

NOMAS LĪGUMS

Ražošanas ēkas Ventspils Augsto tehnoloģiju parks 4, Ventspils un tai piesaistītā zemes gabala nomai

Ventspilī

dokumenta parakstīšanas datums skatāms laika zīmogā

Ventspils valstspilsētas pašvaldības (turpmāk – Ventspils pašvaldība) iestāde “Ventspils osta”, vienotais reģistrācijas numurs 40900035086, juridiskā adrese Ostas ielā 23, Ventspilī, kuras vārdā uz Ventspils pašvaldības domes 2021.gada 19.novembra nolikuma Nr.10 “Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestādes “Ventspils osta” nolikums” pamata rīkojas vadītājs Imants Sarmulis, kā Iznomātājs (turpmāk – Iznomātājs), no vienas puses, un

[NOMNIEKA NOSAUKUMS], vienotais reģistrācijas numurs _____, juridiskā adrese: _____, [Nomnieka pārstāvis, pārstāvības pamats], kā Nomnieks (turpmāk – Nomnieks), no otras puses (turpmāk – atsevišķi Līdzējs un kopā Līdzēji), ņemot vērā,

- Ventspils pašvaldības 2026. gada ____ lēmumu Nr. ____ “Par projekta “Ražošanas ēkas izbūve Ventspils Augsto tehnoloģiju parks 4, Ventspils” turpmāko īstenošanu”;
- Iznomātāja organizētās Ventspils Augsto tehnoloģiju parks 4, Ventspils (turpmāk – Ražošanas ēka) un tai piesaistītā zemes gabala daļas nomas tiesību mutiskas izsoles rezultātus, kas apstiprināti ar Ventspils pašvaldības nekustamā īpašuma izsoles komisijas 2026.gada ____ lēmumu;
- Eiropas Savienības kohēzijas politikas programmas 2021.–2027. gadam 6.1.1. specifiskā atbalsta mērķa “Pārejas uz klimatneitralitāti radīto ekonomisko, sociālo un vides seku mazināšana visvairāk skartajos reģionos” 6.1.1.3. pasākuma “Atbalsts uzņēmējdarbībai nepieciešamās publiskās infrastruktūras attīstībai, veicinot pāreju uz klimatneitrālu ekonomiku” nosacījumiem¹;
- vienošanos, kas 2026. gada _____ noslēgta starp Centrālo finanšu un līgumu aģentūru un Ventspils pašvaldību par projekta Nr.6.1.1.3/2/26/A/013 “Ražošanas ēkas izbūve Ventspils Augsto tehnoloģiju parks 4, Ventspils” ieviešanu (turpmāk – Projekts),

noslēdz šo līgumu, turpmāk – Līgums, par sekojošo:

1. Nomas priekšmets

1.1. Iznomātājs apņemas uzbūvēt, iznomāt Nomniekam un Nomnieks apņemas pieņemt nomā par maksu nomas objektu (turpmāk – Nomas objekts) šādā sastāvā:

- 1.1.1. ar Ražošanas ēku saistītā teritorija – zemes gabala daļa atbilstoši Ražošanas ēkai un tai pieguļošajai teritorijai ~ 8203,80 m² platībā Ventspils Augsto tehnoloģiju parks 4, Ventspils, kadastra numurs 27000270273, kadastra apzīmējums 27000270273;
- 1.1.2. Ražošanas ēka ar kopējo platību 4429,2 m², kas sastāv no:

<i>Telpu veids</i>	<i>1. stāvs, m²</i>	<i>2. stāvs, m²</i>
Koplietošanas telpas (kāpņu telpa, vertikālais pacelājs)	51,6	7,5
Tehniskās telpas (tehniskā telpa, apkopēju telpa, VAS telpas)	109,7	62,6

¹ Ministru kabineta 2023. gada 17. oktobra noteikumi Nr. 593 “Eiropas Savienības kohēzijas politikas programmas 2021.– 2027. gadam 6.1.1. specifiskā atbalsta mērķa “Pārejas uz klimatneitralitāti radīto ekonomisko, sociālo un vides seku mazināšana visvairāk skartajos reģionos” 6.1.1.3. pasākuma “Atbalsts uzņēmējdarbībai nepieciešamās publiskās infrastruktūras attīstībai, veicinot pāreju uz klimatneitrālu ekonomiku” īstenošanas noteikumi” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 593).

Ražošanas telpas (ražošanas telpa, ģērbtuves, labierīcības u.c.)	3'842,0	3,4
Biroja telpas	0	352,4
Kopā	4429.2 m ²	

**Nomas objekta – Ražošanas ēkas iznomājamā platība un piesaistītā zemes gabala daļa – tiks precizēta pēc Ražošanas ēkas nodošanas ekspluatācijā un kadastrālās uzmērīšanas veikšanas pirms Nomas objekta nodošanas Nomniekam.*

- 1.2. Ražošanas ēkas un Teritorijas plāni ir ietverti Līguma 1. pielikumā, kas ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.
- 1.3. Iznomātājs apņemas uzbūvēt Ražošanas ēku saskaņā ar Būvniecības projektu uz sava rēķina, atbilstoši Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajām prasībām, un nodot to ekspluatācijā būvprojektā plānotajā termiņā 2028. gada pirmajā pusgadā². Ražošanas ēka tiek iznomāta kā jaunuzcelta 20 (divdesmit) darba dienu laikā pēc tam, kad Iznomātājs ir pieņēmis ekspluatācijā Ražošanas ēku, t.i., ir parakstīts normatīvajos aktos noteiktais akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā (turpmāk – Būvvaldes akts). Ražošanas ēkas ekspluatācijā nodošanas termiņš var tikt pagarināts no Iznomātāja rīcības neatkarīgu iemeslu dēļ. Šādā gadījumā Iznomātājs nav atbildīgs par kavējuma dēļ Nomniekam nodarītajiem zaudējumiem.
- 1.4. Ja Ražošanas ēkas būvniecības procesa laikā Nomnieks ierosina Nomas objekta tehnisko risinājumu izmaiņas atbilstoši savām vajadzībām, tad Iznomātājs, izvērtējot ietekmi uz Projektu un Nomas objekta turpmāku izmantošanu, var vienoties ar Nomnieku par tehnisko risinājumu izmaiņām. Jebkādas izmaiņas var tikt veiktas par Nomnieka līdzekļiem, ja nav pieejami līdzekļi Projekta ietvaros.
- 1.5. Pirms Nomnieka ievākšanās Ražošanas ēkā un Teritorijā, Līdzēji kopīgi veic Ražošanas ēkas un Teritorijas pārbaudi un pieņemšanas – nodošanas procedūru, par ko tiek sastādīti Ražošanas ēkas un Teritorijas pieņemšanas – nodošanas akti (Līguma 2. pielikums).
- 1.6. Pēc Nomnieka pieprasījuma Iznomātājs sniedz piekrišanu Līguma ierakstīšanai zemesgrāmatā un paraksta visus šim nolūkam nepieciešamos dokumentus. Visus izdevumus, kas saistīti ar šī Līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā, sedz Nomnieks.

2. Nomas maksa un norēķinu kārtība

- 2.1. Ražošanas ēkas nomas maksa tiek noteikta /nosolītā nomas maksa/ EUR/m² (_____ euro un _____ centi par vienu kvadrātmētru) mēnesī, plus pievienotās vērtības nodoklis (PVN); Papildus Ražošanas ēkas nomas maksai Nomnieks maksā teritorijas (zemes) nomas maksu 0,00611 EUR/m² par zemes gabala daļas vienu kvadrātmētru mēnesī (turpmāk Ražošanas ēkas un Teritorijas nomas maksa kopā – Nomas maksa). Nomas maksā tiek ieskaitīta Izsoles nodrošinājuma maksa 15 000,00 EUR (piecpadsmit tūkstoši euro). Nomas objekta Ražošanas ēkas iznomājamā platība un piesaistītā zemes gabala daļa tiks precizēta pēc Ražošanas ēkas nodošanas ekspluatācijā un kadastrālās uzmērīšanas veikšanas.
- 2.2. Nomas maksu par Nomas objektu Nomnieks maksā sākot ar nākamo dienu, kad Iznomātājs ir pieņēmis ekspluatācijā Ražošanas ēku un parakstīts Būvvaldes akts.
- 2.3. Iznomātājam ir tiesības, nosūtot Nomniekam rakstisku paziņojumu, vienpusēji mainīt Nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā:
 - 2.3.1. katru gadu, piemērojot Centrālās statistikas pārvaldes publicēto patēriņa cenu indeksu, sākot ar otro nomas gadu no dienas, kad Iznomātājs ir pieņēmis ekspluatācijā Ražošanas ēku un parakstīts Būvvaldes akts, atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;
 - 2.3.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi vai nodevas. Minētajos gadījumos Nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos;
 - 2.3.3. ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību.

² Parakstāmajā nomas līgumā datums tiks precizēts.

- 2.4. Iznomātājs vienpusēji pārskata Nomas maksas apmēru ne retāk kā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas likumā noteiktā termiņā un maina Nomas maksu, ja pārskatītā Nomas maksa ir augstāka par līdzšinējo Nomas maksu, piemērojot normatīvajos aktos paredzēto nomas maksas noteikšanas kārtību.
- 2.5. Pārskatītā un mainītā Nomas maksa stājas spēkā trīsdesmitajā dienā no dienas, kad attiecīgais paziņojums nosūtīts Nomniekam.
- 2.6. Ja Nomnieks nepiekrīt pārskatītajam Nomas maksas apmēram, Nomniekam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, par to rakstiski informējot Iznomātāju vienu mēnesi iepriekš. Līdz Līguma izbeigšanai Nomnieks maksā Nomas maksu atbilstoši pārskatītajam Nomas maksas apmēram.
- 2.7. Iznomātājam ir tiesības Līguma darbības laikā, pamatojoties uz Nomnieka ierosinājumu, samazināt Nomas maksu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence. Iznomātājs Nomnieka ierosinājumu izskata 30 (trīsdesmit) dienu laikā no tā saņemšanas. Ja samazinātas Nomas maksas piemērošanas gadījumā atbalsts Nomniekam kvalificējams kā komercdarbības atbalsts, Nomas maksu nosaka atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai. Nomas maksu nesamazina pirmo trīs gadu laikā pēc Līguma noslēgšanas.
- 2.8. Nomas maksa jāmaksā katru mēnesi, līdz tekošā mēneša 15. datumam, pārskaitot to uz Iznomātāja norādīto bankas kontu.
- 2.9. Nomniekam nav pienākums maksāt Nomas maksu un jebkuri avansā samaksātie Nomas maksas maksājumi ir atgriežami Nomniekam gadījumā, ja Ražošanas ēka vai tās daļa ir palikusi nelietojama, par ko tiek sastādīts fakta konstatācijas akts, tādu notikumu rezultātā, kurus nav izraisījis Nomnieks un kuri nav radušies viņa vainas dēļ. Tas ietver, bet neierobežojas ar situācijām, kurās Nomnieks *force majeure* dēļ nevar izmantot vai ir ierobežota Ražošanas ēkas vai tās daļu lietošana.
- 2.10. Iznomātājs katru mēnesi līdz 10.datumam sagatavo elektroniski strukturētus rēķinus (XML formātā, papildus pievienojot rēķina PDF datni), kas derīgi bez paraksta, un tajā iekļauj visu nepieciešamo informāciju atbilstoši Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām. Iznomātājs nosūta Rēķinus primāri no e-adreses _DEFAULT@40900035086 uz NOMNIEKA e-adresi _DEFAULT@XXXXXXXXXXXX, bet sekundāri uz e-pasta adresi XXXXXX@XXXX.lv . Rēķinu Puses uzskatīs par saņemtu dienā, kad Iznomātājs būs nosūtījis rēķinu Nomniekam uz norādīto e-adresi vai e-pastu.
- 2.11. Nomnieka kontaktpersona, ar kuru sazināties par rēķinu saņemšanu ir _____, telefons _____; e-pasts _____.
- 2.12. Nomnieks 1 (vienas) darbdienas laikā pēc rēķina saņemšanas apstiprina tā saņemšanu, nosūtot apstiprinājumu uz Iznomātāja e-pasta adresi: ventspils.osta@ventspils.lv. Apstiprinājumā jānorāda rēķina saņemšanas datums un tā numurs. Iznomātāja kontaktālruņa numurs par rēķiniem 63601130.
- 2.13. Ja Nomnieks līdz mēneša 10. datumam nav saņēmis Iznomātāja rēķinus, tad Nomnieka pienākums ir par to paziņot rakstiski Iznomātājam līdz mēneša 15. datumam, pretējā gadījumā Nomnieka izrakstītie un nosūtītie rēķini tiek uzskatīti par saņemtiem.
- 2.14. Gadījumos, kad Nomniekam nav iespējams elektroniski nosūtīt rēķinu, Iznomātājs ir tiesīgs izrakstīt un nosūtīt rēķinu Nomniekam arī papīra formātā. Tādā gadījumā Nomnieks veic apmaksu rēķinā norādītajā termiņā.
- 2.15. Nomnieks apņemas nekavējoties rakstiski informēt Iznomātāju par e-pasta adreses vai kontaktpersonas maiņu.
- 2.16. Norēķini par apsaimniekošanas un komunālajiem pakalpojumiem tiek veikti saskaņā ar Līguma 4.punktu.
- 2.17. Papildus nomas maksai Nomnieks patstāvīgi veic nekustamā īpašuma nodokļa apmaksu Ventspils pašvaldības budžetā saskaņā ar paziņojumā par nekustamā īpašuma nodokli norādīto aprēķinu proporcionāli iznomātajai platībai sākot ar nākamo dienu pēc Būvvaldes akta parakstīšanas.
- 2.18. Ja iznomātā Teritorija tiek aplikta ar papildu nodokļiem, kuri tiek noteikti pēc Līguma spēkā stāšanās brīža, tad Nomnieks tos kompensē Iznomātājam par to laiku, kad šādi nodokļi ir spēkā.

3. Ražošanas ēkas un teritorijas izmantošana

- 3.1. Ražošanas ēka var tikt izmantota Nomnieka komercdarbībai, sekmējot darba vietu ar augstu pievienoto vērtību un uz eksportu orientētu darba vietu radīšanu, kā arī veikt nefinanšu investīcijas savos nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos, kā arī ievērojot Līguma 5. punktā noteiktos nosacījumus un ierobežojumus.
- 3.2. Nomas līguma darbības laikā Nomniekam ir pienākums kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par Nomas objektu un atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām.
- 3.3. Nomniekam ir tiesības šī Līguma darbības laikā izvietot Ražošanas ēkā iekārtas, preces un citu īpašumu pēc savas izvēles, kas nepieciešams Nomnieka komercdarbības veikšanai un Līgumā paredzētajiem mērķiem. Šajā Līguma punktā minēto darbību rezultātā nedrīkst tikt bojāta Ražošanas ēka vai pārsniegti tajā esošo telpu tehniskie parametri.
- 3.4. Nomnieks nodrošina Ražošanas ēkas konstrukciju, inženiertehnisko tīklu un komunikāciju ekspluatāciju saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvo aktu noteikumiem. Ja Nomnieks pārkāpis ūdensvada, kanalizācijas u.c. inženiertehnisko tīklu vai citu komunikāciju ekspluatācijas noteikumus, līdz ar to nodarot kaitējumu Ražošanas ēkai, inženiertehniskajiem vai komunikāciju tīkliem (nopludināšana, elektrisko un telefona vadu, instalācijas bojāšana u.c.), ar Ražošanas ēku saistītajai teritorijai, Iznomātājam vai trešajai personai piederošajiem objektiem, Nomnieks uz sava rēķina nekavējotī novērs nodarītā kaitējuma sekas. Par termiņu nodarītā kaitējuma seku likvidēšanai Nomnieks vienojas ar Iznomātāju. Citu pārkāpumu gadījumos Līdzīgi vienojas par saprātīgu termiņu minēto pārkāpumu novēršanai, kas nav garāks par 12 (divpadsmit) mēnešiem.
- 3.5. Ja Ražošanas ēkā notiek avārija ūdensvadā, kanalizācijā, elektrotīklā, apkures sistēmā, kas saistīta ar ūdens izplūšanu, aizdegšanos, kas var novest pie telpu bojāšanās, Nomnieks par to nekavējoties ziņo Iznomātājam, avārijas dienestiem un dienestiem, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkalpi, ievērojot Ražošanas ēkas apsaimniekošanas nosacījumus, kā arī veic pasākumus avārijas novēršanai.
- 3.6. Nomniekam ir tiesības Ražošanas ēkā veikt remontdarbus (to skaitā, kosmētisko remontu, u.c.), uzlabojumus vai pārbūves darbus, saņemot iepriekšēju Iznomātāja rakstisku piekrišanu. Iznomātājs lēmumu par piekrišanu vai atteikumu sniedz 15 (piecpadsmit) darbdienu laikā no pilnīga iesnieguma saņemšanas. Ja Ražošanas ēkas pārbūve tiek veikta bez minētās atļaujas, tad Nomniekam Ražošanas ēka ir jāatdod tādā stāvoklī, kāda tā bija līdz rekonstrukcijai, un jāapmaksā visi zaudējumi, kas ar to radīti Iznomātājam.
- 3.7. Nomniekam uz sava rēķina ir tiesības Ražošanas ēkā uzstādīt tele-video tehniku, savu datortīklu, apsardzes sistēmu, kas izvietoti Telpu iekšpusē. Nomnieks ir atbildīgs par tiesību aktos noteikto datu aizsardzības noteikumu ievērošanu.
- 3.8. Nomnieks ir atbildīgs normatīvajos aktos noteiktā kārtībā par ugunsdrošību Ražošanas ēkā un ar to saistītajā teritorijā.
- 3.9. Nomniekam ir tiesības, saskaņojot ar Iznomātāju, uz sava rēķina uzstādīt Teritorijā, iznomātajā Ražošanas ēkas daļā: uz ārējās fasādes, pie Ražošanas ēkas ieejām un telpu iekšpusē reklāmas un zīmes, ieskaitot logotipus un simbolus, kas attiecas uz Nomnieka komercdarbību, ievērojot Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktās prasības.
- 3.10. Nomniekam ir tiesības nodot Nomas objektu apakšnomā ar šādiem nosacījumiem:
 - 3.10.1. Apakšnomas gadījumā Nomniekam jāveic nomas tiesību publiska izsole, nodrošinot atklātu, pārredzamu un nediskriminējošu procedūru, tai skaitā izstrādājot izsoles nolikumu un publicējot informāciju par izsoli Ventspils pašvaldības oficiālajā tīmekļvietnē www.ventspils.lv un vietējā laikrakstā. Nomniekam ir tiesības publicēt sludinājumu arī citos plašsaziņas;
 - 3.10.2. Nomniekam ir tiesības nodot Nomas objektu apakšnomā tikai ar iepriekšēju Iznomātāja piekrišanu;
 - 3.10.3. Apakšnomas līgumā ir jānosaka aizliegums apakšnomniekam nodot Nomas objektu tālāk lietošanā trešajām personām;
 - 3.10.4. Apakšnomas līguma noteikumi nedrīkst būt pretrunā ar Nomas līgumu un Nomniekam jānodrošina Līguma 5.2. un 5.3. punktus minēto speciālo noteikumu izpilde.

- 3.11. Visa Līguma darbības laikā Nomnieks ir atbildīgs par visu to personu rīcību, kuras ar Iznomātāja piekrišanu atrodas Ražošanas ēkā.
- 3.12. Iznomātājam ir tiesības kontrolēt, lai Ražošanas ēka tiktu izmantota Līgumā paredzētajiem mērķiem, nosacījumiem un normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā. Apsekošanas gadījumā Iznomātājs vismaz 3 (trīs) dienas iepriekš informē Nomnieku par apsekošanas faktu.
- 3.13. Nomniekam ir tiesības veikt Ražošanas ēkas kapitālo remontu uz sava rēķina, saskaņojot to ar Iznomātāju normatīvajos aktos noteiktā kārtībā.
- 3.14. Nomnieks nedrīkst celt iebildumus, ja Iznomātājs veic darbus, kas nepieciešami Ražošanas ēkas atjaunināšanai, ciktāl tie ir nepieciešami, pie noteikuma, ka Nomnieks un Iznomātājs vismaz 3 (trīs) dienas iepriekš ir vienojušies par laiku nepieciešamo darbu veikšanai.
- 3.15. Gadījumā, ja Nomnieks neievēro pienākumus attiecībā uz Ražošanas ēkas izmantošanu, pārkāpumus, kas apdraud ēkas ekspluatācijas drošību un cilvēku dzīvības Nomniekam jānovērš nekavējoties pēc Iznomātāja paziņojuma saņemšanas. Citu pārkāpumu gadījumos Līdzēji vienojas par saprātīgu termiņu minēto pārkāpumu novēršanai, kas nedrīkst būt garāks par 30 (trīsdesmit) kalendārām dienām.
- 3.16. Nomniekam ir pienākums nodrošināt vispārējās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu, kas nodrošina viņa kā apdrošinātā Ražošanas ēkas un Teritorijas nomnieka atbildību pret Iznomātāju un trešajām personām, vismaz 100 000 EUR apmērā, no dienas, kad Iznomātājs ir pieņēmis ekspluatācijā Ražošanas ēku un parakstīts Būvvaldes akts.
- 3.17. Iznomātājs nodrošina Ražošanas ēkas apdrošināšanu.

4. Ražošanas ēkas un teritorijas uzturēšana un apsaimniekošana

- 4.1. Ražošanas ēkas un Teritorijas uzturēšana un apsaimniekošana ir Nomnieka pienākums, ko Nomnieks organizē un veic par saviem līdzekļiem. Ne vēlāk kā 20 (divdesmit) dienu laikā pēc Ražošanas ēkas nodošanas ekspluatācijā Nomnieks saskaņo ar Iznomātāju Nomas objekta apsaimniekošanas kārtību un nodrošina līgumu vai citu vienošanos noslēgšanu ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem par apkures, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšanu, sadzīves atkritumu izvešanu un citu komunālo pakalpojumu nodrošināšanu; Nomas objektā esošās ūdens apgādes (t.sk. ūdens pievadi, krāni u.tml.) sistēmas, apkures sistēmas, ventilācijas sistēmas, dzesēšanas sistēmas, kanalizācijas sistēmas (t.sk. tualetu aprīkojums), elektroapgādes sistēmas uzturēšanu (t.sk. remonts, apkope), kā arī jebkurām citām darbībām, lai tiktu nodrošināta netraucēta un kvalitatīva Nomas objekta lietošana un saglabāšana.
- 4.2. Norēķinus par Nomnieka izmantotajiem komunālajiem pakalpojumiem (ēkas energoapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, apkure, atkritumu izvešana, telpu uzkopšana un tīrīšana u.c. pakalpojumiem) pēc skaitītāju rādījumiem un/vai proporcionāli iznomātajai platībai veic Nomnieks, noslēdzot par to pakalpojumu līgumus vai citas vienošanās ar attiecīgajiem pakalpojumu sniedzējiem.

5. Nomas speciālie nosacījumi

- 5.1. Ražošanas ēkas būvdarbi tiek veikti Projekta ietvaros. Ražošanas ēkas būvniecībai izdota būvatļauja / Būvniecības lietas Nr. BIS-BL-906956-12985. Ražošanas ēku plānots uzbūvēt 2028. gada pirmajā pusgadā un tā tiks nodota Nomniekam kā jaunuzcelta Līgumā noteiktajā kārtībā, pēc tam, kad Ražošanas ēka būs pieņemta ekspluatācijā, t.i., ir parakstīts normatīvajos aktos noteiktais akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā (Būvvaldes akts).
- 5.2. Lai nodrošinātu Projekta īstenošanu atbilstoši MK noteikumos Nr. 593 noteiktajam, Nomnieks kā komersants darbosies Nomas objektā un sniegs ieguldījumu investīcijas mērķu sasniegšanā, dabosies nozarēs, kas nav saistīti 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, 2006. gada 30. decembris, Nr. L 393)) komersanta pamatdarbībā (nepārsniedz 50 procentus no neto apgrozījuma) projekta īstenošanas vietā:

- 5.2.1. elektroenerģija, gāzes apgāde, siltumapgāde, ja komersanta darbība saistīta ar tādas enerģijas ražošanu, pārveidi, pārvadi un sadali, kas iegūta no fosilajiem energoresursiem (Saimniecisko darbību statistiskās klasifikācijas (turpmāk – NACE) kods D), izņemot NACE kodā D minēto gaisa kondicionēšanu;
- 5.2.2. ūdensapgāde, kā arī notekūdeņu, atkritumu apsaimniekošana un sanācija, izņemot otrreizējo pārstrādi (NACE kods E);
- 5.2.3. vairumtirdzniecība un mazumtirdzniecība, izņemot automobiļu un motociklu remontu (NACE kods G);
- 5.2.4. finanšu un apdrošināšanas darbības (NACE kods K);
- 5.2.5. operācijas ar nekustamo īpašumu (NACE kods L);
- 5.2.6. valsts pārvalde un aizsardzība, obligātā sociālā apdrošināšana (NACE kods O);
- 5.2.7. azartspēles un derības (NACE kods R92);
- 5.2.8. tabakas audzēšana (NACE kods A01.15), akmeņogļu un lignīta ieguve (NACE kods B5), jēlnaftas un dabasgāzes ieguve (NACE kods B6), tabakas izstrādājumu ražošana (NACE kods C12), koksa un naftas pārstrādes produktu ražošana (NACE kods C19);
- 5.2.9. ārpusteritoriālo organizāciju un institūciju darbība (NACE kods U);
- 5.2.10. no 2025. gada 1. janvāra nav saistītas ar NACE 2.1. redakcijā iekļautajām šādām tautsaimniecības nozarēm (atbilstoši Eiropas Komisijas 2022. gada 10. oktobra Deleģētajai Regulai (ES) [2023/137](#), ar kuru groza Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (EK) Nr. 1893/2006, ar ko izveido NACE 2. red. saimniecisko darbību statistisko klasifikāciju) komersanta pamatdarbībā (nepārsniedz 50 procentus no neto apgrozījuma) projekta īstenošanas vietā:

- 5.2.10.1. elektroenerģija, gāzes apgāde, siltumapgāde un gaisa kondicionēšana, ja komersanta darbība saistīta ar tādas enerģijas ražošanu, pārveidi, pārvadi un sadali, kas iegūta no fosilajiem energoresursiem (NACE kods D);
- 5.2.10.2. ūdensapgādes, kanalizācijas, atkritumu apsaimniekošanas darbības, izņemot sanāciju, remediāciju un otrreizējo pārstrādi (NACE kods E);
- 5.2.10.3. vairumtirdzniecība un mazumtirdzniecība (NACE kods G);
- 5.2.10.4. finanšu un apdrošināšanas darbības (NACE kods L);
- 5.2.10.5. operācijas ar nekustamo īpašumu (NACE kods M);
- 5.2.10.6. valsts pārvalde un aizsardzība, obligātā sociālā apdrošināšana (NACE kods P);
- 5.2.10.7. azartspēles un derības (NACE kods S92);
- 5.2.10.8. tabakas audzēšana (NACE kods A01.15), akmeņogļu un lignīta ieguve (NACE kods B5), jēlnaftas un dabasgāzes ieguve (NACE kods B6), tabakas izstrādājumu ražošana (NACE kods C12), koksa un naftas pārstrādes produktu ražošana (NACE kods C19);
- 5.2.10.9. ārpusteritoriālu organizāciju un institūciju darbības (NACE kods V);

5.3. Lai nodrošinātu Projekta sasniedzamos rādītājus, Nomas tiesību pretendents apņemas Nomas līgumā noteiktajā kārtībā Nomas objektā un tā teritorijā:

5.3.1. **līdz 2029. gada 31. decembrim** izveidot ne mazāk kā 45 (četrdesmit piecas) jaunu darba vietu, paredzot Taisnīgas pārkārtošanās fonda finansējumu ne vairāk kā 175 166 *euro* uz vienu darba vietu;

5.3.2. **līdz 2029. gada 31. decembrim** Nomas objektā veikt nefinanšu investīcijas savos nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos ne mazāk kā **1 415 782 EUR** (viens miljons četri simti piecpadsmit tūkstoši septiņi simti astoņdesmit divi *euro*)

5.4. Papildus Līgumā un normatīvajos aktos noteiktajiem gadījumiem, ja Nomnieks nenodrošinās Līguma 5.2. un 5.3. punktos noteikto prasību izpildi, Iznomātājam ir tiesības vienpusēji lauzt Nomas līgumu tajā noteiktajā kārtībā un termiņā, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Nomas līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un Nomnieka veiktos izdevumus Nomas objektam.

5.5. Iznomātājam ir tiesības pieprasīt un Nomnieks apņemas sniegt progresu ziņojumus par Līguma 5.3. punktā noteikto saistību izpildi Iznomātāja noteiktajā termiņā.

5.6. Kad Nomnieks sasniedzis Līguma 5.3. punktā noteiktos rādītājus, tas informē Iznomātāju, iesniedzot rādītāju izpildes apliecinājošus dokumentus.

- 5.7. Nomnieks apņemas pēc Iznomātāja pieprasījuma sniegt informāciju par saviem darbības rādītājiem (nodarbināto saraksts, investīciju apjoms, Ēku enerģijas patēriņš (megavatstundas) u.c. informācija), kuri nepieciešami Projekta atskaitēm.
- 5.8. Nomnieks nodrošina Projekta uzraudzības institūcijām piekļūšanu Nomas objektam pārbaužu veikšanai.
- 5.9. Pēc pārbaužu rezultātiem Iznomātājs nosūta Nomniekam atbilstošu paziņojumu. Gadījumā, ja ir uzrādīti Projekta pārkāpumi, Līdzēji vienojas par saprātīgu termiņu šo pārkāpumu novēršanai, kas nevar būt garāks par 12 mēnešiem.
- 5.10. Nomniekam ir saistoši Projekta kontrolējošo institūciju noteiktie termiņi, kā arī Projekta prasības.
- 5.11. Iznomātājs neuzņemas atbildību par to, ja Nomnieks Nomas objektā savu investīciju plānu nerealizē vispār vai realizē neatbilstoši Projektā noteiktajam. Šajā sakarā Nomnieks uzņemas risku par visiem iespējamajiem zaudējumiem, un nesaņem no Iznomātāja nekādu izdevumu atlīdzību (ne nepieciešamo, ne derīgo, ne greznuma izdevumu) par jebkuriem ieguldījumiem, kas saistīti ar Nomas objektu.

6. Izmaksas

- 6.1. Gadījumā, ja saskaņā ar šo Līgumu veicamie Nomnieka maksājumi Iznomātājam netiek samaksāti noteiktā termiņā, Iznomātājs var pieprasīt Nomniekam maksāt nokavējuma procentus 0,01% apmērā no nesamaksātās summas bez iepriekšēja brīdinājuma par katru nokavēto kalendāra dienu. Nokavējuma procentu samaksa neatbrīvo Nomnieku no pielīgto saistību izpildes.
- 6.2. Nomnieks ir atbildīgs par visiem trešo personu ciestajiem zaudējumiem un bojājumiem, kas radušies tāpēc, ka Nomnieks nav pildījis savus pienākumus attiecībā uz Ražošanas ēkas pienācīgu uzturēšanu, saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 6.3. Katrs Līdzējs maksā savus izdevumus attiecībā uz Līguma izstrādi un parakstīšanu. Nomnieks maksās visus izdevumus attiecībā uz šī Līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā.

7. Līguma termiņš

- 7.1. Līgums stājas spēkā tā parakstīšanas brīdī un ir spēkā 30 (trīsdesmit) gadus – līdz 2056. gada _____, ar tiesībām pagarināt Līguma termiņu, ja tāda iespēja paredzēta normatīvajos aktos. Nomniekam ir pirmtiesības pagarināt Līguma termiņu uz tādiem pašiem Līguma noteikumiem, kādi pastāvēja Līguma pēdējā darbības dienā. Par iepriekš minēto pirmtiesību izmantošanu Nomniekam rakstveidā jāpaziņo Iznomātājam vismaz 6 (sešus) mēnešus pirms nomas termiņa beigām.
- 7.2. Nomniekam ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu, iesniedzot Iznomātājam rakstveida paziņojumu vismaz 6 (sešus) mēnešus iepriekš, un atlīdzinot Ventspils pašvaldībai visus zaudējumus, kas radušies Nomnieka vainas dēļ.
- 7.3. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski paziņojot par to Nomniekam 2 (divus) mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī Nomnieka veiktos izdevumus Ražošanas ēkai un Teritorijai, ja:
 - 7.3.1. Nomnieka darbības dēļ tiek bojāta Ražošanas ēka vai Teritorija;
 - 7.3.2. Nomniekam bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu, tai skaitā, nomnieks neveic nekustamā īpašuma nodokļa vai tā kompensācijas maksājumus un citas Līguma iekļautās izmaksas;
 - 7.3.3. Nomnieks pārkāpis Līguma 3.10. punktā noteiktos apakšnomas ierobežojumus;
 - 7.3.4. Nomnieks neveic Līguma 3.16. punktā noteikto civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
 - 7.3.5. ja Nomnieks Līdzēju saskaņotos termiņos nav novērsis Ražošanas ēkas pārbaudēs fiksētos pārkāpumus;
 - 7.3.6. ja Nomnieks nav izpildījis Līguma 5. punktā noteiktos pienākumus.
- 7.4. Ja Iznomātājam rodas pamatotas šaubas (to skaitā, Līguma 5.10., 7.3.2., 7.3.6. punktos minētais) par Nomnieka spēju izpildīt Līguma 5.3. punktā norādīto, Iznomātājam ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu, par to rakstveidā brīdinot Nomnieku 2 (divus) mēnešus iepriekš un norādot termiņu, līdz kuram Nomnieks var iesniegt pierādījumus, kas apliecina viņa spēju izpildīt

Līguma 5.3. punktā noteiktās prasības. Ja Nomnieks norādītajā termiņā nav iesniedzis šādus pierādījumus vai arī, ja Iznomātājs tos nav atzinis par pietiekamiem, Līgums uzskatāms par izbeigtu brīdinājumā norādītajā datumā.

- 7.5. Līguma izbeigšanas vietā Iznomātājs par būtiskiem Līguma pārkāpumiem, izņemot Līguma 5.2. punktā, 7.3.2. apakšpunktā minētos noteikumus, var uzlikt līgumsodu 10% apmērā no pēdējā gadā noteiktās Nomas maksas, ja Līguma pārkāpumi nav novērsti Iznomātāja noteiktajā termiņā. Nosakot līgumsodu, Iznomātājs ņems vērā pārkāpuma ilgumu un svarīgumu, rīkojoties saprātīgā un pienācīgā veidā. Šā noteikuma piemērošana neietekmē Iznomātāja tiesības vērsties tiesā pēc zaudējumu kompensācijas, kas tai ir radušies Līguma noteikumu nepildīšanas rezultātā.
- 7.6. Ja kādam Nomnieka dalībniekam, valdes, padomes loceklim vai citai Nomnieka pārstāvēttiesīgai amatpersonai vai saistītai juridiskai vai fiziskai personai, kura ir pilnvarota pārstāvēt Nomnieku darbībās, kas saistītas ar Nomas objektu, tiek noteiktas starptautiskas vai nacionālās sankcijas atbilstoši Starptautisko un Latvijas Republikas nacionālo sankciju likumam, un šīs noteiktās sankcijas ietekmē Līguma izpildi vai tiešā veidā būtiski ierobežo Nomnieka komercdarbību (t.i., ciktāl Nomniekam ar šīm sankcijām tiktu aizliegts vai tas tiktu ierobežots slēgt darījumus vai veikt kādu rīcību, vai kā citādi īstenot tiesības un izpildīt pienākumus vai saistības), Līgums tiek izbeigts ar Iznomātāja motivētu uzteikumu Nomniekam, norādot, pamatojoties uz kādu noteikto sankciju un ar kādu datumu Līgums tiek izbeigts. Šādā gadījumā Nomnieks kompensē Iznomātājam visus zaudējumus, ciktāl šādi zaudējumi radušies Nomnieka vainas dēļ.
- 7.7. Nomnieks visā Līguma darbības laikā nodrošina, ka tā darbība atbilst visu tam saistošo normatīvo aktu prasībām, t.sk., bet neaprobežojoties, krāpniecības, korupcijas, sankciju (Starptautisko un Latvijas Republikas nacionālo sankciju likuma izpratnē vai sankcijas, kuras noteikusi būtiskas finanšu un kapitāla tirgus intereses ietekmējoša Eiropas Savienības vai Ziemeļatlantijas līguma organizācijas dalībvalsts) un noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas jomā.
- 7.8. Nomnieks apņemas nekavējoties informēt Iznomātāju par jebkādam izmaiņām tā pārvaldības struktūrā – patiesā labuma guvēji, dalībnieki, valdes locekļi, padomes locekļi, kapitālsabiedrību pārstāvēttiesīgas amatpersonas.
- 7.9. Iznomātājs var izbeigt Līgumu, ja Nomnieks tiek atzīts par maksātnespējīgu, aptur darbību vai tam ir uzsākts likvidācijas process.
- 7.10. Iznomātājam ir tiesības, iesniedzot Nomniekam rakstveida paziņojumu vismaz 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.
- 7.11. Ja Iznomātājs vienpusēji atkāpjas no Līguma 7.4. punktā minētajā gadījumā, Iznomātājs, ievērojot Civillikumu un šo Līgumu, atlīdzina Nomnieka veiktos nepieciešamos un derīgos izdevumus.
- 7.12. Beidzoties Līguma darbības termiņam vai arī to laužot, Nomniekam Ražošanas ēka ir jānodod Iznomātājam tīra un labā tehniskā kārtībā, ievērojot parasto Telpu nolietojumu, kā arī Teritorijai jābūt pienācīgi sakoptai.
- 7.13. Nomniekam Ražošanas ēka un Teritorija ir jāatbrīvo 3 (trīs) mēnešu laikā pēc Līguma darbības termiņa beigām vai Iznomātāja paziņojumā par Līguma laušanu norādītajā termiņā. Ja 3 (trīs) mēnešu laikā no Līguma darbības termiņa izbeigšanās vai citā – Iznomātāja paziņojumā noteiktā termiņā – Nomnieks nav atbrīvojis Ražošanas ēku un Teritoriju, atstātais īpašums tiks uzskatīts par pamestu, un Iznomātājam ir tiesības rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem.
- 7.14. Nomnieks maksā Nomas maksu un citus Līgumā paredzētos maksājumus par periodu no Līguma darbības termiņa beigām un līdz faktiskai Ražošanas ēkas un Teritorijas atbrīvošanai.
- 7.15. Kompensāciju par neatdalāmiem uzlabojumiem, kuri paliek Ražošanas ēkā, Nomnieks var prasīt beidzoties Līguma darbības termiņam un tikai tajā gadījumā, ja šo uzlabojumu vērtība un raksturs ir ticis rakstveidā saskaņots ar Iznomātāju, un Iznomātājs rakstveidā ir izteicis savu piekrišanu tos kompensēt. Nosakot neatdalāmo uzlabojumu kompensāciju, Iznomātājs ņem vērā uzlabojumu amortizāciju.
- 7.16. Ja Līgums ir ierakstīts zemesgrāmatā, izbeidzot Līgumu pirms termiņa, Nomniekam ir pienākums pēc Iznomātāja pieprasījuma 10 (desmit) darba dienu laikā iesniegt notariāli apliecinātu nostiprinājuma lūgumu nomas tiesību dzēšanai no zemesgrāmatas.

8. Īpašie noteikumi

- 8.1. Līdzēji tiek atbrīvoti no atbildības par līgumsaistību neizpildīšanu vai nepienācīgu pildīšanu, kā arī no jebkuras atbildības par zaudējumiem un/vai bojājumiem, kas radušies *force majeure* (nepārvaramas varas) – plūdu, streiku, valdības lēmumu, pandēmijas u.c. rezultātā.
- 8.2. Līdzējiem ir pienākums nekavējoši informēt vienai otru par *force majeure* apstākļu iestāšanos un veikt visus iespējamus pasākumus, lai izpildītu līgumsaistības un novērstu vai izlabotu jebkurus iespējamus bojājumus vai zaudējumus.
- 8.3. Līguma noteikumus var grozīt vai mainīt ar Līdzēju savstarpēju rakstveida vienošanos, kura pēc tās parakstīšanas kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
- 8.4. Jebkuri strīdi, pretrunas vai prasības, kas radīsies Līguma sakarā, vai attieksies uz tā izpildi, pārkāpumu, izbeigšanu vai spēkā neesamību, starp Līdzējiem tiks risināti vienošanās ceļā. Strīdus, ko nevar atrisināt sarunu ceļā, Līdzēji risina tiesā Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktā kārtībā.
- 8.5. Šis Līgums ar pielikumiem, kā arī Izsoles noteikumi veido visu Līgumu starp Līdzējiem attiecībā uz šeit ietverto priekšmetu. Ar šo tiek aizstātas visas iepriekšējās vienošanās vai sarunas attiecībā uz Līguma priekšmetu.
- 8.6. Līguma saistības un to izpilde ir saistoša Līdzēju tiesību un saistību pārņēmējiem.
- 8.7. Līguma punktu nosaukumi tiek lietoti tikai ērtībai un neietekmēs Līguma noteikumu interpretāciju.
- 8.8. Līguma pielikumi:
- 8.8.1. Līguma 1.pielikums: Nomā nododamās teritorijas un ražošanas ēkas telpu plāni saskaņā ar Izsoles noteikumu 1.pielikumu;
- 8.8.2. Līguma 2.pielikums: Ražošanas ēkas pieņemšanas – nodošanas akts (tikš sagatavots saskaņā ar Līguma 1.5.apakšpunktu).
- 8.9. Līgums ar pielikumiem sastādīts, noformēts un parakstīts latviešu valodā uz ____ (_____) lapām ar drošu elektronisko parakstu, kas satur laika zīmogu.

9. Līdzēju paraksti un rekvizīti

Uzņēmuma nosaukums	IZNOMĀTĀJS	NOMNIEKS
Vienotais reģistrācijas numurs	Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestāde "Ventspils osta"	
Adrese	40900035086	
Bankas nosaukums	Ostas iela 23, Ventspils, LV 3601	
Bankas kods	AS Luminor Bank	
Bankas konta Nr.	RIKOLV2X	
	LV94RIKO0002930319234	

Ventspils valstspilsētas pašvaldības
iestādes "Ventspils osta" vadītājs

/ elektroniskais paraksts/
Imants Sarmulis

/ elektroniskais paraksts/

LĪGUMS PARAKSTĪTS ELEKTRONISKI AR DROŠIEM ELEKTRONISKIEM PARAKSTIEM
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Ražošanas un biroju ēkas Ventspils Augsto tehnoloģiju parks 4, Ventspils un tai piesaistītā zemes gabala daļas nomai

Nomā nododamās teritorijas un ražošanas ēkas telpu plāni

