

LĪGUMS PAR APBŪVES TIESĪBAS PIEŠKIRŠANU

Ventspilī, dokumenta parakstīšanas datums skatāms laika zīmogā,

Ventspils valstspilsētas pašvaldības (turpmāk – Ventspils pašvaldība) **iestāde “Ventspils osta”**, reģistrācijas numurs 40900035086, ar juridisko adresi Ostas iela 23, Ventspils, LV-3601, tās vadītāja Imanta Sarmuļa personā, kurš rīkojas saskaņā ar Ventspils pašvaldības 2024. gada 18. aprīļa lēmumu Nr. 54 “Par apbūves tiesības piešķiršanu uz zemes vienību Kurzemes ielā 83, Ventspilī mutiskā izsolē ar pretendentu atlasī” 3. punktu, kā Apbūves tiesības piešķirējs (turpmāk – Apbūves tiesības piešķirējs), no vienas puses, un

[APBŪVES TIESĪGĀ NOSAUKUMS] (turpmāk – Apbūves tiesīgais), reģistrācijas numurs _____, juridiskā adrese: _____, [Apbūves tiesīgā pārstāvis, pārstāvības pamats], no otras puses, turpmāk abi kopā – Līdzēji,

ņemot vērā:

- Ventspils pašvaldības 2024. gada 18. aprīļa lēmumu Nr. 54 “Par apbūves tiesības piešķiršanu uz zemes vienību Kurzemes ielā 83, Ventspilī mutiskā izsolē ar pretendentu atlasī”;
- Ventspils pašvaldības 2024. gada ____ lēmumu Nr. ____ “Par projekta “Nacionālās nozīmes industriālā parka izveide Ventspilī “ turpmāko īstenošanu”;
- Apbūves tiesības piešķirēja organizētās Mutiskās izsoles apbūves tiesības piešķiršanai uz zemes vienību Kurzemes ielā 83, Ventspilī rezultātus, kas apstiprināti ar Ventspils pašvaldības nekustamā īpašuma izsoles komisijas 2024.gada ____ lēmumu;
- darbības programmas “Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna 3.1. reformu un investīciju virziena "Reģionālā politika" 3.1.1.3.i. investīcijas “Investīcijas uzņēmējdarbības publiskajā infrastruktūrā industriālo parku un teritoriju attīstīšanai reģionos”” īstenošanas nosacījumus¹;
- vienošanos, kas 2024. gada 14. februārī noslēgta starp Centrālo finanšu un līgumu aģentūru un Apbūves tiesības piešķirēju par Eiropas Savienības Atveseļošanas fonda projekta Nr. 3.1.1.3.i.0/1/23/A/CFLA/009 “Nacionālās nozīmes industriālā parka izveide Ventspilī” ieviešanu (turpmāk – Projekts),

noslēdz šo līgumu, turpmāk – Līgums, par sekojošo:

1. Līguma priekšmets un termiņš

- 1.1. Apbūves tiesības piešķirējs piešķir Apbūves tiesīgajam neapbūvēta zemes gabala Kurzemes ielā 83, Ventspilī (kadastra numurs 27000330118; kadastra apzīmējums 27000330024, kopējā platība 775 083 m²) (turpmāk – Zemes gabals) zemes vienības 304 435 m² platībā (turpmāk – Zemes vienība) apbūves tiesību (turpmāk – Apbūves tiesība) saskaņā ar Līguma 1. pielikumā pievienoto shēmu, saules panelu un ar to saistīto inženierbūvju būvniecībai (turpmāk kopā – Būve) un lietošanai (NACE 2.red. D sadaļa, kods 35.11), alternatīvo degvielu ražošanai no saules parkā saražotās elektroenerģijas, elektrības ražošanai, uzglabāšanai un pārstrādei;
- 1.2. neapbūvēta zemes gabala Kurzemes ielā 83, Ventspilī (kadastra numurs 27000330118; kadastra apzīmējums 27000330024, kopējā platība 775 083 m²) zemes vienības 23 593 m² platībā Apbūves tiesību) saskaņā ar Līguma 1. pielikumā pievienoto shēmu, potenciālās 110 kV AST apakšstacijas būvniecībai (ja Apbūves tiesīgajam tāda būs nepieciešama).

¹ Ministru kabineta 2022.gada 30.augusta noteikumi Nr. 543 “Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna 3.1. reformu un investīciju virziena "Reģionālā politika" 3.1.1.3.i. investīcijas "Investīcijas uzņēmējdarbības publiskajā infrastruktūrā industriālo parku un teritoriju attīstīšanai reģionos" īstenošanas noteikumi” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 543).

- 1.3. Īpašuma tiesības uz Zemes gabalu Ventspils pašvaldībai nostiprinātas Kurzemes rajona tiesas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000205257. Zemes gabals nodots Apbūves tiesības piešķirēja valdījumā ar Ventspils pašvaldības izpilddirektora 2023.gada 21.februāra rīkojumu Nr.1-29/115.
- 1.4. Līgums stājās spēkā tā parakstīšanas brīdī un ir spēkā 30 (trīsdesmit) gadus – līdz ____ . gada ____ . _____, ar tiesībām pagarināt Līguma termiņu, ja tāda iespēja paredzēta normatīvajos aktos. Apbūves tiesīgajam ir pirmtiesības pagarināt Līguma termiņu uz tādiem pašiem Līguma noteikumiem, kādi pastāvēja Līguma pēdējā darbības dienā. Par iepriekš minēto pirmtiesību izmantošanu Apbūves tiesīgajam rakstveidā jāpaziņo Apbūves tiesību piešķirējam vismaz 6 (sešus) mēnešus pirms Līguma termiņa beigām.
- 1.5. Apbūves tiesība tiek piešķirta un ir spēkā uz laiku, kamēr ir spēkā Līgums. Apbūves tiesība ir nodibināta pēc Apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā.
- 1.6. Apbūves tiesīgajam bez Ventspils pašvaldības rakstiskas piekrišanas aizliegts Apbūves tiesību atsavināt vai apgrūtināt ar lietu tiesībām.
- 1.7. Apbūves tiesīgajam aizliegts nodot Apbūves tiesību apakšnomā.

2. Speciālie apbūves noteikumi projekta “Nacionālas nozīmes industriālā parka izveide Ventspilī” (Nr. 3.1.1.3.i.0/1/23/A/CFLA/009) realizēšanai

- 2.1. Lai nodrošinātu Projekta īstenošanu atbilstoši MK noteikumos Nr. 543 noteiktajam, Apbūves tiesīgajam kā komersantam ir pienākums atbilst šādām prasībām, tajā skaitā, darboties vismaz vienā no 2.1.1.-2.1.2. apakšpunktos minētajām jomām:
 - 2.1.1. darbojas viedās specializācijas jomā, kas ir zināšanu ietilpīga bioekonomika, biomedicīna, medicīnas tehnoloģijas, farmācija, fotonika un viedie materiāli, tehnoloģijas un inženiersistēmas, viedā enerģētika un mobilitāte, informācijas un komunikācijas tehnoloģijas;
 - 2.1.2. nodarbojas ar inovācijām vai ražo inovatīvus vai augstas pievienotās vērtības produktus;
 - 2.1.3. uzsāks eksportu triju gadu periodā pēc infrastruktūras izbūves;
 - 2.1.4. nodrošina labu korporatīvo pārvaldību un tam ir pieejami finanšu resursi;
 - 2.1.5. plāno ieguldījumus pētniecībā un attīstībā, tostarp darbinieku kompetenču pilnveidē, triju gadu periodā pēc infrastruktūras izbūves.
- 2.2. Lai nodrošinātu Projekta sasniedzamos rādītājus, Apbūves tiesīgais:
 - 2.2.1. **līdz 2026. gada 31. jūlijam** Apbūves tiesības objektā izveidos ne mazāk kā 3 (trīs) jaunas darba vietas, kurās vidējā darba alga pārsniedz vidējo darba samaksu attiecīgajā tautsaimniecības nozarē Kurzemes plānošanas reģionā, nodrošinot, ka vidējā darba alga nav mazāka par vidējo darba samaksu valstī 2020. gadā;
 - 2.2.2. **līdz 2028. gada 31. decembrim** Apbūves tiesības objektā veiks nefinanšu investīcijas savos nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos ne mazāk kā **10 700 000 EUR** (desmit miljoni septiņsimt tūkstoši euro).
- 2.3. Apbūves tiesīgais ir atbildīgs par elektroenerģijas sistēmas pieslēguma elektroenerģijas pārvades vai sadales sistēmai ierīkošanu atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajam, kā arī atļauju ražošanas jaudas palielināšanai, atjaunošanai un jaunas elektroenerģijas ražošanas iekārtas ieviešanai saņemšanu Līgumā un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un termiņos.
- 2.4. Apbūves tiesīgajam 2 (divu) mēnešu laikā pēc Apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā jāsaņem sistēmas operatora tehniskās prasības (turpmāk – Tehniskie noteikumi) sistēmas pieslēguma izveidošanai. Termiņš var tikt pagarināts, ja to norādījis sistēmas operators normatīvajos aktos noteiktā kārtībā.
- 2.5. Apbūves tiesīgais apņemas līdz 2024. gada ceturtajam ceturksnim izbūvēt drenāžas tīklus saskaņā ar šī Līguma 2. pielikumu “Publiskā infrastruktūra Ventspils industriālā parka attīstībai, Drenāžas tīkli”, kas ietver šādus veicamos darbus – grāvju gultņu rakšana, grāvju nostiprinājuma izbūve, caurteku izbūve, elektrokabeļu aizsardzība atbilstoši projektētāja izstrādātajiem Drenāžas tīklu darbu apjomiem (tāmei).
- 2.6. Kad Apbūves tiesīgais sasniedzis Līguma 2.2. punktā noteiktos rādītājus, tas informē Apbūves tiesības piešķirēju, iesniedzot rādītāju izpildes apliecināšus dokumentus.

- 2.7. Apbūves tiesīgais apņemas pēc Apbūves tiesības piešķirēja pieprasījuma sniegt informāciju par saviem darbības rādītājiem (nodarbināto saraksts, investīciju apjoms, u.c. informācija), kuri nepieciešami Projekta atskaitēm.
- 2.8. Apbūves tiesīgais nodrošina Centrālās finanšu un līgumu aģentūrai un citām uzraudzības institūcijām piekļūšanu Zemes vienībai un pārbaužu veikšanai nepieciešamajai dokumentācijai.
- 2.9. Pēc pārbaužu rezultātiem Apbūves tiesības piešķirējs nosūta Apbūves tiesīgajam atbilstošu paziņojumu. Gadījumā, ja ir uzrādīti Projekta pārkāpumi, Līdzēji vienojas par saprātīgu termiņu šo pārkāpumu novēršanai, kas nevar būt garāks par 12 mēnešiem.
- 2.10. Apbūves tiesīgajam ir saistoši Projekta kontrolējošo institūciju noteiktie termiņi un prasības.

3. Maksa par apbūves tiesību un norēķinu kārtība

- 3.1. Maksa par apbūves tiesību ir noteikta (*nosolītā maksa*) EUR/m² gadā plus pievienotās vērtības nodoklis (turpmāk – Maksa par apbūves tiesību).
- 3.2. Apbūves tiesīgais maksā nekustamā īpašuma nodokli par Zemes vienību Ventspils pašvaldībai. Nekustamā īpašuma nodoklis jāsaņem maksāt ar Līguma spēkā stāšanās dienu.
- 3.3. Papildus Maksai par apbūves tiesību Apbūves tiesīgais maksā visus normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz Zemes vienību.
- 3.4. Visas uz apbūvei nodoto Zemes vienību un uz apbūves tiesību guļošās nastas, apgrūtinājumi un tā uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes Apbūves tiesīgajam.
- 3.5. Apbūves tiesības piešķirējam ir tiesības, nosūtot Apbūves tiesīgajam rakstisku paziņojumu, vienpusēji mainīt Maksu par apbūves tiesību vai citu saistīto maksājumu apmēru bez grozījumu izdarīšanas Līgumā:
 - 3.5.1. katru gadu, piemērojot iepriekšējā gada Centrālās statistikas pārvaldes inflācijas koeficientu;
 - 3.5.2. ja normatīvie akti paredz citu Maksas par apbūves tiesību apmēru vai tās aprēķināšanas kārtību;
 - 3.5.3. ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem tiek no jauna ieviesti vai palielināti nodokļi vai nodevas.
- 3.6. Šī Līguma 3.5.punktā minētajos gadījumos Maksa par apbūves tiesību vai citu saistīto maksājumu apmērs tiek mainīts ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos.
- 3.7. Apbūves tiesības piešķirējam ir tiesības nemainīt Maksu par apbūves tiesību vai citu saistīto maksājumu apmēru šī Līguma 3.5.punktā minētajos gadījumos, ja Maksas par apbūves tiesību un citu saistīto maksājumu kopējais palielinājums ir mazāks nekā attiecīgā paziņojuma vai rēķina sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas.
- 3.8. Apbūves tiesības piešķirējs vienpusēji pārskata Maksu par apbūves tiesību ne retāk kā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajā termiņā un maina, ja pārskatītā Maksa par apbūves tiesību ir augstāka par Līgumā noteikto Maksu par apbūves tiesību. Ja Maksas par apbūves tiesību noteikšanai pieaicina neatkarīgu vērtētāju un tā tiek palielināta, Apbūves tiesīgais kompensē Apbūves tiesību piešķirēja pieaicinātā neatkarīgā vērtētāja atlīdzības summu.
- 3.9. Šī Līguma 3.8.punktā minētā Maksa par apbūves tiesību stājas spēkā trīsdesmitajā dienā pēc attiecīgā paziņojuma vai rēķina nosūtīšanas Apbūves tiesīgajam.
- 3.10. Apbūves tiesības piešķirējs palielina Maksu par apbūves tiesību, piemērojot koeficientu 1,5, uz laiku, līdz zemāk norādīto apstākļu novēršanai:
 - 3.10.1. uzceltā Būve divu mēnešu laikā pēc nodošanas ekspluatācijā nav ierakstīta zemesgrāmatā;
 - 3.10.2. Apbūves tiesīgais uz Zemes vienības veicis nelikumīgu būvniecību;
 - 3.10.3. Apbūves tiesīgais nav nojaucis Būves Līgumā noteiktajā termiņā.
- 3.11. Maksu par apbūves tiesību Apbūves tiesīgais maksā ar Līguma noslēgšanas dienu.
- 3.12. Maksa par apbūves tiesību jāmaksā katru mēnesi, ne vēlāk kā līdz šī mēneša 15.datumam, pārskaitot to uz Apbūves tiesības piešķirēja norādīto bankas kontu.
- 3.13. Ja Apbūves tiesīgais laikus nesamaksā Maksu par apbūves tiesību vai citu Līgumā paredzētu maksājumu, tad tam jāmaksā nokavējuma procenti 0,1 % no nesamaksātās summas par katru nokavēto kalendāra dienu bez iepriekšēja brīdinājuma.
- 3.14. Apbūves tiesības piešķirējs rēķinus par Līgumā paredzētajiem maksājumiem līdz katra mēneša 10. datumam sagatavo un nosūta no e-pasta adreses gramatvediba@ventspils.lv. Elektroniski sagatavotais rēķins ir derīgs bez paraksta.

- 3.15. Rēķins tiek nosūtīts uz e-pasta adresi: _____. Apbūves tiesīgā kontaktpersona, ar kuru sazināties par rēķinu saņemšanu ir *[kontaktpersonas vārds, uzvārds]*, tālrunis: _____.
- 3.16. Apbūves tiesīgais 1 (vienas) darbdienu laikā pēc rēķina saņemšanas apstiprina tā saņemšanu, nosūtot apstiprinājumu uz Apbūves tiesības piešķirēja e-pasta adresi: ventspils.osta@ventspils.lv. Apstiprinājumā jānorāda rēķina saņemšanas datums un tā numurs. Izmotājā kontakttālruna numurs par rēķiniem 63601130.
- 3.17. Ja Apbūves tiesīgais līdz mēneša 10. datumam nav saņēmis Apbūves tiesības piešķirēja rēķinu, tad Apbūves tiesīgajam ir pienākums par to paziņot rakstiski Apbūves tiesības piešķirējam līdz mēneša 15. datumam, pretējā gadījumā Apbūves tiesīgajam izrakstītie un nosūtītie rēķini tiek uzskatīti par saņemtiem.
- 3.18. Gadījumos, kad nav iespējams Apbūves tiesīgajam elektroniski nosūtīt rēķinu, Apbūves tiesības piešķirējs ir tiesīgs izrakstīt un nosūtīt rēķinu arī papīra formātā. Tādā gadījumā Apbūves tiesīgais veic apmaksu rēķinā norādītajā termiņā.
- 3.19. Apbūves tiesīgais apņemas nekavējoties rakstiski informēt Apbūves tiesības piešķirēju par e-pasta adreses vai kontaktpersonas maiņu. Gadījumā, ja Apbūves tiesīgais nav paziņojis par e-pasta adreses maiņu, tad rēķini, kas nosūtīti uz Apbūves tiesīgā iepriekš norādīto e-pasta adresi, uzskatāmi par saņemtiem.
- 3.20. Visus izdevumus, kas saistīti ar Apbūves tiesības nostiprināšanu un Būves ierakstīšanu Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā, tai skaitā zemesgrāmatu kancelejas nodevas un notāra izdevumus, sedz Apbūves tiesīgais.
- 3.21. Apbūves tiesīgajam nav jāmaksā maksa par Apbūves tiesību, un avansā samaksātie maksājumi ir atmaksājami gadījumos, ja Zemes vienība vai tās daļa ir palikusi nelietoama tādu notikumu rezultātā, kuriem Apbūves tiesīgais nav devis iemeslu un kuri nav notikuši viņa vainas dēļ, pie kuriem pieder gadījumi:
- 3.21.1. kad Apbūves tiesīgais nepārvaramas varas dēļ zaudē iespēju Zemes vienību vai tā daļu lietot;
- 3.21.2. kad ir ierobežota Zemes vienības vai tās daļas lietošana.

4. Zemes vienības izmantošana

- 4.1. Zemes vienība tiek nodota Apbūves tiesīgajam tādā stāvoklī, kādā tā ir dienā, kad Apbūves tiesības piešķirējs to nodod Apbūves tiesīgajam, par ko Līdzēji paraksta nodošanas – pieņemšanas aktu.
- 4.2. Apbūves tiesības spēkā esamības laikā Apbūves tiesīgajam ir pienākums kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par apbūvei nodoto Zemes gabalu un atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām.
- 4.3. Apbūves tiesīgajam ir pienākums celt un lietot Būvi Zemes vienībā, ievērojot Līguma 2.punktā noteiktos nosacījumus un ierobežojumus, kā arī ievērojot būvniecības un citu normatīvo aktu prasības.
- 4.4. Apbūves tiesīgajam ir pienākums visu Līguma laiku uzturēt Zemes vienību tādā kārtībā, kādu nosaka normatīvie akti, t.sk., Ventpils pašvaldības saistošie noteikumi. Visus izdevumus Līguma laikā par ceļu, kanalizācijas sistēmu, elektrolīniju, sakaru līniju, apgaismes ķermeņu un citu komunikāciju ierīkošanu un uzturēšanu kārtībā Zemes gabalā sedz Apbūves tiesīgais.
- 4.5. Kabeļi, caurules, cauruļvadi, komunikācijas un cits tehnoloģiskais aprīkojums, kas pieder trešajai pusei (arī Ventpils pašvaldībai, tās kapitālsabiedrībām vai iestādēm), nav šī Līguma objekts. Apbūves tiesīgais savu darbību virs iepriekš minētajiem aprīkojumiem un to aizsardzības zonā, kā arī ar pašiem aprīkojumiem tiesīgs veikt tikai pēc tam, kad attiecīgie pasākumi saskaņoti normatīvajos aktos paredzētā kārtībā ar aprīkojumu īpašnieku un attiecīgajiem valsts un pašvaldības dienestiem.
- 4.6. Apbūves tiesības piešķirējs neuzņemas atbildību par bojājumiem un zaudējumiem, kuri ir radušies 4.5. punktā minēto aprīkojumu defektu rezultātā.
- 4.7. Apbūves tiesīgais uzņemas atbildību par bojājumiem un zaudējumiem, kas ir radušies 4.5. punktā minētajam aprīkojumam vai tā īpašniekam Zemes gabala izmantošanas rezultātā.
- 4.8. Apbūves tiesīgais atļauj pieeju pie 4.5. punktā minētā īpašuma tā īpašniekam vai lietotājam ekspluatācijas un remontdarbu veikšanai. Šādi darbi iepriekš jāsaņēma ar Apbūves tiesīgo un Apbūves tiesības piešķirēju. Apbūves tiesīgais visā Līguma termiņā atļauj nepieciešamības

gadījumā nekavējoši piekļūt 4.5. punktā minētajiem aprīkojumiem speciālajiem avārijas dienestiem, policijai, ugunsdzēsējiem un to rīcībā esošajam transportam.

- 4.9. Apbūves tiesības piešķirējs neuzņemas atbildību par jebkāda veida bojājumiem vai zaudējumiem, kas varētu rasties no priekšmetiem Zemes vienībā un substancēm, kas atrodas uz tās, tajā vai tā apkārtnē, Zemes vienības stāvokļa izmaiņām.
- 4.10. Apbūves tiesīgajam savas darbības mērķiem ir tiesības uzstādīt un uzturēt Zemes vienībā tehnoloģiskās iekārtas un inženierbūves. To skaits, īpašības un novietojums jāaskaņo ar Apbūves tiesību piešķirēju. Objekti, kas ir nolietojušies un netiek vairs izmantoti, ir nojaukami uz Apbūves tiesīgā rēķina.
- 4.11. Zemes vienības izmantošanas laikā Apbūves tiesīgajam ir jāievēro Ventspils pašvaldības un attiecīgi pilnvarotu valsts institūciju noteikumi un prasības:
- vispārējās drošības uzturēšanai (it īpaši tas attiecas uz ugunsdrošību);
 - lai izvairītos no traucējumiem, briesmām bojājumiem, cilvēku ievainošanas;
 - lai izvairītos no vides piesārņošanas;
 - citi attiecīgi norādījumi.
- Noteikumi īpaši jāievēro attiecībā uz konstrukciju un instalāciju maiņu, kas būtu nepieciešama Apbūves tiesīgā darbības veikšanai.
- 4.12. Ja Apbūves tiesīgais kādu no izvirzītajiem noteikumiem uzskata par nepamatotu un nav panāka savstarpējā vienošanās arī ar pieaicināto ekspertu starpniecību, tas ir tiesīgs vērsties tiesā. Apbūves tiesīgais ir atbildīgs par sekām, kādas var rasties par noteikumu neievērošanu arī tad, ja noteikumi netiek pildīti līdz to izskatīšanai tiesā.
- 4.13. Apbūves tiesīgais saskaņā ar Ugunsdrošības un ugunsdzēsības likuma 9.panta pirmo daļu, Ministru kabineta 2016.gada 19.aprīļa noteikumiem Nr. 238 "Ugunsdrošības noteikumi" un citiem saistošajiem normatīvajiem aktiem ir atbildīgs par ugunsdrošību Zemes vienībā.
- 4.14. Ja Apbūves tiesīgā darbība ir licencējama, Apbūves tiesīgajam jānodod Apbūves tiesības piešķirēja rīcībā licenču kopijas.
- 4.15. Ja, veicot darbību Zemes vienībā, ir vajadzīgas vides aizsardzības institūciju un citas atļaujas, tad šādiem darbiem ir jāsaņem arī Apbūves tiesības piešķirēja saskaņojums.
- 4.16. Apbūves tiesīgajam ir jānodrošina pilnvaroto valsts un pašvaldību institūciju darbiniekiem (t.sk. policijai, muitai, robežsargiem) un Zemes vienībā esošā aprīkojuma īpašniekiem pieeja Zemes vienībai un konstrukcijām, arī remonta veikšanai.
- 4.17. Ja Zemes vienības izmantošanas rezultātā Ventspils pašvaldībai vai trešās puses īpašumam Zemes vienībā vai tās apkārtnē ir izdarīti bojājumi vai zaudējumi, tad tie jāizlabo vai jāsedz Apbūves tiesīgajam.
- 4.18. Zemes vienībā var būt tikai tādi uzraksti, reklāmas, paziņojumi, kas attiecas uz Apbūves tiesīgā darbības veidu vai arī tādi, kurus nosaka attiecīgi pilnvarotas valsts un pašvaldības institūcijas. Jebkura informācija tiek uzstādīta vai novākta uz Apbūves tiesīgā rēķina.
- 4.19. Ja kādi priekšmeti, šķidrumi vai materiāli atrodas Zemes vienībā, kuri nepieder pie Zemes vienības un ir cēlušies no Apbūves tiesīgā darbības un traucē izpildīt Līguma prasības, tad Apbūves tiesīgajam tie ir jānovāc uz sava rēķina, ja vien tas nepierāda, ka priekšmetiem, šķidrumiem vai materiāliem ir cita izcelsme. Turklāt Apbūves tiesīgajam ir jākompensē visi zaudējumi, kuri var rasties trešās puses prasību rezultātā sakarā ar iepriekš minēto priekšmetu, šķidrumu vai materiālu klātbūtni, ja Apbūves tiesīgais nepierāda, ka šo priekšmetu, šķidrumu vai materiālu izcelsme nav saistīta ar Zemes vienību.
- 4.20. Apbūves tiesīgajam jāatļauj iepriekš saskaņotā laikā darbi, kurus veic Ventspils pašvaldības dienesti un jāpilda norādījumi, kas ir nepieciešami Zemes vienības saglabāšanai un, ja nepieciešams, tās atjaunošanai, un jārada šādu darbību veicinoši apstākļi. Apbūves tiesīgajam jāveic tādi pasākumi, kādi pēc Ventspils pašvaldības ieskatiem būtu nepieciešami. Apbūves tiesīgajam uz sava rēķina jāveic tādi darbi, kas, konsultējoties ar Apbūves tiesības piešķirēju, varētu būt nepieciešami, lai izvairītos no bojājumiem Zemes vienības izmantošanā. Ja tomēr šādi bojājumi rodas Ventspils pašvaldībai vai trešajai pusei, tad tie attiecināmi uz Apbūves tiesīgo, ja vien tas nepierāda, ka Ventspils pašvaldība rupji kļūdījusies vai rīkojusies nevīžīgi.
- 4.21. Apbūves tiesīgais ir veicis vispārējās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu, kas nodrošina viņa kā apdrošinātā Apbūves tiesīgā atbildību pret Apbūves tiesības piešķirēju un trešajām personām.

5. Speciālo Apbūves tiesības noteikumu izpildes garantija

- 5.1. Ja Apbūves tiesīgā darbību vai bezdarbības rezultātā nav sasniegti Līguma 2.1. un 2.2. punktā minētie Projekta² un Centrālā finanšu un līgumu aģentūra (turpmāk – Aģentūra) ir lēmusi par Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma (turpmāk – AF) finansējuma atgūšanu pilnā apmērā vai par AF finansējuma atmaksu proporcionāli Projektā plānoto Līguma 2.1. un 2.2. punktā minēto mērķu nesasniegtajam apjomam³, Apbūves tiesīgais kompensē Ventspils pašvaldībai Aģentūras aprēķināto AF atmaksājamo finansēju tādā apmērā, kādā tas radies Apbūves tiesīgā vainas dēļ.
- 5.2. Lai garantētu Līguma 2.2.punktā minēto Projekta rādītāju sasniegšanu un Līguma 5.1. punktā noteikto Ventspils pašvaldības AF atmaksājamā finansējuma kompensācijas pienākumu, Apbūves tiesīgais, parakstot šo Līgumu, iesniedz Apbūves tiesības piešķirējam bankas vai apdrošināšanas sabiedrības garantiju par summu 3 450 000 EUR (trīs miljoni četri simti piecdesmit tūkstoši *euro*) (turpmāk – Garantija). Garantija ir spēkā līdz pilnīgai Projekta saistību izpildei. Garantijai jābūt beznosacījumu, pirmā pieprasījuma, no Apbūves tiesīgā puses neatsaucamai.
- 5.3. Garantijas iesniegšanas termiņš var tikt pagarināts, Līdzējiem vienojoties, ja Apbūves tiesīgais ir iesniedzis Apbūves tiesību piešķirējam bankas vai apdrošināšanas sabiedrības apliecinājumu, ka Garantija tiks izsniegta, bet termiņa pagarinājums saistīts ar bankas vai apdrošināšanas sabiedrības iekšējām procedūrām.
- 5.4. Kad Apbūves tiesīgais ir sasniedzis Līguma 2.1. un 2.2. punktā noteiktos rādītājus, tas informē Apbūves tiesības piešķirēju, iesniedzot rādītāju izpildes apliecinājošus dokumentus.
- 5.5. Apbūves tiesīgais apņemas pēc Apbūves tiesības piešķirēja pieprasījuma sniegt informāciju par saviem darbības rādītājiem, kuri nepieciešami Projekta atskaitēm.
- 5.6. Apbūves tiesīgais nodrošina Projekta uzraudzības institūcijām piekļušanu Zemes vienībai un Būvei pārbaužu veikšanai.
- 5.7. Pēc pārbaužu rezultātiem Apbūves tiesību piešķirējs nosūta Apbūves tiesīgajam atbilstošu paziņojumu. Gadījumā, ja ir uzrādīti Projekta pārkāpumi, Līdzēji vienojas par saprātīgu termiņu šo pārkāpumu novēršanai, kas nevar būt garāks par 12 mēnešiem.
- 5.8. Apbūves tiesīgajam ir saistoši Projekta kontrolējošo institūciju noteiktie termiņi, kā arī Projekta prasības.
- 5.9. Apbūves tiesības piešķirējs neuzņemas atbildību par to, ja Apbūves tiesīgais Apbūves tiesības objektā savu Investīciju plānu nerealizē vispār vai realizē neatbilstoši projektā noteiktajam. Šajā sakarā Apbūves tiesīgais uzņemas risku par visiem iespējamajiem zaudējumiem, to skaitā, atlīdzina Ventspils pašvaldības zaudējumus, un nesāņem no Apbūves tiesības piešķirēja nekādu izdevumu atlīdzību par jebkuriem ieguldījumiem, kas saistīti ar Apbūves tiesības objektu.

6. Līguma izbeigšana

- 6.1. Apbūves tiesības piešķirējam ir tiesības, rakstiski informējot Apbūves tiesīgo sešus mēnešus iepriekš, prasīt Apbūves tiesības izbeigšanu pirms Apbūves tiesības termiņa beigām, neatlīdzinot Apbūves tiesīgajam zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Zemes vienība nepieciešama sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.
- 6.2. Apbūves tiesīgajam ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu, iesniedzot Apbūves tiesības piešķirējam rakstveida paziņojumu vismaz 6 (sešus) mēnešus iepriekš un atlīdzinot visus zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu un Līguma saistību izpildi.
- 6.3. Līdzējiem ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu un Apbūves tiesība izbeidzas, iesniedzot rakstveida paziņojumu 1 (vienu) mēnesi iepriekš, neatlīdzinot Apbūves tiesīgā zaudējumus, kas saistīti ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu,
 - 6.3.1. ja Apbūves tiesīgais 1 (viena) mēneša laikā pēc Apbūves tiesības līguma noslēgšanas Apbūves tiesību nav ierakstījis zemesgrāmatā;

² MK noteikumi Nr. 543, 37.3. apakšpunkts.

³ MK noteikumi Nr. 543, 18.8. apakšpunkts.

- 6.3.2. ja 2 (divu) mēnešu laikā pēc Apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā Apbūves tiesīgais nav saņēmis elektroenerģijas sistēmas operatora tehniskās prasības (turpmāk – Tehniskie noteikumi) sistēmas pieslēguma izveidošanai. Termins var tikt pagarināts, ja to norādījis sistēmas operators normatīvajos aktos noteiktā kārtībā.
- 6.4. Apbūves tiesības piešķirējam, izvērtējot lietderības apsvērumus, ir tiesības prasīt Apbūves tiesības pārdošanu piespiestā izsolē vai prasīt Apbūves tiesības izbeigšanu pirms Apbūves tiesības termiņa beigām, rakstiski paziņojot par to Apbūves tiesīgajam 2 (divus) mēnešus iepriekš, kā arī Apbūves tiesīgajam ir zaudējumu atlīdzināšanas pienākums,
- 6.4.1. ja Apbūves tiesīgais būtiski pārkāpj Līgumā paredzētos Apbūves tiesības piešķiršanai paredzētos ierobežojumus apbūvei vai pasliktina Zemes vienības stāvokli un Apbūves tiesīgais nav novērsis Līdzēju saskaņotos termiņos vai valsts un pašvaldību atbildīgo dienestu noteiktos termiņos pārbaudēs fiksētos pārkāpumus;
- 6.4.2. ja Apbūves tiesīgajam ir bijuši vismaz trīs Līgumā noteikto maksājumu (t.sk., nekustamā īpašuma nodoklis un citi ar Līgumu saistītie maksājumi) termiņu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu apbūves tiesības maksas aprēķina periodu;
- 6.4.3. ja Apbūves tiesīgais neveic Līguma 4.21. punktā noteikto civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
- 6.4.4. ja Apbūves tiesīgais pārkāpis Līguma 1.5. punktā noteiktos atsavināšanas, apgrūtināšanas vai apakšnomas nosacījumus;
- 6.4.5. ja Zemes vienība netiek izmantota vai tiek izmantota neapmierinoši pretēji Līgumā paredzētajam mērķim ilgāk par vienu gadu pēc kārtas.
- 6.5. Ja Apbūves tiesības piešķirējam rodas pamatotas šaubas (to skaitā, Līguma 6.4., 6.5.2., 6.5.5. punktā norādītie gadījumi) par Apbūves tiesīgā spēju izpildīt Līguma 2.1. – 2.3. punktus norādīto, Apbūves tiesības piešķirējam ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu, par to rakstveidā brīdinot Apbūves tiesīgo 2 (divus) mēnešus iepriekš un norādot termiņu, līdz kuram Apbūves tiesīgais var iesniegt pierādījumus, kas apliecina viņa spēju izpildīt Līguma 2.1. – 2.3. punktus noteiktās prasības. Ja Apbūves tiesīgais norādītajā termiņā nav iesniedzis šādus pierādījumus vai arī, ja Apbūves tiesības piešķirējs tos nav atzinis par pietiekamiem, Līgums uzskatāms par izbeigtu un Apbūves tiesība izbeidzas brīdinājumā norādītajā datumā, kā arī Apbūves tiesīgajam ir zaudējumu atlīdzināšanas pienākums, to skaitā, Līguma 5.1. punktā minēto zaudējumu atlīdzināšanas pienākums.
- 6.6. Līguma izbeigšanas vietā Apbūves tiesības piešķirējs var par katru Līguma noteikuma nepildīšanu, izņemot Līguma 2.1. un 2.3. punktus, 6.5.2. apakšpunktā, minētos noteikumus, uzlikt līgumsodu 10% apmērā no pēdējā gadā noteiktās Maksas par apbūves tiesību. Nosakot līgumsodu, Apbūves tiesības piešķirējs ņems vērā pārkāpuma ilgumu un svarīgumu, rīkojoties saprātīgā un pienācīgā veidā. Šā noteikuma piemērošana neietekmē Apbūves tiesības piešķirēja tiesības vērsties tiesā pēc zaudējumu kompensācijas, kas tai ir radušies Līguma noteikumu nepildīšanas rezultātā, tajā skaitā saņemt Līguma 5.1. punktā noteikto kompensāciju.
- 6.7. Ja kādam no Apbūves tiesīgā dalībniekam, valdes, padomes loceklim vai citai Apbūves tiesīgā pārstāvētiesīgai amatpersonai vai saistītai juridiskai vai fiziskai personai, kura ir pilnvarota pārstāvēt Apbūves tiesīgo darbībās, kas saistītas ar Apbūves tiesības piešķiršanu, tiek noteiktas starptautiskas vai nacionālās sankcijas atbilstoši Starptautisko un Latvijas Republikas nacionālo sankciju likumam, un šīs noteiktās sankcijas ietekmē Līguma izpildi vai tiešā veidā būtiski ierobežo Apbūves tiesīgā komercdarbību (t.i., ciktāl Apbūves tiesīgā ar šīm sankcijām tiktu aizliegts vai tas tiktu ierobežots slēgt darījumus vai veikt kādu rīcību, vai kā citādi īstenot tiesības un izpildīt pienākumus vai saistības), Līgums tiek izbeigts ar Apbūves tiesības piešķirēja motivētu uzteikumu Apbūves tiesīgā, norādot, pamatojoties uz kādu noteikto sankciju un ar kādu datumu Līgums tiek izbeigts. Šādā gadījumā Apbūves tiesīgais kompensē Apbūves tiesību piešķirējam visus zaudējumus.
- 6.8. Apbūves tiesīgais visā Līguma darbības laikā nodrošina, ka tā darbība atbilst visu tam saistošo normatīvo aktu prasībām, t.sk., bet neaprobežojoties, krāpniecības, korupcijas, sankciju (Starptautisko un Latvijas Republikas nacionālo sankciju likuma izpratnē vai sankcijas, kuras noteikusi būtiskas finanšu un kapitāla tirgus intereses ietekmējoša Eiropas Savienības vai Ziemeļatlantijas līguma organizācijas dalībvalsts) un noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas jomā.

- 6.9. Apbūves tiesīgais apņemas nekavējoties informēt Apbūves tiesības piešķirēju par jebkādam izmaiņām tā pārvaldības struktūrā – patiesā labuma guvēji, dalībnieki, valdes locekļi, padomes locekļi, kapitālsabiedrību pārstāvēttiesīgas amatpersonas.
- 6.10. Apbūves tiesības piešķirējs var izbeigt Līgumu, ja Apbūves tiesīgais tiek atzīts par maksātnespējīgu, aptur darbību vai tam ir uzsākts likvidācijas process.

7. Darbības pēc Līguma izbeigšanas

- 7.1. Pēc Līguma izbeigšanās Apbūves tiesīgajam ir pienākums atbrīvot Zemes vienību no Būves, izņemot gadījumu, ja Apbūves tiesības piešķirējs ir devis rakstisku piekrišanu Būves nenojaukšanai.
- 7.2. Ja Apbūves tiesību piešķirējs ir devis rakstisku piekrišanu nenojaukt Būvi, tad tā pāriet Zemes vienības īpašnieka īpašumā bez atlīdzības.
- 7.3. Ja Apbūves tiesības piešķirējs nav piekritis Būves nenojaukšanai, tad laužot Līgumu vai beidzoties tā termiņam, Apbūves tiesīgajam 6 (sešu) mēnešu laikā jāatbrīvo Zemes vienība no visa, ko tas vai tā priekšgājējs ir uzbūvējis vai novietojis tajā tādā mērā, kādā tas ir tiesīgs rīkoties ar šo īpašumu, un kādā tiesības uz šo īpašumu nepāriet Zemes vienības īpašniekam. Zemes vienības stāvoklim jābūt pienācīgā līmenī tādā mērā, kādā par to ir atbildīgs Apbūves tiesīgais.
- 7.4. Ja Apbūves tiesīgajam bija jāatbrīvo Zemes vienība no Būves, bet tas to nav veicis, tad Apbūves tiesīgajam ir pienākums atlīdzināt Apbūves tiesības piešķirējam visus izdevumus, kas saistīti ar Zemes vienības atbrīvošanu no Būves.
- 7.5. Apbūves tiesīgais maksā Maksu par apbūves tiesību un citus Līgumā paredzētos maksājumus par periodu no Līguma darbības termiņa beigām un līdz faktiskai Zemes vienības teritorijas atbrīvošanai.
- 7.6. Apbūves tiesīgajam ir pienākums pēc Apbūves tiesības izbeigšanās atlīdzināt visus zaudējumus, kurus Apbūves tiesīgais nodarījis Apbūves tiesības piešķirējam, lietojot Zemes vienību.
- 7.7. Gadījumos, kad Līgums zaudējis spēku un attiecīgi zemesgrāmatā jādzēš ieraksts par apbūves tiesību, tad Apbūves tiesīgajam ir pienākums ne vēlāk kā 2 (divu) nedēļu laikā pēc tam, kad Līgums zaudējis spēku, iesniegt Apbūves tiesības piešķirējam no Apbūves tiesīgā puses parakstītu nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatai par Apbūves tiesības dzēšanu.

8. Citi nosacījumi

- 8.1. Apbūves tiesīgajam ir pienākums līdz 2024. gada 31.decembrim izbūvēt drenāžas tīklus saskaņā ar Līguma 2. pielikumu “Publiskā infrastruktūra Ventspils industriālā parka attīstībai, Drenāžas tīkli”, kas ietver šādus veicamos darbus – grāvju gultņu rakšana, grāvju nostiprinājuma izbūve, caurteku izbūve, elektrokabeļu aizsardzība atbilstoši projektētāja izstrādātajiem Drenāžas tīklu darbu apjomiem (tāmei) (turpmāk – Drenāžas tīklu izbūve).
- 8.2. Apbūves tiesīgajam ir jāatlīdzina Apbūves tiesības piešķirējam visi prasījumi, kuri varētu tikt izvirzīti pret Apbūves tiesības piešķirēju, ja Apbūves tiesīgais nepilda norādījumus, kurus var dot pilnvarotas vietējās pašvaldības un valsts pārvaldes institūcijas.
- 8.3. Apbūves tiesīgais ir atbildīgs pret trešajām pusēm par visiem zaudējumiem, bojājumiem un interesēm, kas radušies Zemes vienības izmantošanas rezultātā, tādēļ, ka tas nav pildījis savus pienākumus Zemes vienības uzturēšanai labā kārtībā.
- 8.4. Līdzēji tiek atbrīvoti no atbildības par Līguma saistību neizpildīšanu vai pienācīgu nepildīšanu, kā arī par nodarītā zaudējuma atlīdzināšanu, ja tas ir neatkarīgi no viņu gribas un darbības radušos apstākļu rezultāts, kurus Līdzēji nevarēja ne paredzēt, ne novērst, t.i., iestāties “Force majeure” (neparedzēti apstākļi, kurus ne Apbūves tiesības piešķirējs, ne Apbūves tiesīgais nevarēja ne paredzēt, ne novērst). Līdzēji nekavējoši informē viena otru par norādīto apstākļu rašanos, kā arī veic no savas puses visus iespējamus pasākumus, lai Līgums tiktu izpildīts un iespējamie zaudējumi novērsti.
- 8.5. Līdzēju kontaktpersonas šī Līguma saistību izpildē ir:
- 8.5.1. Apbūves tiesības piešķirējam: Ventspils pašvaldības iestāde “Ventspils osta”, juridiskā adrese Ostas iela 23, Ventspils, tālrunis 63624323, e-pasts: ventspils.osta@ventspils.lv, vadītāja vietnieks Juris Tovstulaks, tālrunis 36324323, e-pasts: juris.tovstulaks_vo@ventspils.lv.

8.5.2. Apbūves tiesīgajam: _____

Līdzēji apņemas nekavējoties rakstiski informēt otru Līdzēju par kontaktpersonas vai kontaktinformācijas maiņu.

8.6. Šī Līguma nosacījumi var tikt mainīti Līdzējiem rakstveidā vienojoties. Pēc vienošanās parakstīšanas tā kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

8.7. Ja Līguma darbības gaitā tiek izdarītas izmaiņas normatīvajos aktos, Līgums jāizmaina atbilstoši prasībām, kuras nosaka spēkā stājušies normatīvie akti.

8.8. Jautājumus, kurus Līdzēji nav atrunājuši šajā Līgumā, Līdzēji risina Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

8.9. Visus strīdus, kas radīsies starp Līdzējiem Līguma darbības gaitā, tie centīsies atrisināt sarunu ceļā. Strīdu noregulēšanai sarunu ceļā Līdzēji, savstarpēji vienojoties, ir tiesīgi pieaicināt neatkarīgos ekspertus. Izdevumus par ekspertu pieaicināšanu Līdzēji sedz vienādās daļās.

8.10. Strīdus, kurus Līdzēji nevar atrisināt sarunu ceļā, tie risina Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

8.11. Šis Līgums ir saistošs Līdzēju tiesību, pienākumu un saistību pārņēmējiem.

8.12. Līgumam ir šādi pielikumi:

8.12.1. Apbūves tiesības teritorijas plāns (1. pielikums);

8.12.2. Publiskā infrastruktūra Ventpils industriālā parka attīstībai, Drenāžas tīkli (2. pielikums).

8.13. Līgums parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu. Līguma parakstīšanas datums ir pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta un tā laika zīmoga datums.

9. Līdzēju rekvizīti

Apbūves tiesības piešķirējs:

Ventpils valstspilsētas pašvaldības iestāde "Ventpils osta"

vienotais reģistrācijas numurs 40900035086

juridiskā adrese:

Ostas iela 23, Ventpils, LV-3601

tālr.: 63624323,

e-pasts: ventspils.osta@ventspils.lv

norēķinu konts: LV94RIKO0002930319234,

banka: Luminor Bank AS, Latvijas filiāle

kods: RIKOLV2X

Apbūves tiesīgais:

(I. Sarmulis)

(_____)