piegulošajā teritorijā. Par reklāmas laukumu, saturu, maksu, nomas termiņiem un citiem ar fasādes un/vai vides reklāmu saistītiem jautājumiem Puses noslēdz atsevišķu vienošanos.

2. NOMAS LĪGUMA TERMIŅŠ

- 2.1. Šis Līgums stājas spēkā ar dienu, kad to parakstījušas abas Puses un ir spēkā 10 (desmit) gadus no Manēžas atklāšanas dienas, kas nosakāma saskaņā ar šī Līguma 2.2. un 2.3. punktu.
- 2.2. Paredzams, ka Manēža tiks atklāta apmeklētājiem **2018. gada 01. martā**. Iznomātājs patur tiesības vienpusēji mainīt Manēžas atklāšanas laiku, paziņojot par to Nomniekam ne vēlāk kā līdz 2018. gada 01. februārim.
- 2.3. Šī Līguma 2.2. punktā norādīto Manēžas atklāšanas dienu Iznomātājs ir tiesīgs vienpusēji mainīt ne vairāk kā vienu reizi. Gadījumā, ja Iznomātājs, rakstveidā par to informējot Nomnieku, vienpusēji maina šī Līguma 2.2. punktā norādīto Manēžas atklāšanas dienu vairāk nekā vienu reizi, un šādas izmaiņas nav pamatotas ar tādiem apstākļiem, kas ir neatkarīgi no Iznomātāja gribas, Iznomātājs maksā Nomniekam līgumsodu 5,00 EUR (pieci eiro) apmērā par katru Manēžas atklāšanas dienas maiņu.
- 2.4. Iznomātājs apņemas nodot Nomniekam un Nomnieks apņemas pieņemt, atbilstoši tehniskajam projektam „*Liepājas vieglatlētikas manēža Rīgas ielā 50, Liepājā*” izremontētas Telpas ar sekojošiem komunikāciju pievadiem (apkure, elektroenerģijas piegāde, ūdensapgāde, kanalizācija, telekomunikācijas, tehniskā apsardze, ventilācijas sistēma (izņemot nosūces virs ražošanas iekārtām), un atbilstošas šī Līguma **Pielikumam Nr. 5** (telpu stāvoklis). Nomnieks apņemas pieņemt Telpas no Iznomātāja pēc Iznomātāja pirmā pieprasījuma, bet ne vēlāk kā 7 (septiņu) dienu laikā. Iznomātājs apņemas nodot Telpas Nomniekam ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) dienas pirms Manēžas atklāšanas dienas, kas nosakāma saskaņā ar šī Līguma 2.2. un 2.3. punktu noteikumiem un Iznomātāja rakstveida paziņojumiem, par Telpu pieņemšanu parakstot Pieņemšanas - nodošanas aktu, (**Pielikums Nr.6**).

3. NOMNIEKA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 3.1. Nomniekam ir pienākums izpildīt šādas saistības:
 - 3.1.1. Līdz Manēžas atklāšanas dienai (pie nosacījuma, ka Iznomātājs termiņā nodevis Nomniekam šim Līgumam atbilstošas Telpas, saskaņā ar šī Līguma 2.42 un 2.4. punktu) Telpās par saviem līdzekļiem iekārtot sabiedriskās ēdināšanas vietu, saskaņojot ar Iznomātāju Telpu plānojumu, dizainu un tehniskos risinājumus skiču projekta veidā, un uzsākt sabiedriskās ēdināšanas pakalpojuma sniegšanu;
 - 3.1.2. lietot Telpas atbilstoši Līguma nosacījumiem, uzturēt tās drošības tehnikas un ugunsdrošības noteikumos paredzētajā kārtībā, ievērot ekspluatācijas noteikumus un Iznomātāja apstiprinātos Manēžas iekšējās kārtības noteikumus (kurus iespējams, ņemot vērā Nomnieka darbības specifiku un kas nav pretrunā šim Līgumam vai citiem pušu saskaņojumiem), gādāt par tīrību Telpās;
 - 3.1.3. atbildēt par drošības tehnikas, ugunsdrošības, elektrodrošības, darba drošības, darba aizsardzības, vides aizsardzības noteikumu, ekspluatācijas u.tml. noteikumu pārkāpumiem Telpās;

- 3.1.4. segt Iznomātājam zaudējumus, kas radušies Manēžai vai to piederumiem nodarot bojājumus, sakarā ar Nomnieka darbību Telpās;
 - 3.1.5. nekavējoši informēt Iznomātāju, ja Telpas vai to piederumi tiek bojāti, pilnīgi vai daļēji iznīcināti, kā arī par citiem gadījumiem, kas būtiski ietekmē Līguma izpildi;
 - 3.1.6. nodrošināt vienotu, korektu, tīru darba apūģerbu visiem Nomnieka darbiniekiem Telpās;
 - 3.1.7. pēc līguma termiņa notecējuma, nekavējoši Telpas nodot Iznomātājam labā kārtībā (tas ir ne sliktākā stāvoklī kā tās tika pieņemtas, bet ņemot vērā Telpu dabisko nolietojumu);
 - 3.1.8. informēt Iznomātāju par Nomnieka: nosaukuma; reģistrācijas Nr.; adreses, paraksta tiesīgo personu maiņu;
 - 3.1.9. nodrošināt Iznomātāja pārstāvja iekļūšanu iznomātās telpās jebkurā diennakts laikā nelaimes gadījumu vai postošu seku novēršanai;
 - 3.1.10. atbilstoši Iznomātāja norādījumiem par saviem līdzekļiem nodrošināt tauku uztvērēja regulāru tīrīšanu un uzturēšanu darba kārtībā;
 - 3.1.11. atbilstoši Iznomātāja norādījumiem par saviem līdzekļiem nodrošināt virtuves nosūces un vēdināšanas iekārtu regulāru apkopi;
 - 3.1.12. informēt un saskaņot ar Iznomātāju izmaiņas Telpās piedāvāto preču grupās. Šī Līguma parakstīšanas brīdī Puses saskaņo Telpās piedāvāto preču grupas, tās pievienojot **Pielikumā Nr.7.**
- 3.2. Nomnieka tiesības:
- 3.2.1. izmantot Telpas Līguma 1.3. punktā paredzētajam mērķim;
 - 3.2.2. uzstādīt Telpās noņemamas vai izjaucamas konstrukcijas – plauktus, inventāru, ierīces, kas nepieciešami iznomāšanas mērķim, ko vajadzības gadījumā var noņemt nebojājot Telpas (gadījumā, ja iepriekšminētās ierīces noņemot tiek bojātas Telpas, Nomnieks novērš radīto bojājumu par saviem līdzekļiem);
 - 3.2.3. par saviem līdzekļiem apdrošināt Telpās esošās preces, iekārtas, aprīkojumu un inventāru;
 - 3.2.4. patstāvīgi veikt kafejnīcas zāles (kas apzīmēta **Pielikumā Nr.1**) apskaņošanu, neradot traucējumu Iznomātājam vai pasākumiem, kuri notiek Manēžā.

4. IZNOMĀTĀJA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 4.1. Iznomātājam ir tiesības:
- 4.1.1. vienu dienu iepriekš brīdinot Nomnieku, pārbaudīt Telpu stāvokli un ekspluatācijas pareizību, kā arī konstatējot pārkāpumu sastādīt aktu un noteikt termiņu pārkāpuma novēršanai;
 - 4.1.2. saņemt no Nomnieka pilnā apmērā un termiņos Līgumā noteiktos maksājumus;
 - 4.1.3. ārkārtēju apstākļu gadījumā Iznomātājam ir tiesības iekļūt Telpās arī bez iepriekšēja brīdinājuma;
 - 4.1.4. pieprasīt pārtraukt jebkuru darbību vai bezdarbību, kas liecina par Nomnieka patvarību vai saistīta ar Nomnieka Līgumā uzņemto saistību neizpildi;
 - 4.1.5. līguma izbeigšanas gadījumā saņemt atpakaļ iznomātās Telpas labā kārtībā, ņemot vērā Telpu dabisko nolietojumu;
 - 4.1.6. bez iepriekšēja brīdinājuma pārtraukt Līguma 5.2. punktā noteikto pakalpojumu piegādi, ja Nomnieks ir pieļāvis Līgumā noteikto maksājumu nokavējumu ilgāk par 10 (desmit) dienām. Iznomātājs neatbild par radītām sekām;
 - 4.1.7. vienpusēji mainīt Manēžas iekšējās kārtības noteikumus, pēc iespējas par plānotajām izmaiņām vienu mēnesi iepriekš informējot Nomnieku un pēc izmaiņu apstiprināšanas par to rakstiski paziņojot Nomniekam. Jebkuras izmaiņas Manēžas iekšējās kārtības noteikumos Nomniekam ir saistošas, ja par tām Nomnieks ir iepriekš rakstiski informēts un tās nav pretrunā šim Līgumam;
 - 4.1.8. nepieciešamības gadījumā, regulēt Nomnieka piedāvāto sortimentu.
- 4.2. Iznomātājs apņemas:
- 4.2.1. nodrošināt Nomniekam iespējas netraucēti lietot Telpas visā nomas Līguma termiņā;
 - 4.2.2. nodrošināt Nomnieka Telpu atslēgas komplekta glabāšanu. Vienu Telpu atslēgu komplektu Iznomātājs apņemas glabāt Manēžas informācijas centra birojā.

5. MAKSĀJUMI UN SAMAKSAS NOTEIKUMI

- 5.1. Nomas maksa:
 - 5.1.1. Nomas maksa mēnesī par Telpu nomu ir _____ EUR (_____ eiro) par vienu kvadrātmetru, turpmāk tekstā – Nomas maksa, neieskaitot pievienotās vērtības nodokli.
 - 5.1.2. saskaņā ar Iznomātāja izsniegtajiem rēķiniem, Nomnieks maksā Iznomātājam pievienotās vērtības nodokli attiecīgā rēķina izsniegšanas brīdī spēkā esošajos normatīvajos aktos noteiktajā apmērā.
- 5.2. Papildus Nomas maksai, Nomnieks sedz arī komunālo pakalpojumu izmaksas – par elektrības un ūdens patēriņu, kā arī kanalizācijas lietošanu, saskaņā ar skaitītāju rādījumiem un pakalpojumu sniedzēja tarifiem, kā arī par apkuri proporcionāli iznomātajai platībai un aktuālajiem tarifiem.
- 5.3. Nomnieks apņemas noslēgt atsevišķus līgumus par telekomunikācijām, atkritumiem un apsardzi (tehnisko) ar Iznomātāja norādīto attiecīgā pakalpojuma sniedzēju.
- 5.4. Nomas maksa tiek aprēķināta sākot ar Manēžas atklāšanas dienu, pie nosacījuma, ka Nomniekam Telpas nodotas savlaicīgi, saskaņā ar Līguma 2.4. punktu. Ja Nomniekam Telpas tikušas nodotas vēlāk, Nomas maksa tiek aprēķināta ar sabiedriskās ēdināšanas vietas atvēršanas dienu klientiem.
- 5.5. Nomas maksu Nomnieks maksā EUR (eiro) valūtā par nākamo mēnesi uz priekšu līdz esošā mēneša 15 (piecpadsmitajam) datumam, ar bankas pārskaitījumu saskaņā ar Iznomātāja izsniegtu rēķinu.
- 5.6. Ja Nomnieks līdz mēneša 15 datumam nav saņēmis rēķinu, Nomniekam ir pienākums par to nekavējoties informēt Iznomātāju.
- 5.7. Līgumā noteiktos maksājumus Nomnieks uzsāk maksāt ar Manēžas atklāšanas dienu, vai saskaņā ar šī Līguma 5.4. punktā minēto sabiedriskās ēdināšanas vietas atvēršanas dienu klientiem. Nomas maksu par pirmo un otro mēnesi no Manēžas atklāšanas dienas, Nomnieks samaksā Iznomātājam 10 (desmit) dienu laikā no Manēžas atklāšanas dienas saskaņā ar Iznomātāja izsniegtu rēķinu.
- 5.8. Jebkura naudas summa, kas maksājama saskaņā ar šo Līgumu, tiek uzskatīta par samaksātu ar brīdi, kad tā saņemta Iznomātāja bankas kontā, kas norādīts atbilstošajā rēķinā.
- 5.9. Gadījumā, ja Nomas maksa un/vai citi šajā Līgumā paredzētie maksājumi noteiktajā termiņā nav ieskaitīti atbilstošajā rēķinā norādītajā Iznomātāja bankas kontā, bet Nomnieks pienācīgi pierāda, ka attiecīgo maksājumu viņš veicis termiņa ietvaros, veicot maksājumu viņš ievērojis pienācīgu rūpību, un maksājums nav ieskaitīts Iznomātāja bankas kontā no Nomnieka gribas neatkarīgu iemeslu dēļ, ko Nomnieks nekādā veidā nespēj ietekmēt, šī Līguma 5.10. punktā norādītais līgumsods attiecībā uz konkrēto maksājumu netiek piemērots pie nosacījuma, ka attiecīgais maksājums tiek samaksāts Iznomātājam 3 (trīs) dienu laikā pēc attiecīgā maksājuma samaksas termiņa beigām. Ja attiecīgais maksājums jebkāda iemesla dēļ nav ieskaitīts atbilstošajā rēķinā norādītajā Iznomātāja bankas kontā arī augšminēto trīs dienu laikā pēc samaksas termiņa beigām, tiek piemērots šī Līguma 5.10. punktā noteiktais līgumsods, aprēķinot to sākot ar nākamo dienu pēc atbilstošajā rēķinā norādītā samaksas termiņa.
- 5.10. Par katru Nomas maksas un/vai jebkādu citu šajā Līgumā paredzēto vai ar to saistīto maksājumu samaksas kavējuma dienu vainīgā Puse maksā otrai Pusei līgumsodu 0,25% (nulle komats divdesmit piecu procentu) apmērā no parāda summas, bet ne vairāk kā 10% no kopējās kavētās maksājuma summas. Ja ir noticis nomas maksas kavējums līgumsods jāaprēķina un jāpiestāda kopā ar nākamo rēķinu, ja Iznomātājs to neveic, Iznomātājs vēlāk nav tiesīgs piestādīt rēķinu par maksājuma kavējumu.
- 5.11. Par šī Līguma 3.1.1. punktā noteikto sabiedriskās ēdināšanas pakalpojuma sniegšanas uzsākšanas termiņa pārkāpumu, Nomnieks maksā līgumsodu viena mēneša Nomas maksas apmērā.
- 5.12. Sākot ar otro kalendāro gadu pēc Telpu pieņemšanas – nodošanas akta parakstīšanas un pēc tam katru kalendāro gadu, reizi gadā otrā ceturksņa pirmajā mēnesī, Iznomātājam ir tiesības pārskatīt Nomas maksas apmēru, bet palielinot Nomas maksas apmēru ne vairāk kā par 10%. Iznomātāja pienākums ir rakstveidā informēt Nomnieku par izmaiņām Nomas maksas apmērā vienu mēnesi pirms tā mēneša, ar kuru Nomas maksa tiks aprēķināta jaunajā apmērā. Ja Nomnieks atsakās maksāt šajā Līguma punktā noteiktajā kārtībā palielināto Nomas maksu, Iznomātājs ir tiesīgs vienpusēji izbeigt šo Līgumu, par to rakstveidā informējot Iznomātāju 1 (vienu) mēnesi iepriekš.
- 5.13. Nomnieks ir tiesīgs pieprasīt Nomas maksas samazinājumu, ja komunālie pakalpojumi tiek pārtraukti avārijas iemesla dēļ, kad avārija ilgst vairāk par 5 (piecām) stundām dienas (darba) laikā, un/vai 25

(divdesmit piecām) stundām mēnesī un/vai ne vairāk kā 120 h (viens simts divdesmit stundas) gadā. Ja Nomnieks nevar izmantot Telpas no Iznomātāja atkarīgu iemeslu dēļ (tā darbības vai bezdarbības rezultātā), saņemot nepieciešamos komunālos pakalpojumus, Nomnieks ir tiesīgs prasīt Nomas maksas samazinājumu par laika posmu, kurā nav bijis iespējams izmantot Telpas, vai saņemot nepieciešamos komunālos pakalpojumus.

6. GARANTIJAS

- 6.1. Kā garantiju Līguma saistību izpildei Nomnieks mēneša laikā no Līguma noslēgšanas brīža samaksā Iznomātājam Garantijas naudu 2 000,00 EUR (divi tūkstoši eiro) apmērā neskaitot pievienotās vērtības nodokli. Ja Nomnieks izpilda Līguma noteikumus, iemaksātā garantijas nauda tiek uzskatīta par Līguma termiņa pēdējā mēneša nomas maksas avansa maksājumu, kas glabājas pie Iznomātāja visu nomas laiku un tiek ieskaitīta Līguma termiņa pēdējā mēneša nomas maksas maksājumā.

7. MANĒŽAS UN TAI PIEGULOŠĀS TERITORIJAS APSAIMNIEKOŠANA UN UZTURĒŠANA

- 7.1. Manēžas un tai piegulošās teritorijas apsaimniekošanu un uzturēšanu lietošanas kārtībā, t.sk., bet ne tikai, teritorijas tīrīšanu un uzkopšanu; koplietošanas telpu uzturēšanu; teritorijas un koplietošanas telpu apgaismojumu; koplietošanas telpu: ūdensapgādes, kanalizācijas izmaksas, apkures, karstā ūdens apgādes izmaksas; apkures, ūdens (ieskaitot karsto) un kanalizācijas sistēmas uzturēšanas izmaksas; uguns un drošības signalizācijas sistēmu uzturēšanas izdevumus; dūmvadu un gaisa kondicionēšanas sistēmu tīrīšanas un uzturēšanas izdevumus; kaitēkļu kontroles izdevumus vispārējās lietošanas platībās; zaļo augu uzturēšanas izmaksas; elektroenerģijas, tālrunu un citu komunikāciju sistēmu tīklu uzturēšanas izmaksas; objekta apsardzi; atkritumu izvešanu; Ēkas mazgāšanu, t.sk. ārējo logu mazgāšanu u.c., nodrošina Iznomātājs.

8. TELPU IEKĀRTOJUMS UN DARBĪBAS NODROŠINĀJUMS

- 8.1. Nomnieks apņemas ievērot Iznomātāja norādījumus par Manēžas ārējo fasādi, izkārtņēm un/vai Kopējās lietošanas platībās, kā arī kopumā nodrošināt Manēžas vienota veidola un vienota stila iekārtojuma un aprīkojuma saglabāšanu.
- 8.2. Jebkādas izmaiņas, par kurām puses iepriekš nav vienojušās, šajā L
- 8.3. ģumā, tā pielikumos, Telpu sadalē, izmaiņas grīdas, sienu vai griestu apdarē, palielinātas jaudas (kas pārsniedz līgumā minēto) - elektrisko un/vai cita veida ierīču uzstādīšana, pirms to uzsākšanas rakstveidā saskaņojamas ar Iznomātāju.
- 8.4. Iznomātājs apņemas Telpās nodrošināt atbilstošu elektroenerģijas jaudu, lai Nomnieks Telpās var izmantot iekārtas un/vai aprīkojumu, kuru kopējais jaudas patēriņš kopā nepārsniedz **50 kW**.
- 8.5. Nomniekam ir tiesības par saviem līdzekļiem veikt kafejnīcas zāles ierīkošanu un apskaņošanu ar audio ierīcēm, kas ļauj retranslēt radio u.tml. Nomnieks apņemas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā saņemt nepieciešamās licences, atļaujas.
- 8.6. Nomnieks ir tiesīgs patstāvīgi un par saviem līdzekļiem apdrošināt Telpās esošās preces, iekārtas, aprīkojumu un inventāru. Iznomātājs nav jebkādā veidā atbildīgs par Telpās izvietoto priekšmetu, iekārtu un aprīkojuma bojāeju vai bojāšanos jebkāda iemesla dēļ, izņemot gadījumus, kad šāda bojāeja vai bojāšanās notikusi Iznomātāja darbības vai bezdarbības rezultātā.
- 8.7. Nomnieka pienākums ir saņemt visas nepieciešamās atļaujas (licences) savas uzņēmējdarbības (komercdarbības) veikšanai Telpās. Nomnieks ir atbildīgs par visu spēkā esošajos tiesību aktos noteikto un Nomnieka saimnieciskajai darbībai piemērojamo nodokļu, nodevu un citu obligāto maksājumu samaksu. Nomnieks ir atbildīgs par jebkādu augšminēto noteikumu neizpildes rezultātā piemēroto administratīvo sodu samaksu.
- 8.8. Iznomātājs apņemas nodrošināt Manēžas vispārējo nekustamā īpašuma apdrošināšanu, t.sk., arī pret trešajām personām.
- 8.9. Visas izmaiņas, uzlabojumus vai papildinājumus Telpās, kas tiek veiktas pēc Nomnieka pieprasījuma, Nomnieks, iepriekš rakstveidā saskaņojot ar Iznomātāju, veic par saviem līdzekļiem.

9. TELPU IZMANTOŠANA

- 9.1. Nomnieks nav tiesīgs bez Iznomātāja iepriekšējas rakstveida piekrišanas Telpās veikt citu saimniecisko darbību, kas nav norādīta šī Līguma 1.3. punktā.
- 9.2. Manēžā ir noteikts darba laiks ko apstiprina Iznomātājs, par to informējot Nomnieku. Nomnieks Telpās atrodošās sabiedriskās ēdināšanas pakalpojumu sniegšanas vietas darba laiku obligāti rakstveidā saskaņo ar Iznomātāja pārstāvi.
- 9.3. Iznomātājs saglabā tiesības uz laiku slēgt Manēžu vai jebkādu tās daļu avārijas un citos ārkārtas gadījumos, t.i., ja pastāv eksplozijas, ēkas bojāejas vai bojājumu vai ugunsgrēka briesmas vai šo briesmu draudi, vai Iznomātājs to uzskata par nepieciešamu pēc konsultēšanās ar policiju vai citām valsts varas un pārvaldes vai pašvaldības iestādēm vai amatpersonām vai pēc šo iestāžu tieša pieprasījuma.
- 9.4. Telpu un Kopējās lietošanas platību izmantošanas kārtību bez šī Līguma regulē arī "Manēžas lekšējās kārtības noteikumi", turpmāk tekstā - **Noteikumi**, kurus Iznomātājs izstrādā un pirms Manēžas atklāšanas izsniedz Nomniekam iepazīties. Ja ir pretrunas starp Noteikumiem un šo Līgumu, noteicošais ir Līgums.
- 9.5. Iznomātājam ir tiesības izrādīt Telpas citiem potenciāliem nomniekiem, sākot no brīža, kad līdz šī Līguma izbeigšanās brīdim (sakarā ar Līgumā noteiktā termiņa beigām vai atsevišķu vienošanos, vai arī vienpusēju Līguma izbeigšanu šajā Līgumā noteiktajos gadījumos un kārtībā) ir palikušas 120 (simts divdesmit) dienas.
- 9.6. Iznomātājs atļauj Nomniekam izmantot pie vienas no publiskajām ieejām Manēžā esošās divas bezmaksas autostāvvietas Nomnieka automašīnām.

10. TELPU EKSPLUATĀCIJA UN REMONTS

- 10.1. Nomnieks apņemas nodrošināt Telpu ekspluatāciju, sanitāri tehnisko stāvokli, tehnisko drošību, tīrīšanu un uzturēšanu pienācīgā stāvoklī saskaņā ar Noteikumiem un spēkā esošiem tiesību aktiem.
- 10.2. Iznomātājs ir atbildīgs par visu pārējo Manēžas telpu un Kopējās lietošanas platību, par ko saskaņā ar šo Līgumu neatbild Nomnieks, ekspluatācijas un remonta nodrošināšanu.
- 10.3. Nomnieks apņemas jebkurā brīdī, ja tas ir Nomnieka darba laikā, nodrošināt Iznomātājam vai tā pārstāvjiem, kā arī kompetentām iestādēm brīvu pieeju elektrības vadiem un sadales centram, cauruļvadiem un citām komunikācijām.
- 10.4. Iznomātājs garantē, ka 1,5 metru attālumā no ieejām Nomnieka Telpās netiks izvietotas trešo personu reklāmas vai pagaidu tirdzniecības vietas.

11. APAKŠNOMA UN TIESĪBU NODOŠANA

- 11.1. Nomniekam nav tiesības nodot iznomātās Telpas apakšnomā vai citādā trešo personu atlīdzības vai bezatlīdzības lietošanā.

12. TELPU ATBRĪVOŠANA

- 12.1. Telpu atbrīvošanas gadījumā, neatkarīgi no Telpu atbrīvošanas iemesla, Nomnieks nodos Telpas Iznomātājam tādā stāvoklī, kas atbilst Līguma **Pielikumā Nr.5** fiksētajam, pieļaujot Telpu dabisko nolietojumu. Jebkurš Telpu nodošanas gadījums tiek noformēts sastādot un abām Pusēm parakstot atbilstošu Pieņemšanas-nodošanas aktu.
- 12.2. Nomas attiecību izbeigšanās gadījumā, sakarā ar Līguma termiņa beigām, Pušu atsevišķu vienošanos vai Līguma vienpusēju izbeigšanu, Nomnieks uz sava rēķina organizē savas mantas (ko iespējams atvienot un izvest no Telpām, tās nebojājot) izvākšanu no Telpām līdz nomas attiecību pēdējai dienai. Gadījumā, ja Nomnieks nav izpildījis augšminēto pienākumu vai izpildījis to nepienācīgi, Iznomātājs nosūta Nomniekam rakstisku brīdinājumu par nepieciešamību izvest savu mantu 15 (piecpadsmit) dienu laikā. Šajā termiņā Iznomātājs nodrošina Nomnieka mantas saglabāšanu. Gadījumā, ja Nomnieks nav izvedis sev piederošās mantas noteiktajā termiņā, Telpās atstātās mantas Puses uzskatīs par pamestām, un Iznomātājam ir tiesības rīkoties ar tām pēc saviem ieskatiem.

13. LĪGUMA VIENPUSĒJA IZBEIGŠANA

- 13.1. Līgums var tikt izbeigts jebkurā brīdī pirms termiņa, Pusēm par to rakstveidā vienojoties.
- 13.2. Nomnieks ir tiesīgs vienpusēji izbeigt šo Nomas līgumu pirms termiņa, par savu nodomu rakstveidā brīdinot Izmomātāju ne vēlāk kā 5 (piecus) mēnešus iepriekš un veicot visus šajā Līgumā noteiktos maksājumus par uzteikuma laiku, bet ne vairāk kā par 5 (pieciem) mēnešiem.
- 13.3. Izmomātājam ir tiesības vienpusēji izbeigt šo Līgumu pirms termiņa, rakstveidā par to informējot Nomnieku 1 (vienu) mēnesi iepriekš, gadījumos, kad:
 - 13.3.1. Nomnieks bojā Telpas un/vai Kopējās lietošanas platības un 10 kalendāro dienu laikā pēc paziņojuma saņemšanas no Nomnieka tas nav novērsis pārkāpumu;
 - 13.3.2. izmanto Telpas šajā Līgumā neparedzētiem mērķiem un 10 kalendāro dienu laikā pēc paziņojuma saņemšanas no Nomnieka tas nav novērsis pārkāpumu;
 - 13.3.3. Nomnieks bez Izmomātāja rakstveida piekrišanas nodod Telpas vai jebkādu to daļu apakšnomā vai jebkādā citādā veidā nodot tās trešo personu atbildības vai bezatbildības lietošanā;
 - 13.3.4. Nomnieks nav uzsācis vai ir pārtraucis sabiedriskās ēdināšanas pakalpojuma sniegšanu ilgāk par vienu mēnesi;
 - 13.3.5. Nomniekam Latvijā vai valstī, kurā tas reģistrēts vai kurā atrodas tā pastāvīgā dzīvesvieta, ir nodokļu parādi, tai skaitā valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu parādi, kas kopsummā kādā no valstīm pārsniedz 150 euro;
 - 13.3.6. tiek pasludināts Nomnieka maksātnespējas process.
- 13.4. Ja Nomnieks pilnā apmērā nesamaksā Nomas maksu un/vai jebkādus citus šajā Līgumā noteiktos maksājumus 20 (divdesmit) dienu laikā pēc rakstiska paziņojuma par maksājuma kavējumu nosūtīšanas dienas, Nomas līgums ir uzskatāms par izbeigtu, un Nomnieka pienākums ir nekavējoties atbrīvot Telpas šī Līguma 12. nodaļā noteiktajā kārtībā.
- 13.5. Bez visiem šajā Līgumā norādītajiem gadījumiem šis Nomas līgums var tikt izbeigts pirms termiņa arī citos Latvijas Republikā spēkā esošajos tiesību aktos paredzētos gadījumos un kārtībā.

14. NEPĀRVARAMA VARA

- 14.1. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par daļēju vai pilnīgu savu saistību neizpildi, ja šo saistību izpilde ir kļuvusi neiespējama, kavēta vai kādā citādā veidā kļuvusi nerealizējama tādu nepārvaramas varas (*force majeure*) apstākļu rezultātā, kurus attiecīgajai Pusei nebija iespējams paredzēt un pakļaut savai kontrolei.
- 14.2. Pusei ir obligāti nekavējoties jāinformē otra Puse par jebkuru eksistējošu vai potenciālu nepārvaramas varas (*force majeure*) apstākli, tā raksturu un apjomu, ja tas aizkavē vai varētu aizkavēt Pusi izpildīt šajā Līgumā noteiktās saistības. Puses, parakstot atsevišķu līgumu vai vienošanos, pagarinās saistību izpildes termiņus vai mainīs citus šī Līguma noteikumus uz tādu laika periodu, kura ietvaros nepārvaramas varas (*force majeure*) apstākļi un to radītās sekas ietekmēs Pušu spēju pienācīgi pildīt savas saistības.

15. STRĪDU IZSKATĪŠANA

- 15.1. Jebkādi strīdi starp Pusēm saistībā ar šo Līgumu, tā noslēgšanu, interpretāciju, spēkā esamību vai izpildi tiks risināti Pusēm savstarpēji vienojoties. Gadījumā, ja sarunu ceļā nav iespējams rast risinājumu tad jebkurš strīds, jebkura nesaskaņa vai prasība, kas izriet no šī Līguma vai skar šo Līgumu, tā pārkāpšanu, izbeigšanu vai spēkā neesamību, tiks izšķirts Latvijas Republikas tiesā.

16. CITI NOTEIKUMI

- 16.1. Ja kāds no šī Līguma noteikumiem izrādās vai kļūst spēkā neesošs, pretlikumīgs vai neizpildāms, tas nekādā veidā neietekmē pārējo šī Līguma noteikumu spēkā esamību un pēc Izmomātāja pieprasījuma šāds spēkā neesošs, pretlikumīgs vai neizpildāms Līguma noteikums aizstājams ar citu, iespējami tuvu līdzēju šajā Līgumā paustajai gribai un mērķiem.

- 16.2. Visi paziņojumi, kas attiecas uz šī Līguma noteikumu izpildi, sūtāmi uz Līgumā norādītajām Pušu juridiskajām adresēm vai nododami otrai Pusei personīgi.
- 16.3. Pusēm jāievēro konfidencialitāte attiecībā uz visiem šajā Līgumā paredzētajiem jautājumiem. Puses nedrīkst publiski paziņot vai kā citādāk tieši vai netieši atklāt šo Līgumu vai jebkurus tajā paredzētos darījumus. Puses nedrīkst atklāt jebkādai trešajai personai jebkādu informāciju, ko tās uzzinājušas viena par otru saistībā ar šī Līguma noslēgšanu un izpildi. Puses apņemas neizpaust jebkādu informāciju, kas saistīta ar šo Līgumu, šī Līguma tekstu, kā arī jebkādu cita veida informāciju par otras Puses pakalpojumiem, darbību un finanšu rādītājiem, kas tām kļuvusi zināma par otru Pusi sakarā ar šo Līgumu un tā izpildi. Konfidencialas ziņas var tikt izpaustas tikai ar otras Puses rakstisku piekrišanu vai gadījumos, kas tieši minēti Latvijas Republikā spēkā esošā likumdošanā. Šīs konfidencialitātes saistības ir spēkā gan šī Līguma darbības laikā, gan arī pēc šī Līguma darbības beigām.
- 16.4. Puses apņemas par šī Līguma darbību, Pušu sadarbību vai sadarbības pārtraukšanu nesniegt nekādu mutisku vai rakstisku, tiešu vai netiešu informāciju vai publikācijas, kas varētu jebkādā veidā kompromitēt otru pusi.
- 16.5. Jebkuri šī Līguma grozījumi ir spēkā, ja tie ir izteikti rakstveidā un tos ir parakstījušas abas Puses. Priekšlikumus par jebkuriem Līguma grozījumiem ieinteresētā Puse paziņo otrai Pusei izmantojot jebkuru saziņas veidu.
- 16.6. Par jebkuru juridisko rekvizītu maiņu Pusei jāinformē otra Puse ne vēlāk kā 5 (piecu) dienu laikā pēc izmaiņu veikšanas. Augšminētajos firmas vai nosaukuma maiņas gadījumos Nomniekam jāievēro visi šī Līguma noteikumi par nepieciešamajiem saskaņojumiem ar Izmotātāju saistībā ar reklāmas materiālu un logo izgatavošanu un uzstādīšanu.
- 16.7. Šis Līgums sastādīts un parakstīts 3 (trīs) oriģinālos eksemplāros, katrai Pusei pa vienam eksemplāram, viens – iesniegšanai Zemesgrāmatā.

17. PUŠU REKVIZĪTI UN PARAKSTI:

Izmotātājs:

SIA "Liepājas Olimpiskais centrs"
Reģistrācijas Nr.42103030247
Brīvības iela 39, Liepāja, LV-3401

Nomnieks:

_____ iela _____, _____, LV-_____

valdes priekšsēdētājs Gatis Griezītis

_____ vārds uzvārds