

Projekts

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PIRKUMA LĪGUMS Nr.

Rīgā, 2024.gada __._____

Maksātnespējīgā **Baltic International Bank SE** (turpmāk – **Pārdevējs**), Reģ.nr. 40003127883, juridiskā adrese: Kalēju iela 43, Rīga, LV-1050, kuru saskaņā Ar Ekonomisko lietu tiesas 2024.gada 24.janvāra spriedumu civillietā Nr.C75007524, pārstāv tās administratore Linda Sniega - Svilāne (turpmāk – Administratore), no vienas puses, un

_____ (turpmāk – **Pircējs**), deklarētā dzīvesvietas adrese / juridiskā adrese _____, no otras puses,

turpmāk abi kopā/atsevišķi – **Līdzēji/Līdzējs**, paužot brīvu gribu, bez maldības, viltus un spaidiem, noslēdz šo nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, turpmāk – **Līgums**, par sekojošo:

1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

- 1.1. Līgums tiek noslēgts, pamatojoties uz Pārdevēja Administratores 2024.gada _____ lēmumu Nr. ____, ar kuru apstiprināti nekustamā īpašuma _____, turpmāk – **Nekustamais īpašums**, izsoles rezultāti un nolemts Nekustamo īpašumu pārdot Pircējam.
- 1.2. Īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu nostiprinātas _____ zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. _____.
- 1.3. Nekustamā īpašuma sastāvā ir _____.
- 1.4. Pārdevēja rīcībā nav informācijas par iesniegtām prasībām vai uzsāktām tiesvedībām, kas saistītas ar Nekustamo īpašumu.

2. LĪGUMA PRIEKŠMETS

- 2.1. Pārdevējs pārdod un nodod Pircēja īpašumā, bet Pircējs pērk un pieņem savā īpašumā no Pārdevēja Nekustamo īpašumu.
- 2.2. Nekustamais īpašums tiek pārdots Pircējam tādā stāvoklī un sastāvā, kādā tas ir nosolīšanas brīdī dienā, un par maksu un nosacījumiem, kas ir atrunāti Līgumā.
- 2.3. Līdzēji vienojas, ka Nekustamais īpašums tiek nodots Pircējam pilnā tā sastāvā kā viens vesels, līdz ar to Līguma daļēja izpilde nav pieļaujama.

3. PIRKUMA MAKSA UN PUŠU NORĒĶINU KĀRTĪBA

- 3.1. Nekustamā īpašuma pirkuma maksa ir _____ euro, turpmāk – **Pirkuma maksa**.
- 3.2. Līdz Līguma noslēgšanai Pircējs ir samaksājis visu Nekustamā īpašuma Pirkuma maksu:
 - 3.2.1. Nekustamā īpašuma Pirkuma maksas nodrošinājums _____ euro Pārdevēja norēķinu kontā saņemts 2024.gada _____;
 - 3.2.2. Nekustamā īpašuma Pirkuma maksas atlikusī daļa _____ euro Pārdevēja norēķinu kontā saņemta 2024.gada _____.
- 3.3. Līdzēji apliecina, ka, slēdzot Līgumu, tie apzinās Nekustamā īpašuma patieso vērtību, apstiprina tās atbilstību Pirkuma maksai, un atzīst Līgumā noteikto Pirkuma maksu par pamatotu. Līdzēji atsakās izvirzīt jebkādas pretenzijas, ierunas vai celt viens pret otru jebkādas prasības par Līguma atcelšanu vai Pirkuma maksas maiņu pārmērīgu zaudējumu dēļ.
- 3.4. Katrs Līdzējs sedz savas ar Līguma izpildi saistītās izmaksas. Līdzēji vienojas, ka izdevumus par nostiprinājuma līguma noformēšanu un apliecināšanu Pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanai uz

Nekustamo īpašumu, kā arī kancelejas un valsts nodevu par Pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā sedz Pircējs, un šie izdevumi netiek iekļauti Pirkuma maksā.

4. LĪDZĒJU APLIECINĀJUMI UN GARANTIJAS

- 4.1. Pircējs apliecina, ka:
 - 4.1.1. pirms Līguma noslēgšanas ir apsekojis Nekustamo īpašumu un piekrīt iegādāties un pieņemt Nekustamo īpašumu tādā stāvoklī, kādā tas ir tā nosolišanas brīdī;
 - 4.1.2. pirms Līguma noslēgšanas ir iepazinies ar Nekustamā īpašuma juridisko statusu, ar Nekustamā īpašuma aprgrūtinājumiem un aprobežojumiem, kas nostiprināti zemesgrāmatā, un piekrīt pārņemt tos kopā ar Nekustamo īpašumu.
- 4.2. Pārdevējs apliecina, ka:
 - 4.2.1. ir vienīgais Nekustamā īpašuma pilntiesīgs īpašnieks. Nekustamais īpašums ir iegūts Pārdevēja īpašumā tiesiskā kārtā, nevienai personai nav tiesiska pamata apstrīdēt Pārdevēja īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu, un Pārdevējam ir visas tiesības un pilnvarojumi pārdot Nekustamo īpašumu pēc saviem ieskatiem;
 - 4.2.2. Līguma noslēgšanas brīdī Nekustamais īpašums nav nevienam atsavināts vai apsolīts atsavināšanai nevienam citam kā vienīgi Pircējam, par Nekustamo īpašumu ar nevienu trešo personu nav noslēgts pirkuma priekšlīgums, rokas naudas, pirkuma, dāvinājuma, maiņas vai kāds cits līgums līdz ar to nepastāv šķēršļi Nekustamā īpašuma atsavināšanai;
 - 4.2.3. līdz brīdim, kad Pircēja īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu tiks nostiprinātas zemesgrāmatā, Pārdevējs apņemas nenoslēgt Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumus ar trešajām personām, tai skaitā pirkuma, dāvinājuma, maiņas līgumus, priekšlīgumus vai rokas naudas līgumus, Nekustamo īpašumu neiznomāt un neizīrēt, nenodot patapinājumā vai lietošanā, kā arī neapgrūtināt Nekustamo īpašumu ar lietu un saistību tiesībām, tai skaitā ķīlas tiesībām, vai citādi nepasliktināt Nekustamā īpašuma stāvokli un vērtību;
 - 4.2.4. uz Līguma noslēgšanas dienu nekustamā īpašuma nodoklis (NĪN) par Nekustamo īpašumu ir samaksāts par periodu no 2024.gada 24.janvāra līdz 2024.gada 31.decembrim un Pārdevējs apliecina NĪN parāda neesamību par Nekustamo īpašumu.
- 4.3. Līdzēji ir vienojušies, ka visas formalitātes, kas saistītas ar Pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanu uz Nekustamo īpašumu zemesgrāmatā (dokumentu iesniegšana un saņemšana, valsts un kancelejas nodevu samaksa) veiks Pircējs ne vēlāk kā 5 (piecu) darba dienu laikā pēc tam, kad starp Līdzējiem pie Pārdevēja izvēlēta zvērināta notāra tiks noformēts nostiprinājuma lūgums zemesgrāmatai.
- 4.4. Pārdevējs un Pircējs apņemas nekavējoties noformēt un iesniegt citus zemesgrāmatas pieprasītus dokumentus, ja tas būs nepieciešams Pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanai.

5. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOŠANA

- 5.1. Līdzēji apņemas parakstīt un apliecināt pie Pārdevēja izvēlēta zvērināta notāra nostiprinājuma lūgumu Pircēja īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu nostiprināšanai zemesgrāmatā, kas tiks nodots Pircējam iesniegšanai attiecīgajā zemesgrāmatas nodaļumā, ne vēlāk kā 5 (piecu) darba dienu laikā no Līguma parakstīšanas brīža.
- 5.2. Pircējs apņemas iesniegt zemesgrāmatu nodaļā visus Pircēja īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu reģistrācijai nepieciešamus dokumentus ne vēlāk kā 5 (piecu) darba dienu laikā no dienas, kad ir parakstīts un pie zvērināta notāra apliecināts nostiprinājuma lūgums par Pircēja īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu reģistrāciju (Līguma 5.1.punkts).
- 5.3. Līdzēji vienojas, ka Pārdevējs nodos Nekustamo īpašumu Pircējam faktiskajā valdījumā un Pircējs to pieņems, Līdzējiem savstarpēji sastādot un parakstot par šo faktu Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas aktu (*fiksējot elektrības un komunālo pakalpojumu patēriņa mēraparātu rādījumus, ja Nekustamajam īpašumam šādi pakalpojumi tiek sniegti*) ne vēlāk kā 5 (piecu) darba dienu laikā pēc Pircēja īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu reģistrācijas attiecīgajā zemesgrāmatas nodaļumā.

Pēc Nekustamā īpašuma pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas tas kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

- 5.4. Pircējs iegūst īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu ar īpašuma tiesību nostiprināšanas brīdi zemesgrāmatā.
- 5.5. Pircējs apņemas 5 (piecu) darba dienu laikā no dienas, kad tiks reģistrētas Pircēja īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu, pārformēt uz sava vārda visus līgumus, kas saistīti ar Nekustamā īpašuma lietošanu un apsaimniekošanu, komunālajiem pakalpojumiem un NĪN uzskaiti (*atzīmē atbilstoši Nekustamā īpašuma sastāvam*).
- 5.6. Ja Pircējs neizpilda šajā Līgumā 5.2.punktā minētās prasības paredzētajā termiņā, Pircējs maksā līgumsodu 1000 euro apmērā par katru nokavēto mēnesi, bet kopā ne vairāk kā 10 % no pirkuma maksas. Līgumsoda samaksas pienākums rodas nākamajā dienā pēc īpašuma tiesību nostiprināšanai minētā termiņa iestāšanās. Ja kavējums ir lielāks par 6 (sešiem) mēnešiem Pārdevējam, vienu mēnesi iepriekš rakstveidā brīdinot Pircēju, ir tiesības, neatmaksājot Pirkuma maksas nodrošinājumu un aprēķināto Līgumsodu, vienpusēji atkāpties no Pirkuma līguma.

6. LĪGUMA DARBĪBA UN IZBEIGŠANA

- 6.1. Līgums stājas spēkā ar brīdi, kad Līdzēji to ir parakstījuši, un darbojas līdz Līdzēju saistību pilnīgai izpildei.
- 6.2. Pārdevējam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, par to rakstiski paziņojot Pircējam 5 (piecas) darba dienas iepriekš, ja Pircējs saskaņā ar Līguma noteikumiem un noteiktajā kārtībā neparaksta Līguma 5.1.punktā norādīto nostiprinājuma lūgumu un kavējums pārsniedz 15 (piecpadsmit) darba dienas.

7. NOSLĒGUMA NOTEIKUMI

- 7.1. Visus Līgumā neierakstītos noteikumus regulē Latvijas Republikā spēkā esošie normatīvie akti. Līguma noteikumi ir saistoši Līdzējiem, to mantiniekiem un tiesību un saistību pārņēmējiem. Līdzēji vienojas, ka neviens no Līdzējiem nav tiesīgs nodot no Līguma izrietošās tiesības vai pienākumus trešajām personām bez otrā Līdzēja rakstiskās piekrišanas.
- 7.2. Visi paziņojumi, pārrunu pieteikumi un pretenzijas, kas saistītas ar Līguma izpildi, ir iesniedzamas Līdzējiem rakstiski latviešu valodā uz Līguma norādītajām Līdzēju adresēm, tai skaitā e-pasta adresēm. Ja kādam no Līdzējiem mainās Līgumā norādītā adrese, tad šim Līdzējam ir pienākums nekavējoties par to informēt otru Līdzēju. Korespondence un paziņojumi Līguma sakarā ir uzskatāmi par saņemtiem:
 - 7.2.1. ja tie izsūtīti ar ierakstītu pasta sūtījumu, tad 10 (desmit) darba dienas pēc nosūtīšanas (ja netiek pierādīts ātrāks vai vēlāks saņemšanas datums);
 - 7.2.2. ja tie nodoti personīgi rokās pret parakstu, tad dienā, kad tie nogādāti saņēmējam, ko apliecina attiecīgā saņēmēja paraksts;
 - 7.2.3. ja tie nosūtīti pa e-pastu, tiem jābūt parakstītiem ar drošu elektronisko parakstu atbilstoši Elektronisko dokumentu likuma noteikumiem, tad par saņemšanas dienu ir uzskatāma nosūtīšanas diena.
- 7.3. Līdzēji apņemas godprātīgi pildīt Līgumā uzņemtās saistības un vienojas, ka tie ir atbildīgi par saistību neizpildi vai nepienācīgu izpildi saskaņā ar Līgumu, Civillikumu un citiem Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 7.4. Līdzēji tiek atbrīvoti no atbildības, ja Līgumā noteikto saistību neizpilde vai nepienācīga izpilde iestājusies tādu apstākļu dēļ, kas ir radušies neatkarīgi no Līdzēju gribas, un kurus Līdzēji nevar kontrolēt un novērst, pielietojot pienācīgu rūpību un pieliekot saprātīgas pūles, vai kuri var tikt novērsti tikai ieguldot papildus līdzekļus nesamērīgi lielā apmērā. Pie šādiem apstākļiem pieskaitāmi tādi apstākļi kā, piemēram, karš, dumpis, terora akts, ugunsgrēks, stihiska nelaime, prettiesiska trešo personu darbība vai bezdarbība, valsts un pašvaldības iestāžu darbība vai faktiskā rīcība, pieņemtie administratīvie akti, izmaiņas tiesību aktos vai to piemērošanas praksē, kā arī tādi apstākļi, kas saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem ir uzskatāmi par nepārvaramas varas apstākļiem.

- 7.5. Līdzēji vienojas, ka jebkurš strīds, domstarpība vai prasība, kas izriet no Līguma, skar to vai tā pārkāpšanu, izbeigšanu vai spēkā neesamību, vispirms tiks risināti Līdzēju savstarpējo pārrunu ceļā, bet, ja 15 (piecpadsmit) dienu laikā no strīda rašanās to nevar atrisināt savstarpēju pārrunu ceļā, tas tiks nodots izšķiršanai Rīgas pilsētas tiesā Latvijas Republikas spēkā esošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 7.6. Parakstot Līgumu, Līdzēji apliecina, ka Līgums satur visus Nekustamā īpašuma iegādes noteikumus un nosacījumus. Šajā sakarā Līdzēji apņemas savstarpējās tiesiskās attiecībās turpmāk vadīties tikai pēc Līguma noteikumiem un atceļ jebkādas Līdzēju starpā iepriekš panāktas vienošanās par Līguma priekšmetu un/vai tā atsevišķiem noteikumiem.
- 7.7. Parakstot Līgumu, Pircējs un Pārdevēja pārstāvis atbilstoši Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulai Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu aprīti, piekrīt, ka viņu personas dati var tikt izpausti sakarā ar Līguma izskatīšanu/izpildi.
- 7.8. Visi Līguma grozījumi, izmaiņas un/vai papildinājumi Līdzējiem jānoformē rakstiski un jāparaksta, pretējā gadījumā tiem nav juridiska spēka. Ja kāds no Līguma noteikumiem ir pretlikumīgs vai zaudē spēku, tad tas neietekmē Līguma darbību kopumā.
- 7.9. Līgums sastādīts un parakstīts 3 (trīs) identiskos eksemplāros latviešu valodā. Katra Līdzēja rīcībā ir viens Līguma eksemplārs, trešais Līguma eksemplārs ir paredzēts iesniegšanai zemesgrāmatā. Visiem Līguma eksemplāriem ir vienāds juridisks spēks.

8. LĪDZĒJU REKVIZĪTI UN PARAKSTI

Pārdevējs

Baltic International Bank SE

vienotais reģ.Nr. 40003127883

jur.adrese: Kalēju iela 43, Rīga, LV-1050

e-pasts: info@bib.eu

t. 67000444

Administratore Linda Sniega - Svilāne

Pircējs