

APBŪVES TIESĪBAS
PĀRJAUNOJUMA LĪGUMS Nr.

Aizkrauklē, Datums ir pēdējā parakstītāja elektroniskā paraksta laika zīmoga pievienošanas datums

Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812, juridiskā adrese: Lāčplēša iela 1A, Aizkraukle, Aizkraukles novads, LV-5101 (turpmāk – Īpašnieks), tās priekšsēdētāja Leona LĪDUMA personā, kurš rīkojas saskaņā ar Aizkraukles novada pašvaldības nolikumu,

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “TOLKA”, reģistrācijas numurs 40103541406, juridiskā adrese: Krišjāņa Valdemāra iela 77-60, Rīga, LV-1013 (turpmāk – Nomnieks), tās valdes locekļa Andra DIDRIHSONA personā,

SIA “SP Koknese”, reģistrācijas numurs 50203401491, juridiskā adrese Krišjāņa Valdemāra iela 77-60, Rīga, LV-1013 (turpmāk – Apbūves tiesīga), tās valdes locekļa Andra DIDRIHSONA personā,

visi kopā turpmāk saukti - Līdzēji, ņemot vērā, ka:

- 2020.gada 16.aprīlī starp Īpašnieku un Nomnieku tika noslēgts Zemesgabala ar apbūves tiesībām nomas līgums Nr.5-21/20/21-LINI (turpmāk – Nomas līgums);
- attiecībā uz Nomas līguma priekšmetu Apbūves tiesīga ir Nomnieka tiesību un saistību pārņēmējs, pamatojoties uz 2022.gada 26.oktobra reorganizācijas līgumu un 2022.gada 1.novembra Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra Funkciju izpildes departamenta lēmumu Nr.6-12/96392;
- normatīvo aktu grozījumus, kas pēc būtības nosaka, ka starp Īpašnieku un Nomnieku nodibinātajām zemesgabala ar apbūves tiesībām nomas tiesiskajām attiecībām ir piemērojams Civillikumā noteiktais apbūves tiesības institūts;
- pamatojoties uz Aizkraukles novada domes 2023.gada 19.janvāra lēmumu Nr.43 (protokols Nr.1., 43.p.);

noslēdz šādu Apbūves tiesības Pārjaunojuma līgumu (turpmāk – Pārjaunojuma līgums):

1. Līdzēji vienojas pārjaunot saistību, kas izriet no Nomas līguma tādā veidā, ka Apbūves tiesīga stājas Nomnieka vietā un pārņem visas Nomnieka tiesības un pienākumus; noma tiek pārjaunota uz apbūves tiesību.
2. Nomas līguma blakus tiesības, tostarp iegūtās atļaujas, paliek spēkā un ir saistošas Līdzējiem.
3. Līdzēji, pārjaunojot nomu uz apbūves tiesību, noslēdz apbūves tiesības līgumu uz turpmāk norādītajiem noteikumiem un izsaka apbūves tiesību līgumu šādā redakcijā:

“APBŪVES TIESĪBAS LĪGUMS

Aizkraukles novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000074812, juridiskā adrese: Lāčplēša iela 1A, Aizkraukle, Aizkraukles novads, LV-5101 (turpmāk – Īpašnieks), tās domes priekšsēdētāja Leona LĪDUMA personā, kurš rīkojas saskaņā ar nolikumu, no vienas puses, un

SIA “SP Koknese”, reģistrācijas numurs 50203401491, juridiskā adrese Krišjāņa Valdemāra iela 77-60, Rīga, LV-1013 (turpmāk – Apbūves tiesīga), tās valdes locekļa Andra DIDRIHSONA personā, no otras puses noslēdz šādu līgumu, (turpmāk – **Līgums**):

1. Līguma priekšmets

- 1.1. *Īpašnieks piešķir Apbūves tiesīgajam apbūves tiesību uz Īpašniekam piederošo nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 32600130439, ar adresi: "Laukums", Koknese, Aizkraukles novads, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 32600130764 daļu ar platību 0,7941 ha, kas iezīmēta Līgumam pievienotajā zemes robežu shēmā, (turpmāk – zemesgabals), t.i., Īpašnieks piešķir Apbūves tiesīgajam atsavināmu lietu tiesību celt un lietot uz zemesgabala nedzīvojamās ēkas (inženierbūves) kā īpašniekam apbūves tiesības spēkā esamības laikā.*
- 1.2. *Ar zemesgabala apbūves īstenošanu saistītie noteikumi:*
 - 1.2.1. *zemesgabala piekļuvei – servitūta ceļa līgumus Apbūves tiesīgais ar nekustamo īpašnieku īpašniekiem slēdz pats un par saviem līdzekļiem un izveido servitūta ceļu, ja tas nepieciešams;*
 - 1.2.2. *apbūves projektus un būvniecības atļaujas, kā arī būves nodošanu ekspluatācijā veic pats Apbūves tiesīgais par saviem līdzekļiem;*
 - 1.2.3. *pie apbūves tiesības termiņa vai pirmstermiņa (Apbūves vainīgā dēļ) izbeigšanas, netiek atlīdzināti Apbūves tiesīgajam zaudējumi, kas saistīti ar Līguma izbeigšanu.*
- 1.3. *Apbūves tiesībai piešķirtā zemesgabala robežas Apbūves tiesīgajam dabā ir ierādītas un tās ir zināmas saskaņā ar Līgumam pievienoto zemes robežu shēmu.*

2. Līguma termiņš

- 2.1. *Līgums tiek noslēgts līdz ar Līguma (Pārjaunojuma līguma) parakstīšanu un ir spēkā līdz 2050.gada 15.aprīlim.*
- 2.2. *Īpašnieks nodod Apbūves tiesīgajam zemesgabalu saskaņā ar zemes robežu shēmu un dabā ierādītām robežām tādā stāvoklī, kādas tās ir dabā un Līguma noslēgšanas brīdī.*

3. Maksājumi

- 3.1. *Apbūves tiesīgais par apbūves tiesību maksā maksu 30,00 euro (trīsdesmit eiro un 00 centi) gadā plus PVN (turpmāk – Maksa).*
- 3.2. *Maksa tiek pārskaitīta uz Īpašnieka bankas kontu vienu reizi gadā līdz katra gada 31.decembrim.*
- 3.3. *Mainoties zemesgabala kadastrālajam vērtējumam nomas maksa proporcionāli izmaiņām var tikt paaugstināta vai pazemināta.*
- 3.4. *Nekustamā īpašuma (par zemesgabalu) un inženierbūvēm (kad tās nodotas ekspluatācijā) nodokli maksā Apbūves tiesīgais saskaņā ar maksāšanas paziņojumu par nekustamā īpašuma nodokli.*
- 3.5. *Par Maksas kavējumu Apbūves tiesīgajam tiek aprēķināta nokavējuma nauda – no laikā nenomaksātā pamatparāda 0,5% par katru nokavēto dienu.*
- 3.6. *Ja normatīvajos aktos būs paredzēta cita norēķinu kārtība, Maksa tiks pārskaitīta atbilstoši attiecīgajiem normatīvajiem aktiem.*
- 3.7. *Maksu palielina, piemērojot koeficientu 1,5, uz laiku līdz šajā punktā norādīto apstākļu novēršanai, ja*
 - 3.7.1. *uzceltā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) divu mēnešu laikā pēc nodošanas ekspluatācijā nav ierakstīta zemesgrāmatā, izņemot, ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem, uzbūvētā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) nav ierakstāma zemesgrāmatā;*
 - 3.7.2. *Apbūves tiesīgais uz zemesgabala ir veicis nelikumīgu būvniecību.*
- 3.8. *Apbūves tiesīgais tiek informēts, ka Īpašnieks kā kredītinformācijas lietotājs ir tiesīgs pieprasīt un saņemt kredītinformāciju, tai skaitā ziņas par Apbūves tiesīgā esību kavētajiem maksājumiem un tā kredītreitingu, no Īpašniekam pieejamām datu bāzē. Vienlaicīgi tiek informēts, ka, ja Maksas vai citu maksājumu kavējums ir vairāk par 90 dienām, ziņas tiks nodotas AS "Kredītinformācijas birojs" informācijas apstrādei, lai saskaņā ar Kredītinformācijas biroju likumu, nodotu informāciju trešajām personām kredīspējas vērtēšanai vai to kredītrisku pārvaldībai.*

4. Īpašnieka pienākumi un tiesības

- 4.1. Īpašnieks apņemas Līguma darbības laikā nepasliktināt un neierobežot Apbūves tiesīgajam piešķirtās apbūves tiesības saturu, netraucēt lietot zemesgabalu vai kādu tās daļu.
- 4.2. Šī līguma darbības laikā Īpašnieks apņemas neiznomāt zemesgabalu citām fiziskajām vai juridiskajām personām un nepārdot, nedāvināt vai jebkādā citā veidā to neatsavināt vai neapgrūtināt, izņemot ja to paredz attiecīgi Īpašnieka saistoši normatīvie akti.
- 4.3. Īpašniekam jebkurā laikā ir tiesības pārliecināties, vai Apbūves tiesīgais ievēro visas ar šo Līgumu uzņemtās saistības.
- 4.4. Īpašnieks garantē, ka ir zemesgabala tiesiskais īpašnieks ar attiecīgām pilnvarām slēgt šo Līgumu un sakarā ar to uzņemties pienākumus, kā arī to, ka zemesgabals nav ieķīlāts, nav atsavināts, nav strīdus priekšmets, nav nodots nomā citām personām vai arī nav apgrūtināts citā veidā, izņemot apgrūtinājumus un aprobežojumus, kas reģistrēti zemesgrāmatā normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā.
- 4.5. Ja Apbūves tiesīgais nepilda Līguma noteikumus, Īpašnieks ir tiesīgs lauzt Līgumu pirms noteiktā termiņa, brīdinot Apbūves tiesīgo par Līguma laušanu 1 (vienu) mēnesi iepriekš un ar nosacījumu, ka brīdinājuma noteiktajā termiņā Apbūves tiesīgais nav novērsis Līguma pārkāpumus.
- 4.6. Īpašniekam ir pienākums, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, dot piekrišanu ar šo Līgumu piešķirtās apbūves tiesības par labu Apbūves tiesīgajam ierakstīšanai zemesgrāmatā, kā arī pēc Apbūves tiesīgā pieprasījuma dot piekrišanu apbūves īstenošanai.
- 4.7. Īpašniekam, izvērtējot lietderības apsvērumus, ir tiesības prasīt apbūves tiesības pārdošanu piespiedu izsolē vai prasīt apbūves tiesības izbeigšanu pirms apbūves tiesības termiņa beigām, ja Apbūves tiesīgajam ir bijuši vismaz trīs Līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu Maksas aprēķina periodu.
- 4.8. Īpašniekam ir tiesības, rakstiski informējot apbūves tiesīgo, Līgumā noteiktajā termiņā, kas nav īsāks par sešiem mēnešiem, prasīt apbūves tiesības izbeigšanu pirms apbūves tiesības termiņa beigām, neatlīdzinot apbūves tiesīgajam zaudējumus, kas saistīti ar apbūves tiesības līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja neapbūvēts zemesgabals nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.

5. Apbūves tiesīgā pienākumi un tiesības

- 5.1. Apbūves tiesīgā pienākums ir godprātīgi pildīt Līgumā, normatīvajos aktos noteiktos pienākumus, precīzi laikā un pilnīgi norēķināties ar Īpašnieku par zemesgabala lietošanu.
- 5.2. Apbūves tiesīgais ir tiesīgs izmantot zemesgabalu, ievērojot Līguma noteikumus un zemes lietotāja vispārīgos pienākumus, tai skaitā:
 - 5.2.1. izmantot zemesgabalu atbilstīgi tiem mērķiem un noteikumiem, kādiem tas nodots lietošanā, veikt apbūvi tikai būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā;
 - 5.2.2. nepieļaut jebkādas darbības, kas pasliktina citu zemju lietotāju zemes kvalitāti;
 - 5.2.3. ievērot meliorācijas sistēmu un būvju, autoceļu, kabeļu, cauruļvadu, gaisa elektropārvades līniju, sakaru līniju un citu virszemes un pazemes inženierkomunikāciju un inženierbūvju aizsardzības un ekspluatācijas noteikumus;
 - 5.2.4. ar savu darbību neaizskart citu zemes lietotāju un iedzīvotāju likumīgās intereses, kā arī ievērot citus normatīvajos aktos noteiktos zemes lietotāja vispārējos pienākumus;
 - 5.2.5. ar savu darbību vai bezdarbību neizraisīt zemes applūšanu ar notekūdeņiem, tās pārpurvošanos vai sablīvēšanos, nepieļaut piesārņošanu ar atkritumiem un novērst citus zemi postošus procesus.

- 5.3. Ja Apbūves tiesīgais neievēro Līguma 3.2.punktā minētos maksājumu termiņus un kārtību, maksā līgumsodu 0,5% apmērā par katru nokavēto dienu no nenomaksātās maksājuma summas.
- 5.4. Apbūves tiesīgajam ir pienākums ar šo Līgumu pielīgto apbūves tiesību ierakstīt zemesgrāmatā un Īpašnieks pilnvaro Apbūves tiesīgo iesniegt zemesgrāmatā nepieciešamos dokumentus. Izmaksas, kas saistītas ar apbūves tiesības ierakstīšanu zemesgrāmatā un attiecīgā ieraksta dzēšanu, sedz Apbūves tiesīgais.
- 5.5. Beidzoties apbūves tiesības termiņam Apbūves tiesīgais rakstiski vienojas ar Īpašnieku par ēku (inženierbūvju) atstāšanu uz zemesgabala vai to nojaukšanu. Ja vienojas par ēku (inženierbūvju) nojaukšanu, tad Apbūves tiesīgais to veic par saviem līdzekļiem.

6. Apbūves tiesību noteikumu maiņa un strīdu izskatīšanas kārtība

- 6.1. Attiecības, kas nav paredzētas šajā Līgumā, tiek noteiktas saskaņā ar Latvijas Republikas spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 6.2. Ja spēkā stājas normatīvais akts, kurš paredz, nosaka vai uzliek citādākus Īpašnieka un Apbūves tiesīgā tiesības un pienākumus, tad Līgumā izdarāmi grozījumi saskaņā ar šī normatīva akta noteikumiem.
- 6.3. Puses rakstveidā vienojoties, Līgumā var tikt izdarīti grozījumi un labojumi.
- 6.4. Domstarpības starp pusēm un attiecības, kas saistītas ar Līguma izpildi, tiek risinātas sarunu ceļā, bet, ja vienošanās netiek panākta, strīds izskatāms Latvijas Republikas likumdošanā noteiktajā kārtībā.

7. Līguma izbeigšana

- 7.1. Šis Līgums izbeidzas un zaudē savu likumīgo spēku:
 - 7.1.1. izbeidzoties Līguma termiņam;
 - 7.1.2. Pusēm, rakstveidā vienojoties, pirms Līguma termiņa izbeigšanas;
 - 7.1.3. tā laušanas gadījumos saskaņā ar Līguma turpmākajiem noteikumiem:
 - 7.1.3.1. ja Apbūves tiesīgais ir nokavējis Maksas maksājumu termiņu vairāk nekā par 3 maksājumiem, kas kopā pārsniedz vienu Maksas aprēķina periodu.

8. Citi jautājumi

- 8.1. Mainot savu nosaukumu, adresi vai citus rekvizītus, katra puse apņemas rakstiski septiņu dienu laikā par to paziņot otrai pusei.
- 8.2. Šis Līgums pilnībā apliecina Pušu vienošanos. Nekādi mutiski papildinājumi netiks uzskatīti par šī Līguma noteikumiem. Pēc šī Līguma parakstīšanas visa iepriekšējā sarakste un vienošanās, līgumi zaudē spēku.
Pielikumā: zemes robežu shēma uz 1lp.”

4. Līdz ar Pārjaunojuma līguma parakstīšanu tiek izbeigta starp Īpašnieku un Nomnieku pastāvošās nomas tiesiskās attiecības un nodibinātas starp Īpašnieku un Apbūves tiesīgo tiesiskās attiecības, kas izriet no apbūves tiesības piešķiršanas uz noteikumiem kādi norādīti Pārjaunojuma līguma 3.punktā (Apbūves tiesību līgums).
5. Pārjaunojuma līgums ir sastādīts elektroniskā dokumenta veidā uz 7 (septiņām) lapaspusēm, t.sk., līguma teksts uz 5 lapaspusēm un zemes robežu shēma uz 2 lapaspusēm.

Līdzēju rekvizīti un paraksti

Īpašnieks:

Nomnieks:

Apbūves tiesīgais:

Aizkraukles novada pašvaldība
reģistrācijas Nr.90000074812
juridiskā adrese: Lāčplēša iela 1A,
Aizkraukle, Aizkraukles novads,
LV-5101
banka: A/S SEB banka
konts: LV28 UNLA 0035 9001 3030 2
domes priekšsēdētāja Leona
Lūduma personā

**Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
“TOLKA”**
reģistrācijas Nr.40103541406
juridiskā adrese: Krišjāņa Valdemāra
iela 77-60, Rīga, LV-1013
valdes locekļa Andra Didrihsona
personā

SIA “SP Koknese”
reģistrācijas Nr.50203401491
juridiskā adrese Krišjāņa
Valdemāra iela 77-60, Rīga, LV-
1013
valdes locekļa Andra Didrihsona
personā

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR
DROŠIEM ELEKTRONISKIEM PARAKSTIEM UN SATUR LAIKA ZĪMOGUS