

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA ŠĶŪŅU IELĀ 17, RĪGĀ, 7/8 DOMĀJAMO DAĻU ELEKTRONISKĀS IZSOLES NOTEIKUMI

1. Vispārīgie noteikumi

- 1.1. Noteikumi nosaka kārtību, kādā SIA "Tiesu namu aģentūra" (turpmāk – Pārdevējs) elektroniskā izsolē ar augšupejošu soli atsavina Pārdevējam piederošās 7/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Šķūņu ielā 17, Rīgā, kadastra Nr. 0100 006 0035 (turpmāk – Objekts).
- 1.2. Izsoles rīkotājs ir SIA "Tiesu namu aģentūra", reģistrācijas Nr. 40003334410, juridiskā adrese Baldones iela 1B, Rīga, LV-1007.
- 1.3. Izsole notiek Elektronisko izsoļu vietnē <https://izsoles.ta.gov.lv> (turpmāk – Izsoļu vietne), ievērojot šos noteikumus, Izsoļu vietnes lietošanas un tehniskās norises noteikumus. Jautājumos par Izsoļu vietnes tehnisko darbību piemēro Izsoļu vietnes noteikumus.
- 1.4. Izsoles sākuma datums un laiks: 2026. gada 16. septembris plkst. 13.00. Pieteikšanās termiņš: līdz 2026. gada 6. oktobrim plkst. 23.59. Izsoles noslēguma datums un laiks: 2026. gada 16. oktobris plkst. 13.00.
- 1.5. Objekta izsoles sākumcena ir 1 208 000,00 EUR (viens miljons divi simti astoņi tūkstoši *euro* un 00 centi).
- 1.6. Izsoles solis ir 10 000,00 EUR (desmit tūkstoši *euro* un 00 centi).
- 1.7. Nodrošinājums ir 10 % no izsoles sākumcenas – 120 800,00 EUR (viens simts divdesmit tūkstoši astoņi simti *euro* un 00 centi).
- 1.8. Nodrošinājums iemaksājams SIA "Tiesu namu aģentūra" kontā AS "SEB banka", kods UNLALV2X, konta Nr. LV64UNLA0002021469371, maksājuma mērķī norādot: "Šķūņu iela 17, Rīga – izsoles nodrošinājums" un izsoles pretendenta vārdu, uzvārdu vai nosaukumu. Nodrošinājums uzskatāms par samaksātu, kad pilna summa ieskaitīta norādītajā kontā.
- 1.9. Maksa par dalību izsolē maksājama Tiesu administrācijai saskaņā ar Izsoļu vietnē sagatavoto rēķinu.
- 1.10. Izsoles sākumcena un nosolītā cena nav apliekama ar pievienotās vērtības nodokli.
- 1.11. Sludinājumu par izsoli publicē Izsoļu vietnē, oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis", VAS "Valsts nekustamie īpašumi" sludinājumu vietnē un Pārdevēja tīmekļvietnē. Pārdevējs var publicēt informāciju arī citos informācijas kanālos.
- 1.12. Kontaktpersona jautājumos par Objektu un tā apskati: Māris Meņģelsons, tālrunis 67804745, e-pasts maris.mengelsons@tna.lv. Apskate iepriekš jāsaskaņo.

2. Objekta sastāvs, tiesiskais un faktiskais stāvoklis

- 2.1. Objekts ir 7/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Šķūņu ielā 17, Rīgā, kadastra Nr. 0100 006 0035, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 14797.
- 2.2. Nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst:
 - 2.2.1. zemes vienība 770 m² platībā, kadastra apzīmējums 0100 006 0035;
 - 2.2.2. bibliotēkas ēka ar piebūvi, caurbrauktuvi un pagrabu, kopējā platība 2124,0 m², būves kadastra apzīmējums 0100 006 0035 001.
- 2.3. Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 14797 II daļas 1. iedaļā 7/8 domājamās daļas nostiprinātas valsts akciju sabiedrībai "Tiesu namu aģentūra", reģistrācijas Nr. 40003334410. Pārdevēja pašreizējā firma un juridiskā forma ir SIA "Tiesu namu aģentūra", saglabājot to pašu reģistrācijas numuru. SIA "BALTIC ACQUISITIONS", reģistrācijas Nr. 50103590371, pieder 1/8 domājamā daļa. Pircējs iegūst domājamo daļu kopīpašumā, nevis atsevišķu patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu.
- 2.4. Kopīpašuma lietošanas kārtība noteikta ar Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2005. gada 21. janvāra spriedumu lietā Nr. PAC-55 (C04250802) un 2005. gada 6. aprīļa vienošanos par sprieduma izpildes kārtību.
- 2.5. Saskaņā ar lietošanas kārtību 1/8 domājamās daļas īpašnieka lietošanā ir ēkas pirmā stāva telpu grupas ar kadastra apzīmējumiem 0100 006 0035 001 002 un 0100 006 0035 001 008, kopējā platība 259,3 m², ar ieeju no Zirgu ielas. Pārdevēja 7/8 domājamo daļu lietošanai atbilstošo pārējo telpu kopējā platība ir 1864,7 m². Minētie platību un lietošanas rādītāji nenodibina atsevišķu īpašuma objektu.

- 2.6. Zemesgabals, palīgtelpa "C" ar kāpņu daļu un namīpašuma vārtu rūme no Zirgu ielas ir kopīpašnieku kopīgā lietošanā. 7/8 domājamo daļu īpašniekam jānodrošina 1/8 domājamās daļas īpašniekam piekļuve spriedumā norādītajai telpai Nr. 11 caur koplietošanas telpu "C".
- 2.7. Ēka Šķūņu ielā 17, Rīgā, ietilpst valsts nozīmes arhitektūras piemineklī "Dzīvojamo ēku komplekss" (valsts aizsardzības Nr. 6539), un ēkā atrodas valsts nozīmes mākslas piemineklī "Balkonu margas" (Nr. 7168), "Durvju komplekti (2)" (Nr. 7169) un "Interjera dekoratīvā apdare 2. stāva telpās un kāpņu telpā" (Nr. 7170). Uz Objektu attiecas Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes spēkā esošie norādījumi par minēto kultūras pieminekļu izmantošanu un saglabāšanu. Pretendentam pirms pieteikšanās izsolei ir pienākums ar tiem iepazīties.
- 2.8. Saskaņā ar zemesgrāmatas informāciju spēkā ir kopīpašnieku nekustamā īpašuma lietošanas kārtība, kā arī atzīmes par diviem elektroapgādes ievadiem, telekomunikācijām, siltumtīkliem un valsts nozīmes arhitektūras piemineklī Nr. 6539. Zemesgrāmatā nav spēkā esošu hipotēku, atsavināšanas aizliegumu vai reģistrētu nomas tiesību; vēsturiskās hipotēkas, aizliegumi un nomas tiesību ieraksti ir dzēsti. Pretendentam pirms pieteikšanās izsolei patstāvīgi jāiepazīstas ar publicēto zemesgrāmatas informācijas kopsavilkumu un citiem izsoles dokumentiem.
- 2.9. Saskaņā ar 2026. gada maija vērtējumu ēka ilgstoši netiek izmantota saimnieciskajai darbībai, apkure ir atslēgta, inženierkomunikācijas un iekšējā apdare ir nolietojusies, atsevišķās vietās ir konstrukciju un mitruma bojājumi, bet iekšpagalma piebūve ir ļoti sliktā stāvoklī. Ēkas stāvoklis kopumā vērtēts kā daļēji apmierinošs.
- 2.10. Vērtējumā norādīts, ka 1/8 domājamās daļas kopīpašnieks faktiski izmanto atsevišķas pagraba telpas, 7/8 daļas ūdensapgādes sistēmu un kopējo siltuma mezglu. Pārdevējs negarantē šādas faktiskās izmantošanas izbeigšanu līdz Objekta nodošanai. Pircējs ar kopīpašnieku turpmākās attiecības kārtos patstāvīgi, ievērojot spēkā esošo lietošanas kārtību un normatīvos aktus.
- 2.11. Zemesgrāmatā nav spēkā esošu reģistrētu nomas tiesību. Pārdevēja rīcībā uz šo noteikumu apstiprināšanas dienu nav informācijas par spēkā esošiem neregistrētiem nomas vai cita veida lietošanas līgumiem attiecībā uz Pārdevējam piederošajām 7/8 domājamām daļām. Pretendentam ir pienākums pirms izsoles noskaidrot sev būtiskos faktiskos un tiesiskos apstākļus.
- 2.12. Objekts tiek pārdots tādā tiesiskajā un faktiskajā stāvoklī, kādā tas atrodas izsoles un pirkuma līguma noslēgšanas dienā, kopā ar visiem tā piederumiem, tiesībām, pienākumiem un aprobežojumiem. Pārdevējs neatbild par trūkumiem, kas pretendentam bija zināmi, tika atklāti izsoles dokumentos vai kurus varēja konstatēt, rūpīgi apskatot Objektu un dokumentus; tas neierobežo Pārdevēja atbildību par tīši noklusētiem apstākļiem vai imperatīvajos normatīvajos aktos paredzēto atbildību.

3. Pirmpirkuma tiesības un darījuma noslēgšanas nosacījumi

- 3.1. SIA "BALTIC ACQUISITIONS" kā nekustamā īpašuma kopīpašniekam ir Civillikuma 1073. pantā paredzētā pirmpirkuma tiesība uz Objektu. Termins pirmpirkuma tiesības izlietošanai ir divi mēneši no pirkuma līguma noraksta saņemšanas.
- 3.2. Tā kā nekustamais īpašums ir valsts nozīmes kultūras piemineklis, valstij ir likumā "Par kultūras pieminekļu aizsardzību" paredzētā pirmpirkuma tiesība. Lēmumu par tās izmantošanu vai atteikumu pieņem Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde.
- 3.3. Pārdevējs pirms atsavināšanas paziņo Nacionālajai kultūras mantojuma pārvaldei par nodomu atsavināt Objektu un nodrošina, ka izsoles uzvarētājs pirms pirkuma līguma parakstīšanas ir iepazinies ar norādījumiem par kultūras pieminekļa izmantošanu un saglabāšanu.
- 3.4. Pēc izsoles rezultātu apstiprināšanas Pārdevējs ar izsoles uzvarētāju noslēdz pirkuma līgumu. Pārdevējs SIA "BALTIC ACQUISITIONS" nosūta pirkuma līguma norakstu, bet Nacionālajai kultūras mantojuma pārvaldei iesniedz pirkuma līgumu vai tā norakstu. Pēc pirkuma līguma vai tā noraksta iesniegšanas Nacionālajai kultūras mantojuma pārvaldei pirkuma līgums netiek grozīts.
- 3.5. SIA "BALTIC ACQUISITIONS" pirmpirkuma tiesības izlietošanas termiņš ir divi mēneši no pirkuma līguma noraksta saņemšanas. Valsts pirmpirkuma tiesība izbeidzas, ja Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde pieņēmusi lēmumu atteikties no pirmpirkuma tiesības izmantošanas vai 60 dienu laikā no pirkuma līguma vai tā noraksta saņemšanas nav pieņēmusi lēmumu par pirmpirkuma tiesības izmantošanu. Izsoles uzvarētāja pienākums samaksāt pirkuma maksas atlikumu un Pārdevēja pienākums nodot Objektu un parakstīt nostiprinājuma līgumu iestājas, ja neviena no minētajām pirmpirkuma tiesībām nav izmantota un abas pirmpirkuma tiesības ir izbeigušās.

- 3.6. Ja pirmpirkuma tiesību izmanto kāds no tiesīgajiem subjektiem, pirkuma līgums ar izsoles uzvarētāju izbeidzas attiecībā uz neizpildītajām saistībām bez atsevišķas vienošanās. Pārdevējs 10 (desmit) dienu laikā atmaksā izsoles uzvarētājam iemaksāto nodrošinājumu un citas saņemtās pirkuma maksas summas, ja tādas ir. Izsoles uzvarētājam nav tiesību prasīt zaudējumu, negūtās peļņas vai izsoles sagatavošanas izdevumu atlīdzību.
- 3.7. Ja pirmpirkuma tiesības vienlaikus piesaka vairāki tiesīgie subjekti, Pārdevējs rīkojas atbilstoši piemērojamo normatīvo aktu prasībām un kompetento institūciju saistošajiem lēmumiem.

4. Izsoles dalībnieki

- 4.1. Par izsoles dalībnieku var kļūt fiziska vai juridiska persona, personālsabiedrība vai publiska persona, kurai saskaņā ar normatīvajiem aktiem ir tiesības iegūt Latvijā nekustamo īpašumu un kura noteiktajā termiņā ir samaksājusi nodrošinājumu un dalības maksu, kā arī autorizēta dalībai izsolē.
- 4.2. Juridiskai personai nedrīkst būt pasludināta maksātnespēja, uzsākta likvidācija (izņemot reorganizāciju) vai apturēta saimnieciskā darbība.
- 4.3. Pretendents, tā pārstāvis un patiesais labuma guvējs nedrīkst būt persona, pret kuru piemērotas starptautiskās vai nacionālās sankcijas, kas aizliedz vai ierobežo darījumu. Pretendentam pēc Pārdevēja pieprasījuma jāiesniedz klienta izpētei, patiesā labuma guvēja noskaidrošanai un naudas līdzekļu izcelsmes pārbaudei nepieciešamā informācija un dokumenti.
- 4.4. Pārdevējs neautorizē pretendentu vai atsakās slēgt pirkuma līgumu, ja darījums būtu pretrunā normatīvajiem aktiem sankciju vai noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas jomā, pretendents nav identificējams vai nesniedz pieprasīto informāciju. Šādā gadījumā nodrošinājuma atmaksu veic, ja vien normatīvie akti neaizliedz maksājumu.
- 4.5. Dalība izsolē apliecina, ka dalībnieks ir iepazinies ar noteikumiem, pirkuma līguma projektu, Objekta vērtējumu, publisko reģistru datiem, lietošanas kārtību, kultūras pieminekļa statusu un faktisko stāvokli un tiem piekriš.

5. Pieteikšanās un autorizācija

- 5.1. Pieteikšanās notiek Izsoļu vietnē uzturētajā Izsoļu dalībnieku reģistrā, izmantojot Izsoļu vietnē pieejamos identifikācijas līdzekļus un elektronisko pakalpojumu dalībai konkrētajā izsolē.
- 5.2. Pretendents līdz pieteikšanās termiņa beigām:
- 5.2.1. nosūta lūgumu autorizēt dalībai izsolē;
 - 5.2.2. samaksā šo noteikumu 1.7. punktā noteikto nodrošinājumu;
 - 5.2.3. samaksā Izsoļu vietnes dalības maksu saskaņā ar izrakstīto rēķinu;
 - 5.2.4. sniedz Izsoļu vietnē un Pārdevēja pieprasījumā norādīto informāciju, tostarp ziņas par pārstāvību un norēķinu kontu nodrošinājuma atmaksai.
- 5.3. Pārdevējs autorizē pretendentu, kurš izpildījis izsoles priekšnoteikumus, Izsoļu vietnē noteiktajā termiņā. Informācija par autorizāciju vai atteikumu tiek nosūtīta pretendenta Izsoļu vietnes kontā.
- 5.4. Pretendentu neautorizē, ja pieteikšanās termiņš nav iestājies vai ir beidzies, nav samaksāts nodrošinājums vai dalības maksa, nav iesniegtas nepieciešamās ziņas, persona nevar iegūt Objektu vai pastāv šo noteikumu 4.2.–4.4. punktā minētie šķēršļi.
- 5.5. Informācija par pretendentiem un izsoles dalībniekiem izsoles norises laikā nav izpaužama trešajām personām, izņemot normatīvajos aktos un Izsoļu vietnes darbību regulējošajos noteikumos paredzētos gadījumus.
- 5.6. Pretendentam ir tiesības pirms pieteikšanās apskatīt Objektu un iepazīties ar Pārdevēja rīcībā esošajiem dokumentiem. Tas, ka pretendents neizmanto apskates iespēju, neatbrīvo viņu no riska par Objekta faktisko stāvokli.

6. Izsoles norise

- 6.1. Izsole notiek ar augšupejošu soli. Autorizētais dalībnieks drīkst izdarīt solījumus visā izsoles norises laikā atbilstoši Izsoļu vietnes tehniskajai kārtībai.
- 6.2. Solīšana sākas no Objekta izsoles sākumcenas. Pirmais izsoles dalībnieka reģistrējamais solījums ir izsoles sākumcena, kas palielināta par vienu izsoles soli, proti, 1 218 000,00 EUR. Katrs nākamais solījums izdarāms atbilstoši Elektronisko izsoļu vietnes tehniskajai kārtībai, ievērojot noteikto izsoles soli 10 000,00 EUR apmērā.

- 6.3. Ja izsolei autorizēts viens dalībnieks, Objektu var pārdot šim dalībniekam, ja tas izdarījis vismaz vienu derīgu solījumu atbilstoši šo noteikumu 6.2. punktam.
- 6.4. Ja pēdējo piecu minūšu laikā pirms izsoles noslēguma reģistrēts solījums, izsoles laiks automātiski tiek pagarināts atbilstoši Izsoļu vietnes noteikumiem.
- 6.5. Būtisku tehnisku traucējumu gadījumā izsoli pagarina, aptur vai pārtrauc atbilstoši Izsoļu vietnes noteikumiem un Tiesu administrācijas paziņojumiem.
- 6.6. Pēc izsoles noslēguma Izsoļu vietne sagatavo izsoles aktu. Par izsoles uzvarētāju uzskatāms dalībnieks, kurš nosolījis augstāko cenu, ja Pārdevējs ir apstiprinājis izsoles rezultātus un nav konstatēti noteikumos paredzētie šķēršļi.

7. Nodrošinājuma izmantošana un atmaksa

- 7.1. Izsoles uzvarētāja nodrošinājumu ieskaita pirkuma maksā.
- 7.2. Dalībniekam, kurš nav izsoles uzvarētājs un nav pēdējais pārsolītais dalībnieks, nodrošinājumu atmaksā 10 (desmit) darba dienu laikā pēc izsoles noslēguma dienas.
- 7.3. Pēdējam pārsolītajam dalībniekam nodrošinājumu atmaksā 10 (desmit) darba dienu laikā pēc tam, kad izsoles uzvarētājs ir parakstījis pirkuma līgumu, vai pēc Pārdevēja lēmuma, ka Objekts šim dalībniekam netiks piedāvāts.
- 7.4. Nodrošinājumu neatmaksā izsoles uzvarētājam, kurš bez tiesiska pamata neiesniedz klienta izpētes dokumentus, neparaksta pirkuma līgumu, nesamaksā pirkuma maksas atlikumu vai citādi atsakās izpildīt savas saistības.
- 7.5. Ja darījums ar izsoles uzvarētāju nenotiek tādēļ, ka pirmpirkuma tiesību izmanto tiesīgais subjekts, piemēro šo noteikumu 3.6. punktu.

8. Izsoles rezultātu apstiprināšana, pirkuma līgums un norēķini

- 8.1. SIA "Tiesu namu aģentūra" valde pēc izsoles akta saņemšanas un nepieciešamo atbilstības pārbaūžu pabeigšanas pieņem lēmumu par izsoles rezultātu apstiprināšanu vai izsoles atzīšanu par nenotikušu vai spēkā neesošu.
- 8.2. Izsoles uzvarētājs piecu darba dienu laikā pēc Pārdevēja pieprasījuma iesniedz klienta identifikācijas anketu, informāciju par patieso labuma guvēju un naudas līdzekļu izcelsmi apliecinošus dokumentus.
- 8.3. Izsoles uzvarētājs septiņu darba dienu laikā pēc Pārdevēja paziņojuma saņemšanas paraksta pirkuma līgumu. Pirkuma līguma projekts ir izsoles dokumentu sastāvdaļa.
- 8.4. Pārdevējs divu darba dienu laikā pēc pirkuma līguma noslēgšanas nosūta tā norakstu SIA "BALTIC ACQUISITIONS" un iesniedz pirkuma līgumu vai tā norakstu Nacionālajai kultūras mantojuma pārvaldei.
- 8.5. Kad Pārdevējs ir saņēmis atteikumus izmantot pirmpirkuma tiesības vai šo tiesību termiņi ir beigušies, Pārdevējs par to rakstveidā paziņo izsoles uzvarētājam. Izsoles uzvarētājs 10 darba dienu laikā pēc paziņojuma saņemšanas samaksā starpību starp nosolīto cenu un iemaksāto nodrošinājumu.
- 8.6. Pirkuma maksas atlikumu samaksā šo noteikumu 1.8. punktā norādītajā kontā, maksājuma mērķī norādot pirkuma līguma numuru un "Šķūņu iela 17, Rīga – pirkuma maksa".
- 8.7. Ja izsoles uzvarētājs noteiktajā termiņā neparaksta līgumu vai nesamaksā pirkuma maksas atlikumu, Pārdevējs var vienpusēji atkāpties no līguma, paturēt nodrošinājumu un piedāvāt Objekta iegādi pēdējam pārsolītajam dalībniekam par viņa pēdējo nosolīto cenu vai rīkot jaunu izsoli.
- 8.8. Pirkuma cenas samaksas termiņa pagarināšana un nomaksa pa daļām nav paredzēta.

9. Objekta nodošana un īpašuma tiesību nostiprināšana

- 9.1. Pēc pilnas pirkuma maksas saņemšanas un pirmpirkuma tiesību izbeigšanās Puses paraksta nostiprinājuma līgumu un Objekta nodošanas un pieņemšanas aktu pirkuma līgumā noteiktajā termiņā.
- 9.2. Visus izdevumus, kas saistīti ar pirkuma līgumu, nostiprinājuma līgumu, notāra pakalpojumiem, valsts un kancelejas nodevām un īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, sedz Pircējs, ja normatīvie akti nenosaka citādi.
- 9.3. Pircējs pats nodrošina īpašuma tiesību savlaicīgu nostiprināšanu zemesgrāmatā, pārslēdz komunālo pakalpojumu līgumus un pēc Objekta nodošanas sedz ar Objekta lietošanu un uzturēšanu saistītos maksājumus.

- 9.4. Pircējam ir saistoša spēkā esošā kopīpašuma lietošanas kārtība un kultūras pieminekļa izmantošanas un saglabāšanas norādījumi.

10. Nenotikusi vai spēkā neesoša izsole

- 10.1. Izsolī atzīst par nenotikušu, ja:
- 10.1.1. nav autorizēts neviens dalībnieks vai neviens dalībnieks nav izdarījis derīgu solījumu atbilstoši šo noteikumu 6.2. punktam;
 - 10.1.2. izsoles uzvarētājs neizpilda noteikumu 8.2., 8.3. vai 8.5. punktā noteiktos pienākumus un Pārdevējs neizmanto iespēju slēgt darījumu ar pēdējo pārsolīto dalībnieku;
 - 10.1.3. Objektu nosolījusi persona, kurai nebija tiesību piedalīties izsolē vai ar kuru darījums ir aizliegts;
 - 10.1.4. izsoles norisē pieļauts būtisks pārkāpums vai tehnisks traucējums, kas varēja ietekmēt rezultātu;
 - 10.1.5. pirms pirkuma līguma noslēgšanas zudis atsavināšanas tiesiskais pamats vai kompetentā institūcija pieņēmusi saistošu lēmumu atsavināšanu pārtraukt.
- 10.2. Ja pirkuma tiesību izmanto tiesīgais subjekts, izsole pati par sevi netiek uzskatīta par nenotikušu; darījums tiek turpināts ar pirkuma tiesīgo subjektu atbilstoši normatīvajiem aktiem un pirkuma līguma nosacījumiem.
- 10.3. Lēmumu par atkārtotu izsoli, Objekta piedāvāšanu pēdējam pārsolītajam dalībniekam vai atsavināšanas procesa pārtraukšanu pieņem SIA "Tiesu namu aģentūra" valde.

11. Iebildumi, personas dati un noslēguma noteikumi

- 11.1. Iebildumus par izsoles organizēšanu vai Pārdevēja darbībām dalībnieks var iesniegt SIA "Tiesu namu aģentūra" septiņu dienu laikā no dienas, kad tas uzzinājis par apstrīdamo rīcību, nosūtot parakstītu iesniegumu uz Baldones ielu 1B, Rīgu, LV-1007, vai elektroniski parakstītu dokumentu uz tna@tna.lv. Iebilduma iesniegšana pati par sevi neaptur izsoli vai līguma slēgšanu.
- 11.2. Pārdevējs izsoles procesā iegūtos personas datus apstrādā izsoles organizēšanai, darījuma noslēgšanai, tiesisko pienākumu izpildei, sankciju un klienta izpētes pārbaudēm, strīdu risināšanai un dokumentu glabāšanai. Papildu informācija pieejama Pārdevēja datu apstrādes politikā.
- 11.3. Izsoles dokumentu sastāvā publicē: 1) pirkuma līguma projektu; 2) pircēja apliecinājuma formu; 3) Objekta tirgus vērtējuma ziņojumu; 4) Kadastra informāciju; 5) zemesgrāmatas informācijas kopsavilkumu; 6) Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2005. gada 21. janvāra spriedumu lietā Nr. PAC-55 (C04250802); 7) 2005. gada 6. aprīļa vienošanos par sprieduma izpildes kārtību; 8) kadastrālās uzmērīšanas lietu; 9) spēkā esošo kultūras pieminekļu izmantošanas un saglabāšanas norādījumu sarakstu ar norādēm uz oficiālo publikāciju. Izsoles vietnē publicētie Kadastra, zemesgrāmatas un citi informatīvie dokumenti paredzēti pretendentu informēšanai; Objekta aktuālo tiesisko stāvokli apliecina attiecīgo publisko reģistru dati un kompetento institūciju dokumenti.
- 11.4. Noteikumi stājas spēkā ar to apstiprināšanas dienu un ir spēkā līdz atsavināšanas procesa pabeigšanai vai Pārdevēja valdes lēmumam par procesa pārtraukšanu.

PROJEKTS

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA 7/8 DOMĀJAMO DAĻU PIRKUMA LĪGUMS Šķūņu iela 17, Rīga

Rīgā, [_._.2026.]

SIA “Tiesu namu aģentūra”, reģistrācijas Nr. 40003334410, juridiskā adrese Baldones iela 1B, Rīga, LV-1007, kuras vārdā saskaņā ar statūtiem rīkojas valdes locekle Santa Sausiņa (turpmāk – Pārdevējs), no vienas puses, un

[Pircēja nosaukums / vārds, uzvārds], reģistrācijas Nr. / personas kods [____], adrese [____], kuru pārstāv [____] (turpmāk – Pircējs), no otras puses,

abi kopā turpmāk – Puses, ņemot vērā SIA “Tiesu namu aģentūra” rīkotās elektroniskās izsoles rezultātus un izsoles noteikumus, noslēdz šādu līgumu (turpmāk – Līgums).

1. Līguma priekšmets

- 1.1. Pārdevējs pārdod un Pircējs pērk Pārdevējam piederošās 7/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Šķūņu ielā 17, Rīgā, kadastra Nr. 0100 006 0035, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 14797 (turpmāk – Objekts).
- 1.2. Nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība 770 m² platībā ar kadastra apzīmējumu 0100 006 0035 un bibliotēkas ēka ar piebūvi, caurbrauktuvi un pagrabu, kopējā platība 2124,0 m², būves kadastra apzīmējums 0100 006 0035 001.
- 1.3. Pircējs iegūst 7/8 domājamās daļas kopīpašumā, nevis atsevišķu patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu. SIA “BALTIC ACQUISITIONS”, reģistrācijas Nr. 50103590371, pieder 1/8 domājamā daļa.
- 1.4. Kopīpašuma lietošanas kārtība noteikta ar Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2005. gada 21. janvāra spriedumu lietā Nr. PAC-55 (C04250802) un 2005. gada 6. aprīļa vienošanos par sprieduma izpildes kārtību. Pircējam šī lietošanas kārtība ir saistoša.
- 1.5. Saskaņā ar lietošanas kārtību 1/8 domājamās daļas īpašnieka lietošanā ir ēkas pirmā stāva telpu grupas ar kadastra apzīmējumiem 0100 006 0035 001 002 un 0100 006 0035 001 008, kopējā platība 259,3 m², bet Pārdevēja 7/8 domājamo daļu lietošanai atbilstošo pārējo telpu kopējā platība ir 1864,7 m². Zemesgabals, palīgtelpa “C” ar kāpņu daļu un namīpašuma vārtu rūme no Zirgu ielas ir kopīpašnieku kopīgā lietošanā, un 7/8 domājamo daļu īpašniekam jānodrošina 1/8 domājamās daļas īpašniekam piekļuve spriedumā norādītajai telpai Nr. 11 caur koplietošanas telpu “C”.

2. Pirkuma cena un norēķinu kārtība

- 2.1. Objekta pirkuma cena ir Pircēja elektroniskajā izsolē nosolītā cena – [_____] EUR ([summa vārdiem] *euro* un [____] centi) (turpmāk – Pirkuma cena). Pirkuma cena nav apliekama ar pievienotās vērtības nodokli.
- 2.2. Pircēja iemaksātais izsoles nodrošinājums 120 800,00 EUR (viens simts divdesmit tūkstoši astoņi simti *euro* un 00 centi) tiek ieskaitīts Pirkuma cenā.
- 2.3. Pirkuma cenas atlikums [_____] EUR apmērā Pircējam jāsamaksā 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Pārdevēja rakstveida paziņojuma saņemšanas, ka Līguma 3. nodaļā minētās pirmpirkuma tiesības nav izmantotas un ir izbeigušās.
- 2.4. Pirkuma cenas atlikumu Pircējs pārskaita uz SIA “Tiesu namu aģentūra” kontu AS “SEB banka”, kods UNLALV2X, konta Nr. LV64UNLA0002021469371, maksājuma mērķī norādot Līguma numuru un “Šķūņu iela 17, Rīga – pirkuma maksa”.
- 2.5. Pirkuma cena uzskatāma par samaksātu dienā, kad visa maksājamā summa ir ieskaitīta Pārdevēja kontā. Pirkuma cenas samaksas termiņa pagarināšana vai nomaksa pa daļām nav paredzēta.

3. Pirmpirkuma tiesības un Līguma izpildes priekšnoteikumi

- 3.1. SIA "BALTIC ACQUISITIONS" kā nekustamā īpašuma kopīpašniekam ir Civillikuma 1073. pantā paredzētā pirmpirkuma tiesība uz Objektu. Pārdevējs pēc Līguma noslēgšanas nosūta kopīpašniekam Līguma norakstu. Pirmpirkuma tiesības izlietošanas termiņš ir divi mēneši no Līguma noraksta saņemšanas.
- 3.2. Tā kā nekustamais īpašums ir valsts nozīmes kultūras piemineklis, valstij ir likuma "Par kultūras pieminekļu aizsardzību" 8. pantā paredzētā pirmpirkuma tiesība. Pārdevējs Līgumu vai tā norakstu iesniedz Nacionālajai kultūras mantojuma pārvaldei. Valsts pirmpirkuma tiesība izbeidzas, ja Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde pieņemusi lēmumu atteikties no tās izmantošanas vai 60 dienu laikā no Līguma vai tā noraksta saņemšanas nav pieņemusi lēmumu par pirmpirkuma tiesības izmantošanu.
- 3.3. Pēc Līguma vai tā noraksta iesniegšanas Nacionālajai kultūras mantojuma pārvaldei Puses Līgumu negroza līdz valsts pirmpirkuma tiesības izbeigšanās brīdim, izņemot gadījumus, kad grozījumi ir tieši pieļauti piemērojamajos normatīvajos aktos un saskaņoti ar kompetento institūciju.
- 3.4. Ja neviena no Līguma 3.1. un 3.2. punktā minētajām pirmpirkuma tiesībām netiek izmantota, Puses turpina Līguma izpildi saskaņā ar tā noteikumiem.
- 3.5. Ja pirmpirkuma tiesību izmanto kāds no tiesīgajiem subjektiem, Līgums ar Pircēju izbeidzas attiecībā uz neizpildītajām saistībām bez atsevišķas vienošanās. Pārdevējs 10 (desmit) dienu laikā atmaksā Pircējam Pārdevēja saņemto izsoles nodrošinājumu un citas no Pircēja saņemtās Pirkuma cenas summas, ja tādas ir. Pircējam nav tiesību prasīt no Pārdevēja zaudējumu, negūtās peļņas, izsoles dalības maksas vai citu ar dalību izsolē saistītu izdevumu atlīdzību, ciktāl imperatīvie normatīvie akti nenosaka citādi.

4. Objekta tiesiskais un faktiskais stāvoklis

- 4.1. Pircējs apliecina, ka pirms Līguma noslēgšanas ir iepazinies ar izsoles noteikumiem, Objekta tirgus vērtējumu, Kadastra un zemesgrāmatas informāciju, kopīpašuma lietošanas kārtību, kultūras pieminekļa statusu un izmantošanas un saglabāšanas norādījumiem, kā arī Pārdevēja rīcībā esošo informāciju par Objekta faktisko stāvokli.
- 4.2. Objekts tiek pārdots tādā tiesiskajā un faktiskajā stāvoklī, kādā tas atrodas Līguma noslēgšanas un nodošanas dienā, kopā ar visiem tā piederumiem, tiesībām, pienākumiem un aprobežojumiem.
- 4.3. Saskaņā ar zemesgrāmatas informāciju spēkā ir kopīpašnieku nekustamā īpašuma lietošanas kārtība, kā arī atzīmes par diviem elektroapgādes ievadiem, telekomunikācijām, siltumtīkliem un valsts nozīmes arhitektūras pieminekli Nr. 6539. Pārdevējam uz Līguma noslēgšanas dienu nav zināms par spēkā esošām hipotēkām, atsavināšanas aizliegumiem vai zemesgrāmatā reģistrētām nomas tiesībām uz Objektu.
- 4.4. Pircējam ir zināms, ka ēka ilgstoši netiek izmantota saimnieciskajai darbībai, apkure ir atslēgta, inženierkomunikācijas un iekšējā apdare ir nolietojusies, atsevišķās vietās ir konstrukciju un mitruma bojājumi, iekšpagalma piebūve ir ļoti sliktā stāvoklī, bet ēkas stāvoklis kopumā vērtēts kā daļēji apmierinošs.
- 4.5. Pircējam ir zināms, ka 1/8 domājamās daļas kopīpašnieks faktiski izmanto atsevišķas pagraba telpas, 7/8 daļas ūdensapgādes sistēmu un kopējo siltuma mezglu. Pārdevējs negarantē šādas faktiskās izmantošanas izbeigšanu līdz Objekta nodošanai. Pircējs turpmākās attiecības ar kopīpašnieku kārtos patstāvīgi, ievērojot spēkā esošo lietošanas kārtību un normatīvos aktus.
- 4.6. Pārdevējs neatbild par Objekta trūkumiem, kas Pircējam bija zināmi, tika atklāti izsoles dokumentos vai kurus Pircējs varēja konstatēt, rūpīgi apskatot Objektu un izsoles dokumentus. Šis noteikums neierobežo Pārdevēja atbildību par tīši noklusētiem apstākļiem vai imperatīvajos normatīvajos aktos paredzēto atbildību.

5. Kultūras pieminekļa statuss

- 5.1. Ēka Šķūņu ielā 17, Rīgā, ietilpst valsts nozīmes arhitektūras pieminekļi "Dzīvojamo ēku komplekss" (valsts aizsardzības Nr. 6539), un ēkā atrodas valsts nozīmes mākslas pieminekļi "Balkonu margas" (Nr. 7168), "Durvju komplekti (2)" (Nr. 7169) un "Interjera dekoratīvā apdare 2. stāva telpās un kāpņu telpā" (Nr. 7170).

- 5.2. Pircējs apliecina, ka pirms Līguma parakstīšanas ir iepazinies ar spēkā esošajiem Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes norādījumiem par minēto kultūras pieminekļu izmantošanu un saglabāšanu un apņemas tos ievērot pēc īpašuma tiesību iegūšanas.

6. Objekta nodošana un īpašuma tiesību nostiprināšana

- 6.1. Pēc pilnas Pirkuma cenas saņemšanas un abu Līguma 3. nodaļā minēto pirmpirkuma tiesību izbeigšanās Puses ne vēlāk kā 10 (desmit) darba dienu laikā paraksta nostiprinājuma lūgumu un Objekta nodošanas un pieņemšanas aktu, ja Puses rakstveidā nevienojas par citu termiņu.
- 6.2. Ar Objekta nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas dienu Pircējam pāriet Objekta valdījums, nejaušas bojāejas vai bojājuma risks un pienākums segt ar Objekta lietošanu, uzturēšanu un apsaimniekošanu saistītos maksājumus, ciktāl normatīvie akti nenosaka citādi.
- 6.3. Pircējs pats nodrošina īpašuma tiesību savlaicīgu nostiprināšanu zemesgrāmatā un sedz visus izdevumus, kas saistīti ar Līguma izpildi, nostiprinājuma lūguma apliecināšanu, notāra pakalpojumiem, valsts un kancelejas nodevām un īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, ja normatīvie akti nenosaka citādi.
- 6.4. Pēc Objekta nodošanas Pircējs patstāvīgi kārtos komunālo pakalpojumu, apsaimniekošanas un citas ar Objekta turpmāko lietošanu saistītās tiesiskās attiecības.

7. Pircēja atbilstība un klienta izpēte

- 7.1. Pircējs apliecina, ka uz viņu, tā pārstāvi un patieso labuma guvēju neattiecas starptautiskās vai nacionālās sankcijas, kas aizliedz vai ierobežo Līguma izpildi, un Pircējs pēc Pārdevēja pieprasījuma iesniedz klienta izpētei, patiesā labuma guvēja noskaidrošanai un naudas līdzekļu izcelsmes pārbaudei nepieciešamo informāciju un dokumentus.
- 7.2. Ja Līguma izpilde kļūst prettiesiska sankciju, noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas vai cita imperatīva normatīvā regulējuma dēļ, Pārdevējam ir tiesības apturēt Līguma izpildi vai vienpusēji atkāpties no Līguma normatīvajos aktos pieļautajā apjomā.

8. Atbildība un Līguma izbeigšana

- 8.1. Ja Pircējs Līguma 2.3. punktā noteiktajā termiņā nesamaksā Pirkuma cenas atlikumu, Pārdevējam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, paturēt izsoles nodrošinājumu atbilstoši izsoles noteikumiem un lemt par turpmāko rīcību ar Objektu.
- 8.2. Puse atlīdzina otrai Pusei tiešos zaudējumus, kas radušies tās vainojamas Līguma saistību neizpildes vai nepienācīgas izpildes dēļ, ciktāl Līgumā vai imperatīvajos normatīvajos aktos nav noteikts citādi.

9. Noslēguma noteikumi

- 9.1. Līgums stājas spēkā ar tā abpusējas parakstīšanas brīdi un ir spēkā līdz Pušu saistību pilnīgai izpildei vai Līguma izbeigšanai tajā paredzētajos gadījumos.
- 9.2. Jautājumos, kas nav noregulēti Līgumā, Puses piemēro Latvijas Republikas normatīvos aktus un izsoles noteikumus. Pretrunu gadījumā starp Līgumu un izsoles noteikumiem attiecībā uz izsoles norises rezultātā noteiktajiem pirkuma nosacījumiem piemēro izsoles noteikumus, ciktāl normatīvie akti nenosaka citādi.
- 9.3. Strīdus Puses vispirms risina pārrunu ceļā. Ja vienošanos nav iespējams panākt, strīds izšķirams Latvijas Republikas tiesā pēc piekritības.
- 9.4. Līgums sagatavots latviešu valodā un parakstāms ar drošu elektronisko parakstu. Elektroniski parakstīta Līguma datums ir pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta un laika zīmoga datums.

10. Pušu rekvizīti