**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA**

**MIERA IELĀ 58a, RĪGĀ**

**TELPU APAKŠNOMAS LĪGUMS Nr.\_\_\_\_\_\_**

Rīgā,

*Dokumenta datums ir tā*

*elektroniskās parakstīšanas datums*

**Latvijas Kultūras akadēmija,** reģistrācijas Nr. 90000039164, kuru saskaņā ar Satversmi pārstāv rektors Dāvis Sīmanis (turpmāk – IZNOMĀTĀJS), no vienas puses, un

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,reģistrācijas Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, kuru saskaņā ar statūtiem pārstāv \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (turpmāk – APAKŠNOMNIEKS), no otras puses, (IZNOMĀTĀJS un APAKŠNOMNIEKS kopā saukti – Puses, katrs atsevišķi – Puse), saskaņā ar IZNOMĀT”JA rīkotās izsoles “Telpu grupas Miera 58a-k5, Rīgā apakšnomas tiesību izsole” un ievērojot Ministru kabineta 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” nosacījumus, izsakot savu brīvi radušos gribu, bez maldiem un viltus, noslēdza Pusēm un to tiesību un pienākumu pārņēmējiem saistošu līgumu (turpmāk – Līgums) par turpmāk minēto:

1. **Līguma priekšmets**

1.1. IZNOMĀTĀJS nodod un APAKŠNOMNIEKS pieņem lietošanā par maksu nekustamā īpašuma Miera ielā 58a, k-5, Rīgā (turpmāk – Īpašums) Teātra ēkas daļu ar kadastra apzīmējumu 01000262024005 ar kopējo platību \_\_\_\_\_\_\_\_\_m² (turpmāk – Telpas). Apakšnomā nodoto telpu plāns un uzskaitījums ievienots Līguma 1.pielikumā.

1.2. Telpas APAKŠNOMNIEKS izmantos \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Citādai Telpu izmantošanai nepieciešama Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” (turpmāk VNĪ) piekrišana, par ko tiek noslēgta vienošanās par grozījumiem Līgumā.

1.3. Telpas tiek nodotas APAKŠNOMNIEKAM ar abpusēji parakstītu Telpu nodošanas-pieņemšanas aktu. Līguma izbeigšanas vai pirmstermiņa laušanas gadījumā Telpas tiek nodotas IZNOMĀTĀJAM ar abpusēji parakstītu Telpu nodošanas-pieņemšanas aktu.

**2. Līguma termiņš**

2.1. Līgums stājas spēkā ar reģistrācijas brīdi VNĪ lietvedībā un ir spēkā līdz \_\_\_\_\_\_\_\_., vai līdz brīdim, kad telpas nonāk Iznomātāja valdījumā un Puses pēc Līguma termiņa notecējuma ir pilnībā izpildījušas Līguma saistības.

2.2. Ievērojot normatīvajos aktos noteikto, Pusēm rakstveidā vienojoties Līguma darbības termiņš var tikt pagarināts.

**3. Maksājumi un norēķinu kārtība**

3.1. Nomas maksa (bez pievienotās vērtības nodokļa (turpmāk – PVN)) par Telpu lietošanu no \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. tiek noteikta EUR \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ par 1 (vienu) m2 mēnesī (turpmāk– Nomas maksa). Par visu iznomāto platību APAKŠNOMNIEKS mēnesī maksā EUR \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), PVN \_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), kopā \_\_\_\_\_\_\_\_ EUR (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

3.2. PVN maksājumus APAKŠNOMNIEKS veic papildus un vienlaicīgi ar Nomas maksas samaksu.

3.3. IZNOMĀTĀJS izsniedz APAKŠNOMNIEKAM rēķinu par Nomas maksu līdz kārtējā mēneša 10.datumam. Līgumā paredzētos rēķinus IZNOMĀTĀJS nosūta Līgumā noteiktajā termiņā uz NOMNIEKA e-pasta adresi: [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](mailto:gramatvediba@ltds.lv).

IZNOMĀTĀJS nav atbildīgs, ja, nosūtot rēķinu, NOMNIEKA norādītā e-pasta adrese nedarbojas, ir anulēta vai nepareizi norādīta.

Ja APAKŠNOMNIEKS nav saņēmis rēķinu šajā punktā minētajā termiņā, APAKŠNOMNIEKAM ir pienākums par to nekavējoties informēt IZNOMĀTĀJU.

3.4. APAKŠNOMNIEKS ieskaita IZNOMĀTĀJA norēķinu kontā Nomas maksu (ar PVN) par kārtējo mēnesi līdz kārtējā mēneša 20.(divdesmitajam) datumam.

3.5. APAKŠNOMNIEKS apņemas papildus Nomas maksai veikt maksājumus, par komunālajiem pakalpojumiem (ūdens, kanalizācija, elektroenerģija, atkritumu izvešana u.c.), kurus nodrošina IZNOMĀTĀJS.

3.6. Komunālos pakalpojumus, kurus APAKŠNOMNIEKS ir saņēmis saskaņā ar IZNOMĀTĀJA noslēgtajiem līgumiem, APAKŠNOMNIEKS apmaksā, saskaņā ar IZNOMĀTĀJA noslēgtajos līgumos paredzētajām likmēm/atlīdzību ar pakalpojumu sniedzējiem, un IZNOMĀTĀJA izrakstītajiem rēķiniem, proporcionāli Telpu aizņemtajai platībai ēkā un/vai saskaņā ar uzstādīto kontrolskaitītāju rādījumiem. Ja Telpās nav uzstādīti ūdens patēriņa kontrolskaitītāji, APAKŠNOMNIEKS par ūdeni norēķinās atbilstoši Telpās strādājošo personu skaitam. Pēc APAKŠNOMNIEKA lūguma IZNOMĀTĀJS uzrāda APAKŠNOMNIEKAM aprēķinus, kas pamato iesniegtā rēķina patiesumu.

3.7. Rēķinu par komunālajiem pakalpojumiem IZNOMĀTĀJS iesniedz APAKŠNOMNIEKAM vienu reizi mēnesī, kuru APAKŠNOMNIEKS apmaksā, ieskaitot naudu IZNOMĀTĀJA norēķinu kontā, 15 (piecpadsmit) dienu laikā no rēķina izrakstīšanas dienas.

3.8. Visi Līgumā paredzētie maksājumi tiek uzskatīti par samaksātiem dienā, kad saņemti IZNOMĀTĀJA norēķinu kontā.

3.9. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski nosūtot APAKŠNOMNIEKAM attiecīgu paziņojumu, vienpusēji mainīt Nomas maksas apmēru bez papildu rakstveida vienošanās/grozījumu izdarīšanas Līgumā, ja:

3.9.1. Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo Nomas maksas izmaiņu dienu pārsniedz 10%(desmit procentu) apmēru. Nomas maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar trešo nomas gadu, atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;

3.9.2. saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība. Minētajos gadījumos nomas maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos, vai ar datumu, kad mainījusies nekustamā īpašuma nodokļa likme vai apmērs, vai nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība;

3.9.3. reizi divos gados nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies IZNOMĀTĀJA nomas objekta (Īpašuma) plānotie pārvaldīšanas izdevumi, un aprēķinātā Nomas maksas izmaiņu starpība ir vismaz 2 % (divi procenti).

3.9.4. normatīvie akti paredzēs citu Nomas maksas aprēķināšanas kārtību.

3.10. Līguma 3.9.1., 3.9.3. un 3.9.4. apakšpunktā minētajos gadījumos izmaiņas Nomas maksas apmērā stājas spēkā 60 (sešdesmit) dienu laikā no attiecīgā paziņojuma nosūtīšanas dienas. APAKŠNOMNIEKS apņemas maksāt maksājumus IZNOMĀTĀJA rakstiskajā paziņojumā norādītajā apmērā, bez papildus rakstiskas vienošanās pie Līguma.

3.11. Par Līgumā noteikto maksājumu kavējumu APAKŠNOMNIEKAM jāmaksā nokavējuma procenti 0,1 (vienas desmitās daļas) procenta apmērā no termiņā neapmaksātās summas par katru

nokavēto dienu. Veiktā samaksa bez īpaša paziņojuma APAKŠNOMNIEKAM vispirms ieskaitāma nokavējuma procentu apmaksai.

3.12. Gadījumā, ja APAKŠNOMNIEKS neievēro Līgumā noteikto kārtību, veicot jebkādus atjaunošanas/restaurācijas/pārbūves vai remontdarbus Telpās, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības aprēķināt un APAKŠNOMNIEKAM ir pienākums maksāt IZNOMĀTĀJAM līgumsodu 1(viena) mēneša Nomas maksas apmērā par katru šādu gadījumu.

3.13. Gadījumā, ja APAKŠNOMNIEKS pienācīgi nepilda jebkuru no savām saistībām, izņemot maksājumu kavējumu un Līgumā noteiktās kārtības neievērošanu par atjaunošanas/pārbūves/restaurācijas vai remontdarbus veikšanu Īpašumā, un pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma turpina nepildīt savas Līguma saistības vai nenovērš pārkāpuma sekas, APAKŠNOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM līgumsodu 1 (viena) mēneša Nomas maksas apmērā par katru šādu gadījumu. Ar šī punkta piemērošanu IZNOMĀTĀJS neatsakās no citām Līgumā vai normatīvajos aktos paredzētajām prasījuma tiesībām pret APAKŠNOMNIEKU.

3.14. APAKŠNOMNIEKAM nav tiesības prasīt samazināt Nomas maksu, vai prasīt zaudējumu atlīdzību no IZNOMĀTĀJA, ja notiek komunālo pakalpojumu pārtraukumi avāriju, dabas katastrofu vai citu, nesaistītu ar IZNOMĀTĀJA rīcību, iemeslu dēļ. Ja APAKŠNOMNIEKS veica maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem avansa veidā, tad par šo laika posmu tiek veikts attiecīgs pārrēķins.

3.15. Nomas maksā ir iekļauta maksa par apsaimniekošanas pakalpojumiem saskaņā ar VNĪ Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pasākumu plānu (turpmāk - Apsaimniekošanas programma). Pēc APAKŠNOMNIEKA lūguma Puses var noslēgt atsevišķu vienošanos pie Apsaimniekošanas programmas par papildus apsaimniekošanas pakalpojumiem, par ko APAKŠNOMNIEKS veic samaksu papildus Nomas maksas samaksai, atbilstoši IZNOMĀTĀJA izrakstītajam rēķinam.

**5. IZNOMĀTĀJA tiesības un pienākumi**

5.1. IZNOMĀTĀJA, kā arī VNĪ pārstāvju tiesības:

5.1.1. briesmu gadījumos (ugunsgrēks, eksplozija, applūdināšana u.c.) ieiet Telpās jebkurā diennakts laikā. APAKŠNOMNIEKAM ir jārūpējas par to, lai Telpas būtu pieejamas arī tā prombūtnes laikā. IZNOMĀTĀJAM, kā arī VNĪ pārstāvjiem ir tiesības regulāri veikt Īpašuma apsekošanu, iepriekš par to informējot APAKŠNOMNIEKU;

5.1.2. sākot ar nomas termiņa pēdējām 60 (sešdesmit) dienām, apmeklēt Telpas APAKŠNOMNIEKA darba laikā kopā ar personām, kas vēlas Telpas nomāt, saskaņojot to ar APAKŠNOMNIEKU ne mazāk kā 2 (divas) darbdienas pirms apmeklējuma;

5.1.3. saskaņā ar spēkā esošiem normatīvajiem aktiem un Līgumu veikt remontdarbus un nepieciešamos būvniecības pasākumus, lai novērstu briesmas vai avārijas sekas Telpās. APAKŠNOMNIEKS nevar veicamos pasākumus nedz aizkavēt, nedz paildzināt, un APAKŠNOMNIEKAM ir jāpacieš šie darbi, kā arī pēc attiecīga IZNOMĀTĀJA vai VNĪ pieprasījuma saņemšanas jāatbrīvo Telpas līdz avārijas/briesmu novēršanai, neprasot zaudējumu segšanu no IZNOMĀTĀJA. Pretējā gadījumā viņam ir jāatlīdzina IZNOMĀTĀJAM un trešajām personām šajā sakarā radušās izmaksas un nodarītie zaudējumi;

5.1.4. uzsākt, veikt un pabeigt atjaunošanas/pārbūves/restaurācijas darbus Īpašumā, iepriekš informējot APAKŠNOMNIEKU par darbu izpildes termiņiem, ja šie darbi varētu traucēt APAKŠNOMNIEKAM izmantot Telpas;

5.1.5. sniegt par APAKŠNOMNIEKU informāciju un nodot parādu piedziņu trešajām personām, gadījumā, ja tiek kavēti Līgumā noteiktie maksājuma termiņi.

5.2. IZNOMĀTĀJA pienākumi:

5.2.1. netraucēt APAKŠNOMNIEKAM lietot Telpas, palīgierīces, labierīcības un citas iekārtas, ja tās tiek ekspluatētas atbilstoši vispārpieņemtajām normām un Līguma noteikumiem;

5.2.2. nodrošināt APAKŠNOMNIEKU ar visiem komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumiem, kurus saskaņā ar Līgumu nodrošina IZNOMĀTĀJS;

5.2.3. apdrošināt Īpašumu;

5.2.4. uzņemties pilnu atbildību par visiem nodokļiem, nodevām u.c. maksājumiem, ar ko nekustamais īpašums tiek vai var tikt aplikts, ja spēkā esošajos normatīvajos aktos nav noteikts citādi. Gadījumā, ja VNĪ saskaņā ar normatīvajiem aktiem no jauna ievieš vai palielina IZNOMĀTĀJAM nodokļus, tad APAKŠNOMNIEKAM ir pienākums tās atlīdzināt IZNOMĀTĀJAM.

5.3. IZNOMĀTĀJS ir atbildīgs par ugunsdrošību Īpašumā esošajās telpās, kas nav nodotas lietošanā citām personām.

5.4. IZNOMĀTĀJS ir atbildīgs par Īpašuma koplietošanas ugunsdrošības inženiertehnisko sistēmu un aprīkojuma ekspluatāciju un uzturēšanu atbilstoši ražotāja tehnisko noteikumu un ugunsdrošību regulējošu normatīvo aktu prasībām.

5.5. IZNOMĀTĀJS nav atbildīgs par pārtraukumiem apkurē un apgādē ar elektroenerģiju, ūdeni u.c. komunāliem pakalpojumiem, ja šie pārtraukumi nav radušies IZNOMĀTĀJA vainas dēļ.

5.6. Noteikt, ka IZNOMĀTĀJA kontaktpersona šā Līguma izpildē ir Ainārs Grūbe, tālruņa Nr. 29557069, e-pasta adrese: [ainars.grube@lka.edu.lv](mailto:ainars.grube@lka.edu.lv) .

**6. APAKŠNOMNIEKA tiesības un pienākumi**

6.1. APAKŠNOMNIEKA tiesības:

6.1.1. izmantot visas koplietošanas telpas (gaiteņi, kāpņu telpas un tml.), kuru izmantošana ir nepieciešama Telpu lietošanai;

6.1.2. uzstādīt konstrukcijas, papildinājumus, zīmes, veikt labojumus un uzstādīt objektus Telpās (iekšpusē un ārpusē), nodrošinot minēto objektu uzstādīšanas vietu sakārtošanu pēc šajā konstrukciju un objektu noņemšanas. Šiem darbiem nepieciešama VNĪ rakstiska piekrišana. APAKŠNOMNIEKA reklāmas/izkārtnes izvietošana atļauta tikai pēc attiecīga līguma noslēgšanas ar VNĪ;

6.1.3. pēc saviem ieskatiem un pēc savas brīvas gribas apdrošināt savu īpašumu. IZNOMĀTĀJS neuzņemas atbildību par APAKŠNOMNIEKA īpašuma bojājumu vai pazušanu;

6.1.4. līgums stājas spēkā ar reģistrācijas brīdi VNĪ lietvedībā.

6.1.5. līguma izbeigšanās (t.sk. vienpusējas izbeigšanas) gadījumā, VNĪ nav jāatlīdzina APAKŠNOMNIEKAM ar apakšnomas līguma izbeigšanu saistītie zaudējumi.

6.2. APAKŠNOMNIEKS nav tiesīgs:

6.2.1. bez IZNOMĀTĀJA un rakstiskas piekrišanas slēgt apakšnomas, sadarbības vai cita veida līgumus, kā rezultātā trešā persona iegūtu tiesības uz Telpu vai to daļu pilnīgu vai daļēju lietošanu;

6.2.2. veikt Telpu pārbūvi, pārplānošanu, izbūvi un ierīču pārtaisi bez projekta dokumentācijas rakstiskas saskaņošanas ar VNĪ un attiecīgajām valsts un pašvaldību iestādēm un papildus vienošanās noslēgšanas pie Līguma;

6.2.3. ieķīlāt nomas tiesības vai kā citādi izmantot darījumos ar trešajām personām;

6.2.4. pirms Līguma termiņa beigām patvaļīgi atstāt Telpas.

6.3. APAKŠNOMNIEKA pienākumi:

6.3.1. godprātīgi pildīt līgumsaistības;

6.3.2. ievērot vispārējās ēku/būvju ekspluatācijas, sanitārās prasības/noteikumus. nodrošināt Telpās ugunsdrošību reglamentējošos normatīvajos aktos noteikto pienākumu izpildi, un atbildēt par ugunsdrošību Telpās.

6.3.3. saņemt nepieciešamās atļaujas valsts un pašvaldību iestādēs, kas nepieciešamas APAKŠNOMNIEKA saimnieciskās darbības veikšanai un ar to saistīto iekārtu un aprīkojuma ekspluatācijai, un ar savu darbību netraucēt citu ēkas nomnieku/īrnieku mieru un neapgrūtināt to rīcībā nodoto telpu lietošanu;

6.3.4. uzturēt Telpas, tajās esošās iekārtas un konstrukcijas, inženiertehniskos tīklus un komunikācijas pilnīgā kārtībā atbilstoši attiecīgo normatīvo aktu un institūciju prasībām. Nepieļaut Telpu tehniskā un vispārējā stāvokļa pasliktināšanos;

6.3.5. būt materiāli atbildīgam par nelaimes gadījumiem, ēkas/Telpu, inženiertehnisko tīklu un komunikāciju bojājumiem, kas notiek Telpās APAKŠNOMNIEKA tā pilnvaroto personu, darbinieku, apakšnomnieku vai apmeklētāju vainas dēļ;

5.3.6. avāriju gadījumos nekavējoties informēt par tiem IZNOMĀTĀJU un personas, kas nodrošina attiecīgo komunikāciju apkopi, veikt neatliekamos pasākumus avārijas likvidēšanai. Rakstiski informēt IZNOMĀTĀJU par APAKŠNOMNIEKA pārstāvi, kurš APAKŠNOMNIEKA vārdā pilnvarots rīkoties avāriju gadījumos, tajā skaitā ārpus darba laika;

6.3.7. ja Telpu vai ēkas bojāšana ir notikusi APAKŠNOMNIEKA, tā pilnvaroto personu, apmeklētāju, apakšnomnieku vai darbinieku vainas dēļ, inženiertehnisko tīklu bojājumus likvidēt nekavējoties, bet pārējos - 14 (četrpadsmit) dienu laikā. Ja APAKŠNOMNIEKS nenovērš bojājumus, IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs tos novērst, piedzenot izdevumus no APAKŠNOMNIEKA. APAKŠNOMNIEKAM ir pienākums maksāt Nomas maksu par šo laiku;

6.3.8. apkures sezonā rūpēties par to, lai logi un durvis būtu cieši noblīvētas, nepieļaujot Telpu izsalšanu. Izmantot temperatūras regulētājus (pie radiatoriem), ja tādi ir uzstādīti Telpās, un veikt citus pasākumus siltumenerģijas taupīšanas nolūkos;

6.3.9. nepieciešamības gadījumā veikt Telpu labiekārtošanu, kā arī inženiertehnisko komunikāciju kārtējo (kosmētisko) remontu atbilstoši nomas mērķiem uz sava rēķina, pirms attiecīgo darbu uzsākšanas saskaņojot darbu apjomu un termiņus ar IZNOMĀTĀJU un saņemot VNĪ atļauju vismaz 1(vienu) mēnesi iepriekš.

Visi ar Telpu kārtējo (kosmētisko) remontu saistītie darbi jāveic atbilstoši spēkā esošām būvniecības normām un noteikumiem, nodrošinot labu veikto darbu kvalitāti;

6.3.10. nekavēt IZNOMĀTĀJAM, VNĪ vai to pārstāvjiem veikt Telpu tehnisko pārbaudi ar APAKŠNOMNIEKU iepriekš saskaņotā laikā, nodrošinot APAKŠNOMNIEKA pārstāvja piedalīšanos pārbaudes akta sastādīšanā un parakstīšanā;

6.3.11. Telpu apgrūtinātas lietošanas (piem. komunālo pakalpojumu nesaņemšanas) gadījumā nekavējoties informēt IZNOMĀTĀJU par apgrūtinājuma raksturu un piedalīties apsekošanas akta sastādīšanā un parakstīšanā;

6.3.12. pilnā apmērā apmaksāt izdevumus par darbiem, kas rada APAKŠNOMNIEKAM papildus ērtības un kurus IZNOMĀTĀJS ir veicis ar APAKŠNOMNIEKA piekrišanu vai pēc APAKŠNOMNIEKA lūguma;

6.3.13. segt IZNOMĀTĀJAM tiešos zaudējumus, kuri radušies APAKŠNOMNIEKA, tā pilnvaroto personu, darbinieku vai apmeklētāju vainas dēļ;

6.3.14. ievērot VNĪ instrukcijas “Rīcība gadījumos, kad konstatēta apsaimniekošanas problema, avārijas situācija vai prettiesiska darbība lietotajā VNĪ” (Līguma 2.pielikums) nosacījumus un “Nekustamo īpašumu iekšējās kārtības noteikumus” (Līguma 3.pielikums). APAKŠNOMNIEKS ar minēto instrukciju un noteikumiem ir iepazinies un atzīst par sev saistošiem;

6.3.16. Telpās un koplietošanas telpās ievērot tīrību un kārtību;

6.3.17. informēt IZNOMĀTĀJU par strādājošo skaitu Telpās (ja tas nepieciešams komunālo pakalpojumu maksas aprēķinu veikšanai);

6.3.18. gadījumā, ja ar nodokļu administrācijas lēmumu tiek apturēta APAKŠNOMNIEKA saimnieciskā darbība, nekavējoties paziņot par to IZNOMĀTĀJAM.

6.4. Noteikt, ka APAKŠNOMNIEKA kontaktpersona šā Līguma izpildē ir \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tālruņa Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_, e-pasta adrese: [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](mailto:martins.pilders@ltds.lv)

**7. Nepārvarama vara**

7.1. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par Līguma nepildīšanu, ja tā rodas pēc Līguma noslēgšanas nepārvaramas varas apstākļu ietekmes rezultātā, kurus attiecīgā Puse nevarēja ne paredzēt, ne novērst, ne ietekmēt un, par kuru rašanos tās nenes atbildību, tie ir stihiskas nelaimes, kara darbība, blokāde, civiliedzīvotāju nemieri, streiki u.c.

7.2. Ja nepārvaramas varas apstākļu dēļ ēka vai Telpas tiek pilnīgi iznīcinātas, katrai Pusei ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu, 15 (piecpadsmit) dienas iepriekš par to rakstiski informējot otru Pusi un neatlīdzinot otrai Pusei nekādus zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu. Ja bojājumi pārsniedz 30 (trīsdesmit) procentus no Telpu vērtības, Puses vienojas par turpmākajām līgumattiecībām, ņemot vērā bojājumu ietekmi un to novēršanas iespējas uz Telpu turpmāko izmantošanu. Ja bojājumi mazāki par 30 (trīsdesmit) procentiem no ēkas vai Telpu vērtības, Līgums paliek spēkā un IZNOMĀTĀJAM jānovērš Telpas bojājumi.

**8. Līguma izbeigšana un Telpu atbrīvošana**

8.1. Pusēm rakstiski vienojoties, Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa jebkurā laikā.

8.2*.* IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski informējot APAKŠNOMNIEKU vismaz 14 (četrpadsmit) dienas iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot APAKŠNOMNIEKA zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī APAKŠNOMNIEKA taisītos izdevumus Telpās, ja:

8.2.1. APAKŠNOMNIEKS ilgāk kā 20 (divdesmit) dienas pēc Līgumā noteiktā termiņa nemaksā Līgumā paredzētos maksājumus pilnā apmērā;

8.2.2. APAKŠNOMNIEKA darbības dēļ tiek bojātas Telpas, tas ir, APAKŠNOMNIEKS veic patvarīgu Telpu pārbūvi, pārplānošanu, nojaukšanu, maina to funkcionālo nozīmi, tās bojā un/vai neievēro Līguma 5.3.12. punktā noteikto;

8.2.3. APAKŠNOMNIEKS neievēro Līguma 5.2.1.punktu;

8.2.4. netiek izpildīti Telpu lietošanas noteikumi, tajā skaitā APAKŠNOMNIEKS lieto Telpas citiem mērķiem nekā Līguma 1.2.punktā minētajiem, un, ja 10 (desmit) dienu laikā pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma, attiecīgais pārkāpums netiek novērsts, vai arī netiek sasniegts Līguma mērķis (ja tas Līgumā ir noteikts), ar kuru IZNOMĀTĀJAM bija tiesības rēķināties;

8.2.5. ar tiesas spriedumu pasludināts maksātnespējas process vai apturēta APAKŠNOMNIEKA saimnieciskā darbība;

8.2.6. APAKŠNOMNIEKS 10 (desmit) dienu laikā pēc IZNOMĀTĀJA rakstiska brīdinājuma saņemšanas, turpina pārkāpt citus Līguma noteikumus.

8.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības rakstiski informējot APAKŠNOMNIEKU vismaz 5 (piecas) darbdienas iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot APAKŠNOMNIEKA zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, kā arī APAKŠNOMNIEKA taisītos izdevumus Telpās, ja APAKŠNOMNIEKS neveic maksājumus pilnā apmērā ar IZNOMĀTĀJU saskaņotā parāda atmaksas grafikā noteiktā termiņā.

8.4.IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, rakstiski informējot APAKŠNOMNIEKU 3(trīs) mēnešus iepriekš, pirms teātra sezonas beigām, kas ir katra gada 30.jūnijā, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot APAKŠNOMNIEKA zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Telpas Iznomātājam ir vajadzīgas studiju procesa nodrošināšanai.

8.5. Līgums var tikt izbeigts pirms termiņa Pusēm vienojoties, ja Līguma darbības laikā radušies neparedzami apstākļi un tādā veidā tiek nodrošināta Telpu efektīvāka izmantošana.

8.6. APAKŠNOMNIEKS var atteikties no Telpu lietošanas vienpusēji atkāpjoties no Līguma, vismaz 3 (trīs) mēnešus iepriekš rakstiski paziņojot IZNOMĀTĀJAM. Šādā gadījumā IZNOMĀTĀJAM nav pienākums atlīdzināt APAKŠNOMNIEKAM Līguma darbības laikā Telpās veiktos ieguldījumus.

8.7. Pēc Līguma izbeigšanās (t.sk. vienpusējas izbeigšanas) 2 (divu) darbdienu laikā APAKŠNOMNIEKS nodod IZNOMĀTĀJAM Telpas ar Telpu nodošanas-pieņemšanas aktu, ne sliktākā stāvoklī, kādā tās saņemtas, ņemot vērā to dabisko nolietojumu.

8.8. Pēc līgumattiecību izbeigšanās (t.sk. vienpusējas izbeigšanas) APAKŠNOMNIEKS nodod IZNOMĀTĀJAM bez atlīdzības APAKŠNOMNIEKA izdarītos neatdalāmos uzlabojumus, pārbūves un ietaises Telpās, kurām jābūt lietošanas kārtībā. Tiek nodotas lietas un aprīkojums, kas nodrošina Telpu(ēkas) normālu lietošanu, kā arī priekšmeti, kuri nav atdalāmi nesabojājot tos un virsmas, pie kurām tie piestiprināti.

8.9. Ja APAKŠNOMNIEKS neatbrīvo Telpas Līgumā noteiktajos gadījumos un termiņā un nenodod tās IZNOMĀTĀJAM ar Telpu nodošanas un pieņemšanas aktu:

8.9.1. APAKŠNOMNIEKS maksā maksu par Telpu faktisko lietošanu Līguma 3.1.punktā noteiktās Nomas maksas apmērā un par faktiski saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, kurus saskaņā ar Līgumu nodrošina IZNOMĀTĀJS līdz brīdim, kad IZNOMĀTĀJS ir pārņēmis Telpas;

8.9.2. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības veikt nepieciešamās darbības Telpu pārņemšanai, tajā skaitā liegt APAKŠNOMNIEKAM iekļūšanu Telpās (t.sk. nomainot ēkas/Telpu atslēgas, nodrošinot fizisko apsardzi u.c.), pārtraukt komunālo pakalpojumu sniegšanu un veikt citas darbības, neatlīdzinot APAKŠNOMNIEKAM šo darbību rezultātā radītos zaudējumus;

8.9.3. Ja APAKŠNOMNIEKS neatbrīvo Telpas no savām mantām 10 (desmit) dienu laikā no Līguma izbeigšanās (t.sk. vienpusējas izbeigšanas), IZNOMĀTĀJS iegūst tiesības rīkoties ar APAKŠNOMNIEKA mantām pēc saviem ieskatiem, t.sk. iznīcināt tās vai nodot glabāšanā.

8.10. IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs piedzīt no APAKŠNOMNIEKA izdevumus, kas rodas IZNOMĀTĀJAM realizējot savas Līguma 8.9.2. un 8.9.3.punktā noteiktās tiesības.

8.11. APAKŠNOMNIEKA iebildumi par Līguma izbeigšanu un citas pretenzijas Līguma sakarā neliedz IZNOMĀTĀJAM realizēt savas Līguma 8.9.punktā noteiktās tiesības.

8.12. Ja APAKŠNOMNIEKS atbrīvo Telpas, bet neparaksta Līguma 8.7.punktā minēto Telpu nodošanas un pieņemšanas aktu, IZNOMĀTĀJS pārņem Telpas ar vienpusēju Telpu apsekošanas aktu.

**9. Citi noteikumi**

9.1. Puses garantē, ka personai, kas slēdz Līgumu, ir visas likumiskās tiesības, juridiskais pamats un attiecīgs pilnvarojums, lai slēgtu Līgumu un uzņemtos tajā noteiktās saistības.

9.2. Ja kādi Līguma punkti kļūst pretrunā ar normatīvajiem aktiem, tas neietekmē Līguma darbību kopumā un Līgums jāpiemēro atbilstoši spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

9.3. Visi paziņojumi Līguma sakarā nosūtāmi uz zemāk minētām adresēm, un visi paziņojumi, izņemot rēķinus, tiek uzskatīti par saņemtiem, kad nogādāti personīgi, pa pastu vai pa e-pastu ar saņemšanas apstiprinājumu un stājas spēkā saskaņā ar normatīvos aktos noteikto. Mainot savu nosaukumu, adresi vai citus rekvizītus katra Puse apņemas 7 (septiņu) dienu laikā paziņot otrai Pusei par izmaiņām.

9.4. Parakstītais Līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Nekādi mutiski papildinājumi netiks uzskatīti par Līguma noteikumiem. Jebkuras izmaiņas Līguma noteikumos, izņemot Līguma 3.10.punktā un 8.3.punkta otrā teikumā minētās, stājas juridiskā spēkā tikai tad, kad tās tiek noformētas rakstiski un tās paraksta abas Puses.

9.5. Savstarpējās Pušu attiecības, kas netika paredzētas Līgumā, ir regulējamas saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīviem aktiem.

9.6. Visi strīdi, kas rodas Līguma sakarā, vispirms tiek risināti Pušu savstarpējās sarunās. Ja sarunas strīdus neatrisina, tie tiks izšķirti tiesā saskaņā ar normatīvajos aktos noteikto..

9.7. Līgums ir sagatavots latviešu valodā uz 9 (deviņām) lapām ar 4 (četriem) pielikumiem (pielikumu lapu skaits nav iekļauts Līguma lapu skaitā) elektroniska dokumenta veidā un parakstīts ar drošu elektronisko parakstu.

Pielikumā:

1. Telpu plāns.
2. Instrukcija - „Rīcība gadījumos, kad konstatēta telpu lietošanas problēma, avārijas situācija vai prettiesiska darbība lietotajā NĪ”.
3. Nekustamo īpašumu iekšējās kārtības noteikumi.
4. Telpu pieņemšanas-nodošanas akts.

**9. Pušu rekvizīti**

|  |  |
| --- | --- |
| **IZNOMĀTĀJS:**  **Latvijas Kultūras akadēmija**  Reģistrācijas Nr. 90000039164  Juridiskā adrese: Ludzas iela 24 Rīga, LV-1003  Banka: SEB banka  Konts: LV33UNLA0055003691131  Kods: UNLALV22 | **APAKŠNOMNIEKS**:  **SIA**  Reģistrācijas Nr.  Juridiskāadrese: \_\_\_\_ iela \_\_, Rīga, LV-\_\_\_\_  Banka:  Konts:  Kods: |

**IZNOMĀTĀJA paraksts NOMNIEKA paraksts**

(paraksts\*) (paraksts\*)

Rektors D.Sīmanis

*\*DOKUMENTS PARAKSTĪTS ELEKTRONISKI AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU, KAS SATUR LAIKA ZĪMOGU.*

*DOKUMENTA PARAKSTĪŠANAS DATUMS IR PĒDĒJĀ PARAKSTĪTĀJA LAIKA ZĪMOGA DATUMS*