

Nekustamā īpašuma pirkuma līgums Nr. SNP - GTAP – P/NI/___-26

Smiltene

Līguma parakstīšanas datums ir
pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta
un tā laika zīmoga pievienošanas datums

Smiltenes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90009067337, juridiskā adrese: Dārza iela 3, Smiltene, Smiltenes nov., LV-4729, turpmāk tekstā – **Pārdevējs**, kuras vārdā saskaņā ar Smiltenes novada domes 2023.gada 28.jūnija saistošajiem noteikumiem Nr.14/23 “Smiltenes novada pašvaldības nolikums” rīkojas _____, no vienas puses,
un

_____, _____ (personas kods vai reģistrācijas numurs), adrese: _____, kuras vārdā saskaņā ar _____ rīkojas tās _____, turpmāk tekstā – **Pircējs**, no otras puses, abi kopā un katrs atsevišķi turpmāk saukti – Puse vai Puses, pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10.panta pirmās daļas 16.punktu, 73.panta 4.punktu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3.panta pirmās daļas 1.punktu, Smiltenes novada pašvaldības domes 2026.gada _____.lēmumu Nr. _____ (protokols Nr.____, _____.š.) “Par nekustamā īpašuma “Gaujienas Jaunā pils”, Gaujienā, Gaujienas pagastā, _____ izsludināšanu”, Smiltenes novada pašvaldības domes priekšsēdētāja 20____.gada _____.rīkojumu Nr. _____ “_____”, turpmāk tekstā – Rīkojums, noslēdz šādu nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, turpmāk tekstā – Līgums:

1. Līguma priekšmets

- 1.1. **Pārdevējs** pārdod un nodod **Pircējam** īpašumā, bet **Pircējs** pērk un pieņem no **Pārdevēja** savā īpašumā, lietojumā un valdījumā šādu nekustamo īpašumu - **nekustamo īpašumu “Gaujienas Jaunā pils”**, Gaujienā, Gaujienas pagastā, kadastra numurs 3648 005 0339, kas sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3648 005 0328 un platību 1,6524 ha, un uz tās esošajām būvēm ar kadastra apzīmējumiem 3648 005 0201 004 (šķūnis), 3648 005 0201 005 (skola) un 3648 005 0201 007 (pagrabs), turpmāk tekstā – Nekustamais īpašums, ar visiem tā likumiskajiem piederumiem, tiesībām un pienākumiem.
- 1.2. Nekustamais īpašums reģistrēts uz **Pārdevēja** vārda Vidzemes rajona tiesas Gaujienas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000908116.
- 1.3. **Pārdevējs** apliecina, ka Nekustamais īpašums vai kāda tā atsevišķa daļa nav nevienam citam atsavināta, Nekustamais īpašums nav iekļāts, nav apgrūtināts ar parādiem un saistībām, un par to nav tiesas strīdu.
- 1.4. **Pircējs** pērk Nekustamo īpašumu tādā stāvoklī, kādā tas atradās Nekustamā īpašuma izsoles dienā. **Pircējs** apliecina, ka tas ir iepazinies ar Nekustamā īpašuma sastāvu un stāvokli, kā arī Nekustamo īpašumu raksturojošiem dokumentiem. **Pircējam** ir zināmas Nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošās zemes vienības robežas dabā.
- 1.5. **Pircējs** iegūst valdījuma tiesības uz Nekustamo īpašumu Līguma spēkā stāšanās dienā. Visu risku par zaudējumiem, kas var rasties saistībā ar Nekustamo īpašumu trešajām personām, no Līguma spēkā stāšanās dienas, uzņemas **Pircējs**. Īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu **Pircējs** iegūst pēc savu īpašuma tiesību reģistrēšanas Zemesgrāmatā.

2. Pirkuma maksa un tās samaksas kārtība

- 2.1. Saskaņā ar Rīkojumu, Nekustamā īpašuma pirkuma maksa ir _____ EUR (_____ **euro** _____ **centi**), turpmāk – pirkuma maksa, kas sastāv no:
 - 2.1.1. nekustamā īpašuma “**Gaujienas Jaunā pils**”, Gaujienā, Gaujienas pagastā (kadastra numurs 3648 005 0339) sastāvā esošās zemes – _____ EUR (_____ **euro** un _____ **centi**)
 - 2.1.2. nekustamā īpašuma “**Gaujienas Jaunā pils**”, Gaujienā, Gaujienas pagastā (kadastra numurs 3648 005 0339) sastāvā esošās ēkām _____ EUR (_____ **euro** un _____ **centi**).
- 2.2. Puses pirkuma maksu uzskata par atbilstošu un apliecina, ka tās nākotnē necels nekādas pretenzijas otram Pusei par pirkuma maksas maiņu nesamērīgu zaudējumu dēļ.
- 2.3. Līdz Līguma parakstīšanai, **Pircējs** ir samaksājis **Pārdevējam** visu Līguma 2.1.punktā noteikto pirkuma maksu un ieskaitījis to **Pārdevēja** norēķina kontā, **Pārdevēja** pārstāvja paraksts zem šī Līguma kalpo kā pierādījums pirkuma maksas saņemšanai.

3. Pircēja un Pārdevēja tiesības un pienākumi

3.1. Pircējs apņemas un tam ir pienākums:

- 3.1.1. ievērot uz Nekustamo īpašumu attiecināmos Latvijas Republikā spēkā esošos normatīvos aktus, Smiltenes novada pašvaldības saistošos noteikumus, Smiltenes novada teritorijas attīstības plānu un Smiltenes novada apbūves noteikumus;
 - 3.1.2. ne vēlāk kā 2 (divu) mēnešu laikā, no Līguma spēkā stāšanās dienas, iesniegt zemesgrāmatā nostiprinājuma lūgumu Nekustamā īpašuma reģistrēšanai uz **Pircēja** vārda;
 - 3.1.3. segt visus izdevumus, kas saistīti ar īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu nostiprināšanu zemesgrāmatā uz **Pircēja** vārda;
 - 3.1.4. ievērot, ka jebkurai darbībai Nekustamajā īpašumā jāatbilst Smiltenes novada Teritorijas plānojumā 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;
 - 3.1.5. izpildīt visus šādus nosacījumus:
 - 3.1.5.1. **Pircējs** nodrošina sabiedrībai tiesības vismaz četras (4) reizes kalendārā mēneša ietvaros piekļūt īpašumam, lai aplūkotu Gaujienas Jauno pili no ārpuses. Katrā piekļuves reizē īpašumam jābūt pieejamam ne mazāk kā sešas (6) nepārtrauktas stundas, konkrētos laikos, par kuriem pircējs informē pašvaldību un izvieto informāciju teritorijā redzamā vietā. Publisko piekļuvi drīkst ierobežot vai pārtraukt būvdarbu vai citu ar drošību saistītu iemeslu dēļ, par to iepriekš rakstiski informējot pašvaldību. Minētās tiesības neietver pienākumu nodrošināt piekļuvi pils iekštelpām, un tās īstenojamas tādā veidā, lai netiktu nepamatoti aizskartas **Pircēja** tiesības uz privātumu un īpašuma mierīgu izmantošanu;
 - 3.1.5.2. 2 (divu) gadu laikā no dienas, kad nekustamais īpašums ierakstīts zemesgrāmatā uz **Pircēja** vārda, **Pircējam** pēc izstrādātā būvprojekta jāveic nekustamā īpašuma attīstīšana - Gaujienas Jaunās pils (kadastra apzīmējums 3648 005 0339) nogāzes stiprināšanas būvdarbi, nodrošinot, ka būvobjekts noteiktajā termiņā ir pilnībā pabeigts un nodots ekspluatācijā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā;
 - 3.1.5.3. 5 (piecu) gadu laikā no dienas, kad nekustamais īpašums ierakstīts zemesgrāmatā uz **Pircēja** vārda, **Pircējam** jāveic nekustamā īpašuma attīstīšana - Gaujienas Jaunās pils (kadastra apzīmējums 3648 005 0339) ēkas fasādes atjaunošanas būvdarbi tādā apjomā, lai ēkas fasāde būtu pilnībā atjaunota un attiecīgā būvniecības ieceres daļa nodota ekspluatācijā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā;
 - 3.1.5.4. 5 (piecu) gadu laikā no dienas, kad īpašums ierakstīts zemesgrāmatā uz **Pircēja** vārda, pircējam īpašuma attīstīšanā jāiegulda vismaz 1 000 000 EUR (viens miljons eiro un 00 centi), kas **Pircējam** ir jāpierāda ar atbilstoši normatīvajiem aktiem noformētiem dokumentiem;
 - 3.1.5.5. 2 (divu) gadu laikā no dienas, kad nekustamais īpašums ierakstīts zemesgrāmatā uz **Pircēja** vārda, nodrošināt nekustamā īpašuma – Gaujienas Jaunās pils – arhitektoniski mākslinieciskās izpētes (AMI) veikšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām kultūras pieminekļu aizsardzības jomā. Pēc AMI pabeigšanas **Pircējam** viena mēneša laikā jāiesniedz Smiltenes novada pašvaldībai AMI izstrādi apliecināšie dokumenti;
 - 3.1.5.6. 3.1.5.2.-3.1.5.5. punktos iekļautie nosacījumi tiek ierakstīti zemesgrāmatā kā apgrūtinājums, kas ir saistošs atsavinot īpašumu tālāk;
- 3.2. Ja **Pircējs** Līguma 3.1.5. punktā noteiktajā termiņā nav izpildījis 3.1.5.2., 3.1.5.3., 3.1.5.4. un 3.1.5.5. apakšpunktos noteiktos pienākumus, tad **Pircējam** tiek aprēķināts un tam ir pienākums maksāt **Pārdevējam** līgumsodu 0,05% (nulle, komats, nulle pieci procenti) apmērā no pirkuma maksas par katru termiņa kavējuma dienu, bet ne vairāk kā 10% (desmit procenti) no pirkuma maksas. Līgumsoda samaksu **Pircējs** veic 15 (piecpadsmit) dienu laikā no atbilstoša **Pārdevēja** rēķina saņemšanas dienas.
- 3.3. Ja **Pircējs** nav izpildījis kādu no 3.1.5.2.-3.1.5.5. . apakšpunktā noteiktajiem pienākumiem, tad **Pārdevējs** var izmantot atpakaļpirkuma tiesības uz Nekustamo īpašumu. Šādā gadījumā **Pircējam** pēc **Pārdevēja** rakstiska pieprasījuma ir pienākums Nekustamo īpašumu pārdot atpakaļ **Pārdevējam** saskaņā ar noteikumiem, kas noteikti šajā Līgumā.
- 3.4. Līguma 3.3. punktā noteiktajā gadījumā **Pārdevējs** pielīgts atpakaļpirkuma tiesības uz pārdoto Nekustamo īpašumu realizē Civillikuma 2054.pantā noteiktajā kārtībā un **Pircējam** ir pienākums Nekustamo īpašumu pārdot atpakaļ **Pārdevējam** pēc **Pārdevēja** rakstiska pieprasījuma, noslēdzot starp pusēm pretēja virziena pirkuma līgumu.

- 3.5. Atpakaļpirkuma maksa par Nekustamo īpašumu, atpakaļpirkuma tiesības izmantošanas gadījumā, tiek noteikta 100 000 EUR (viens simts tūkstoši eiro un 00 centi) apmērā, ieskaitot **Pircēja** veiktos ieguldījumus Nekustamajā īpašumā, ka izdarīti līdz atpakaļpirkuma līguma noslēgšanas dienai.
- 3.6. Pusēm atpakaļpirkuma līgums jānoslēdz un nostiprinājuma līgums jaunas tiesības nostiprināšanai uz Smiltenes novada pašvaldības vārda jāparaksta ne vēlāk kā 2 (divu) mēnešu laikā no atbilstoša Pārdevēja paziņojuma par atpakaļpirkuma tiesības izmantošanu un pirkuma līguma slēgšanu. Ja 2 (divu) mēnešu laikā atpakaļpirkuma līgums netiek noslēgts un netiek parakstīts nostiprinājuma līgums jaunas tiesības nostiprināšanai uz Smiltenes novada pašvaldības vārda, **Pircējs** maksā **Pārdevējam** nokavējuma procentus 0,1% (nulle, komats, viens procents) apmērā dienā no maksas.
- 3.7. 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 likums noteicis katram īpašniekam.
- 3.8. **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.
- 3.9. **Pircēja** pienākumi Nekustamā īpašuma uzturēšanas pienākumi attīstīšanas periodā:
- 3.9.1. nodrošināt Gaujienas Jaunās pils saglabāšanu pienācīgā tehniskajā un vizuālajā stāvoklī, nepieļaujot tās bojāšanos, degradāciju, applūšanu, izsalšanu, konstrukciju bojājumus, nesankcionētu iekļūšanu, ugunsdrošības prasību pārkāpumus vai citus apstākļus, kas var radīt kaitējumu kultūras piemineklim;
 - 3.9.2. ēkas regulāru uzkopšanu un sanitāro uzturēšanu;
 - 3.9.3. teritorijas kopšanu un bīstamo elementu novēršanu;
 - 3.9.4. ēkas aizsardzību pret nesankcionētu iekļūšanu;
 - 3.9.5. inženiersistēmu minimālu uzturēšanu tādā apjomā, lai nepieļautu ēkas tehnisko degradāciju;
 - 3.9.6. aukstā periodā tādu temperatūras režīmu un ēkas uzraudzību, kas nepieļauj būtisku mitruma, sasalšanas vai citu klimatisko apstākļu radītu bojājumu rašanos ēkai.
- 3.10. Pārdevējam ir tiesības jebkurā laikā, 3 (trīs) dienas iepriekš rakstveidā informējot Pircēju, apsekot Nekustamo īpašumu un konstatēt tā uzturēšanas stāvokli.
- 3.11. Ja Pārdevējs konstatē, ka Pircējs nepilda šī Līgumā 3.9. punktā noteiktos Nekustamā īpašuma uzturēšanas pienākumus, Pārdevēja rakstveidā nosaka termiņu pārkāpumu novēršanai, kas nav īsāks par 30 (trīsdesmit) dienām. 3.2.5. Ja Pircējs noteiktajā termiņā pārkāpumus nenovērš, Pircējs maksā Pārdevējam līgumsodu:
- 3.11.1. 500 EUR (pieci simti eiro) par katru konstatēto uzturēšanas prasību pārkāpuma gadījumu;
 - 3.11.2. 100 EUR (viens simts eiro) par katru nokavēto dienu pēc Pašvaldības noteiktā termiņa beigām līdz pārkāpuma novēršanai.
- 3.12. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Pircēju no pienākuma novērst pārkāpumu un nodrošināt Nekustamā īpašuma uzturēšanu atbilstoši šī Līguma noteikumiem.
- 3.13. Būtiska vai atkārtota šā Līguma 3.1. un 3.9. punktā noteikto pienākumu neievērošana uzskatāma par būtisku Līguma pārkāpumu un var būt pamats Pārdevējam lemt par Līguma izbeigšanu šajā Līgumā un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

4. Līguma īpašie nosacījumi

- 4.9. Puses piekrīt Nekustamā īpašuma korroborācijai zemesgrāmatā un īpašuma tiesību nostiprināšanai uz **Pircēja** vārda. Vienlaicīgi **Pārdevējs** pilnvaro **Pircēju** iesniegt zemesgrāmatu nodaļā visus nepieciešamos dokumentus, veikt citas normatīvajos aktos paredzētās darbības un saņemt zemesgrāmatu apliecību uz **Pircēja** vārda.
- 4.10. Vienlaikus ar Nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā, ir izdarāma atzīme, ar kuru noteikts, ka **Pircējs** ir aprobežots ar šī Līguma 3.1.5. apakšpunktā minētiem nosacījumiem, kā arī šī Līguma 3.4. un 3.5. punktā ierakstīto atpakaļpirkuma tiesību par labu Smiltenes novada pašvaldībai.
- 4.11. Līgums ir uzskatāms arī kā **Pārdevēja** neatsaucama piekrišana **Pircēja** īpašuma tiesību reģistrēšanai zemesgrāmatā uz **Pircēja** vārda.
- 4.12. **Pircējs** apliecina, ka tam atbilstoši Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem, nav ne tiesisku, ne citu šķēršļu Nekustamā īpašuma iegūšanai īpašumā.
- 4.13. Ar Līguma spēkā stāšanās brīdi spēku zaudē visi Pušu starpā noslēgtie līgumi un vienošanās par Līguma 1.1.punktā noteikto Nekustamo īpašumu.
- 4.14. Puses vienojas, ka **Pārdevējs** neatlīdzina **Pircēja** taisītos nepieciešamos izdevumus, derīgos izdevumus un greznuma izdevumus, kas būtu veicami Nekustamā īpašumā.

5. Mantiskā atbildība

- 5.9. Atbildība par Nekustamo īpašumu par visām varbūtējām trešo personu saistībām un pretenzijām attiecībā uz to, kuru pamats radies līdz šī Līguma spēkā stāšanās, atbild **Pārdevējs**.
- 5.10. Laika posmā no Līguma spēkā stāšanās, kamēr tiek reģistrētas **Pircēja** īpašumtiesības uz Nekustamo īpašumu (pieņemts Zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmums par Līguma koroborāciju Zemesgrāmatā), **Pārdevējs** apņemas neveikt nekādas darbības, kas jebkādā veidā aizskartu **Pircēja** intereses uz Nekustamo īpašumu, kā arī apņemas nepilnvarot citas personas par Nekustamā īpašuma atsavināšanu, apgrūtināšanu, nomu vai citāda veida apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, tajā skaitā apņemas neveikt darbības, kas būtu pretrunā šajā Līgumā minētajiem apliecinājumiem
- 5.11. Gadījumā, ja Puses neizpildīs vai neievēros Līguma noteiktos termiņus, Pusei, kuras tiesības ir aizskartas vai nokavēts saistību izpildes termiņš, ir tiesības aprēķināt un pieprasīt no vainīgās Puses līgumsodu 0,1 % (nulle, komats, viens procents) apmērā no Līguma 2.1.punktā noteiktās pirkuma maksas par katru saistību izpildes kavējuma dienu, bet ne vairāk kā 10% (desmit procenti) no pirkuma maksas.

6. Līguma spēkā stāšanās un izpildes termiņš

- 6.1. Līgums stājas spēkā dienā, kad to ir parakstījušas Puses.
- 6.2. Līgums ir spēkā līdz tajā ietvertu Pušu saistību un tiesību pilnīgai izpildei.

7. Pušu atbildība

- 7.1. Puses ir savstarpēji atbildīgas par Līguma saistību neizpildīšanu vai nepienācīgu pildīšanu un atlīdzina otrai Pusei radušos zaudējumus.
- 7.2. Katra Puse attiecīgi ir atbildīga par zaudējumiem, kas nodarīti pašas vainas vai nolaidības dēļ.

8. Piemērojamais likums un strīdu izšķiršanas kārtība

- 8.1. Līgums sagatavots un tam piemērojami spēkā esošie Latvijas Republikas normatīvie akti.
- 8.2. Visi strīdi un nesaskaņas, kas rodas vai var rasties Līguma izpildes gaitā vai sakarā ar to, risināmi savstarpēju pārrunu ceļā, bet, nepanākot vienošanos 30 (trīsdesmit) dienu laikā, strīdus izskata tiesa saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

9. Citi noteikumi

- 9.1. Puses apliecina, ka tām ir saprotams Līguma saturs un nozīme, ka tās atzīst Līgumu par pareizu, un vienlaikus paziņo, ka tas slēgts labprātīgi, bez viltus un spaidiem vienai pret otru, pilnībā un vispusīgi ievērojot abu Pušu gribu un intereses.
- 9.2. Līgums ir saistošs **Pircējam** un **Pārdevējam**, kā arī visām trešajām personām, kas likumīgi pārņem viņu tiesības un pienākumus.
- 9.3. 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.
- 9.4. Visas izmaiņas un papildinājumi Līgumā var tikt izdarīti tikai rakstiski, Pusēm savstarpēji vienojoties, un tie būs Līguma neatņemama sastāvdaļa.
- 9.5. 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/.
- 9.6. Pušu savstarpējie paziņojumi veicami rakstiski, primāri izmantojot elektroniskā pasta saziņu, juridiskā spēka nodrošināšanai Puses izmanto drošu elektronisko parakstu ar laika zīmogu un sūtījumus nosūta uz Līgumā norādīto elektroniskā pasta adresi. Elektroniski nosūtīts paziņojums ir uzskatāms par saņemtu otrajā darba dienā pēc tā nosūtīšanas. Visos gadījumos, kad Līgumā paredzēta dokumentu elektroniska parakstīšana, nepieciešamības gadījumā Puses var parakstīt dokumentu papīra formā. Ja saziņai tiek izmantoti pasta sūtījumi, tad tie nosūtāmi ierakstītā sūtījumā uz šajā Līgumā norādītajām Pušu adresēm, un ir uzskatāms, ka Puse ir saņēmusi paziņojumu 7 (septītajā) dienā pēc tā izsūtīšanas.
- 9.7. Līgums sagatavots latviešu valodā uz ____ (____) lapām un parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu, kas satur laika zīmogu.

10. Pušu rekvizīti un paraksti

Pārdevējs

Pircējs

Smiltenes novada pašvaldība
Reģistrācijas Nr. 90009067337
Adrese: Dārza iela 3, Smiltene,
Smiltenes novads, LV – 4729
E-pasts: pasts@smiltenesnovads.lv
