**NOMAS LĪGUMS**

Rīgā datumu skatīt elektroniskā paraksta laika zīmogā

**Rīgas Tehniskā universitāte**, vienotais reģistrācijas Nr. 90000068977, tās Administratīvā direktora Jura Iljina personā, kurš rīkojas saskaņā ar 14.04.2025. RTU Iekšējiem Noteikumiem Nr.01000-6-e/14 “RTU sagatavoto dokumentu saskaņošanas un parakstīšanas kārtība”**,** turpmāk – IZNOMĀTĀJS, no vienas puses, un

**Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „..........”**, vienotais reģistrācijas Nr. ....., tās ...........personā, turpmāk – NOMNIEKS, no otras puses, turpmāk tekstā abi kopā un atsevišķi saukti – Puses vai Puse,

atbilstoši RTU Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas 2025. gada ...... lēmumam, protokols Nr. ...., noslēdz līgumu, turpmāk – Līgums, par sekojošo:

1. **LĪGUMA PRIEKŠMETS**
   1. IZNOMĀTĀJS nodod, bet NOMNIEKS pieņem lietošanā ..... (....) telpas \_\_\_kv..platībā ēkā Āzenes ielā 12, Rīgā (ēkas kadastra apz. 0100 062 2003 003) un \_\_\_kv.m . platībā ēkā Āzenes iela 12 k-1, Rīgā (ēkas kadastra apz. 0100 062 0107 001); atbilstoši Līguma 1. un 2. pielikumā norādītajam telpu eksplikācijai un izvietojumam ēkās plāniem, kopā ar visiem piederumiem un blakus lietām, atdalāmām un neatdalāmām lietām, kas tajā atrodas, turpmāk – Telpas.
   2. Telpu izmantošanas mērķis – ēdināšanas pakalpojumu sniegšanai.
   3. NOMNIEKS apņemas patstāvīgi un uz sava rēķina saņemt visus nepieciešamos saskaņojumus un atļaujas, kā arī citus nepieciešamos dokumentus, lai varētu izmantot Telpas Līguma 1.2.punktā norādītajam mērķim. Šādu atļauju un dokumentu neesamība vai saimnieciskās darbības veikšanas ierobežojumi neatbrīvo NOMNIEKU no Līgumā noteiktā NOMNIEKA pienākumu izpildes, tajā skaitā no norēķināšanas pienākuma ar Iznomātāju.
   4. Pirms Telpu izmantošanas uzsākšanas NOMNIEKAM uz sava rēķina jāveic šādi Telpu uzlabošanas darbi:
      1. Izstrādāt inženiersistēmu un Telpu pārbūves tehniskos projektus saskaņā ar LBN tām sistēmām, kuras tiek mainītas, papildinātas vai izbūvētas Telpās no jauna, to pirms realizēšanas saskaņot ar IZNOMĀTĀJU;
      2. Atjaunot iekārtos griestus un veikt to apdari vai tos nomainīt;
      3. Nomainīt un, ja nepieciešams, papildināt Telpu apgaismojumu;
      4. Koriģēt apkures, vēdināšanas, kondicionēšanas pievadu un gala iekārtu izvietojumu;
      5. Koriģēt ugunsdrošības risinājumus;
      6. Piegādāt un uzstādīt interjera priekšmetus un mēbeles ēdamzonā un, atpūtas zonā, radot dizaina konceptā paredzēto Telpu atmosfēru;
      7. Piegādāt un uzstādīt nepieciešamo virtuves aprīkojumu.
   5. Puses vienojas, ka NOMNIEKA ieguldījumu apmērs atbilstoši Līguma 1.4.punktā norādītajiem darbiem nebūs mazāks par EUR 120’000.00 (viens simts divdesmit tūkstoši eiro 00 centi) bez PVN. Ieguldījums nomniekam jāveic 2 (divu) gadu laikā no līguma noslegšanas brīža. Ja ieguldījuma summa netiek sasniegta norādītajā apjomā, tad Iznomātājs lūdz veikt papildus telpu labiekārtošanu līdz paredzētajai ieguldījumu summai citā Āzenes ielas 12 vai Āzenes ielas 12 k-1 zonā.
   6. Telpas NOMNIEKA lietošanā tiek nodota ar nodošanas - pieņemšanas aktu, turpmāk - Akts.
2. **MAKSĀJUMU KĀRTĪBA**
   1. Nomas maksu Puses nosaka saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2018. gada 20. februāra noteikumiem Nr. 97 „Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” un RTU 12.06.2023. noteikumu „Rīgas Tehniskajai universitātei piederošā, tās valdījumā vai lietojumā esošā nekustamā īpašuma iznomāšanas kārtība” nosacījumiem, un RTU veiktās nomas tiesību izsoles rezultātiem.
   2. Par Līguma 1.1. apakšpunktā uzskaitīto Telpu lietošanu NOMNIEKAM tiek noteikta nomas maksa .... EUR/kv.m (.... eiro un .... centi) (bez PVN) mēnesī, kas par visu nekustamā īpašuma daļu .... kv.m platībā ir .... EUR (..... eiro un .... centi) (bez PVN) vienā kalendārajā mēnesī. PVN tiek maksāts atbilstoši normatīvo aktu noteikumiem.
   3. Papildus nomas maksai Nomniekam katru mēnesi tiek piemērota *7% (septiņi procenti)* apgrozījuma maksa, kas ietver apgrozījumu, kas radies gan apkalpojot klientus uz vietas Izsoles objektā, gan arī kas radies, izmantojot Izsoles objektu, apkalpojot pasūtījumus ar piegādi vai citās telpās ārpus Izsoles objekta .
      1. Apgrozījuma maksa tiek aprēķināta pēc šādas formulas: Nomnieka tirdzniecības apgrozījums iznomātajās Telpās iepriekšējā mēnesī (neskaitot PVN), atbilstoši Līguma 2.3. punkta nosacījumiem, reizinot to ar 7% (septiņiem procentiem) un atņemot Līguma 2.2. punktā noteikto nomas maksas apmēru mēnesī. Ja apgrozījuma maksa aprēķina mēnesī ir mazāka par Līguma 2.2. punktā noteikto nomas maksu mēnesī, tad attiecīgajā mēnesī tā netiek piemērota.
      2. NOMNIEKS Nomas maksu par nākamo mēnesi, un par Līguma 2.3. punktā noteikto papildus maksājumu par iepriekšējo mēnesi, apmaksu veic saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izrakstītiem kārtējā mēneša rēķiniem.
      3. Noslēdzot līgumu, NOMNIEKS 5 (piecu) dienu laikā apņemas iemaksāt IZNOMĀTĀJA norādītā bankas kontā drošības naudu 2 (divu) mēnešu nomas maksas apmērā un uzturēt to noteiktajā apmērā visā Līguma darbības laikā. Iemaksātā drošības nauda kalpo kā nodrošinājums NOMNIEKA saistību, kas izriet no Līguma, pienācīgai izpildei. Ja NOMNIEKS nepilda savu no Līguma izrietošo maksāšanas pienākumu, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības segt NOMNIEKA nomas, komunālo maksājumu vai īpašuma nodokļa parādu no drošības naudas, bet NOMNIEKAM ir pienākums papildināt IZNOMĀTĀJA rīcībā esošās drošības naudas iemaksu līdz šajā Līgumā noteiktās drošības naudas apmēram, iemaksājot to IZNOMĀTĀJA norādītā bankas kontā. Izbeidzoties Līguma termiņam drošības nauda tiks izmantota galīgam norēķinam par nomu un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem.
      4. Nomas maksa tiek piemērota no Līguma 1.6.punktā norādītā Akta parakstīšanas brīža.
   4. Par elektroenerģiju, ūdeni un kanalizācijas pakalpojumiem un sadzīves atkritumu izvešanu pēc faktiski patērētā, atbilstoši noslēgtajiem līgumiem ar attiecīgo pakalpojumu sniedzējiem (skaitītāja rādījumiem), saskaņā ar RTU Senāta 2020. gada 27. janvāra lēmumu (protokols Nr. 636) Par kārtības “Ar nekustamo īpašumu uzturēšanu un izmantošanu saistīto izmaksu noteikšanas kārtība RTU struktūrvienībām, nomniekiem un īrniekiem” apstiprināšanu jaunā redakcijā (turpmāk – UZTURĒŠANAS KĀRTĪBA) nosacījumiem NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM saskaņā ar piesūtītajiem rēķiniem līdz kārtējā mēneša beidzamajam datumam ar pārskaitījumu uz IZNOMĀTĀJA piesūtītajos rēķinos norādīto bankas kontu:
      1. ja NOMNIEKS nav apmaksājis rēķinu par piegādātajiem komunālajiem pakalpojumiem pilnībā, IZNOMĀTĀJS, brīdinot vienu nedēļu iepriekš, ir tiesīgs pārtraukt komunālo pakalpojumu piegādi. Komunālo pakalpojumu saņemšana tiek atjaunota tikai pēc pilnīgas parāda un komunikāciju atvienošanas - pievienošanas izmaksu segšanas;
      2. saskaņā ar UZTURĒŠANAS KĀRTĪBAS 8.12. punktu inženierkomunikāciju apkalpošanas un uzturēšanas izmaksu, kas noteiktas UZTURĒŠANAS KĀRTĪBAS 8.7.2., 8.8.1., 8.8.3., 8.9.3. un 8.10.2. apakšpunktos, procentuālais apjoms ir 10% (desmit procenti).
   5. Normatīvajos aktos noteiktā kārtībā IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs sagatavot elektroniski un nosūtīt NOMNIEKAM uz e-pasta adresi: .......... elektroniski sagatavotu rēķinu ne vēlāk kā līdz kārtējā mēneša beidzamajam datumam. IZNOMĀTĀJS nav atbildīgs, ja NOMNIEKA norādītā e-pasta adrese nedarbojas, ir anulēta, nepareizi norādīta vai NOMNIEKS nesaglabā saņemto rēķinu kā elektronisko dokumentu.
   6. Jebkurai Pusei ir savlaicīgi, bet ne vēlāk kā 7 (septiņu) kalendāro dienu laikā, jāpaziņo otrai Pusei par izmaiņām tās rekvizītos, nosūtot informāciju uz elektroniskā pasta adresi IZNOMĀTĀJAM: [ipasumi@rtu.lv](mailto:ipasumi@rtu.lv), NOMNIEKAM: ..............
   7. Papildus Nomas maksai un līguma 2.2.un 2.3.  punktos noteiktajam maksājumam NOMNIEKS Līguma darbības laikā maksā IZNOMĀTĀJAM:
      1. nekustamā īpašuma nodokli - proporcionāli iznomāto Telpu platībai pret ēkas lietderīgo platību, kā arī citus Pušu rakstveidā saskaņotus maksājumus, kuri ir attiecināmi uz Telpām, un kuri saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem ir saistoši IZNOMĀTAJAM (turpmāk tekstā – Citi maksājumi). To apmērus IZNOMĀTĀJS norāda nomas maksas rēķinā;
      2. saskaņā ar 2018. gada 19. jūnija Ministru kabineta noteikumu Nr. 350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” 8.1. panta noteikumiem, zemes nomas maksu 1,5% apmērā gadā no zemesgabala, uz kura atrodas ēka, kadastrālās vērtības – atbilstoši 2.6.1. punktā noteiktajai proporcijai. Maksājumi tiek veikti reizi gadā atbilstoši IZNOMĀTĀJA piesūtītajā rēķinā noteiktajam. Ja apbūvētajam zemesgabalam tiek mainīta tā kadastrālā vērtība, tad IZNOMĀTĀJAM, nosūtot NOMNIEKAM rakstisku paziņojumu vai rēķinu, ir tiesības vienpusēji mainīt zemes nomas maksu bez grozījumu izdarīšanas līgumā.
   8. Visi Līgumā noteiktie maksājumi tiek uzskatīti par saņemtiem brīdī, kad tie ir ieskaitīti, IZNOMĀTĀJA bankas, norēķinu kontā.
   9. 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 Pušu noteikto Nomas maksu bez PVN, kas paliek nemainīga, un jauno PVN likmi. Norādītajā gadījumā Nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos.
   10. Pamatojoties uz patēriņa cenu indeksa (patēriņa cenu pārmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu jeb gada inflācijas), ko publicē par valsts statistikas organizāciju atbildīgā Latvijas Republikas iestāde (Līguma parakstīšanas dienā tā ir Latvijas Centrālā statistikas pārvalde), izmaiņām, tiek grozīta Nomas maksa. Patēriņa cenu indeksa izmaiņu gadījumā Nomas maksas procentuālās izmaiņas nedrīkst pārsniegt patēriņa cenu indeksa procentuālās izmaiņas. Šajā punktā paredzētās Nomas maksas pārskatīšana uzsākama ne ātrāk kā otrajā nomas gadā pēc Līguma spēkā stāšanās dienas, un izmaiņas tiek veiktas ne biežāk kā vienu reizi gadā, līdz 30. aprīlim, kad kumulatīvi gada patēriņa cenu indeksa pieaugums pret iepriekšējo aprēķina brīdi sasniedz vismaz 5 % (piecus procentus);
   11. Nomas maksas potenciālais pieaugums stājas spēkā trīsdesmit (30) dienu laikā no dienas, kad NOMNIEKS ir saņēmis IZNOMĀTĀJA rakstisku paziņojumu. Nomas maksas palielinājums ir spēkā bez papildu vienošanās par grozījumiem Līgumā un tā pielikumos. Ja nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju, un nomas maksa tiek palielināta, NOMNIEKS papildus nomas maksai kompensē IZNOMĀTĀJAM neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu par samaksas kārtību un termiņiem vienojieties atsevišķi.
3. **NOMAS LĪGUMA TERMIŅŠ**
   1. Līgums stājās spēkā 2025. gada ....., un ir spēkā līdz 2035.gada .....
   2. Līguma termiņu, Pusēm vienojoties, var pagarināt, noslēdzot rakstveida vienošanos.
   3. Telpu interjera koncepta izstrādes un labiekārtošanas grafiks NOMNIEKAM jāsaskaņo ar IZNOMĀTĀJU 20 (divdesmit) darba dienu laikā pēc Līguma noslēgšanas.
   4. Puses vienojas, ka NOMNIEKAM Telpu remontdarbu/ atjaunošanas/ pārbūves būvprojekta izstrādes un saskaņošanas ar IZNOMĀTĀJU laiks un būvdarbu uzsākšanas brīdis, kuriem nav nepieciešams skaņojums valsts un/vai pašvaldības iestādēs, tiek noteikts ne vēlāk kā 20 (divdesmit) darba dienu laikā kopš Līguma spēkā stāšanās brīža.
   5. NOMNIEKAM ir pienākums pabeigt Telpās visus saskaņotos darbus un uzsākt sniegt pakalpojumus ne vēlāk kā 5 (piecu) mēnešu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas.
   6. Puses apņemas savstarpēju pārrunu ceļā risināt visus jautājumus, kas rodas saistībā ar Līguma 3.punkta un citu Līguma punktu izpildi. Ja kādai no Pusēm rodas objektīvi šķēršļi, lai ievērotu kādu no Līgumā noteiktajiem termiņiem, vai izpildītu citus Līguma nosacījumus un tam pamatā ir apstākļi, ko Puses Līguma noslēgšanas brīdī nevarēja paredzēt, Puses vienojas, ka šādā gadījumā savstarpēju pārrunu ceļā vienosies par abu pušu interesēm atbilstošu situācijas risinājumu.
4. **NOMNIEKA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI**
   1. Veikt savas darbības civiltiesisko apdrošināšanu 1 (viena) mēneša laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas un turpmāk Līguma darbības laikā ik gadu veikt civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu. Atbildības limits – ne mazāk kā EUR 50’000 (piecdesmit tūkstoši eiro). Polises skenēta kopija kopā ar samaksu apliecinošu dokumentu jānosūta uz Līgumā norādīto IZNOMĀTĀJA e-pasta adresi vai kopija papīra formātā – uz rekvizītu daļā norādīto korespondences adresi, izmantojot pasta pakalpojumus.
   2. Telpas izmantot tikai mērķim, kāds ir noteikts Līguma 1.2. punktā.
   3. Nodrošināt Ēdināšanas pakalpojumu uzsākšanu ne vēlāk kā 5 (piecu) mēnešu laikā pēc nomas līguma noslēgšanas ar IZNOMĀTĀJU, precīzu pakalpojuma uzsākšanas datumu jāsaskaņo ar IZNOMĀTĀJU.
   4. Veikt visus maksājumus Līgumā noteiktā kārtībā un apmērā.
   5. Saudzīgi izturēties pret Telpām, ievērot citu blakus esošo (atrodošos) trešo personu leģitīmās intereses.
   6. Par saviem līdzekļiem uzturēt Telpas labā kārtībā visā Līguma darbības laikā, veikt Līguma 1.4. punktā noteiktos darbus.
   7. NOMNIEKS pirms Līguma 1.4. punktā minēto darbu uzsākšanas 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 darbu izpildes nodrošinājuma garantiju, turpmāk – Garantija, 100% (viens simts procentu) vērtībā no saskaņoto darbu apjoma, bet ne mazāk kā 120 000 EUR (viens simts divdesmit tūkstoši eiro) apmērā, ievērojot šādus noteikumus:
      1. Garantija iesniedzama kā atsevišķs dokumentu kopums, tai pievienojot garantijas spēkā esamības apliecinošus dokumentus (maksājuma uzdevums, Garantijas noteikumi u.tml.);
      2. Garantijai ir jābūt spēkā pirms Līguma 1.4. punktā minēto darbu uzsākšanas. Tai ir jābūt spēkā līdz darbu pabeigšanai;
      3. Puses vienojas, ka Garantijā norādītā naudas summas izmaksas nosacījums IZNOMĀTĀJAM ir un uz to Garantijā tiek norādīta konkrēta atsauce, ja NOMNIEKS Līgumā paredzētā kārtībā un 3.5.punktā paredzētajā termiņā nepabeidz (vai pamet) Līgumā noteiktos Telpās paredzētos darbus un nav vienojies ar IZNOMĀTĀJU par termiņa pagarinājumu.
   8. Neveikt Telpu rekonstrukciju vai pārbūvi, neveikt inženiertehnisko tīklu un ierīču konstrukcijās nekādus uzlabojumus, pārveidojumus vai izmaiņas bez iepriekšējas IZNOMĀTĀJA un attiecīgo valsts iestāžu vai pašvaldības un citu kompetentu iestāžu rakstiskas piekrišanas.
   9. Lietot Telpas atbilstoši Līgumam, to lietošanas veidam un mērķi, uzturēt nomā saņemto Telpu sanitārajos un ugunsdrošības noteikumos paredzētajā kārtībā, ievērojot Telpu ekspluatācijas noteikumus, kā arī atbildēt par tajās atrodošos elektroiekārtu un citu inženiertehnisku 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 saņemto Telpu uzturēšanu kārtībā un saglabāšanu.
   11. Saskaņā ar Līguma 2.3. punkta nosacījumiem NOMNIEKS nosūta uz IZNOMĀTĀJA e-pasta adresi:[ipasumi@rtu.lv](mailto:ipasumi@rtu.lv)atskaiti par iepriekšējā mēneša apgrozījumu, uz kuras pamata IZNOMĀTĀJS izraksta NOMNIEKAM nomas maksas rēķinu.
   12. Līgumam izbeidzoties vai, izbeidzot Līgumu pirms termiņa, nodot IZNOMĀTĀJAM Telpas ar abpusēji parakstītu Aktu. Telpās veiktie uzlabojumi, kā arī interjera elementi, iekārtas un mēbeles pāriet IZNOMĀTĀJA īpašumā bez atlīdzības – IZNOMĀTĀJS nekompensē NOMNIEKA veiktos ieguldījumus.
   13. Atbrīvot Telpas 10 (desmit) dienu laikā pēc Līguma darbības termiņa vai arī no Līguma izbeigšanas brīža. Ja 10 (desmit) dienu laikā pēc Līguma darbības termiņa, vai, izbeidzot Līgumu pirms termiņa, NOMNIEKS nav atbrīvojis Telpas, tajā atstāto mantu IZNOMĀTĀJS uzskatīs par bezsaimnieka mantu un būs tiesīgs rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem.
   14. Ja 10 (desmit) dienu laikā pēc Līguma darbības termiņa beigām, vai, izbeidzot Līgumu, pirmstermiņa NOMNIEKS nav atbrīvojis Telpas vai vienojies ar IZNOMĀTĀJU par citu Telpu atbrīvošanas termiņu, IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs aprēķināt, un NOMNIEKS maksā līgumsodu trīskāršas mēneša nomas maksas apmērā.
   15. NOMNIEKS nav tiesīgs nodot Telpas citu juridisku vai fizisku personu lietošanā, tajā skaitā apakšnomā vai kā citādi piesaistīt trešās personas Telpu izmantošanā (t.sk. kopdarbībā Telpās ar trešajām personām) bez iepriekšējas IZNOMĀTĀJA rakstiskas atļaujas saņemšanas.
   16. Atstājot Telpas sakarā ar Līguma izbeigšanos vai Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, NOMNIEKAM ir tiesības paņemt līdzi tikai NOMNIEKAuzstādīto virtuves aprīkojumu un Nomnieka virtuves inventāru. Šī aprīkojuma un inventāra demontāža jāveic bez Telpu ārējā izskata un tehniskā stāvokļa bojāšanas.
   17. NOMNIEKS apņemas atlīdzināt zaudējumus, kas var tikt nodarīti IZNOMĀTĀJAM un Telpās esošajām trešajām personām NOMNIEKA darbinieku vai personu, t.sk., klientu, kuri atrodas iznomātajās Telpās, darbības/bezdarbības dēļ.
   18. NOMNIEKS nav tiesīgs izmantot ēkas fasādi un iekštelpas, lai izvietotu izkārtnes un reklāmas bez IZNOMĀTĀJA iepriekšējas rakstiskas piekrišanas.
5. **IZNOMĀTĀJA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI**
   1. IZNOMĀTĀJAM ir pienākums nodot NOMNIEKAM lietošanā Telpas ne vēlāk, kā 5 (piecu) darba dienu laikā no Līguma spēkā stāšanās brīža ar Aktu, norādot tajā Telpas, Telpu platību, stāvokli.
   2. Līguma termiņam beidzoties vai izbeidzot Līgumu pirms termiņa, IZNOMĀTĀJAM ir pienākums pieņemt no NOMNIEKA Telpas ar Aktu, un, ja Telpu nodošanas brīdī IZNOMĀTĀJAM nav pretenziju pret to stāvokli, parakstīt to.
   3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības:
      1. ar NOMNIEKU iepriekš saskaņotā laikā pārbaudīt iznomāto Telpu ekspluatāciju, pieaicinot NOMNIEKA pārstāvi. Ar NOMNIEKU iepriekš saskaņotā laikā veikt vispārēju Telpu apskati saistībā ar Līguma noteikumu izpildi, kā arī veikt Telpu un nepieciešamo remontu tehnisko inspekciju, ārkārtēju apstākļu gadījumā iekļūt Telpās bez iepriekšēja brīdinājuma;
      2. vienpusējā kārtā pārtraukt Līgumu, saskaņā ar Līguma noteikumiem un Latvijas Republikas tiesību aktiem vai izmantot aizturēšanas tiesības, iepriekš sastādot aktu par Telpās esošo NOMNIEKA īpašumu, ja divus mēnešus pēc kārtas NOMNIEKS nav veicis ar Līgumu noteiktos maksājumus;
      3. pieprasīt no NOMNIEKA novērst visas tās izmaiņas un papildinājumus Telpās, kas ir izdarīti bez IZNOMĀTĀJA rakstveida atļaujas.
   4. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības ne retāk kā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajā termiņā mainīt Nomas maksas apmēru. Ja Nomas maksas noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju un Nomas maksa tiek palielināta, NOMNIEKS kompensē IZNOMĀTĀJAM pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu.
   5. IZNOMĀTĀJS nav atbildīgs par pārtraukumiem apgādē ar komunālajiem pakalpojumiem, ja tie nav IZNOMĀTĀJA pārziņā.
6. **GARANTIJAS**
   1. Ja NOMNIEKS pilda visas Līgumā noteiktās saistības, IZNOMĀTĀJS garantē NOMNIEKAM Telpu lietošanu bez traucējuma no IZNOMĀTĀJA puses visā Līguma darbības laikā.
   2. NOMNIEKS garantē, ka iznomātās Telpas tiks izmantotas Līgumā noteiktajam mērķim un, ja Telpām NOMNIEKA vai ar NOMNIEKU saistīto personu, t.sk., klientu, apmeklētāju, darbības rezultātā tiek radīti bojājumi vai postījumi, NOMNIEKS apņemas segt radušos zaudējumus pilnā apjomā.
7. **LĪGUMA GROZĪŠANAS, PAPILDINĀŠANAS UN IZBEIGŠANAS KĀRTĪBA**
   1. Visi grozījumi un papildinājumi Līgumam ir spēkā un ir Līguma neatņemamas sastāvdaļas, ja tos parakstījušas abas Puses.
   2. Līgumu var izbeigt pirms Līguma darbības termiņa beigām Pusēm, rakstveidā vienojoties, kā arī citos Līgumā minētos un LR tiesību aktos noteiktajos gadījumos.
   3. IZNOMĀTĀJS vienpusēji bez otras Puses piekrišanas var izbeigt Līgumu pirms termiņa, par ko paziņo NOMNIEKAM rakstiski, neatlīdzinot zaudējumus, ja NOMNIEKS:
      1. Telpas lieto neatbilstoši Līgumā noteiktajiem mērķiem;
      2. apzināti, vai rupjas neuzmanības dēļ, pasliktina Telpu stāvokli;
      3. neveic kārtējo remontu termiņā un apjomā, par ko Puses ir vienojušās atsevišķi;
      4. iznomātajās Telpās patvaļīgi veicis rekonstrukciju vai pārveidošanu, kas ir pretrunā ar Līgumu un tiesību aktu prasībām;
      5. nodevis iznomātās Telpas apakšnomā vai arī izmanto šīs Telpas kopdarbībai ar trešajām personām bez iepriekšēja rakstiska saskaņojuma ar IZNOMĀTĀJU;
      6. tiek pasludināts par maksātnespējīgu, vai arī ilgāk par 60 dienām (divi mēneši) nav veicis Līgumā noteiktos maksājumus daļēji vai pilnībā.
      7. neizpilda Līguma 4.1. un 4.7.punkta noteikumus.
   4. 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. IZNOMĀTĀJS vienpusēji bez NOMNIEKA piekrišanas var izbeigt Līgumu pirms termiņa Ministru kabineta 2018.gada 20.februāra noteikumos Nr. 97 “Publiskās personas mantas iznomāšanas noteikumi” paredzētajā gadījumā NOMNIEKAM rakstiski 6 (sešus) mēnešus iepriekš paziņojot, ja IZNOMĀTĀJS pieņem lēmumu pats lietot Telpas savu, ar normatīvajiem aktiem noteiktu funkciju nodrošināšanai, neizmantojot NOMNIEKA pakalpojumus.
   5. Ja Puses 3 (trīs) mēnešu laikā pēc Nomnieka rakstveida paziņojuma IZNOMĀTĀJAM nevar vienoties par šķēršļu novēršanu un situācijas risinājumu šajā punktā minētajos gadījumos, NOMNIEKS ir tiesīgs vienpusēji izbeigt Līgumu bez IZNOMĀTĀJA piekrišanas, neatlīdzinot IZNOMĀTĀJAM zaudējumus, ja:
      1. Telpām ir trūkumi, kurus IZNOMĀTĀJS nav norādījis un kuru dēļ Telpas nevar izmantot atbilstoši Līguma 1.1.3. punktā norādītajam mērķim, izņemot gadījumu, ja trūkumi ir bijuši slēpti, par ko IZNOMĀTĀJS nevarēja zināt;
      2. IZNOMĀTĀJS ar savu rīcību (darbību vai bezdarbību) rada apstākļus, kuru dēļ Telpas nevar izmantot atbilstoši Līguma 1.1.3. punktā norādītajam mērķim.
   6. Ja Līgums tiek izbeigts pirms Līguma 3.5. punktā noteiktā termiņa atbilstoši Līguma 7.4. un 7.5. punktā noteiktajam jautājums par veikto ieguldījumu kompensāciju ir izskatāms atsevišķi, Pusēm vienojoties, ievērojot reālo ieguldījumu apmēru. Strīdus gadījumā ieguldījumu apmēru nosaka Pušu saskaņots pieaicināts neatkarīgs vērtētājs.
   7. Tikai gadījumā, ja Līgums tiek izbeigts pēc Līguma 3.4. punktā noteiktā termiņa atbilstoši Līguma 7.4., 7.5. punktam, tad IZNOMĀTĀJS 6 (sešu) mēnešu laikā kompensē NOMNIEKAM tā veiktos nepieciešamos un derīgos ieguldījumus Telpās ar nosacījumu, ka minētos ieguldījumus IZNOMĀTĀJS ir saskaņojis (akceptējis) un tiek piemērota ieguldījumu amortizācija. Ieguldījumu amortizācijas ikmēneša lielums ir vienāds ar ieguldījuma summu, kas tiek izdalīta ar pilnu mēnešu skaitu, kas veidojas sākot no būvdarbu pabeigšanas brīža un būvobjekta nodošanas ekspluatācijā, atbilstoši Līguma 3.4.punktā noteiktajam termiņam, līdz Līguma beigu termiņam, kas noteikts Līguma 3.1punktā. IZNOMĀTĀJS kompensē NOMNIEKAM neamortizēto ieguldījumu daļa par atlikušajiem, neizmantotajiem nomas mēnešiem, atbilstoši LR Civillikuma normai par nepieciešamiem un derīgiem izdevumiem.
8. **ĪPAŠAIS NOTEIKUMS**
   1. Līguma parakstīšanas brīdī NOMNIEKS ir iepazinies ar Telpām, tajās esošo inženiertehnisko tīklu stāvokli, kā arī ar Telpu un ēkas, kurā tie atrodas, apgrūtinājumiem, un šajā sakarā necels iebildumus pret IZNOMĀTĀJU.
   2. Iznomātās Telpas NOMNIEKS nevar privatizēt vai iegūt savā īpašumā.
   3. Nomas termiņa pēdējā dienā vai, pirmstermiņa Līguma izbeigšanas gadījumā, dienā, kad Līgums uzskatāms par izbeigtu, NOMNIEKS nodod IZNOMĀTĀJAM Telpas ar Nodošanas aktu, ne sliktākā stāvoklī, kādā tās saņemtas, sakoptas, no atkritumiem atbrīvotas, ņemot vērā to dabisko nolietojumu, t.sk. paņemot līdzi visu personīgo īpašumu un iekārtas, noņemot visas piestiprinātās zīmes, konstrukcijas, papildinājumus, objektus, t.sk. mēbeles, un reklāmas no Telpu iekšpuses un ārpuses, un atjaunojot tās vietas, kur tās bijušas piestiprinātas, izņemot tos labiekārtojuma/interjera priekšmetus un mēbeles, kas tiks izvietoti ārpus virtuves zonas, kuri tiek nodoti IZNOMĀTĀJA īpašumā.
   4. Ja Telpu stāvoklis līdz tā nodošanai IZNOMĀTĀJAM ir pasliktinājies, izņemot dabīgo nolietojumu, Puses to fiksē Nodošanas aktā un vienojas par summu, kāda NOMNIEKAM jāatlīdzina IZNOMĀTĀJAM saistībā ar Telpu iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu.
   5. Pēc Līguma izbeigšanās (t.sk. vienpusējas izbeigšanas) NOMNIEKS nodod IZNOMĀTĀJAM bez atlīdzības NOMNIEKA izdarītos neatdalāmos uzlabojumus, pārbūves un ietaises Telpās, kurām jābūt lietošanas kārtībā. Tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina Telpu (ēkas) normālu lietošanu, kā arī mēbeles un labiekārtojuma/interjera priekšmeti.
   6. Ja NOMNIEKS pieteikumu par Nomas termiņa pagarināšanu vai izsoles gadījumā, pieteikumu izsolei jauna Telpu nomas līguma noslēgšanai par Telpām neiesniedz pirms Nomas termiņa beigām, vai iesniedz un jaunu Telpu nomas līgumu nenoslēdz, NOMNIEKS maksā līgumsodu, kas tiek noteikts Telpu faktiskās Nomas maksas un papildu maksājumu apmērā par katru Telpu faktiskās lietošanas mēnesi, vai proporcionāli lietošanas dienām , komunālos maksājumus un citus Līgumā noteiktos maksājumus līdz brīdim, kad IZNOMĀTĀJS ir pārņēmis Telpas. Ja pieteikums tiek iesniegts noteiktā termiņā, NOMNIEKS par periodu no Nomas termiņa beigām līdz jauna Telpu nomas līguma spēkā stāšanās dienai maksā nomas maksu  un papildu maksājumus jaunajā Telpu nomas līgumā noteiktā apmērā.
   7. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības veikt nepieciešamās darbības Telpu pārņemšanai, tajā skaitā liegt NOMNIEKAM iekļūšanu Telpās (t.sk. nomainot ēkas/Telpu atslēgas, nodrošinot fizisko apsardzi u.c.), pārtraukt komunālo pakalpojumu sniegšanu un veikt citas darbības, neatlīdzinot NOMNIEKAM šo darbību rezultātā radītos zaudējumus.
   8. Ja NOMNIEKS neatbrīvo Telpas no savām mantām, NOMNIEKS piekrīt, ka NOMNIEKA un trešo personu kustamā manta, kas atradīsies Telpās nākamajā dienā pēc Līguma izbeigšanās (t.sk. vienpusējas izbeigšanas), tiek atzīta par atmestu mantu, un IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs pārņemt to savā īpašumā un rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem, t.sk. iznīcināt tās vai nodot glabāšanā.
   9. Ja NOMNIEKS atbrīvo Telpas, bet neparaksta Nodošanas aktu, IZNOMĀTĀJS pārņem Telpas ar vienpusēju Telpu apsekošanas aktu.
9. **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 Telpas, un, ja starp IZNOMĀTĀJU un NOMNIEKU nav rakstiskas vienošanās pagarināt nomas Līguma darbības laiku, tad par katru nokavēto dienu, NOMNIEKS maksā līgumsodu 0,5% (nulle komats piecu) apmērā no Līguma 2.2. punktā noteiktās ikmēneša Nomas maksa Līguma 4.10.punktā noteiktajā termiņā, bet ne vairāk kā 10% (desmit procentu) apmērā no pamatparāda. Šāds nomas attiecību turpinājums nav uzskatāms par Līguma pagarinājumu.
   3. Ja NOMNIEKS kavē rēķinu apmaksas termiņus un apmērus, kas noteikti Līguma 2.punktā, tad NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM līgumsodu nokavējuma procentu veidā 0.5% (nulle komats piecu) apmērā no nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu.
   4. Par savu kontaktpersonu Līguma izpildē IZNOMĀTĀJS nosaka [Mareku](mailto:Mareku) Zeltiņu, tālr. +37129236766, e-pasts: mareks.zeltins@rtu.lv. NOMNIEKS par savu kontaktpersonu Līguma izpildē nosaka ..........., tālr. +371............, e-pasts: ............
   5. Parakstot līgumu, Nomnieks piekrīt, ka ar mērķi nodrošināt līguma noslēgšanu un izpildi, NOMNIEKA maksātspējas un kredītvēstures pārbaudi, maksājumu iekasēšanu un uzraudzību, kā arī parādu piedziņu Iznomātājam ir tiesības veikt Nomnieka datu apstrādi (vākšanu, reģistrēšanu, ievadīšanu, glabāšanu, sakārtošanu, izmantošanu, nodošanu, dzēšanu u.c.), saņemt un nodot datus trešajām personām un to uzturētām kredītvēstures datu bāzēm un citiem pieejamiem reģistriem.
   6. Līgums ir sastādīts uz 9 (deviņām) lappusēm, Līgumam ir pievienoti 3 (trīs) pielikumi – 1. pielikums “Āzenes iela 12, Rīgā 1. stāva telpu eksplikācija un izvietojums ēkā”, un 2. pielikums “Āzenes iela 12 k-1, Rīgā 1. stāva telpu eksplikācijas un izvietojums ēkā” un 3.pielikums “RTU Senāta 2020. gada 27. janvāra lēmumu (protokols Nr. 636) Par kārtības “Ar nekustamo īpašumu uzturēšanu un izmantošanu saistīto izmaksu noteikšanas kārtība RTU struktūrvienībām, nomniekiem un īrniekiem” apstiprināšanu jaunā redakcijā”.
10. **PUŠU REKVIZĪTI**

|  |  |
| --- | --- |
| **IZNOMĀTĀJS**  **Rīgas Tehniskā universitāte**  Reģ.Nr. 90000068977  PVN Nr. LV90000068977  Ķīpsalas ielā 6A, Rīgā, LV -1048  “Swedbank” AS  Konta Nr.: LV75HABA0551024105883  Bankas kods: HABALV22 | **NOMNIEKS**  Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “.....”  Reģ. Nr.  PVN Reģ.Nr.  Juridiskā adrese:  Banka:  Konta Nr.:  Bankas kods: |

Administratīvais direktors Juris Iljins Amats, Vārds, uzvārds

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU