Pielikums Nr.2

Publicējamai informācijai par apbūves tiesību objektu

APBŪVES TIESĪBU LĪGUMA PROJEKTS

Ādažos, \_\_\_\_.gada \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_

**Ādažu novada dome** (turpmāk – Īpašnieks), izpilddirektora Gunta Porieša personā, kurš rīkojas pamatojoties uz likumu „Par pašvaldībām” un Ādažu novada pašvaldības nolikumu, no vienas puses, un

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (turpmāk – Apbūvētājs), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ personā, kurš darbojas uz \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pamata, no otras puses,

turpmāk katrs atsevišķi saukts “Puse” un abi kopā “Puses”, pamatojoties uz Ādažu novada domes 2019.gada 20.augusta lēmumu Nr.149 „Par pašvaldības zemes gabalu apbūves tiesību noteikšanu ceļa posma izbūvei Attekas ielā”, noslēdz šādu līgumu (turpmāk – Līgums):

1. **Līguma priekšmets**
   1. Īpašnieks piešķir un Apbūvētājs pieņem par samaksu lietu tiesību – **izbūvēt un lietot sabiedriskās ēdināšanas un izklaides centru (ēku kopumu)**, turpmāk – Objekts, **uz Īpašniekam piederoša zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8044 005 0624,** šīs tiesības spēkā esamības laikā (turpmāk – Tiesība). Objekta robežas iezīmētas klāt pievienotajā plānā, kas ir šī līguma neatņemama sastāvdaļa (pielikums Nr.2). Objekts nav pastāvīgs īpašuma objekts.
   2. Tiesība attiecas uz nekustamā īpašuma “Mežaparka ceļš 5” (kadastra numurs 8044 005 0712), sastāvā esošo neapbūvēto zemes vienību 4445 m2 platībā (kadastra apzīmējums 8044 005 0624), lietošanas mērķis “neapgūta komerciālo objektu apbūves zeme” (lietošanas mērķa kods 0800).
   3. Nekustamais īpašums “Mežaparka ceļš 5”, Kadaga, Ādažu novads, kadastra numurs 8044 005 071, sastāv no vienas zemes vienības (4445 m2 platībā, kadastra apzīmējums 8044 005 0624). Īpašums ierakstīts Rīgas rajona tiesas Ādažu novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000581245.
   4. Objekta robežas norādītas Līguma pielikumā Nr.2 un Apbūvētājam ir zināmas. Apbūvētājam ir zināms Objekta faktiskais stāvoklis dabā un Apbūvētājs apņemas turpmāk necelt Īpašniekam pretenzijas šajā sakarā.
   5. Apbūves tiesība stājas spēkā pēc tās nostiprināšanas zemesgrāmatā.
2. **Līguma termiņš**
   1. Līgums stājās spēkā ar tā parakstīšanu un ir spēkā **līdz 20\_\_.gada „\_\_\_”\_\_\_\_\_\_\_\_,** bet daļā par maksājumiem - līdz saistību pilnīgai izpildei.
   2. Ja Objekts nav nepieciešams Īpašniekam pašvaldības funkciju veikšanai un Apbūvētājs ir godprātīgi pildījis ar Līgumu uzņemtās saistības, Līguma termiņu var pagarināt, pamatojoties uz Pušu rakstisku vienošanos. Īpašnieka adresētu iesniegumu par termiņa pagarināšanu Apbūvētājs iesniedz Ādažu novada domes Klientu apkalpošanas centrā ne vēlāk kā 3 mēnešus pirms Līguma termiņa beigām.
   3. Ādažu novada pašvaldība ir tiesīga vienpusēji lauzt līgumu pirms termiņa, ja Apbūvētājs neizbūvē ceļa posmu 3 gadu laikā pēc apbūves tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā.
3. **Maksa par Tiesību un norēķinu kārtība**
   1. Apbūvētājs maksā Īpašniekam maksu par Tiesību **EUR \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** gadā, neskaitot pievienotās vērtības nodokli (PVN).
   2. Apbūvētājs papildus maksai par Tiesību maksā Īpašniekam pievienotās vērtības nodokli, nekustamā īpašuma nodokli un citus nodokļus un nodevas atbilstoši normatīvo aktu prasībām, pamatojoties uz Īpašnieka izrakstītiem rēķiniem.
   3. Apbūvētājs papildus maksai par Tiesību kompensē Īpašniekam neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu par Tiesību maksas noteikšanu **EUR 200 (divi simti eiro)** apmērā, atbilstoši Īpašnieka izrakstītajam rēķinam.
   4. Maksu par tiesību Apbūvētājs maksā 2 reizes gadā, pamatojoties uz Iznomātāja izrakstītu rēķinu, ieskaitot maksu par Tiesību Īpašnieka rēķinā norādītajā bankas norēķinu kontā 10 (desmit) darba dienu laikā pēc rēķina saņemšanas.
   5. Īpašnieks sagatavo un elektroniski nosūta rēķinus uz Apbūvētāja e-pastu: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ līdz kārtējā gada 1.maijam un 1.novembrim. Tiek uzskatīts, ka rēķins ir nogādāts Apbūvētājam otrajā darba dienā pēc tā izsūtīšanas no Īpašnieka e-pasta adreses ar domēna vārdu [www.adazi.lv](http://www.adazi.lv). Apbūvētāja pienākums ir nekavējoties paziņot Īpašniekam par Apbūvētāja e-pasta adreses izmaiņām.
   6. Rēķins uzskatāms par saistošu Apbūvētājam, ja tas satur frāzi “*Šis rēķins ir sagatavots elektroniski un derīgs bez paraksta*”. Īpašnieks iesniedz elektronisku rēķinu atbilstoši normatīvo aktu prasībām šāda veida norēķinu dokumentiem.
   7. Apbūvētājs veic Līgumā noteiktos maksājumus sākot ar Līguma spēkā stāšanās dienu.
   8. Ja Apbūvētājs kavē maksājumu samaksas termiņu, tas maksā Īpašniekam nokavējuma procentus 0,1 % apmērā no kavēto maksājumu summas par katru kavējuma dienu.
   9. Tiesības maksu palielina, piemērojot koeficientu 1,5 uz laiku līdz šajā punktā norādīto apstākļu novēršanai, ja Apbūvētājs Objektā ir veicis nelikumīgu būvniecību.
4. **Īpašnieka pienākumi un tiesības**
   1. Īpašnieka pienākumi un tiesības:
      1. netraucēt Apbūvētājam lietot zemesgabalu atbilstoši Līguma un normatīvo aktu prasībām;
      2. atlīdzināt Apbūvētājam radušos zaudējumus, ja pārkāpti 4.1.1. punkta nosacījumi;
      3. kontrolēt, vai Objekts tiek izmantots atbilstoši Līguma un normatīvo aktu nosacījumiem;
      4. prasīt Apbūvētājam nekavējoties novērst tā darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma nosacījumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus;
      5. sniegt Nomniekam visu nepieciešamo informāciju, kas saistīta ar Līguma izpildi;
      6. apķīlāt Tiesību, ja Apbūvētājs neveic Līgumā paredzētos maksājumus;
      7. pēc Apbūvētāja pieprasījuma veikt nepieciešamās darbības un parakstīt nepieciešamos dokumentus, lai varētu veikt būvniecību Objektā, kā arī, lai veiktu izmaiņas attiecīgajos reģistros un valsts un pašvaldības iestādēs sakarā ar būvniecību.
   2. Īpašnieks neatbild par Objektā izvietoto Apbūvētāja mantas bojāšanos vai bojāeju trešo personu, stihiskas nelaimes vai nepārvaramas varas iedarbības rezultātā.
5. **Apbūvētāja pienākumi un tiesības**
   1. Apbūvētāja pienākumi un tiesības:
      1. lietot zemesgabalu atbilstoši Līgumā norādītajam izmantošanas mērķim un funkcionālajam uzdevumam;
      2. neveikt prettiesiskas darbības vai citas darbības, kas radītu paaugstinātas bīstamības risku, kā arī savu iespēju robežās nepieļaut šādas darbības no trešo personu puses;
      3. patstāvīgi, par saviem līdzekļiem iegūt visus nepieciešamos saskaņojumus, atļaujas un citus nepieciešamos dokumentus Objekta būvniecībai;
      4. patstāvīgi, par saviem līdzekļiem nodrošināt Objekta apsaimniekošanu un uzturēšanu, atbilstību sanitāro, vides aizsardzības, ugunsdrošības, darba drošības, u.c. normatīvu, valsts un pašvaldību iestāžu, kā arī spēkā esošo tiesību aktu prasībām;
      5. ievērot Objekta lietošanas tiesību aprobežojumus, t.sk. arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā;
      6. nepieļaut Objekta kvalitātes pasliktināšanos, ar savām darbībām neaizskart citu lietotāju vai trešo personu likumīgās intereses;
      7. maksāt Tiesību maksu un nekustamā īpašuma nodokli noteiktajos termiņos un apmērā;
      8. 3 gadu laikā pēc apbūves tiesības nostiprināšanas zemesgrāmatā īstenot Objekta izbūves projektu;
      9. Par saviem līdzekļiem nodrošināt nepieciešamo komunikāciju pievadi un izbūvi Objektam, saskaņojot ar Īpašnieku;
      10. Nepārkāpjot Līguma nosacījumus, ir tiesīgs nodot Objekta lietošanas tiesības citai personai;
      11. Nav tiesīga bez Īpašnieka rakstiskas piekrišanas atsavināt Tiesību citai personai vai apgrūtināt to ar lietu tiesībām;
      12. Ne vēlāk kā 3 mēnešu laikā pēc Līguma noslēgšanas reģistrēt Tiesību zemesgrāmatā.
   2. Apbūvētājs ir atbildīgs par normatīvo aktu pārkāpumiem Objekta lietošanā.
   3. Ja spēkā stājās tiesību akts, kurš paredz, uzliek vai nosaka citādākus Apbūvētāja vai Īpašnieka tiesības un pienākumus, tad Apbūvētājam vai Īpašniekam tie kļūst saistoši ar attiecīgā tiesību akta spēkā stāšanās dienu.
6. **Līguma grozīšana un strīdu izskatīšanas kārtība**
   1. Līgumā neregulētajām tiesiskajām attiecībām piemērojami spēkā esošie tiesību akti.
   2. Līguma noteikumus var grozīt, Pusēm rakstiski vienojoties, un grozījumi Līgumā stājas spēkā pēc to noformēšanas rakstiski un abpusējas parakstīšanas. Līgumā paredzētajos gadījumos Iznomātājam ir tiesības vienpusēji grozīt Līguma nosacījumus.
   3. Domstarpības Puses risina sarunu ceļā. Ja vienošanos nevar panākt, strīds risināms tiesā.
7. **Līguma izbeigšana**
   1. Tiesība izbeidzas pati līdz ar zemesgrāmatā reģistrētā apbūves tiesības termiņa beigām.
   2. Pirms zemesgrāmatā reģistrētā Tiesību termiņa notecējuma Tiesība izbeidzas ar:
      1. tiesību sakritumu vienā personā;
      2. tiesas spriedumu;
      3. savstarpēju vienošanos.
   3. Īpašnieks var prasīt Tiesības izbeigšanu pirms Līguma termiņa beigām un/vai pārdošanu piespiestā izsolē, ja:
      1. Apbūvētājs būtiski pārkāpj Līgumā noteiktos ierobežojumus apbūvei vai pasliktina apbūvei nodotā zemesgabala stāvokli, un 10 darba dienu laikā pēc Īpašnieka pieprasījuma nav pārtraucis un novērsis pārkāpumu;
      2. ja Apbūvētājs neizpilda 5.1.8. apakšpunkta noteikumu un neiesniedz Īpašniekam apliecinošus dokumentus par darbību izpildi;;
      3. Apbūvētājam ir bijuši vismaz 3 Līgumā noteikto maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu Tiesības maksas aprēķina periodu;
      4. Apbūvētājs nav reģistrējis Līgumu zemesgrāmatā Līgumā noteiktajā termiņā
      5. Apbūvētājs ir pārkāpis jebkurus citus pienākumus, kurus tas uzņēmies ar Līgumu, un nav novērsis pārkāpumu 10 darba dienu laikā no Īpašnieka attiecīga paziņojuma saņemšanas dienas;
      6. Ir uzsākts Apbūvētāja tiesiskās aizsardzības process, likvidācija vai Apbūvētājs tiek atzīts par maksātnespējīgu.
   4. Īpašniekam nav pienākums atlīdzināt jebkādus zaudējumus vai izdevumus, kādi Apbūvētājam ir vai būtu radušies Līguma laušanas dēļ Līguma 7.3. punktā norādītajos gadījumos.
   5. Īpašnieks var vienpusēji lauzt apbūves tiesības līgumu pirms termiņa, ja Apbūvētājs neizbūvē sabiedriskās ēdināšanas un izklaides centru 3 gadu laikā pēc apbūves tiesības nostiprināšanas zemesgrāmatā.
   6. Īpašnieks var prasīt Tiesības izbeigšanu pirms Līguma termiņa beigām, rakstiski informējot par to Apbūvētāju ne vēlāk kā 12 mēnešus iepriekš, neatlīdzinot Apbūvētājam zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Objekts nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.
   7. Apbūvētājs, nosūtot rakstisku paziņojumu Īpašniekam 3 mēnešus iepriekš, ir tiesīgs lauzt Līgumu, ja:
      1. Objekts neatbilst Apbūvētāja būvniecības ieceres realizēšanai;
      2. Īpašnieks neparaksta dokumentus, kas nepieciešami apbūves tiesības reģistrēšanai zemesgrāmatā, Apbūvētāja būvniecības ieceres realizēšanai vai citus apbūves tiesības realizēšanai Apbūvētājam nepieciešamus dokumentus;
      3. Īpašnieks nesamērīgi ierobežo Apbūvētāja iespēju lietot Objektu;
      4. Apbūvētājam zūd iespēja realizēt iecerēto apbūvi.
   8. Beidzoties Līguma termiņam vai izbeidzot Līgumu neatkarīgi no iemesla, Apbūvētājam ir pienākums līdz Tiesības termiņa notecējumam vai Līguma pirmstermiņa izbeigšanās gadījumā – ne vēlāk kā 3 mēnešu laikā no Līguma izbeigšanas atbrīvot Objektu no atdalāmajiem ieguldījumiem vai citas mantas. Viss, kas atradīsies Objektā pēc šī termiņa, tiks uzskatīt par bezsaimnieka mantu, ko Īpašnieks var izmantot pēc saviem ieskatiem, tostarp – nojaukt. Šajā gadījumā Apbūvētājs atlīdzina Īpašniekam visus zaudējumus saistībā ar uz Tiesības pamata uzceltas apbūves nojaukšanu.
   9. Pēc apbūves tiesības izbeigšanās Īpašnieks nekompensē Apbūvētājam izdevumus par būves iegūšanu īpašumā.
   10. Ja Īpašnieks nepamatoti lauž Līgumu, tas atlīdzina Apbūvētājam nodarītos tiešos zaudējumus, kas radušies Līguma nepamatotas laušanas rezultātā.
8. **Nepārvarama vara**
   1. Puses nenes atbildību par pilnīgu vai daļēju Līguma neizpildi, ja tā radusies nepārvaramu, no Pusēm neatkarīgu ārkārtēju apstākļu dēļ. Šādi apstākļi ir dabas stihijas (plūdi, vētras postījumi), politiskās un ekonomiskās blokādes, valdības akcijas, masu nekārtības, vispārēji streiki, u.c.
   2. Par Līguma noteikumu izpildi traucējošu un 7.1. punktā norādīto apstākļu iestāšanos un izbeigšanos Puse 5 darba dienu laikā rakstiski informē otru Pusi. Nesavlaicīga paziņojuma gadījumā Puses netiek atbrīvotas no Līguma saistību izpildes.
   3. Ja nepārvaramas varas apstākļi turpinās ilgāk par 60 kalendāra dienām, katra no Pusēm var vienpusēji atkāpties no Līguma, rakstveidā brīdinot otru Pusi 15 darba dienas iepriekš.
9. **Nobeiguma nosacījumi**
   1. Lai ierakstītu Tiesību un ēku zemesgrāmatā, Īpašnieks pilnvaro Apbūvētāju Īpašnieka vārdā pieprasīt, iesniegt un saņemt visus šim mērķim nepieciešamos dokumentus visās iestādēs, ja nepieciešams, arī pārsūdzēt zemesgrāmatu tiesneša un valsts iestāžu lēmumus un rīcību. Apbūvētājs sedz izmaksas, kas saistītas ar Tiesības ierakstīšanu zemesgrāmatā un attiecīgu ierakstu dzēšanu, kā arī ēkas ierakstīšanu Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā.
   2. Īpašnieka atbildīgā persona ir **Saimniecības un infrastruktūras daļas nekustamā īpašuma speciālists Volli Kukk**, t. 67996900, e-pasts [Volli.Kukk@adazi.lv](mailto:Volli.Kukk@adazi.lv), ar tiesībām kontrolēt Līguma saistību izpildi. Atbildīgajai personai ir pienākums 10 darba dienu laikā no Līguma spēkā stāšanās nodrošināt informācijas publicēšanu Īpašnieka tīmekļvietnē par Tiesību Objektu, Apbūvētāju, Tiesību mērķi, Līguma termiņu un Tiesību maksu.
   3. Visi paziņojumi un pretenzijas, kas saistītas ar Līguma izpildi, ir iesniedzamas rakstiski otrai Pusei uz Līgumā norādīto adresi vai elektroniski - uz Līgumā norādīto e-pasta adresi. Tās ir uzskatāmas par saņemtām, ja izsūtītas ar iekšzemes reģistrētu pasta sūtījumu – tad 7. darba dienā pēc nodošanas pasta iestādē, vai, ja nodotas personīgi pilnvarnieka rokās pret parakstu – tad dienā, kad izsniegtas, vai arī, ja nosūtītas otrai Pusei uz Līgumā norādītā pilnvarnieka e-pasta adresi – tad 2. darba dienā pēc nosūtīšanas.
   4. Līgums sastādīts 3 identiskos eksemplāros ar vienādu juridisko spēku, pa vienam katrai Pusei un viens iesniegšanai Rīgas rajona tiesā.
   5. Līgumam ir divi pielikumi – Ādažu novada domes 2019.gada 22.oktobra lēmums Nr.199 „Par apbūves tiesību nodibināšanu īpašumam “Mežaparka ceļš 5”” (Pielikums Nr.1) un apbūves tiesību objekta plāns (pielikums Nr.2).
10. **Pušu paraksti**

**Nomnieks Iznomātājs**