

NOMAS LĪGUMS

Rīgā, 2011. gada __. _____

LATVIJAS UNIVERSITĀTE, reģ. Nr. izglītības iestāžu reģistrā: 3341000218, nodokļu maksātāja reģ. Nr.: 90000076669, adrese: Raiņa bulvāris 19, Rīga, LV-1050, kuras vārdā saskaņā ar _____ rīkojas tās _____, turpmāk tekstā - **Iznomātājs**, viena puse,

un

_____ ,
turpmāk tekstā - **Nomnieks**, otra puse, Iznomātājs un Nomnieks turpmāk tekstā kopā vai atsevišķi "**Puses**" vai "**Puse**",

ņemot vērā to, ka:

A. Iznomātājam pieder nekustamais īpašums, kas atrodas Zigfrīda Annas Meierovica bulvārī 10/12, Rīgā, kadastra Nr.0100-009-0029, kas viss sastāv no zemes gabala 1953 kvm kopplatībā un uz tā esošām būvēm: administrācijas ēkas (kadastra Nr. 0100-009-0029-001), viesnīcas (kadastra Nr. 0100-009-0029-003), šķūņa (kadastra Nr. 0100-009-0029-002), un 2 garāžām (kadastra Nr. 0100-009-0029-004, kadastra Nr. 0100-009-0029-005), turpmāk tekstā - **Nekustamais īpašums**;

B. Iznomātāja īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 1 4869;

C. Nomnieks nomas tiesības uz būvi kadastra apzīmējums: 0100-009-0029-003, kas atrodas adresē Zigfrīda Annas Meierovica bulvārī 10, Rīgā, turpmāk tekstā - **Būve** un Būvei piekritošo zemes gabala daļu, turpmāk tekstā - **Zeme** ieguvis rakstiskā izsolē. Nomas līgums, turpmāk tekstā - **Līgums** ir cieši saistīts ar noteikumiem par Būves būvniecību, t.sk. komunikāciju izbūvi un ar šim mērķim nepieciešamajām Nomnieka investīcijām;

D. Būves un Zemes kopējā vērtība, saskaņā ar Valsts zemes dienesta noteikto vērtējumu uz 2011.gada 1.janvāri ir LVL 661 949,00 (seši simti sešdesmit viens tūkstotis deviņi simti četrdesmit deviņi lati un 00 santīmi).

E. Puses vēlas nodibināt ilgtermiņa nomas attiecības, uz kuru pamata Nomnieks ir tiesīgs ievērojot normatīvo aktu un šī Līguma noteikumus, netraucēti izmantot Būvi, ierīkojot tajā viesnīcu viesu izmitināšanai, kā arī plānot un realizēt Būvē visu nepieciešamo ar to saistīto saimniecisko darbību;

F. Būve šī Līguma parakstīšanas brīdī nav izmantojama viesu izmitināšanai kā viesnīca un ar viesnīcas darbību saistītiem pakalpojumiem. Būve ir neapmierinošā stāvoklī un tajā ir nepieciešams veikt būtiskus ieguldījumus;

G. Nomnieks apņemas investēt Būves būvniecībā naudas līdzekļus, veicot Būves būvniecību atbilstoši regulējošo normatīvo aktu prasībām un Pušu noteiktajā termiņā viesnīcas pakalpojumu (funkciju) nodrošināšanai,

noslēdz šo Pusēm un to tiesību un saistību pārņēmējiem saistošu Līgumu, par zemāk minēto:

1. Līguma priekšmets

1.1. Iznomātājs nodod Nomniekam un Nomnieks pieņem atlīdzības lietošanā īpašumu, kas sastāv no:

1.1.1. Būves ar kopējo platību 2038,6 kvm, saskaņā ar aktuālās būves tehniskās inventarizācijas lietas datiem 2.pielikums;

1.1.2. Zemes 460,8 kvm platībā ar visiem tās piederumiem (Būve un Zeme kopā turpmāk tekstā - **Nomas objekts**).

Zemes robežu plāns ar tajā iezīmētām zemes robežām pievienots šim Līgumam kā 3.pielikums.

1.2.Nomas objekta platība uz šī Līguma parakstīšanas brīdi ir tikai un vienīgi informatīva, kā arī tā nekādā ziņā netiek uzskatīta par galīgu un nemainīgu (nemaināmu) Līguma darbības laikā. Nomnieks šajā Līgumā noteiktajā kārtībā veicot Nomas objekta būvniecību tā kopējo platību nevar mainīt vairāk kā par 5 % (pieciem procentiem).

1.3. Iznomātājs Nomas objektu visā tā kopumā nodod Nomniekam viesnīcas pakalpojumu nodrošināšanai un citām ar to saistītām tiesībām un pienākumiem, tostarp uzturēšanai un apsaimniekošanai. Puses vienojas, ka šajā punktā noteiktais mērķis nekādā ziņā nedrīkst ierobežot Nomnieka iespējas izmantot Nomas objektu pilnvērtīgi kā viesnīcu, kā arī nedrīkst ierobežot iespēju sniegt parastos ar viesnīcu darbību saistītos pakalpojumus — ierīkot restorānus, kafējnīcas, bārus, konferenču telpas, ierīkot viesnīcas klientu vajadzībām sporta un atpūtas telpas, SPA procedūru telpas, u.tml., lai nekādā ziņā nemazinātu Nomas objektā izveidojamās viesnīcas konkurētspēju ar citām līdzīgām viesnīcām.

1.4. Nomnieks apliecina, ka ir informēts par to, ka Nomas objektā ir šādi apgrūtinājumi:

1.4.1. Valsts akciju sabiedrības "Latvenergo" filiālei " Rīgas elektrotīkli" piederoši kabeļu tīkli 124 kvm platībā, transformatoru apakšstacija ar apgrūtinājuma platību 187 kvm;

1.4.2. piebraucamais ceļš 68 kvm platībā. Puses vienojas, ka piebraucamais ceļš, kas izveidots Nomas objektā, kā arka un norādīts zemes gabala robežu plānā, ir vienīgais iebraucamais ceļš Nekustamā īpašuma pagalmā, un ir atzīts par koplietošanas ceļu, un Nomnieks nav tiesīgs liegt Iznomātājam un/vai jebkurai trešai personai lietot šo ceļu;

1.4.3. zemes gabala teritorijā izbūvētas telekomunikācijas;

1.4.4. siltumtīklu aizsargjosla;

1.4.5. sakaru kabelis uz būves jumta;

1.4.6. Rīgas domes Informācijas tehnoloģiju centra videokamera un tās signāla pārveidošanas aparātūra, kas piestiprināta pie Nomas objekta fasādes, kā arī elektroenerģijas patēriņa kontroles skaitītājs Nomas objekta telpā Nr. 7 (telpu grupa 901), kas atrodas Nomas objekta pirmajā stāvā ;

1.4.7. sadzīves un lietus kanalizācijas novadīšana caur Nomas objekta pagrabā ierīkoto trasi.

2. Nomas objekta nodošana un nomas termiņš

2.1. Nomas objektu Iznomātājs nodod Nomniekam ar pieņemšanas – nodošanas aktu, turpmāk tekstā- **Akts**, kuru abas Puses paraksta vienlaicīgi ar Līguma parakstīšanu un kas ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.

Sastādot Aktu, Puses konstatē Nomas objekta faktisko stāvokli, kā arī Aktā uzskaita Nomas objekta piederumus un norāda Nomas objektā esošo elektrības, gāzes, ūdens, u.c. skaitītāju rādījumus.

Nomnieks parakstot Aktu un šo Līgumu apliecina, ka Nomas objekta fiziskais stāvoklis Nomniekam ir zināms un ka tam nav pretenziju un apņemas šajā sakarā necelt nekādas pretenzijas vai prasījumus pret Iznomātāju.

2.2. Nomniekam ir tiesības brīvi iekļūt Nomas objektā, veikt tajā darbus, kā arī izvietot savu mantu tikai pēc tam, kad abas Puses ir parakstījušas Aktu un Nomnieks ir samaksājis šajā Līguma 3.10.1. punktā noteikto drošības naudu.

2.3. Ievērojot to, ka Nomnieks Nomas objektam veiks nepieciešamos un derīgos izdevumus ieguldot finanšu līdzekļus Nomas objekts iznomāts Nomniekam uz 26 (divdesmit sešiem) gadiem, skaitot no šī Līguma parakstīšanas dienas, turpmāk tekstā — **Nomas termiņš**.

3. Nomas maksa, citi maksājumi un norēķinu kārtība.

3.1. Par Nomas objekta nomu Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu, turpmāk tekstā - **Nomas maksa** EUR _____ (_____ eiro un __ centi) mēnesī un pievienotās vērtības nodoklis, turpmāk tekstā — **PVN** atbilstoši piemērojamai PVN likmei.

3.1.1. papildus noteiktajai Nomas maksai Nomnieks maksā Iznomātājam valsts un pašvaldību iestāžu noteiktos maksājumus par Nomas objektu, par ko Iznomātājs saskaņā ar nodokļu administrācijas noteiktajiem maksājuma paziņojumiem Iznomātājam, piedāda Nomniekam rēķinu tā faktiskajā apmērā.

3.2 Samaksa par visiem šajā Līgumā noteiktajiem maksājumiem veicama Latvijas Republikā apgrozībā esošajā valūtā, saskaņā ar Latvijas Bankas noteikto valūtu maiņas kursu rēķina izrakstīšanas dienā.

3.3. Šī Līguma 3.1. punktā noteikto Nomas maksas maksājumu un citus Līgumā noteiktos maksājumus Nomnieks veic ik mēnesi samaksājot Nomas maksu Iznomātāja norādītajā norēķinu kontā 10 (desmit) dienu laikā pēc Iznomātāja piedādītā rēķina izsniegšanas. Ja attiecīgajā mēnesī norēķina izdarīšanas diena ir sestdiena, svētdiena vai likumā noteikta svētku diena, Nomnieks maksājumu veic ne vēlāk kā nākamajā darba dienā.

3.4. Ievērojot to, ka Nomnieks nevar saņemt no Nomas objekta ienākumus un izmantot Nomas objektu tā izmantošanas mērķim, kad Puses noslēgušas šo Līgumu, kā arī to, ka nepieciešamajiem uzlabojumiem ir jāiegulda Nomnieka investīcijas, tostarp būvprojekta saskaņošanai Nomas objekta būvniecības veikšanai un faktiskajiem Nomas objekta būvniecības darbiem ir nepieciešams kopumā vismaz 24 (divdesmit četri) mēneši pēc Līguma parakstīšanas, Puses vienojas, ka Nomas maksa, pilnā apmērā, kā tas noteikts Līguma punktā 3.1. tiek aprēķināta un Nomniekam ir pienākums to sākt maksāt ar brīdi, kad ir iestājies viens no šādiem nosacījumiem:

3.4.1. ar Iznomātāju ir pilnībā saskaņots Nomas objekta būvprojekts un ir pabeigti būvdarbi atbilstoši noteiktajām prasībām, Nomas objekts ir nodots ekspluatācijā, kā arī Nomnieks ir investējis šim mērķim Pušu saskaņotos līdzekļus;

3.4.2. ir beidzies būvdarbu projektēšanai un būvniecībai noteiktais termiņš 24 (divdesmit četri) mēneši skaitot no Līguma parakstīšanas brīža.

3.5. Laikā no Līguma parakstīšanas līdz brīdim, kad atbilstoši šī Līguma 3.4 punkta noteikumiem tiek uzsākta Nomas maksas pilnā apmērā aprēķināšana, Nomnieks maksā Iznomātājam samazinātu nomas maksu, turpmāk tekstā - **Pagaidu nomas maksa** EUR 900,00 (deviņi simti eiro un 00 centi) mēnesī un papildus PVN atbilstoši piemērojamajai PVN likmei. Šajā punktā minētās Pagaidu nomas maksas maksājumus Nomnieks veic šī Līguma 3.2. un 3.3. punktos noteiktajā kārtībā.

3.6. Šajā Līgumā noteiktie Nomnieka maksājumi Iznomātājam tiek uzskatīti par veiktiem dienā, kad naudas līdzekļi ir ieskaitīti Iznomātāja norēķinu bankas kontā.

3.7. Pārējās ar Nomnieka saimniecisko darbību saistītās izmaksas, ieskaitot, bet neaprobežojoties ar izmaksām par Nomas objekta apsaimniekošanu uzkopšanu, apsardzi, kārtējiem remonta darbiem Nomas objektā, apdrošināšanu, u.tml., Nomnieks veic uz sava rēķina un visu šādu pakalpojumu saņemšanu Nomnieks organizē patstāvīgi.

3.8. Nomas maksas izmaiņu kārtība:

3.8.1. sākot ar Nomas termiņa 3. (trešo) gadu skaitot no Līguma parakstīšanas, Iznomātājs 1 (vienu) reizi gadā vienpusējā kārtā groza šī Līguma 3.1. punktā noteikto Nomas maksu atbilstoši patēriņa

cenu pieauguma/samazinājuma indeksam laika posmā no Līguma parakstīšanas mēnesim sekojošā mēneša pirmā datuma līdz Iznomātāja izraudzītā atskaites mēneša pēdējai dienai.

Izmainītā Nomas maksa tiek noteikta, to izmainot proporcionāli Latvijas Republikas Centrālās statistikas pārvaldes (turpmāk tekstā- Statistikas pārvalde) noteiktajām patēriņa cenu pieauguma indeksa izmaiņām attiecīgajam laika periodam. Patēriņa cenu pieauguma/samazinājuma indeksa izmaiņas attiecīgajā laika periodā aprēķina, balstoties uz Statistikas pārvaldes noteikto patēriņa cenu indeksu Latvijas Republikā, atņemot no atskaites mēneša noteiktā indeksa indeksu, kas noteikts mēnesim, kas ir vismaz 12 (divpadsmit) mēnešus pirms atskaites mēneša (matemātiskā formula — $t/t-12$).

Šajā punktā minētās Nomas maksas izmaiņas ir piemērojamas un ir saistošas Nomniekam tikai tad, ja to rezultātā šī Līguma 3.1. punktā noteiktā vai jau iepriekš grozītā Nomas maksa mainās vismaz par 4 % (četriem procentiem). Par Nomas maksas grozījumiem saskaņā ar šajā punktā noteikto kārtību Iznomātājs paziņo Nomniekam rakstveidā vismaz 1 (vienu) mēnesi iepriekš.

3.9. Ja Nomnieks novilcina šajā Līgumā noteiktos maksājumu termiņus, Nomnieks maksā Iznomātājam līgumsodu par nokavējumu 0,2 % (nulle komats divi procenti) apmērā no maksājamās summas par katru kavējuma dienu. Aprēķinot līgumsodu, Iznomātājs to norāda Nomniekam nākamajā izrakstītajā rēķinā.

3.10. Kā nodrošinājums šajā Līgumā noteikto Nomnieka saistību izpildei, ja Nomnieks neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi īstā laikā šā Līguma nosacījumus, Nomnieks Līguma parakstīšanas dienā, bet nevēlāk kā 3 (trīs) dienu laikā iemaksā Iznomātāja norādītajā kontā drošības naudu EUR 100 000,00 (viens simts tūkstoši eiro un 00 centi) apmērā, turpmāk tekstā — **Drošības nauda**:

3.10.1. EUR 50 000,00 (piecdesmit tūkstoši eiro un 00 centi) apmērā šī Līguma parakstīšanas dienā, bet nevēlāk kā 3 (trīs) dienu laikā pēc šī Līguma parakstīšanas. Ja Nomnieks neveic šajā punktā noteikto maksājumu pilnā apmērā, šis Līgums nav spēkā;

3.10.2. Nomnieks iemaksā Iznomātājam atlikušo Drošības naudas daļu EUR 50 000,00 (piecdesmit tūkstoši eiro un 00 centi) apmērā 10 (desmit) darba dienu laikā pēc tam, kad ir izpildījies viens no šādiem nosacījumiem:

3.10.2.1. Rīgas pilsētas būvvaldē ir saskaņots būvprojekts Nomas objekta būvniecībai ar atzīmi „SASKAŅOTS” (sarkanais zīmogs);

3.10.2.2. ir pagājuši 9 (deviņi) mēneši no šā Līguma parakstīšanas brīža.

3.11. Iznomātājam ir tiesības izlietot Drošības naudu, lai segtu zaudējumus, ko Nomnieks nodarījis Nomas objektam un/vai Nekustamajam īpašumam, kā arī lai segtu saskaņā ar šo Līgumu noteikto Nomas maksu un līgumsodu, kā arī citus maksājumus. Nomniekam nav tiesību pieprasīt Iznomātājam, lai Iznomātājs ietur jebkuru kavētu maksājumu no Drošības naudas summas un neaprēķina Nomniekam līgumsodu par maksājuma kavējumu.

3.12. Ja Iznomātājs šajā Līgumā noteiktajā kārtībā pilnībā vai daļēji izmantojis Drošības naudu, Nomniekam 5 (piecu) darba dienu laikā pēc Iznomātāja rakstiska paziņojuma saņemšanas ir jāiemaksā Iznomātājam iztrūkstošā naudas summa Drošības naudas 100% apmēra atjaunošanai. Ja Nomnieks noteiktajā termiņā neatjauno Iznomātāja izmantoto Drošības naudas summu, Nomniekam tiek piemērots līgumsods Līguma 3.9. punktā noteiktajā apmērā.

3.13. Ja Līguma darbības laikā Nomnieks ir godprātīgi pildījis Līguma nosacījumus, Pusēm vienojoties, Drošības naudas iemaksa var tikt izmantota pēdējo Nomas termiņa mēnešu Nomas maksas maksājumu segšanai.

3.14. Ja ir beidzies Nomas termiņš un Nomnieks ir pilnībā izpildījis visas savas saistības attiecībā pret Iznomātāju, Iznomātājs 30 (trīsdesmit) darba dienu laikā pēc Nomas termiņa beigām atmaksā Nomniekam Drošības naudu vai atlikušo Drošības naudas daļu uz Nomnieka norādīto bankas kontu.

3.15. Gadījumā, ja šis Līgums tiek izbeigts pirms Nomas termiņa pēc Nomnieka iniciatīvas, tad Iznomātājam nav pienākums atmaksāt Nomniekam Drošības naudu, un Iznomātājs to patur kā līgumsodu par Nomnieka atkāpšanos no šī Līguma.

4. Nomnieka pienākumi un tiesības

4.1. Nomnieks apņemas:

4.1.1. savlaicīgi apmaksāt Nomas maksu, citus maksājumus, tajā skaitā Drošības naudu, saskaņā ar šī Līguma noteikumiem;

4.1.2. izmantot Nomas objektu kā krietns un rūpīgs saimnieks atbilstoši šajā Līgumā noteiktajiem izmantošanas mērķiem, ievērojot normatīvo aktu noteikumus, uzturēt Nomas objektu labā stāvoklī, nepieļaut Nomas objekta inženiertehniskā un vispārējā stāvokļa pasliktināšanos, izņemot parasto nolietojumu;

4.1.3. patstāvīgi, uz sava rēķina un uz paša atbildību atbilstoši šajā Līgumā noteiktajiem Nomas objekta izmantošanas mērķiem pieprasīt un saņemt visus nepieciešamos saskaņojumus, atļaujas un citus nepieciešamos dokumentus, lai veiktu saimniecisko un komercdarbību Nomas objektā;

4.1.4. savā darbībā ievērot ugunsdrošības, darba aizsardzības, bīstamu iekārtu ekspluatācijas, sanitāri epidemioloģiskās un citas ar Nomas objekta izmantošanu saistītas prasības un normatīvus;

4.1.5. nekavējoties paziņot šajā Līgumā norādītajam Iznomātāja pārstāvim, ja Nomas objektā esošajās sabiedrisko pakalpojumu piegādes sistēmās, pievados vai iekārtās rodas nopietns bojājums;

4.1.6. Nomas objekta bojājumu gadījumā pielietot visus saprātīgos līdzekļus pēc bojājuma rašanās, lai samazinātu bojājumu Nomas objektam;

4.1.7. visā Līguma darbības periodā par saviem līdzekļiem uzturēt Nomas objektu labā stāvoklī;

4.1.8. bez Iznomātāja iepriekšējas rakstiskas piekrišanas neveikt tādus būvniecības darbus Nomas objektā, kas izmaina Nomas objekta vērtību, kā arī bez Iznomātāja iepriekšējas rakstiskas piekrišanas neveikt tādas strukturālas izmaiņas Nomas objektā, kuras mazina Nomas objekta vērtību;

4.1.9. atbildēt par zaudējumiem, kas Nomnieka, tā darbinieku, klientu, vai līgumpartneru vai citu saistīto vai trešo personu vainas dēļ nodarīti Nomas objektam un/vai Nekustamajam Īpašumam;

4.1.10. Līguma darbības laikā uz sava rēķina apdrošinātos riskus saskaņojot ar Iznomātāju apdrošināt Nomas objektu tā atjaunošanas vērtībā, tai skaitā, veikt Nomas objektā Nomnieka civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu, kā arī apdrošināt Nomas objektu pret uguni, veikt Nomas objekta uzkopšanu un nodrošināt Nomas objektu ar apsardzi;

4.1.11. nodrošināt, ka Iznomātājs var veikt Nomas objekta apsekošanu iepriekš saskaņotā laikā Nomnieka klātbūtnē, Iznomātājam un Nomniekam sastādot un parakstot pārbaudes aktus;

4.1.12. nodrošināt Iznomātāja iekļūšanu Nomas objektā, lai novērstu vai mazinātu avārijas vai nelaimes gadījumus, ja minētie nelaimes gadījumi vai avārijas var apdraudēt Nomas objektu un/vai Nekustamo Īpašumu. Iznomātāja pārstāvim jāinformē Nomnieks par šādu iekļūšanu Nomas objektā un tās iemeslu pirms šādas iekļūšanas, izņemot gadījumus, kad nepieciešama nekavējoša iekļūšana neatliekamā situācijā (ugunsgrēks, ūdens plūdi, ielaušanās Nomas objektā u.c. ārkārtas gadījumi);

4.1.13. nekavējoties informēt Iznomātāju par jebkādu tam zināmo būtiska avārijas, ugunsgrēka vai cita nelaimes gadījuma situāciju Nomas objektā, un saprātīgi rīkoties, lai novērstu un mazinātu iespējamus zaudējumus sakarā ar šāda veida nelaimes gadījumu;

4.1.14. ievērot vides aizsardzības noteikumus un atbildēt par videi nodarīto kaitējumu;

4.1.15. nodrošināt sanitārās apkopes prasību izpildi Nomas objektā, lai nepieļautu apdraudējuma iestāšanos, veikt teritorijas sakopšanas darbus pašvaldības saistošajos noteiktajos noteiktajā kārtībā;

4.1.16. nedarīt neko tādu, ar ko pasliktinās Iznomātāja Nekustamā Īpašuma stāvoklis, tajā skaitā ne iznīcinot ko derīgu, ne arī izlietojot Nomas objektu neatbilstoši tā uzdevumam, veikt profilaktiskās apsekošanas Nomas objektā, normatīvajos aktos noteiktajos termiņos un kārtībā;

4.1.17. Nomas termiņa pēdējā dienā, Nomnieks apņemas nodot Nomas objektu Iznomātājam lietošanai derīgā stāvoklī, ņemot vērā Nomas objekta, tā konstruktīvo elementu, apdares un inženierietaišu vidējo normatīvo kalpošanas ilgumu, kas noteikti ekspluatācijai normālos apstākļos.

4.2. Nomnieks ir tiesīgs:

4.2.1. visā Nomas termiņā lietot Nomas objektu šajā Līgumā noteiktajā kārtībā šī Līguma 1.3. punktā norādītajiem mērķiem;

4.2.2. iepriekš saskaņojot rakstveidā ar Iznomātāju, nodot Nomas objektu vai jebkuru tā daļu apakšnomā brīvi izvēlētiem apakšnomniekiem uz noteikumiem pēc saviem ieskatiem;

4.2.3. normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, lai pielāgotu Nomas objektu tā izmantošanas mērķiem uz sava rēķina veikt būvniecības darbus Nomas objektā;

4.2.4. uz sava rēķina normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā uzstādīt uz Nomas objekta fasādes ārējo reklāmu un zīmes, ieskaitot logotipus un simbolus, kas attiecas uz Nomnieka vai tā apakšnomnieku darbību Nomas objektā, nepieciešamajā daudzumā ar nosacījumu, ka ar šādu reklāmu un zīmēm netiek pārkāpti piemērojami normatīvie akti.

4.2.5. Nomnieks ir tiesīgs patstāvīgi slēgt līgumus ar sabiedrisko pakalpojumu sniedzējiem par sabiedrisko pakalpojumu nodrošināšanu Nomas objektā — ūdens apgāde, kanalizācija, elektrība, siltumapgāde, elektronisko sakaru pakalpojumi u.c., un Nomnieks veic samaksu par šiem pakalpojumiem tieši to sniedzējiem atbilstoši attiecīgo līgumu noteikumiem. Iznomātājam ir pienākums izsniegt Nomniekam visus nepieciešamos saskaņojumus un piekrišanas, lai Nomnieks varētu noslēgt šajā punktā minētos līgumus, bet gadījumā, ja no Pusēm neatkarīgu apstākļu dēļ tas nav iespējams, Iznomātājam ir pienākums noslēgt attiecīgo līgumu vai līgumus savā vārdā un šādā gadījumā Puses atsevišķi vienojas par to vai Nomnieks veic maksājumus par attiecīgajiem saņemtajiem pakalpojumiem tieši pakalpojumu sniedzējam, vai arī veic samaksu Iznomātājam, bet Iznomātājs pats norēķinās ar attiecīgo pakalpojumu sniedzēju. Puses vienojas, ka šādā gadījumā Iznomātājam ir tiesības pieprasīt un saņemt no Nomnieka starpniecības maksājumus vai komisijas maksu savu izdevumu segšanai un Nomniekam ir pienākums veikt samaksu ne tikai par attiecīgā pakalpojumu sniedzēja faktiski sniegtajiem pakalpojumiem, bet arī kompensēt Iznomātāja izdevumus.

5. Iznomātāja pienākumi un tiesības

5.1. Iznomātājs apņemas:

5.1.1. nodrošināt, ka Nomnieks var visā Nomas termiņā netraucēti un pēc saviem ieskatiem izmantot Nomas objektu šī Līguma 1.3. punktā noteiktajiem mērķiem;

5.1.2. sniegt Nomniekam visus nepieciešamos saskaņojumus un atļaujas būvniecības darbu veikšanai Nomas objektā, kā arī sniegt Nomniekam visus nepieciešamos saskaņojumus un atļaujas ārējās reklāmas un zīmju izvietojumam uz Nomas objekta fasādes;

5.1.3. ja nepieciešams izsniegt Nomniekam notariāli apliecinātu pilnvaru, kas derīga visā Nomas termiņā, ar kuru Nomnieks tiek pilnvarots pārstāvēt Iznomātāju, tostarp veikt visas nepieciešamās darbības, kas saistītas ar Nomas objekta būvniecības dokumentu saņemšanu un iesniegšanu;

5.1.4. Ne vēlāk kā 5 (piecu) darba dienu laikā sniegt piekrišanu vai motivētu atteikumu gadījumos, kad Nomnieks to pieprasa saskaņā ar šo Līgumu;

5.2. Iznomātājam ir tiesības:

5.2.1. saņemt Nomnieka maksājumus Līgumā noteiktajā kārtībā un termiņos;

5.2.2. norādīt uz Nomnieka pieļautiem pārkāpumiem Nomas objekta izmantošanā un pieprasīt to pārtraukšanu;

5.2.3. iepriekš saskaņojot to ar Nomnieku, Nomnieka pārstāvju klātbūtnē ieiet Nomas objektā un veikt tā apsekošanu;

5.2.4. saskaņot un sniegt Nomniekam ieteikumus un rekomendācijas attiecībā uz Nomas objekta

izmantošanu, būvniecību;

5.2.5. gadījumā, ja Nomnieks neīsteno būvniecības darbus, tostarp neinvestē līdzekļus Nomas objektā Iznomātājam ir tiesības vienpusēji mainīt Līguma termiņu .

Minētajā gadījumā Iznomātājs, saskaņā ar Līguma 3.punkta noteikumiem, rakstiski nosūta Nomniekam paziņojumu reizi gadā un vienpusēji bez grozījumu izdarīšanas Līgumā maina Nomas maksas apmēru.

6. Būvniecības darbu veikšana un Nomas objektā veikto ieguldījumu atzīšanas kārtība

6.1. Pirms būvniecības darbu uzsākšanas Nomnieks:

6.1.1. no kompetentām valsts un pašvaldību institūcijām pieprasa un saņem nepieciešamos noteikumus un prasības būvprojekta izstrādei;

6.1.2. izstrādāto būvprojektu saskaņo ar Iznomātāju un kompetentām valsts un pašvaldību institūcijām, saņem nepieciešamās atļaujas būvniecības uzsākšanai;

6.1.3. izstrādā veicamo būvniecības darbu izmaksu tāmi, saskaņojot ar Iznomātāju nepieciešamo un derīgo ieguldījumu darbu izmaksas;

6.1.4. sastāda un ar Iznomātāju saskaņo būvniecības laika un finanšu ieguldījuma plānu;

6.2. Puses vienojas, ka Nomnieka veicamo būvniecības darbu apjomā tiks iekļauts arī Nomas objekta fasādes remonts.

6.3. Noslēdzot šo Līgumu Nomnieks garantē, ka Nomas objekta būvniecībā investēs finanšu līdzekļus ne mazāk kā EUR 500 000,00 (pieci simti tūkstoši eiro un 00 centi) apmērā.

6.4. Nomnieks vai tā uzaicinātā trešā persona pirms būvniecības uzsākšanas veic Nomas objekta būvniecības visu risku apdrošināšanu un iesniedz Iznomātājam 5 (piecu) dienu laikā pēc līguma noslēgšanas apdrošināšanas sabiedrības izsniegtu Nomas objekta būvniecības visu risku apdrošināšanas polises kopiju, kas kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

6.4.1. Nomnieks vai tā uzaicinātā trešā persona būvniecības darbu laikā uztur spēkā būvniecības visu risku apdrošināšanu, ieskaitot civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu par zaudējumu un/vai kaitējumu atlīdzināšanu trešajām personām. Apdrošināšanai jābūt spēkā visā būvniecības darbu izpildes laikā.

6.5. Iznomātājs pārrauga ar Nomas objekta būvniecību saistītās darbības, saskaņo plānoto Nomas objekta būvniecības darbu tāmi, lemj par darba plāna apstiprināšanu, kā arī par nepieciešamo un derīgo izdevumu noteikšanu, kas attiecas uz Nomas objektu.

6.6. Būvniecību uzrauga Iznomātāja nozīmēts pārstāvis, kuram ir tiesības piedalīties būvsapulcēs, iepriekš saskaņojot ar Nomnieku, inspicēt Nomas objektu, pieaicināt būvniecības un citus speciālistus.

6.7. Ja Iznomātājam ir objektīvi pamatoti iebildumi par būvniecības gaitu (darba kvalitāte neatbilst Latvijas būvnormatīvu prasībām, projekta dokumentācijai vai darbi nav izpildīti attiecīgajā ikmēneša atskaitē (līguma 6.8. punkta norādītajā apjomā), kā rezultātā var tikt pasliktināts Nomas objekta stāvoklis, Iznomātājs iesniedz Nomniekam rakstisku ziņojumu, kurā norādīti konstatētie defekti. Šāds ziņojums Nomniekam jāizskata 3 (trīs) darba dienu laikā no tā saņemšanas dienas un 5 (piecu) darba dienu laikā no ziņojuma saņemšanas dienas jāstājas pie konstatēto trūkumu novēršanas. Pretējā gadījumā Iznomātājs ir tiesīgs apturēt Nomas objekta būvniecību un lauzt Līgumu saskaņā ar šī Līguma 7.4. punkta nosacījumiem.

6.8. Nomnieks iesniedz Iznomātājam ikmēneša atskaiti (forma 2, forma 3) par veiktajiem būvniecības darbiem Nomas objektā un veiktajiem ieguldījumiem Nomas objektā;

6.9. Pēc būvniecības pabeigšanas Nomnieks par saviem līdzekļiem nodrošina, ka Iznomātāja izvēlēta revidentu kompānija veic revīziju par attiecīgo darbu veikšanai Nomas objektā iztērētajiem finanšu resursiem un iesniegt Iznomātājam attiecīgu revidentu atzinumu, turpmāk tekstā — **Revidentu atzinums**, kurā norādīts attiecīgo darbu veikšanā Nomas objektā ieguldīto finanšu

resursu apmērs.

6.10. Iznomātāja pienākums pēc būvniecības pabeigšanas un 6.9.punktā minētā Revidentu atzinuma saņemšanas, ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc Nomnieka rakstiska uzaicinājuma saņemšanas parakstīt ar Nomnieku Darbu nodošanas-pieņemšanas aktu.

7. Līguma spēkā esamība un izbeigšana

7.1. Šis Līgums, un visas no tā izrietošās saistības, tiesības un pienākumi stājas spēkā ar tā parakstīšanu un ir spēkā līdz Nomas termiņa beigām.

7.2. Puses var izbeigt šo Līgumu pirms Nomas termiņa beigām tikai savstarpēji vienojoties, vai arī šajā Līgumā tieši noteiktajos gadījumos.

7.3. Ievērojot to, ka Nomniekam ir pienākums apdrošināt Nomas objektu tā atjaunošanas vērtībā, šis Līgums nezaudē spēku ar Nomas objekta pilnīgu vai daļēju bojāeju.

Gadījumā, ja viss Nomas objekts vai lielākā tā daļa iet bojā nepārvaramas varas (force majeure), vai citu apstākļu dēļ un apdrošināšanas atlīdzība kādu no Pusēm neatkarīgu iemeslu dēļ netiek izmaksāta, Puses savstarpēju pārrunu ceļā vienojas par Nomas objekta atjaunošanas vai atkārtotas izbūves noteikumiem. Gadījumā, ja 3 (trīs) mēnešu laikā no apdrošināšanas atlīdzības atteikuma saņemšanas brīža starp Pusēm netiek panākta vienošanās, Nomnieka pienākums ir 1 (viena) gada laikā atmaksāt Iznomātājam šī Līguma preambulā D punktā noteikto Nomas objekta vērtību, pieskaitot inflācijas piecenojumu par laika periodu starp šī Līguma noslēgšanas brīdi un apdrošināšanas atlīdzības atteikuma saņemšanas brīdi.

7.4. Iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot Nomnieku 2 (divus) mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, tai skaitā neatgriežot iemaksāto Drošības naudu, kā arī Nomnieka taisītos izdevumus Nomas objektā, ja:

7.4.1. Nomnieka darbības dēļ tiek bojāts Nomas objekts;

7.4.2. Nomnieks vairāk nekā mēnesi nemaksā Nomas maksu un nenorēķinās par komunālajiem, apsaimniekošanas un sakaru pakalpojumiem, kā arī neveic citus Līgumā noteiktos maksājumus;

7.4.3. Nomnieks vairāk nekā mēnesi kavē nekustamā īpašuma nodokļa samaksu;

7.4.4. Nomas objekts bez Iznomātāja piekrišanas tiek nodots apakšnomā;

7.4.5. netiek izpildīti Nomas objekta izmantošanas nosacījumi vai netiek sasniegts Līguma mērķis, ar kuru Iznomātājam bija tiesības rēķināties;

7.4.6. Nomnieks savlaicīgi nav veicis Līguma 3.10.2. punktā noteikto maksājumu;

7.4.7. Nomnieks ar tiesas lēmumu ir pasludināts par maksātnespējīgu;

7.4.8. Līguma neizpildīšana ir ļaunprātīga un dod Iznomātājam pamatu uzskatīt, ka tas nevar paļauties uz saistību izpildīšanu nākotnē.

7.5. Iznomātājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no šī Līguma 3 (trīs) mēnešus iepriekš iesniedzot Nomniekam motivētu rakstisku paziņojumu. Iznomātājam ir tiesības izmantot šajā punktā minēto tiesību (t.i. – iesniegt Nomniekam rakstisku paziņojumu par atkāpšanos no šī Līguma un vienpusēji atkāpties no šī Līguma) tikai gadījumā, ja Nomas objekts Iznomātājam nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.

Iznomātājs šādā gadījumā pirms atkāpšanās no šī Līguma:

7.5.1. atgriež Nomniekam iemaksāto Drošības naudu pilnā apmērā, ja Nomniekam nav parāda saistību Iznomātājam;

7.5.2. atlīdzina Nomnieka ieguldījumus (nepieciešamos un derīgos izdevumus, kurus Nomnieks ir ieguldījis Nomas objektā apmērā, kāds noteikts Pušu saskaņotā dokumentā par Nomas objektā veiktiem ieguldījumiem ņemot vērā ieguldījumu nolietojuma samazinājumu).

7.6. Šī Līguma 7.5. punktā noteiktajā gadījumā Nomnieks atbrīvo Nomas objektu 30 (trīsdesmit) dienu laikā kad Iznomātājs ir pilnā apmērā pārskaitījis Nomniekam uz Nomnieka norādīto bankas kontu visas šī Līguma 7.5. punkta apakšpunktos noteiktās summas.

7.7. Nomniekam ir tiesības vienpusēji atkāpties no šī Līguma 18 (astoņpadsmit) mēnešus iepriekš iesniedzot Iznomātājam motivētu rakstisku paziņojumu. Iznomātājs šādā gadījumā neatgriež Nomniekam iemaksāto Drošības naudu, kā arī Nomnieks zaudē tiesības pieprasīt nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzinājumu.

7.8. Nomas termiņam izbeidzoties tā pēdējā dienā Nomniekam ir pienākums atbrīvot Nomas objektu un nodot to Iznomātājam ar nodošanas-pieņemšanas aktu.

7.9. Puses atzīst, ka Nomas maksa un citi Līgumā noteiktie maksājumi tām ir pieņemami, atbilstoši un saskaņā ar Pušu vienošanos sedzami vai pietiekoši, tādēļ Pusēm nav tiesību atkāpties no šī Līguma izpildes pārmērīgu zaudējumu rašanās dēļ.

7.10. Nomas attiecībā izbeidzoties, Nomniekam ir tiesības paņemt tā veiktos atdalāmos uzlabojumus tikai, ja tas nekaitē Nomas objekta tehniskajam stāvoklim un ārējam izskatam.

7.11. Jebkurā Līguma darbības izbeigšanas gadījumā Nomnieks uz sava rēķina veiks Nomas objektā esošā sava īpašuma un iekārtu demontāžu un izvešanu no Nomas objekta nekaitējot Nomnieka īpašumam.

8. Atbildība

8.1. Puses ir savstarpēji atbildīgas par līgumsaistību neizpildīšanu vai nepienācīgu izpildi, kā arī atlīdzina otram Pusei radušos zaudējumus, izņemot, ja Līgumā ir tieši noteikts citādi.

8.2. Līgumsoda samaksa un zaudējumu atlīdzināšana neatbrīvo no saistību izpildes.

8.3. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par daļēju vai pilnīgu saistību neizpildi, ja šī neizpilde radusies nepārvaramas varas (force majeure) apstākļu dēļ.

8.4. Par nepārvaramas varas apstākļiem tiks atzīti tādi apstākļi, kas Pusēm nebija zināmi slēdzot šo Līgumu, kas padara šī Līguma izpildi neiespējamu vispār un nevis tikai vienai Pusei, un kas nav iestājušies vienas Puses vainas dēļ, un no kuriem nav iespējams saprātīgi izvairīties, vai kurus nav iespējams saprātīgi novērst, neraugoties uz visām saprātīgām šīs Puses pūlēm. Par nepārvaramas varas apstākļiem nav atzīstami tādi apstākļi, par kuriem Puse uzņēmusies atbildību saskaņā ar šo Līgumu. Puses vienojas par saistību izpildes termiņa pagarināšanu vai citu nosacījumu izmaiņu, kamēr darbojas šie apstākļi un to sekas.

8.5. Nomniekam ir pilna atbildība par Nomas objekta drošu un atbilstošu izmantošanu visā Nomas termiņā.

9. Pušu pārstāvji un paziņojumi

9.1. Pušu pārstāvji jebkura veida savstarpējai saziņai, pārrunām vai korespondences nosūtīšanai ir:

9.1.1. Iznomātājam — _____;

9.1.2. Nomniekam — _____.

9.2. Pusēm vienai otrai pienācīgi laikus jāinformē par jebkādam izmaiņām šī Līguma 9.1. punktā norādītajos datos un par apstākļiem, kas varētu ietekmēt šī Līguma izpildi.

9.3. Visi paziņojumi, pārrunu pieteikumi un prasības, kas saistītas ar šī Līguma izpildi, ir iesniedzamas rakstiski latviešu valodā pilnvarotam otras puses pārstāvim, atbilstoši šī Līguma 9.1. punktam, vai arī nosūtāmas uz šajā Līgumā norādītajām Pušu juridiskajām adresēm ar ierakstītu pasta sūtījumu.

9.4. Rakstiski paziņojumi, pārrunu pieteikumi un prasības, tai skaitā Nomniekam nosūtītie rēķini, ir uzskatāmi par saņemtiem sekojošos gadījumos:

9.4.1. ja tie izsūtīti ar e-pastu vai ar ierakstītu pasta sūtījumu uz Puses juridisko adresi un no nosūtīšanas brīža pagājušas 5 (piecas) darba dienas;

9.4.2. ja tie nodoti personīgi rokās pārstāvim pret parakstu.

10. Pielikumi

10.1. Šim Līgumam pievienoti sekojoši pielikumi, kas ir tā neatņemamas sastāvdaļas:

10.1.1. 1.pielikums Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka;

10.1.2. 2.pielikums Būves tehniskās inventarizācijas lietas kopija;

10.1.3. 3.pielikums Zemes gabala robežu plāns.

11. Citi noteikumi

11.1. Šis Līgums ir sastādīts uz 10 (desmit) lapām latviešu valodā un parakstīts 3 (trīs) eksemplāros ar vienādu juridisko spēku, katrai Pusei pa 1 (vienam) eksemplāram, bet viens eksemplārs paredzēts iesniegšanai Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā.

11.2. Puses vienojas reģistrēt šo Līgumu zemesgrāmatā. Visas izmaksas, kas saistītas ar šī Līguma reģistrēšanu zemesgrāmatā sedz Nomnieks. Puses paraksta visus dokumentus, kas nepieciešami šī Līguma reģistrēšanai zemesgrāmatā ne vēlāk kā 3 (trīs) darba dienu laikā pēc tam, kad Nomnieks ir iemaksājis Iznomātājam šī Līguma 3.10.1. punktā paredzēto maksājumu.

11.3. Jebkuras šī Līguma izmaiņas un papildinājumi ir spēkā tikai tad, ja tie noformēti rakstiski un tos parakstījušas abas Puses.

11.4. Puses vienojas, ka visi strīdi, kas saistīti ar šī Līguma spēkā esamību, izpildi, Pušu tiesībām un pienākumiem, kā arī citi strīdi, kas izriet no šī Līguma, tiks izskatīti Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

11.5. Ja kāds no šī Līguma noteikumiem zaudē spēku, tas neietekmē pārējo šī Līguma noteikumu spēkā esamību.

11.6. Līgums, tā noteikumu saturs, kā arī visa informācija, kuru Puses atklājušas viena otrai šī Līguma sastādīšanas un izpildes nolūkā, uzskatāma par konfidenciālu un neatklājamu trešajām personām bez otras Puses piekrišanas, izņemot likumos tieši noteiktos gadījumus.

11.7. Šis Līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Pušu sarakste un pārrunas pirms šī Līguma parakstīšanas nav Pusēm saistošas.

11.8. Šis Līgums un visas no tā izrietošās tiesības, saistības un pienākumi ir saistoši Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem.

12. Pušu rekvizīti un paraksti

Iznomātāja rekvizīti:

LATVIJAS UNIVERSITĀTE

reģ. Nr. izglītības iestāžu reģistrā: 3341000218

nodokļu maksātāja reģ. Nr.: 90000076669

adrese: Raiņa bulvāris 19, Rīga, LV-1050

Banka: A/S „_____”

Konta Nr.: _____

Iznomātāja vārdā:

/ /

Nomnieka rekvizīti:

Banka: _____

Konta Nr.: _____

Nomnieka vārdā:

/ /