

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PIRKUMA LĪGUMS

Nr. _____ -

Ulbrokā,
2022.gada ____.

Ropažu novada pašvaldība, reģ. Nr.90000067986, juridiskā adrese Institūta iela 1A, Ulbroka, Stopiņu pagasts, Ropažu novads, kuru pamatojoties uz Ropažu novada pašvaldības nolikumu pārstāv tās priekšsēdētāja _____, (turpmāk tekstā – Pārdevējs) no vienas puses un

_____, personas kods/reģ. Nr. _____, adrese _____, (turpmāk – Pircējs), pamatojoties uz Ropažu novada pašvaldības domes (*lēmumi*) un Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu, izsakot savu brīvu gribu, bez maldības, viltus un spaidiem noslēdz šāda satura līgumu (turpmāk tekstā – Līgums)

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

- 1.1. Pārdevējs pārdod un Pircējs pērk nekustamo īpašumu Granīta iela 13D, Rumbula, Stopiņu pagasta, Ropažu novads, kadastra numurs 8096 007 0091 (turpmāk tekstā – nekustamais īpašums).
- 1.2. Nekustamais īpašums sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8096 007 0091, platība 2,42 ha.
- 1.3. Pārdevēja īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir reģistrētas Rīgas rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļā Stopiņu novada zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000283712.
- 1.4. Nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumi, apgrūtinājumi vai servitūti uz atsavināšanas brīdi:
 - 1.4.1. atzīme- 200 m aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos - 2,42 ha;
 - 1.4.2. Uz zemes gabala atrodas neregistrētas dārza mājiņas.

2. PIRKUMA MAKSA UN SAMAKSAS KĀRTĪBA

- 2.1. Nekustamā īpašuma pirkuma maksa, saskaņā ar 2022. gada ____ izsoles rezultātiem noteikta EUR _____ (summa vārdiem).
- 2.2. Saskaņā ar pirkuma nomaksas grafiku (pielikums), kas ir neatņemama Līguma sastāvdaļa, noteikta šāda nekustamā īpašuma pirkuma maksas samaksas kārtība:
 - 2.2.1. līdz Līguma parakstīšanai Pircējs ir samaksājis Pārdevējam _____ EUR (_____eiro);
 - 2.2.2. pārējo nekustamā īpašuma pirkuma maksas daļu _____ EUR (_____eiro) Pircējs maksā Pārdevējam saskaņā ar pirkuma nomaksas grafiku;
 - 2.2.3. par nekustamā īpašuma pirkuma maksas nenomaksāto daļu Pircējs līdz nomaksas termiņa beigām maksā Pārdevējam maksu par atlikto maksājumu 6% gadā no nekustamā īpašuma pirkuma maksas nenomaksātās summas. Maksu par atlikto maksājumu Pircējs veic vienlaicīgi ar kārtējo nekustamā īpašuma pirkuma maksas maksājumu Pirkuma nomaksas grafikā norādītajos termiņos.
- 2.3. Maksa par atlikto maksājumu tiek aprēķināta no Līguma spēkā stāšanās dienas. Tās pirmais maksājums veicams vienlaikus ar pirkuma nomaksas grafikā noteikto pirmo maksājumu pēc Līguma noslēgšanas.

- 2.4. Faktiskā maksa par atlikto maksājumu tiek aprēķināta par katru dienu, ņemot vērā tajā dienā esošo faktiski nesamaksāto nekustamā īpašuma pirkuma maksas daļu, to reizinot ar dienas procentu likmi, kas tiek aprēķināta gada procentu likmi (6% gadā) dalot ar 365 dienām. Kopējo summu par atlikto maksājumu maksājuma veikšanas dienā veido katru dienu aprēķinātas maksas par atlikto maksājumu kopsumma.
- 2.5. Pircējam ir tiesības samaksāt visu nekustamā īpašuma pirkuma maksu vai kādu tās daļu pirms pirkuma nomaksas grafikā noteiktā termiņa. Pārdevējs veic maksas par atlikto maksājumu pārrēķinu saskaņā ar Pircēja faktiski veiktajiem maksājumiem. Ja Pircējs samaksā visu nekustamā īpašuma pirkuma maksu divu nedēļu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas, maksa par atlikto maksājumu nav jāmaksā.
- 2.6. Par Līgumā noteikto maksājumu kavējumu Pircējs maksā Pārdevējam nokavējuma procentus 0,1% apmērā no laikā nesamaksātās summas par katru nokavēto dienu.
- 2.7. Ja Pircējam ir no Līguma izrietošu maksājumu parāds, Pircēja kārtējo maksājumu vispirms ieskaita nokavējuma procentu maksājumos, tad procentu maksājumos par atlikto maksājumu, tad atlikušās nekustamā īpašuma pirkuma maksas pamatsummas maksājumā, ja spēkā esošajos tiesību aktos nav noteikta cita kārtība.
- 2.8. Maksājums tiek uzskatīts par veiktu dienā, kad naudas līdzekļi saņemti Pārdevēja norēķinu kontā.

3. PUŠU TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 3.1. Pārdevējs garantē, ka ir nekustamā īpašuma vienīgais likumīgais īpašnieks un ir tiesīgs slēgt šo līgumu, un uzņemties tajā noteiktās saistības.
- 3.2. Pircējs iegūst valdījuma un lietošanas tiesības uz nekustamo īpašumu Līguma spēkā stāšanās dienā. Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Pircējam pāriet to nostiprinājuma brīdī zemesgrāmatā. Nostiprinājuma lūgumu īpašuma tiesību reģistrēšanai zemesgrāmatā Pārdevējs izsniedz Pircējam viena mēneša laikā pēc visu no Līguma izrietošo maksājumu samaksas.
- 3.3. Visu risku par zaudējumiem, kas saistībā ar nekustamo īpašumu var rasties trešajām personām, no Līguma spēkā stāšanās dienas uzņemas Pircējs. No tā paša brīža Pircējam par labu nāk arī visi labumi no nekustamo īpašumu, kā arī Pircējs nes visu atbildību un pilda visus pienākumus, kādus likums noteicis katram īpašniekam.
- 3.4. Pircējs līdz visu Līgumā noteikto saistību izpildei nedrīkst nekustamo īpašumu vai tā daļu atsavināt, sadalīt, ieķīlāt vai citādi apgrūtināt ar lietu tiesībām bez rakstiskas Pārdevēja piekrišanas.
- 3.5. Pircējs bez īpaša uzaicinājuma vai atgādinājuma veic maksājumus par nekustamo īpašumu Pārdevēja norēķinu kontā Līgumā noteiktajā apmērā un termiņā ar norādi „Nomaksas pirkuma līgums Nr. _____”.
- 3.6. Pircējs apņemas:
 - 3.6.1. rakstiski paziņot Pārdevējam par visu Līguma saistību izpildi;
 - 3.6.2. mēneša laikā no brīža, kad Pārdevējs izsniedzis Pircējam nostiprinājuma lūgumu, reģistrē šo līgumu un nostiprināt īpašuma tiesības uz sava vārda Zemesgrāmatā.
- 3.7. Visus izdevumus, kas saistīti ar šī Līguma noslēgšanu un īpašumtiesību nostiprināšanu Zemesgrāmatā sedz Pircējs.
- 3.8. Saskaņā ar likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 7. panta pirmās daļas 4. punktu, Pircējs ir nekustamā īpašuma nodokļa maksātājs ar nākamo mēnesi pēc tam, kad Pircējam radušās lietošanas tiesības.

- 3.9. Pārdevējs neatbild par nekustamā īpašuma nenozīmīgiem trūkumiem, kā arī par tādiem, kas ieguvējam bijuši zināmi vai, pievēršot visparastāko uzmanību, nevarētu palikt viņam apslēpti.
- 3.10. Visu risku par zaudējumiem, kurus nekustamais īpašums var radīt trešajām personām, no šā līguma spēkā stāšanās brīža (parakstīšanas) uzņemas Pircējs.

4. LĪGUMA IZBEIGŠANA

- 4.1. Pārdevējam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, vienu mēnesi iepriekš par to rakstveidā paziņojot Pircējam:
- 4.1.1. ja Līgumā noteiktajā apmērā un termiņā nav veikts pirmais maksājums saskaņā ar grafiku;
 - 4.1.2. ja divu termiņu laikā no maksāšanas termiņa iestāšanās brīža pilnā apmērā netiek veikti Līgumā noteiktie maksājumi;
 - 4.1.3. ja Pircējs pienācīgi nepilda Līgumā noteiktos pienākumus un neievēro Līgumā noteiktos termiņus;
 - 4.1.4. ja Līguma pirkuma nomaksas grafikā noteiktajā pēdējā maksājuma termiņā nav veikta pilna nekustamā īpašuma pirkuma maksas samaksa;
 - 4.1.5. ja Līguma 2.6. punktā noteikto nokavējuma procentu apmērs sasniedz Līguma 2.1. punktā noteiktās nekustamā īpašuma pirkuma maksas apmēru.
- 4.2. Ja Līgums tiek izbeigts, tad:
- 4.2.1. Pircējs nodod Pārdevējam nekustamo īpašumu līdz ar tā pieaugumiem un ienākumiem;
 - 4.2.2. Pārdevējs ir tiesīgs prasīt un Pircējam ir pienākums samaksāt:
 - 4.2.2.1. visus no Līguma izrietošus blakus prasījumus, tajā skaitā Līgumā paredzētos nokavējuma procentus u.c.;
 - 4.2.2.2. no Līguma spēkā stāšanās dienas līdz tā izbeigšanas dienai atlīdzību par Īpašuma lietošanu, kas tiek aprēķināta atbilstoši Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumos Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” noteiktajam zemes nomas maksas apmēram;
 - 4.2.2.3. līgumsodu 10% apmērā no Līguma 2.1. punktā noteiktās nekustamā īpašuma pirkuma maksas.
 - 4.2.3. no samaksātās nekustamā īpašuma pirkuma maksas daļas tiek ieturēti Līguma 4.2.2. apakšpunktā noteiktie maksājumi un atlikums samaksāts atpakaļ Pircējam. Ja veiktie maksājumi nesedz Līguma 4.2.2. apakšpunktā noteiktos maksājumus, tad Pārdevējs ir tiesīgs prasīt to samaksu un Pircējam ir pienākums tos samaksāt.

5. ATBILDĪBA

- 5.1. Puses ir pilnā mērā atbildīgas par uzņemto saistību pilnīgu izpildi Latvijas Republikas normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā.
- 5.2. Par katru šā līguma pārkāpumu vainīgā puse ir atbildīga par otram pusei radītajiem zaudējumiem.
- 5.3. Puses nav atbildīgas viena otram par Līguma vai darījuma neizpildi vai nepienācīgu izpildi, ja tai par pamatu ir bijuši nepārvaramas varas (*force majeure*) apstākļi, ja vien Puses nevienojas citādi. Ar nepārvaramas varas apstākļiem šā Līguma izpratnē saprotamas – dabas stihijas, plūdi, dabas katastrofas, kara stāvoklis valstī vai citi apstākļi, ko Puses nespēja ne paredzēt, ne arī novērst.

6. LĪGUMA GROZĪŠANA UN PAPILDINĀŠANA

- 6.1. Visi papildinājumi un grozījumi pie šā līguma, izdarāmi rakstveidā, pusēm vienojoties un tie stāties spēkā pēc tam, kad tos būs parakstījuši abas Puses vai Pušu pilnvarotie pārstāvji. Izdarītie grozījumi pievienojami Līgumam un ir tā neatņemama sastāvdaļa.
- 6.2. Pēc līguma parakstīšanas nekādas mutiskas vienošanās un norunas šā līguma izpildē nav uzskatāmas par saistošām.

7. PĀRĒJIE NOTEIKUMI

- 7.1. Pirms šā Līguma noslēgšanas par nekustamo īpašumu nav strīda un tam nav uzlikts atsavināšanas aizliegums un nav nevienam citam atsavināts, nav apgrūtināts ar parādiem un saistībām.
- 7.2. Līgums stājas spēkā ar parakstīšanas brīdi un darbojas līdz Pušu saistību pilnīgai izpildei.
- 7.3. Pircējs apliecina, ka ir iepazinies ar nekustama īpašuma faktisko stāvokli, un piekrīt to pirkt tādā stāvoklī, kāds tas ir šā līguma noslēgšanas dienā. Pārdevējs un Pircējs apliecina, ka, noslēdzot šo līgumu, labi apzinās nekustamā īpašuma vērtību, pirkuma summu un samaksas kārtību, un atsakās celt cits pret citu prasību par šā līguma atcelšanu un pirkuma – pārdevuma summas maiņu pārmērīgu zaudējumu dēļ.
- 7.4. Pārdevējs pilnvaro Pircēju veikt visas nepieciešamās darbības, lai Zemesgrāmatā reģistrētu Pircēja īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu un pārstāvētu Pārdevēju Zemesgrāmatā.
- 7.5. Attiecības, kas nav atrunātas šajā Līgumā, tiek regulētas saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
- 7.6. Domstarpības, kas rodas pusēm par šī līguma izpildi, tiek risinātas savstarpēji vienojoties, ja puses nevar vienoties – tiesā.
- 7.7. Pirkuma līgums stājas spēkā ar brīdi, kad to parakstījušas abas Puses.
- 7.8. Līgums sastādīts uz ____ lapām, 3 (trīs) oriģinālos un identiskos eksemplāros, atrodas glabāšanā pa vienam eksemplāram katrai līgumslēdzējai pusei un viens – iesniegšanai Zemesgrāmatu nodaļā. Visiem eksemplāriem ir vienāds juridisks spēks.

PUŠU REKVIZĪTI UN PARAKSTI

PĀRDEVĒJS

PIRCĒJS

Ropažu novada pašvaldība Reģ. Nr. 90000067986, Adrese: Institūta iela 1A, Ulbroka, Stopiņu pagasts, Ropažu novads, LV-2130 Banka: AS "SEB banka" Konts: LV79UNLA0033300130908 Kods: UNLALV2X _____ (vārds uzvārds)	
---	--