

Apbūves tiesību līguma projekts

**LĪGUMS
par apbūves tiesības piešķiršanu**

2026.gada ____.

Valmieras novada pašvaldība, nodokļu maksātāja reģistrācijas kods Nr.90000043403,
adrese – Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201 (turpmāk tekstā – Īpašnieks), kuras
vārdā saskaņā ar _____, no vienas
puses, un

_____,
_____,
Nr.XXXXXXXXXX, juridiskā adrese – _____, _____, LV-

(turpmāk – Apbūves tiesīgais), kura vārdā saskaņā _____
rīkojas _____ no otras puses, abas kopā turpmāk sauktas –
Puses vai katra atsevišķi – Puse, saskaņā ar izsoles “Nekustamā īpašuma Stacijas laukums 4,
Valmiera, Valmieras novads, kadastra Nr. 96010132210, zemes vienības daļas apbūves tiesības
izsole” rezultātiem, noslēdz šādu līgumu, turpmāk – Līgums,

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS UN VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

- 1.1. Ar šī Līguma noslēgšanu Īpašnieks piešķir par samaksu Apbūves tiesīgajam lietu tiesību – būvēt un lietot uz Īpašniekam piederoša zemes gabala nedzīvojamās ēkas (būves) (turpmāk - Objekts) saskaņā ar Izsoles nosacījumiem un Izsoles rezultātiem (turpmāk viss kopā – Apbūves tiesība).
- 1.2. Īpašnieks piešķir Apbūves tiesīgajam apbūves tiesības uz nekustamā īpašuma **Stacijas laukums 4, Valmiera, Valmieras novads**, kadastra Nr. 96010132210, zemes vienības daļu aptuveni 9004 m² platībā (precizējot platību pēc zemes vienības daļas kadastrālās uzmērīšanas) (turpmāk – Zemesgabals).
- 1.3. Zemesgabala plāns tiek pievienots pie Līguma, kļūstot par neatņemamu tā sastāvdaļu (Līguma 1.pielikums).
- 1.4. Nekustamais īpašums Stacijas laukums 4, Valmiera, Valmieras novads, ierakstīts Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000448761, īpašuma tiesības nostiprinātas Īpašniekam.
- 1.5. No apbūves tiesības izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā tikai pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā.
- 1.6. Apbūves tiesība tiek piešķirta bez tiesībām to atsavināt vai apgrūtināt ar lietu tiesībām.
- 1.7. Apbūves tiesīgais ir apsekojis Zemesgabalu un iepazīties ar to. Zemesgabala stāvoklis Apbūves tiesīgajam ir zināms, un tas piekrīt pieņemt to tādu, kāds tas būs dabā Zemesgabala pieņemšanas akta parakstīšanas brīdī.
- 1.8. Zemesgabals Apbūves tiesīgajam tiek nodots investīciju plānā (Noteikumu 4.pielikums) paredzētās komercdarbības veikšanai.
- 1.9. Apbūves tiesīgais apņemas patstāvīgi saņemt visus nepieciešamos saskaņojumus, atļaujas, citus nepieciešamos dokumentus, ja tādi ir nepieciešami, lai izmantotu Zemesgabalu Līguma 1.8. punktā norādītajam mērķim.

- 1.10. Īpašnieks Apbūves tiesību līgumu par Zemesgabala lietošanu ar Apbūves tiesīgo slēdz ar mērķi - īstenot Eiropas Savienības fonda projektu "Industriālo teritoriju attīstība Valmieras valstspilsētā – 3.kārta" (projekta identifikācijas Nr. 5.1.1.1/2/24/A/003), turpmāk - Projekts.
- 1.11. Lai nodrošinātu Īpašnieka īstenotā Projekta sasniedzamos rādītājus, Apbūves tiesīgajam ir pienākums līdz 2029.gada 31.decembrim Zemesgabalā:
 - 1.11.1. veikt nefinanšu investīcijas savos nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos ne mazāk kā 300 000 EUR (trīs simts tūkstoši *euro*), un
 - 1.11.2. nodrošināt darba algu fonda kumulatīvu pieaugumu 250 000 EUR (divi simti piecdesmit tūkstoši *euro*) apmērā.
- 1.12. Līguma 1.11. punktā norādīto sasniedzamo rādītāju vērtības ir attiecināmas, ja tās atbilst Ministru kabineta 2024.gada 16.janvāra noteikumiem Nr.55 "Eiropas Savienības kohēzijas politikas programmas 2021.–2027. gadam 5.1.1. specifiskā atbalsta mērķa "Vietējās teritorijas integrētās sociālās, ekonomiskās un vides attīstības un kultūras mantojuma, tūrisma un drošības veicināšana pilsētu funkcionālajās teritorijās" 5.1.1.1. pasākuma "Infrastruktūra uzņēmējdarbības atbalstam" īstenošanas noteikumi".
- 1.13. Pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā Apbūves tiesīgais ir tiesīgs veikt Objekta būvniecību saskaņā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem un izstrādāto un noteiktā kārtībā saskaņoto būvprojektu.
- 1.14. Saskaņā ar Valmieras pilsētas teritorijas plānojumu (no 2017.gada) un tā 08.12.2016. saistošajiem noteikumiem Nr.270 „Valmieras pilsētas teritorijas plānojuma (no 2017.gada) grafiskā daļa, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” zemes vienībai Stacijas laukums 4, Valmierā, Valmieras novadā, kadastra apzīmējums 96010132210, ir noteikta funkcionālā zona "Rūpnieciskās apbūves teritorija". Funkcionālajā zonā noteiktie apbūves parametri attiecināmi uz Zemesgabalu.
- 1.15. Zemesgabala faktiskais stāvoklis Apbūves tiesīgajam ir zināms un Apbūves tiesīgais piekrīt noslēgt šo Līgumu, neizvirzot nekādas pretenzijas pret Īpašnieku.
- 1.16. Zemesgabals Apbūves tiesīgajam tiek nodots ar abpusēji parakstītu pieņemšanas – nodošanas aktu. Pēc abpusējas parakstīšanas tas kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

2. MAKSA PAR APBŪVES TIESĪBU UN NORĒĶINU KĀRTĪBA

- 2.1. Saskaņā ar Izsoles rezultātiem Apbūves tiesīgais maksā Īpašniekam apbūves tiesības maksu _____ EUR gadā.
- 2.2. Papildus Līguma 2.1. apakšpunktā noteiktajai maksai Apbūves tiesīgais maksā pievienotās vērtības nodokli, nekustamā īpašuma nodokli un citus nodokļus un nodevas, kas paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz Zemesgabalu saskaņā ar Īpašnieka izsniegto rēķinu.
- 2.3. Līguma 2.1.apakšpunktā noteikto maksu palielina, piemērojot koeficientu 1,5 (viens komats pieci), ja:
 - 2.3.1. Apbūves tiesīgais Zemesgabalā veic nelikumīgu būvniecību,
 - 2.3.2. uzceltais Objekts divu mēnešu laikā pēc nodošanas ekspluatācijā nav ierakstīts zemesgrāmatā.
- 2.4. Apbūves tiesīgais papildus apbūves tiesību maksai veic vienreizēju maksājumu 301,29 EUR apmērā, lai kompensētu Pašvaldībai pieaicinātā sertificētā vērtētāja atlīdzības summu par Zemesgabala apbūves tiesības gada maksas noteikšanu. Šajā punktā minēto maksu Apbūves tiesīgais pārskaita Īpašniekam 1 mēneša laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas.
- 2.5. Īpašnieks un Apbūves tiesīgais vienojas, ka Līguma 2.1. apakšpunktā noteikto maksu Īpašnieks var mainīt, ja
 - 2.5.1. ja Centrālās statistikas pārvaldes sniegtais patēriņa cenu indekss attiecībā pret pēdējo apbūves tiesību maksas izmaiņas dienu pārsniedz 10 procentus. Apbūves tiesību maksas paaugstinājumu nosaka, sākot ar otro apbūves tiesību gadu atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes sniegtajiem patēriņa cenu indeksiem;
 - 2.5.2. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts vai tā vērtība. Minētajos gadījumos apbūves tiesības maksas apmērs tiek mainīts, sākot ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos,
 - 2.5.3. ja normatīvie akti paredz citu apbūves tiesības maksas apmēru vai apbūves tiesības maksas aprēķināšanas kārtību.

- 2.6. Puses vienojas, ka Līguma 2.1. apakšpunktā noteikto maksu Apbūves tiesīgais maksā Īpašniekam reizi ceturksnī, apmaksājot Īpašnieka iesniegto rēķinu 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc rēķina saņemšanas. Maksājumus Apbūves tiesīgais veic ar pārskaitījumu uz Īpašnieka norādīto bankas kontu, pamatojoties uz Īpašnieka izrakstītu strukturētu elektronisko rēķinu (turpmāk – e-rēķins). Puses vienojas, ka e-rēķins ir elektronisks dokuments, kas satur visu nepieciešamo informāciju par sniegto pakalpojumu un atbilst ES standartam LVS EN 16931-1:2017 “Elektroniskie rēķini. 1.daļa. Elektronisko rēķinu pamatelementu semantisko datu modelis”, un ir sagatavots atbilstoši tehniskajai specifikācijai LVS CEN/TS 16931-2:2017 “Elektroniskie rēķini. 2.daļa: Standartam EN 16931-1 atbilstošo sintakšu saraksts”.
- 2.7. Puses vienojas, ka ar šā Līguma saistīto e-rēķinu Īpašnieks sagatavo elektroniski, bez paraksta, ievērojot Latvijas Republikas spēkā esošo normatīvo aktu noteiktās prasības, un nosūta Apbūves tiesīgajam uz e-adresi.
- 2.8. Līgumā noteikto maksājumu samaksas termiņa kavējuma gadījumā Apbūves tiesīgais maksā Īpašniekam nokavējuma naudu 0,5% apmērā no summas, kuras samaksa tiek kavēta, par katru kavēto dienu, taču kopumā ne vairāk kā 10% no summas, kuras samaksa tiek kavēta. Līgumsoda samaksa tiek veikta saskaņā ar Īpašnieka iesniegto rēķinu. Līgumsods samaksājams 30 kalendāro dienu laikā, skaitot no dienas, kad Apbūves tiesīgais ir saņēmis no Īpašnieka šajā Līguma punktā noteikto rēķinu.
- 2.9. Visi no Apbūves tiesīgā saņemtie maksājumi vispirms dzēš līgumsodu. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Apbūves tiesīgo no apbūves tiesību maksas.
- 2.10. Apbūves tiesīgais Īpašnieka kontā ir veicis drošības naudas iemaksu 1500,00 EUR apmērā projekta realizācijas nodrošinājumam. Drošības nauda Apbūves tiesīgajam tiek atmaksāta 1 mēneša laikā pēc projekta realizācijas – t.i. pēc Objekta nodošanas ekspluatācijā un Objekta reģistrēšanas apbūves tiesību nodalījumā.

3. LĪGUMA DARBĪBAS UN APBŪVES TIESĪBAS TERMIŅŠ

- 3.1. Apbūves tiesības līguma termiņš ir 30 gadi. Ja normatīvie akti paredzēs iespēju noteikt garāku apbūves tiesību termiņu, tas var tikt pagarināts, abpusēji vienojoties un noslēdzot par to atsevišķu rakstiski vienošanos.
- 3.2. Līgums stājas spēkā dienā, kad to ir parakstījušas Puses un Līgums ir spēkā līdz brīdim, kad Puses ir izpildījušas visas tām Līgumā noteiktās saistības.
- 3.3. Apbūves tiesība pirms zemesgrāmatā reģistrētā apbūves tiesību termiņa notecējuma izbeidzas, ar:
 - 3.3.1. tiesību sakritumu vienā personā;
 - 3.3.2. tiesas spriedumu;
 - 3.3.3. Pušu savstarpēju vienošanos.
- 3.4. Īpašnieks var prasīt apbūves tiesības izbeigšanu, ja:
 - 3.4.1. Apbūves tiesīgais būtiski pārkāpj Līguma nosacījumus vai pasliktina Zemesgabala stāvokli;
 - 3.4.2. Apbūves tiesīgais nepamatoti kavē maksas par apbūves tiesību maksājumu ilgāk nekā divus mēnešus;
 - 3.4.3. Apbūves tiesīgais lieto Zemesgabalu citam mērķim.
- 3.5. Apbūves tiesība zaudē spēku, beidzoties zemesgrāmatā reģistrētās apbūves tiesības termiņam.

4. APBŪVES TIESĪGĀ PIENĀKUMI UN TIESĪBAS

- 4.1. Apbūves tiesīgais apņemas:
 - 4.1.1. rūpēties par apbūvei nodoto Zemesgabalu un atbildēt kā Īpašniekam pret visām trešajām personām,
 - 4.1.2. nest visas uz apbūvei nodoto Zemesgabalu un uz apbūves tiesību guļošās nastas, apgrūtinājumus un tā uzturēšanas izdevumus.
 - 4.1.3. izmantot Zemesgabalu tikai šajā Līgumā noteiktajam mērķim, ievērojot normatīvo aktu prasības.
 - 4.1.4. noteiktajā termiņā un apmērā maksāt Līgumā noteikto apbūves tiesības maksu.
 - 4.1.5. ierakstīt apbūves tiesību Zemesgrāmatā viena mēneša laikā pēc Īpašnieka nostiprinājuma līguma parakstīšanas, vienlaikus ierakstot Īpašnieka noteikto aizliegumu - apbūves tiesību atsavināt vai apgrūtināt ar lietu tiesībām.

- 4.1.6. uzsākt Objekta būvniecību ne vēlāk kā 18 mēnešu laikā no apbūves tiesības reģistrēšanas zemesgrāmatā.
- 4.1.7. nodot Objektu ekspluatācijā ne vēlāk kā 36 mēnešu laikā no apbūves tiesības reģistrēšanas zemesgrāmatā
- 4.1.8. Pēc Objekta nodošanas ekspluatācijā ierakstīt to zemesgrāmatā.
- 4.1.9. saglabāt Zemesgabalā esošos inženierkomunikāciju tīklus, uzņemoties par to pilnu atbildību Līguma darbības laikā.
- 4.1.10. līdz 2029.gada 31.decembrim veikt Līguma 1.11.1. punktā paredzētās investīcijas;
- 4.1.11. līdz 2029.gada 31.decembrim nodrošināt Līguma 1.11.2. punktā paredzēto darba algu fonda pieaugumu;
- 4.1.12. saskaņā ar Investīciju plānu līdz katra gada 1.februārim sniegt rakstveida atskaiti Īpašniekam par iepriekšējā gadā veiktām investīcijām un darba algu fonda pieauguma apmēriem,
- 4.1.13. nekavējoties novērst savas darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma nosacījumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus.
- 4.2. gadījumā, ja Līguma darbības laikā Apbūves tiesīgais, veicot Objekta būvdarbus un/vai, nodrošinot tā darbību, sabojā trešo personu un/vai Īpašnieka mantu vai nodara kaitējumu trešo personu un/vai Īpašnieka pārstāvju dzīvībai vai veselībai, tad visus un jebkādu zaudējumus un kompensācijas par izdarīto nodarījumu Apbūves tiesīgais sedz uz sava rēķina, kā arī Apbūves tiesīgais uzņemas visu un jebkādu atbildību par nodarījumu un tā radītajām sekām.
- 4.3. Apbūves tiesīgā tiesības:
 - 4.3.1. būvēt un lietot Objektu atbilstoši Līgumam un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem,
 - 4.3.2. netraucēti lietot Zemesgabalu saskaņā ar Līguma nosacījumiem.

5. ĪPAŠNIEKA PIENĀKUMI UN TIESĪBAS

- 5.1. Īpašnieks apņemas:
 - 5.1.1. netraucēt Apbūves tiesīgajam lietot Zemesgabalu, ciktāl tas nepieciešams apbūves tiesības izlietošanai, un nodrošināt Apbūves tiesīgajam brīvu piekļuvi Zemesgabalam,
 - 5.1.2. Informēt un rakstiski brīdināt Apbūves tiesīgo par konstatētajiem Līguma nosacījumu pārkāpumiem,
 - 5.1.3. 1 mēneša laikā pēc Objekta nodošanas ekspluatācijā un Objekta reģistrēšanas apbūves tiesību nodalījumā atmaksāt Apbūves tiesīgajam Īpašnieka kontā iemaksāto drošības naudu 1500,00 EUR.
- 5.2. Īpašniekam ir tiesības:
 - 5.2.1. kontrolēt, vai Zemesgabals tiek izmantots atbilstoši Līguma noteikumiem, un šajā nolūkā apsekt Zemesgabalu dabā,
 - 5.2.2. prasīt Apbūves tiesīgajam nekavējoties novērst tā darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma nosacījumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos visus un jebkādu zaudējumus,
 - 5.2.3. prasīt Apbūves tiesības izbeigšanu, ja Apbūves tiesīgā vainas dēļ netiek ievēroti normatīvie akti vai Līguma noteikumi,
 - 5.2.4. Īpašniekam ir arī citas Līgumā un normatīvajos aktos noteiktās tiesības.

6. LĪGUMA GROZĪŠANA UN STRĪDU IZSKATĪŠANAS KĀRTĪBA

- 6.1. Līgumā neregulētajām tiesiskajām attiecībām piemērojami spēkā esošie normatīvie akti.
- 6.2. Līguma noteikumus var grozīt, Pusēm rakstiski vienojoties. Grozījumi Līgumā stājas spēkā pēc to rakstiskas noformēšanas un abpusējas parakstīšanas.
- 6.3. Domstarpības Līguma darbības laikā risina sarunu ceļā. Ja vienošanos nevar panākt, strīds risināms tiesā tiesību aktos noteiktajā kārtībā.

7. NEPĀRVARAMA VARA

- 7.1. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par pilnīgu vai daļēju Līguma saistību neizpildi, ja saistību izpilde nav iespējama nepārvaramas varas apstākļu iestāšanās rezultātā.
- 7.2. Par Līguma 7.1.apakšpunktā minētajiem nepārvaramas varas apstākļiem, kuru Puses nevarēja iepriekš ne paredzēt, ne novērst, nepārprotami tiks atzīti – stihiskas nelaimes, dabas katastrofas, epidēmijas, kara darbība, streiki, iekšējie valsts nemieri, blokādes.
- 7.3. Gadījumā, ja Pusei nav iespējams pienācīgi izpildīt Līguma saistības sakarā ar nepārvaramas varas apstākļu iestāšanos, tai nekavējoties, bet ne vēlāk kā 5 (piecu) darba dienu laikā pēc

šādu apstākļu iestāšanās, rakstiski jāpaziņo par to otrai Pusei un jāiesniedz dokuments, kas apliecinātu nepārvaramas varas apstākļu iestāšanās faktu. Puse, kura neievēro šo noteikumu, zaudē tiesības atsaukties uz nepārvaramas varas apstākļiem kā līgumsaistību neizpildes vai nepienācīgas izpildes pamatu.

8. CITI NOTEIKUMI

- 8.1. Pēc Apbūves tiesības izbeigšanās Puses vienojas par rīcību ar Zemesgabalu atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu nosacījumiem.
- 8.2. Izdevumus, kas saistīti ar Apbūves tiesības ierakstīšanu, pārgrozīšanu un dzēšanu zemesgrāmatā, sedz Apbūves tiesīgais.
- 8.3. Līguma izbeigšana ir pamats Apbūves tiesības dzēšanai zemesgrāmatā.
- 8.4. Katra puse ir materiāli atbildīga otrai pusei par Līguma saistību neizpildi vai nepienācīgu izpildi, kā arī par otrai pusei radītiem zaudējumiem saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
- 8.5. Visi paziņojumi, brīdinājumi un rēķini, kas minēti Līguma tekstā, ir uzskatāmi par izdarītiem un/vai iesniegtiem, ja tie ir nosūtīti vēstulē vai tiek nosūtīti uz norādīto oficiālo e-pasta adresi.
- 8.6. Visi pielikumi un grozījumi ir spēkā, ja tie ir noformēti rakstiski un tos parakstījušas abas Puses. Šādi Līguma grozījumi ar to parakstīšanas brīdi kļūst par šī Līguma neatņemamu sastāvdaļu.
- 8.7. Ar Līguma parakstīšanas brīdi visas iepriekšējās vienošanās attiecībā uz šo Līgumu un tā noteikumiem, neatkarīgi no tā, vai tās izdarītas mutiski vai rakstiski, zaudē savu juridisko spēku.
- 8.8. Līgums ir saistošs Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem, kam 30 dienu laikā no pārņemšanas dienas Līgums jāpārslēdz vai jānoformē papildus vienošanās pie esošā Līguma.
- 8.9. Puses vienojas, ka Apbūves tiesīgais bez speciāla pilnvarojuma veiks visas darbības, kas nepieciešamas, lai apbūves tiesību reģistrētu, pārgrozītu vai dzēstu zemesgrāmatā.
- 8.10. Apbūves tiesīgais apņemas apmaksāt visus izdevumus, kas saistīti ar apbūves tiesības reģistrāciju zemesgrāmatā.
- 8.11. Līgums noformēts elektroniskā dokumenta veidā un parakstīts ar drošu elektronisko parakstu, kas satur laika zīmogu. Katra Puse glabā abpusēji parakstītu Līgumu elektroniskā dokumenta formā.
- 8.12. Līguma pielikumi:

9. PUŠU REKVIZĪTI:

Īpašnieks

Apbūves tiesīgais:

Valmieras novada pašvaldība

Adrese: Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras novads, LV - 4201

Nodokļu maksātāja reģistrācijas kods
90000043403

Banka: SEB banka AS

Kods: UNLALV2X

Konta Nr.LV94UNLA0018000142255

(datums, mēnesis, gads)

(datums, mēnesis, gads)