***Zemes nomas līguma projekts***

*Sagatavošanas datums 20\_\_.gada \_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*Līguma reģistrācijas numuru skatīt dokumenta pielikumā*

*Parakstīšanas datums ir pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta un tā laika zīmoga datums.*

**Akciju sabiedrība “Latvijas valsts meži”** (turpmāk - LVM), vienotais reģistrācijas Nr.40003466281, tās Nekustamo īpašumu pārvaldes Zemes lietojuma vadītāja Ilze Līduma, kura rīkojas uz pilnvarojuma pamata (turpmāk –Iznomātājs**)** no vienas puses, un

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*fiziskām personām vārds, uzvārds, personas kods/ juridiskajām personām nosaukums, reģistrācijas nr., pārstāvja vārds, uzvārds, amats, kura pārstāvības tiesības – tiesības pārstāvēt atsevišķi, reģistrētas Komercreģistrā, pārbaudītas reģistrā www.lursoft.lv*), (turpmāk –Nomnieks**)** no otras puses,

kopā tekstā saukti –Puses (turpmāk-Puses), pamatojoties uz Iznomātāja organizētās izsoles „ Par nomas tiesību piešķiršanu zemei 1.73 ha platībā, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 64860020156 daļā, Dienvidkurzemes novada Sakas pagasta īpašumā “Valsts mežs Rīva”, kad.Nr. 64860010108” \_\_.\_\_.\_\_\_\_ apstiprinātajiem rezultātiem,

izsakot savu brīvi radušos gribu, bez maldības, viltus vai spaidiem, noslēdz līgumu (turpmāk–Līgums) par sekojošo:

1. **Līguma priekšmets**
   1. Iznomātājs iznomā un Nomnieks pieņem lietošanā valsts zemi ar kopējo platību **1.73 ha**, kas atrodas Dienvidkurzemes novada Sakas pagastā, ir izvietota zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 64860020156 un ietilpst nekustamā īpašuma **“Valsts mežs Rīva”**, kadastra Nr. 64860010108 sastāvā (turpmāk – Zeme), atbilstoši klāt pievienotajai zemes robežu shēmai, kas ir Pielikums Nr.1.
   2. Zemes iznomāšanas mērķis ir **piemājas saimniecības uzturēšana** ar tiesībām veikt Vispārīgajos būvnoteikumos noteikto 1.grupas būvju (palīgēku) būvniecību ar apbūves laukumu līdz 60m2, bez tiesībām reģistrēt tās Zemesgrāmatā kā Nomnieka patstāvīgus īpašuma tiesību objektus.
   3. Īpašuma tiesības uz Zemi (kadastra nr. 64860010108) nostiprinātas uz valsts vārda Latvijas Republikas Zemkopības ministrijas, Kurzemes rajona tiesas Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000496322.
   4. Zemes robežas Nomniekam dabā ir ierādītas un tās ir zināmas.
   5. Uz Zemes neatrodas Iznomātājam piederošas ēkas vai būves.
   6. Zeme ir apgrūtināta ar šādiem aprobežojumiem:
      1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem;
      2. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija.
   7. Par Zemi ir noslēgts medību tiesību nomas līgums ar Mednieku biedrību "Saka" (biedrības reģ. Nr. 40008018335) kontaktpersona \_\_\_\_\_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   8. Par Zemes nodošanu Nomniekam lietošanā un apsaimniekošanā tiek sastādīts un abpusēji parakstīts Zemes nodošanas - pieņemšanas akts, kas parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu. Pēc abpusējas parakstīšanas Zemes nodošanas- pieņemšanas akts tiek pievienots kā Līguma Pielikums Nr.2 un kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
2. **Līguma termiņš**
   1. Līgums stājas spēkā tā abpusējas parakstīšanas dienā un ir spēkā 10 (desmit) gadus, t.i. līdz **2033.gada \_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**
   2. Pusēm rakstiski vienojoties, Līguma darbības termiņš var tikt pagarināts ievērojot Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteikto kārtību pie nosacījuma, ja Nomnieks labticīgi ir pildījis visus Līguma noteikumus.
3. **Maksājumi un līgumsods**
   1. Zemes nomas maksa (turpmāk - nomas maksa) par Līguma 1.1.punktā minētās Zemes lietošanu gadā ir **\_\_\_.\_\_ EUR** (\_\_\_\_\_\_\_\_ euro un \_\_\_ centi), tai skaitā:

* nomas maksa –\_\_\_\_\_\_ EUR (\_\_\_\_\_\_\_\_ euro un \_\_\_\_\_ centi), atbilstoši izsoles rezultātiem;
* nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija – 6.85 EUR (seši euro un astoņdesmit pieci centi), kas sastāda 1,5 % no zemes kadastrālās vērtības;
* pievienotās vērtības nodoklis 21 % - \_\_\_\_\_\_ EUR (\_\_\_\_\_\_\_\_ euro un \_\_\_\_\_ centi) atbilstoši spēkā esošajai nodokļa likmei.
  1. Ja valstī mainās nodokļu normatīvais regulējums, Iznomātājs izraksta rēķinu, atbilstoši valstī spēkā esošajām nodokļu likmēm uz rēķina izrakstīšanas brīdi.
  2. Nomnieks kompensē Iznomātāja pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu 360.00 EUR (trīs simti sešdesmit euro un nulle centi),kam papildus maksājams pievienotās vērtības nodoklis 21% apmērā 75.60 EUR(septiņdesmit pieci euro un sešdesmit centi) – izdevumus, kas radušies Iznomātājam, lai noteiktu konkursa/izsoles sākuma cenu.
  3. Drošības nauda 500.00 EUR (pieci simti euro un nulle centi) apmērā, ko Nomnieks kā Izsoles dalībnieks iemaksājis Iznomātāja kontā saskaņā ar Izsoles nolikuma 7.2.punkta noteikumiem, tiek ieskaitīta nomas maksā.
  4. Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu par katru ceturksni līdz tekošā perioda pēdējai dienai, šo maksājumu veikšanai nepieciešamo naudas summu iemaksājot Iznomātāja norēķinu kontā.
  5. Līdz katra kalendārā ceturkšņa pēdējā mēneša 15.datumam Iznomātājs izraksta rēķinu par maksājamo nomas maksu un izsniedz/nosūta to Nomniekam uz Nomnieka šajā Līgumā norādīto e-pasta adresi: \_\_\_\_\_\_\_\_\_. Rēķina nesaņemšana neatbrīvo Nomnieku no pienākuma veikt Līgumā noteikto nomas maksas apmaksu Līgumā noteiktajos termiņos. Ja Nomnieks dažādu apstākļu dēļ nav saņēmis šajā punktā minētos rēķinus līdz ceturkšņa pēdējā mēneša 20.datumam, Nomniekam ir pienākums nekavējoties par to rakstveidā paziņot Iznomātājam, bet Iznomātājam ir pienākums nekavējoties pēc šāda Nomnieka paziņojuma saņemšanas izsniegt/nosūtīt Nomniekam jaunus rēķinus šajā Līguma punktā norādītajā kārtībā (*piemēro, ja nomas maksas apmaksa tiek veikta reizi ceturksnī*).

*vai*

3.4. Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu 2 reizes gadā, par katru pusgadu līdz tekošā perioda pēdējai dienai, šo maksājumu veikšanai nepieciešamo naudas summu iemaksājot Iznomātāja norēķinu kontā.

3.5. Līdz katra kalendārā gada jūnija un decembra mēneša 15.datumam Iznomātājs izraksta rēķinu par maksājamo nomas maksu un izsniedz/nosūta to Nomniekam uz Nomnieka šajā Līgumā norādīto e-pasta adresi: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Rēķina nesaņemšana neatbrīvo Nomnieku no pienākuma veikt Līgumā noteikto nomas maksas apmaksu Līgumā noteiktajos termiņos. Ja Nomnieks dažādu apstākļu dēļ nav saņēmis šajā punktā minētos rēķinus līdz jūnija vai attiecīgi decembra mēneša 20.datumam, Nomniekam ir pienākums nekavējoties par to rakstveidā paziņot Iznomātājam, bet Iznomātājam ir pienākums nekavējoties pēc šāda Nomnieka paziņojuma saņemšanas izsniegt/nosūtīt Nomniekam jaunus rēķinus šajā Līguma punktā norādītajā kārtībā *(piemēro, ja nomas maksas apmaksa tiek veikta divas reizes gadā).*

*vai*

3.4. Nomnieks maksā Iznomātājam nomas maksu 1 reizi gadā līdz tekošā gada 15. aprīlim, šī maksājumu veikšanai nepieciešamo naudas summu iemaksājot Iznomātāja norēķinu kontā.

* + 1. Nomas maksa par \_\_\_.gadu tiek maksāta līdz š.g. \_\_.\_\_\_\_\_\_, par ko rēķins tiek izrakstīts 10 darba dienu laikā no Līguma parakstīšanas dienas un nosūtīts Nomniekam uz Nomnieka šajā līgumā norādīto e-pasta adresi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.5. Līdz katra kalendārā gada marta mēneša 01.datumam Iznomātājs izraksta rēķinu par maksājamo nomas maksu un izsniedz/nosūta to Nomniekam uz Nomnieka šajā Līgumā norādīto e-pasta adresi: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Rēķina nesaņemšana neatbrīvo Nomnieku no pienākuma veikt Līgumā noteikto nomas maksas apmaksu Līgumā noteiktajā termiņā. Ja Nomnieks dažādu apstākļu dēļ nav saņēmis šajā punktā minēto rēķinu līdz marta mēneša 25.datumam, Nomniekam ir pienākums nekavējoties par to rakstveidā paziņot Iznomātājam, bet Iznomātājam ir pienākums nekavējoties pēc šāda Nomnieka paziņojuma saņemšanas izsniegt/nosūtīt Nomniekam jaunu rēķinu šajā Līguma punktā norādītajā kārtībā *(piemēro, ja nomas maksas apmaksa tiek veikta vienu reizi gadā).*

* 1. Ja Nomnieks noteiktajā termiņā pilnībā neizpilda Līgumā noteiktās maksājumu saistības, tad tas Iznomātājam maksā līgumsodu 0.1% apmērā no savlaicīgi nesamaksātās summas, par katru nokavēto maksājuma dienu.
  2. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Nomnieku no pārējo ar šo Līgumu uzņemto saistību vai no tā izrietošo saistību izpildes.
  3. Iznomātājs ir tiesīgs, nosūtot Nomniekam rakstisku paziņojumu vai rēķinu, vienpusēji mainīt Nomas maksu vai citu saistīto maksājumu apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā:
     1. ja Zemei tiek mainīta kadastrālā vērtība;
     2. ja normatīvie akti paredz citu nomas maksas aprēķināšanas kārtību;
     3. ja ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti uz Līguma priekšmetu attiecināmie nodokļi un nodevas, vai mainīts ar nodokli apliekamais objekts.
  4. Iznomātājs vienpusēji pārskata nomas maksu ne retāk kā reizi 6 gados, atbilstoši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma prasībām, un maina, ja pārskatītā nomas maksa ir augstāka par noteikto nomas maksu.
     1. Nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju. Ja nomas maksa tiek palielināta, Nomnieks kompensē Iznomātājam pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu. Pārskatītā un mainītā nomas maksa stājas spēkā 30 (trīsdesmitajā) dienā pēc Iznomātāja rakstveida paziņojuma nosūtīšanas Nomniekam;
  5. Ja Nomnieks nepiekrīt Līguma 3.10. punkta kārtībā pārskatītajai nomas maksai, Nomniekam ir tiesības 1 (viena) mēneša laikā no Līguma 3.10.1.punktā minētā paziņojuma saņemšanas vienpusēji atkāpties no Līguma, par to rakstiski informējot Iznomātāju. Līdz Līguma izbeigšanai Nomnieks maksā nomas maksu atbilstoši pārskatītajai nomas maksai.

1. **Iznomātāja pienākumi un tiesības**
   1. Iznomātājs apņemas Līguma darbības laikā nepasliktināt Nomnieka lietošanas tiesības uz Zemi vai jebkādu daļu no tās un apņemas netraucēt Nomnieku lietot to.
   2. Iznomātājam jebkurā laikā ir tiesības pārliecināties vai Nomnieks ievēro visas ar šo Līgumu uzņemtās saistības, tai skaitā apsekot Zemi dabā un aizpildīt apsekošanas aktu.
   3. Iznomātājs palielina nomas maksu, piemērojot koeficientu 1.5, ja Nomnieks ir veicis nelikumīgu būvniecību (tai skaitā dīķu, grāvju ierīkošanu) uz Zemes. Norādītais koeficients piemērojams uz laiku līdz pārkāpuma novēršanai t.i. nelikumīgi uzbūvēto objektu nojaukšanai.
   4. Iznomātājam vai viņa līgumpartnerim Līguma darbības laikā  ir tiesības izmantot Zemi plānoto mežsaimniecisko darbību (kokmateriālu produkcijas transportēšanas ceļu, kokmateriālu krautuvju izveidošanai) veikšanai, kā arī darbībām, kas nepieciešamas mežsaimniecisko darbu veikšanai un Iznomātājam apsaimniekošanā esošo valsts meža zemju ugunsapsardzības pasākumu nodrošināšanai.
      1. Informācija par plānoto Zemes izmantošanu mežsaimnieciskās darbības vajadzībām tiek nosūtīta uz Līgumā norādīto Nomnieka e-pasta adresi ne vēlāk kā 20 (divdesmit) dienas   pirms plānotās darbības uzsākšanas.
      2. Gadījumā, ja Zemi nepieciešams izmantot ārkārtas situāciju novēršanai un /vai  ugunsapsardzības pasākumu nodrošināšanai  Iznomātajam  apsaimniekošanā esošajās meža zemēs, Iznomātājs ir tiesīgs Izmantot Zemi bez iepriekšēja brīdinājuma vai saskaņojuma ar Nomnieku.
   5. Iznomātājam ir pienākums nodrošināt Nomnieku ar informāciju par saglabājamajām dabas vērtībām, ja tādas tiek konstatētas Līguma darbības laikā.
2. **Nomnieka pienākumi un tiesības**
   1. Nomnieka pienākums ir godprātīgi pildīt šajā Līgumā, normatīvajos tiesību aktos noteiktos pienākumus, precīzi laikā un pilnīgi norēķināties ar Iznomātāju par Zemes lietošanu.
   2. Nomnieks ir tiesīgs izmantot Zemi, ievērojot Līguma noteikumus un zemes lietotāja vispārīgos pienākumus, tai skaitā:
      1. izmantot Zemi atbilstīgi tiem mērķiem un noteikumiem, kādiem tā iznomāta;
      2. sakopt un uzturēt kārtībā lietošanā nodoto Zemi. Iespēju robežās pasargāt Zemi no ūdens erozijas un vēja erozijas, ar savu darbību neizraisīt zemes applūšanu ar notekūdeņiem, tās pārpurvošanos vai sablīvēšanos, nepieļaut piesārņošanu ar ražošanas un/vai sadzīves atkritumiem, ķīmiskajām vielām un no citiem zemi postošiem procesiem;
      3. ievērot kabeļu, gaisa elektropārvades līniju, sakaru līniju un citu virszemes un pazemes inženierkomunikāciju aizsardzības un ekspluatācijas noteikumus;
      4. uzturēt Zemes robežu identifikācijas punktus-dabā nostiprinātās robežzīmes, nodrošināt to atjaunošanu, ja saimnieciskās darbības rezultātā robežpunkts un tā nostiprinājuma veids (kupica) tiek bojāts vai iznīcināts;
      5. nepieļaut auglīgās augsnes virskārtas iznīcināšanu vai tās kvalitātes pasliktināšanos;
      6. ar savu darbību neaizskart citu zemes lietotāju un iedzīvotāju likumīgās intereses, kā arī ievērot citus normatīvajos aktos noteiktos zemes lietotāja vispārējos pienākumus;
      7. ievērot noteiktos Zemes aprobežojumus;
      8. ievērot ugunsdrošības noteikumus un izmantojot Nomnieka rīcībā esošo tehniku un cilvēku resursus, pēc iespējas piedalīties ugunsgrēku dzēšanā;
      9. jebkuru iespējamo apauguma (koku un krūmu) novākšanu no Zemes rakstiski saskaņot ar Iznomātāju.
   3. Nomniekam, atbilstoši Līguma 1.2.punktā noteiktajam mērķim, ir tiesības veikt Vispārīgajos būvnoteikumos noteikto 1.grupas būvju, kuru apbūves laukums mazāks par 60 m2 būvniecību Zemē, bez tiesībām reģistrēt būves Zemesgrāmatā kā Nomnieka patstāvīgu īpašuma tiesību objektu. Būvju konstruktīvajā risinājumā ir pieļaujami stabveida vai skrūvpāļu pamati, kas piemēroti vieglas konstrukcijas neliela apjoma būvēm.
   4. Jebkurus būvdarbus Nomnieks ir tiesīgs uzsākt tikai būvniecību regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā, tai skaitā Būvniecības ieceri saskaņojot ar Iznomātāju (Būvniecības informācijas sistēmā vai rakstiski).
   5. Nomniekam ir pienākums par saviem līdzekļiem regulāri veikt atkritumu savākšanu un nodrošināt tīrību Zemē, kā arī nodrošināt regulāru atkritumu izvešanu, atbilstoši atkritumu apsaimniekošanu regulējošo normatīvo aktu prasībām.
   6. Nomniekam laikā un pilnībā jāmaksā noteiktā nomas maksa, zemes (nekustamā īpašuma) nodoklis un pievienotās vērtības nodoklis, kā arī citi nodokļi un nodevas, kas var tikt attiecināti uz iznomāto Zemi.
   7. Nomnieks ir pilnībā atbildīgs par visu ar Līgumu uzņemto saistību un pienākumu izpildīšanu. Nomniekam ir pienākums atlīdzināt jebkādus zaudējumus, kas radušies citiem zemes lietotājiem, Iznomātājam, sabiedrībai vai videi Nomnieka vainas, prettiesiskas rīcības (darbības vai bezdarbības) dēļ.
   8. Nomniekam bez Iznomātāja rakstveida piekrišanas nav tiesības nodot Zemi apakšnomā trešajai personai, kas nav šī Līguma puse.
   9. Nomniekam aizliegts ar šo Līgumu noteiktās nomas tiesības ieķīlāt vai kā citādi izmantot darījumos ar trešajām personām.
   10. Nomniekam ir pienākums saglabāt normatīvajos aktos un LVM noteiktās dabas vērtības. Ja Līguma darbības laikā Nomnieks konstatē neatzīmētu putna ligzdu, kuras diametrs pārsniedz 50 cm, Nomnieks nekavējoties par konkrētajiem apstākļiem informē Iznomātāju, kurš izvērtējot apstākļus ir tiesīgs pieņemt Nomniekam saistošu lēmumu.
   11. Nomniekam ir pienākums novērst pārkāpumus Iznomātāja norādītajā termiņā.
   12. Ja uzsākot Zemes izmantošanu atbilstoši Līgumā noteiktajam mērķim ir nepieciešams atbrīvot Zemi no kokiem un krūmiem (turpmāk - Apaugums) Puses savstarpēji rakstiski vienojas par to kura no Pusēm veiks Apauguma novākšanu.
       1. Ja Apauguma novākšanu veiks Nomnieks, tad 45 (četrdesmit piecas) dienas pirms plānotās darbības uzsākšanas Nomnieks iesniedz Iznomātājam iesniegumu, kurā informē Iznomātāju par plānoto darbību un lūdz nodrošināt likvīdās koksnes novērtēšanu un cirsmas pirkuma līguma noslēgšanu.
       2. Nomnieks drīkst uzsākt darbu, kas saistīti ar Zemes atbrīvošanu no Apauguma, izpildi tikai pēc cirsmas pirkuma līguma noslēgšanas par Zemē un meliorācijas grāvjos izcērtamās likvīdās koksnes iegādi un cirsmas pirkuma līgumā noteiktās visas pirkuma summas nomaksas.
       3. Cirsmas pirkuma līgumu Nomnieks slēdz ar LVM Mežsaimniecību.
   13. Nomniekam ir pienākums 6 (sešu) mēnešu laikā vai citā Iznomātāja norādītajā termiņā nojaukt nelikumīgi uzbūvētas ēkas/būves.
   14. Nomniekam ir pienākums 5 (piecu) darba dienu laikā rakstiski informēt Iznomātāju par to, ka ir pieņemts tiesas nolēmums par Nomnieka maksātnespējas procesa uzsākšanu.
   15. Nomniekam nav tiesību ierobežot Iznomātāja darbinieku vai tā līgumpartneru pārvietošanos iznomātajā Zemē, kas saistīti ar darba pienākumu veikšanu un/vai noslēgto līgumsaistību izpildes nodrošināšanu  mežsaimniecisko darbību vai meža apsaimniekošanas darbu veikšanu.
   16. Nomniekam ir pienākums ievērot visus atbilstošos, tajā skaitā, ar darba drošību, ugunsdrošību un vides aizsardzību saistītos normatīvos aktus; kā arī ievērot LVM noteiktās „Prasības vides piesārņojuma samazināšanai” un „Vides aizsardzības prasības meža darbos”, dokuments pieejams LVM tīmekļa vietnē: <http://www.lvm.lv/biznesa-partneriem/iepirkumi/liguma-pielikumi/contractadd/34,32http://> ).
   17. Nomnieks apņemas ievērot meža apsaimniekošanas standartos noteiktos FSC principus un kritērijus (sertifikācijas standarti pieejami tīmekļa vietnē- <https://www.lvm.lv/biznesa-partneriem/profesionaliem/sertifikacija/fsc-sertifikacija> ) un PEFC meža apsaimniekošanas standartā noteiktās prasības (standarts pieejams tīmekļa vietnē:- <https://www.lvm.lv/biznesa-partneriem/profesionaliem/sertifikacija/pefc-sertifikacija> ), kas saistīti ar attiecīgās zemes izmantošanas mērķi.
   18. Nomnieks apņemas ievērot Līgumpartnera rīcības kodeksu, kas ir Līguma pielikums Nr.3.
3. **Nomas noteikumu maiņa un strīdu izskatīšanas kārtība**
   1. Attiecības, kas nav paredzētas šajā Līgumā, tiek noteiktas saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem tiesību aktiem.
   2. Ja spēkā stājas normatīvais tiesību akts, kurš paredz, nosaka vai uzliek savādākus Nomnieka un Iznomātāja tiesības un pienākumus, tad Līgumā izdarāmi attiecīgi grozījumi saskaņā ar šī normatīvā tiesību akta noteikumiem.
   3. Pusēm rakstveidā vienojoties, Līgumā var tikt izdarīti jebkādi grozījumi un papildinājumi.
   4. Šis līgums ir saistošs abām Pusēm, kā arī abu Pušu tiesību pārņēmējiem, mantiniekiem. Tiesību pārņēmējiem 30 dienu laikā Līgums jānoslēdz no jauna.
   5. Domstarpības starp Pusēm un attiecības, kas saistītas ar Līguma izpildi, tiek risinātas sarunu ceļā, bet, ja vienošanās netiek panākta, strīds izskatāms Baltijas starptautiskajā šķīrējtiesā viena tiesneša sastāvā, saskaņā ar šīs tiesas reglamentu, vai Latvijas Republikas tiesā, atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem tiesību aktiem, pēc prasītāja izvēles.
4. **Līguma izbeigšana**
   1. Šis Līgums izbeidzas un zaudē savu likumīgo spēku:
      1. iestājoties Līguma 2.1.punktā noteiktajam Līguma termiņam;
      2. pusēm rakstveidā vienojoties, pirms Līguma termiņa beigām;
      3. ja Zeme nepieciešama tālākai Iznomātāja saimnieciskās darbības nodrošināšanai, par to 1 (vienu) gadu iepriekš rakstveidā brīdinot Nomnieku;
      4. tā laušanas gadījumos saskaņā ar Līguma turpmākajiem noteikumiem.
   2. Iznomātājs ir tiesīgs vienpusēji lauzt Līgumu, neatlīdzinot zaudējumus, ja:
      1. Nomnieks šajā Līgumā noteiktajos termiņos vai pilnā apmērā nemaksā nomas maksu un citus Līgumā paredzētos maksājumus;
      2. Iznomātājam ir kļuvis zināms, ka Nomniekam ir pasludināts personas maksātnespējas process, ko apliecina Maksātnespējas reģistrā publicētā informācija, kurai, saskaņā ar  Maksātnespējas likuma 12.panta pirmo daļu, ir publiska ticamība;
      3. Nomnieks izmanto iznomāto Zemi citiem mērķiem nekā 1.2. punktā minētajiem;
      4. 1 (viena) gada laikā no šī Līguma parakstīšanas brīža Nomnieks nav uzsācis iznomātās zemes apsaimniekošanu atbilstoši Līgumā paredzētajiem mērķiem;
      5. Nomnieks neievēro vai neizpilda normatīvo tiesību aktu prasības, un/vai pārkāpj jebkuru no  šī Līguma noteikumiem, un pēc Iznomātāja rakstveida brīdinājuma saņemšanas, nenovērš tajā norādīto pārkāpumu Iznomātāja norādītajā termiņā;
      6. Nomnieks Zemi bez Iznomātāja rakstveida piekrišanas iznomā trešajām personām.
      7. Nomnieks 6 (sešu) mēnešu laikā vai citā Iznomātāja norādītajā termiņā nenojauc nelikumīgi uzbūvētas ēkas/būves;
      8. Nomnieks vai ar to saistītās personas tiek iekļautas Apvienoto Nāciju Organizācijas vai Eiropas Savienības, vai citas starptautiskās organizācijas, kuras dalībvalsts ir Latvijas Republika, sankciju sarakstos un uz to tiek piemērotas sankcijas Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
   3. Ja šis Līgums tiek izbeigts pirms termiņa notecēšanas, tad uz priekšu samaksātā nomas maksa netiek atgriezta.
   4. Pēc nomas attiecību izbeigšanas, Iznomātāja rakstiskā uzaicinājumā norādītajā termiņā (ne ilgāka kā 30 (trīsdesmit) dienas) Nomnieks nodod Iznomātājam Zemi ar nodošanas pieņemšanas aktu.
   5. Ja pēc nomas attiecību izbeigšanas un Iznomātāja uzaicinājumā norādītajā termiņā, Zeme netiek nodota Iznomātājam saskaņā ar Līguma 7.4.punktu, Iznomātājs ir tiesīgs par Zemes nodošanas nokavējumu piemērot bijušajam Nomniekam līgumsodu 0.1% apmērā no pēdējā gada nomas maksas par katru nokavēto dienu.
   6. Ja Nomnieks pēc Iznomātāja rakstiska uzaicinājuma neierodas uz nodošanas-pieņemšanas akta parakstīšanu, Iznomātājs vienpusēji pieņem Zemi. Visa tajā brīdī uz Zemes esošā manta tiks uzskatīta par pamestu mantu un Iznomātājs būs tiesīgs pārņemt to savā īpašumā.
   7. Nododot Zemi atpakaļ Iznomātājam, Nomniekam ir pienākums atbrīvot Zemi no Nomnieka īpašumā un turējumā esošām lietām.
   8. Nomnieks piekrīt, ka jebkura Nomnieka manta, kas pēc nodošanas- pieņemšanas akta parakstīšanas atradīsies uz Zemes, tiks atzīta par pamestu mantu un Iznomātājs būs tiesīgs pārņemt to savā īpašumā. Visus izdevumus, kas saistīti ar mantas pārņemšanu (tai skaitā izvešanu utt.), apņemas segt Nomnieks.
   9. Jebkādā veidā izbeidzoties nomas attiecībām starp Pusēm, Iznomātājam nav jāatlīdzina jebkādi izdevumi, kas radušies Nomniekam lietojot Zemi.
   10. Ēkas un būves līdz Līguma termiņa beigām ir nojaucamas un dzēšamas no Valsts zemes dienesta kadastra informācijas sistēmas.
   11. Puses vienojas, ka nomas Līguma laikā celtās ēkas un būves nav uzskatāmas par nepieciešamiem un derīgiem izdevumiem, ko Nomnieks ir taisījis iznomātājai lietai un Iznomātājam nav jāatlīdzina Nomnieka izdevumi šajā sakarā).
   12. Ēkas un būves, kas nomas līguma termiņa laikā uzbūvētas bez Iznomātāja piekrišanas, uzskatāmas par nelikumīgu būvniecību un Nomniekam tās ir jānojauc*.*
5. **Nepārvarama vara**
   1. Puses nav atbildīgas par savu saistību neizpildi, ja tā radusies nepārvaramas varas vai ārkārtas apstākļu ietekmes rezultātā, kurus attiecīgā Puse nevarēja ne paredzēt, ne novērst, ne ietekmēt, un par kuru rašanos tā nenes atbildību, t.sk., stihiskas nelaimes, zemestrīces, plūdi, ugunsgrēki, kara darbība, blokāde, civiliedzīvotāju nemieri, streiki, kā arī Pusēm saistoši normatīvie akti, t.sk. ierobežojumi/aizliegumi dabas aizsardzības nolūkos, saskaņā ar kuriem Pusēm nav iespējas izpildīt Līgumā noteiktās saistības. Par šādu apstākļu iestāšanos Pusei ir nekavējoties, bet ne vēlāk kā 5 (piecu) darba dienu laikā (minētais termiņš neattiecas uz konstatētām dabas vērtībām), rakstveidā jāpaziņo otrai Pusei, pretējā gadījumā atsaukšanās uz nepārvaramu varu ir uzskatāma par nepamatotu.
   2. Ja iestājas nepārvarama vara vai ārkārtas apstākļi, Līguma saistības tiek pagarināts par laika periodu, no nepārvaramas varas vai ārkārtas apstākļu iestāšanās, līdz to seku novēršanas brīdim.
   3. Ja nepārvarama vara vai ārkārtas apstākļi un to sekas turpina darboties ilgāk par 3 (trīs) mēnešiem, Puses iespējami drīz sāk sarunas par Līguma izpildes alternatīviem variantiem vai arī izbeidz Līgumu.
6. **Pārējie noteikumi**
   1. Puses apliecina, ka tām ir saprotams Līguma saturs un nozīme, ka tās atzīst Līgumu par pareizu un abpusēji izdevīgu.
   2. Puses vienojas, ka šajā Līgumā paredzētās saistības pildīs personīgi. Izņēmumi no šī noteikuma iespējami, ja:
      1. abas Puses pirms šajā Līgumā paredzēto saistību tiesību nodošanas citai personai par to rakstiski vienojas. Šis noteikums attiecas arī uz prasījumu tiesību cesiju;
      2. kādas no Pusēm saistību tiesību pārņemšana noteikta ar likumu, tiesas spriedumu vai normatīvos aktos noteiktā kārtībā reģistrēta Uzņēmumu reģistrā. Pusei, kuras saistību tiesības pārņemtas, ir pienākums nekavējoties paziņot elektroniski uz sekojošu e-pasta adresi: [lvm@lvm.lv](mailto:lvm@lvm.lv) (gadījumā, ja puse, kuras saistību tiesības tiek pārņemtas ir Nomnieks), \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (gadījumā, ja Puse, kuras saistību tiesības ir pārņemtas ir LVM) un 3 (trīs) dienu laikā rakstiski informēt otru Pusi par saistību tiesību pārņemšanas tiesisko pamatu un saistību tiesību pārņēmēju
   3. Šis Līgums sastādīts latviešu valodā uz \_\_\_\_ lapām ar 3 (trīs) pielikumiem, parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu, kas satur laika zīmogu. Līguma abpusējas parakstīšanas datums ir pēdējā parakstītāja pievienotā laika zīmoga datums un laiks.
   4. Puses apliecina, ka katras no Pusēm iesniegtos personas datus drīkst apstrādāt tikai šajā Līgumā noteiktajiem mērķiem un saskaņā ar spēkā esošo normatīvo aktu prasībām, kā arī Puses apņemas neuzglabāt personas datus ilgāk, kā tas nepieciešams mērķim, kam tie ir nodoti.
   5. Puses ir atbildīgas par katras Puses darbinieku, kas norādīti Līgumā vai tiks iesaistīti Līguma izpildē, datu apstrādes tiesiskā pamata nodrošināšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
   6. Līguma parakstīšanas brīdī tam ir sekojoši pielikumi, kas ir Līguma neatņemama sastāvdaļa:
      1. Pielikums Nr. 1 Zemes robežu shēma (kurā norādīts plāna mērogs);
      2. Pielikums Nr.2 Pieņemšanas nodošanas akts;
      3. Pielikums Nr.3 Līgumpartnera rīcības kodekss.
   7. Pušu pārstāvji:
      1. Iznomātāja pārstāvis: Zemes lietojuma speciāliste Evija Palāce,  mob. tālr. 29636066, e-pasts: [e.palace@lvm.lv](mailto:e.palace@lvm.lv), kura ir atbildīga par Līguma administrēšanu Iznomātāja vārdā;
      2. Nomnieka pārstāvis: \_\_\_\_\_\_\_\_\_mob. tālr. \_\_\_\_\_\_\_\_, e-pasts: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , kurš ir atbildīgs par Līguma administrēšanu Nomnieka vārdā.
   8. Visi paziņojumi, pieprasījumi, iesniegumi, tai skaitā rēķini, šī Līguma sakarā nosūtāmi uz zemāk minētajām adresēm (ievērojot Līguma 9.9. punkta nosacījumus), un tiek uzskatīti par saņemtiem, kad nogādāti personīgi vai pa faksu ar saņemšanas apstiprinājumu, vai septiņas dienas pēc tam, kad nosūtīti pa pastu Latvijas teritorijā ierakstītā vēstulē. Ja Puse par juridiskās adreses vai adreses korespondences saņemšanai maiņu nav paziņojusi otrai Pusei vai nav to izdarījusi savlaicīgi, tad otras Puses paziņojumi tiek uzskatīti par saņemtiem, ja tie tika nosūtīti uz Latvijas Republikas Komercreģistrā ierakstīto Puses juridisko adresi (juridiskām personām) vai uz Līgumā norādīto Nomnieka adresi (fiziskām personām). Cita veida paziņojumi Pusei nav saistoši.
   9. Puses vienojas, ka rēķini tiks sagatavoti elektroniski, būs derīgi bez paraksta un Nomniekam tiks nosūtīti uz Nomnieka šajā Līgumā norādīto elektroniskā pasta adresi. Nomniekam ir pienākums 5 (piecu) dienu laikā rakstiski informēt Iznomātāju par sava elektroniskā pasta adreses maiņu, pretējā gadījumā Iznomātāja izrakstītie rēķini tiks uzskatīti par saņemtiem, ja tie nosūtīti uz Līgumā norādīto Nomnieka elektroniskā pasta adresi.
   10. Mainot savu nosaukumu, adresi, citus rekvizītus, vai mainījusies cita būtiska informācija, kas var ietekmēt Līguma pienācīgu izpildi, Puses apņemas rakstiski nekavējoties par to paziņot otrai Pusei. Puses uzņemas pilnu atbildību par šī pienākuma savlaicīgu nepildīšanu.
   11. Šis Līgums pilnībā apliecina pušu vienošanos. Nekādi mutiski papildinājumi netiks uzskatīti par šī Līguma noteikumiem. Pēc šī Līguma parakstīšanas visa iepriekšējā sarakste un vienošanās, līgumi zaudē spēku.
7. ***Pušu juridiskās adreses un rekvizīti:***

***Iznomātājs: Nomnieks:***

|  |  |
| --- | --- |
| **AS “Latvijas valsts meži”**  *Vaiņodes iela 1, Rīga, LV –1004*  *tālr.* *67610015;*  *e-pasts:* [*lvm@lvm.lv*](mailto:lvm@lvm.lv)  *Reģ. Nr.: 40003466281;*  **AS “SEB banka”**,  bankas kods: UNLALV2X  konts  LV10 UNLA 0003 0304 6754 4  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

*Šis līgums ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu*

Pielikums Nr.2

# Zemes Nodošanas – pieņemšanas akts

*Sagatavošanas datums 20\_\_.gada \_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*Parakstīšanas datums ir pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta un tā laika zīmoga datums*

**Akciju sabiedrība “Latvijas valsts meži”**, vienotais reģistrācijas Nr.40003466281, tās Nekustamo īpašumu pārvaldes Zemes lietojuma vadītāja Ilze Līduma, kura rīkojas uz pilnvarojuma pamata (turpmāk –Iznomātājs**)** no vienas puses, un

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*fiziskām personām vārds, uzvārds, personas kods/ juridiskajām personām nosaukums, reģistrācijas nr., pārstāvja vārds, uzvārds, amats, kura pārstāvības tiesības – tiesības pārstāvēt atsevišķi, reģistrētas Komercreģistrā, pārbaudītas reģistrā www.lursoft.lv*), (turpmāk –Nomnieks**)** no otras puses,

kopā tekstā saukti –Puses (turpmāk-Puses),

sastādījām šo aktu par to, ka Iznomātājs nodod un Nomnieks pieņem lietošanā un apsaimniekošanā:

1. Zemi ar kopējo platību 1.73 ha, kas atrodas Dienvidkurzemes novada Sakas pagastā, Dienvidkurzemes reģiona Akmensraga iecirkņa 203.kvartālu apgabala 467.kvartāla 51.nogabalā, ir izvietota zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 64860020156 un ietilpst nekustamā īpašuma “Valsts mežs Rīva”, kadastra Nr. 64860010108 sastāvā (turpmāk - Zeme).
2. Nomnieks ir iepazinies ar Zemes faktisko stāvokli, Zemes robežas dabā Nomniekam ir ierādītas un Nomnieks ir informēts par lietošanas iespējām un darbības veidiem.
3. Nodošanas – pieņemšanas akts sastādīts latviešu valodā, parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu, kas satur laika zīmogu. Dokumenta abpusējas parakstīšanas datums ir pēdējā parakstītāja pievienotā laika zīmoga datums un laiks
4. Nodošanas – pieņemšanas akts ir Līguma neatņemama sastāvdaļa.

**Platību nodeva: Platību pieņēma:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **AS „Latvijas valsts meži”**  Reģistrācijas Nr.40003466281  Juridiskā adrese:  Vaiņodes iela 1, Rīga, LV- 1004  Tālrunis: 67610015,  e-pasts: lvm@lvm.lv  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |  |

*Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu*

|  |  |
| --- | --- |
| Apraksts: F:\Documents and Settings\diana sprukte\My Documents\LVM_logo.JPG | AKCIJU SABIEDRĪBA ”LATVIJAS VALSTS MEŽI”  reģistrācijas Nr.40003466281 |

Līguma Pielikums Nr. 3

**LĪGUMPARTNERA rīcības kodekss**

1. **Vispārīgā informācija**

Akciju sabiedrība “Latvijas valsts meži” (LVM), kas nodibināta valstij piekrītošās un valsts īpašumā esošās meža zemes apsaimniekošanai un aizsardzībai, nodrošina valsts mežam piemītošo, sabiedrības akceptēto ekoloģisko un sociālo funkciju realizāciju, valsts meža vērtības saglabāšanu, vairošanu un ienākumus meža īpašniekam – valstij. Ar mērķi līdzsvarot ekonomisko, sociālo un vides jomu attīstību LVM papildus normatīvajiem tiesību aktiem nosaka minimālās prasības Līgumpartnerim, to Līguma izpildē piesaistītajiem apakšuzņēmējiem un darbiniekiem.

*Līgumpartnera rīcības kodekss* ir neatņemama Līguma sastāvdaļa un tā prasības vienādi attiecas uz visām personām, kas noslēgušas Līgumu ar LVM*.* Līgumpartnerim ir pienākums ieviest *Līgumpartnera rīcības kodeksa* prasības visā tā saimnieciskajā darbībā kā arī nodrošināt prasību ievērošanu un izpildes kontroli. Līgumpartnerim izvirzītās prasības tikpat lielā mērā attiecas uz to Līguma izpildē piesaistītajiem apakšuzņēmējiem un darbiniekiem.

Līgumpartneris apņemas bez rakstiskas LVM piekrišanas neizpaust informāciju, kas iegūta Līguma izpildes rezultātā. Līgumpartneris uzskatīs par konfidenciālu jebkuru informāciju, kas tam tapusi zināma attiecībā uz LVM un tā uzņēmējdarbību, klientiem un sadarbības partneriem.

1. **Cilvēktiesības**

Līgumpartnerim ir pienākums ievērot cilvēktiesību normas, identificēt un iespējami samazināt ietekmi uz cilvēktiesībām, kā arī nodrošināt atbilstošu koriģējošu darbību veikšanu jebkurā cilvēktiesību pārkāpuma gadījumā.

1. **Korupcijas un kukuļošanas aizliegums**

Līgumpartnerim ir pienākums ievērot pretkorupcijas tiesību normas, tajā skaitā nepiedāvāt un nepieņemt kukuli, priekšrocības vai citus labumus nolūkā iegūt vai saglabāt sadarbību vai jebkuru citu labumu vai priekšrocību.

1. **Darba tiesības**

**4.1.Darbinieku pamattiesības**

Līgumpartnerim ir pienākums atzīt darbinieku tiesības apvienoties organizācijās, būt organizāciju biedram, izvēlēties savus pārstāvjus un slēgt darba koplīgumu. Līgumpartneris nedrīkst izmantot piespiedu darbu. Līgumpartnerim ir pienākums pret saviem darbiniekiem izturēties ar cieņu. Līgumpartnerim aizliegta jebkāda veida diskriminācija, draudēšana ar vardarbību, jebkāda fiziska vai mutiska aizskaršana vai cita veida nelikumīga aizskaroša rīcība. Līgumpartnerim aizliegts nodarbināt personu, kura nav tiesīga uzturēties Latvijas Republikā.

* 1. **Bērnu un jauniešu darbs**

Līgumpartnerim ir aizliegts pastāvīgā darbā nodarbināt darbiniekus, kuri nav sasnieguši 15 gadu vecumu vai kuri līdz 18 gadu vecuma sasniegšanai turpina iegūt pamatizglītību. Ja Līgumpartneris nodarbina jauniešus, kuri ir sasnieguši minimālo nodarbinātības vecumu, bet ir jaunāki par 18 gadiem, Līgumpartneris nodrošina, lai netiktu apdraudēta jauniešu veselība, drošība vai tikumība, kā arī lai jaunieši netiktu nodarbināti bīstamos darba apstākļos vai darbos, kas varētu kaitēt jauniešu izglītībai.

* 1. **Darba samaksa un darba laiks**

Līgumpartnerim ir pienākums ievērot darba tiesību normas. Līgumpartnerim ir pienākums maksāt darbiniekiem vismaz valstī noteikto minimālo darba algu. Līgumpartneris nodrošina, ka darba samaksa un tās noteikumi darbiniekiem ir saprotami un godīgi, kā arī atbilst normatīvajiem tiesību aktiem vai darba koplīgumam. Līgumpartneris nodrošina, lai darba stundu skaits atbilst valstī noteiktajam saskaņā ar normatīvajiem tiesību aktiem vai darba koplīgumam. Līgumpartneris nodrošina vismaz vienu brīvdienu septiņu darbdienu nedēļā.

* 1. **Veselība un drošība**

Līgumpartnerim ir pienākums nodrošināt darbiniekiem drošu un veselībai nekaitīgu darba vidi atbilstoši normatīvajiem tiesību aktiem. Līgumpartneris nodrošina, ka tā darbinieki un piegādātāji ir informēti par veselības un drošības prasībām, tajā skaitā par Līgumā noteiktajām LVM prasībām, kā arī par atbilstošu attiecīgo darbinieku apmācību tiem saprotamā valodā un aprīkojumu. Līgumpartnerim ir pienākums nodrošināt un kontrolēt darbinieku kvalifikācijas un aprīkojuma atbilstību LVM un Latvijas Republikas normatīvajiem tiesību aktiem, rīkojot pārbaudes darbu izpildes vietās un samērīgi ar darbību mērogu un intensitāti nodrošināt atbilstošas koriģējošas darbības. Līgumpartnerim ir pienākums informēt LVM par katru nelaimes gadījumu darbā. Līgumpartnerim ir pienākums nodrošināt darbiniekus ar pienācīgu apgaismojumu, piekļuvi pirmās palīdzības aprīkojumam.

1. **Vide**

Līgumpartnerim ir pienākums ievērot vides aizsardzības prasības, kas noteiktas LVM un Latvijas Republikas normatīvajos tiesību aktos. Līgumpartneris nodrošina, ka tā darbiniekiem ir zināšanas un izpratne par vides aizsardzības prasībām un ir pieejams atbilstošs aprīkojums vides aizsardzības pienākumu efektīvai izpildei. Līgumpartneris sistemātiski identificē procesus, kuriem ir potenciāla ietekme uz apkārtējo vidi, tajā skaitā bīstamu vielu glabāšana un rīcība ar tām, novērtē alternatīvas pieejas un nosaka atbilstošas koriģējošas darbības, un informē par tiem darbiniekus. Līgumpartneris nodrošina piesardzības pasākumu ievērošanu ugunsnedrošajā periodā. Līgumpartneris nodrošina, ka darbinieki spēj pienācīgi reaģēt ārkārtas situācijās. Līgumpartnerim ir pienākums informēt LVM par ārkārtas situācijām un konstatētajām nelikumīgām darbībām mežā. LVM aicina Līgumpartneri pielietot videi draudzīgas tehnoloģijas.

**Jautājumu gadījumā LVM aicina zvanīt Līgumā norādītajai kontaktpersonai vai sūtīt jautājumus uz LVM elektroniskā pasta adresi** [**lvm@lvm.lv**](mailto:lvm@lvm.lv)**.**

**LVM izvērtēs katru gadījumu, kad no trešajām personām tiks saņemta informācija par *Līgumpartnera rīcības kodeksa* prasību pārkāpumu*.***

***Ar parakstu apliecinu, ka esmu iepazinies ar Līgumpartnera rīcības kodeksu, tā saturs man ir saprotams un apņemos ar to iepazīstināt savus darbiniekus.***

LĪGUMPARTNERIS

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ***/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/***

20\_\_.gada \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu*