

LĪGUMS PAR APBŪVES TIESĪBAS NODIBINĀŠANU Nr. _____

Valkā Datums skatāms laika zīmogā

Valkas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90009114839, juridiskā adrese: Beverīnas iela 3, Valka, Valkas novads, LV-4701, turpmāk – Zemes īpašnieks, kuras vārdā saskaņā ar Valkas novada pašvaldības 2024.gada 4.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.16 „Valkas novada pašvaldības nolikums” (apstiprināti ar Valkas novada pašvaldības domes 2024.gada 4.jūlija sēdes lēmumu Nr.224 (protokols Nr.9.,3.§)) rīkojas tās izpilddirektors Valdis Šaicāns, un

_____, personas kods/reģistrācijas Nr., adrese/juridiskā adrese, turpmāk – Apbūves tiesīgais, no otras puses, turpmāk katra atsevišķi saukta – **Puse** un abas kopā – **Puses**, pamatojoties uz :

- Valkas novada pašvaldības domes 202_. gada __.____ sēdes lēmumu Nr.____ “Par apbūves tiesību izsoles rīkošanu par zemes vienību daļu nomu Valkas novada Valkas pilsētā, Valkas, Ērgemes, Kārķu un Vijciema pagastos”,
 - Valkas novada pašvaldības domes 202_. gada _____ sēdes lēmumu “Par”
- noslēdz šāda satura līgumu par apbūves tiesības nodibināšanu, turpmāk – Līgums:

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

- 1.1. Ar Līgumu Zemes īpašnieks par atlīdzību piešķir Apbūves tiesīgajam apbūves tiesību sekojošā/-s zemes vienības/-u daļā/-s:
 - 1.1.1. [zemes vienības daļu uzskaitījums], turpmāk – Zemes vienību daļas.
- 1.2. Apbūves tiesīgais ir tiesīgs uz Līguma 1.1. punktā minētajām Zemes vienību daļām izbūvēt un lietot inženierbūves – elektroauto uzlādes stacijas apbūves tiesības spēkā esamības laikā, turpmāk – Apbūves tiesība.
- 1.3. Līguma slēgšanas brīdī Zemes īpašniekam īpašuma tiesības uz Zemes vienību daļām reģistrētas zemesgrāmatā.
- 1.4. Zemes vienību daļu stāvoklis un robežas Apbūves tiesīgajam ir zināmas un ierādītas saskaņā ar Līguma pielikumiem un apstiprinātas ar pieņemšanas- nodošanas aktu.
- 1.5. Saskaņā ar Valkas novada pašvaldības saistošajiem noteikumiem Nr.28 „Valkas novada teritorijas plānojuma (no 2017. gada) grozījumi, Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (apstiprināts ar Valkas novada pašvaldības domes 2021. gada 28.oktobra sēdes lēmumu (protokols Nr.16.,25.§), publicēts „Latvijas Vēstnesis” 15.12.2021., visas minētās zemes vienības atrodas teritorijās, kurās pieļaujams izbūvēt inženiertehniskās apgādes tīklus un objektus.

2. LĪGUMA DARBĪBAS TERMIŅŠ

- 2.1. Apbūves tiesība ir nodibināta un ir spēkā pēc Apbūves tiesības ierakstīšanas nekustamo īpašumu, kuros ietilpst Līguma 1.1. punktā minētās zemes vienības, zemesgrāmatās. Līdz Apbūves tiesības ierakstīšanai zemesgrāmatās Pušu starpā pastāv personiska saistība, kuras ierakstīšanu zemesgrāmatā var prasīt katra Puse, ja izpildīti visi citi Apbūves tiesības nodibināšanai nepieciešamie nosacījumi.
- 2.2. Uz Līguma pamata Apbūves tiesīgajam piešķirtais Apbūves tiesības termiņš ir **20 (divdesmit)** gadi no Līguma spēkā stāšanās dienas, tas ir līdz _____.

3. MAKSA PAR APBŪVES TIESĪBU

- 3.1. Apbūves tiesīgais maksā Zemes īpašniekam maksu par Apbūves tiesības piešķiršanu uz Līguma 1.1.punktā minētajām zemes vienību daļām _____ EUR (_____ euro, _____ centu) gadā (turpmāk – Maksa). Papildus Apbūves tiesīgais maksā pievienotās vērtības nodokli (PVN), nekustamā īpašuma nodokli un citus nodokļus (nodevas), kuri jāmaksā par Zemes vienību daļām, ja to paredz Latvijas Republikā spēkā esošie vai no jauna ieviestie normatīvie akti.
- 3.2. Apbūves tiesīgais pirms izsoles ir iemaksājis nodrošinājuma naudu _____ EUR (_____ euro). Izrakstot pirmo rēķinu, no rēķina gala summas tiek atskaitīta iemaksātā drošības nauda.

- 3.3. Maksājumus Apbūves tiesīgais veic saskaņā ar Zemes īpašnieka izsniegto rēķinu ar pārskaitījumu uz rēķinā norādīto Zemes īpašnieka norēķinu kontu reizi ceturksnī ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturkšņa pirmā mēneša beigām.
- 3.4. Līgumā paredzētie maksājumi tiek uzskatīti par samaksātiem brīdī, kad Zemes īpašnieka bankas kontā ir saņemta maksājuma summa pilnā apmērā, kas apstiprina veikto maksājumu.
- 3.5. Maksu Apbūves tiesīgais maksā no Līguma noslēgšanas dienas līdz Zemes vienību daļu atbrīvošanas dienai.
- 3.6. Ja kāds maksājums nokavēts, Apbūves tiesīgais maksā nokavējuma procentus 0,1% apmērā no kavētās maksājuma summas par katru kavējuma dienu. Pirmām kārtām tiek dzēsti nokavējuma procenti, tikai pēc tam Līgumā noteiktie kārtējie maksājumi.
- 3.7. Zemes īpašniekam ir tiesības vienpusēji grozīt Maksu, neslēdzot par to atsevišķu vienošanos, bet par to nosūtot attiecīgu paziņojumu vai rēķinu, ja :
 - 3.7.1. ir izdarīti grozījumi normatīvajos aktos par maksas aprēķināšanas kārtību vai izdoti jauni normatīvie akti par maksas par apbūves tiesību noteikšanas kārtību. Šādas Zemes īpašnieka noteiktas izmaiņas ir saistošas Apbūves tiesīgajam ar brīdi, kad stājušies spēkā grozījumi tiesību aktos;
 - 3.7.2. ne retāk kā reizi 6 (sešos) gados, ja pārskatītā apbūves tiesības maksa ir augstāka par noteikto apbūves tiesības maksu. Apbūves tiesības maksas noteikšanai Zemes īpašnieks pieaicina neatkarīgu sertificētu vērtētāju, kura atlīdzības summu kompensē Apbūves tiesīgais. Pārskatītā un mainītā nomas maksa stājas spēkā 30 (trīsdesmitajā) dienā pēc attiecīga paziņojuma nosūtīšanas.
- 3.8. Ja Apbūves tiesīgais nepiekrīt 3.7. punktā noteiktajā kārtībā pārskatītajai Maksai, Apbūves tiesīgais ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no Līguma, par to rakstiski informējot Zemes īpašnieku 1 (vienu) mēnesi iepriekš. Līdz Līguma izbeigšanai Apbūves tiesīgais maksā Maksu atbilstoši pārskatītajam apmēram.
- 3.9. Zemes īpašniekam ir tiesības, nosūtot Apbūves tiesīgajam attiecīgu paziņojumu vai rēķinu, vienpusēji paaugstināt Maksu, piemērojot koeficientu 1,5, līdz attiecīgo apstākļu novēršanai, ja Apbūves tiesīgais:
 - 3.9.1. ir veicis nelikumīgu būvniecību Zemes vienību daļās;
 - 3.9.2. nepilda Līgumā noteiktās saistības;
 - 3.9.3. uz Zemes vienību daļām uzceltās būves 6 (sešu) mēnešu laikā pēc to nodošanas ekspluatācijā, kā apbūves tiesības būtisku sastāvdaļu nav ierakstījis zemesgrāmatā;
 - 3.9.4. Apbūves tiesīgais nav nojaucis uz Apbūves tiesību pamata uzceltās būves Līguma 6.3.8. punktā noteiktajā termiņā.

4. APBŪVES TIESĪBA UN BŪVNICĪBA

- 4.1. Zemes vienību daļu apbūvi apbūves tiesīgais ir tiesīgs uzsākt pēc apbūves tiesības reģistrēšanas attiecīgo īpašumu zemesgrāmatās. Apbūves tiesību reģistrēšanai nepieciešamos zemes robežu plānus apbūves tiesīgais izgatavo par saviem līdzekļiem.
- 4.2. Apbūves tiesīgajam ne vēlāk kā:
 - 4.3.1. 12 mēnešu laikā no Līguma noslēgšanas brīža ir jāievieto visa Būvniecības ieceres dokumentācija Būvniecības informācijas sistēmā;
 - 4.3.2. līdz 2028.gada 31.decembrim Objekts jānodod ekspluatācijā.
- 4.4. Zemes īpašnieks neatlīdzina Apbūves tiesīgajam nekādus izdevumus (ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus) par būvniecību un Zemes vienību daļās veiktajiem ieguldījumiem.
- 4.5. Pēc Līguma termiņa beigām vai Līguma pirmstermiņa laušanas gadījumā Zemes īpašniekam ir tiesības vienpersoniski lūgt zemesgrāmatai dzēst atzīmi par Līgumu.
- 4.6. Izdevumus par Apbūves tiesības ierakstīšanu un dzēšanu zemesgrāmatā sedz Apbūves tiesīgais.

5. ZEMES ĪPAŠNIEKA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 5.1. Zemes īpašniekam ir pienākums atļaut (t.sk. neierobežot un nepasliktināt) Apbūves tiesīgajam lietot apbūvei nodotās Zemes vienību daļas, ciktāl tas nepieciešams Apbūves tiesības izlietošanai.
- 5.2. Zemes īpašniekam ir tiesības :
 - 5.2.1. kontrolēt, vai Zemes vienību daļas tiek izmantotas atbilstoši Līguma nosacījumiem;
 - 5.2.2. prasīt Apbūves tiesīgajam nekavējoties novērst tā darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma nosacījumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus.
- 5.3. Zemes īpašniekam ir pienākums veikt visas no viņa kā Zemes īpašnieka atkarīgās darbības, kas nepieciešamas, lai Apbūves tiesīgais sekmīgi varētu īstenot savu ieceri un veikt būvniecību atbilstoši spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

6. APBŪVES TIESĪGĀ TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 6.1. Apbūves tiesīgajam ir tiesības netraucēti izmantot Zemes vienību daļas atbilstoši Līgumā noteiktajam mērķim.
- 6.2. Apbūves tiesīgajam Līguma darbības laikā ir tiesības lūgt samazināt Maksu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv objektu pieprasījuma un maksu samazinājuma tendence. Maksu nosaka atbilstoši neatkarīga sertificēta vērtētāja noteiktajai tirgus maksai. Apbūves tiesīgais kompensē Zemes īpašniekam pieaicinātā neatkarīgā sertificētā vērtētāja atlīdzības summu. Maksu nesamazina pirmajos trīs gados pēc Līguma noslēgšanas.
- 6.3. Apbūves tiesīgajam ir pienākums :
 - 6.3.1. celt un lietot uz Zemes vienību daļām elektroauto uzlādes stacijas, ievērojot būvniecības un citu normatīvo aktu prasības. Apbūves tiesīgais apņemas patstāvīgi, par saviem līdzekļiem, iegūt visus nepieciešamos saskaņojumus, atļaujas un citus nepieciešamos dokumentus, lai varētu izmantot Zemes vienību daļas būvniecībai, tajā skaitā saskaņojumu ar Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldi. Ja Apbūves tiesīgā veiktās darbības dēļ valsts vai pašvaldību iestādes uzliek sankcijas vai pienākumus Zemes īpašniekam, Zemes īpašnieks nekavējoties informē Apbūves tiesīgo par sankcijām un pienākumiem, un Apbūves tiesīgajam ir pienākums piedalīties sankciju, pienākumu vai jebkuru izmaksu segšanā, kuras varētu būt uzliktas Zemes īpašniekam;
 - 6.3.2. kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par apbūvei nodotajām Zemes vienību daļām un atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām. Apbūves tiesīgā pienākumos ietilpst Zemes vienību daļu uzturēšana un kopšana;
 - 6.3.3. izmantot Zemes vienību daļas tikai Līgumā noteiktajam mērķim, ievērojot normatīvo aktu prasības;
 - 6.3.4. lietot Zemes vienību daļas, ievērojot Latvijas Republikas normatīvo aktu, valsts un pašvaldības iestāžu noteikumus un lēmumus, kā arī ugunsdzēsības un drošības dienesta un citu kompetentu iestāžu prasības;
 - 6.3.5. savlaicīgi maksāt Līgumā noteiktos maksājumus atbilstoši Līguma noteikumiem un saskaņā ar Zemes īpašnieka izrakstītiem rēķiniem;
 - 6.3.6. nest visas uz Zemes vienību daļām un Apbūves tiesību gulošās nastas, apgrūtinājumus un tā uzturēšanai vajadzīgos izdevumus;
 - 6.3.7. savas saimnieciskās darbības veikšanai Zemes vienību daļās, saņemt visas nepieciešamās atļaujas, licences un citus saskaņojumus no kompetentām institūcijām, patstāvīgi atbildēt par šo institūciju norādījumu ievērošanu;
 - 6.3.8. pēc Līguma termiņa beigām vai Līguma pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā par saviem līdzekļiem, nesaņemot nekādu izdevumu atlīdzību no Zemes īpašnieka, 1 (viena) mēneša laikā nojaukt visas viņam piederošās būves, atbrīvojot Zemes vienību daļas (tai skaitā no kustamās mantas) un sakopt to atbilstoši sakārtotas vides prasībām;
 - 6.3.9. pēc Līguma 6.3.8. punktā noteiktajām darbībām nodot Zemes vienību daļas Zemes īpašniekam ne vēlāk kā 20 (divdesmit) dienu laikā;
 - 6.3.10. atlīdzināt visus zaudējumus, kas radušies Zemes īpašniekam saistībā ar būves nojaukšanu un Zemes vienību sakārtošanu, ja to nav veicis pats Apbūves tiesīgais Līguma 6.3.8. punktā noteiktajā termiņā.
- 6.4. Apbūves tiesīgais vismaz 4 (četrus) mēnešus pirms apbūves tiesības izbeigšanās informē Zemes īpašnieku par vēlni:
 - 6.4.1. turpināt lietot uz Apbūves tiesību pamata uzbūvētās būves – šādā gadījumā uz Apbūves tiesību pamata uzbūvētās būves kļūst par Zemes īpašnieka īpašumu, Zemes īpašnieks rīko nomas tiesību izsoli uz nomas objektu, kurā ietilpst elektrouzlādes stacijas kopā ar stāvvietu. Apbūves tiesīgajam tiek piešķirtas tiesības nomāt attiecīgo nomas objektu par izolē visaugstāk nosolīto nomas maksas apmēru, pie nosacījuma, ja to neaizliedz spēkā esošie normatīvie tiesību akti;
 - 6.4.2. iegādāties zemes vienību daļas par atlīdzību, kas atbilst tirgus nosacījumiem un vērtībai, gadījumā, ja to neaizliedz spēkā esošie normatīvie tiesību akti.
- 6.5. Zemes īpašnieks Apbūves tiesīgajam neatlīdzina nekādus izdevumus (ne nepieciešamo, ne derīgo, ne greznuma izdevumus) par būvniecību un veiktajiem ieguldījumiem Zemes vienību daļās.
- 6.6. Apbūves tiesīgajam nav tiesību atsavināt vai apgrūtināt Apbūves tiesību ar lietu tiesībām bez Zemes īpašnieka piekrišanas.
- 6.7. Apbūves tiesīgajam ir tiesības nodot Zemes vienību daļu lietošanas tiesības citai personai tikai ar Zemes īpašnieka rakstisku atļauju.

7. LĪGUMA GROZĪŠANA UN STRĪDU IZSKATĪŠANAS KĀRTĪBA

- 7.1. Līgumā neregulētajām tiesiskajām attiecībām piemērojami spēkā esošie normatīvie akti. Ja tiek pieņemti jauni vai tiek grozīti esošie likumi, Ministru kabineta noteikumi, vai citi normatīvie akti, un to normas Pusēm ir saistošas, pildot Līgumu, jāievēro minēto normu noteikumi.
- 7.2. Līguma noteikumus var grozīt vai papildināt tikai Pusēm rakstiski vienojoties. Grozījumi Līgumā stājas spēkā pēc to noformēšanas rakstiski un abpusējas parakstīšanas. Nekādi mutiski grozījumi vai papildinājumi netiks uzskatīti par Līguma noteikumiem. Līgumā vai normatīvajos aktos paredzētajos gadījumos Zemes īpašniekam ir tiesības vienpusēji grozīt Līguma nosacījumus, neslēdzot par to atsevišķu vienošanos.
- 7.3. Domstarpības Līguma darbības laikā Puses risina sarunu ceļā. Ja vienošanos nevar panākt, strīds ir risināms normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, nododot jautājumu izskatīšanai tiesā saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 7.4. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par daļēju vai pilnīgu saistību neizpildi, ja šī neizpilde rodas pēc Līguma noslēgšanas nepārvaramas varas ietekmes rezultātā, kuras attiecīgā Puse nevarēja ne paredzēt, ne novērst un par kuru rašanos nenes atbildību. Tās ir: dabas katastrofas, streiki, jebkura kara un teroristiska darbība, valsts iestāžu akti, kas tiešā veidā ietekmē Līguma izpildi.

8. APBŪVES TIESĪBAS IZBEIGŠANA

- 8.1. Apbūves tiesība izbeidzas pati līdz ar zemesgrāmatā reģistrētā Apbūves tiesības termiņa beigām.
- 8.2. Apbūves tiesība zaudē spēku beidzoties zemesgrāmatā reģistrētās apbūves tiesības termiņam vai pirms tā, saskaņā ar tiesību sakritumu vienā personā, tiesas nolēmumu, Pušu vienošanos vai Līguma laušanu.
- 8.3. Zemes īpašnieks vienpusēji, bez jebkādas kompensācijas izmaksas, ir tiesīgs izbeigt Līgumu 1 (vienu) mēnesi iepriekš rakstiski brīdinot Apbūves tiesīgo, ja :
 - 8.3.1. Apbūves tiesīgais kavē no Līguma izrietošos maksājumus un nav novērsis Līguma pārkāpumu 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Zemes īpašnieka atgādinājuma nosūtīšanas;
 - 8.3.2. lieto Zemes vienību daļas citam mērķim;
 - 8.3.3. Apbūves tiesīgais ilgāk kā 6 (sešus) mēnešus kavē kādu no Līguma 4.3. punktā minētajiem izpildes termiņiem;
 - 8.3.4. Apbūves tiesīgais ir pārkāpis jebkurus citus pienākumus, kurus tas uzņēmis ar Līgumu, un nav novērsis pārkāpumu 10 (desmit) darba dienu laikā no Zemes īpašnieka attiecīga paziņojuma saņemšanas dienas;
 - 8.3.5. ir uzsākts Apbūves tiesīgā tiesiskās aizsardzības process, likvidācija vai Apbūves tiesīgais tiek atzīts par maksātnespējīgu, vai tiek apturēta tā saimnieciskā darbība;
 - 8.3.6. Apbūves tiesīgais bez Zemes īpašnieka piekrišanas Apbūves tiesības nodevis trešajām personām.
- 8.4. Apbūves tiesīgais ir tiesīgs lauzt Līgumu, ja tam zūd iespēja realizēt iecerēto apbūvi, rakstiski paziņojot par to Zemes īpašniekam 1 (vienu) mēnesi iepriekš.
- 8.5. Zemes īpašniekam ir tiesības, rakstiski informējot Apbūves tiesīgo 3 (trīs) mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Apbūves tiesīgajam zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Zemes vienību daļas nepieciešamas sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.
- 8.6. Līgums var tikt izbeigts Pusēm savstarpēji vienojoties.

9. NOBEIGUMA NOTEIKUMI

- 9.1. Korespondence (paziņojumi, pretenzijas, rēķini, utt.), kas saistīta ar Līguma izpildi, noformējama rakstiski un iesniedzama Pusei pret parakstu, nosūtāma ierakstītā vēstulē uz attiecīgo Puses adresi, kas norādīta Līgumā, ar Apbūves tiesīgā e-adreses vai ar elektroniskā pasta starpniecību. Ja korespondence nosūtīta Pusei ar ierakstītu vēstuli, tā uzskatāma par saņemtu 4. (ceturtajā) dienā pēc vēstules nosūtīšanas, ja tā ir nodota personīgi pret parakstu – dienā, kad tā ir nogādāta Līgumā norādītajā Puses adresē, bet, ja tā ir nosūtīta uz Apbūves tiesīgā e-adresi vai Līgumā norādīto e-pasta adresi – e-adreses vai e-pasta nosūtīšanas dienā.
- 9.2. Apbūves tiesīgais nekavējoties informē Zemes īpašnieku par Apbūves tiesīgā rekvizītu maiņu, saistību un tiesību pārņemēju.
- 9.4. Līgums sagatavots elektroniski un parakstīts ar drošu elektronisko parakstu, kas satur laika zīmogu. Abpusēji parakstītā Līguma datne glabājas pie katras no Pusēm.

10. PUŠU PARAKSTI UN REKVIZĪTI:

Valkas novada pašvaldība

Reģistrācijas numurs: 90009114839
Juridiskā adrese: Beverīnas iela 3,
Valka, Valkas novads, LV-4701
Tālrunis: 64722238
E-pasts: novads@valka.lv

AS "SEB banka"
Kods: UNLALV2X
Konts: LV16UNLA0050014283134
izpilddirektors

Valdis Šaicāns

Apbūves tiesīgais

_____,
personas kods/reģistrācijas Nr.
adrese/juridiskā adrese

V.Uzvārds