

Nekustamā īpašuma nomas līguma projekts

Datums un vieta

Līguma Nr. _____

Cēsu novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90000031048, juridiskā adrese: Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu nov., LV-4101, **tās iestāde Cēsu novada Pārgaujas apvienības pārvalde**, reģistrācijas Nr. 90009116276, "Iktes", Stalbe, Stalbes pag., Cēsu nov., LV-4151, kuras vārdā pamatojoties uz Cēsu novada Pārgaujas apvienības nolikumu rīkojas, tās _____, (turpmāk – Iznomātājs), no vienas puses, un _____ (turpmāk – Nomnieks),

turpmāk abi kopā – Puses vai katrs atsevišķi – Puse,

pamatojoties uz Cēsu novada pašvaldības izpilddirektors 2024. gada _____. rīkojumu Nr. ____ "Par _____ izsoles rezultātu apstiprināšanu", noslēdz šāda satura nomas līgumu (turpmāk – Līgums):

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS UN VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

- 1.1. Iznomātājs nodod, un Nomnieks pieņem nomas lietošanā Iznomātājam piederošā nekustamā īpašuma „Ungurmuiža”, Raiskuma pagastā, Cēsu novadā, kadastra Nr.42740070188, daļu (turpmāk - Īpašums), kas sastāv no zemes vienības (ar kopējo platību 31,6 ha), ar kadastra apzīmējumu 4271 007 0188, daļas aptuveni 17,59 ha platībā (vairāk vai mazāk, cik izrādīsies uzmērot dabā), Izsoles nolikuma 1.pielikums, (turpmāk - zemesgabals), uz kura atrodas būves (turpmāk - ēkas) ar kadastra apzīmējumu 4274 007 0188 001, 4274 007 0188 002, 4274 007 0188 003 un palīgceltņes ar kadastra apzīmējumu 4274 007 0188 004, 4274 007 0188 005, 4274 007 0188 006, 4274 007 0188 007, 4274 007 0188 008, un nekustamā īpašuma piederumus (turpmāk - Īpašums).
- 1.2. Īpašumā saskaņā ar 2022. gada 23. decembra Kultūras ministrijas rīkojuma Nr. 2.5-1-202 "Grozījumi Kultūras ministrijas 1998. gada 29. oktobra rīkojumā Nr. 128 "Par Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstu"" 2.pielikumu ir valsts nozīmes kultūras pieminekļi (saraksts pielikumā), t.sk., Nekustamā īpašuma daļa ir valsts nozīmes kultūras pieminekļis "[Ungurmuižas apbūve ar parku](#)" Nr.6260.
- 1.3. Īpašums ierakstīts Raiskuma pagasta Cēsu novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr.453. Īpašuma tiesības nostiprinātas Iznomātājam.
- 1.4. Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu "Pārgaujas novada Teritorijas plānojuma 2013.-2024.gadam grozījumi" Nomas objekts atrodas šādā funkcionālā zonējumā: Dabas un apstādījumu teritorijā, Publiskās apbūves teritorijā un Ūdeņu teritorijā. Nomas Objekts atrodas Gaujas nacionālā parka Kultūrvēsturiskās zonas teritorijā un Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu aizsardzības zonas teritorijā, kurā atrodas Valsts aizsargājamie kultūras pieminekļi un dižkoki. Nomas objekts apgrūtināts ar pašvaldības autoceļu Nr.1-6 "Unguri-Barona kapi" un Nr.1-80 "Mazais krogs-Irbēni" ekspluatācijas aizsargjoslām (30 m no ceļa ass) un īres līgumu Nr. 2018/N/001.
- 1.5. Īpašuma sastāvā esošajai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 4274 007 0188 noteikti nekustamā īpašumā lietošanas mērķis: Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (lietošanas mērķa kods 0501).
- 1.6. Īpašuma izmantošanas mērķis – Cēsu novada unikālo vēstures liecību saglabāšana un pieejamības nodrošināšana iedzīvotājiem, valsts nozīmes kultūras pieminekļa uzturēšana, apsaimniekošana un vietas attīstīšana, piedāvājot kultūras, tūrisma un citus pakalpojumus.
- 1.7. Nomnieks ir informēts un iepazinies ar īres līgumu Nr. 2018/N/001. un apņemas to pārņemt (pārjaunot, mainot iznomātāju).
- 1.8. Nomnieks apliecina, ka ir iepazinies ar projekta Nr.5.5.1.0/17/I/004 "Kultūra, vēsture, arhitektūra Gaujas un laika lokos"(2. pielikums) nosacījumiem un apņemas nodrošināt tā īstenošanu, ciktāl tas attiecas uz Nomnieku un atrunāts Līgumā:

- 1.8.1. Nomnieks apņemas izmantot objektu "Muižnieka dzīvojamā ēka" (valsts aizsardzības Nr. 6261, kadastra apzīmējums 4274 007 0188 001), turpmāk – Objekts, līdz 2032. gada 31. decembrim tikai saskaņā ar Projektā paredzēto mērķi.
- 1.8.2. Nomnieks nodrošina, ka Objektā no Līguma noslēgšanas brīža līdz 2032. gada 31. decembrim tiek organizēti tikai kultūras pasākumi, kas nav pretrunā ar Projekta mērķi.
- 1.8.3. Nomnieks no Līguma noslēgšanas brīža līdz 2032.gada 31.decembrim, katru gadu līdz nākamā gada 1. aprīlim iesniedz Iznomātājam datus par primārās enerģijas patēriņu Objektā siltumapgādei (kwh) gadā, pievienojot klāt detalizētu siltumapgādes patēriņa aprēķinu, kas apliecina siltumapgādes patēriņu Objektā.
- 1.8.4. Nomnieks no Līguma noslēgšanas brīža līdz 2032. gada 31. decembrim veic Objektā apmeklētāju plūsmas uzskaiti un katru gadu līdz 1. aprīlim iesniedz Iznomātājam datus par iepriekšējā gada apmeklētāju plūsmu. Atskaitē norādot kopējo apmeklētāju skaitu Objektā un no tā izdalot Latvijas iedzīvotāju skaitu.
- 1.8.5. Iznomātājs ir tiesīgs veikt ieguldījumus Objektā t.sk. arī uzstādīt kustamo mantu nekustamajā īpašumā), netraucējot Nomnieka darbību nekustamajā īpašumā un Objektā.
- 1.8.6. Iznomātājs pamatojoties uz Nomnieka iesniegto informāciju Cēsu novada pašvaldības tīmekļa vietnē www.cesis.lv nodrošina publicitāti par īstenoto Projektu un tā ietvaros veiktajiem ieguldījumiem.
- 1.8.7. Nomnieks Vienošanās noteikto informāciju Iznomātājam nosūta uz e-pasta adresi dome@cesunovads.lv.
- 1.9. Īpašums tiek nodots Nomniekam lietošanā ar pieņemšanas - nodošanas aktu 10 (desmit) darba dienu laikā no Līguma noslēgšanas dienas.
- 1.10. Iznomātājs un Nomnieks apliecina, ka tiem ir tiesības noslēgt Līgumu ar tajā minētajiem nosacījumiem.
- 1.11. Īpašuma un tā piederumu faktiskais stāvoklis un sastāvs Nomniekam ir zināms, robežas ir ierādītas dabā un ir tas iepazīties ar Īpašuma apgrūtinājumiem, tai skaitā apgrūtinājumiem un norādījumiem, kas attiecas uz Īpašumu kā valsts nozīmes kultūras pieminekli, un Nomniekam pret to pretenziju nav.

2. MAKSA PAR NOMAS TIESĪBU

- 2.1. Nomas maksa tiek noteikta **EUR _____ (_____)** mēnesī bez PVN.
- 2.2. Papildus Līguma 2.1.punktā noteiktajai maksai, Nomnieks maksā pievienotās vērtības nodokli un citus nodokļus un nodevas, kas paredzēti vai tiks noteikti normatīvajos aktos, kas attiecas uz Īpašumu, kā arī Īpašuma apdrošināšanas izmaksas, saskaņā ar Iznomātāja izsniegto maksāšanas paziņojumu - rēķinu.
- 2.3. Papildus Līguma 2.1. punktā noteiktajai maksai, Nomniekam jāiemaksā Iznomātāja norādītajā kontā drošības nauda – divu mēnešu nomas maksas apmērā, kas gadījumā, ja Nomnieks vienpusēji pirms termiņa lauž Līgumu - paliek Iznomātāja īpašumā. Drošības nauda iemaksājama pirms līgumā 1.9. punktā atrunātā pieņemšanas nodošanas akta parakstīšanas.
- 2.4. Nomnieks papildus Nomas maksai kompensē pieaicinātā sertificēta vērtētāja atlīdzības summu par tirgus nomas maksas noteikšanu, veicot Iznomātājam vienreizēju maksājumu 25,00 EUR (divdesmit pieci euro 00 centi) apmērā bez pievienotās vērtības nodokļa (turpmāk – PVN). PVN nodoklis maksājams normatīvos aktos noteiktā kārtībā un apmērā. Samaksa veicama ar pārskaitījumu uz Iznomātāja rēķinā norādīto bankas kontu, 30 (trīsdesmit) dienu laikā no rēķina izrakstīšanas dienas.
- 2.5. Iznomātājam ir tiesības, nosūtot Nomniekam rakstisku paziņojumu, vienojoties ar Iznomātāju, mainīt nomas maksas apmēru bez grozījumu izdarīšanas līgumā:
 - 2.3.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo nomas maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10 procentus. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar otro nomas gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;
 - 2.3.4. ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas apmēru vai nomas maksas aprēķināšanas kārtību.

- 2.6. Iznomātājs ik pēc 6 (sešiem) gadiem vienpusēji pārskata nomas maksu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā atbilstoši sertifikāta vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai un maina to, ja pārskatītā nomas maksa ir augstāka par Līgumā noteikto. Nomnieks papildus nomas maksai 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā no paziņojuma par nomas maksas paaugstināšanu nosūtīšanas dienas kompensē Iznomātājam sertifikāta vērtētāja atlīdzības summu. Pārskatītā un mainītā nomas maksa stājas spēkā trīsdesmitajā dienā pēc attiecīgā paziņojuma nosūtīšanas Nomniekam.
- 2.7. Nomnieks nomas maksu maksā līdz rēķinā norādītajam datumam, pārskaitot nomas maksu uz Iznomātāja bankas norēķinu kontu.
- 2.8. Ja Nomnieks nav saņēmis rēķinu līdz attiecīgā mēneša beigām, tam par to nekavējoties jāziņo Iznomātājam, līdz ar to maksāšanas termiņš tiek pagarināts proporcionāli rēķina saņemšanas kavējumam.
- 2.9. Visi šajā Līgumā noteiktie Nomnieka maksājumi tiek uzskatīti par veiktiem tad, kad pilnā apjomā ieskaitīti Iznomātāja rēķinā norādītās bankas norēķinu kontā.
- 2.10. Par Nomas maksas samaksas termiņa nokavējumu Nomnieks maksā līgumsodu 0,1% apmērā no maksājuma summas par katru nokavēto dienu, bet ne vairāk par 10% no noteiktās nomas maksas. Summas, kuras Nomnieks samaksā, pirmkārt tiek ieskaitītas līgumsoda dzēšanai.
- 2.11. Maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem (apkuri, ūdeni, kanalizāciju, elektroenerģiju, atkritumu izvešanu u.c.) un apsaimniekošanu Nomnieks kārtro ar pakalpojuma sniedzēju, ar kuru noslēgts Līgums par konkrēta pakalpojuma saņemšanu.
- 2.12. Nomnieks maksā nekustamā īpašuma nodokli Latvijas Republikas likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli" noteiktā kārtībā.
- 2.13. Ja īpašuma noma tiek pārtraukta vai izbeigta, Nomnieks nomu maksā līdz īpašuma atbrīvošanas dienai, galīgo norēķinu veicot 3 (trīs) darba dienu laikā pēc nodošanas - pieņemšanas akta parakstīšanas par īpašuma atbrīvošanu.
- 2.14. Puses vienojas, ka Iznomātājs rēķinus sagatavo elektroniski un tie ir derīgi bez paraksta. Rēķins tiek nosūtīts uz Nomnieka norādīto e-pastu, bet ja tāds nav norādīts – pa pastu uz Līgumā norādīto adresi.

3. IEGULDĪJUMU VEIKŠANAS KĀRTĪBA

- 3.1. Iznomātājs un Nomnieks vienojas sadarboties kapitālieguldījumu veikšanā īpašumā. Nepieciešamības gadījumā Iznomātājs pilnvaro Nomnieku īpašnieka vārdā veikt nepieciešamās darbības kapitālieguldījumu, remontdarbu veikšanai.
- 3.2. Iznomātājs paredz iespēju piešķirt finansējumu līdz 50 000 eiro gadā kapitālieguldījumu veikšanai īpašumā.
- 3.3. Kapitālieguldījumu veikšana un to finansēšana pieļaujama tikai pēc iepriekšējas rakstiskas saskaņošanas ar Iznomātāju.
- 3.4. Nomnieks, papildus Iznomātāja piešķirtajam finansējumam kapitālieguldījumu veikšanai var ieguldīt savus vai piesaistīt citus finanšu līdzekļus ieguldījumu veikšanai, iepriekš saskaņojot ar Iznomātāju.
- 3.5. No Iznomātāja piešķirtajiem finanšu līdzekļiem var tikt apmaksāti šādas kapitālieguldījumu izmaksas:
 - 3.5.1. tehniskie slēdzieni;
 - 3.5.2. projektēšanas izmaksas;
 - 3.5.3. būvniecības izmaksas;
 - 3.5.4. būvniecības vadības izmaksas;
 - 3.5.5. kapitālieguldījumi teritorijas labiekārtošanā;
 - 3.5.6. citi ar kapitālieguldījumiem saistītie izdevumi.
- 3.6. Par konkrēto kapitālieguldījuma pasākumu puses vienojas atsevišķi.
- 3.7. Kapitālieguldījumu realizāciju īpašumā organizē Nomnieks, atbilstoši šādiem nosacījumiem:
 - 3.7.1. Nomnieks sagatavo nepieciešamo būvniecības dokumentāciju, piesaistot kvalificētu darbu veicēju;

- 3.7.2. Nomnieks sagatavo un veic tirgus izpēti, aptaujājot vismaz trīs pakalpojumu sniedzējus (darbu veicējus) un, ievērojot izmaksu efektivitātes un ekonomiskā izdevīguma principu, izvēlas piemērotāko pakalpojuma sniedzēju, kura piedāvājumu, t.sk., finanšu piedāvājumu, iesniedz Iznomātājam apstiprināšanai, pievienojot visus tirgus izpētes materiālus. Finanšu piedāvājumā izdalāmi atsevišķi kapitālieguldījumi un kārtējie remontdarbi. Papildus Nomnieks iesniedz informāciju par kapitālieguldījuma veikšanas finansējuma avotiem, atsevišķi norādot Eiropas Savienības vai citu struktūrfondu finansējuma, valsts finansējuma vai citu piesaistīto finansējumu apjomu;
- 3.7.3. Nomniekam ir pienākums veikt būvdarbus saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātu un ar Iznomātāju saskaņotu būvniecības dokumentāciju un iznomātāju saskaņotu izmaksu tāmi. Būvniecības dokumentācijas izstrādi, saskaņošanu un būvdarbu izpildi veikt būvniecību regulējošu normatīvo aktu noteiktajā kārtībā;
- 3.7.4. Nomniekam ir pienākums būvdarbu garantijas termiņu noteikt atbilstoši būves grupai un saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Būvdarbu garantijai jābūt spēkā arī tad, ja nomas līgums tiek izbeigts pirms garantijas termiņa beigām, un šajā gadījumā būves īpašnieks ir tiesīgs vērsties pie būvuzņēmēja ar prasību novērst garantijas termiņa laikā konstatētos būvdarbu trūkumus vai defektus. Nomnieka pienākums ir pirms būvdarbu uzsākšanas iesniegt iznomātājam nomnieka un būvuzņēmēja parakstītu apliecinājumu par minēto prasību izpildi;
- 3.7.5. Nomniekam ir pienākums viena mēneša laikā pēc būvdarbu pabeigšanas iesniegt iznomātājam aktu par būves nodošanu ekspluatācijā, būves kadastrālās uzmērīšanas lietu, izpilddokumentāciju, tai skaitā izpildshēmas, izpildrasējumus, segto darbu un nozīmīgo konstrukciju aktus, atbilstības sertifikātus un deklarācijas par izmantotajiem materiāliem, uzstādīto iekārtu un mehānismu garantiju apliecinājumus un tehniskās pasas, lietošanas un apkopes instrukcijas, iekārtu, sistēmu testēšanas un pārbaudes aktus un protokolus, apkalpojošā personāla apmācības instrukcijas un citus izpildu dokumentus. Nomniekam ir pienākums iesniegt iznomātājam minēto kā arī visa cita veida izpilddokumentāciju arī tad, ja būvdarbi netiek pilnībā pabeigti un būvobjekts netiek nodots ekspluatācijā.
- 3.7.6. Kapitālieguldījumi, kas veikti par Iznomātāja piešķirtajiem budžeta līdzekļiem tiek apmaksāti norādot Iznomātāja juridiskos rekvizītus, pamatojoties uz pakalpojumu sniedzēju iesniegtajiem un saskaņotiem darbu veikšanas rēķiniem.
- 3.8. Nomnieka veiktie kapitālieguldījumi (tas ir, atlīdzināmie nepieciešamie un derīgie izdevumi, neatdalāmie uzlabojumi), kas izdarīti par Nomnieka līdzekļiem, var tikt ieskaitīti nomas maksā, ja tie veikti atbilstoši Līguma 3.2. apakšpunktam, Ministru kabineta 2018. gada 20. februāra noteikumiem Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi", darbi pilnībā pabeigti un būvobjekts nodots ekspluatācijā (ja attiecināms) un ir noslēgta attiecīga vienošanās par ieskaita vai atmaksas kārtību un termiņiem. Nomniekam iesniegums par Līgumā minēto izdevumu atlīdzināšanu jāiesniedz Iznomātājam sešu mēnešu laikā no ieguldījumu pabeigšanas un būvobjekta nodošanas ekspluatācijā (ja attiecināms), pievienojot Ministru kabineta 2018. gada 20. februāra noteikumu Nr. 97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 108.punktā un šajā Līgumā minētos dokumentus. Pretējā gadījumā Nomniekam zūd tiesības uz izdevumu atlīdzināšanu. Neatdalāmie uzlabojumi (galvenās lietas būtiskās daļas) Līguma izpratnē ir tādi ieguldījumi Īpašumā, kas paaugstina tā vērtību un nav atdalāmi, nekaitējot Īpašumam vai neiznīcinot tā būtību, un ir Īpašuma sastāvdaļa, kas paliek Iznomātāja Īpašumā.
- 3.9. Nomas maksas samazinājumu piemēro neatkarīga vērtētāja noteiktai tirgus nomas maksai. Atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru nosaka saskaņā ar Civillikumu, ņemot vērā veikto nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu nomas līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām darbu veikšanas brīdī, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā, piemēram, segti no Eiropas Savienības vai citu struktūrfondu finansējuma, valsts finansējuma vai cita piesaistītā finansējuma.

- 3.10. Iznomātājs neatlīdzina Nomniekam izdevumus par kārtējiem remontdarbiem un atdalāmajiem uzlabojumiem, kas paliek Nomnieka īpašumā, izņemot, ja Puses pirms to veikšanas ir vienojušās citādāk.

4. PUŠU TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 4.1. Iznomātājs apņemas netraucēt Nomniekam lietot Īpašumu un nodrošināt Nomniekam brīvu pieeju Īpašumam.
- 4.2. **Iznomātājam ir tiesības:**
- 4.2.1. kontrolēt, vai Īpašums tiek izmantots atbilstoši Līguma noteikumiem, un šajā nolūkā Nomnieka klātbūtnē apsekt Īpašumu dabā;
 - 4.2.2. prasīt Nomniekam nekavējoties novērst tā darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma nosacījumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus;
 - 4.2.3. vienpusēji izbeigt Līgumu pirms termiņa, ja Nomnieka vainas dēļ netiek ievēroti normatīvie akti vai Līguma noteikumi;
 - 4.2.4. citas tiesības saskaņā ar Līgumu, likumu, Ministru kabineta noteikumiem un citiem normatīvajiem aktiem.
- 4.3. **Nomnieks apņemas:**
- 4.3.1. izmantot Īpašumu tikai Līgumā noteiktajam mērķim, ievērojot normatīvo aktu prasības un Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes norādījumus, kā arī citus normatīvos aktus vai dokumentus kultūras pieminekļu saglabāšanas jomā;
 - 4.3.2. nodrošināt Īpašuma apsaimniekošanu un uzturēšanu, tai skaitā veikt kapitālieguldījumus Īpašumā, atbilstoši Līgumā noteiktajai kārtībai, kā arī ievērojot Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes norādījumus un normatīvos aktus kultūras pieminekļu saglabāšanas jomā un citus normatīvos aktus, kas saistoši apsaimniekojot un uzturot Īpašumu kā valsts nozīmes kultūras pieminekli;
 - 4.3.3. nodrošināt publisku pasākumu organizēšanu Īpašumā;
 - 4.3.4. ievērot Īpašumam noteiktos lietošanas tiesību aprobežojumus, t.sk., apgrūtinājumus un servitūtus;
 - 4.3.5. nodrošināt publisku piekļuvi Īpašumam;
 - 4.3.6. veicināt izglītojošo un pētniecisko darbu un Īpašuma atpazīstamību;
 - 4.3.7. ar savu darbību neaizskart citu Īpašumu īpašnieku vai tiesisko valdītāju un citu personu likumīgās intereses;
 - 4.3.8. pēc Līguma darbības termiņa beigām nodot Īpašumu Iznomātājam ne vēlāk kā 20 (divdesmit) darba dienu laikā;
 - 4.3.9. Līguma darbības laikā bez Iznomātāja rakstiskas piekrišanas nenodot nomas tiesības, izņemot īslaicīgu nomu līdz 5 (piecām) darba dienām vienai personai, ja iznomāšana apakšnomā nav pretrunā Līgumā noteiktajam nomas mērķim;
 - 4.3.10. ne vēlāk kā 10 (desmit) darba dienu laikā no pieprasījuma saņemšanas dienas sniegt atbildes uz Iznomātāja uzdotajiem jautājumiem saistībā ar Īpašuma lietošanu un Līguma izpildi;
 - 4.3.11. nekavējoties informēt Iznomātāju, ja radušies šķēršļi Līgumā noteikto Nomnieka saistību pienācīgai izpildei;
 - 4.3.12. nekavējoties, bet ne vēlāk kā 10 (desmit) darba dienu laikā paziņot Iznomātājam, ja tiek gatavots iesniegt vai iesniegts Nomnieka maksātnespējas procesa pieteikums vai ierosināta tiesiskās aizsardzības procesa lieta, vai plānots uzsākt Nomnieka likvidāciju;
 - 4.3.13. beidzoties Līguma darbības termiņam, par saviem līdzekļiem atbrīvot Īpašumu no atdalāmajiem ieguldījumiem, tai skaitā Nomniekam piederošām kustamām mantām, kā arī sakopt Īpašumu atbilstoši sakārtotas vides prasībām. Viss, kas atradīsies Īpašumā pēc Līguma termiņa beigām, tiks uzskatīts par Iznomātāja mantu, kuru Iznomātājs tiesīgs izmantot pēc saviem ieskatiem. Iznomātājs neatlīdzina Nomniekam izdevumus, kas ieguldīti Īpašumā, kā arī izdevumus, kas saistīti ar Īpašuma atbrīvošanu Līgumam beidzoties, ja Puses par izdevumu atlīdzināšanu nav vienojušās Līguma 3.2.punktā noteiktā kārtībā;

- 4.3.14. visu Līguma darbības laiku apdrošināt savu vispārējo civiltiesisko atbildību pret trešajām personām un Iznomātājam nodarītajiem zaudējumiem (tajā skaitā tieši izrietošajiem finanšu zaudējumiem) ar minimālo atbildības limitu EUR 500 000 (pieci simti tūkstoši *euro* 00 centi) katram apdrošināšanas gadījumam, pašrisku ne lielāku kā EUR 5000 (pieci tūkstoši *euro* 00 centi), iekļaujot Īpašuma nomnieka un apsaimniekotajā atbildību, atbildību par kaitējuma nodarīšanu iznomātājam piederošajam Īpašumam un mantai, kas nodota nomniekam, un atbildību par sniegtā pakalpojuma un produktu radīto kaitējumu (piemēram, ja nomnieks Īpašumā sniedz ēdināšanas pakalpojumus vai veic pārtikas preču tirdzniecību, organizē saviesīgus korporatīvus un/vai publiskus pasākumus). Apdrošināšanas sabiedrība un apdrošināšanas noteikumi iepriekš rakstveidā saskaņojami ar iznomātāju. Sākotnējam apdrošināšanas līguma darbības periodam ir jābūt ne mazākam kā 12 (divpadsmit) mēneši skaitot no nomas līguma spēkā stāšanās dienas. Nomniekam ir pienākums Iznomātājam iesniegt apdrošināšanas polisi vai tās kopiju 3 (triju) dienu laikā no Līguma noslēgšanas un par katru nākamo periodu 10 (desmit) dienu laikā pirms jaunā apdrošināšanas perioda sākuma.
- 4.4. Nomnieks apņemas nelikt šķēršļus un atļaut Iznomātājam lietot Īpašumu vai tā daļu, kas nepieciešama ieguldījumu veikšanai par Iznomātāja piesaistītajiem līdzekļiem (piem., īstenojot projektu), par ko Puses slēdz vienošanos, nosakot Īpašuma lietošanas kārtību.
- 4.5. Nomniekam **NAV** tiesības Īpašumu atsavināt, kā arī apgrūtināt ar lietu un saistību tiesībām.
- 4.6. Nomniekam ir jāpārņem Eiropas Savienības vai citu struktūrfondu finansējuma, valsts finansējuma vai citu piesaistītā finansējuma projekti, kuri tiek realizēti Īpašumā, slēdzot atbilstošu vienošanos.

5. LĪGUMA DARBĪBAS UN NOMAS TIESĪBAS TERMIŅŠ

- 5.1. Līgums stājas spēkā dienā, kad to ir parakstījuši pēdējā no Pusēm.
- 5.2. Puses vienojas, ka Līguma termiņš ir 10 (desmit) gadi no Līguma noslēgšanas dienas, ar tiesībām to pagarināt, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 5.3. Puses vienojas, ka Iznomātājs izskatīs jautājumu par Līguma 5.2.punktā minētā termiņa pagarināšanu, ja Nomnieks būs iesniedzis attiecīgu Līguma grozījumu projektu ne vēlāk kā 3 (trīs) mēnešus pirms Līguma termiņa beigām.
- 5.4. Puses rakstveidā vienojoties var nomas līguma termiņu pagarināt, ievērojot sabiedrības intereses un lietderības apsvērumus, ja tiek izpildītas visas nomas līgumā noteiktās saistības, kā arī nav iestājušies Ministru kabineta noteikumos par publiskas personas mantas iznomāšanu noteiktie apstākļi, kas aizliedz pagarināt nomas līguma termiņu.
- 5.5. Nomas līgumu var pagarināt, ievērojot nosacījumu, ka nomas līguma kopējais termiņš nedrīkst pārsniegt Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteikto nomas līguma termiņu.
- 5.6. Iznomātājs var vienpusēji atkāpties no Līguma, iepriekš brīdinot Nomnieku rakstveidā 1 (vienu) mēnesi iepriekš, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un Nomnieka veiktos izdevumus (ieguldījumus) Īpašumā, ja:
- 5.6.1. Nomniekam ir bijuši vismaz trīs nomas maksas vai citu maksājumu, kas papildus jāmaksā Līguma 2.1. apakšpunktā noteiktajai nomas maksai, kavējumi, kas kopā pārsniedz divu maksājumu periodu;
- 5.6.2. Nomnieks nepiekrīt pārskatītajam nomas maksas apmēram. Šajā gadījumā līdz līguma izbeigšanai Nomnieks maksā nomas maksu atbilstoši pārskatītajam nomas maksas apmēram;
- 5.6.3. Nomnieks pārkāpj vai nepilda Līgumā noteiktos Nomnieka pienākumus, tai skaitā, ja Nomnieks nav veicis Līgumā paredzētos kapitālieguldījumus Īpašumā vai nav veicis tos Līgumā noteiktajos termiņos, vai nav veicis atbilstoši Līguma 3.2. apakšpunkta nosacījumiem;
- 5.6.4. Nomnieks lieto Īpašumu Līgumā neparedzētam mērķim, atbildīgo institūciju norādījumiem un normatīvo aktu prasībām, t.sk., Nomnieka darbības dēļ tiek bojāts Īpašums vai pasliktinās tā stāvoklis;

- 5.6.5. Īpašums bez Iznomātāja piekrišanas tiek nodots apakšnomā.
- 5.7. Nomnieks var vienpusēji atkāpties no Līguma, iepriekš brīdinot Iznomātāju rakstveidā 3 (trīs) mēnešus iepriekš. Šajā gadījumā Iznomātājs neatlīdzina Nomnieka veiktos un līdz Nomas līguma izbeigšanai neatlīdzinātos izdevumus (ieguldījumus) Īpašumā un iemaksāto drošības naudu.
- 5.8. Ja līgumam beidzoties (sakarā ar termiņa notecējumu) Nomnieks labticīgi pildījis Līguma saistības un Nomniekam Līguma darbības laikā nav piemērota samazināta nomas maksa saistībā ar atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu, Iznomātājs atlīdzina Nomniekam neatkarīga vērtētāja uz Līguma izbeigšanās brīdi Līgumā noteiktajā kārtībā saskaņotu un veiktu atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru, par ko Puses slēdz atsevišķu vienošanos, nosakot izdevumu atlīdzināšanas kārtību un termiņu, kas nav īsāks par 3 (trīs) gadiem. Atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu apmēru nosaka saskaņā ar Civillikumu, ņemot vērā veikto atlīdzināmo nepieciešamo un derīgo izdevumu nolietojumu Līguma darbības laikā un citus apstākļus, novērtējot veikto darbu izmaksu atbilstību tirgus cenām darbu veikšanas brīdī, kā arī neatlīdzinot izdevumus, kas atgūti citā veidā. Nomniekam iesniegums par Līgumā minēto izdevumu atlīdzināšanu jāiesniedz Iznomātājam sešu mēnešu laikā pēc Līguma izbeigšanās dienas, pievienojot Ministru kabineta 2018. gada 20. februāra noteikumu Nr. 97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 108.punktā un šajā Līgumā minētos dokumentus. Pretējā gadījumā Nomniekam zūd tiesības uz izdevumu atlīdzināšanu.

6. STRĪDU IZSKATĪŠANAS KĀRTĪBA

Visi strīdi un domstarpības, kas izriet no Līguma un nav atrisināti pārrunu ceļā, tiek izšķirti Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

7. NEPĀRVARAMA VARA

- 7.1. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par pilnīgu vai daļēju Līguma saistību neizpildi, ja saistību izpilde nav iespējama nepārvaramas varas iestāšanās rezultātā.
- 7.2. Par Līguma 7.1.punktā minēto nepārvaramu varu, kuru Puses nevarēja iepriekš ne paredzēt, ne novērst, nepārprotami tiks atzīti – stihiskas nelaimes, dabas katastrofas, epidēmijas, kara darbība, streiki, iekšējie valsts nemieri, blokādes.
- 7.3. Gadījumā, ja Pusei nav iespējams pienācīgi izpildīt Līguma saistības sakarā ar nepārvaramas varas iestāšanos, tai nekavējoties, bet ne vēlāk kā 1 (viena) mēneša laikā pēc šādu apstākļu iestāšanās, rakstiski jāpaziņo par to otrai Pusei un jāiesniedz dokuments, kas apliecinātu nepārvaramas varas iestāšanās faktu. Puse, kura neievēro šo noteikumu, zaudē tiesības atsaukties uz nepārvaramu varu kā līgumsaistību neizpildes vai nepienācīgas izpildes pamatu.

8. CITI NOTEIKUMI

- 8.1. Iznomātāja pārstāvis Līguma izpildes jautājumos - _____ (*amats, vārds, uzvārds, tālruna Nr., e-pasts*).
- 8.2. Nomnieka pārstāvis Līguma izpildes jautājumos - _____ (*amats, vārds, uzvārds, tālruna Nr., e-pasts*).
- 8.3. Katra Puse ir materiāli atbildīga otrai Pusei par Līguma saistību neizpildi vai nepienācīgu izpildi, kā arī par otrai Pusei radītiem zaudējumiem saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
- 8.4. Visi paziņojumi, brīdinājumi un maksāšanas paziņojumi - rēķini, kas minēti Līgumā, ir uzskatāmi par izdarītiem un/vai iesniegtiem, ja tie ir nosūtīti ierakstītā vēstulē vai tie nosūtīti uz Līgumā norādīto Puses adresi vai e-pasta adresi.
- 8.5. Visi pielikumi un grozījumi ir spēkā, ja tie ir noformēti rakstiski un tos parakstījušas abas Puses. Šādi Līguma grozījumi ar to parakstīšanas brīdi kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
- 8.6. Ar Līguma parakstīšanas brīdi visas iepriekšējās vienošanās attiecībā uz Līgumu un tā noteikumiem, neatkarīgi no tā, vai tās izdarītas mutiski vai rakstiski, zaudē savu juridisko spēku.
- 8.7. Līgumu var reģistrēt zemesgrāmatā, Nomnieks sedz reģistrācijas izdevumus.

- 8.8. Līgums noformēts un parakstīts elektroniskā dokumenta veidā (Līgums uz piecām lapām, pielikums Līgumam uz piecām lapām). Katra Puse glabā vienu Līguma eksemplāru elektroniskā dokumenta formā.

Vai

Līgums sastādīts un parakstīts 3 (trīs) eksemplāros uz ___ lapām katrs, 2 (divi) Iznomātājam un 1 (viens) – Nomniekam. Visiem eksemplāriem ir vienāds juridisks spēks.

- 8.9. Pielikumā:

1. pielikums - Valsts nozīmes kultūras pieminekļu sastāvs;
2. pielikums - Informācija par projektu Nr.5.5.1.0/17/I/004 "Kultūra, vēsture, arhitektūra Gaujas un laika lokos".

9. PUŠU REKVIZĪTI:

Iznomātājs:

Nomnieks

Valsts nozīmes kultūras pieminekļu sastāvs Īpašumā

Valsts aizsardzības Nr.	Vērtības grupa	Tipoloģiskā grupa	Kultūras pieminekļa nosaukums	Datējums	Atrašanās vieta
3149	Valsts nozīmes	Māksla	Sienu un griestu gleznojumi	18.gs.50.g.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižas muižnieka dzīv. ēkā
3148	Valsts nozīmes	Māksla	Krāsns	18.gs.II p.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižas muižnieka dzīv. ēkā
3147	Valsts nozīmes	Māksla	Krāsns	18.gs.II p.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižas muižnieka dzīv. ēkā
3146	Valsts nozīmes	Māksla	Kāpnes	18.gs.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižas muižnieka dzīv. ēkā
3145	Vietējas nozīmes	Māksla	Interjera dekoratīvā apdare, griestu veidojums	18.gs.II un III c. 19.gs.b.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižas muižnieka dzīv. ēkā
3144	Valsts nozīmes	Māksla	Durvju vērtnes	18.gs.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižas muižnieka dzīv. ēkā
3143	Valsts nozīmes	Māksla	Durvju komplekts	18.gs.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižas muižnieka dzīv. ēkā
3142	Valsts nozīmes	Māksla	Kapa piemineklis S.Kampenh auzenai	18.gs.90.g.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižas kapličā
3141	Valsts nozīmes	Māksla	Kapa piemineklis H.J.Kampen hauzenai	18.gs.70.g.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižas kapličā
3140	Valsts nozīmes	Māksla	Durvju vērtnes - vārti	1769.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižas kapličā
6272	Valsts nozīmes	Arhitektūra	Parks	18. gs.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižā
6271	Valsts nozīmes	Arhitektūra	Kapliča	1760.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižā
6270	Valsts nozīmes	Arhitektūra	Dzirnavu māja	18. gs.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižā
6269	Valsts nozīmes	Arhitektūra	Alus brūzis	18. gs.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižā
6268	Vietējas nozīmes	Arhitektūra	Krogs	18. gs. b.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižā
6267	Valsts nozīmes	Arhitektūra	Kūts	18. gs.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižā

6266	Valsts nozīmes	Arhitektūra	Klēts	18. gs.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižā
6265	Valsts nozīmes	Arhitektūra	Pagrabs	18. gs.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižā
6264	Valsts nozīmes	Arhitektūra	Stallis - vāgūzis	19. gs.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižā
6263	Valsts nozīmes	Arhitektūra	Tējas namiņš	18. gs.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižā
6262	Valsts nozīmes	Arhitektūra	Dzīvojamā ēka	18. gs.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižā
6261	Valsts nozīmes	Arhitektūra	Muižnieka dzīvojamā ēka	1732., 18. gs.50.g.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižā
6260	Valsts nozīmes	Arhitektūra	Ungurmuiža s apbūve ar parku	18. gs. 1.p.	Cēsu novads, Raiskuma pagasts; Ungurmuižā

Informācija par projektu Nr.5.5.1.0/17/I/004 “Kultūra, vēsture, arhitektūra Gaujas un laika lokos”

Projekta mērķis:

Projekta mērķis ir saglabāt, aizsargāt un attīstīt pašvaldību attīstības programmās balstītu nozīmīgu kultūras un dabas mantojumu, attīstīt esošās funkcijas un piedāvāt jaunradītus pakalpojumus kultūras un dabas mantojuma objektos, nodrošinot investīciju ilgtspēju un ietekmi uz nozīmīgu kultūras un dabas mantojuma objektu sociālekonomiskā potenciāla attīstību un integrāciju vietējās ekonomikas struktūrā.

Projekts Iznomātājs īstenoja ar Eiropas Reģionālās attīstības fonda līdzfinansējumu Eiropas Savienības fondu 2014.-2020. gada plānošanas perioda darbības programmas "Izaugsme un nodarbinātība" prioritārā virziena "Vides aizsardzības un resursu izmantošanas efektivitāte" 5.5.1. specifiskā atbalsta mērķa "Saglabāt, aizsargāt un attīstīt nozīmīgu kultūras un dabas mantojumu, kā arī attīstīt ar to saistītos pakalpojumus" pirmās atlases kārtas ietvaros.

Projekta īstenošanas periods:

Projekts tika īstenots laika periodā no 05.03.2018 līdz 31.07.2023.

Projekta ietvaros īstenotās darbības un norādītie rādītāji:

Projekta ietvaros tiks saglabāti un atjaunoti 9 valsts nozīmes kultūras mantojuma objekti, t.sk. veikti ieguldījumi Ungurmuižas kompleksā (īpašumos “Ungurmuižas apbūve ar parku” (valsts aizsardzības Nr. 6260), “Muižnieka dzīvojamā ēka” (valsts aizsardzības Nr. 6261) un “Pagrabs” (valsts aizsardzības Nr. 6265) jeb Leduspagrabs, izvietojot tajā apkurei un siltumapgādei nepieciešamo katlumāju).

Saglabājot un atjaunojot minētos kultūras mantojuma objektus, tiks jaunradīti 15 pakalpojumi, t.sk. Ungurmuižā radīti 3 pakalpojumi - “Vēsturiskā ekspozīcija”, “Dzīvā ekspozīcija” un “Cikliskā ekspozīcija”.

Papildu informācija par projektu:

Projekta iesniegumā ir pievienots dokuments “Kopīga sadarbības projekta “Kultūra, vēsture, arhitektūra Gaujas un laika lokos” stratēģija 2017.-2025.gadam”, kas ietver aprakstu par radītajām ekspozīcijām Muižnieka dzīvojamā ēkā (Kungu mājā):

“Vēsturiskā ekspozīcija” – muzeja ekspozīcijas pilnveide (muzeja akreditācija) - šobrīd Ungurmuižas kompleksā tiek nodrošināta neliela, informatīva ekspozīcija par baltvācu fon Kampenhauzenu dzimtu, taču ir pieejami būtiski materiāli, kas ļautu izveidot daudz pilnīgāku ekspozīciju muižas kompleksā.

“Dzīvā ekspozīcija” – meistardarbnīcu/meistarklašu nodrošināšana, piedāvājot apmeklētājiem iejusties baltvācu fon Kampenhauzenu dzimtas ikdienā, aptverot gastronomiju, rokdarbus, amatniecību u.c. - ir saglabājušās vairākas fon Kampenhauzenu ģimenes vēsturiskās liecības (pieraksti, dienasgrāmatas, grāmatvedības uzskaites, receptes u.c.), sākot jau no 18.gs. vidus, kas dotu iespēju šo vēsturisko mantojumu “iedzīvināt” meistardarbnīcu/meistarklašu veidā, ļaujot ikvienam apmeklētājam iejusties fon Kampenhauzenu ģimenes ikdienā. Šāda “Dzīvā ekspozīcija” dotu pilnīgāku iespēju iepazīt dzimtas vēsturi – tas būtu kā papildinājums vēsturiskai ekspozīcijai jeb muzejam.

“Cikliskā ekspozīcija” - regulāru sarunu ciklu organizēšana izglītojošu kultūras pasākumu un

semināru veidā sadarbībā ar Latvijā un Eiropā pazīstamiem cilvēkiem, piedāvājot cilvēkiem iepazīt hērnhūtsma ietekmi uz mūsdienu pasauli – latviešu identitātes apzināšanos, baltvācu mantojuma nozīmi, atmodas laiku vēlākā laikā, kas iekļautos kā jauns tūrisma piedāvājums Kultūras mantojuma attīstības ceļu kartē - Baltijas ceļa koridorā, īpaši iedzīvinot šādu “ekspozīciju” pirms un pēc Latvijas 100gades 2018.gadā - 18.gs. otrajā pusē Ungurmuižā iedzīvinātas pirmās hērnhūtsma kustības tradīcijas Vidzemē, kam bijusi būtiska ietekme arī latviešu zemnieku izglītošanā. Līdz mūsdienām saglabājušies vairāki materiāli par šīs kustības ieviešanu Ungurmuižā, kas ļauj izveidot “ciklisku” ekspozīciju, organizējot cikliskus sarunu ciklus. Pirmie hērnhūtsma semināri uzsākti jau 2017.gada jūnijā, sadarbībā ar VKKF, piedāvājot tos apmeklētājiem bez maksas.