

Nekustamā īpašuma pirkuma līgums Nr. SNP_

Smiltene

Līguma datums ir pēdējā pievienotā droša
elektroniskā paraksta laika zīmoga datums

Smiltenes novada pašvaldība, nodokļu maksātāja reģistrācijas numurs: 90009067337, turpmāk – Pārdevējs, kuras vārdā saskaņā ar Smiltenes novada pašvaldības domes 2023. gada 28. jūnija saistošajiem noteikumiem Nr.14/23 “Smiltenes novada pašvaldības nolikums” rīkojas Smiltenes novada pašvaldības domes priekšsēdētājs Ervins Labanovskis, no vienas puses,

un

<Nosaukums/Vārds, Uzvārds>, <reģistrācijas numurs/personas kods>, kuru saskaņā ar <pilnvarojošā dokumenta nosaukums (ja attiecināms)> pārstāv <paraksttiesīgās personas amats, vārds, uzvārds (ja attiecināms)>, turpmāk – Pircējs, no otras puses,

pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 16. punktu, 73. panta ceturto daļu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. panta pirmās daļas 2. punktu, un ņemot vērā Smiltenes novada pašvaldības domes 2025. gada 23. oktobra lēmumu Nr. 531 “Par nekustamā īpašuma Drandu iela 9, Smiltene, atsavināšanu un izsoles cenas noteikšanu” (protokols Nr.15, 17.§) un Smiltenes novada pašvaldības domes 2025. gada _____ lēmumu/rīkojumu Nr. _____ “Par nekustamā īpašuma Drandu iela 9, Smiltene _____”, noslēdz šādu nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, turpmāk – Līgums:

1. Līguma priekšmets

1.1. Pārdevējs pārdod un nodod Pircējam īpašumā, bet Pircējs pērk un pieņem no Pārdevēja savā īpašumā nekustamo īpašumu – **Drandu iela 9, Smiltene, Smiltenes novadā, kadastra numurs 9415 005 0007**, sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9415 005 0001 un platības 1556 m², turpmāk– Nekustamais īpašums, ar visiem tā likumiskajiem piederumiem, tiesībām un pienākumiem.

1.2. Nekustamais īpašums reģistrēts uz Pārdevēja vārda Vidzemes rajona tiesas Smiltenes pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000565263.

1.3. Pārdevējs apliecina, ka Nekustamais īpašums nav nevienam citam atsavināts, ieķīlāts, nav apgrūtināts ar parādiem un saistībām, un par to nepastāv strīds.

1.4. Pircējs pērk Nekustamo īpašumu tādā stāvoklī, kādā tas atrodas Līguma noslēgšanas dienā.

2. Pirkuma maksa un tās samaksas kārtība

2.1. Nekustamā īpašuma pārdošanas cena ir <summa cipariem> EUR (<summa vārdiem> eiro un (<summa vārdiem> centi), turpmāk – Pirkuma maksa.

2.2. Puses Pirkuma maksu uzskata par atbilstošu un apliecina, ka nākotnē necels nekādas pretenzijas otram Pusei par Pirkuma maksas maiņu nesamērīgu zaudējumu dēļ.

2.3. Līguma 2.1. punktā minēto pirkuma maksu Pircējs samaksās Pārdevējam ar atlikto maksājumu ievērojot šādus noteikumus:

2.3.1. Pircējs avansa maksājumu par Nekustamo īpašumu _____,00 EUR (_____ eiro 00 centi) apmērā, ir veicis 20____. gada _____. _____, ko apliecina maksājuma uzdevums Nr. _____.

2.3.2. atlikušo Nekustamā īpašuma pirkuma maksu _____,00 EUR (_____ eiro un 00 centi) Pircējs samaksā 60 (sešdesmit) mēnešu laikā no Līguma spēkā stāšanās saskaņā ar Pirkuma nomaksas grafiku, kas ir neatņemama Līguma sastāvdaļa (pielikums), pilnu pirkuma maksas samaksu veicot ne vēlāk kā līdz 20____. gada _____. _____.

2.3.3. par pirkuma maksas nenomaksāto daļu Pircējs līdz pirkuma maksas nomaksas termiņa beigām maksā Pārdevējam maksu par atlikto maksājumu 6% (seši procenti) gadā. Maksu par atlikto maksājumu Pircējs veic vienlaicīgi ar kārtējo pirkuma maksas maksājumu Pirkuma nomaksas grafikā norādītajos termiņos un apmērā.

2.4. Maksa par atlikto maksājumu tiek aprēķināta ar Līguma spēkā stāšanās dienu. Tās pirmais maksājums veicams ne vēlāk kā 20____.gada _____. _____.

2.5. Pārdevējs var veikt maksas par atlikto maksājumu pārrēķinu saskaņā ar Pircēja faktiski veiktajiem maksājumiem. Faktiskā maksa par atlikto maksājumu tiek aprēķināta par katru dienu, ievērojot tajā dienā esošo faktiski nesamaksāto pirkuma maksas daļu, to reizinot ar dienas procentu likmi, kas tiek aprēķināta gada procentu likmi (6% gadā) dalot ar 365 (trīs simti sešdesmit pieci) dienām. Kopējo summu par atlikto maksājumu maksājuma veikšanas dienā veido katru dienu aprēķinātas maksas par atlikto maksājumu kopsumma.

2.6. Pircējam ir tiesības samaksāt visu pirkuma maksu vai kādu tās daļu pirms Pirkuma nomaksas grafikā noteiktā termiņa. Ja Pircējs samaksā visu pirkuma maksu viena mēneša laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas, maksa par atlikto maksājumu nav jāmaksā.

2.7. Ja Pircējam ir no Līguma izrietošu maksājumu parāds, tad Pircēja kārtējo maksājumu vispirms ieskaita līgumsoda maksājumos, tad maksā par atlikto maksājumu un tikai pēc tam dzēš atlikušo pirkuma maksas pamatparādu, ja spēkā esošajos speciālajos normatīvajos aktos nav noteikta cita kārtība.

2.8. Maksājums tiek uzskatīts par veiktu dienā, kad maksāšanas līdzekļi ir saņemti Pārdevēja norēķinu kontā. Pirkuma cenas kārtējā maksājamā daļa jāieskaita Pārdevēja norēķinu kontā Nr. LV75UNLA0050014255591, AS "SEB banka" (kods UNLALV22), ar atzīmi "_____", _____, pirkumam par 20 ____ gada _____ mēnesi un maksa par atlikto maksājumu pēc grafika".

3. Pircēja tiesības un pienākumi

3.1. Pircējs apņemas:

3.1.1. ne vēlāk kā 2 (divu) mēnešu laikā, no Līguma spēkā stāšanās dienas, iesniegt zemesgrāmatā nostiprinājuma lūgumu, īpašuma tiesību nostiprināšanai uz Pircēja vārda;

3.1.2. segt visus izdevumus, kas saistīti ar īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu nostiprināšanu zemesgrāmatā uz Pircēja vārda;

3.1.3. ievērot, ka jebkurai darbībai Nekustamā īpašumā jāatbilst spēkā esošajam teritorijas plānojumam konkrētajā teritorijā un tā sastāvā esošajos saistošajos teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos noteiktajam, Latvijas būvniecības noteikumiem u.c. normatīvajiem aktiem, kas regulē darbību nekustamajā īpašumā un ar to.

3.2. Visu risku par zaudējumiem, ko Nekustamais īpašums var radīt trešajām personām, no Līguma spēkā stāšanās dienas, uzņemas Pircējs. No tā paša brīža Pircējam par labu nāk arī visi labumi no Nekustamā īpašuma, kā arī Pircējs nes visu atbildību un pilda visus pienākumus, kādus normatīvie tiesību akti noteikuši katram īpašniekam.

3.3. Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 9415 005 0001 nav noteikti apgrūtinājumi.

3.4. Pircējs ņem vērā, ka tam 1 (viena) mēneša laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas jāpiesakās Smiltenes novada pašvaldībā kā nekustamā īpašuma nodokļa maksātājam par Nekustamo īpašumu un, Pircējs, no Līguma spēkā stāšanās dienas, ir atbildīgs par nodokļa pilnīgu nomaksāšanu normatīvajos aktos noteiktajā termiņā un apmērā.

3.5. Apbūves un izmantošanas nosacījumi:

3.5.1. Pircējs apņemas ne vēlāk kā 7 (septiņu) gadu laikā no šī Līguma noslēgšanas dienas Nekustamajā īpašumā uzsākt un pabeigt būvniecību, kas atbilst Nekustamā īpašuma atļautajam lietošanas mērķim ievērojot šādus termiņus:

3.5.1.1. ne vēlāk kā 2 (divu) gadu laikā no dienas, kad Nekustamais īpašums ierakstīts Zemesgrāmatā uz Pircēja vārda, Pircējs nodrošina būvprojekta izstrādi pilnā sastāvā un iesniedz to Smiltenes novada Būvvaldē, lai būvatļaujā tiktu izdarīta atzīme par projektēšanas nosacījumu izpildi;

3.5.1.2. ne vēlāk kā 5 (piecu) gadu laikā no dienas, kad būvatļaujā izdarīta atzīme par projektēšanas nosacījumu izpildi, Pircējam ir pienākums uzcelt ēku un nodot to ekspluatācijā.

3.5.2. Pircējam ir aizliegts atsavināt (pārdot, dāvināt, iekļāt vai citādi nodot īpašumtiesības uz Nekustamo īpašumu vai tā daļu), kā arī uzņemties saistības, kas ierobežo īpašuma izmantošanu, pirms nav pilnībā izpildīts šī Līguma 3.5.1.2. apakšpunktā noteiktais pienākums par ēkas uzcelšanu un nodošanu ekspluatācijā.

3.5.3. Ja Pircējs nav izpildījis šī Līguma 3.5.1. vai 3.5.2. punktā noteiktos pienākumus, Pārdevējam ir tiesības izmantot atpakaļpirkuma tiesības, par atpakaļpirkuma cenu, kas atbilst Nekustamā īpašuma atsavināšanas cenai, par kādu tas pārdots Pircējam izsoles ceļā.

3.5.4. Pircējam ir pienākums nodrošināt, ka Nekustamajā īpašumā notiekošā būvniecība tiek veikta atbilstoši Nekustamā īpašuma atļautajam lietošanas mērķim, ievērojot visus spēkā esošos vides aizsardzības, būvniecības un teritorijas plānošanas normatīvo aktu nosacījumus.

3.5.5. Ja būvniecība netiek uzsākta vai pabeigta šajā Līgumā noteiktajos termiņos vai tiek konstatēta citu šajā sadaļā minēto nosacījumu neizpilde, Pircējam nav tiesību pieprasīt kompensāciju par ieguldījumiem Nekustamajā īpašumā, un Pārdevējs ir tiesīgs pieņemt lēmumu par atpakaļpirkuma tiesību izmantošanu bez papildu brīdinājuma Pircējam.

3.6. Noslēdzot Līgumu, Pircējs apliecina, ka ir iepazinies ar Nekustamo īpašumu, izanalizējis tā stāvokli, izpētījis riska faktorus un piekrīt to pirkt tādā stāvoklī, kāds tas ir pārdošanas dienā.

3.7. Pircējam tiek nodotas visas tiesības, pienākumi un saistības, kuras saistītas ar Nekustamo īpašumu.

3.8. Visus ar Nekustamo īpašumu saistītos nodokļus pēc Līguma noslēgšanas maksā Pircējs. Pircēja pienākums ir noteiktajos termiņos veikt nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus saskaņā ar saņemtajiem nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas paziņojumiem.

- 3.9. Pircējam līdz pilnīgai Nekustamā īpašuma pirkuma maksas un ar to saistīto maksājumu samaksai nav tiesību bez Pārdevēja rakstiskas piekrišanas jebkādā veidā atsavināt (dāvināt, pārdod, mainīt, patapināt, sadalīt), iekļāt, patapināt, apgrūtināt ar lietu tiesībām, iznomāt vai izīrēt Nekustamo īpašumu vai tā daļu.
- 3.10. Pircējam līdz pilnīgai Nekustamā īpašuma pirkuma maksas un ar to saistīto maksājumu samaksai nav tiesību bez Pārdevēja rakstiskas piekrišanas slēgt kredītņēmumus un dot galvojumus, kā arī veikt citas darbības, kuru rezultātā Nekustamais īpašums vai tā daļa var nokļūt citas personas īpašumā, lietošanā vai pārvaldījumā.
- 3.11. Pircējam līdz pilnīgai Nekustamā īpašuma pirkuma maksas un ar to saistīto maksājumu samaksai, ja tas vēlas Nekustamo īpašumu pārdot, līgums ar jauno pircēju jāiesniedz Pārdevējam saskaņošanai. Minētajā līgumā obligāti jābūt norādītam, ka jaunais pircējs ir atbildīgs par Līguma, kas noslēgts ar pirmo pircēju, nosacījumu ievērošanu.
- 3.12. Ja Pircējs ir pārkāpis Līguma 3.9. – 3.11.punktu noteikumus vai viņa darbības vai bezdarbības rezultātā Nekustamā īpašuma vērtība ir samazinājusies, viņš maksā Pārdevējam līgumsodu 10% (desmit procenti) apmērā no nesamaksātās pirkuma maksas.
- 3.13. Pircējam pēc Līguma noslēgšanas patstāvīgi jākārt attiecības un jāuzņemas atbildība, kas izriet no jebkurām pārņemtajām tiesībām, pienākumiem un saistībām (saistības, kuras noteiktas Līgumā), vai jaunatklātiem apstākļiem pret trešajām personām.
- 3.14. Pircējam jāatbild par Nekustamā īpašuma uzturēšanu tehniskā kārtībā, sanitārā un ugunsdrošā stāvoklī un to izmantošanu atbilstoši tiesību aktu prasībām un šim Līgumam.
- 3.15. Pircējam jāievēro vides aizsardzības nosacījumi saskaņā ar tiesību aktu prasībām.
- 3.16. Pircējam jāievēro Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā nostiprinātie apgrūtinājumi.
- 3.17. Pircēja pienākums ir divu mēnešu laikā pēc Līguma parakstīšanas dienas veikt Līguma 5.3.punktā pielīgtās darbības.
- 3.18. Pircējam līdz pilnīgai Nekustamā īpašuma pirkuma maksas un ar to saistīto maksājumu samaksai 10 (desmit) darba dienu laikā rakstveidā jāpaziņo Pārdevējam, ja tiek pieņemts lēmums un tiesā iesniegts Pircēja maksātnespējas procesa pieteikums.
- 3.19. Pircējam nav tiesību prasīt Līguma atcelšanu vai nosolītās cenas grozīšanu.

4. Pārdevēja tiesības

- 4.1. Pārdevējs, slēdzot Līgumu, nodibina ķīlas tiesību – pirmo hipotēku uz Nekustamo īpašumu par nesamaksāto pirkuma maksu un procentiem par atlikto maksājumu 0,5% mēnesī par visu nomaksas pirkuma līguma termiņu, kā arī ar tiem saistītajiem blakus prasījumiem, kopā: _____ EUR (_____ euro). Ķīlas tiesības vienlaicīgi ar Līgumu tiek nostiprinātas zemesgrāmatā.
- 4.2. Pēc visas Nekustamā īpašuma pirkuma maksas un ar to saistīto maksājumu samaksas Pārdevējs dzēš zemesgrāmatā nostiprināto ķīlas tiesību un aizlieguma atzīmes.
- 4.3. Puses vienojas, ka Pārdevējam ir atpakaļpirkuma tiesības.
- 4.4. Līguma noteikumu izpildes kontrolei Pārdevējam ir tiesības veikt pārbaudes Nekustamajā īpašumā vai pilnvarot trešo personu veikt šādas pārbaudes, kā arī noteikt papildus dokumentus un ziņas, kas Pircējam jāsniedz Pārdevējam. Ja pārbaude veikta tādēļ, ka Pircējs neievēro atsavināšanas nosacījumus un noteikumu izpildes termiņus, tad pārbaudes izdevumus sedz Pircējs.

5. Īpašuma tiesības

- 5.1. Īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu Pircējs iegūst ar Līguma noslēgšanas dienu.
- 5.2. Pircēja īpašuma tiesības ir apgrūtinātas ar pirmo hipotēku – Pārdevēja ķīlas tiesību un Pārdevēja pirmpirkuma tiesību un Līguma 3.9 un 3.10.punktā norādītajām aizlieguma atzīmēm.
- 5.3. Pircēja pienākums ir divu mēnešu laikā pēc Līguma noslēgšanas dienas iesniegt tiesā dokumentus īpašuma tiesību un Pārdevēja ķīlas tiesību un aizlieguma atzīmju uz Nekustamo īpašumu nostiprināšanai zemesgrāmatā. Visus izdevumus, kas saistīti ar īpašuma tiesību un Pārdevēja ķīlas tiesību un aizlieguma atzīmju nostiprināšanu zemesgrāmatā, sedz Pircējs.
- 5.4. Ja nokavēts Līguma 5.3.punktā noteiktais termiņš dokumentu iesniegšanai tiesā īpašuma tiesību un Pārdevēja ķīlas tiesību un aizlieguma atzīmju nostiprināšanai uz Nekustamo īpašumu nostiprināšanai zemesgrāmatā, Pircējs maksā līgumsodu 100 EUR (viens simts euro) apmērā par katru nokavēto mēnesi, bet ne vairāk kā 10% no pirkuma maksas. Līgumsoda maksāšanas pienākums rodas nākamajā dienā pēc Līguma 5.3.punktā minētā termiņa izbeigšanās.

6. Līguma īpašie nosacījumi

- 6.1. Pārdevējs pilnvarot Pircēju iesniegt zemesgrāmatu nodaļā visus nepieciešamos dokumentus un saņemt zemesgrāmatu apliecību uz Pircēja vārda, u.c., nostiprinot Pircēja īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu un Pārdevēja ķīlas tiesības uz Pārdevēja vārda.

6.2. Līgums ir uzskatāms arī kā Pārdevēja neatsaucama piekrišana Pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā uz Pircēja vārda.

6.3. Pircējs apliecina, ka tam atbilstoši Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem, nav ne tiesisku, ne citu šķēršļu Nekustamā īpašuma iegūšanai īpašumā.

6.4. Ar Līguma spēkā stāšanās brīdi spēku zaudē visi Pušu starpā noslēgtie līgumi un vienošanās par Līguma 1.1.punktā noteikto Nekustamo īpašumu.

7. Līguma spēkā stāšanās un izpildes termiņš

7.1. Līgums stājas spēkā dienā, kad to ir parakstījušas Puses.

7.2. Līgums ir spēkā līdz Pušu saistību un tiesību pilnīgai izpildei.

8. Pušu atbildība

8.1. Puses ir savstarpēji atbildīgas par Līguma saistību neizpildīšanu vai nepienācīgu pildīšanu un atlīdzina otram Pusei radušos zaudējumus.

8.2. Katra Puse attiecīgi ir atbildīga par zaudējumiem, kas nodarīti pašas vainas vai nolaidības dēļ.

9. Piemērojamais likums un strīdu izšķiršanas kārtība

9.1. Līgums sagatavots un tam piemērojami spēkā esošie Latvijas Republikas normatīvie akti.

9.2. Visi strīdi un nesaskaņas, kas rodas vai var rasties Līguma izpildes gaitā, risināmi savstarpēju pārrunu ceļā, bet, nepanākot vienošanos 30 (trīsdesmit) dienu laikā, strīdus izskata tiesa saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

10. Citi noteikumi

10.1. Puses apliecina, ka tām ir saprotams Līguma saturs un nozīme, ka tās atzīst Līgumu par pareizu, un vienlaikus paziņo, ka Līgums noslēgts labprātīgi.

10.2. Līgums ir saistošs Pircējam un Pārdevējam, kā arī visām trešajām personām, kas likumīgi pārņem viņu tiesības un pienākumus.

10.3. Papildus Līgumam, Puses apņemas parakstīt arī citus nepieciešamos dokumentus un veikt visas darbības, kas ir pamatotas un nepieciešamas, lai veicinātu Līguma pienācīgu izpildi, tā mērķa sasniegšanu un Pušu tiesību realizēšanu.

10.4. Visas izmaiņas un papildinājumi Līgumā var tikt izdarīti tikai rakstiski, Pusēm savstarpēji vienojoties, un tie būs Līguma neatņemama sastāvdaļa.

10.5. Pusēm ir tiesības apstrādāt no otras Puses iegūtos fizisko personu datus tikai ar mērķi nodrošināt Līgumā noteikto saistību izpildi. Puses apņemas nodrošināt Līguma izpildē tādu tehnisko un organizatorisko līdzekļu lietošanu un lietotāja pārvaldību, lai aizsargātu fizisko personu datus un novērstu to nelikumīgu apstrādi, ievērojot normatīvos aktus, kas reglamentē fizisko personu datu apstrādi un aizsardzību, t.sk. Eiropas Parlamenta un Padomes regulu Nr. 2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/.

10.6. Līgums sagatavots latviešu valodā uz ____ (____) lapām un parakstīts elektroniski.

11. Pušu rekvizīti

Pārdevējs:

Smiltenes novada pašvaldība

Reģ.Nr.90009067337

Juridiskā adrese: Dārza iela 3, Smiltene,

Smiltenes novads, LV - 4729

E-pasts: pasts@smiltenesnovads.lv

www.smiltenesnovads.lv

Pircējs:

Nosaukums/Vārds, Uzvārds

Reģ. Nr. /Personas kods:

Juridiskā/Dzīvesvietas adrese:

E-pasts:

Tālr.nr.

E. Labanovskis

<V. Uzvārds>