

APBŪVES TIESĪBAS LĪGUMS NR.

2019. gada

Rīga

Rīgas pilsētas pašvaldība Rīgas domes Īpašuma departamenta direktores **Aijas Rimicānes** personā, kas iecelta amatā ar Rīgas domes 13.06.2017. lēmumu Nr.5316 (prot. Nr.94, 27.§), turpmāk – Zemesgabala īpašnieks, no vienas puses, un

_____ turpmāk – Apbūves tiesīgais, no otras puses, kopā - Puses,
pamatojoties uz:

- Rīgas domes 10.07.2019. lēmumu Nr.____ (prot.Nr. __, __.§),
- Rīgas domes 23.01.2019. ieteikumiem Nr.2 „Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošās, piekrītošās, valdījumā uz likuma pamata esošās zemes iznomāšanas un apbūves tiesības piešķiršanas kārtība”,
- Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumiem Nr.350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi”,
- Rīgas domes Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas __.__.2019.sēdē pieņemto lēmumu (protokols Nr.DINIK-19- pro), kuru __.__.2019. apstiprinājusi Rīgas domes Īpašuma departamenta direktore,

noslēdz apbūves tiesības līgumu, turpmāk – līgums.

1. Līguma priekšmets

1.1. Zemesgabala īpašnieks piešķir Apbūves tiesīgajam apbūves tiesību uz Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā zemesgabala Raņķa dambī, Rīgā, (kadastra apzīmējumu 0100 049 0135) daļu, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta ar kadastra apzīmējumu 0100 049 0135 8001, 5700 m² platībā, turpmāk – Zemesgabals, atbilstoši pievienotajam Zemesgabala robežu situācijas plānam (pielikums Nr.1).

1.2. Apbūves tiesības izmantošanas mērķis: **inženierbūves – panorāmas rata ar augstumu ne mazāk kā 60 m būvniecība, uzturēšana un apsaimniekošana**, tostarp, panorāmas rata apkalpošanai uz Zemesgabala var būvēt arī īslaicīgas lietošanas būves (turpmāk inženierbūve – panorāmas rats un īslaicīgas lietošanas būves kopā sauktas arī būves).

1.3. Zemesgabals atrodas apstādījumu un dabas teritorijā; Zemesgabals ir nepieciešams pašvaldības autonomās funkcijas – gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību (t.sk. parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošana un uzturēšana) – veikšanai.

1.4. Pusēm noslēdzot rakstisku vienošanos, var tikt precizēta būvju būvniecībai nepieciešamā Zemesgabala platība un konfigurācija, ja tas nepieciešams būvprojekta ietvaros, bet ne vairāk kā par 10%, ja tam piekrīt Rīgas domes Mājokļu un vides departaments un Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments.

2. Līguma termiņš

2.1. Līgums stājas spēkā pēc līguma abpusējas parakstīšanas.

2.2. Līgums ir spēkā **30 (trīsdesmit) gadus** no līguma spēkā stāšanās.

3. Samaksa un samaksas noteikumi

3.1. Apbūves tiesības maksu Apbūves tiesīgais maksā no līguma spēkā stāšanās dienas.

3.2. Veicot maksājumus Apbūves tiesīgais norāda šādus rekvizītus:

Saņēmējs: **Rīgas pilsētas pašvaldība**

Nodokļu maksātāja reģistrācijas Nr.90011524360

Konts: Nr.LV87NDEA0020300003010

Banka: Luminor Bank AS, Latvijas fil., kods NDEALV2X

Iemaksas mērķis: iestādes kods 214 Rīgas domes Īpašuma departaments, līguma Nr. par kuru tiek veikts maksājums.

Zemesgabala īpašnieka rēķini tiek sagatavoti elektroniski un ir derīgi bez paraksta. Zemesgabala īpašnieka rēķini tiek sūtīti uz Apbūves tiesīgā norādīto e-pasta adresi:

Maksājums tiek uzskatīts par veiktu dienā, kad tas ir saņemts Zemesgabala īpašnieka norēķinu kontā.

Rēķina nesaņemšana neatbrīvo Apbūves tiesīgo no pienākuma veikt apbūves tiesības maksas maksājumu.

3.3. Zemesgabala īpašnieka kontā Apbūves tiesīgā ieskaitītos:

3.3.1. **EUR** _____ (_____ *euro*, __ centi) kā Nodrošinājuma depozītu – 6 (sešu) mēnešu apbūves tiesības maksas apmērā (bez PVN) Zemesgabala īpašnieks ķīlas veidā patur visu līguma darbības periodu līgumā noteikto Apbūves tiesīgā saistību pilnīgas izpildes nodrošinājumam. Zemesgabala īpašnieks, līgumam beidzoties vai ja Apbūves tiesīgais zaudē apbūves tiesību, Nodrošinājuma depozītu novirza Apbūves tiesīgā neizpildīto saistību dzēšanai, tai skaitā, apbūves tiesības maksas parādu vai nokavējumu procentu, vai līgumsoda segšanai. Līguma izbeigšanas gadījumā vai gadījumā, ja Apbūves tiesīgais zaudē apbūves tiesību, tad pēc Apbūves tiesīgā neizpildīto saistību ieturējuma, atlikušo Nodrošinājuma depozīta summu, ja tāda ir, Zemesgabala īpašnieks atmaksā Apbūves tiesīgajam 30 (trīsdesmit) darba dienu laikā pēc līguma izbeigšanas vai 30 (trīsdesmit) darba dienu laikā pēc tam, kad Apbūves tiesīgais zaudējis apbūves tiesību;

3.3.2. **EUR 50 000** (piecdesmit tūkstoši *euro*, 00 centi) kā Garantijas naudu Zemesgabala īpašnieks ķīlas veidā patur līdz 1.2.apakšpunktā noteiktās būves – inženierbūves – panorāmas rata ar augstumu ne mazāk kā 60 m būvprojekta akceptēšanai normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc 1.2.apakšpunktā noteiktās būves – inženierbūves – panorāmas rata ar augstumu ne mazāk kā 60 m būvprojekta akceptēšanas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, Zemesgabala īpašnieks atmaksā Garantijas naudu Apbūves tiesīgajam 30 (trīsdesmit) darba dienu laikā pēc tam, kad Apbūves tiesīgais iesniedzis Zemesgabala īpašniekam akceptētā būvprojekta kopiju. Garantijas naudas daļu - sešu mēnešu apbūves tiesības maksas apmērā Zemesgabala īpašnieks atbilstoši 7.3.apakšpunktam ietur kā līgumsodu, ja Apbūves tiesīgais nav izpildījis 4.4.1 un/vai 4.4.2. apakšpunktā noteikto. Ja iestājas, kāds no 6.3.apakšpunktā minētajiem gadījumiem, kad Zemesgabala īpašnieks ir tiesīgs prasīt apbūves tiesības izbeigšanu vai pārdošanu piespiedtā izolē pirms apbūves tiesības termiņa beigām, tad Garantijas naudu vai Garantijas naudas atlikušo daļu pēc 7.3.apakšpunktā noteiktā līgumsoda ieturēšanas Zemesgabala īpašnieks ieskaita Nodrošinājuma depozītā, kas tiek novirzīta Apbūves tiesīgā neizpildīto saistību dzēšanai atbilstoši 3.3.1.apakšpunktam.

3.4. Apbūves tiesīgais ir samaksājis Zemesgabala īpašnieka izdevumus **EUR** _____, _____ (*euro*, _____ centi) (ieskaitot PVN) par sertificēta vērtētāja apbūves tiesības maksas noteikšanu.

3.5. **Apbūves tiesības maksa ir EUR** _____ (*euro*, _____ centi) **gadā**.

3.6. Papildus apbūves tiesības maksai Apbūves tiesīgais maksā pievienotās vērtības nodokli (PVN).

3.7. Pirmo apbūves tiesības maksas maksājumu proporcionāli kalendāro dienu skaitam no līguma spēkā stāšanās dienas līdz nākošajam kalendārajam ceturksnim, Apbūves tiesīgais samaksā 1 (viena) mēneša laikā no līguma spēkā stāšanās dienas.

Turpmāk apbūves tiesības maksa Apbūves tiesīgajam jāmaksā četras reizes gadā, maksājot uz priekšu par ceturksni, samaksu veicot attiecīgi **līdz 31.janvārim, 30.aprīlim, 31.jūlijam un 31.oktobrim**.

3.8. Par nokavētiem maksājumiem Apbūves tiesīgais maksā nokavējuma procentus **0,1%** apmērā no savlaicīgi nesamaksātās naudas summas par katru nokavēto dienu.

3.9. Zemesgabala īpašnieks vienpusēji palielina apbūves tiesības maksu, piemērojot koeficientu 1,5, ja būves divu mēnešu laikā pēc to nodošanas ekspluatācijā nav ierakstītas zemesgrāmatā, ja ierakstīšanu zemesgrāmatā pieļauj normatīvie akti, uz laiku līdz būvju ierakstīšanai zemesgrāmatā, un/vai ja Apbūves tiesīgais ir veicis nelikumīgu būvniecību uz Zemesgabala, līdz nelikumīgas būvniecības seku novēršanai.

3.10. Zemesgabala īpašnieks vienpusēji maina apbūves tiesības maksu bez grozījumu izdarīšanas līgumā, ja normatīvie akti paredz citu apbūves tiesības maksas aprēķināšanas kārtību un tā ir augstāka par līgumā noteikto. Šādas Zemesgabala īpašnieka noteiktas izmaiņas ir saistošas Apbūves tiesīgajam ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos.

3.11. Zemesgabala īpašnieks ik pēc sešiem gadiem vienpusēji pārskata apbūves tiesības maksu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktajai tirgus apbūves tiesības maksai un maina, ja pārskatītā apbūves tiesības maksa ir augstāka par līgumā noteikto. Apbūves tiesīgais papildus apbūves tiesības

maksai 30 kalendāro dienu laikā no paziņojuma par apbūves tiesības maksas paaugstinājumu vai saglabāšanu līgumā noteiktajā apmērā nosūtīšanas kompensē Zemesgabala īpašniekam sertificēta vērtētāja atlīdzības summu. Pārskatītā un mainītā apbūves tiesības maksa stājas spēkā trīsdesmitajā dienā pēc attiecīgā paziņojuma nosūtīšanas Apbūves tiesīgajam.

3.12. Līguma darbības laikā nekustamā īpašuma nodokli un visus citus nodokļus un nodevas, kas paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz Zemesgabalu un būvēm, Apbūves tiesīgais maksā patstāvīgi.

4. Citas Pušu tiesības un pienākumi

4.1. Zemesgabala izpētes darbus, dokumentācijas izstrādāšanas un saskaņošanas procedūras saistībā ar 1.2.apakšpunktā noteikto izmantošanas mērķi veic Apbūves tiesīgais par saviem līdzekļiem.

4.2. Apbūves tiesīgais ir tiesīgs uz Zemesgabala būvēt un lietot būves kā īpašnieks līguma darbības laikā. Apbūves tiesīgais piekrīt, ka galvenais apbūves tiesības izmantošanas mērķis ir inženierbūves – panorāmas rata būvniecība ar augstumu ne mazāk kā 60 m, īslaicīgas lietošanas būves var tikt uzbūvētas un izmantotas tikai kā panorāmas rata apkalpošanai nepieciešamās.

4.3. Apbūves tiesīgais veic būvju būvniecību un Zemesgabala labiekārtošanu pēc noteiktā kārtībā akceptēta būvprojekta, kas izstrādāts, ievērojot kompetento iestāžu izvirzītos nosacījumus, tostarp veic inženierbūves - panorāmas rata, kura augstums ir ne mazāk kā 60 m, izvietojuma ietekmes izvērtējumu uz Daugavas kreisā krasta siluetu.

4.4. Apbūves tiesīgajam ir pienākums:

4.4.1. **līdz 30.09.2021.** normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izstrādāt un akceptēt inženierbūves - panorāmas rata, kura augstums ir ne mazāk kā 60 m, būvprojektu, saskaņojot to ar Rīgas domes Īpašuma departamentu; divu nedēļu laikā pēc būvprojekta akceptēšanas Rīgas pilsētas būvvaldē iesniegt Zemesgabala īpašniekam akceptētā būvprojekta kopiju;

4.4.2. **līdz 30.09.2022.** pabeigt inženierbūves – panorāmas rata, kura augstums ir ne mazāk kā 60 m, būvniecību normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un nodot inženierbūvi - panorāmas ratu ar augstumu ne mazāk kā 60 m ekspluatācijā.

4.5. Zemesgabala īpašnieks 4.4.1 un/vai 4.4.2. apakšpunktā noteikto termiņu var pagarināt, Pusēm noslēdzot rakstisku vienošanos, ja Apbūves tiesīgā 4.4.apakšpunktā minēto pienākumu izpilde ir aizkavējusies objektīvu, no Apbūves tiesīgā neatkarīgu apstākļu dēļ, par ko Zemesgabala īpašniekam ir iesniegti šo faktu apliecinājoši dokumenti un paskaidrojumi un ja iesniegums par 4.4.1 un/vai 4.4.2. apakšpunktā noteiktā termiņā pagarināšanu iesniegts ne vēlāk kā 2 mēnešus pirms termiņa iestāšanās.

4.6. Apbūves tiesīgais ir atbildīgs par uzbūvēto būvju būvniecības un ekspluatācijas atbilstību normatīvo aktu prasībām.

4.7. Apbūves tiesīgais nodrošina uzbūvēto būvju atbilstošu un drošu lietošanu, apkalpošanu un uzraudzību saskaņā ar normatīvo aktu prasībām par bīstamajām iekārtām, kā arī atbilstoši būvju lietošanas dokumentācijai.

4.8. Apbūves tiesīgajam ir pienākums nodrošināt būvju ekspluatācijas atbilstību normatīvo aktu prasībām un atlīdzināt zaudējumus, kurus ar savu darbību vai bezdarbību, ar nodomu vai aiz neuzmanības, būvējot, ekspluatējot vai uzturot būves

neatbilstoši būvniecību regulējošo un citu normatīvo aktu prasībām, nodara Zemesgabala īpašniekam vai trešajām personām.

4.9. Apbūves tiesīgais divu mēnešu laikā pēc uzbūvēto būvju nodošanas ekspluatācijā ieraksta tās zemesgrāmatā, ja ierakstīšanu zemesgrāmatā pieļauj normatīvie akti, un viena mēneša laikā pēc ierakstu izdarīšanas iesniedz Rīgas domes Īpašuma departamentā izrakstu no būvju kadastrālās uzmērīšanas lietas un zemesgrāmatas akta kopiju.

4.10. Apbūves tiesīgais piekrīt, ka, ja būvju būvniecības, ekspluatācijas un apsaimniekošanas laikā ir nepieciešams nozāgēt kokaugus, tad katra nozāgētā koka vietā, saskaņā ar SIA „Rīgas meži” izvēlētām koku sugām, Apbūves tiesīgais par saviem līdzekļiem iegādājas un iestāda Rīgas pilsētas parkos, dārzos vai skvēros SIA „Rīgas meži” norādītajās vietās trīs dižstādus ar apkārtmēru ne mazāku kā 18-20 cm un katra nozāgētā krūma vietā iestāda 3 krūmu stādus.

4.11. Apbūves tiesīgais ņem vērā, ka no apbūves tiesības izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā tikai pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatās.

4.12. Apbūves tiesīgajam ir aizliegts apgrūtināt ar saistību tiesībām, atsavināt, dāvināt, iznomāt, sadalīt apbūves tiesību, tostarp, uz apbūves tiesības pamata uzceltās būves bez Zemesgabala īpašnieka rakstiskas piekrišanas; Apbūves tiesīgajam ir aizliegts apgrūtināt apbūves tiesību, tostarp uz apbūves tiesības pamata uzceltās būves ar lietu tiesībām (izņemot hipotēkas nodibināšanu par labu Zemesgabala īpašniekam, ievērojot 4.28.apakšpunkta prasības, un izņemot inženierkomunikāciju aprobežojumus); Apbūves tiesīgajam ir aizliegts Zemesgabalu vai tā daļu nodot nomā vai citādā lietošanā trešajai personai bez Zemesgabala īpašnieka rakstiskas piekrišanas; Apbūves tiesīgais nodrošina minēto aizliegumu, kā arī aprobežojumu, ka apbūves tiesība ir apgrūtināta ar līguma noteikumiem, ierakstīšanu zemesgrāmatā apbūves tiesības nodalījumā vienlaikus ar apbūves tiesības ierakstīšanu zemesgrāmatā un apbūves tiesības nodalījuma atvēršanu.

4.13. Apbūves tiesīgais vienlaikus ar līguma noslēgšanu paraksta nostiprinājuma lūgumu par apbūves tiesības ierakstīšanu zemesgrāmatā, lūdzot ierakstīt 4.12.apakšpunktā paredzētos aizliegumus un pirmās kārtas hipotēku par labu Zemesgabala īpašniekam, ko paraksta arī Zemesgabala īpašnieks.

4.14. Apbūves tiesīgais ņem vērā, ka uz apbūves tiesības pamata uzceltās būves ir uzskatāmas par apbūves tiesības būtisku daļu, būves nav patstāvīgs īpašuma objekts.

4.15. Apbūves tiesīgais rūpējas par Zemesgabalu kā krietns un rūpīgs saimnieks un atbild kā īpašnieks pret visām trešajām personām.

4.16. Apbūves tiesīgais nes visas uz Zemesgabalu un uz apbūves tiesību gulošās nastas, apgrūtinājumus un to uzturēšanai vajadzīgos izdevumus.

4.17. Apbūves tiesīgais atlīdzina Zemesgabala īpašniekam visus zaudējumus, kurus Apbūves tiesīgais nodarījis Zemesgabala īpašniekam, lietojot Zemesgabalu.

4.18. Apbūves tiesīgais lieto Zemesgabalu tikai līgumā noteiktajam mērķim.

4.19. Apbūves tiesīgais veic Zemesgabala, uzbūvēto būvju un piegulošās teritorijas uzturēšanu saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, ievērojot Rīgas domes saistošo noteikumu par Rīgas pilsētas teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu prasības.

4.20. Apbūves tiesīgais rūpējas kā krietns un rūpīgs saimnieks par Zemesgabalu un būvēm, uztur būves un Zemesgabalu atbilstoši normatīvo aktu prasībām par saviem līdzekļiem, nesaņemot atlīdzību no Rīgas pilsētas pašvaldības, kā arī nodrošina, ka

Zemesgabalam piegulošā publiskā lietošanā esošā Uzvaras parka teritorija ir sakopta atbilstoši Rīgas domes saistošo noteikumu par Rīgas pilsētas teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu prasībām.

4.21. Apbūves tiesīgais par Zemesgabala apsaimniekošanu vienojas ar Uzvaras parka apsaimniekotāju SIA „Rīgas meži”.

4.22. Apbūves tiesīgais atļauj Zemesgabala īpašniekam apsekot Zemesgabalu tādā apjomā, lai pārliecinātos par tā izmantošanu atbilstoši līguma noteikumiem.

4.23. Apbūves tiesīgais ievēro Zemesgabala lietošanas tiesību aprobežojumus:

4.23.1. esošās pazemes un virszemes komunikācijas, arī tad, ja tās nav ierakstītas zemesgrāmatā;

4.23.2. inženierkomunikāciju aizsargjoslas, kurās jāievēro lietošanas tiesību aprobežojumi atbilstoši Aizsargjoslu likuma prasībām;

4.23.3. citus lietošanas tiesību aprobežojumus, kas nosakāmi saskaņā ar normatīvajiem aktiem, arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā.

4.24. Apbūves tiesīgais nevar nodot Zemesgabalu vai tā daļu, apbūves tiesību un uz Zemesgabala uzceltās būves apakšnomā vai citādā lietošanā trešajai personai bez Zemesgabala īpašnieka rakstiskas piekrišanas.

4.25. Apbūves tiesīgais uzņemas risku par visiem iespējamiem zaudējumiem, ja Apbūves tiesīgais nevarēs izpildīt līgumā noteiktās saistības, tostarp nevarēs Zemesgabalu izmantot būvju būvniecībai un/vai nevarēs ierakstīt zemesgrāmatā apbūves tiesību un/vai uzbūvētās būves. Zemesgabala īpašnieks neatlīdzina Apbūves tiesīgajam nekādus zaudējumus un izdevumus (tajā skaitā ne nepieciešamos, ne derīgos, ne greznuma izdevumus), ja pēc līguma noslēgšanas Apbūves tiesīgais nevarēs izpildīt līgumā noteiktās saistības, tostarp nevarēs izmantot Zemesgabalu būvju būvniecībai un/vai nevarēs ierakstīt zemesgrāmatā apbūves tiesību un/vai uzbūvētās būves.

4.26. Apbūves tiesīgais nesaņem nekādu atlīdzību no Zemesgabala īpašnieka par Zemesgabalā veiktajiem ieguldījumiem un izdevumiem, par ieguldījumiem un izdevumiem, kas saistīti ar būvēm (tostarp nepieciešamajiem, derīgajiem un greznuma izdevumiem), kā arī nesaņem nekādu atlīdzību par visiem izdevumiem, kas radušies, sagatavojot Zemesgabalu lietošanai, veicot Zemesgabalā būvniecības sagatavošanas, būvniecības u.tml. darbus, uzturot Zemesgabalu un būves, kā arī atbrīvojot Zemesgabalu un būves no kustamām lietām, un atbrīvojot Zemesgabalu no īslaicīgas lietošanas būvēm.

4.27. Līgumam un apbūves tiesībai beidzoties, Apbūves tiesīgais atbrīvo par saviem līdzekļiem Zemesgabalu un būves no kustamām lietām, kā arī atbrīvo Zemesgabalu no īslaicīgas lietošanas būvēm. Būves, kas atradīsies uz Zemesgabala, nākamajā dienā pēc līguma izbeigšanās kļūst par Zemesgabala būtisku daļu un pāriet īpašumā bez atlīdzības Zemesgabala īpašniekam, kurš tiesīgs izmantot būves pēc saviem ieskatiem, turklāt Apbūves tiesīgais piekrīt, ka visa Apbūves tiesīgā atstātā kustamā manta, kas atradīsies uz Zemesgabala un būvēs pēc līguma izbeigšanās, tiks atzīta par atmestu mantu, un Zemesgabala īpašnieks būs tiesīgs pārņemt to savā īpašumā un rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem; ja šīs mantas sastāvā uz līguma izbeigšanās dienu atradīsies arī trešo personu kustamā manta, Apbūves tiesīgais uzņemas visu atbildību par visiem zaudējumiem, kas var rasties trešajām personām sakarā ar mantas atzīšanu par atmestu un pārņemšanu Zemesgabala īpašnieka īpašumā.

4.28. Apbūves tiesīgais slēdz pirmās kārtas hipotēkas līgumu, kurā ietverti šādi pamatnoteikumi:

4.28.1. ķīlas ņēmējs – Zemesgabala īpašnieks;

4.28.2. ieķīlātājs – Apbūves tiesīgais;

4.28.3. ķīlas priekšmets – apbūves tiesība, tajā skaitā uz tās pamata uzbūvētās būves, kas ierakstītas/tiks ierakstītas (ja ierakstīšanu zemesgrāmatā pieļauj normatīvie akti) atsevišķā zemesgrāmatas nodaļumā;

4.28.4. nodrošinātie prasījumi – ķīlas ņēmēja prasījumi pilnā apjomā (kas ietver arī apbūves tiesības maksu, nokavējuma procentus, iespējamus līgumsodus, zaudējumu atlīdzību un citus blakus prasījumus), kuri var rasties no Līguma saistību neizpildes vai Līguma nepienācīgas izpildes gadījumā;

4.28.5. apbūves tiesība, tajā skaitā uz tās pamata uzbūvētas būves, tiek ieķīlātas prasījuma summas apmērā, kas ir vienāda ar apbūves tiesības maksu uz 30 gadiem;

4.28.6. ķīlas ņēmējam ir tiesības pārdot par brīvu cenu ķīlas priekšmetu vai iesniegt pieteikumu par saistību bezstrīdus piespiedu izpildi, ja ieķīlātājs neveic apbūves tiesības maksas maksājumus līgumā noteiktajā termiņā un apmērā ilgāk par trīs mēnešiem vai pārējo nodrošināto prasījumu apmērs pārsniedz viena gada apbūves tiesības maksas apmēru, vai ja trešā persona jebkādā veidā vērš piedziņu uz ķīlas priekšmetu, nodrošina prasību vai veic jebkuras citas darbības, kas apgrūtina ķīlas priekšmetu;

4.28.7. ieķīlātājs nodrošina, ka ķīlas priekšmets no brīža, kad tas kļūst par apdrošināšanas objektu, ir nepārtraukti apdrošināts visā pirmās kārtas hipotēkas līguma darbības laikā, saskaņojot ar ķīlas ņēmēju apdrošināšanas noteikumus, kā arī paredzot, ka ķīlas ņēmējs ir apdrošināšanas atlīdzības saņēmējs.

5. Strīdu atrisināšanas kārtība

5.1. Strīdus, kas rodas saistībā ar līguma pildīšanu, izmaiņām un noslēgšanu, risina, Pusēm vienojoties. Ja tas nav iespējams, strīdus risina saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem vispārējās jurisdikcijas tiesā.

6. Līguma izbeigšanās

6.1. Līguma termiņš izbeidzas **saskaņā ar 2.2.apakšpunkta noteikumiem.**

6.2. Zemesgabala īpašnieks ir tiesīgs prasīt apbūves tiesības izbeigšanu, neatlīdzinot Apbūves tiesīgajam zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot Apbūves tiesīgajam 4.25. un 4.26. apakšpunktā minētos ieguldījumus un izdevumus, ja būvju būvniecība nav īstenojama atbilstoši normatīvajiem aktiem, būvnormatīviem vai citiem būvniecību regulējošiem normatīvajiem aktiem, kā arī, ja Zemesgabals nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.

6.3. Zemesgabala īpašnieks ir tiesīgs prasīt apbūves tiesības izbeigšanu vai pārdošanu piespiedā izsolē pirms apbūves tiesības termiņa beigām, neatlīdzinot Apbūves tiesīgajam zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un neatlīdzinot Apbūves tiesīgajam zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa

izbeigšanu, un neatlīdzinot Apbūves tiesīgajam 4.25. un 4.26.apakšpunktā minētos ieguldījumus un izdevumus, ja:

6.3.1. Apbūves tiesīgais nepilda kādu no līguma 4.punkta apakšpunktos noteiktajām saistībām;

6.3.2. Apbūves tiesīgais pārkāpj līgumā paredzētos ierobežojumus apbūvei vai pasliktina Zemesgabala stāvokli;

6.3.3. tiek saņemta informācija no kompetentas institūcijas, ka būves tiek ekspluatētas neatbilstoši normatīvo aktu prasībām;

6.3.4. Apbūves tiesīgajam ir bijuši vismaz trīs līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu apbūves tiesības maksas aprēķina periodu, t.i., 90 kalendārās dienas;

6.3.5. Apbūves tiesīgais lieto Zemesgabalu citam mērķim;

6.3.6. Apbūves tiesīgais nodod Zemesgabalu vai tā daļu, apbūves tiesību, tostarp, uz apbūves tiesības pamata uzceltās būves nomā vai citādā lietošanā trešajai personai bez Zemesgabala īpašnieka rakstiskas piekrišanas;

6.3.7. Apbūves tiesīgais apgrūtina ar saistību tiesībām, atsavina, dāvina, iznomā, sadala apbūves tiesību, tostarp, uz apbūves tiesības pamata uzceltās būves bez Zemesgabala īpašnieka rakstiskas piekrišanas;

6.3.8. Apbūves tiesīgais apgrūtina apbūves tiesību, tostarp uz apbūves tiesības pamata uzceltās būves ar lietu tiesībām (izņemot hipotēkas nodibināšanu par labu Zemesgabala īpašniekam, ievērojot 4.28.apakšpunkta prasības, un izņemot inženierkomunikāciju aprobežojumus);

6.3.9. Apbūves tiesīgajam tiek pasludināts ārpustiesas tiesiskās aizsardzības process, tiesiskās aizsardzības process vai maksātnespējas process;

6.3.10. Apbūves tiesīgajam ir apturēta saimnieciskā darbība;

6.3.11. Apbūves tiesīgajam ir uzsākts likvidācijas process;

6.3.12. netiek ievērots 9.1.apakšpunktā noteiktais.

6.4. Līguma darbība izbeidzas ar Apbūves tiesīgā darbības izbeigšanos. Saistības starp Apbūves tiesīgo un Zemesgabala īpašnieku, kas ir spēkā uz to brīdi, ir jāpilda saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

Līgums paliek spēkā, ja Latvijas Republikas normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā ir noteikts Apbūves tiesīgā tiesību un saistību pārņēmējs.

6.5. Zemesgabala īpašnieka reorganizācija nevar būt par pamatu līguma izbeigšanai vai grozīšanai.

7. Līgumsodi

7.1. Apbūves tiesīgais par līguma 4.punkta apakšpunktos noteikto saistību nepildīšanu (izņemot par 4.4.1., 4.4.2. un 4.27.apakšpunktā noteikto) maksā līgumsodu apbūves tiesības maksas apmērā (ievērojot normatīvajos aktos noteiktos ierobežojumus) par periodu, kad nav pildītas saistības. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Apbūves tiesīgo no līgumā noteikto saistību izpildes, arī no pienākuma maksāt apbūves tiesības maksu.

7.2. Ja Apbūves tiesīgais nav izpildījis 4.27.apakšpunktā noteikto, Apbūves tiesīgais maksā līgumsodu viena gada apbūves tiesības maksas, kāda tā ir līguma izbeigšanās dienā, apmērā, 30 dienu laikā pēc līguma izbeigšanās. Līgumsoda maksāšana neatbrīvo Apbūves tiesīgo no pienākuma pildīt līgumā noteiktās saistības.

Papildus līgumsodam Apbūves tiesīgais maksā atlīdzību par visiem zaudējumiem un izdevumiem, kas Zemesgabala īpašniekam radušies sakarā ar 4.27.apakšpunktā Apbūves tiesīgajam noteikto pienākumu nepildīšanu.

7.3. Ja Apbūves tiesīgais nav izpildījis 4.4.1 un/vai 4.4.2. apakšpunktā noteikto, Apbūves tiesīgais maksā līgumsodu sešu mēnešu apbūves tiesības maksas apmērā. Šajā gadījumā Zemesgabala īpašnieks līgumsodu par šo saistību neizpildi ietur no Garantijas naudas. Līgumsods netiek ieturēts, ja atbilstoši 4.5.apakšpunktam 4.4.1 un/vai 4.4.2. apakšpunktā noteiktais termiņš tiek pagarināts, Pusēm noslēdzot rakstisku vienošanos. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Apbūves tiesīgo no līgumā noteikto saistību izpildes, arī no pienākuma maksāt apbūves tiesības maksu.

8. Neparedzēti apstākļi

Pildot saistības saskaņā ar šo līgumu, tiek piemēroti vispārpieņemtie "force majeure" principi. Par tādiem tiek uzskatīti arī valsts pārvaldes institūciju normatīvie akti, lēmumi, rīkojumi, kas padara līguma nosacījumu izpildi neiespējamu vai būtiski apgrūtināta.

9. Nobeiguma noteikumi

9.1. Ja līguma darbības laikā Apbūves tiesīgais zaudē apbūves tiesību (arī tad, ja apbūves tiesība tiek atsavināta vai dāvināta), visas līgumā noteiktās Apbūves tiesīgā tiesības un pienākumus, tostarp blakus tiesības un neizpildītās maksājumu saistības, ja tādas ir, pārņem jaunais apbūves tiesības ieguvējs, kuram vienlaikus ir pienākums nekavējoties noslēgt pirmās kārtas hipotēkas līgumu ar Zemesgabala īpašnieku prasījuma summas apmērā, kas ir vienāda ar apbūves tiesības maksu uz 30 gadiem, uz tādiem pašiem noteikumiem kā iepriekšējam Apbūves tiesīgajam (tostarp paraksta nostiprinājuma līgumu par pirmās kārtas hipotēkas ierakstīšanu zemesgrāmatā, ievērojot 4.28.apakšpunktā noteikto attiecībā uz pirmās kārtas hipotēku), kā arī nekavējoties iemaksā Zemesgabala īpašnieka kontā 3.3.1.apakšpunktā noteikto Nodrošinājuma depozītu 6 (sešu) mēnešu apbūves tiesības maksas apmērā (bez PVN). Ja jaunais apbūves tiesības ieguvējs neizpilda iepriekšējā Apbūves tiesīgā maksājumu saistības un/vai nekavējoties nenoslēdz pirmās kārtas hipotēkas līgumu ar Zemesgabala īpašnieku prasījuma summas apmērā, kas ir vienāda ar apbūves tiesības maksu uz 30 gadiem (tostarp neparaksta nostiprinājuma līgumu par pirmās kārtas hipotēkas ierakstīšanu zemesgrāmatā, ievērojot 4.28.apakšpunktā noteikto attiecībā uz pirmās kārtas hipotēku), un/vai nekavējoties neiemaksā Zemesgabala īpašnieka kontā 3.3.1.apakšpunktā noteikto Nodrošinājuma depozītu 6 (sešu) mēnešu apbūves tiesības maksas apmērā (bez PVN), Zemesgabala īpašnieks var prasīt apbūves tiesības izbeigšanu vai pārdošanu piespiedu izsolē.

9.2. Jautājumus, ko nerisina līguma noteikumi, Puses risina saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

9.3. Apbūves tiesīgajam ir pienākums rakstiski paziņot Zemesgabala īpašniekam par savas juridiskās adreses un/vai e-pasta adreses maiņu divu nedēļu laikā. Ja tas netiek izdarīts, Puses uzskata, ka Apbūves tiesīgais ir saņēmis Zemesgabala īpašnieka nosūtīto korespondenci.

9.4. Visi līguma pielikumi ir neatņemama līguma sastāvdaļa.

9.5. Līgums slēdzams notariālā kārtībā, saskaņā ar kuru Apbūves tiesīgais tieši un nepārprotami piekrīt, ka līgumā noteiktās maksājumu saistības neizpildes gadījumā tiek nodotas piespiedu izpildei ar notariālo izpildu aktu. Visus izdevumus par notāra pakalpojumiem, kā arī visus zemesgrāmatas izdevumus sedz Apbūves tiesīgais.

9.6. Pušu rakstveida vienošanās par līguma grozījumiem slēdzamas notariālā kārtībā, iesniedzot noslēgtās vienošanās zemesgrāmatā, un visus izdevumus par notāra pakalpojumiem, kā arī visus zemesgrāmatas izdevumus sedz Apbūves tiesīgais.

9.7. Līgums ir sagatavots un parakstīts __ (_____) identiskos eksemplāros ar vienādu juridisko spēku, no kuriem viens eksemplārs atrodas pie Zemesgabala īpašnieka, otrs eksemplārs - pie Apbūves tiesīgā, trešais eksemplārs paredzēts iesniegšanai zemesgrāmatā.

9.8. Pielikumā: Nr.1 – Zemesgabala robežu situācijas plāns.

Pušu adreses un paraksti:

Zemesgabala īpašnieks:

Rīgas pilsētas pašvaldība
Rātslaukums 1
Rīga, LV-1539

Rīgas pilsētas pašvaldības vārdā:
Rīgas domes Īpašuma departamenta
direktore

Aija Rimicāne

Apbūves tiesīgais:

_____"

_____"

