**TELPU NOMAS LĪGUMS Nr.\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Rīgā, 2017. gada \_\_\_ . \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Rīgas Tehniskā universitāte,** turpmāk tekstā – „RTU”, izglītības reģistrācijas Nr. 3341000709, PVN maksātāja reģ. Nr. 90000068977, tās \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**personā, kurš rīkojas, pamatojoties uz \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, turpmāk – **IZNOMĀTĀJS**, no vienas puses, un

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** vienotais reģistrācijas Nr.­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ turpmāk – **NOMNIEKS**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ personā, kurš rīkojas saskaņā ar \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, no otras puses,

turpmāk abi kopā un atsevišķi saukti – Puse vai Puses, noslēdz līgumu, turpmāk tekstā – Līgums, par sekojošo:

1. **LĪGUMA PRIEKŠMETS**
   1. IZNOMĀTĀJS nodod, bet NOMNIEKS pieņem nomā par maksu:
      1. piecu stāvu ēku **Viskaļu ielā 48, Rīgā,** ēkaskadastra apzīmējums 0100 085 0021 015, ar kopējo platību – 8693.9 kv.m (turpmāk - Ēka);
      2. Zemes vienību ar kopējo platību 8000 kv.m, uz kura atrodas Līguma 1.1.1.punktā minētā Ēka, un kura robežas noteiktas Līguma pielikumā Nr.1 norādītajā plānā (turpmāk - Zemes gabals), viss kopā saukts - Īpašums.
   2. IZNOMĀTĀJS nodod telpas NOMNIEKAM īres dzīvokļu (dienesta viesnīcas) ierīkošanai, par primāro nosakot īres dzīvokļu izveidošanu studentu vajadzībām.
   3. NOMNIEKS apņemas patstāvīgi un uz sava rēķina saņemt visus nepieciešamos saskaņojumus un atļaujas un citus nepieciešamos administratīvos aktus, lai varētu izmantot telpas Līguma 1.2.punktā norādītajiem mērķiem.
   4. Ņemot vērā to, ka NOMNIEKS ir ieguvis nomas tiesības uz Īpašumu kļūstot par izsoles, kas rīkota par īpašuma Viskaļu ielā 48, Rīgā, nomu, uzvarētāju, NOMNIEKAM ir saistoši visi minētās izsoles noteikumi, kā arī izsoles gaitā sniegtais piedāvājums IZNOMĀTĀJAM.
   5. Puses atzīst, ka pirms uzsākt izmantot Īpašumu Līguma 1.2.punktā paredzētajam mērķim NOMNIEKAM ir jāveic ar Īpašuma remontu (renovāciju) un labiekārtošanu saistīti būvdarbi, un vienojas, ka NOMNIEKA ieguldījumu apmērs Īpašuma remontā (renovācijā) un labiekārtošanā nebūs mazāks par EUR 750 000 (septiņi simti piecdesmit tūkstoši eiro). Puses vienojas, ka Īpašuma remonta (renovācijas) būvdarbu projekta dokumentācijas (turpmāk tekstā saukta – Projekta dokumentācija) sagatavošanu un saskaņošanu Latvijas Republikas būvniecību reglamentējošo tiesību aktos noteiktajā kārtībā veic NOMNIEKS.
   6. Puses atzīst un vienojas, ka visas IZNOMĀTĀJA saskaņotās būvdarbu izmaksas, kas iekļautas NOMNIEKA iesniegtajās būvdarbu tāmēs, tiks uzskatītas par IZNOMĀTĀJA Īpašuma labā taisītiem nepieciešamiem un derīgiem izdevumiem.
2. **MAKSĀJUMU KĀRTĪBA**

2.1. Īpašuma nomas maksu (turpmāk tekstā saukta Nomas maksa) Puses nosaka saskaņā ar LR Ministru kabineta 2010.gada 08.jūnija noteikumiem Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” un ar RTU Senāta 21.11.2016. lēmumu (Senāta sēdes protokollēmums Nr.604) apstiprinātās kārtības „RTU piederošā, tās valdījumā vai lietojumā esošā valsts nekustamā īpašuma iznomāšanas kārtība” nosacījumiem un 31.01.2017. nomas tiesību izsoles rezultātiem.

* 1. Par līguma 1.1. punktā noteiktā Īpašuma lietošanu NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM šādu Nomas maksu:
     1. par Ēkas lietošanu: EUR \_\_\_ mēnesī, par 1 (vienu) iznomātās ēkas, tajā skaitā, ēkā esošo koplietošanas telpu kvadrātmetru, kas kopā par visu ēku ir EUR \_\_\_\_\_\_\_ vienā kalendārajā mēnesī.Ēkas Nomas platība neatkarīgi no Ēkā veiktajiem remonta (renovācijas) darbiem un to rezultātā faktiski iegūtās lietderīgās platības saglabāsies Līguma 1.1.1.punktā noteiktajā apmērā.
     2. par Zemes gabala lietošanu: saskaņā ar LR MK 30.10.2007. noteikumu Nr.735 „Par publiskas personas zemes nomu” 7.2. un 7.1 punktiem 1,5% apmērā gadā no Zemes gabala kadastrālās vērtības.
  2. Maksu par iznomātā Īpašuma apkuri, atkritumu izvešanu, elektroenerģiju Nomnieks slēdz līgumu ar attiecīgā pakalpojuma sniedzēju. Par ūdeni un kanalizācijas pakalpojumiem – pēc faktiski patērētā (skaitītāja rādījumi) plus 10% no ikmēneša maksājuma par komunikāciju apkalpošanu – NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM saskaņā ar piesūtītajiem rēķiniem līdz kārtējā mēneša 20. (divdesmitajam) datumam ar pārskaitījumu uz IZNOMĀTĀJA piesūtītajos rēķinos norādīto bankas kontu.
     1. Puses vienojas, ka tās var vienoties arī par citu šī Līguma 1.3.punktā noteikto maksāšanas kārtību.
     2. Jebkurā gadījumā, ja NOMNIEKS nav apmaksājis komunālos pakalpojumus pilnībā, IZNOMĀTĀJS brīdinot vienu nedēļu iepriekš, ir tiesīgs pārtraukt komunālo pakalpojumu saņemšanu iznomātajās telpās. Komunālo pakalpojumu saņemšana tiek atjaunota tikai pēc pilnīgas parāda un atvienošanas - pievienošanas izmaksu segšanas.
  3. Par zemes gabala lietošanu NOMNIEKS maksā nomas maksu reizi gadā līdz katra kalendārā gada 1.martam saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izstādītu rēķinu, kas tiek nosūtīts NOMNIEKAM saskaņā ar šajā Līgumā noteikto rēķinu nosūtīšanas kārtību.
  4. Nomas maksas rēķinus normatīvajos aktos noteiktā kārtībā IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs sagatavot, parakstīt ar elektronisko parakstu un nosūtīt NOMNIEKAM elektroniski. Rēķini ir nosūtāmi uz šādu NOMNIEKA e-pasta adresi: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. IZNOMĀTĀJS nav atbildīgs, ja norādītā e-pasta adrese nedarbojas, ir anulēta, nepareizi norādīta vai NOMNIEKS nesaglabā saņemto rēķinu kā elektronisko dokumentu.
  5. NOMNIEKS apņemas informēt IZNOMĀTĀJU par grāmatvedības un kontaktinformācijas izmaiņām, nosūtot informāciju uz elektroniskā pasta adresi: [ipasumi@rtu.lv](mailto:ipasumi@rtu.lv).
  6. Papildus līguma 1.2. un 1.3.punktos noteiktajiem maksājumiem NOMNIEKS maksā nekustamā īpašuma nodokli, kā arī citus Pušu rakstveidā saskaņotus maksājumus, kas IZNOMĀTAJAM saskaņā ar spēkā esošajiem tiesību aktiem būtu jāmaksā kā Īpašuma īpašniekam. To apmērus IZNOMĀTĀJS norāda nomas maksas rēķinā, pievienojot pie nomas pamatmaksas;
  7. Visi līgumā noteiktie maksājumi tiek uzskatīti par saņemtiem brīdī, kad tie ir ieskaitīti IZNOMĀTĀJA norādītajā bankas norēķinu kontā.
  8. Norēķinos tiek piemērota attiecīgajā periodā spēkā esošā PVN likme. Ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek mainīta PVN likme, nomas maksa ar PVN tiek grozīta atbilstoši PVN likmes izmaiņām bez atsevišķas Pušu vienošanās, par pamatu ņemot nomas maksu bez PVN, kas paliek nemainīga, un jauno nodokļa likmi.
  9. Puses vienojas, ka tā kā Īpašumam ir nepieciešams veikt remontdarbus šajā Līgumā 1.5.punktā noteiktajā apmērā, tad pēc šajā Līgumā 3.4.punktā minētā termiņa iestāšanās un visu Līguma saistību izpildes no NOMNIEKA puses atbilstoši Līgumam līdz Līgumā 3.4.punktā minētajam termiņam, IZNOMĀTĀJS apņemas par remontdarbos veikto ieguldījumu summu, kas nav lielāka kā EUR 88 416,96, kompensēt NOMNIEKAM, attiecīgi samazinot ikmēneša nomas maksājumus par 50 %, līdz brīdim, kad šajā Līguma punktā minētā atlīdzināmā ieguldījumu summa tiek kompensēta pilnā apmērā. Kompensējamā ieguldījumu summa tiek aprēķināta ņemot par pamatu ikmēneša nomas maksājumu summu, kā arī termiņu, līdz kuram NOMNIEKS nodod Īpašumu ekspluatācijā Latvijas Republikas spēkā esošajos tiesību aktos noteiktā kārtībā gan atbildīgām institūcijām, gan arī IZNOMĀTĀJAM. Jebkurā gadījumā NOMNIEKAM un nomas maksas samazinājumam ir saistošs šajā Līgumā 3.4.punktā minētais termiņš.
  10. Ne vēlāk kā Līguma 3.4.punktā noteiktā termiņā NOMNIEKS apņemas iemaksāt IZNOMĀTĀJA norādītā bankas kontā drošības naudu divu mēnešu nomas maksas apmērā. Iemaksātā drošības nauda kalpo kā nodrošinājums NOMNIEKA saistību pienācīgai izpildei, kas izriet no šī Līguma. Puses vienojas, ka gadījumā, ja IZNOMĀTĀJS nepilda savas no Līguma izrietošas maksāšanas saistības, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības segt NOMNIEKA parādu no drošības naudas, bet Nomniekam ir pienākums papildināt IZNOMĀTĀJA rīcībā esošās drošības naudas iemaksu līdz šajā Līguma punktā augstāk noteiktās drošības naudas apmēram, iemaksājot to IZNOMĀTĀJA norādītā bankas kontā.
  11. Reizi gadā nomas maksa par Ēkas lietošanu var tikt pārskatīta. Pamats Ēkas nomas maksas pārskatīšanai ir patērētāju cenu indeksa (patēriņa cenu pārmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu jeb gada inflācijas), ko publicē par valsts statistikas organizāciju atbildīga Latvijas Republikas iestāde (Līguma parakstīšanas dienā tā ir Latvijas Centrālā statistikas pārvalde), pieaugums. Ēkas Nomas maksas procentuālais pieaugums, kas nevar pārsniegt patēriņa cenu indeksa procentuālo pieaugumu, stājas spēkā trīsdesmit (30) dienu laikā no dienas, kad NOMNIEKS ir saņēmis IZNOMĀTĀJA rakstisku paziņojumu, vai arī trīsdesmit (30) dienu laikā no paziņojuma nosūtīšanas dienas, ja paziņojums ir nosūtīts atbilstoši Līguma noteikumiem, bet NOMNIEKS to nesaņem. Lai Nomas maksas palielinājums būtu spēkā nav nepieciešams noformēt rakstisku vienošanos par grozījumiem vai papildinājumiem Līgumā un tā pielikumos. Nomas maksas palielinājumu pamato ar oficiālo statistikas informāciju, ko publicē augstāk norādītā atbildīgā Latvijas Republikas iestāde.

1. **NOMAS LĪGUMĀ NOTEIKTIE TERMIŅI**
   1. Līgums ir noslēgts 2017. gada \_\_\_\_\_, un ir spēkā 12 (divpadsmit) gadus.
   2. Līguma termiņu var pagarināt, Pusēm rakstiski vienojoties.
   3. Puses vienojas, ka NOMNIEKAM Īpašumā veicamo būvdarbu Projekta dokumentācija jāsagatavo un jāiesniedz saskaņošanai IZNOMĀTĀJAM ne vēlāk kā 6 (sešu) mēnešu laikā pēc Līguma noslēgšanas.
   4. NOMNIEKAM ir pienākums pabeigt Īpašumā visus saskaņotos būvdarbus un nodot būvobjektu ekspluatācijā Latvijas Republikas spēkā esošajos tiesību aktos noteiktā kārtībā gan atbildīgām institūcijām, gan arī IZNOMĀTĀJAM ne vēlāk kā 18 (astoņpadsmit) mēnešu laikā no Līguma parakstīšanas dienas, izņemot, ja vien Puses rakstiski objektīvu apstākļu dēļ nebūs vienojušās pagarināt šo termiņu.
   5. NOMNIEKAM ir jāuzsāk ekspluatēt Īpašums atbilstoši Līguma 1.2.punktā noteiktajam mērķim ne vēlāk kā 2 (divu) gadu laikā no Līguma noslēgšanas dienas.
2. **NOMNIEKA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI**
   1. Veikt Īpašuma un Īpašuma īpašnieka civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu 15 (piecpadsmit) darbadienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas un turpmāk Līguma darbības laikā ik gadu. Apdrošinot Īpašumu, par Īpašuma atjaunošanas vērtības, kas noteikta vadoties no Īpašuma vērtības Līguma noslēgšanas brīdī, saņēmēju nosakāms IZNOMĀTĀJS, bet par Īpašuma labā veikto ieguldījumu, kas saskaņoti ar IZNOMĀTĀJU Līgumā paredzētajā kārtībā saņēmēju NOMNIEKS. Par Īpašuma īpašnieka civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas atlīdzības saņēmēju ir nosakāms IZNOMĀTĀJS.
   2. Īpašumu izmantot tikai mērķim, kāds ir noteikts Līguma 1.2.punktā.
   3. Veikt visus maksājumus Līgumā noteiktā kārtībā un apmērā.
   4. Saudzīgi izturēties pret Īpašumu un Zemes gabalu, ievērojot citu, Īpašumam pieguļošo īpašumu tiesības un intereses.
   5. Viesnīcas un / vai īres dzīvokļu mājas darbības uzsākšanas laiks – 2 gadi pēc nomas līguma noslēgšanas.
   6. Par saviem līdzekļiem Līgumā noteiktajos termiņos veikt ar Īpašuma remontu (renovāciju) saistītos būvdarbus un uzturēt to labā kārtībā visā Līguma darbības laikā, pieļaujot Īpašuma dabīgo nolietojumu
   7. NOMNIEKS ne vēlāk kā 15 (piecpadsmit dienas) pēc Līguma parakstīšanas iesniedz IZNOMĀTĀJAM Latvijas Republikā vai citā Eiropas Savienības vai Eiropas ekonomiskās zonas dalībvalstī reģistrētas bankas vai apdrošināšanas sabiedrības, kas Latvijas Republikas normatīvajos tiesību aktos noteiktajā kārtībā ir uzsākusi pakalpojumu sniegšanu Latvijas Republikas teritorijā, spēkā esošu neatsaucamu Līgumā paredzēto būvdarbu izpildes Līguma 3.4.punktā norādītajā termiņā nodrošinājumu - garantiju/apdrošināšanas polisi EUR 65`000 (sešdesmit pieci tūkstoši eiro, 00 centi) apmērā, ievērojot šādus noteikumus:
      1. Garantija iesniedzams kā atsevišķs dokuments;
      2. Garantija spēkā ne vēlāk kā Līguma noslēgšanas dienā. Līguma izpildes garantijai ir jābūt spēkā līdz šajā Līgumā 3.5.punktā noteiktajam termiņam;
      3. Līguma izpildes garantiju ir iespējams dalīt termiņos, taču NOMNIEKAM jānodrošina, ka ne mazāk kā 28 (divdesmit astoņas) dienas pirms garantijas beigām NOMNIEKAM jāiesniedz jauna garantija, nodrošinot līguma izpildes nodrošinājuma spēkā esamības nepārtrauktību;
      4. Puses vienojas, ka Līguma izpildes garantijā norādītā naudas summas izmaksas nosacījums ir ja Nomnieks nomas līgumā paredzētā kārtībā un termiņā nepabeidz (vai pamet) Īpašuma remontdarbus (Līguma 3.3., 3.4., 3.5.punts) un nav vienojies ar Iznomātāju par līguma termiņa pagarinājumu.
   8. Neizdarīt ēkas rekonstrukciju vai pārbūvi, neveikt nekādus uzlabojumus, pārveidojumus vai izmaiņas inženiertehnisko tīklu un ierīču konstrukcijā bez iepriekšējas IZNOMĀTĀJA un attiecīgo valsts iestāžu vai pašvaldības un citu kompetentu iestāžu rakstiskas piekrišanas.
   9. Lietot Īpašumu atbilstoši Līgumam, tā pamatuzdevumiem un tehniskajiem noteikumiem, uzturēt nomā saņemtās Ēkas telpas sanitārajos un ugunsdrošības noteikumos paredzētajā kārtībā, stingri ievērojot Ēkas ekspluatācijas noteikumus, kā arī atbildēt par tajā atrodošos elektroiekārtu un citu inženiertehnisko tīklu un ierīču saglabāšanu, ekspluatāciju un drošības tehnikas noteikumu ievērošanu, kā arī novērst bojājumus. Avārijas gadījumā NOMNIEKS apņemas nekavējoties informēt IZNOMĀTĀJU un veikt visus iespējamos pasākumus avārijas seku novēršanai un/ vai likvidācijai.
   10. Būt pilnīgi materiāli atbildīgam par nomā saņemtā Īpašuma un komunikāciju uzturēšanu kārtībā un saglabāšanu, pieļaujot vienīgi dabisku to nolietošanās pakāpi.
   11. Nodot IZNOMĀTĀJAM Īpašumu ar abpusēji parakstītu aktu. Īpašumā veiktie uzlabojumi pāriet IZNOMĀTĀJA īpašumā bez atlīdzības, ja vien neiestājas Līguma 7.4. un 7.6. punktos minētie apstākļi
   12. Atbrīvot Īpašumu 1 (viena) mēneša laikā pēc Līguma darbības termiņa izbeigšanās vai arī no Līguma izbeigšanas brīža. Ja 1 (viena) mēneša laikā pēc Līguma darbības termiņa izbeigšanās NOMNIEKS nav atbrīvojis Īpašumu , tajās atstāto mantu Puses uzskatīs par bezsaimnieka mantu un IZNOMĀTĀJS būs tiesīgs rīkoties ar tām pēc saviem uzskatiem.
   13. Ja 1 (viena) mēneša laikā pēc Līguma darbības termiņa beigām NOMNIEKS nav atbrīvojis Īpašumu, IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs aprēķināt un NOMNIEKS maksā līgumsodu trīskāršas mēneša nomas maksas apmērā.
   14. Pēc remontdarbu pabeigšanas un ēkas nodošanas ekspluatācijā NOMNIEKS ir tiesīgs nodot atsevišķas telpas Īpašumā juridisku vai fizisku personu lietošanā (īrē, apakšnomā) bez iepriekšējas saskaņošanas ar IZNOMĀTĀJU. NOMNIEKS ir materiāli atbildīgs par Īpašumu visā šī Līguma darbības laikā.
   15. Atstājot Īpašumu sakarā ar Līguma izbeigšanos vai Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, NOMNIEKAM ir tiesības paņemt līdzi tikai viņam piederošo mantu un tikai tos Īpašuma uzlabojumus, ko var atdalīt bez Īpašuma ārējā izskata un tehniskā stāvokļa bojāšanas.
   16. NOMNIEKS apņemas atlīdzināt zaudējumus, kas var tikt nodarīti IZNOMĀTĀJAM un ēkā esošajām trešajām personām NOMNIEKA darbinieku vai personu, t.sk., klientu, kuri atrodas izīrētajās telpās, darbības/bezdarbības dēļ.
   17. Ja NOMNIEKS kādu Ēkas vai Zemes gabala apsaimniekošanas darbu neveic vajadzīgā apmērā, kvalitātē vai savlaicīgi, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības norādīt uz šo nepilnību; ja NOMNIEKS nereaģē uz IZNOMĀTĀJA pamatotām prasībām, tad IZNOMĀTĀJS veic attiecīgo darbu un rēķinu nosūta NOMNIEKAM apmaksai, bet NOMNIEKS to apmaksā rēķinā norādītajā kārtībā, termiņā un apjomā.
   18. NOMNIEKAM ir pienākums ņemt vērā IZNOMĀTĀJA Līguma 5.3.punktā noteiktā kārtībā izteiktus iebildumus par Projekta dokumentāciju un būvdarbu izmaksu tāmi un veikt tajos atbilstošus grozījumus. .Iebildumi tiks uzskatīti par pamatotiem, ja strīdus gadījumā par tādiem tos būs atzinis Pušu izvirzīts neatkarīgs būveksperts.
   19. Gadījumā, ja īpašuma remontdarbus veiks NOMNIEKA pieaicināts būvuzņēmējs, tad NOMNIEKAM ir pienākums iekļaut Būvuzņēmuma līgumā nosacījumus, kas atļauj IZNOMĀTĀJAM piedalīties Īpašuma remontdarbu kontroles gaitā atbilstoši šī Līguma nosacījumiem. NOMNIEKAM ir pienākums iesniegt un saskaņot Būvuzņēmuma līgumu IZNOMĀTĀJAM. Jebkurā gadījumā visas izmaksas par īpašuma remontdarbiem saskaņā ar šo Līgumu, kā arī visus papildus maksājumus par veicamajiem būvdarbiem Īpašumā pilnā apmērā sedz NOMNIEKS no saviem līdzekļiem.
3. **IZNOMĀTĀJA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI**
   1. IZNOMĀTĀJAM ir pienākums nodot NOMNIEKAM nomā Īpašumu ar nodošanas - pieņemšanas aktu, norādot tajā Ēkas un Zemes gabala stāvokli. Nodošanas – pieņemšanas aktu un kadastrālās uzmērīšanas (inventarizācijas) plāna izkopējumu paraksta abas Puses, tie ir pievienojami Līgumam kā pielikumi un ir Līguma neatņemamas sastāvdaļas.
   2. Līguma termiņam beidzoties, IZNOMĀTĀJAM ir pienākums pieņemt no NOMNIEKA Īpašumu ar nodošanas - pieņemšanas aktu, un, ja Īpašuma nodošanas brīdī IZNOMĀTĀJAM nav pretenziju pret tā stāvokli, parakstīt to.
   3. IZNOMĀTĀJAM ir pienākums:
      1. ne vēlāk kā 2 (divu) kalendāro nedēļu laikā no saņemšanas brīža pārbaudīt NOMNIEKA izstrādāto un IZNOMĀTĀJAM iesniegto Projekta dokumentāciju, iebildumu gadījumā iesniedzot NOMNIEKAM rakstveida paskaidrojumus attiecībā uz saskaņojuma atteikuma iemesliem un konkrētas Projekta dokumentācijas saskaņošanai izvirzītās prasības. Ja IZNOMĀTĀJAM ir iebildumi minētajā Dokumentācijā, NOMNIEKAM tie ir saistoši, un pēc iespējas īsākā termiņā, bet ne vēlāk kā vienas nedēļas laikā NOMNIEKAM ir jāiesniedz IZNOMĀTĀJAM saskaņošanai izlabota Dokumentācija īpašuma remontam;
      2. ne vēlāk kā 2 (divu) kalendāro nedēļu laikā pārbaudīt būvdarbu izmaksu (NOMNIEKA ieguldījumu) tāmi, kuru NOMNIEKS sagatavojis atbilstoši Līguma 5.3.1.punktā noteiktajā kārtībā saskaņotajai Projekta dokumentācijai, pamatotu iebildumu gadījumā iesniedzot NOMNIEKAM rakstveida paskaidrojumus un konkrētas būvdarbu izmaksu tāmes saskaņošanai izvirzītās prasības.
   4. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības iepriekš saskaņotā laikā pārbaudīt Īpašuma remontdarbus un ekspluatāciju, pieaicinot NOMNIEKA pārstāvi, veikt Īpašuma vispārēju apskati saistībā ar Līguma noteikumu izpildi, kā arī veikt telpu un nepieciešamo remontu tehnisko inspekciju, ārkārtēju apstākļu gadījumā iekļūt Īpašumā bez iepriekšēja brīdinājuma;
   5. pārtraukt līgumu saskaņā ar līguma noteikumiem un LR tiesību aktiem vai izmantot aizturēšanas tiesības, iepriekš sastādot aktu par Īpašumā esošo NOMNIEKA īpašumu, ja divus mēnešus pēc kārtas NOMNIEKS nav veicis ar līgumu noteiktos maksājumus pilnā apmērā un Puses nav papildus vienojušās par līguma grozījumiem vai papildinājumiem;
   6. pieprasīt no NOMNIEKA novērst visas tās izmaiņas un papildinājumus Īpašumā, kas ir izdarīti bez IZNOMĀTĀJA rakstveida atļaujas.
   7. IZNOMĀTĀJS nav atbildīgs par pārtraukumiem apgādē ar elektroenerģiju, gāzi, apkuri, ūdeni, sakariem tīklā, ja tie nav IZNOMĀTĀJA pārziņā.
   8. IZNOMĀTĀJA pienākums ir ne vēlāk kā 10 darba dienu laikā no attiecīga NOMNIEKA pieprasījuma saņemšanas nozīmēt personu, kas IZNOMĀTĀJA vārdā saskaņo Īpašumā nepieciešamo būvdarbu projektēšanas uzdevumu, kā arī nepieciešamības gadījumā piedalās projektēšanas sapulcēs.
4. **GARANTIJAS**
   1. Gadījumā, ja NOMNIEKS pilda visas Līgumā noteiktās saistības, IZNOMĀTĀJS garantē NOMNIEKAM Īpašuma lietošanu bez traucējuma no IZNOMĀTĀJA puses.
   2. NOMNIEKS garantē, ka Īpašums tiks izmantots Līgumā noteiktajam mērķim un, ja Īpašumam NOMNIEKA vai ar viņu saistīto personu, t.sk., klientu, apmeklētāju, darbības rezultātā tiek radīti bojājumi vai postījumi, uz sava rēķina novērst bojājumus un postījumus un segt radušos zaudējumus pilnā apjomā.
   3. NOMNIEKS apņemas ievērot visus šajā Līgumā noteiktos termiņus, kā arī saprātīgā termiņā iesniegt IZNOMĀTĀJAM šajā Līgumā paredzēto būvdarbu izpildes nodrošinājumu un apdrošināšanas polises.
5. **LĪGUMA GROZĪŠANAS, PAPILDINĀŠANAS UN IZBEIGŠANAS KĀRTĪBA**
   1. Visi grozījumi un papildinājumi Līgumam ir spēkā un ir Līguma neatņemamas sastāvdaļas, ja tos parakstījušai abas Puses.
   2. Līgumu var izbeigt pirms Līguma darbības termiņa beigām Pusēm rakstveidā vienojoties.
   3. IZNOMĀTĀJS vienpusēji bez otras Puses piekrišanas var izbeigt Līgumu pirmstermiņa, par ko paziņo NOMNIEKAM rakstiski, neatlīdzinot zaudējumus un ieguldījumus, ja NOMNIEKS ir pieļāvis šādus Līguma pārkāpumus un nav novērsis tos IZNOMĀTĀJA noteiktajā termiņā, kas nebūs mazāks par 15 (piecpadsmit) kalendārajām dienām, pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma saņemšanas:
      1. lieto Īpašumu neatbilstoši Līgumā noteiktajam mērķiem;
      2. apzināti vai rupjas neuzmanības dēļ pasliktina Īpašuma stāvokli;
      3. Īpašumā patvaļīgi veicis rekonstrukciju vai pārveidošanu, kas ir pretrunā ar Līgumu un normatīvo aktu prasībām;
      4. nodevis visu Īpašumu kopumā apakšnomā;
      5. tiek pasludināts par maksātnespējīgu, vai arī ilgāk par 30 dienām (trīsdesmit dienām) nav veicis līgumā noteiktos maksājumus daļēji vai pilnībā;
      6. neizpilda apdrošināšanas līguma vai Līguma 4.1. punkta noteikumus;
      7. pārkāpj vai nepilda Līguma 3.3., 3.4., 3.5., 4.5., 4.6., un 4.7. punktā noteikto;
      8. kā arī ja NOMNIEKA darbība apdraud un/vai grauj IZNOMĀTĀJA prestižu, labo slavu un vārdu, ja šāds pārkāpums ir pieļauts/noticis ne vēlāk kā gada laikā pirms datuma, kad IZNOMĀTĀJS prasa Līguma pirmstermiņa izbeigšanu minētā iemesla dēļ.
   4. Ja IZNOMĀTĀJAM rodas nepieciešamība lietu pašam lietot administratīvo, studiju, sporta un kultūras, pētniecības un zinātnes, inovāciju un tehnoloģiju pārneses procesu nodrošināšanai vai citu IZNOMĀTĀJAM ar likumu noteikto funkciju un IZNOMĀTĀJA darbībai būtisku mērķu realizācijai vai tiesību aktos noteikto, IZNOMĀTĀJA kompetencei atbilstošu funkciju veikšanai, IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no līguma pirms termiņa, neatlīdzinot NOMNIEKA zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, 6 (sešus) mēnešus iepriekš brīdinot par to NOMNIEKU.
   5. NOMNIEKAM ir tiesības prasīt Līguma pirmstermiņa izbeigšanu gadījumos, ko tieši paredz LR tiesību akti, jebkurā gadījumā brīdinot par to IZNOMĀTĀJU vienu mēnesi iepriekš. Šādā gadījumā NOMNIEKA veiktie ieguldījumi īpašumā netiek kompensēti.
   6. Ja nomas līgums tiek izbeigts IZNOMĀTĀJA vainas dēļ (Līguma 7.4.punkts), un NOMNIEKS ir ievērojis šajā Līgumā noteiktos termiņus, tad IZNOMĀTĀJS apņemas kompensēt NOMNIEKAM tā veiktos derīgos un nepieciešamos ieguldījumus īpašumā proporcionāli izmantotajam Nomas laikam, ar nosacījumu, ka minētos ieguldījumus IZNOMĀTĀJS ir saskaņojis (akceptējis), piemērojot ieguldījumu amortizāciju, attiecīgi sadalot akceptēto veikto ieguldījumu summu 120 daļās un ievērojot pagājušo nomas termiņu, kompensējot ieguldījumus par atlikušajiem, neizmantotajiem nomas mēnešiem. Gadījumā ja nomas līgums tiek lauzts šajā punktā noteiktajā gadījumā divu gadu laikā no šī Līguma parakstīšanas jautājums par ieguldījumu kompensāciju ir atsevišķu pusēm atrunājams, ievērojot reālo nepieciešamo un derīgo ieguldījumu apmēru. Strīdus gadījumā ieguldījumu apmēru nosaka pušu saskaņots pieaicināts eksperts.
6. **ĪPAŠIE NOTEIKUMI**
   1. Iznomātājs apņemas apdrošināt Īpašumu iegādājoties standarta apdrošināšanas polisi.
   2. Nomnieks apdrošina savu inventāru, iekārtas un citu mantu, kas atrodas Īpašumā, kā arī iegādājas un iesniedz Iznomātājam visā nomas periodā derīgu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polisi pret trešo pušu zaudējumiem, lai segtu visus iespējamos riskus, ko var radīt Nomnieka inventārs, iekārtas vai darbība (bezdarbība). Civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polisei jābūt ar atbildības limitu nemazāku par 100 000 (viens simts tūkstoši) EUR. Ja apdrošinātājs ir veicis izmaksas pēc jebkuras no polisēm, Nomniekam nekavējoties ir jāatjauno apdrošinājuma summa. Līguma parakstīšanas brīdī NOMNIEKS ir iepazinies ar Īpašuma un tā inženiertehnisko tīklu stāvokli, kā arī ar Īpašuma apgrūtinājumiem.
   3. Iznomātās telpas NOMNIEKS nevar privatizēt vai iegūt savā īpašumā bez īpašas vienošanās ar IZNOMĀTĀJU.
   4. Puses nosaka, ka Līguma darbības izbeigšanās (neatkarīgi no izbeigšanas termiņa un iemesla), nenozīmē, ka spēku zaudē tie Līguma noteikumi un nosacījumi (ieskaitot līgumsoda samaksas un ieguldījumu atlīdzināšanas pienākumu), kuri Līgumā ir paredzēti Līguma izbeigšanas gadījumam. Šie Līguma noteikumi un nosacījumi paliek NOMNIEKAM un IZNOMĀTĀJAM saistoši līdz pilnīgai to izpildei.
   5. Puses vienojas 14 (četrpadsmit) kalendāro dienu laikā no šī Līguma noslēgšanas parakstīt nostiprinājuma lūgumu Zemesgrāmatai un veikt visas citas darbības, kas nepieciešamas šī Līguma reģistrācijai Zemesgrāmatā. Visus izdevumus saistībā ar Līguma reģistrāciju Zemesgrāmatā sedz NOMNIEKS. Divdesmit vienas (21) dienas laikā pēc šā Līguma 3.1.punktā noteiktā termiņa izbeigšanās , NOMNIEKS nokārto nepieciešamās formalitātes visu ierakstu par šo Līgumu un tā papildinājumiem (ja tādi ir) dzēšanai no Zemesgrāmatas, kā arī piecu darba dienu laikā pēc Līguma izbeigšanās dienas paraksta nostiprinājuma lūgumu minēto ierakstu dzēšanai no Zemesgrāmatas. Ja minētie ieraksti netiek dzēsti trīs nedēļu laikā pēc Līguma izbeigšanas dienas, NOMNIEKS IZNOMĀTĀJAM maksā līgumsodu 100 eiro apmērā par katru nokavēto dienu, ja vien ierakstu dzēšana nekavējas IZNOMĀTĀJA vai valsts institūcijas darbības vai bezdarbības dēļ.
   6. Puses vienojas, ka gadījumā ja Līgums tiek lauzts saskaņā uz šī Līguma 7.3.punktā noteiktiem pamatiem, tad Nomnieks pilnvaro un Iznomātājs ir tiesīgs parakstīt vienpusēju nostiprinājuma lūgumu Zemesgrāmatai par atzīmes (ieraksta) par Līguma reģistrāciju dzēšanai no Zemesgrāmatas.
   7. Puses vienojas, ka gadījumā, ja NOMNIEKS neievēro šajā Līgumā 3.4. un 3.5. punktos noteiktos termiņus, un par termiņa kavējuma iemeslu nav bijis IZNOMĀTĀJA nepamatots projekta dokumentācijas un/vai būvdarbu izmaksu tāmes saskaņošanas atteikums, IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs lauzt šo Līgumu, kā arī izmantot Līguma 4.7.punktā noteikto būvdarbu izpildes nodrošinājumu. Šādā gadījumā NOMNIEKAM nav tiesību no IZNOMĀTĀJA prasīt jebkādu zaudējumu vai izdevumu kompensāciju.
   8. Katrai Pusei 10 (desmit) darba dienu laikā no saņemšanas dienas, ja Līgumā nav noteikts garāks vai īsāks termiņš, ir jāatbild uz otras Puses korespondenci, sniedzot rakstiskas atbildes par šī Līguma izpildes jautājumiem. Visi paziņojumi, lūgumi un cita veida saziņa saistībā ar šo Līgumu ir rakstiska un uzskatāma par nodotu, ja piegādāta ar kurjeru vai pa pastu apdrošinātā sūtījumā uz Puses – adresāta juridisko adresi, vai uz citu adresi, ko adresāts var nosaukt, paziņojot par to otrai Pusei rakstiski. Puses vienojas, ka elektroniskā pasta saziņa viena otrai ir saistoša gadījumā, ja saziņai no IZNOMĀTĀJA puses tiek izmantota elektroniskā pasta adrese [ipasumi@rtu.lv](mailto:ipasumi@rtu.lv) , savukārt no NOMNIEKA puses tiek izmantota elektroniskā pasta adrese \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Paziņojums, kas nosūtīts uz attiecīgo e-pastu līdz plkst. 16-00 (ieskaitot) skaitās saņemts nosūtīšanas dienā. Paziņojums, kas nosūtīts uz attiecīgo e-pastu pēc plkst. 16.00 skaitās saņemts nākamajā dienā pēc nosūtīšanas dienas. Puses 5 (piecu) darba dienu laikā informē viena otru par juridiskās adreses vai faktiskās atrašanās vietas, elektroniskās pasta adreses, bankas kontu vai citu rekvizītu maiņu.
   9. Līgums stājas spēkā pēc tā apstiprināšanas RTU Senātā.
7. **STRĪDU ATRISINĀŠANA UN PUŠU ATBILDĪBA**
   1. Pušu strīdi Līguma ietvaros tiek izskatīti, savstarpēji vienojoties, pārrunu ceļā, bet, ja nevar vienoties - tiesas ceļā, saskaņā ar tiesību aktiem.
   2. Ja NOMNIEKS pēc Līguma termiņa beigām neatbrīvo Īpašumu līgumā noteiktā kārtībā un termiņā un starp IZNOMĀTĀJU un NOMNIEKU nav rakstiskas vienošanās pagarināt Līguma darbības laiku, tad par katru nokavēto dienu NOMNIEKS maksā līgumsodu saskaņā līguma 4.13.punktā noteikto. Šāds nomas attiecību turpinājums nav uzskatāms par Līguma pagarinājumu.
   3. Ja NOMNIEKS kavē rēķinu apmaksas termiņus un apmērus, kas noteikti līguma 2.sadaļā “MAKSĀJUMU KĀRTĪBA” tad maksā IZNOMĀTĀJAM kavējuma procentus 0.5% apmērā no nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu.

Līgums ir sastādīts uz 8 (astoņām) lappusēm, četros eksemplāros, katra Puse saņem vienu, viens eksemplārs – iesniegšanai zemesgrāmatā, viens – RTU Senātā. Līgumam ir viens pielikums – Zemes gabala plāns.

**10. PUŠU REKVIZĪTI**

# IZNOMĀTĀJS: NOMNIEKS:

# Rīgas Tehniskā universitāte \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Rīgā, Kaļķu ielā 1, LV -1658 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Reģistrācijas Nr. 3341000709 Vienotais reģ. Nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

PVN Nr. 90000068977 PVN Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

AS SEB banka banka:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

UNLALV2X kods: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

LV45UNLA0050015395881 konta Nr.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ I.Eriņš \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Finanšu prorektors