

**Projekts**  
**PIRKUMA LĪGUMS Nr. \_\_\_\_\_**

Rīgā, dokumenta parakstīšanas datums ir pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta un tā laika zīmoga datums.

**SIA “Rīgas nami”**, reģistrācijas Nr. 40003109638, (turpmāk – Pārdevējs), kuras vārdā saskaņā ar statūtiem rīkojas tās valdes priekšsēdētājs Ojārs Valkers un valdes loceklis Mārcis Budļevskis un Kaspars Kociņš no vienas puses, un

\_\_\_\_\_, reģistrācijas Nr. \_\_\_\_\_/personas kods \_\_\_\_\_, (turpmāk – Pircējs), kura vārdā saskaņā ar \_\_\_\_\_ rīkojas tās \_\_\_\_\_, no otras puses, turpmāk tekstā abi kopā saukti – Puses, bet katrs atsevišķi arī Puse, pamatojoties uz Pārdevēja:

- Pārdevēja valdes 2024. gada 17. septembra lēmumu (protokols Nr. RN-VP/RN-2024-40/1.3-1);
- Pārdevēja padomes 2024. gada 26. septembra lēmumu (protokols Nr. PP/RN-2024-13/1.3-3);
- Pārdevēja ārkārtas dalībnieku sapulces 2024. gada 16. oktobra lēmumu (protokols Nr. 5);
- 2025. gada \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ elektroniskās pārdošanas izsoles rezultātiem (protokols Nr. RN-\_\_\_\_\_) (turpmāk - Izsole);

Pārdevējs un Pircējs labprātīgi, bez viltus un maldināšanas, noslēdz šāda satura nekustamā īpašuma pirkuma līgumu (turpmāk – Līgums):

### 1. Līguma priekšmets

- 1.1. Pārdevējs nodod un Pircējs pērk nekustamo īpašumu **13. janvāra ielā 25, Rīgā** (kadastra Nr. 0100 003 0079) un nekustamo īpašumu **Kalēju ielā 78, Rīgā** (kadastra Nr. 0100 003 0076), turpmāk abi kopā – Īpašums, kas sastāv no:

Nekustamais īpašums 13. janvāra ielā 25, Rīgā (kadastra Nr. 0100 003 0079)			
Īpašuma sastāvs	Adrese	Kadastra apzīmējums	Platība (m <sup>2</sup> )
Zemes vienība	13. janvāra iela 25, Rīga	0100 003 0079	260,00
Nekustamais īpašums Kalēju ielā 78, Rīgā (kadastra Nr. 0100 003 0076)			
Īpašuma sastāvs	Adrese	Kadastra apzīmējums	Platība (m <sup>2</sup> )
Zemes vienība	Kalēju iela 78, Rīga	0100 003 0076	2104,00
Būve. Būves galvenais lietošanas veids: 1220 - Biroju ēkas (turpmāk - Sociālās apkalpošanas centrs)	Kungu iela 34, Rīga	0100 003 0076 001	2875,20
Būve. Būves galvenais lietošanas veids: 1220 - Biroju ēkas (turpmāk – Biroja ēka)	Kalēju iela 78, Rīga	0100 003 0076 003	185,60
Turpmāk būves ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 001 un 0100 003 0076 003 kopā – Būves.			

- 1.2. Pārdevēja īpašuma tiesības uz Īpašumu ir nostiprinātas:
- 1.2.1. Nekustamajam īpašumam 13. janvāra ielā 25, Rīgā (kadastra Nr. 0100 003 0079) Rīgas pilsētas zemesgrāmata nodalījumā Nr. 9517 (1. pielikums);
- 1.2.2. Nekustamajam īpašumam Kalēju ielā 78, Rīgā (kadastra Nr. 0100 003 0076) Rīgas pilsētas zemesgrāmata nodalījumā Nr. 3764 (2. pielikums).

- 1.3. Noslēdzot līgumu Puses apliecina, ka par Īpašumu nav strīda, Puses apzinās Īpašuma vērtību, atzīst to par atbilstošu Īpašuma tirgus vērtībai un atsakās nākotnē celt viena pret otru pretenzijas zaudējumu dēļ.
- 1.4. Parakstot Līgumu, Pircējs apliecina, ka ir iepazinies ar Īpašuma apgrūtinājumiem, tiesisko, faktisko, tehnisko un vizuālo stāvokli, izvērtējis nepieciešamo ieguldījumu apmēru Būvju atjaunošanai, t.sk. ir informēts, ka Būvju tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs un to konstrukcijas neatbilst Būvniecības likuma 9. panta 2. daļā noteiktajām būvēm izvirzītām būtiskām mehāniskās stiprības un stabilitātes prasībām, kā rezultātā jāveic konstrukciju pārbūve, atjaunošana vai rekonstrukcija. Pircējam nav tiesību turpmāk izvirzīt pretenzijas par Īpašuma stāvokli.
- 1.5. Pārdevējs neatbild par Īpašuma jebkāda veida slēptajiem defektiem un trūkumiem, kas atklāsies pēc Līguma parakstīšanas.

## **2. Īpašuma saglabāšana**

- 2.1. Parakstot Līgumu, Pircējs apliecina, ka ir informēts par to, ka:
  - 2.1.1. Būves ir daļa no valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa “Jura hospitāļa un pasta pagalma komplekss” (valsts aizsardzības Nr. 6551, <https://mantojums.lv/cultural-objects/6551>) sastāva (3.pielikums);
  - 2.1.2. Īpašums atrodas Apvienoto Nāciju Izglītības, zinātnes un kultūras organizācijas (UNESCO) Pasaules mantojuma objekta Nr. 852 „Rīgas vēsturiskais centrs”, valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa “Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” (valsts aizsardzības Nr. 7442) un valsts nozīmes arheoloģijas pieminekļa “Vecrīgas arheoloģiskais komplekss” (valsts aizsardzības Nr. 2070) teritorijās.
- 2.2. Pircējs, apsaimniekojot un atjaunojot Īpašumu, apņemas ievērot:
  - 2.2.1. likumu „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” (turpmāk - Likums), Ministru kabineta 2021. gada 26. oktobra noteikumus Nr. 720 „Kultūras pieminekļu uzskaites, aizsardzības, izmantošanas un restaurācijas noteikumi” un 2004. gada 8. marta noteikumus Nr. 127 „Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un aizsardzības noteikumi”, kā arī citi piemērojamās Latvijas Republikas normatīvos aktus;
  - 2.2.2. norādījumus par Īpašuma - kultūras pieminekļa - izmantošanu un saglabāšanu, kas saskaņā ar Likuma 5. pantu tiek izdoti vispārīgā administratīvā akta formā oficiālajā izdevumā “Latvijas Vēstnesis”. Norādījumi valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa “Jura hospitāļa un pasta pagalma komplekss” (valsts aizsardzības Nr. 6551) publicēti oficiālajā izdevumā “Latvijas Vēstnesis” (Nr. 172, 06.09.2023.)<sup>1</sup> (4.pielikums).

## **3. Pirkuma maksa un samaksas kārtība**

### *Piemērojama Pircējam, kurš veic tūlītēju samaksu pēc Izsoles*

- 3.1. Saskaņā ar Izsoles rezultātiem, Pārdevējs pārdod un Pircējs pērk Īpašumu ar šādiem samaksas nosacījumiem (turpmāk – Pirkuma maksa):
  - 3.1.1. Īpašuma Pirkuma maksa ir \_\_\_\_\_ **EUR** ( \_\_\_\_\_ *euro*);
  - 3.1.2. pirms dalības Izsolē Pircējs saskaņā ar Izsoles noteikumiem ir samaksājis Pārdevējam Izsoles nodrošinājuma maksu \_\_\_\_\_ **EUR** ( \_\_\_\_\_ *euro*) apmērā (turpmāk – Nodrošinājuma maksa). Nodrošinājuma maksa tiek ieskaitīta Īpašuma Pirkuma maksā;
  - 3.1.3. pēc Līguma spēkā stāšanās dienas, bet ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā pēc Izsoles rezultātu paziņošanas, Pircējs samaksā Pārdevējam atlikušo Pirkuma maksas daļu \_\_\_\_\_ **EUR** ( \_\_\_\_\_ *euro*) apmērā;
  - 3.1.4. Pirkuma maksa ir uzskatāma par veiktu dienā, kad tā pilnā apmērā ir saņemta Pārdevēja kredītiestādes kontā.
- 3.2. Pēc Pirkuma maksas apmaksas, bet ne ilgāk kā 10 (desmit) darbdienu laikā, Puses saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.898 “Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma

<sup>1</sup> <https://www.vestnesis.lv/op/2023/172.1?search=on>

lūguma formām”, noformē nostiprinājuma lūgumu (turpmāk – Nostiprinājuma lūgums) par Pircēja īpašuma tiesību uz Īpašumu (turpmāk – Pircēja īpašuma tiesības) nostiprināšanu zemesgrāmatā (turpmāk - Zemesgrāmata).

- 3.3. Puses vienojas lūgt zvērinātu notāru pēc Nostiprinājuma lūguma parakstīšanas to nekavējoši, bet ne ilgāk kā 2 (divu) darba dienu laikā iesniegt attiecīgajā zemesgrāmatu nodaļā, lai veiktu Pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanu Zemesgrāmatā.
- 3.4. Parakstot Līgumu, Pircējs apliecina, ka Īpašuma Pirkuma maksas apmaksai izmantotie naudas līdzekļi ir iegūti likumīgi – tie nav tieši vai netieši iegūti noziedzīga nodarījuma rezultātā vai saistīti ar terorisma un proliferācijas finansēšanu vai šādu darbību mēģinājumu.

### **3. Pirkuma maksa un samaksas kārtība**

*Piemērojama Pircējam, kurš veic samaksu pēc Izsoles ar kredītiestādes izsniegtu aizdevumu*

- 3.1. Pārdevējs pārdod un Pircējs pērk Īpašumu ar šādiem samaksas nosacījumiem:
  - 3.1.1. Īpašuma Pirkuma maksa ir \_\_\_\_\_ **EUR** ( \_\_\_\_\_ *euro*);
  - 3.1.2. pirms dalības Izsolē Pircējs saskaņā ar Izsoles noteikumiem ir samaksājis Pārdevējam Izsoles nodrošinājuma maksu \_\_\_\_\_ **EUR** ( \_\_\_\_\_ *euro*) apmērā (turpmāk – Nodrošinājuma maksa). Nodrošinājuma maksa tiek ieskaitīta Īpašuma Pirkuma maksā;
  - 3.1.3. starpību starp Pirkuma maksu un Nodrošinājuma maksu \_\_\_\_\_ **EUR** ( \_\_\_\_\_ *euro*) apmērā (turpmāk – Atlikušais maksājums), Pircējs veic, pamatojoties uz trīspusēji noslēgto darījumu konta apkalpošanas līgumu (turpmāk – Darījuma konta līgums), kas ne vēlāk kā 10 (desmit) darbdienu laikā pēc Līguma noslēgšanas, tiks noslēgts starp Pircēju, Pārdevēju un Kredītiestādi, izmantojot Īpašuma iegādei paredzētu Kredītiestādē atvērtu darījuma kontu (turpmāk – Darījumu konts), kas paredzēts Īpašuma iegādei;
  - 3.1.4. Atlikušais maksājums Darījumu kontā tiek ieskaitīts ne vēlāk kā 5 (piecu) darbdienu laikā pēc Darījumu konta līguma noslēgšanas. Vienas darba dienas laikā pēc Atlikušā maksājuma ieskaitīšanas Darījumu kontā, Pircējam ir pienākums Pārdevējam iesniegt Kredītiestādes rakstisku apliecinājumu par Pirkuma maksas iemaksu (turpmāk – Apliecinājums);
  - 3.1.5. Atlikušais maksājums no Darījuma konta uz Pārdevēja kontu tiek veikts ne vēlāk kā 5 (piecu) darbdienu laikā no Pircēja īpašuma tiesības reģistrēšanas zemesgrāmatā. Pircējam ir pienākums par īpašuma tiesību pāreju vienas darba dienas laikā informēt Kredītiestādi;
  - 3.1.6. Pirkuma maksa ir uzskatāma par samaksātu dienā, kad tā pilnā apmērā ir saņemta Pārdevēja kredītiestādes kontā.
- 3.2. Pēc Pircēja iesniegtā Apliecinājuma Pārdevējam saņemšanas, bet ne ilgāk kā 10 (desmit) darbdienu laikā, Puses saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.898 “Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām”, noformē nostiprinājuma lūgumu (turpmāk – Nostiprinājuma lūgums) par Pircēja īpašuma tiesību uz Īpašumu (turpmāk – Pircēja īpašuma tiesības) nostiprināšanu zemesgrāmatā (turpmāk - Zemesgrāmata).
- 3.3. Puses vienojas lūgt zvērinātu notāru pēc Nostiprinājuma lūguma parakstīšanas to nekavējoši, bet ne ilgāk kā 2 (divu) darba dienu laikā iesniegt attiecīgajā zemesgrāmatu nodaļā, lai veiktu Pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanu Zemesgrāmatā.
- 3.4. Parakstot Līgumu, Pārdevējs piekrīt Īpašuma apgrūtināšanai ar hipotēku par labu Kredītiestādei saskaņā ar šī Līguma noteikumiem.
- 3.5. Ja saskaņā ar Izsoles rezultātiem Pircējs pērk Īpašumu, veicot samaksu par Īpašumu ar kredītiestādes vai finanšu iestādes izsniegtu aizdevumu (turpmāk – Pirkuma maksa), Pircējs apņemas izmantot tādas kredītiestādes vai finanšu iestādes izsniegtu aizdevumu, kam ir tiesības sniegt finanšu pakalpojumus Latvijas Republikā vai Eiropas Savienības dalībvalstī, vai Eiropas Ekonomiskās zonas valstī (turpmāk - Kredītiestāde).
- 3.6. Parakstot Līgumu, Pircējs apliecina, ka Īpašuma Pirkuma maksas apmaksai izmantotie naudas līdzekļi ir iegūti likumīgi – tie nav tieši vai netieši iegūti noziedzīga nodarījums rezultātā vai saistīti ar terorisma un proliferācijas finansēšanu vai šādu darbību mēģinājumu.

#### **4. Līguma izbeigšana**

##### *Piemērojama Pircējam, kurš veic samaksu uzreiz pēc Izsoles*

- 4.1. Pārdevējam ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu, rakstiski par to informējot Pircēju un neatlīdzinot Pircējam saistībā ar Līgumu radušos zaudējumus un izdevumus, ja:
  - 4.1.1. pirkuma maksas samaksa netiek veikta Līguma 3.1.punktā norādītajā kārtībā un termiņos;
  - 4.1.2. Pircējs neievēro Līguma 3.2. un 3.3. punkta nosacījumus un termiņus;
  - 4.1.3. ir radušies no Pārdevēja neatkarīgi, nenovēršami šķēršļi Līgumā noteikto Pircēja Īpašuma tiesību nostiprināšanai Zemesgrāmatā un šie šķēršļi netiek novērsti 60 (sešdesmit) kalendāro dienu laikā no šī Līguma noslēgšanas dienas;
  - 4.1.4. Pārdevējs jebkādu iemeslu dēļ nav saņēmis Pirkuma maksu pilnā apmērā 60 (sešdesmit) kalendāro dienu laikā no Līguma noslēgšanas dienas.
- 4.2. Ja Pārdevējs vienpusēji izbeidz Līgumu 4.1. punktā noteiktajos gadījumos:
  - 4.2.1. Pārdevējam ir tiesības ieturēt no Pircēja līgumsodu Nodrošinājuma maksas apmērā;
  - 4.2.2. Puses atgriež otrai Pusei Līguma ietvaros saņemto, t.sk. Īpašuma tiesības uz Īpašumu, līdz tam veikto Pirkuma maksas daļu, izņemot Nodrošinājuma maksu.
- 4.3. Informāciju par Līguma izbeigšanu un Līguma izbeigšanas pamatojumu, Pārdevējs Pircējam paziņo rakstiski ne vēlāk kā 3 (trīs) darba dienu laikā pēc lēmuma par Līguma izbeigšanu pieņemšanas.
- 4.4. Ja Pircējs Īpašuma tiesības ir nostiprinājis Zemesgrāmatā, pēc Līguma izbeigšanas Pircējam ir pienākums 10 (desmit) darbdienu laikā kopā ar Pārdevēju parakstīt nostiprinājuma līgumu Pircēja Īpašuma tiesību dzēšanai un Pārdevēja Īpašumu tiesību uz Īpašumu nostiprināšanai.
- 4.5. Ja Pircējs Līguma 4.4. punktā norādītajā kārtībā un termiņā neparaksta 4.4.punktā minēto nostiprinājuma līgumu, Pārdevējam ir tiesības piemērot Pircējam līgumsodu 0,5% apmērā no Pirkuma maksas par katru termiņa kavēto dienu, bet ne vairāk kā 10 % no Pirkuma maksas.

#### **4. Līguma izbeigšana**

##### *Piemērojama Pircējam, kurš veic samaksu pēc Izsoles ar kredītiestādes izsniegtu aizdevumu*

- 4.1. Pārdevējam ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu, rakstiski par to informējot Pircēju un Kredītiestādi (ja Pircējs nav noslēdzis Darījuma konta līgumu, neinformē Kredītiestādi), neatlīdzinot Pircējam saistībā ar Līgumu radušos zaudējumus un izdevumus, ja:
  - 4.1.1. Līguma 3.1.3. punktā norādītajā termiņā netiek noslēgts Darījuma konta līgums;
  - 4.1.2. pirkuma maksas samaksa netiek veikta Līguma 3.1.punktā norādītajā kārtībā un termiņos;
  - 4.1.3. Pircējs neievēro citus Līguma 3.1., 3.2.un 3.3. punktu nosacījumus un termiņus;
  - 4.1.4. pirms Atlikušā maksājuma apmaksas tiek izbeigts Darījuma konta līgums un Puses nav vienojušās par citu Atlikušā maksājuma apmaksas kārtību;
  - 4.1.5. ir radušies no Pārdevēja neatkarīgi, nenovēršami šķēršļi Līgumā noteikto Pircēja Īpašuma tiesību nostiprināšanai Zemesgrāmatā un šie šķēršļi netiek novērsti 60 (sešdesmit) dienu laikā no Darījuma konta līguma noslēgšanas dienas;
  - 4.1.6. No Pārdevēja neatkarīgu iemeslu dēļ tiek pārsniegts Darījuma konta Līgumā noteiktais dokumentu, kas saskaņā ar Darījuma konta līgumu iesniedzami Kredītiestādē, lai Kredītiestāde veiktu Atlikušās pirkuma maksas pārskaitīšanu Pārdevēja kontā, iesniegšanas termiņš;
  - 4.1.7. Pārdevējs jebkādu iemeslu dēļ nav saņēmis Pirkuma maksu pilnā apmērā 60 (sešdesmit) kalendāro dienu laikā no Līguma noslēgšanas dienas.
- 4.2. Ja Pārdevējs vienpusēji izbeidz Līguma 4.1. punktā noteiktajos gadījumos:
  - 4.2.1. Pārdevējam ir tiesības ieturēt no Pircēja līgumsodu Nodrošinājuma maksas apmērā;
  - 4.2.2. Puses atgriež otrai Pusei Līguma ietvaros saņemto, t.sk. Īpašuma tiesības uz Īpašumu, līdz tam veikto Pirkuma maksas daļu, kas veikta neieskaitot Nodrošinājuma maksu.

- 4.3. Informāciju par Līguma izbeigšanu un Līguma izbeigšanas pamatojumu Pārdevējs Pircējam un Kredītiestādei (ja tas nepieciešams) paziņo rakstiski ne vēlāk kā 3 (trīs) darbdienu laikā pēc lēmuma par Līguma izbeigšanu pieņemšanas.
- 4.4. Ja Pircējs īpašuma tiesības ir nostiprinājis Zemesgrāmatā, pēc Līguma izbeigšanas Pircējam ir pienākums 10 (desmit) darbdienu laikā kopā ar Pārdevēju parakstīt nostiprinājuma lūgumu Pircēja īpašuma tiesību dzēšanai, Kredītiestādes hipotēkas dzēšanai un Pārdevēja īpašumu tiesību uz Īpašumu nostiprināšanai.
- 4.5. Ja Pircējs Līguma 4.4. punktā norādītajā kārtībā un termiņā neparaksta 4.4.punktā minēto nostiprinājuma lūgumu, Pārdevējam ir tiesības piemērot Pircējam līgumsodu 0,5% apmērā no Pirkuma maksas par katru termiņa kavēto dienu, bet ne vairāk kā 10 % no Pirkuma maksas.

## **5. Īpašuma nodošana Pircējam**

- 5.1. Īpašuma tiesības uz Īpašumu Pārdevējam izbeidzas, bet Pircējam pāriet to nostiprinājuma brīdī Zemesgrāmatā.
- 5.2. Ne vēlāk kā 3 (trīs) darba dienu laikā no Pircēja īpašuma tiesību reģistrēšanas Zemesgrāmatā, Pārdevējs nodod un Pircējs pieņem Īpašumu, abpusēji parakstot Īpašuma nodošanas – pieņemšanas aktu, kam pievienota Īpašuma fotofiksācija (turpmāk – Akts), kas pēc tā abpusējas parakstīšanas kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu. Ar Akta parakstīšanas dienu Pircējs uzņemas atbildību par Īpašuma uzturēšanu, apsaimniekošanu un saglabāšanu kā krietns un rūpīgs saimnieks. Pārdevējs neatbild par Īpašuma jebkāda veida slēptajiem defektiem un trūkumiem, kas atklāsies pēc Akta parakstīšanas.
- 5.3. Pēc Akta parakstīšanas Pircējam nav tiesības prasīt Līguma atcelšanu.
- 5.4. Ja Pircējs neparaksta Aktu Līguma 5.2. punktā norādītajā termiņā, Pārdevējam ir tiesības piemērot Pircējam līgumsodu 0,5% apmērā no Pirkuma maksas par katru termiņa kavēto dienu, bet ne vairāk kā 10 % no Pirkuma maksas un šādā gadījumā Pircējs uzņemas visus 6.2.punktā noteiktos pienākumus un atbildību.

## **6. Pircēja apņemšanās un pienākumi**

- 6.1. Pircējs apņemas:
  - 6.1.1. kompensēt Pārdevējam nekustamā īpašuma nodokli par Īpašumu par laika periodu no Līguma noslēgšanas līdz Pircēja īpašuma tiesību reģistrēšanai Zemesgrāmatā, kad saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem Pircējam ir pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli, t.i. līdz taksācijas gada beigām. Pircējam ir pienākums samaksāt rēķinu 15 (piecpadsmit) kalendāro dienu laikā no tā saņemšanas brīža. Par noteiktā maksājuma kavēšanu, Pārdevējam ir tiesības piemērot Pircējam līgumsodu no kavētās maksājuma summas 0,1% apmērā par katru kavējuma dienu;
  - 6.1.2. kompensēt Pārdevējam Īpašuma apdrošināšanas maksu par laika periodu no Līguma spēkā stāšanās dienas līdz Pircēja īpašuma tiesību reģistrēšanai Zemesgrāmatā. Pircējam ir pienākums samaksāt rēķinu 15 (piecpadsmit) kalendāro dienu laikā no tā saņemšanas brīža. Par noteiktā maksājuma kavēšanu Pārdevējam ir tiesības piemērot Pircējam līgumsodu no kavētās maksājuma summas 0,1% apmērā par katru kavējuma dienu.
- 6.2. No Akta parakstīšanas brīža Pircējam ir pienākums:
  - 6.2.1. ievērot Īpašuma apgrūtinājumus;
  - 6.2.2. uzņemties visus riskus par Īpašumu, t.sk. Īpašuma tehnisko un vizuālo stāvokli un zaudējumiem, kas var rasties saistībā ar Īpašumu;
  - 6.2.3. veikt Īpašuma un Būvju apsaimniekošanu un saglabāšanu atbilstoši valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa statusam;
  - 6.2.4. uzņemties atbildību, kas izriet no jebkurām pārņemtajām tiesībām, pienākumiem un saistībām vai jaunatklātiem apstākļiem pret trešajām personām;
  - 6.2.5. noteiktajā laikā un kārtībā nodrošināt visus ar Īpašumu saistītos sabiedriskos (komunālos) pakalpojumus un veikt to maksājumus, veikt maksājumus par nekustamā

- īpašuma nodokli un visus citus nodokļus un nodevas, kas paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz Īpašumu;
- 6.2.6. ievērot Rīgas valstspilsētas pašvaldības teritorijā spēkā esošos apbūves noteikumus;
- 6.2.7. nest atbildību, kādu Latvijas Republikas normatīvie akti noteikuši Īpašuma īpašniekam.

## **7. Pārdevēja apliecinājumi un pienākumi**

### **7.1. Pārdodot Īpašumu, Pārdevējs apliecina:**

- 7.1.1. Īpašums ne kopumā, ne pa daļām nav atsavināts, ieķīlāts, par to nav strīdu un tas nav apgrūtināts ar nodokļu un maksājumu parādiem, izņemot ar Īpašuma zemesgrāmatu nodalījumā ierakstītajiem apgrūtinājumiem, kā arī nepastāv nekādi citi Pārdevējam zināmi šķēršļi, kas varētu radīt trešo personu prasījumus attiecībā uz Īpašumu;
- 7.1.2. no Līguma noslēgšanas brīža līdz Pircēja īpašumu tiesību reģistrēšanai Zemesgrāmatā, Pārdevējs neieķīlās, neatsavinās un nenodos Īpašumu vai tā daļas nomā trešajām personām;
- 7.1.3. Pārdevējs apņemas no Līguma noslēgšanas brīža līdz Īpašuma nodošanai Pircējam nepasliktināt Īpašuma faktisko un tehnisko stāvokli un vērtību. Šajā punktā sniegtais apliecinājums attiecas tikai uz Pārdevēja darbībām un Pārdevējs neuzņemas atbildību par iespējamu trešo personu rīcību;
- 7.1.4. Pircēja pilnvarotajam pārstāvim ir tiesības iesniegt attiecīgus dokumentus zemesgrāmatu nodaļā Pircēja Īpašumu tiesību nostiprināšanai un saņemt zemesgrāmatu tiesneša lēmumu;
- 7.1.5. Pārdevējs sniegs Pircējam visu nepieciešamo palīdzību, informāciju un dokumentus Pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanai.

## **8. Nepārvaramas varas apstākļi**

- 8.1. Puses nav atbildīgas par savu Līgumā noteikto saistību neizpildi, nepienācīgu izpildi vai izpildes nokavēšanu un tā dēļ radītajiem zaudējumiem, ja to cēlonis ir nepārvaramas varas apstākļi. Par nepārvaramas varas apstākļiem Līguma izpratnē ir atzīstamas dabas stihijas (zemestrīce, plūdi, vētra), kara apstākļi un teroristiskas darbības, ko Puses nevarēja paredzēt un novērst, kā arī jebkādi valsts vai pašvaldības institūciju izdoti normatīvie akti, kas tieši ietekmē un liedz Līgumā noteikto saistību izpildi, izņemot normatīvos aktus nodokļu jomā.
- 8.2. Pusei, kas nepārvaramās varas apstākļu iestāšanās dēļ nespēj izpildīt savas Līgumā noteiktās saistības, nekavējoties rakstiski jāinformē par to otra Puse, norādot to cēloni, rašanās laiku un izbeigšanās laiku, ja tas ir iespējams, un jānorāda, no kura brīža tā atsāks pildīt līgumsaistības, kā arī jāveic visi nepieciešamie pasākumi, lai nepieļautu vai mazinātu zaudējumu rašanos. Paziņojumam iespēju robežās jāpievieno nepārvaramas varas apstākļu iestāšanos pierādoši dokumenti, ko izsniegusi attiecīga kompetenta valsts vai pašvaldības iestāde.
- 8.3. Ja Puse nepārvaramas varas apstākļu iestāšanās dēļ nespēj izpildīt savas Līgumā noteiktās saistības ilgāk nekā 30 (trīsdesmit) kalendārās dienas, tad otrai Pusei, neatlīdzinot pirmajai Pusei jebkādus zaudējumus, ir tiesības vienpusēji pirms termiņa izbeigt Līgumu, par to rakstiski paziņojot 10 (desmit) darbdienu laikā.

## **9. Strīdu izskatīšanas kārtība**

- 9.1. Ja Pircējs nepilda vai nepienācīgi pilda kādu no Līguma saistībām, izņemot 4.1.punktā noteiktās, Pārdevējam ir tiesības rakstiski brīdināt Pircēju. Ja Pircējs 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā nav novērsis brīdinājumā norādītos Līguma saistību pārkāpumus, Pārdevējam ir tiesības vienpusēji izbeigt līgumu, nosūtot Pircējam rakstisku paziņojumu. Ja Pārdevējs vienpusēji izbeidz Līgumu šajā punktā noteiktajos gadījumos, Pārdevējam ir tiesības ieturēt no Pircēja līgumsodu Nodrošinājuma maksas apmērā un Puses atgriezt otrai

Pusei Līguma ietvaros saņemto, t.sk. īpašuma tiesības uz Īpašumu, līdz tam veikto Pirkuma maksas daļu, kas veikta neieskaitot Nodrošinājuma maksu.

- 9.2. Jebkurš strīds, domstarpība vai prasība starp Pusēm, kas rodas sakarā ar Līgumu, kas skar to vai tā pārkāpšanu, izbeigšanu vai spēkā neesamību, tiek risinātas abpusējās sarunās. Ja tas nav iespējams un Puses nevienojas, prasība, domstarpība vai strīds tiek galīgi izšķirts tiesā Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

## **10. Personas datu apstrādes noteikumi**

- 10.1. Parakstot Līgumu, Pircējs apliecina, ka ir iepazinies ar privātuma paziņojumu "SIA "Rīgas nami" un tās struktūrā esošo pasākumu centru privātuma paziņojums", kas ir izvietots Pārdevēja interneta vietnē: <https://www.rigasnami.lv/lv/par-mums/personas-datu-aizsardziba>, kā arī informēts, ka šāds paziņojums var tikt vienpusēji mainīts no Pārdevēja puses un aktuālā paziņojuma redakcija tiks izvietota iepriekš norādītajā Pārdevēja interneta vietnē.
- 10.2. Puses apzinās, ka Līguma izpildes ietvaros var rasties nepieciešamība savstarpēji apmainīties ar informāciju, kas satur fiziskas personas datus (turpmāk – personas dati) (piemēram, Pušu pārstāvju un/vai kontaktpersonu identificējošā un kontaktinformācija). Šādā gadījumā katra no Pusēm ir uzskatāma par patstāvīgu pārzini savā rīcībā esošu personas datu apstrādei, tā apņemas personas datus apstrādāt atbilstoši spēkā esošiem normatīvajiem aktiem par fizisku personu datu apstrādi, un otrai Pusei dati tiek nodoti Pušu leģitīmu interešu ietvaros, lai nodrošinātu Līguma kvalitatīvu izpildi.
- 10.3. Katra no Pusēm apņemas informēt tās personas, kuras personas dati (piemēram, kuras norādītas kā kontaktpersonas) tiek nodoti otrai Pusei, par to, ka tās personas dati ir tikuši apstrādāti šādam nolūkam, kā arī informēt par otras Puses nosaukumu, kontaktinformāciju un mērķi, kādiem nodotie personas dati varētu tikt izmantoti, t.i. Līguma saistību izpildei, kā arī par iespēju vērsties pie attiecīgās Puses, lai iegūtu papildu informāciju vai īstenotu savas kā datu subjekta tiesības.

## **11. Citi noteikumi**

- 11.1. Līgums stājas spēkā pēc tā abpusējas parakstīšanas un ir spēkā līdz pilnīgai Pušu saistību izpildei.
- 11.2. Visus jautājumus un tiesiskās attiecības, par kuriem Puses nav vienojušās Līgumā, tās risina saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 11.3. Ja kāds no Līguma noteikumiem zaudēs juridisku spēku, tad tas neietekmēs pārējo Līguma noteikumu spēkā esamību. Šajā gadījumā Puses uzsāks savstarpējas sarunas, lai nepieciešamības gadījumā atrastu alternatīvu risinājumu.
- 11.4. Nevienai no Pusēm nav tiesību bez otras Puses iepriekšējas rakstiskas piekrišanas izpaust trešajām personām jebkuru informāciju, ko tā ieguvusi Līguma darbības laikā un rezultātā, izņemot gadījumus, kad šī informācija jāsniedz Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 11.5. Līguma nodaļu nosaukumi ir lietoti tikai ērtākai Līguma pārskatāmībai un tie nevar tikt izmantoti Līguma noteikumu tulkošanai vai interpretācijai.
- 11.6. Līgumā minēto tiesību neizmantošana nav uzskatāma par atteikšanos no šīm tiesībām. Daļēja to izmantošana nenožīmē atteikšanos no to izmantošanas pilnībā.
- 11.7. Visus paziņojumus, iesniegumus, prasības, pretenzijas vai cita veida informāciju Puses noformē:
- 11.7.1. rakstveidā un iesniedz otrai Pusei personīgi, ar kurjera starpniecību vai nosūta ierakstītā vēstulē uz otras Puses juridisko adresi. Dokumenti atzīstami par pienācīgi iesniegtiem un saņemtiem piektajā darba dienā pēc nosūtīšanas, ja tie nosūtīti ierakstītā vēstulē, vai dienā, kad Puse parakstījusi apliecinājumu par dokumenta saņemšanu personīgi vai no kurjera;



- 11.7.2. kā elektroniski sagatavotu un ar drošu elektronisko parakstu parakstītu dokumentu nosūta uz Līguma 12. punktā norādīto Puses e-pastu. Dokumenti atzīstami par pienācīgi iesniegtiem un saņemtiem nākamajā darba dienā pēc to nosūtīšanas.
- 11.8. Puses 5 (piecu) darbdienu laikā rakstiski paziņo viena otrai par savas juridiskās vai pasta adreses, elektroniskā pasta adreses, kā arī norēķinu rekvizītu nomaiņu. Līdz šāda paziņojuma saņemšanas dienai visi sūtījumi, ko viena Puse nosūtījusi otrai Pusei Līgumā noteiktajā kārtībā uz iepriekš norādīto adresi, atzīstami par pienācīgi nosūtītiem un saņemtiem, kā arī visi maksājumi, ko viena Puse ieskaitījusi iepriekš norādītajā bankas kontā, atzīstami par pienācīgi izdarītiem.
- 11.9. Visus ar Līguma noslēgšanu un izpildi, īpašumtiesību maiņu saistītos izdevumus, t.sk. valsts un kancelejas nodevas, Nostiprinājuma lūgumu sagatavošanas un notariālas apliecināšanas izmaksas, Pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanu Zemesgrāmatā, *kā arī izdevumus, kas saistīti ar Darījuma konta līgumu, t.sk. komisijas atlīdzības par darījuma konta atvēršanu un apkalpošanu, kā arī pārskatījumiem, pilnā apmērā sedz Pircējs (piemērojams, ja samaksa tiek veikta ar kredītiestādes izsniegtu aizdevumu).*
- 11.10. Pušu par Līguma izpildi atbildīgās personas:
- 11.10.1. No Pārdevēja puses \_\_\_\_\_;
- 11.10.2. No Pircēja puses \_\_\_\_\_.
- Par atbildīgo personu nomaiņu Puses viena otru informē rakstveidā.
- 11.11. Pārdevējs informē Pircēju par kārtību, kādā atbilstoši Trauksmes celšanas likumam SIA "Rīgas nami" darbojas iekšējā trauksmes celšanas sistēma, un tā ir pieejama Pārdevēja tīmekļa vietnē <https://www.rigasnami.lv/lv/par-mums/trauksmes-celsana>.
- 11.12. Līgums sagatavots latviešu valodā un parakstīts ar drošu elektronisko parakstu.
- 11.13. Līguma noslēgšanas brīdī tam ir pievienoti 13 (trīspadsmit) pielikumi:
- 1.pielikums - Nekustamā īpašuma Kalēju 78, Rīgā, kadastra numurs 0100 003 0076, zemesgrāmatas nodalījuma izdruka;
  2. pielikums - Nekustamā īpašuma 13.janvāra iela 25, Rīga, kadastra numurs 0100 003 0079, zemesgrāmatas nodalījuma izdruka;
  - 3.pielikums - Jura hospitāļa un pasta pagalma komplekss. Izdruka no mantojums.lv;
  - 4.pielikums – 2023. gada 2. septembra Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes vispārīgais administratīvais akts Nr. 14.1-07/6751 "Valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa "Jura hospitāļa un pasta pagalma komplekss" (valsts aizsardzības Nr. 6551) izmantošanas un saglabāšanas norādījumi";
  5. pielikums - Zemesgabala Kalēju 78, Rīgā, zemes robežu plāns;
  6. pielikums - Kalēju 78, Rīgā, Sociālās aprūpes centra ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
  - 7.pielikums – Kungu iela 34, Rīgā, Biroju ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
  - 8.pielikums - Zemesgabala 13.janvāra ielā 25, Rīgā zemes robežu plāns;
  - 9.pielikums - Izdruka no Kadastra informācijas sistēmas par nekustamo īpašumu Kalēju 78, Kungu ielā 34, Rīgā;
  - 10.pielikums - Izdruka no Kadastra informācijas sistēmas par nekustamo īpašumu 13.janvāra iela 25, Rīga;
  11. pielikums – 2024. gada 22. aprīļa Nekustamā īpašuma apsekošanas akts;
  - 12.pielikums – 2024. gada 8. novembra Nekustamā īpašuma konstrukciju plaisu attīstības monitoringa starpatskaite;
  - 13.pielikums – 2024. gada 11. novembra Akts par pagrabā izbūvēto pagaidu statņu noturības pārbaudi.



## 12. Pušu paraksti un rekvizīti

Pārdevējs:

**SIA "Rīgas nami"**

Juridiskā adrese: Rātslaukums 5,  
Rīga, LV-1050

Kontakttālrunis: 66957267

E-pasts: [rigasnami@rigasnami.lv](mailto:rigasnami@rigasnami.lv)

PVN maks. reģ. Nr. LV40003109638

Kreditīestāde: AS "SEB banka"

Kreditīestādes kods: UNLALV2X

Konta Nr. LV16UNLA0040001650000

Pircējs:

**[Nosaukums/vārds, uzvārds]**

Juridiskā/Deklarētā adrese:  
\_\_\_\_\_, LV-\_\_\_\_\_

Kontakttālrunis: \_\_\_\_\_

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

PVN maks. reģ. Nr./

Personas kods \_\_\_\_\_

Kreditīestāde: \_\_\_\_\_

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

Konts Nr. \_\_\_\_\_

*(paraksts)* Ojārs Valkers

*(paraksts)* Mārcis Budļevskis

*(paraksts)* Kaspars Kociņš

*(paraksts)* pārstāvja vārds, uzvārds

*Dokuments parakstīts ar drošiem elektroniskiem parakstiem un satur laika zīmogus*