

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 vai Pašvaldība), kuras vārdā saskaņā ar _____, no vienas puses, un

_____,

–

Nr. _____, juridiskā adrese – _____, _____, _____

(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:

- Pašvaldības 2024.gada 28.marta saistošos noteikumus Nr.123 (protokols Nr.4, 66.§) “Par Valmieras Industriālā parka teritorijas un publiskās infrastruktūras izmantošanu un pārvaldīšanu”;
- Pašvaldības domes 18.02.2025. lēmumu Nr.106 (protokols Nr.3, 55.§) “Par nekustamā īpašuma Industriālais parks, Valmierā, Valmieras novadā, kadastra Nr.9662 002 0772, zemes vienības, kadastra apzīmējums 9662 002 0613, daļu apbūves tiesību izsolēm”;
- Pašvaldības Nekustamo īpašumu nomas un nomas tiesību izsoles komisijas 27.02.2025. sēdes lēmumu Nr.92 (protokols Nr.8, 1.§) “Par nekustamā īpašuma Industriālais parks, Valmierā, Valmieras novadā, kadastra Nr.9662 002 0772, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9662 002 0613, daļas 12ha platībā apbūves tiesību pirmās mutiskās izsoles izsludināšanu”;

noslēdz šādu apbūves tiesību līgumu (turpmāk – Līgums):

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS UN VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

- 1.1. Ar 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 (turpmāk – Izsole) un Izsoles rezultātiem (turpmāk viss kopā – apbūves tiesība).

- 1.2. Īpašnieks piešķir Apbūves tiesīgajam apbūves tiesības uz nekustamā īpašuma **Industriālais parks, Valmiera, Valmieras novads**, kadastra Nr.9662 002 0772, zemes vienības, kadastra apzīmējums 9662 002 0613, daļu, 23,7 ha platībā (turpmāk – Zemesgabals). Zemesgabals ir Izsoles noteikumos definētais IZSOLES OBJEKTS.
- 1.3. Zemesgabala plāns tiek pievienots pie Līguma, kļūstot par neatņemamu tā sastāvdaļu (Līguma 1.pielikums).
- 1.4. Nekustamais īpašums Industriālais parks, Valmiera, Valmieras novads, ierakstīts Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000551053, 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 ar tiesībām to atsavināt vai apgrūtināt ar lietu tiesībām ar Īpašnieka iepriekšēju rakstveida piekrišanu. Apbūves tiesība var tikt atsavināta sākot no brīža, kad objekts ir nodots ekspluatācijā.
- 1.7. Apbūves tiesīgais ir vizuāli apsekojis Zemesgabalu un iepazīties ar to, ciktāl tas objektīvi ir bijis iespējams, neveicot padziļinātu izpēti. Zemesgabala stāvoklis Apbūves tiesīgajam ir zināms, un tas piekrīt pieņemt to tādu, kāds tas būs dabā Zemesgabala pieņemšanas akta parakstīšanas brīdī, ja tas atbildīs stāvoklim Zemesgabala apsekošanas pirms izsoles dienā.
- 1.8. Zemesgabals Apbūves tiesīgajam tiek nodots (saskaņā ar Apbūves tiesīgā pieteikumu dalībai izsolē, kas ir šī Līguma 2.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. Īpašnieks apņemas sadarboties un netraucēt, kā arī izsniegt nepieciešamās atļaujas, saskaņojumus un pilnvarojumus, ja tādi objektīvi nepieciešami Īpašnieka Apbūves tiesīgā Līgumā noteikto tiesību un pienākumu izpildei un to izsniegšana ir Īpašnieka kompetencē.
- 1.10. Īpašnieks Līgumu ar Apbūves tiesīgo slēdz ar mērķi – Valmieras Industriālā parka un tā infrastruktūras izveidei (tai skaitā būvniecībai), ciktāl tas skar Zemesgabalu, lai veicinātu inovatīvu produktu ražošanu un Valmieras Industriālā parka turpmāku attīstību, sekmējot jaunu, augsti kvalificētu darba vietu radīšanu nozarēs, kas ražo uz eksportu orientētus produktus ar augstu pievienoto vērtību, un veicinātu ekonomisko attīstību Pašvaldībā un Vidzemes reģionā.
- 1.11. Apbūves tiesīgajam ir pienākums Zemesgabalā:
 - 1.11.1. sasniegt vismaz 2 000 000 *euro* eksporta apjomu triju gadu periodā pēc komersanta veiktās infrastruktūras izbūves un nodošanas ekspluatācijā;
 - 1.11.2. veikt investīcijas pētniecībā un attīstībā, tostarp darbinieku kompetenču pilnveidē, triju gadu periodā pēc komersanta veiktās infrastruktūras izbūves un nodošanas ekspluatācijā ne mazāk kā 180 000 *euro* apmērā;
 - 1.11.3. līdz 2026. gada 30. jūnijam izveidot ne mazāk kā 75 jaunas darba vietas ar vidējo darba algu, kas pārsniedz vidējo darba samaksu attiecīgajā tautsaimniecības nozarē attiecīgajā plānošanas reģionā;
 - 1.11.4. līdz 2028. gada 31. decembrim veikt nefinanšu investīcijas pašu nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos pārsniedzot 55 000 000 *euro*.
- 1.12. 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.
- 1.13. 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 ar kadastra apzīmējumu 9662 002 0613, ir noteikta funkcionālā zona "Rūpnieciskās apbūves teritorija" (57,55 ha). Funkcionālajā zonā noteiktie apbūves parametri attiecināmi uz Zemesgabalu.
- 1.14. Zemesgabala faktiskais stāvoklis Apbūves tiesīgajam ir atklāts un Apbūves tiesīgais piekrīt noslēgt šo Līgumu, neizvirzot nekādas pretenzijas pret Īpašnieku.

- 1.15. Īpašnieks apliecina, ka Zemesgabalā nav trešo personu vai Īpašnieka mantas, ir likvidēts Zemesgabalā iepriekš esošais militārais piesārņojums. Īpašnieka rīcībā nav Zemesgabala ģeoloģijas informācijas.
- 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 _____ *euro* gadā, ievērojot, ka:
 - 2.1.1. Līguma darbības pirmos 24 mēnešus Apbūves tiesīgais maksā samazinātu apbūves tiesību maksu, kas atbilst 50% no tobrīd aktuālās apbūves tiesību maksas;
 - 2.1.2. par periodu pēc Līguma 2.1.1.punktā norādītā perioda beigām visā pārējā Līguma darbības laikā, ja Puses nevienojas citādi, Apbūves tiesīgais maksā apbūves tiesību maksu pilnā apmērā.
- 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. Papildus Apbūves tiesīgais maksā apsaimniekošanas maksu Pašvaldības organizētā atklātā publiskā iepirkuma procedūrā izvēlētajam apsaimniekotājam par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9662 002 0613 apsaimniekošanu (tai skaitā Pašvaldības izbūvētajam koplietošanas pievedceļam, tā apgaismojumam, žogam, teritorijas labiekārtojumiem) kopā ar citiem apbūves tiesību ieguvējiem par zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 9662 002 0613 proporcionāli nosolītajai platībai.
- 2.4. Līguma 2.1.apakšpunktā noteikto maksu palielina, piemērojot koeficientu 1,5 (viens, komats, pieci) uz laiku līdz šajā punktā norādīto apstākļu novēršanai, ja:
 - 2.3.1. Apbūves tiesīgais Zemesgabalā veicis nelikumīgu būvniecību vai
 - 2.3.2. uzceltais objekts divu mēnešu laikā pēc nodošanas ekspluatācijā nav ierakstīts zemesgrāmatā.
- 2.5. Apbūves tiesīgais papildus apbūves tiesību maksai veic vienreizēju maksājumu 2100,57 *euro* 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.
- 2.6. Līguma 2.1. apakšpunktā noteikto maksu Īpašnieks ar iepriekšēju rakstveida paziņojumu var mainīt turpmāk šajā punktā norādītajos gadījumos. Īpašnieks apņemas savlaicīgi rakstveidā informēt Apbūves tiesību ieguvēju, tiklīdz tam kļuvis zināms par sagaidāmām izmaiņām:
 - 2.5.1. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti uz apbūves tiesību tieši attiecināmi 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;
 - 2.5.2. ja normatīvie akti, kas nepārprotami attiecināmi uz Līgumu, paredz citu apbūves tiesības maksas apmēru vai apbūves tiesības maksas aprēķināšanas kārtību;
 - 2.5.3. Īpašnieks vienpusēji pārskata apbūves tiesību maksu reizi sešos gados un maina Līguma 2.1.punktā noteikto maksu, ja pieaicinātā sertificētā vērtētāja noteiktā pārskatītā apbūves tiesību maksa ir lielāka par Līguma 2.1.punktā noteikto maksu. Apbūves tiesīgais kompensē pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu. Gadījumā, ja Apbūves tiesīgais nepiekrīt Īpašnieka pieaicinātā vērtētāja noteiktajai apbūves tiesības maksai, Apbūves tiesīgais uz sava rēķina ir tiesīgs pieaicināt citu sertificētu vērtētāju. Gadījumā, ja atšķiras abu vērtētāju veiktie novērtējumi, apbūves tiesības maksa tiek noteikta kā vidējais abu vērtējumu apmērs.
- 2.6. Apbūves tiesību maksu var nemainīt, ja apbūves tiesīgā IZSOLES OBJEKTĀ ieguldītie finanšu līdzekļi un apbūves tiesīgā veiktie nepieciešamie un derīgie izdevumi, kas nav amortizēti (atpelnīti) līdz apbūves tiesību maksas pārskatīšanai, ir vienādi vai lielāki par pārskatītās apbūves tiesību maksas un noteiktās apbūves tiesību maksas starpību.

- 2.7. Īpašniekam ir pienākums piemērot 2.1. punktā noteiktās maksas vai nekustamā īpašuma nodokļa samazinājumu, ja to paredz normatīvie akti, un Apbūves tiesīgais ir iesniedzis Īpašniekam attiecīgu iesniegumu un pamatojošo informāciju.
- 2.8. Līguma 2.1. apakšpunktā noteikto maksu Apbūves tiesīgais maksā Īpašniekam reizi ceturksnī, apmaksājot Īpašnieka iesniegto rēķinu 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc rēķina saņemšanas jebkurā Īpašnieka rēķinā norādītajā bankas kontā. Rēķini tiek sagatavoti elektroniski, un tie ir derīgi arī bez paraksta. Par elektroniskās pasta adreses, uz kuru nosūtāms rēķins, maiņu Apbūves tiesīgais informē Īpašnieku vismaz 10 (desmit) dienas iepriekš. Rēķinos ietveramie Īpašnieka bankas konti norādīti Līguma rekvizītu sadaļā, un par izmaiņām tajos Īpašnieks ikreiz atsevišķi rakstveidā informē Apbūves tiesīgo.
- 2.9. Rēķini tiek izrakstīti ne vēlāk kā līdz katra ceturkšņa pirmā mēneša 15. datumam par attiecīgo ceturksni. Rēķini tiek nosūtīti uz e-pasta adresi: _____.
- 2.10. Par Līgumā noteikto maksājumu kavējumu Apbūves tiesīgajam jāmaksā nokavējuma procenti 0,1 (nulle, komats, viens) procenta apmērā no termiņā neapmaksātās summas par katru nokavēto dienu. Saskaņā ar Civillikuma 1763.pantu nokavējuma procentu pieaugums apstājas, kad nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis parāda lielumu. Veiktā samaksa bez īpaša paziņojuma Īpašniekam vispirms ieskaitāma vēl nenomaksātos procentos un pēc tam pamatparāda apmaksai.
- 2.11. Nokavējuma procenti samaksājami 30 kalendāro dienu laikā, skaitot no dienas, kad Apbūves tiesīgais ir saņēmis no Īpašnieka šajā Līguma punktā noteikto rēķinu.
- 2.12. Apbūves tiesīgais Īpašnieka kontā ir veicis drošības naudas iemaksu 23 000 euro apmērā projekta īstenošanas nodrošinājumam. Drošības nauda Apbūves tiesīgajam tiek atmaksāta 1 mēneša laikā pēc objekta nodošanas ekspluatācijā un objekta reģistrēšanas apbūves tiesību nodalījumā.

3. LĪGUMA DARBĪBAS UN APBŪVES TIESĪBAS TERMIŅŠ

- 3.1. Līguma termiņš ir [gadū skaits – 45, 60 vai 70] ([gadū skaits vārdiem] atbilstoši pretendenta izsoles pieteikumā norādītajam) gadi, kas var tikt saīsināts šajā Līgumā noteiktajā kārtībā. Līguma termiņš tiek noteikts atbilstoši investīciju apjomam saskaņā ar likumā "Par valsts meža zemes nodošanu Valmieras pilsētas pašvaldībai" noteiktajiem sliekšņiem.
- 3.2. Gadījumā, ja pēc Līguma noslēgšanas stājas spēkā normatīvie akti, kas pieļauj garāku apbūves tiesību līguma termiņu, nekā noteikts Līgumā, ar nosacījumu, ka minētie normatīvie akti ir attiecināmi un piemērojami šim Līgumam, tad Īpašniekam ir pienākums 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc attiecīga Apbūves tiesīgā paziņojuma saņemšanas dienas izskatīt jautājumu par Līguma termiņa pagarināšanu, izpildot attiecīgajos normatīvajos aktos noteiktās prasības. Ja Apbūves tiesīgajam nav pret Īpašnieku neizpildītu saistību saskaņā ar Līgumu un spēkā esošie normatīvie akti to neaizliedz, Īpašnieks nevar atteikties pagarināt Līguma termiņu.
- 3.3. Līgums stājas spēkā dienā, kad to ir parakstījušas Puses un Līgums ir spēkā līdz brīdim, kad Puses ir izpildījušas visas tām Līgumā noteiktās saistības.
- 3.4. Apbūves tiesība pirms zemesgrāmatā reģistrētā apbūves tiesību termiņa notecējuma izbeidzas ar:
 - 3.4.1. tiesību sakritumu vienā personā;
 - 3.4.2. tiesas spriedumu;
 - 3.4.3. Pušu savstarpēju vienošanos.
- 3.5. Īpašnieks var prasīt apbūves tiesības izbeigšanu, rakstveidā par to brīdinot Apbūves tiesīgo 30 (trīsdesmit) dienas iepriekš, ja:
 - 3.5.1. Apbūves tiesīgais būtiski pārkāpj Līguma nosacījumus (Līguma 1.6., 1.10., 1.11. vai 2.8.punktu) vai pasliktina Zemesgabala stāvokli un nenovērš šai punktā norādīto pārkāpumu Īpašnieka norādītajā saprātīgi nepieciešamajā termiņā;
 - 3.5.2. Īpašniekam, izvērtējot lietderības apsvērumus, ir tiesības prasīt apbūves tiesības pārdošanu piespiestā izolē (ja apbūves tiesība iekļāta) vai prasīt apbūves tiesības izbeigšanu pirms apbūves tiesības termiņa beigām (ja apbūves tiesība nav iekļāta), ja Apbūves tiesīgajam ir bijuši vismaz trīs apbūves tiesības līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumi pēdējo trīs gadu periodā, kas kopā pārsniedz vienu apbūves tiesības maksas aprēķina periodu un nenovērš šo pārkāpumu Īpašnieka norādītajā saprātīgā

- terminā. Puses vienojas šī punkta vietā piemērot Apbūves tiesīgajam labvēlīgākus noteikumus, kolīdz tādi būs noteikti ar piemērojamo normatīvo aktu;
- 3.5.3. Apbūves tiesīgais lieto Zemesgabalu citam mērķim un nenovērš to Īpašnieka norādītajā saprātīgi nepieciešamajā termiņā.
- 3.5.4. Ja apbūves tiesīgais nav izpildījis Līguma 1.11.punktā noteiktos pienākumus un ir konstatējama kāda no turpmāk norādītajām neatbilstībām un Apbūves tiesīgais to nenovērš saprātīgi iespējamā īsākajā termiņā no Īpašnieka paziņojuma saņemšanas brīža:
- 3.5.4.1. vismaz viens no kritērijiem nav izpildīts par vairāk nekā 80% vai
- 3.5.4.2. kopumā nav izpildīti vismaz 2 kritēriji no 4 un šāda neizpilde sasniedz vismaz 30% katram no neizpildītajiem kritērijiem.
- 3.6. Apbūves tiesīgais var atteikties no Zemesgabala bez iemesla norādīšanas, vienpusēji atkāpjoties no Līguma, vismaz 3 (trīs) mēnešus iepriekš rakstiski par to paziņojot Īpašniekam. Šādā gadījumā Īpašniekam nav pienākuma atlīdzināt Apbūves tiesīgajam zaudējumus un izdevumus (arī ieguldījumus), kā arī Apbūves tiesīgajam nav tiesību prasīt arī uz priekšu samaksātās apbūves tiesību maksas atdošanu.
- 3.7. Apbūves tiesīgais vienpusējā kārtā var atkāpties no Līguma, rakstveidā brīdinot par to Īpašnieku 30 (trīsdesmit) kalendāra dienas iepriekš, šādos gadījumos:
- 3.7.1. Apbūves tiesība no Apbūves tiesīgā neatkarīgu iemeslu dēļ netiek reģistrēta zemesgrāmatā Līgumā norādītajā termiņā;
- 3.7.2. Ja Īpašnieka vainas dēļ nav noslēgts sadarbības līgums ar Kreditoru vai nav saņemtas attiecīgās Īpašnieka piekrišanas hipotēkas un aizlieguma atzīmes reģistrēšanai par labu Kreditoram Līgumā norādītajā termiņā. Sadarbības līgums nevar pasliktināt Īpašnieka tiesisko situāciju, kāda tā ir izsoles rīkošanas brīdī;
- 3.7.3. ja Apbūves tiesīgais atklāj jebkādu ar Zemesgabala faktisko stāvokli saistītu apstākli, ko Apbūves tiesīgais nezināja un nevarēja zināt Līguma noslēgšanas brīdī vai kāds no Īpašnieka apliecinājumiem izrādījies nepatiess vai Apbūves tiesīgais pieņem lēmumu neveikt objekta būvniecību, pie nosacījuma, ka līdz šo tiesību izmantošanas brīdim ir dzēsta jebkura Kreditora aizlieguma atzīme un/vai hipotēka uz apbūves tiesību;
- 3.7.4. ja Apbūves tiesīgais nav saņēmis Pašvaldības lēmumu par paredzētās darbības akceptu 60 (sešdesmit) dienu laikā no dokumentu iesniegšanas pašvaldībā;
- 3.7.5. Ja kompetentā institūcija neakceptē Apbūves tiesīgā būvniecības ieceri un tā pamatā esošie šķēršļi Apbūves tiesīgā ieskatā nav novēršami.
- 3.8. Apbūves tiesība zaudē spēku, beidzoties zemesgrāmatā reģistrētās apbūves tiesības termiņam.
- 3.9. Ja to pieļauj spēkā esošo un Pušu darbību regulējošo tiesību aktu noteikumi un nepastāv citi saimnieciski, tehnoloģiski vai organizatoriski šķēršļi, kas nepieļauj Līguma termiņa pagarināšanu vai nomas līguma noslēgšanu ar Apbūves tiesīgo par izbūvētā objekta un Zemesgabala nomu, Puses ne vēlāk kā 36 (trīsdesmit sešus) mēnešus pirms Līguma termiņa beigām pēc jebkuras no Pusēm ierosinājuma var uzsākt sarunas par iespēju, pirmkārt, pagarināt Līguma termiņu uz laiku, kādu pieļauj spēkā esošie tiesību akti vai, ja tas nav iespējams, otrkārt, noslēgt nomas līgumu par izbūvētā objekta un Zemesgabala nomu pēc Līguma termiņa beigām, ievērojot normatīvo aktu prasības, kas būs spēkā attiecīgajā brīdī. Puses vedīs sarunas labā ticībā, ar mērķi tās noslēgt ne vēlāk kā 24 (divdesmit četrus) mēnešus pirms Līguma termiņa notecējuma.
- 3.10. Beidzoties apbūves tiesības termiņam, uz Zemesgabala uzbūvētās ēkas (būves) Apbūves tiesīgais demontē, ja Puses nevienojas citādāk. Zemesgabals nododams Īpašniekam ar pieņemšanas – nodošanas aktu.
- 3.11. Īpašniekam ir tiesības, rakstiski informējot Apbūves tiesīgo Līgumā noteiktajā termiņā, kas nav īsāks par 24 mēnešiem, prasīt apbūves tiesības izbeigšanu pirms apbūves tiesības termiņa beigām, neatlīdzinot Apbūves tiesīgajam zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja neapbūvēts zemesgabals nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai. Īpašnieks apliecina, ka saskaņā ar Pašvaldības spēkā esošajiem un izstrādes stadijā esošajiem teritorijas plānošanas vai citiem dokumentiem Līguma noslēgšanas laikā Zemesgabals nav nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai. Īpašnieks apņemas nekavējoties, kolīdz tam kļūst zināms par iespējamu ieceri izmantot Zemesgabalu šajā punktā minētajiem mērķiem, rakstveidā par to informēt Apbūves tiesīgo.

- 3.12. Apbūves tiesīgais atlīdzina visus zaudējumus, kas radušies Īpašniekam saistībā ar nedzīvojamās ēkas (inženierbūves) nojaukšanu, kas uzcelta uz apbūves tiesību pamata, ja Līgumā bija paredzēts pienākums Apbūves tiesīgajam pirms apbūves tiesības izbeigšanās to veikt.
- 3.13. Ja Līguma 1.11. punktā noteiktie investīciju kritēriji nav īstenoti Līgumā noteiktajā termiņā, Īpašniekam ir tiesības saīsināt Līguma 3.1.punktā noteikto Līguma termiņu, to nosakot atbilstoši īstenoto investīciju apjomam saskaņā ar likumā "Par valsts meža zemes nodošanu Valmieras pilsētas pašvaldībai" noteiktajiem sliekšņiem.
- 3.14. Ja Puses ir parakstījušas sadarbības līgumu un par labu Kreditoram ir reģistrēta aizlieguma atzīme un/vai hipotēka, tad Pusēm ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma tikai sadarbības līgumā noteiktajos gadījumos un ievērojot sadarbības līguma noteikumus.

4. APBŪVES TIESĪBAS ATSAVINĀŠANA

- 4.1. Apbūves tiesīgais nevar Apbūves tiesību pilnībā vai daļēji atsavināt vai kā citādi nodot trešajai personai, ja nav saņēmis Īpašnieka rakstveida piekrišanu. Lai izslēgtu šaubas, šajā punktā noteiktais ierobežojums nav attiecināms uz Zemesgabalā izbūvētā objekta nodošanu nomā vai patapinājumu, par to informējot Pašvaldību.
- 4.2. Ja Apbūves tiesīgais vēlas atsavināt Apbūves tiesību, Apbūves tiesīgais iesniedz Īpašniekam plānotās atsavināšanas aprakstu un Apbūves tiesības ieguvēja spēju nodrošināt Līgumā noteikto saistību izpildi apliecinošos dokumentus. Ja Apbūves tiesības ieguvējs atbilst Apbūves tiesības pirmās mutiskās izsoles noteikumos un Līgumā Apbūves tiesīgajam izvirzītajām prasībām un ja netiek pasliktināts Īpašnieka tiesiskais stāvoklis, nepastāv normatīvajos aktos noteiktie ierobežojumi, Īpašnieks šādu atsavināšanu nepamatoti neliedz, un Puses saprātīgā termiņā vienojas par tam nepieciešamo līgumisko ietvaru – Līguma pārjaunojumu.
- 4.3. Īpašnieks nevar atteikt piekrišanu Apbūves tiesības atsavināšanai, ja Apbūves tiesības ieguvējs atbilst Līguma un tiesību aktu prasībām un šādiem kritērijiem:
 - 4.3.1. Apbūves tiesības ieguvējam nav nenokārtotu parādsaistību ar Īpašnieku, saskaņā ar izrakstītajiem rēķiniem vai ir noslēgta vienošanās ar Īpašnieku par saskaņotu parādu atmaksas grafiku vai samaksas termiņa pagarināšanu;
 - 4.3.2. Apbūves tiesības ieguvējs nav pasludināts par maksātnespējīgu, neatrodas likvidācijas stadijā, tā saimnieciskā darbība nav apturēta vai pārtraukta, nav uzsākta tiesvedība par uzņēmuma darbības izbeigšanu, maksātnespēju vai bankrotu;
 - 4.3.3. Apbūves tiesības ieguvējam nav nodokļu vai valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu parādu, vai tam ir piešķirts samaksas termiņa pagarinājums vai noslēgta vienošanās par labprātīgu nodokļu samaksu;
 - 4.3.4. Uz Apbūves tiesības ieguvēju un tā patiesā labuma guvēju/iem neattiecas Starptautisko un Latvijas Republikas nacionālo sankciju likumā noteiktie ierobežojumi;
 - 4.3.5. Apbūves tiesības ieguvēja rīcībā ir jābūt pietiekamiem finanšu līdzekļiem, lai nodrošinātu Zemesgabala attīstību atbilstoši Līguma noteikumiem un Apbūves tiesības ieguvējs ir ar stabilu finansiālo stāvokli;
 - 4.3.6. Apbūves tiesības ieguvējs apliecinājis gatavību pārņemt Apbūves tiesīgā Līguma saistības.

5. APBŪVES TIESĪGĀ PIENĀKUMI UN TIESĪBAS

- 5.1. Apbūves tiesīgais apņemas:
 - 5.1.1. rūpēties par apbūvei nodoto Zemesgabalu un atbildēt kā Īpašnieks pret visām trešajām personām;
 - 5.1.2. nest visas uz apbūvei nodoto Zemesgabalu un uz apbūves tiesību guļošās nastas, apgrūtinājumus un tā uzturēšanas izdevumus;

- 5.1.3. izmantot Zemesgabalu tikai šajā Līgumā noteiktajam mērķim, ievērojot normatīvo aktu prasības;
 - 5.1.4. veikt būvdarbus atbilstoši normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādātam un saskaņotam būvprojektam, būvdarbu izpildei piesaistot tikai būvuzņēmējus un kvalificētus speciālistus, kas ir tiesīgi veikt būvdarbus;
 - 5.1.5. būvniecībā iekļaut inovatīvus (tai skaitā zaļās infrastruktūras vai enerģiju taupošus) videi draudzīgus risinājumus, ievērojot zaļā publiskā iepirkuma principus “aprites cikla skatījums”;
 - 5.1.6. nodrošināt notekūdeņu attīrīšanu atbilstoši Pašvaldības saistošajiem noteikumiem par sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanas un lietošanas kārtību, lai nepieļautu neattīrītu ražošanas notekūdeņu nonākšanu vidē;
 - 5.1.7. izmantot ilgtspējīgus un atjaunojamo energoresursu (AER) risinājumus vai ar tiem saistītas tehnoloģijas, tai skaitā viedos risinājumus apgaismojuma izveidē;
 - 5.1.8. savā plānotajā darbībā ievērot principu “Nenodarīt būtisku kaitējumu” un nodrošināt tās atbilstību attiecīgajiem ES un nacionālajiem normatīvajiem aktiem vides jomā;
 - 5.1.9. noteiktajā termiņā un apmērā maksāt Līgumā noteikto apbūves tiesības maksu;
 - 5.1.10. Ierakstīt apbūves tiesību zemesgrāmatā viena mēneša laikā pēc Īpašnieka nostiprinājuma lūguma parakstīšanas, vienlaikus ierakstot Īpašnieka noteikto aizliegumu apbūves tiesību atsavināt bez Īpašnieka rakstveida piekrišanas;
 - 5.1.11. ne vēlāk kā 24 mēnešu laikā no apbūves tiesības reģistrēšanas zemesgrāmatā vai termiņā, par kuru Puses rakstveidā vienojušās, uzsākt objekta būvniecības procesu, saņemot būvatļauju un veikt būvdarbus, spējot pamatot, ka Līguma 1.11.punktā noteiktie pienākumi tiks izpildīti noteiktajos termiņos;
 - 5.1.12. 2 mēnešu laikā pēc objekta nodošanas ekspluatācijā ierakstīt to zemesgrāmatā;
 - 5.1.13. viena mēneša laikā pēc būvdarbu pabeigšanas iesniegt Īpašniekam aktu par objekta nodošanu ekspluatācijā, būves kadastrālās uzmērīšanas lietu, izpilddokumentāciju, tai skaitā izpildshēmas, izpildrasējumus, segto darbu un nozīmīgo konstrukciju aktus, atbilstības sertifikātus un deklarācijas par izmantotajiem materiāliem, uzstādīto iekārtu un mehānismu garantiju apliecinājumus un tehniskās pases, lietošanas un apkopes instrukcijas, iekārtu, sistēmu testēšanas un pārbaudes aktus un protokolus un citus izpildu dokumentus, saglabāt un uzturēt inženierkomunikāciju tīklus, kas tiks izbūvēti Zemesgabalā, uzņemoties par tiem pilnu atbildību Līguma darbības laikā;
 - 5.1.14. Līguma 1.11. punktā noteiktajā termiņā izpildīt Apbūves tiesīgajam noteiktos pienākumus;
 - 5.1.15. No Līguma spēkā stāšanās katru gadu viena mēneša laikā pēc gada pārskata apstiprināšanas sniegt rakstveida atskaiti Īpašniekam par iepriekšējā gadā veiktajām investīcijām un jaunradītajām darba vietām IZSOLES OBJEKTĀ līdz 1.11.punktā noteikto pienākumu izpildīšanai;
 - 5.1.16. bez neattaisnotas kavēšanās pēc Īpašnieka paziņojuma novērst savas darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma nosacījumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus.
- 5.2. 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 jebkādas zaudējumus un kompensācijas par izdarīto nodarījumu Apbūves tiesīgais, ciktāl vainojams un atbildīgs, sedz uz sava rēķina, kā arī Apbūves tiesīgais uzņemas visu un jebkādu atbildību par nodarījumu un tā radītajām sekām.
- 5.3. Apbūves tiesīgā tiesības:
- 5.3.1. lietot Zemesgabalu, apbūvēt to un citādi labiekārtot pēc saviem ieskatiem atbilstoši Līgumam un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, brīvi piekļūt Zemesgabalam;
 - 5.3.2. netraucēti lietot Zemesgabalu saskaņā ar Līguma nosacījumiem;
 - 5.3.3. jebkurā laikā iesniegt Īpašniekam paziņojumu par to, ka Apbūves tiesīgais vēlas piesaistīt finansētāju būvniecības ieceres vai cita veida finansēšanai (turpmāk un iepriekš – Kreditors). Šādā gadījumā Īpašnieks, Apbūves tiesīgais un Kreditors 30

(trīsdesmit) dienu laikā pēc Apbūves tiesīgā paziņojuma saņemšanas noslēdz sadarbības līgumu un Īpašnieks pēc minētā sadarbības līguma noslēgšanas sniedz nepieciešamās piekrišanas hipotēkas un aizlieguma atzīmes reģistrēšanai Zemesgabalam par labu attiecīgajam Kreditoram;

- 5.3.4. prasīt apbūves tiesības atsavināšanu saskaņā ar Līguma 4. nodaļas noteikumiem;
- 5.3.5. Apbūves tiesīgais ir tiesīgs prasīt Īpašniekam nekavējoties novērst Īpašnieka, tā darbinieku vai Īpašnieka uzdevumā darbojošos trešo personu darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma noteikumu vai nosacījumu pārkāpumu sekas un apstākļus, ja tie traucē no Līguma izrietošo Apbūves tiesīgā tiesību izlietošanu, un pieprasīt atlīdzināt radītos tiešos zaudējumus;
- 5.3.6. Apbūves tiesīgais ir tiesīgs lūgt Līguma 5.1.11.punktā norādīto termiņu pagarinājumu kopumā par laiku līdz 12 (divpadsmit) mēnešiem, par to informējot Pašvaldību ne vēlāk kā 2 mēnešus pirms minētā termiņa beigām, iesniedzot Īpašniekam motivētu iesniegumu un pievienojot attiecīgus dokumentus, kas apliecina objektīvu un no Apbūves tiesīgā neatkarīgu apstākļu pastāvēšanu, kuru dēļ saistību izpilde paredzētajos termiņos nav iespējama vai ir apgrūtināta.

6. ĪPAŠNIEKA PIENĀKUMI UN TIESĪBAS

- 6.1. Īpašnieks apņemas:
 - 6.1.1. netraucēt Apbūves tiesīgajam lietot Zemesgabalu, ciktāl tas nepieciešams apbūves tiesības izlietošanai, un nodrošināt Apbūves tiesīgajam brīvu piekļuvi Zemesgabalam;
 - 6.1.2. informēt un rakstiski brīdināt Apbūves tiesīgo par konstatētajiem Līguma nosacījumu pārkāpumiem un par apstākļiem, kam var būt nozīme Īpašnieka vai Apbūves tiesīgā no Līguma izrietošo saistību izpildē;
 - 6.1.3. 1 mēneša laikā pēc objekta nodošanas ekspluatācijā un objekta reģistrēšanas apbūves tiesību nodalījumā atmaksāt Apbūves tiesīgajam Īpašnieka kontā iemaksāto drošības naudu 23 000 *euro*.
- 6.2. Īpašnieka tiesības:
 - 6.2.1. kontrolēt, vai Zemesgabals tiek izmantots atbilstoši Līguma noteikumiem, un šajā nolūkā apsekot Zemesgabalu dabā;
 - 6.2.2. prasīt Apbūves tiesīgajam nekavējoties novērst tā darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma nosacījumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos visus un jebkādu zaudējumus;
 - 6.2.3. prasīt Apbūves tiesības izbeigšanu, ja Apbūves tiesīgā vainas dēļ netiek ievēroti normatīvie akti vai Līguma noteikumi (Līguma 3.5. punkts);
 - 6.2.4. Īpašniekam ir arī citas Līgumā un normatīvajos aktos noteiktās tiesības.

7. LĪGUMA GROZĪŠANA UN STRĪDU IZSKATĪŠANAS KĀRTĪBA

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

8. NĒPĀRVARAMA VARA

- 8.1. Puses tiek atbrīvotas no atbildības par pilnīgu vai daļēju Līguma saistību neizpildi, ja saistību izpilde nav iespējama nēpārvaramas varas apstākļu iestāšanās rezultātā.
- 8.2. Par Līguma 8.1.punktā minētajiem nēpārvaramas varas apstākļiem, kuru Puses nevarēja iepriekš ne paredzēt, ne novērst, nēpārprotami tiks atzīti – stihiskas nelaimes, dabas katastrofas, epidēmijas, kara darbība, streiki, iekšējie valsts nemieri, blokādes.
- 8.3. Gadījumā, ja Pusei nav iespējams pienācīgi izpildīt Līguma saistības sakarā ar nēpārvaramas varas apstākļu iestāšanos, tai nekavējoties, bet ne vēlāk kā 5 (piecu) darba dienu laikā pēc šādu apstākļu iestāšanās vai kolīdz tas kļuvis objektīvi iespējams, 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.

9. CITI NOTEIKUMI

- 9.1. Izdevumus, kas saistīti ar Apbūves tiesības ierakstīšanu, pārgrozīšanu un dzēšanu zemesgrāmatā, sedz Apbūves tiesīgais.
- 9.2. Līguma izbeigšana ir pamats Apbūves tiesības dzēšanai zemesgrāmatā.
- 9.3. 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.
- 9.4. Puses ir atbildīgas viena otrai par konfidencialitātes saistību ievērošanu. Ar konfidenciālu informāciju Puses saprot jebkāda veida informāciju par Pusi, kas ir jebkādā veidā nodota vai kļuvusi zināma otrai Pusei Līguma noslēgšanas gaitā vai Līguma izpildes laikā, kā arī jebkura cita informācija, kuru Puse Līguma darbības laikā ir rakstveidā norādījusi kā konfidenciālu. Konfidencialitātes saistības Pusēm ir saistošas līdz brīdim, kamēr otra Puse nepaziņo par pretējo attiecībā uz attiecīgās Puses sniegto informāciju.
- 9.5. Ar konfidenciālas informācijas izpaušanu šī Līguma ietvaros saprot konfidenciālas informācijas nodošanu jebkādā veidā trešajām personām. Ja kāda no Pusēm pārkāpj konfidencialitātes saistības, Puse, kuras intereses ir aizskartas, ir tiesīga prasīt zaudējumu atlīdzību.
- 9.6. Līgumā noteiktās konfidencialitātes saistības neattiecas uz tādu informāciju:
 - 9.6.1. kas konfidenciālas informācijas nodošanas otrai Pusei laikā vai pēc tam ir vai kļūst publiski zināma, Pusēm nepārkāpjot Līgumu;
 - 9.6.2. kas otrai Pusei bija pieejama tiesiski pirms tās saņemšanas no konfidenciālās informācijas sniedzošās Puses;
 - 9.6.3. kuru Puse, kas nav konfidenciālas informācijas saņēmēja, bez ierobežojumiem jau ir atklājusi trešajai personai.
- 9.7. Netiks uzskatīts, ka Puse ir pārkāpusi savas Līgumā noteiktās konfidencialitātes saistības, ja konfidenciālas informācijas izpaušanas pienākumu paredz normatīvs vai administratīvs akts, kas jāizpilda šai Pusei, vai, ja konfidenciālas informācijas izpaušana ir nepieciešama, lai izpildītu savas Līgumā paredzētās saistības, vai ir nepieciešama tiesvedībā, lai aizsargātu Puses tiesības saskaņā ar šo Līgumu.
- 9.8. Puses apņemas sadarboties un pildīt Līgumu godprātīgi, labā ticībā un ar vislabākajiem nodomiem, lai panāktu Apbūves tiesīgā ieguldījumiem Zemesgabalā vislabvēlīgāko pieļaujamo vidi un nosacījumus. Ņemot vērā ievērojamo Līguma izpildes termiņu, Puses atzīst, ka Līguma darbības laikā var mainīties uz Līgumu attiecināmie ārējie apstākļi, tostarp piemērojamais tiesiskais regulējums. Puses apņemas, ka gadījumā, ja tiesību aktu izmaiņu rezultātā Apbūves tiesīgajam var tikt noteikts labvēlīgāks ieguldījumu režīms, tās uzsāks sarunas un vienosies par nepieciešamajiem grozījumiem Līgumā, lai objekta būvniecībai un darbībai Zemesgabalā varētu piemērot vislabvēlīgāko tiesību aktos atļauto ieguldījumu vidi.
- 9.9. 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.
- 9.10. 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.
- 9.11. Līgums ir saistošs Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem, kam 30 dienu laikā no pārņemšanas dienas Līgums jāpārslēdz vai jānoformē papildus vienošanās pie esošā Līguma.

- 9.12. Puses vienojas, ka Apbūves tiesīgais bez speciāla pilnvarojuma veiks visas darbības, kas nepieciešamas, lai apbūves tiesību reģistrētu, pārgrozītu vai dzēstu zemesgrāmatā.
- 9.13. Līguma izpildes uzraudzībai un kontrolei Puses pilnvaro šādas kontaktpersonas:
- 9.13.1. Īpašnieka kontaktpersona ir _____, tālrunis _____, e-pasts: _____;
- 9.13.2. Apbūves tiesīgā kontaktpersona ir _____, tālrunis _____, e-pasts: _____.
- 9.14. Līgums noformēts elektroniskā dokumenta veidā un parakstīts ar drošu elektronisko parakstu, kas satur laika zīmogu. Katra Puse glabā abpusēji parakstītu Līgumu elektroniskā dokumenta formā.
- 9.15. Līguma pielikumi:
- 1.pielikums. Zemesgabala plāns;
- 2.pielikums. Apbūves tiesīgā pieteikums dalībai apbūves tiesību izolē.

10. 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)

