

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PIRKUMA LĪGUMS

Ķekavas pag., Ķekavas nov.

2018. gada \_\_\_\_.

**SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU “LATECTUS”**, kas reģistrēta LR Komercreģistrā ar reģistrācijas nr. 40103213378, turpmāk tekstā – **Pārdevējs**, kuru saskaņā ar sabiedrības statūtiem pārstāv tās valdes priekšsēdētājs Ģirts Grīnbergs un valdes loceklis Pēteris Ivanovskis, no vienas puses, un

[vārds, uzvārds vai firma], [personas kods vai vienotās reģistrācijas nr.], adrese \_\_\_\_\_, turpmāk tekstā – **Pircējs**, kuru saskaņā ar \_\_\_\_\_ pārstāv tās \_\_\_\_\_, no otras puses,

ņemot vērā, ka:

- (A) 2018. gada [●]. [●] noslēdzās Pārdevēja organizētā elektroniskā izsole platformā <http://latectus.lv/izsoles>, turpmāk tekstā – **Izsole**, kurā par uzvarētāju tika atzīts Pircējs, iegūstot tiesības noslēgt Pirkuma līgumu un nopirkt Nekustamo īpašumu par Pirkuma maksu;
- (B) Pircējs, piedaloties Izsolē, ir piekritis Izsoles noteikumiem un detalizēti ir iepazinies un izpētījis Publiskos reģistrus un visu informāciju/dokumentus, kas par Nekustamo īpašumu bija izvietoti platformā <http://latectus.lv/izsoles>;
- (C) Pircējs apzinās, ka Izsoles noteikumi, platformā <http://latectus.lv/izsoles> izvietotā informācija/dokumenti par Nekustamo īpašumu un Pirkuma līgums visi kopā veido gala vienošanos starp Pārdevēju un Pircēju par Nekustamā īpašuma pirkšanu;

turpmāk tekstā katra atsevišķi saukta – **Puse** un abas kopā – **Puses**,

izsakot savu brīvu gribu, noslēdz šāda satura līgumu, turpmāk un iepriekš tekstā - **Pirkuma līgums**:

### 1. Pirkuma līguma priekšmets, Pušu apliecinājumi un garantijas

- 1.1. Pārdevējs pārdod un nodod Pircējam īpašumā, bet Pircējs pērk un pieņem savā īpašumā nekustamo īpašumu ar adresi: **Skolas iela 35, Rīga**, kadastra numurs: **01000200009**, ierakstīts Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **5923**, turpmāk un iepriekš tekstā – **Nekustamais īpašums**.
- 1.2. Pircējs Nekustamo īpašumu nopērk tādā sastāvā un stāvoklī, kādā tas Pirkuma līguma noslēgšanas dienā atrodas dabā, ar visiem tā piederumiem, tiesībām un apgrūtinājumiem. Pircējs apliecina, ka pirms Pirkuma līguma parakstīšanas Pircējam ir bijusi iespēja pilnībā un rūpīgi veikt Nekustamā īpašuma apskati dabā. Pircējs apliecina, ka ir iepazinies ar Nekustamā īpašuma faktisko un juridisko stāvokli, Pircējam ir zināms, ka Nekustamajā īpašumā ir trūkumi un bojājumi, kas radušies Nekustamā īpašuma parastās nolietošanas rezultātā, kā arī apliecina, ka Pircējam ir zināms, ka Nekustamajā īpašumā ir trūkumi un bojājumi, kas ietekmē Nekustamā īpašuma kvalitāti, tajā skaitā, bet ne tikai tie, kas norādīti un aprakstīti Pirkuma līguma pielikumā Nr. 1 esošajā defektu aktā, turpmāk tekstā – **Defektu akts**, un Pircējam, parakstot Pirkuma līgumu, nav šajā sakarā nekādu pretenziju pret Pārdevēju.
- 1.3. Nekustamais īpašums ir Pārdevēja tiesiski iegūts īpašums, kuru tas ir tiesīgs atsavināt saskaņā ar Pirkuma līgumu. Nekustamais īpašums nav atsavināts trešajām personām. Cik

Pārdevējam zināms, Nekustamais īpašums nav nekādā citā veidā apgrūtināts, izņemot tos apgrūtinājumus, kuri Pirkuma līguma slēgšanas brīdī attiecībā uz Nekustamo īpašumu ir ierakstīti zemesgrāmatā un/vai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, turpmāk un iepriekš tekstā – **Publiskie reģistri**, un/vai kas ir norādīti Defektu aktā. Izņemot, ja pretējais izriet no Publiskajiem reģistriem un/vai Defektu akta, Nekustamais īpašums vai jebkura tā daļa nav nevienam iznomāta (izņemot 2018.gada 27.februārī starp Pārdevēju un Sabiedrību ar ierobežotu atbildību „[redacted]”, vienotais reģistrācijas numurs [redacted], noslēgtais nekustamā īpašuma nomas līgums par Nekustamā īpašuma sastāvā esošās ēkas (kadastra apzīmējums 01000200009001) un Nekustamā īpašuma sastāvā esošā zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000200009) daļas ar aptuveno platību 139 kv.m. nomu, turpmāk tekstā – **Nomas līgums Nr.1**, un 2017.gada 21.novembrī starp Pārdevēju un Sabiedrību ar ierobežotu atbildību „[redacted]”, vienotais reģistrācijas numurs [redacted], noslēgtais zemes gabala daļas (objekta) nomas līgums par Nekustamā īpašuma sastāvā esošā zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000200009) daļas nomu, turpmāk tekstā – **Nomas līgums Nr.2**), izīrēta vai nodota lietošanā uz cita pamata, uz tā neguļ nekādi Pārdevējam zināmi parādi vai nastas, nepastāv aizliegumi vai citi šķēršļi ar to rīkoties. Pārdevējam nav zināmi nekādi strīdi tiesās vai šķīrējtiesās vai jebkādas trešo personu prasības vai pretenzijas par Nekustamo īpašumu, tai skaitā strīdi, prasības vai pretenzijas, kuras ir radušās pirms Pārdevējs kļuva par Nekustamā īpašuma īpašnieku.

- 1.4. Pārdevējs apliecina un garantē Pircējam, ka Nekustamais īpašums uz Pirkuma līguma noslēgšanas brīdi un līdz tā izpildei atbilst un atbildīs šajā nodaļā aprakstītajiem faktiem un stāvoklim, kā arī līdz Pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanai uz Nekustamo īpašumu Pārdevējs Pirkuma līguma darbības laikā neradīs un nedos nevienai personai tiesības radīt jebkādas izmaiņas šajos faktos un stāvoklī, ciktāl šādas izmaiņas nav noteikti paredzētas Pirkuma līgumā.
- 1.5. Parakstot Pirkuma līgumu, Pircējs apliecina, ka viņš ir iepazinies ar Nekustamā īpašuma trūkumiem, ka tam ir zināms, ka Nekustamajā īpašumā tā ekspluatācijas laikā var atklāties slēpti defekti un/vai trūkumi, kas var pasliktināt tā tehnisko un/vai vizuālo stāvokli, kā arī apņemas nākotnē šajā sakarā neizvirzīt nekādas materiāla un/vai cita rakstura prasības un/vai pretenzijas pret Pārdevēju.
- 1.6. Parakstot Pirkuma līgumu, Pircējs piekrīt iegādāties Nekustamo īpašumu „kāds tas ir”. Ar šo Pircējs apliecina, ka ir informēts par to, ka Pārdevējs Nekustamo īpašumu ir ieguvis publiskas izsoles ceļā un nav Nekustamā īpašuma iepriekšējā īpašnieka tiesību un saistību pārņēmējs. Ciktāl šajā punktā tālāk norādītais varētu attiekties uz Nekustamo īpašumu, Pārdevējs neuzņemas atbildību par Nekustamā īpašuma trūkumiem saistībā ar bijušā Nekustamā īpašuma īpašnieka veiktajiem projektēšanas darbiem un būvdarbiem, tai skaitā veikto projektēšanas darbu, būvdarbu un pielietoto materiālu kvalitāti, pielietojamo tehnisko risinājumu un tehnoloģiju atbilstību Latvijas Republikas būvnormatīviem, izmantojamo materiālu atbilstību ražotāju prasībām, vai kuri ir radušies vēlāk kā nekvalitatīvi veiktu projektēšanas darbu, būvdarbu vai būvdarbos nepareizi pielietoto materiālu vai tehnoloģiju sekas. Pārdevējs neuzņemas atbildību arī par tādiem Nekustamā īpašuma trūkumiem, kuri ir radušies kā sekas bijušā Nekustamā īpašuma īpašnieka nekvalitatīvi veiktai Nekustamā īpašuma apsaimniekošanai un pārvaldīšanai vai kas izriet no Nekustamā īpašuma dabiskajām īpašībām (piemēram, gruntsūdeņu sastāvs). Pārdevējs neuzņemas atbildību arī par tādiem Nekustamā īpašuma trūkumiem, kuri ir radušies kā sekas Pircēja un/vai trešo personu rīcībai Nekustamā īpašumā, Nekustamā īpašuma dabīgo nolietošanos vai nejauša notikuma iestāšanos.
- 1.7. Ciktāl šajā punktā tālāk norādītais varētu attiekties uz Nekustamo īpašumu, parakstot Pirkuma līgumu, Pircējs apliecina, ka pirms Pirkuma līguma parakstīšanas viņam ir bijusi iespēja par saviem līdzekļiem pieaicināt tehniskos (būvniecības) speciālistus, lai veiktu

Nekustamā īpašuma apskati un pārbaudi dabā, un pasūtīt tehnisko slēdzienu (ekspertīzi) par Nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli un tā trūkumiem. Puses vienojas, ka visi Nekustamā īpašuma trūkumi, kas tiks konstatēti pēc Nekustamā īpašuma atsavināšanas, un kas nav tikuši ietverti Pircēja pasūtītajā tehniskajā slēdzienā un/vai Defektu aktā, vai arī, ja Pircējs šādu slēdzienu nebūs pasūtījis, tiks uzskatīti par trūkumiem, kas radušies vēlāk, t.i., pēc Nekustamā īpašuma atsavināšanas.

- 1.8. Pircējs apliecina, ka tam ir bijusi nodrošināta iespēja saņemt pilnīgu un patiesu informāciju par Nekustamo īpašumu, un Pircējs apņemas neizvirzīt pret Pārdevēju nekādas pretenzijas šajā sakarā.
- 1.9. Pircējam ir zināms, ka Nekustamā īpašuma daļa (Nekustamā īpašuma sastāvā esošā ēka (kadastra apzīmējums 01000200009001) un Nekustamā īpašuma sastāvā esošā zemesgabala (kadastra apzīmējums 01000200009) daļa ar aptuveno platību 139 kv.m.) uz Pirkuma līguma noslēgšanas brīdi ir iznomāta nomniekam Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „**[redacted]**”, vienotais reģistrācijas numurs **[redacted]**, juridiskā adrese: **[redacted]**, turpmāk tekstā – **Nomnieks Nr.1**, pamatojoties uz Pirkuma līguma 1.3.punktā norādīto Nomas līgumu Nr.1, kas ir spēkā līdz **2018.gada 1.oktobrim**. Puses vienojas Pirkuma līguma parakstīšanas dienā ar Nekustamā īpašuma daļas Nomnieku Nr.1 noslēgt Nomas līguma Nr.1 pārjaunojuma līgumu, kas stājas spēkā ar Pircēja īpašuma tiesību reģistrāciju zemesgrāmatā, pārjaunojot no Nomas līguma Nr.1 izrietošās saistības. Gadījumā, ja Nomnieks Nr.1 atsakās no pārjaunojuma līguma parakstīšanas, Pircējs pēc savu īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu reģistrācijas zemesgrāmatā apņemas no savas puses neizbeigt nomas attiecības ar Nomnieku Nr.1 un turpināt iznomāt ēku un zemesgabala daļu Nomniekam Nr.1 Nekustamajā īpašumā saskaņā ar Nomas līguma Nr.1 nosacījumiem. Gadījumā, ja Pircējs nepilda savas šajā Pirkuma līguma punktā noteiktās saistības, izbeidzot nomas attiecības ar Nomnieku Nr.1, un Nomnieks Nr.1 pieprasa Pārdevējam atlīdzināt Nomniekam Nr.1 radušos zaudējumus saistībā ar Nomas līguma Nr.1 priekšlaicīgu izbeigšanu, Pircējs apņemas pēc pirmā Pārdevēja pieprasījuma segt Pārdevējam visus ar šādām Nomnieka Nr.1 prasībām radušos zaudējumus, saskaņā ar Pārdevēja izrakstītu rēķinu.
- 1.10. Pircējam ir zināms, ka Nekustamā īpašuma daļa (Nekustamā īpašuma sastāvā esošā zemesgabala daļa, kas norādīta un norobežota ar dzeltenu līniju Nekustamā īpašuma plānā, kas pievienots Nomas līgumam Nr.2) uz Pirkuma līguma noslēgšanas brīdi ir iznomāta nomniekam Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „**[redacted]**”, vienotais reģistrācijas numurs **[redacted]**, juridiskā adrese: **[redacted]**, turpmāk tekstā – **Nomnieks Nr.2**, pamatojoties uz Pirkuma līguma 1.3.punktā norādīto Nomas līgumu Nr.2, kas ir spēkā līdz 2019. gada 3. jūlijam. Puses vienojas Pirkuma līguma parakstīšanas dienā ar Nekustamā īpašuma daļas Nomnieku Nr.2 noslēgt Nomas līguma Nr.2 pārjaunojuma līgumu, kas stājas spēkā ar Pircēja īpašuma tiesību reģistrāciju zemesgrāmatā, pārjaunojot no Nomas līguma Nr.2 izrietošās saistības. Gadījumā, ja Nomnieks Nr.2 atsakās no pārjaunojuma līguma parakstīšanas, Pircējs pēc savu īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu reģistrācijas zemesgrāmatā apņemas no savas puses neizbeigt nomas attiecības ar Nomnieku Nr.2 un turpināt iznomāt zemesgabala daļu Nomniekam Nr.2 Nekustamajā īpašumā saskaņā ar Nomas līguma Nr.2 nosacījumiem. Gadījumā, ja Pircējs nepilda savas šajā Pirkuma līguma punktā noteiktās saistības, izbeidzot nomas attiecības ar Nomnieku Nr.2, un Nomnieks Nr.2 pieprasa Pārdevējam atlīdzināt Nomniekam Nr.2 radušos zaudējumus saistībā ar Nomas līguma Nr.2 priekšlaicīgu izbeigšanu, Pircējs apņemas pēc pirmā Pārdevēja pieprasījuma segt Pārdevējam visus ar šādām Nomnieka Nr.2 prasībām radušos zaudējumus, saskaņā ar Pārdevēja izrakstītu rēķinu.
- 1.11. Pircējam ir zināms, ka Nekustamajā īpašumā atrodas Nomniekam Nr.1, Nomniekam Nr.2 un trešajām personām piederoša kustamā manta, kas netiek atsavināta ar šo Pirkuma līgumu un neietilpst Nekustamā īpašuma sastāvā un nav tā piederums. Pircējs apliecina,

ka tam šajā sakarā nav un nebūs nekādas pretenzijas vai prasības pret Pārdevēju. Pircējs apliecina, ka par Nomniekam Nr.1 un/vai Nomniekam Nr.2, un/vai trešajām personām piederošās kustamās mantas atrašanos Nekustamajā īpašumā ar Nomnieku Nr.1 un Nomnieku Nr.2 vienosies atsevišķi, neiesaistot Pārdevēju.

## 2. Pirkuma maksa

- 2.1. Nekustamā īpašuma kopējā pirkuma maksa ir [redacted] EUR ([redacted] eiro), turpmāk un iepriekš tekstā – **Pirkuma maksa**, kas ir vienīgā un galīgā atlīdzība, kuru Pircējs maksās Pārdevējam par īpašuma tiesību nodošanu uz Nekustamo īpašumu saskaņā ar Pirkuma līgumu, un tajā būs iekļauti jebkādi nodokļu maksājumi, kas Pārdevējam var tikt piemēroti sakarā ar Nekustamā īpašuma pārdošanu, un Pārdevējs apņemas tos nomaksāt patstāvīgi. Pirkuma maksa sastāv no:
  - 2.1.1. Drošības depozīta [redacted] EUR ([redacted] eiro) apmērā, turpmāk tekstā – **Drošības depozīts**, kuru Pircējs ir jau samaksājis Pārdevējam, piedaloties Izsolē;
  - 2.1.2. Atlikušās pirkuma maksas daļas [redacted] EUR ([redacted] eiro) apmērā, turpmāk tekstā – **Atlikusī pirkuma maksas daļa**, kuru Pircējs samaksās Pārdevējam saskaņā ar Pirkuma līguma 4.1. – 4.3. punktu. Atlikusī pirkuma maksas daļa ir Pirkuma maksas un Drošības depozīta starpība.
- 2.2. Puses ir novērtējušas un atzīst, ka Pirkuma līguma 2.1. punktā norādītā Pirkuma maksa ir patiesā Nekustamā īpašuma tirgus vērtība, ņemot vērā Nekustamā īpašuma stāvokli, un ar to saistītos iespējamus riskus, kas norādīti Pirkuma līguma 1.6. un 1.7. punktā, un tās atsakās celt viena pret otru prasījumus par Pirkuma līguma atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ saskaņā ar Civillikuma 2042. pantu, tomēr šī punkta noteikumi nekādā gadījumā neierobežo Pušu atbildību, kas noteikta Pirkuma līgumā.

## 3. Pirmpirkuma tiesības

- 3.1. Puses apzinās, ka uz Nekustamā īpašuma sastāvā esošā zemesgabala atrodas citai personai (SIA „MCITY 9”, reģistrācijas Nr. 40103970752), piederoša ēka ar kadastra apzīmējumu 01000200001022, kuras īpašniekam, turpmāk tekstā – **Ēkas īpašnieks**, saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 17.panta pirmo daļu ir pirmpirkuma tiesības nopirkt Nekustamo īpašumu. Saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 17. panta otro daļu, ja Ēkas īpašnieks šīs pirmpirkuma tiesības neizmanto, šādas tiesības ir Rīgas pilsētas domei, turpmāk tekstā – **Pašvaldība**. Ēkas īpašnieks un Pašvaldība turpmāk tekstā kopā saukti – **Pirmpirkuma tiesīgās personas**.
- 3.2. Pārdevējs apņemas 5 (piecu) darba dienu laikā no Pirkuma līguma parakstīšanas dienas piedāvāt Ēkas īpašniekam, un normatīvajos aktos noteiktajā gadījumā Pašvaldībai, izmantot pirmpirkuma tiesības iegādāties Nekustamo īpašumu.
- 3.3. Pārdevējs apņemas paziņot Pircējam par to, ka Ēkas īpašnieks vai Pašvaldība ir izmantojusi vai atteikusies izmantot likumā noteiktās Nekustamā īpašuma iegādes pirmpirkuma tiesības.
- 3.4. Ja Ēkas īpašnieks vai Pašvaldība izmanto savas pirmpirkuma tiesības iegādāties Nekustamo īpašumu, tad Pirkuma līgums Pušu starpā uzskatāms par izbeigtu no tā parakstīšanas brīža, un Pārdevējs 10 (desmit) darba dienu laikā no datuma, kad Pārdevējs un Ēkas īpašnieks vai Pašvaldība ir parakstījuši Nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, atmaksā Pircējam tā samaksāto Pirkuma maksu.

- 3.5. Pircējs apliecina, ka tam, saskaņā ar normatīvo aktu regulējumu ir tiesības iegādāties Nekustamo īpašumu un īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu nostiprināt zemesgrāmatā. Gadījumā, ja Pircējs atbilst likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” un/vai likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, subjektam, kam ir nepieciešams no attiecīgās valsts/pašvaldības iestādes saņemt piekrišanu Nekustamā īpašuma iegūšanai Pircēja īpašumā, Pircējs apņemas 5 (piecu) darba dienu laikā no Pirkuma līguma parakstīšanas dienas veikt nepieciešamās darbības un saņemt visus dokumentus un atļaujas, kas ir nepieciešami, lai Pircējs būtu tiesīgs iegūt savā īpašumā Nekustamo īpašumu.

#### **4. Pirkuma maksas samaksas kārtība un Pirkuma līguma nostiprināšana zemesgrāmatā**

- 4.1. Atlikušās pirkuma maksas daļas samaksa un Pirkuma līguma nostiprināšanas kārtība zemesgrāmatā būs atšķirīga atkarībā no tā, vai Pircējs Atlikušo pirkuma maksas daļu maksā, neizmantojot aizdevumu kredītiestādē vai nenostiprinot hipotēku uz Nekustamo īpašumu, vai arī izmantojot aizdevumu kredītiestādē un nostiprinot hipotēku uz Nekustamo īpašumu.
- 4.2. Ja Pircējs Atlikušās pirkuma maksas daļas samaksai neizmanto aizdevumu kredītiestādē vai nenostiprina hipotēku uz Nekustamo īpašumu, tad Atlikušās pirkuma maksas daļas samaksa un Pircēja īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā notiek šādā kārtībā:
- 4.2.1. Ne vēlāk kā 5 (piecu) darba dienu laikā no Pirkuma līguma parakstīšanas dienas Pircējs samaksās Pārdevējam Atlikušo pirkuma maksas daļu, pārskaitot to uz Pārdevēja norēķina kontu AS "SEB Banka", IBAN: LV52UNLA0050020289308 (saņēmējs: SIA "LATECTUS").
- 4.2.2. Vienlaicīgi ar Pirkuma līguma parakstīšanu Puses pie Pārdevēja norādīta zvērināta notāra paraksta nostiprinājuma lūgumu par Pirkuma līguma un Pircēja īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu nostiprināšanu zemesgrāmatā. Pārdevējs patur nostiprinājuma lūgumu pie sevis līdz brīdim, kad (i) Pircējs ir samaksājis Pārdevējam Atlikušo pirkuma maksas daļu; (ii) Pārdevējs ir saņēmis Pirmpirkuma tiesīgo personu lēmumus par atteikšanos izmantot pirmpirkuma tiesības vai kopš piedāvājuma (izmantot pirmpirkuma tiesības) iesniegšanas Pirmpirkuma tiesīgajām personām ir pagājis likumā noteiktais termiņš, kad Pirmpirkuma tiesīgajām personām bija pienākums atbildēt uz piedāvājumu; un (iii) Pircējs ir uzrādījis Pārdevējam visus citus dokumentus, kas atbilstoši piemērojamajiem normatīvajiem aktiem ir nepieciešami, lai nostiprinātu Pircēja īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu. Iestājoties iepriekšējā teikumā norādītajiem apstākļiem, Pārdevējs nodod nostiprinājuma lūgumu Pircējam.
- 4.2.3. Pircējs 5 (piecu) darba dienu laikā no Pirkuma līguma 4.2.2 punktā minētā nostiprinājuma lūguma saņemšanas no Pārdevēja iesniedz attiecīgajā zemesgrāmatu nodaļā visus dokumentus, kas nepieciešami Pircēja īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu nostiprināšanai zemesgrāmatā.
- 4.3. Ja Pircējs Atlikušās pirkuma maksas daļas samaksai izmanto aizdevumu kredītiestādē un nostiprina hipotēku uz Nekustamo īpašumu, tad Atlikušās pirkuma maksas daļas samaksa un Pircēja īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā notiek šādā kārtībā:
- 4.3.1. 5 (piecu) darba dienu laikā pēc Pirkuma līguma noslēgšanas Puses noslēdz darījumu konta līgumu ar AS "[●]", turpmāk tekstā - **Banka**, par darījuma konta atvēršanu un apkalpošanu, turpmāk tekstā - **Darījuma konta līgums**, un atver Bankā darījuma kontu, turpmāk tekstā - **Darījuma konts**;

- 4.3.2. Ne vēlāk kā līdz Darījuma konta līgumā norādītājam termiņam, kurš nevar būt garāks par 15 (piecpadsmit) darba dienām no Darījuma konta līguma parakstīšanas datuma, Pircējs (t.sk. viņu kreditējošā banka) ieskaita Darījuma kontā Pirkuma līguma 2.1.2. apakšpunktā norādīto Atlikušo pirkuma maksas daļu un Darījuma konta līgumā noteiktās Bankas komisijas (ja tādas tiek noteiktas), un iesniedz Pārdevējam Bankas izziņu vai Bankas apstiprinātu maksājuma uzdevumu, kas minēto apliecina;
- 4.3.3. Atlikusī pirkuma maksas daļa tiek pārskaitīta no Darījuma konta uz Pārdevēja norādīto bankas kontu saskaņā ar noslēgtā Darījuma konta līguma noteikumiem, kas paredzēs šādus Atlikušās pirkuma maksas daļas izmaksas nosacījumus: (i) Pircēja īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu ir nostiprinātas zemesgrāmatā; un (ii) par labu kredītiestādei, kas ir izsniegusi Pircējam aizdevumu, zemesgrāmatā ir nostiprināta hipotēka un citi attiecīgās kredītiestādes prasītie ierobežojumi. Izdevumus par Darījuma konta atvēršanu un apkalpošanu sedz Pircējs;
- 4.3.4. Puses saskaņotā laikā, bet ne vēlāk kā 5 (piecu) darba dienu laikā pēc tam, kad Pārdevējs ir saņēmis Pirkuma līguma 4.3.2. apakšpunktā minēto Bankas izziņu vai Bankas apstiprinātu maksājuma uzdevumu, pie Pārdevēja izvēlēta zvērināta notāra paraksta nostiprinājuma lūgumu par Pircēja īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu nostiprināšanu zemesgrāmatā. Nostiprinājuma lūgumā Puses norādīs atrunu, ka minētais nostiprinājuma lūgums nav izskatāms un nostiprinājums nav izdarāms bez nostiprinājuma lūguma par hipotēkas, kas tiks nostiprināta par labu kredītiestādei, kas ir izsniegusi Pircējam aizdevumu, nostiprināšanas uz Nekustamo īpašumu;
- 4.3.5. Pārdevējs patur nostiprinājuma lūgumu pie sevis līdz brīdim, kad (i) Pārdevējs ir saņēmis Pirmpirkuma tiesīgo personu lēmumus par atteikšanos izmantot pirmpirkuma tiesības vai kopš piedāvājuma (izmantot pirmpirkuma tiesības) iesniegšanas Pirmpirkuma tiesīgajām personām ir pagājis likumā noteiktais termiņš, kad Pirmpirkuma tiesīgajām personām bija pienākums atbildēt uz piedāvājumu; un (ii) Pircējs ir uzrādījis Pārdevējam visus citus dokumentus, kas atbilstoši piemērojamajiem normatīvajiem aktiem ir nepieciešami, lai nostiprinātu Pircēja īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu; un (iii) Pircējs ir uzrādījis Pārdevējam nostiprinājuma lūgumu un visus citus dokumentus, kas ir nepieciešami hipotēkas un ar to saistīto apgrūtinājumu par labu kredītiestādei, kas ir izsniegusi aizdevumu Pircējam, nostiprināšanai uz Nekustamo īpašumu. Iestājoties iepriekšējā teikumā norādītajiem apstākļiem, Pārdevējs nodod nostiprinājuma lūgumu Pircējam;
- 4.3.6. Pircējs 5 (piecu) darba dienu laikā no Pirkuma līguma 4.3.5. punktā minētā nostiprinājuma lūguma saņemšanas no Pārdevēja iesniedz attiecīgajā zemesgrāmatu nodaļā visus dokumentus, kas nepieciešami Pircēja īpašuma tiesību un hipotēkas un ar to saistīto apgrūtinājumu par labu kredītiestādei, kas ir izsniegusi aizdevumu Pircējam, uz Nekustamo īpašumu nostiprināšanai zemesgrāmatā. Pircējam ir pienākums abus nostiprinājuma lūgumus zemesgrāmatā iesniegt vienlaicīgi. Puses vienojas, ka Pircējs tiek pilnvarots arī saņemt Nekustamā īpašuma zemesgrāmatu apliecību (un/vai nodalījuma norakstu) attiecīgajā zemesgrāmatu nodaļā un iesniegs zemesgrāmatu apliecības kopiju Pārdevējam un Bankai, ja šāds pienākums būs noteikts Darījuma konta līgumā.

- 4.4. Puses katra pati sedz savu no Pirkuma līguma izrietošo saistību izpildes izdevumus. Puses vienojas, ka valsts un kancelejas nodevas par īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu pārreģistrāciju zemesgrāmatā, tajā skaitā notāra izmaksas par nostiprinājuma līguma sagatavošanu, apmaksā Pircējs.
- 4.5. 5 (piecu) darba dienu laikā pēc tam, kad Pircēja īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu būs nostiprinātas zemesgrāmatā un Pārdevējs par to būs pārliecinājies, pie nosacījuma, ka Pārdevējs no Pircēja būs saņēmis pilnu Pirkuma maksu, Puses parakstīs pieņemšanas – nodošanas aktu par Nekustamā īpašuma pieņemšanu – nodošanu. Vienlaicīgi ar Nekustamā īpašuma nodošanu Pārdevējs nodos Pircējam dokumentus, kas attiecas uz Nekustamo īpašumu, ja tādi ir.
- 4.6. Puses vienojas, ka gadījumā, ja Nekustamais īpašums bez Pārdevēja vainas no Pircēja puses netiek pieņemts Pirkuma līguma 4.5. punktā minētajā kārtībā un termiņā, tad uzskatāms, ka Nekustamais īpašums ir nodots, un Pircējs Nekustamo īpašumu ir pieņēmis savā valdījumā ar visām no tā izrietošajām sekām attiecīgajā datumā, kad Pircējam Nekustamais īpašums bija jāpieņem.

## **5. Pušu atbildība**

- 5.1. Par jebkura Pirkuma līgumā noteiktā termiņa neievērošanu, izņemot Pirkuma līguma 5.2. punktā norādīto gadījumu, vainīgā Puse maksā otrai Pusei līgumsodu 0,1% (nulle, komats, viena procenta) apmērā no Pirkuma maksas summas par katru Pirkuma līgumā noteiktā pienākuma izpildes kavējuma dienu, bet ne vairāk kā 10% no Pirkuma maksas summas. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Pusi no Pirkuma līgumā noteikto saistību izpildes pienākuma.
- 5.2. Par Atlikušās pirkuma maksas daļas samaksas termiņa neievērošanu Pircējs maksā Pārdevējam nokavējuma procentus 0,1% (nulle, komats, viena procenta) apmērā no Pirkuma maksas summas par katru samaksas nokavējuma dienu. Nokavējuma procentu samaksa neatbrīvo Pircēju no Atlikušās pirkuma masas daļas samaksas pienākuma.

## **6. Pirkuma līguma spēkā stāšanās un darbības laiks**

- 6.1. Pirkuma līgums stājas spēkā ar tā abpusējas parakstīšanas dienu un ir spēkā līdz tajā noteikto saistību izpildei.
- 6.2. Pirkuma līgums var tikt izbeigts, Pusēm par to rakstveidā vienojoties.
- 6.3. Pārdevējam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Pirkuma līguma par to iepriekš rakstveidā informējot Pircēju, ja:
  - 6.3.1. Pircēja Pirkuma līguma 3.5. punktā norādītais apliecinājums neatbilst patiesībai, un/vai valsts/pašvaldību iestāde nedod savu piekrišanu Nekustamā īpašuma iegūšanai Pircēja īpašumā, un tādēļ Pircējs nav tiesīgs iegūt Nekustamo īpašumu savā īpašumā un izpildīt Pirkuma līgumu;
  - 6.3.2. Pircējs nav samaksājis Pārdevējam Atlikušo pirkuma maksas daļu ilgāk kā 10 (desmit) darba dienas pēc Pirkuma līguma 4.2. vai 4.3. punktā noteiktā termiņa;
  - 6.3.3. Pircējs ilgāk kā 3 (trīs) darba dienas pēc Pirkuma līguma 4.2.3. vai 4.3.6. apakšpunktā noteiktā termiņa nav iesniedzis attiecīgajā zemesgrāmatu nodaļā dokumentus, kas nepieciešami Pircēja īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu nostiprināšanai zemesgrāmatā un/vai hipotēkas par labu kredītiestādei, kas ir izsniegusi aizdevumu Pircējam, nostiprināšanai uz Nekustamo īpašumu zemesgrāmatā, ja hipotēkas nostiprināšana izriet no Pirkuma līguma;

- 6.3.4. Gadījumā, ja Pircējs ir juridiska persona, līdz Pircēja īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu nostiprināšanai zemesgrāmatā ir uzsākts Pircēja tiesiskās aizsardzības vai ārpus tiesiskās aizsardzības process, vai likvidācijas process, vai tiek pasludināts Pircēja maksātnespējas process; vai
  - 6.3.5. Gadījumā, ja Pircējs ir fiziska persona, līdz Pircēja īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu nostiprināšanai zemesgrāmatā ir uzsākts Pircēja tiesiskās aizsardzības process vai tiek pasludināts Pircēja maksātnespējas process;
  - 6.3.6. Zemesgrāmata atsaka Pircēja īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu reģistrāciju, un 60 (sešdesmit) dienu laikā no atteikuma saņemšanas nav iespējams novērst atteikuma iemeslus, izņemot, ja atteikuma iemesli ir saistīti ar Pārdevēja paša Pirkuma līgumam neatbilstošu darbību vai bezdarbību;
  - 6.3.7. Pircēja citas darbības un/vai bezdarbības dēļ nav iespējams izpildīt Pirkuma līgumu, un Pircējs nenovērš šādu pārkāpumu 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Pārdevēja rakstveida pieprasījuma saņemšanas;
  - 6.3.8. Pircējs apzināti ir sniedzis Pārdevējam un/vai Bankai nepatiesas ziņas (piemēram, par Pirkuma līgumā un/vai Darījuma konta līgumā sniegtajiem apliecinājumiem, un/vai atbilstību Izsoles noteikumu 6.2. punktam).
- 6.4. Ja Pārdevējs vienpusēji atkāpjas no Pirkuma līguma 6.3. punktā minētajā gadījumā, tad Pārdevējs apņemas 10 (desmit) darba dienu laikā no datuma, kad (i) Pircējs no Pārdevēja ir saņēmis rakstveida paziņojumu par Pirkuma līguma izbeigšanu; un (ii) Pārdevēja īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu ir nostiprinātas zemesgrāmatā; un (iii) Nekustamā īpašuma zemesgrāmatas nodalījumā ir dzēsti jebkādi jauni ieraksti un/vai atzīmes, kas ir veikti pēc Pirkuma līguma parakstīšanas datuma; atgriezt Pircējam uz Pircēja Pirkuma līgumā norādīto bankas kontu tā iemaksāto Atlikušo pirkuma maksas daļu, ja tāda ir jau samaksāta Pārdevēja bankas kontā. Savukārt Drošības depozītu pilnā apmērā Pārdevējs patur kā līgumsodu par saistību neizpildi no Pircēja puses.
- 6.5. Līdz Pircēja īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu nostiprināšanai zemesgrāmatā Pircējam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Pirkuma līguma, par to iepriekš rakstveidā informējot Pārdevēju, ja tiek konstatēts, ka patiesībai neatbilst kāda no Pirkuma līguma 1. sadaļā noteiktajām Pārdevēja garantijām un Pārdevējs to nenovērš 20 (divdesmit) darba dienu laikā, vai arī ja Pārdevēja darbības un/vai bezdarbības dēļ nav iespējams izpildīt Pirkuma līgumu un šis pārkāpums nav novērsts 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Pircēja rakstveida pieprasījuma saņemšanas.
- 6.6. Ja Pircējs vienpusēji atkāpjas no Pirkuma līguma 6.5. punktā minētajā gadījumā, tad Pārdevējs apņemas 10 (desmit) darba dienu laikā no datuma, kad Pārdevējs ir saņēmis rakstveida paziņojumu par Pirkuma līguma izbeigšanu, atgriezt Pircējam uz Pircēja Pirkuma līgumā norādīto bankas kontu tā iemaksāto Drošības depozītu un Atlikušo pirkuma maksas daļu, ja tāda ir jau iemaksāta Pārdevēja bankas kontā.
- 6.7. Neskarot jau iegūtās tiesības, Pirkuma līgums automātiski izbeidz savu darbību gadījumā, ja kāda no Pirmpirkuma tiesīgajām personām izmanto savas pirmpirkuma tiesības nopirkt Nekustamo īpašumu vai ja Pirkuma līguma 3.5. punktā minētā valsts/pašvaldības iestāde izsniedz dokumentu, kas neļauj Pircējam nopirkt Nekustamo īpašumu, kaut arī Pircējs atbilst visām normatīvo aktu prasībām, kas nepieciešamas, lai Pircējs būtu tiesīgs iegūt Nekustamo īpašumu savā īpašumā.

## **7. Nobeiguma noteikumi**

- 7.1. Neatkarīgi no tā, vai konkrēti pienākumi ir tieši noteikti Pirkuma līgumā, Puses labā ticībā sadarbojas un dara visu iespējamo, lai nodrošinātu Pirkuma līgumā noteikto mērķu vislabāko sasniegšanu.



- 7.2. Visa korespondence Pirkuma līguma sakarā veicama rakstiski un iesniedzama otrai Pusei pret parakstu vai nosūtāma ierakstītā vēstulē uz attiecīgo Pirkuma līguma Puses adresi, kas norādīta Pirkuma līguma 8. punktā. Ja korespondence nosūtīta Pusei ar ierakstītu vēstuli, tā uzskatāma par saņemtu 5. (piektajā) dienā pēc vēstules nosūtīšanas, ja tā ir nodota personīgi pret parakstu – dienā, kad ir saņemts otras Puses paraksts. Pircējam ir pienākums ne vēlāk kā 3 (trīs) darba dienu laikā rakstveidā paziņot Pārdevējam par Pircēja Pirkuma līguma 8.punktā norādītās adreses maiņu.
- 7.3. Jebkuri strīdi sakarā ar Pirkuma līgumu, kurus Puses nespēj atrisināt savstarpēju sarunu ceļā, izšķirami Latvijas Republikas tiesā pēc piekritības.
- 7.4. Pirkuma līguma sadalījums nodaļās un nodaļu nosaukumi neietekmē Pirkuma līguma interpretāciju.
- 7.5. Ja kāds no Pirkuma līguma noteikumiem zaudē spēku, tas nepadara Pirkuma līgumu par spēkā neesošu, ja vien šādā gadījumā Pirkuma līguma turpmāka pastāvēšana nav saprātīgi iespējama. Spēku zaudējušais Pirkuma līguma noteikums tiek aizstāts ar tādu noteikumu, kas pēc jēgas vistuvāk tam atbilst.
- 7.6. Ar Pirkuma līguma noslēgšanu spēku zaudē visi citi starp Pusēm noslēgti līgumi par šajā Pirkuma līgumā minētā Nekustamā īpašuma atsavināšanu vai citādu lietošanu. Gadījumā, ja starp Pirkuma līgumu un Izsoles noteikumiem ir atrodamas pretrunas, tad Pirkuma līguma noteikumi ir noteicošie.
- 7.7. Pirkuma līgums noslēgts 5 (piecos) vienādos eksemplāros, pa vienam katrai Pusei, divi iesniegšanai Pirmpirkuma tiesīgajām personām, viens iesniegšanai attiecīgajā zemesgrāmatu nodaļā. Visiem Pirkuma līguma eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks.
- 7.8. Pirkuma līgumam ir pievienots pielikums Nr. 1 “Defektu akts”.
- 7.9. Puses apliecina, ka tām ir saprotams Pirkuma līguma saturs un noteikumi, kurus Puses apņemas ievērot un izpildīt. Puses atzīst, ka tās ir izlasījušas Pirkuma līgumu pirms tā parakstīšanas un apstiprina, ka Pirkuma līgums ir sastādīts atbilstoši Pušu sniegtajai informācijai un dokumentiem, ievērojot Pušu priekšlikumus, apspriežot neskaidros Pirkuma līguma noteikumus, un satur precīzu Pušu vienošanās par Nekustamā īpašuma iegādi izklāstu, tai skaitā precīzu Pušu tiesību un pienākumu izklāstu.
- 7.10. Puses apstiprina, ka Pirkuma līguma noteikumi ir savstarpēji apspriesti, saskaņoti, abpusēji izdevīgi un Pusēm pieņemami. Paraksti uz Pirkuma līguma apliecina, ka Puses piekrīt izpildīt Pirkuma līgumu saskaņā ar tajā norādītajiem noteikumiem. Pirkuma līgumu iespējams grozīt tikai ar Pušu rakstveida vienošanos.

### 8. Pušu rekvizīti

**Pārdevēja vārdā:**

**SIA "LATECTUS"**

Reģistrācijas Nr. 40103213378

PVN maksātāja Nr. LV40103213378

Adrese: Meistaru iela 1, Valdlauči, Ķekavas pag., Ķekavas nov., LV-1076, Latvija

Bankas norēķinu konts:

Banka: AS "SEB banka"

Kods: UNLALV2X

Konts: LV52UNLA0050020289308

Tālr.: 67779882

Valdes priekšsēdētājs

Ģirts Grīnbergs

---

paraksts

Valdes loceklis

Pēteris Ivanovskis

---

paraksts

**Pircēja vārdā:**

**SIA "\_\_\_\_\_"/ Vārds Uzvārds**

Reģistrācijas Nr./ Personas kods: \_\_\_\_\_

PVN maksātāja Nr. LV \_\_\_\_\_

Adrese: \_\_\_\_\_

Bankas norēķinu konts: \_\_\_\_\_

Banka: \_\_\_\_\_

Kods: \_\_\_\_\_

Konts: \_\_\_\_\_

Tālr.: \_\_\_\_\_

E-pasts: \_\_\_\_\_

Amats, Vārds Uzvārds \_\_\_\_\_

---

paraksts

Pielikums Nr.1 pie Nekustamā īpašuma pirkuma līguma,  
kurš parakstīts **2018. gada** \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

### DEFEKTU AKTS

Pirkuma līguma parakstīšanas brīdī Nekustamajam īpašumam ir konstatējami šādi defekti:

1. Nekustamā īpašuma sastāvā esošajai ēkai ir novecojuši, nokalpojuši logi un durvis;
2. Nekustamā īpašuma sastāvā esošajai ēkai ir pamatu plaisājumi;
3. Nekustamā īpašuma žogam ir pamatu plaisājumi pie ieejas Nekustamā īpašuma sastāvā esošajā ēkā no Bruņinieku ielas;
4. Nekustamā īpašuma sastāvā esošās ēkas kāpņu telpa ir sliktā stāvoklī;
5. Nekustamajam īpašumam ir nepieciešama teritorijas uzkopšana, jo Nekustamajā īpašumā atrodas dažāda veida un izmēra gruži;
6. Nekustamajā īpašumā vietām vērojama dēļu trupe;
7. Nekustamā īpašuma sastāvā esošās ēkas bēniņu stāva griestu apdare ir sliktā stāvoklī.

Parakstot Defektu aktu, Pircējs apliecina, ka ar aktā norādītajiem defektiem ir iepazinies, tie viņam ir saprotami un šajā sakarā Pircējam nav nekādu pretenziju pret Pārdevēju.

**Pārdevēja vārdā:**  
SIA "LATECTUS"

**Pircēja vārdā:**  
SIA "\_\_\_\_"/ Vārds Uzvārds

Valdes priekšsēdētājs  
Ģirts Grīnbergs

Amats, Vārds Uzvārds

\_\_\_\_\_  
paraksts

\_\_\_\_\_  
paraksts

Valdes loceklis  
Pēteris Ivanovskis

\_\_\_\_\_  
paraksts