

Apbūves tiesību līguma projekts

**LĪGUMS
par apbūves tiesības piešķiršanu**

Valmierā, Valmieras novadā

Līguma abpusējās parakstīšanas datums ir pēdējā parakstītāja pievienotā laika zīmoga datums un laiks

Valmieras novada pašvaldība, nodokļu maksātāja reģistrācijas kods Nr.90000043403, adrese – Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201 (turpmāk – 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, ar saistošu spēku Pusēm, Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem, pārmantotājiem un pilnvarniekiem, ievērojot:

- Valmieras novada pašvaldības domes 26.02.2026. lēmumu Nr.153 (sēdes protokols Nr. 3. 60.§) “Par apbūves tiesību izsoli Kalēju ielā 2, Valmierā, Valmieras novadā”,
- Valmieras novada pašvaldības Nekustamo īpašumu nomas un nomas tiesību izsoles komisijas 2026.gada 11. marta sēdes lēmumu Nr._____ (protokols Nr.____, ____.§) “Par nekustamā īpašuma Kalēju iela 2, Valmiera, Valmieras novads, kadastra Nr. 96010130120, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 96010130108 daļu apbūves tiesību pirmās mutiskās izsoles izsludināšanu”;
- Valmieras novada pašvaldības Nekustamo īpašumu nomas un nomas tiesību izsoles komisijas 2026.gada ____ sēdes lēmumu Nr._____ (protokols Nr.____, ____.§) “Par nekustamā īpašuma Kalēju iela 2, Valmiera, Valmieras novads, kadastra Nr. 96010130120, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 96010130108 daļu apbūves tiesību pirmās mutiskās izsoles rezultātu apstiprināšanu”,

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 **Kalēju iela 2, Valmiera, Valmieras novads**, kadastra Nr. 96010130120, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 96010130108 daļām aptuveni 1192m² un 853 m² platībā (precizējot platību pēc zemes vienības daļu kadastrālās uzmērīšanas) (turpmāk – Zemesgabali).
- 1.3. Zemesgabalu plāns (Līguma 1.pielikums) tiek pievienots pie Līguma, kļūstot par neatņemamu tā sastāvdaļu.

- 1.4. Nekustamais īpašums Kalēju iela 2, Valmierā, Valmieras novads, ierakstīts Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000938716, 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 Zemesgabalus un iepazīties ar tiem. Zemesgabalu stāvoklis Apbūves tiesīgajam ir zināms, un tas piekrīt pieņemt tos tādu, kādi tie būs dabā Zemesgabalu pieņemšanas akta parakstīšanas brīdī.
- 1.8. Zemesgabali Apbūves tiesīgajam tiek nodoti komercdarbības veikšanai.
- 1.9. Apbūves tiesīgais apņemas patstāvīgi saņemt visus nepieciešamos saskaņojumus, atļaujas, citus nepieciešamos dokumentus, ja tādi ir nepieciešami, lai izmantotu Zemesgabalus Līguma 1.8. punktā norādītajam mērķim.
- 1.10. Pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā Apbūves tiesīgais ir tiesīgs veikt Objekta būvniecību saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem un izstrādāto un noteiktā kārtībā saskaņoto būvprojektu.
- 1.11. 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 Kalēju iela 2, Valmierā, Valmieras novadā, kadastra apzīmējums 96010130108, ir noteikta funkcionālā zona "Rūpnieciskās apbūves teritorija". Funkcionālajā zonā noteiktie apbūves parametri attiecināmi uz Zemesgabaliem.
- 1.12. Zemesgabalu faktiskais stāvoklis Apbūves tiesīgajam ir zināms un Apbūves tiesīgais piekrīt noslēgt šo Līgumu, neizvirzot nekādas pretenzijas pret Īpašnieku.
- 1.13. Zemesgabali Apbūves tiesīgajam tiek nodoti ar abpusēji parakstītu pieņemšanas – nodošanas aktu. Pēc abpusējas parakstīšanas tas kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

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.

3. LĪGUMA DARBĪBAS UN APBŪVES TIESĪBAS TERMIŅŠ

- 3.1. Apbūves tiesības līguma termiņš ir 25 gadi.
- 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 Zemesgabalu stāvokli;
 - 3.4.2. Apbūves tiesīgais nepamatoti kavē maksas par apbūves tiesību maksājumu ilgāk nekā divus mēnešus;
 - 3.4.3. Apbūves tiesīgais lieto Zemesgabalus citam mērķim.
- 3.5. Apbūves tiesība zaudē spēku, beidzoties zemesgrāmatā reģistrētās apbūves tiesības termiņam.
- 3.6. Līguma izbeigšanas gadījumā uz Zemesgabaliem uzbūvētās ēkas (būves) Apbūves tiesīgais demontē, ja Puses nevienojas savādāk. Zemesgabali nododami Īpašniekam ar pieņemšanas – nodošanas aktu.

4. APBŪVES TIESĪGĀ PIENĀKUMI UN TIESĪBAS

- 4.1. **Apbūves tiesīgais apņemas:**
 - 4.1.1. rūpēties par apbūvei nodotajiem Zemesgabaliem un atbildēt kā Īpašniekam pret visām trešajām personām,
 - 4.1.2. nest visas uz apbūvei nodotajiem Zemesgabaliem un uz apbūves tiesību gulošās nastas, apgrūtinājumus un tā uzturēšanas izdevumus.
 - 4.1.3. izmantot Zemesgabalus 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 lūguma parakstīšanas, vienlaikus ierakstot Īpašnieka noteikto aizliegumu - apbūves tiesību atsavināt vai apgrūtināt ar lietu tiesībām.
 - 4.1.6. uzsākt Objekta būvniecību ne vēlāk kā 12 mēnešu laikā no apbūves tiesības reģistrēšanas zemesgrāmatā.
 - 4.1.7. nodot Objektu ekspluatācijā ne vēlāk kā 24 mēnešu laikā no apbūves tiesības reģistrēšanas zemesgrāmatā.
 - 4.1.8. Pēc Objekta nodošanas ekspluatācijā ierakstīt to zemesgrāmatā (ja to paredz normatīvie akti).

- 4.1.9. saglabāt Zemesgabalos esošos inženierkomunikāciju tīklus, uzņemoties par to pilnu atbildību Līguma darbības laikā.
- 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 jebkādos 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 Zemesgabalus saskaņā ar Līguma nosacījumiem.
- 4.3.3. 4.1.6. un 4.1.7. punktos noteiktais termiņu pagarinājums iespējams tikai ar Pašvaldības rakstisku piekrišanu, par to informējot Pašvaldību ne vēlāk kā 2 mēnešus pirms minētā termiņa beigām.

5. ĪPAŠNIEKA PIENĀKUMI UN TIESĪBAS

- 5.1. **Īpašnieks apņemas:**
- 5.1.1. netraucēt Apbūves tiesīgajam lietot Zemesgabalus, ciktāl tas nepieciešams apbūves tiesības izlietošanai, un nodrošināt Apbūves tiesīgajam brīvu piekļuvi Zemesgabaliem,
- 5.1.2. Informēt un rakstiski brīdināt Apbūves tiesīgo par konstatētajiem Līguma nosacījumu pārkāpumiem,
- 5.2. **Īpašniekam ir tiesības:**
- 5.2.1. kontrolēt, vai Zemesgabali tiek izmantoti atbilstoši Līguma noteikumiem, un šajā nolūkā apsekt Zemesgabalus dabā,
- 5.2.2. prasīt Apbūves tiesīgajam nekavējoties novērst tā darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma nosacījumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos visus un jebkādos 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 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 Zemesgabaliem atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.
- 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 ar Līgumu saistītie Pušu paziņojumi nosūtāmi ar ierakstītu pasta sūtījumu uz Līgumā norādīto Puses adresi vai citu adresi, ko viena Puse rakstiski paziņojusi otrai, vai ar elektroniskā pasta starpniecību, izmantojot drošu elektronisko parakstu, uz Līgumā norādīto Puses e-pasta adresi vai citu e-pasta adresi, ko viena Puse rakstiski paziņojusi otrai, vai e-adresi. Pasta sūtījuma gadījumā paziņojums tiek uzskatīts par saņemtu septītajā dienā pēc Latvijas pasta zīmogā norādītā datuma par ierakstītas vēstules pieņemšanu nosūtīšanai. Dokuments, kas sūtīts pa elektronisko pastu, uzskatāms par paziņotu otrajā darba dienā pēc tā nosūtīšanas.
- 8.6. 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.
- 8.7. Līgums ir saistošs Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem, kam 30 dienu laikā no pārņemšanas dienas Līgums jāpārslēdz vai jānoformē papildus vienošanās pie esošā Līguma.
- 8.8. Puses vienojas, ka Apbūves tiesīgais bez speciāla pilnvarojuma veiks visas darbības, kas nepieciešamas, lai apbūves tiesību reģistrētu, pārgrozītu vai dzēstu zemesgrāmatā.
- 8.9. Līguma izpildes uzraudzībai un kontrolei Puses pilnvaro šādas kontaktpersonas:
- 8.9.1. Īpašnieka kontaktpersona ir _____, tālrunis _____, e-pasts: _____;
- 8.9.2. Apbūves tiesīgā kontaktpersona ir _____, tālrunis _____, e-pasts _____.
- 8.10. Līgumam ir šāds pielikums:
- 8.10.1. Zemesgabalu plāns uz 1 lappuses.
- 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.

PUŠU REKVIZĪTI:

Īpašnieks

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

Apbūves tiesīgais:

(datums, mēnesis, gads)

(datums, mēnesis, gads)