

## PIRKUMA LĪGUMS

Rīgā, 2021. gada \_\_. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, turpmāk tekstā – **Pārdevējs**, no vienas puses, un

\_\_\_\_\_, turpmāk tekstā – **Pircējs**, no otras puses,

abas puses kopā turpmāk tekstā sauktas Līdzēji, ņemot vērā ka:

- 2021.gada [datums].[mēnesis] noslēdzās publiski izsludinātā nekustamā īpašuma **cenu aptauja/izsole** (turpmāk tekstā – **Cenu aptauja/izsole**), kurā Pircējs piedāvāja augstāko cenu, šādi paužot vēlmi iegādāties no Pārdevēja attiecīgo nekustamo īpašumu saskaņā ar **Cenu aptaujas/izsoles** un šī pirkuma līguma noteikumiem;

- **Cenu aptaujas/izsoles** noteikumi ir saistoši Pircējam arī pēc šī pirkuma līguma noslēgšanas;

- 2021.gada [datumā].[mēnesis] Pircējs ir iemaksājis Pārdevējam drošības naudu EUR [summa] (turpmāk tekstā - Drošības nauda), kas atbilstoši **Cenu aptaujas/izsoles** noteikumiem ir ieskaitāma piedāvātās cenas summā jeb nekustamā īpašuma pirkuma cenā (maksā), ja tiek izpildīti **Cenu aptaujas/izsoles** un šī pirkuma līguma noteikumi,

savstarpēji vienojoties, bez spaidiem, maldības un viltus, noslēdz sekojoša satura līgumu, kas ir saistošs Līdzējiem, to mantiniekiem, tiesību un saistību pārņēmējiem:

### 1.LĪGUMA PRIEKŠMETS

1.1. Pamatojoties uz \_\_\_\_\_, 2021. noslēgušās nekustamā īpašuma **Cenu aptaujas/izsoles** rezultātiem, Pārdevējs pārdod Pircējam un Pircējs pērk Pārdevējam piederošo **nekustamo īpašumu** ar adresi \_\_\_\_\_, kadastra numurs \_\_\_\_\_, kas saskaņā ar zemesgrāmatu ierakstiem sastāv no \_\_\_\_\_, turpmāk tekstā – **Īpašums**.

1.2. Pārdevēja īpašuma tiesības uz īpašumu ir reģistrētas \_\_\_\_\_ zemesgrāmatas nodalījumā Nr. \_\_\_\_\_.

### 2.PIRKUMA MAKSA UN NORĒKINU KĀRTĪBA

2.1. Saskaņā ar **Cenu aptaujas/izsoles** rezultātiem Pārdevējs pārdod un Pircējs pērk Īpašumu par pirkuma maksu EUR \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ eiro), turpmāk tekstā – **Pirkuma maksa**. Pirkuma maksa ir samaksāta Pārdevējam ar brīdi, kad tā pilnā apmērā pārskaitīta uz Pārdevēja kontu un ir pieejama Pārdevējam.

2.2. Līdzēji apliecina, ka slēdzot šo līgumu viņi apzinās pārdotā un nopirktā Īpašuma vērtību un atsakās šajā sakarā celt pretenzijas viens pret otru, bet konkrēti prasības par 2.1. punktā noteiktās Pirkuma maksas maiņu un/vai līguma atcelšanu jebkādu zaudējumu dēļ. Līdzēji apliecina, ka Pirkuma maksa ir noteikta labprātīgā **Cenu aptaujā/izsolē**, ka Pirkuma maksa ir taisnīga un patiesa atlīdzība par Īpašumu un tā atbilst Īpašuma faktiskajam un tiesiskajam stāvoklim un vērtībai.

2.3. Pirkuma maksas daļu, kas ir starpība starp šī līguma 2.1. punktā norādīto Pirkuma maksu un Drošības naudu, bet konkrēti, EUR \_\_\_\_\_

## PURCHASE AGREEMENT

In Riga, \_\_\_\_\_ 2021

The present agreement is entered into by and between

\_\_\_\_\_, hereinafter – “**the Seller**”, on the one part, and

\_\_\_\_\_, hereinafter – “**the Buyer**”, on the other part,

hereinafter collectively referred to as – “**the Parties**”, whereas:

- the public real estate auction (hereinafter – “**the Auction**”) completed on [date] [month] 2021, whereby the Buyer has made the highest bid, thus expressing his willingness to purchase from the Seller the respective real estate in the manner as provided in the Auction Rules and in compliance with the terms and conditions laid down herein;

- the Auction Rules shall remain binding upon the Buyer also after signing of the agreement (hereinafter – “**the Purchase Agreement**”);

- on [date] [month] 2021, the Buyer paid the Seller the Security Deposit in the amount of EUR \_\_\_\_\_ (hereinafter – “**the Security Deposit**”) which, pursuant to the conditions laid down in the Auction Rules, shall be added to the bid price, i.e. the real estate purchase price, subject to the conditions of the Auction Rules and the Purchase Agreement,

upon mutual agreement, without compulsion, delusion and deceit, enter into the following agreement, which is binding upon the Parties, as well as their heirs, and legal successors:

### 1. SUBJECT-MATTER OF THE AGREEMENT

1.1. Based on the results of the Auction completed on \_\_\_\_\_ 2021, the Seller shall sell to the Buyer, and the Buyer shall purchase the Seller's real estate located at the address \_\_\_\_\_, cadastral number \_\_\_\_\_, which, as per the Land Register records, comprises \_\_\_\_\_ (hereinafter – “**the Property**”).

1.2. The Seller's title to the Property shall be registered with \_\_\_\_\_ division of the Land Register, folio No \_\_\_\_\_.

### 2. PURCHASE PRICE AND SETTLEMENT PROCEDURE

2.1. According to the results of the Auction, the Seller shall sell and the Buyer shall purchase the Property at the purchase price of EUR \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ euro) (hereinafter – “**the Purchase Price**”). The Purchase Price shall be considered to be paid to the Seller, when the full amount of the Purchase Price is transferred to the Seller's account and is available to the Seller.

2.2. The Parties hereby represent that upon concluding the Purchase Agreement, the Parties are aware of the value of the sold and purchased Property, and will not raise any complaints in this regard, but, specifically, complaints to change the Purchase Price specified in Clause 2.1. herein and/or cancel the Purchase Agreement due to any incurred losses whatsoever. The Parties hereby represent that the Purchase Price is determined in good faith, is fair and constitutes a proportionate consideration for the Property, and is consistent with the actual and legal status and the value of the Property.

2.3. The Buyer pays the Seller part of the Purchase Price, which is the difference between the amount of the Purchase

( ) eiro), Pircējs samaksā Pārdevējam 3 (trīs) darba dienu laikā no šī līguma parakstīšanas dienas, naudu pārskaitot uz Pārdevēja bankas kontu Nr. ( ), AS " ( )", ja vien Līdzēji, nav vienojušies\* par darījuma konta izmantošanu atlikušās Pirkuma maksas daļas samaksai.

\* šajā gadījumā skatīt šādus punktus:

**2.3.** Pirkuma maksas daļas, kas ir starpība starp šī līguma 2.1. punktā norādīto Pirkuma maksu un Drošības naudu, bet konkrēti, EUR ( ) eiro), samaksai, Līdzēji ir vienojušies atvērt darījuma kontu, turpmāk tekstā – **Darījuma konts**, AS " ( )", reģistrācijas Nr. ( ), turpmāk tekstā – **Banka**. Darījuma konta līgums ir jāparaksta ne vēlāk kā 5 (piecu) darba dienu laikā pēc šī līguma parakstīšanas, iepriekš saskaņojot Līdzēju un Bankas vispārīgos, kā arī speciālos nosacījumus darījuma konta atvēršanai un ņemot vērā šajā līgumā starp Līdzējiem panākto vienošanos par darījuma konta izmantošanas noteikumiem.

**2.4.** Pamatojoties uz Darījuma konta līguma noteikumiem, Pircējs un/vai Banka atlikušo Pirkuma maksu ieskaitīs Darījuma kontā ne vēlāk kā **līdz 2021. gada ( )**.

**2.5.** Līdzēji vienojas, ka atlikusī Pirkuma maksa (EUR ( )) no Darījuma konta tiks pārskaitīta uz Pārdevēja bankas kontu Nr. ( ) ne vēlāk kā 3 (trīs) darba dienu laikā pēc Pircēja ģpašuma tiesību uz ģpašumu nostiprināšanas zemesgrāmatā un to apliecinošu dokumentu iesniegšanas Bankā.

### 3. LĪDZĒJU APLIECINĀJUMI, PIENĀKUMI, TIESĪBAS

**3.1.** Līdzēji vienojas, ka tiesības un labumi, kas rodas vai var rasties no ģpašuma, pāriet Pircēja rīcībā ar dienu, kad Pircēja ģpašuma tiesības uz ģpašumu būs nostiprinātas zemesgrāmatā un Pārdevējs būs saņēmis visu Pirkuma maksu, ievērojot šī līguma 2.1. punktā noteikto.

**3.2.** Līdzēji vienojas, ka Pircējs ir atbildīgs par ģpašuma saglabāšanu, uzņemas visu risku par nejaušu gadījumu līdz ar šī līguma noslēgšanas dienu.

**3.3.** Pārdevējs apliecina un garantē, ka ģpašums pieder tikai un vienīgi viņam, un tas ne kopumā, ne pa daļām, nav nevienam citam atsavināts un apgrūtināts ar lietu tiesībām, izņemot tos apgrūtinājumus, kas ir ierakstīti ( ) tiesas ( ) zemesgrāmatas nodalījumā Nr. ( ) uz šī līguma parakstīšanas dienu.

**3.4.** Pārdevējs, parakstot šo līgumu, apliecina, ka aprēķinātais nekustamā ģpašuma nodoklis par ģpašumu Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ir pilnībā nomaksāts un šajā sakarā nepastāv šķēršļi Pircēja ģpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā uz ģpašumu. Pircēja pienākums ir maksāt nekustamā ģpašuma nodokli par ģpašumu sākot ar nākamo mēnesi pēc tam, kad ģpašums nostiprinātas zemesgrāmatā uz Pircēja vārda. Pircējs aņņemas 5 (piecu) darba dienu laikā no attiecīga paziņojuma/rēķina saņemšanas dienas samaksāt Pārdevējam nekustamā ģpašuma nodokli,

Price specified in Clause 2.1 and the amount of the Security Deposit, i.e. EUR ( ) ( ) euro), within 3 (three) business days after signing of the present agreement, by wire-transferring the aforementioned amount to the Seller's bank account No ( ) in AS ( ), unless the Parties have otherwise agreed\* to use the escrow account to pay the remaining amount of the Purchase Price.

\* this being the case, please refer to the clauses:

**2.3.** In order to partly pay the Purchase Price, i.e. to pay the difference between the amount of the Purchase Prices specified in Clause 2.1. and the Security Deposit, i.e. EUR ( ) ( ) euro), the Parties have agreed to set up an escrow account (hereinafter – **“the Escrow Account”**) in AS ( ), registration No ( ) (hereinafter – **“the Bank”**). The Escrow Account agreement shall be signed within 5 (five) business days at the latest as from the date of the Purchase Agreement, with the Parties and the Bank having tentatively agreed on the general and special terms for account set-up, and taking into consideration the terms and conditions of utilising such account as laid down herein.

**2.4.** According to the terms of the Escrow Account agreement, the Buyer and/or the Bank shall transfer the remaining amount of the Purchase Price to the Escrow Account by ( ) 2021 at the latest.

**2.5.** The Parties hereby agree that the remaining amount of the Purchase Price (EUR ( )) shall be wire-transferred from the Escrow Account to the Seller's account No ( ) within 3 (three) business days at the latest after the Buyer's title to the Property is corroborated in the Land Register and the relevant supporting documents are submitted to the Bank.

### 3. REPRESENTATIONS, OBLIGATIONS, AND RIGHTS OF THE PARTIES

**3.1.** The Parties agree that the rights and benefits that actually arise or might arise from the Property shall be taken over by the Buyer from the day, when the Buyer's title to the Property is corroborated in the Land Register and the Seller receives the full amount of the Purchase Price compliant with Clause 2.1. herein.

**3.2.** The Parties hereby agree that the Buyer shall be responsible for preservation of the Property and shall assume risks for any *force majeure* as from the date of the Purchase Agreement.

**3.3.** The Seller hereby represents and guarantees that the Seller is the sole owner of the Property and the Property is not alienated or encumbered, neither in full, nor in part, with property rights, save for the property rights encumbrances recorded in the ( ) court's ( ) Land Register folio No ( ) as of the day of this agreement.

**3.4.** The Seller hereby represents that the real estate tax on the Property calculated by municipality has been paid in full and in compliance with the procedure stipulated by the laws and regulations of the Republic of Latvia, and there are no obstacles to corroborating the Buyer's title to the Property with the Land Register. The Buyer is obliged to pay the real estate tax applicable to the Property starting from the month following the Property's corroboration in the Land Register in favour of the Buyer. The Buyer undertakes to reimburse the Seller the amount of the real estate tax, which the Seller has paid in lieu of the Buyer, within 5 (five) business days after receiving a respective notice/invoice.

kuru tas veicis Pircēja vietā.

**3.5.** Parakstot šo līgumu, Pārdevējs apliecina, ka tas neradīs Īpašumam jaunus apgrūtinājumus līdz Pircēja Īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā uz Pircēja vārda, izņemot gadījumus, ja tas būs saistīts ar šī līguma neizpildi no Pircēja puses.

**3.6.** Pārdevējam tiek pielīgtas tiesības vienpusēji atkāpties no šī līguma, nosūtot Pircējam attiecīgu rakstisku paziņojumu šādos gadījumos:

3.6.1 ja Pircējs neievēro un neizpilda savas šī līguma 2.3., 3.12. un/vai 3.13.punktos noteiktās saistības tām paredzētajos izpildes termiņos un pieļauto pārkāpumu nav novērsis 3 (trīs) dienu laikā no attiecīga Pārdevēja paziņojuma saņemšanas dienas;

3.6.2. ja līgumā noteiktajā termiņā Pircēja vainas dēļ netiek parakstīts nostiprinājuma lūgums;

3.6.3. ja 45 (četrdesmit piecu) dienu laikā pēc nostiprinājuma lūguma parakstīšanas Pircējs nav veicis savu Īpašuma tiesību uz Īpašumu nostiprināšanu zemesgrāmatā;

3.6.4. ja līgumā noteiktajā termiņā netiek parakstīts darījuma konta lūgums;

3.6.5. ja noteiktajā termiņā Pircējs darījuma kontā neiemaksā darījuma summu (atlikušo Pirkuma maksas daļu EUR [redacted]);

3.6.6. ja jebkāda daļa no Pirkuma maksas kļūst nepieejama Pārdevējam saistībā ar Pircēja rīcību vai saistībā ar Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likumu minētā nauda tiek aizturēta, arestēta, bloķēta u.tml., tai skaitā darījuma summa, kas iemaksāta darījuma kontā;

3.6.7. ja Pārdevējs šajā līgumā noteiktajā kārtībā un laikā nav saņēmis Pirkuma maksu.

**3.7.** Gadījumā, ja Pārdevējs izmanto savas tiesības vienpusēji atkāpties no šī līguma, tad šis līgums tiks uzskatīts par vienpusēji izbeigtu piektajā darba dienā pēc paziņojuma par vienpusēju atkāpšanos nosūtīšanas Pircējam. Šādā gadījumā Īpašums bezstrīdus kārtībā nonāk atpakaļ Pārdevēja neierobežotā Īpašumā, un Pārdevējs ir tiesīgs brīvi ar to rīkoties, tostarp atsavināt jebkurai trešajai personai. Turklāt Drošības nauda tiek paturēta un Pircējs to nav tiesīgs prasīt atpakaļ, kā arī Pārdevējs nenes nekādu atbildību un neatlīdzina nekādus zaudējumus Pircējam.

**3.8.** Ja Pārdevējs izmanto atkāpšanās tiesību, bet Īpašuma tiesības uz Īpašumu jau ir nostiprinātas zemesgrāmatā Pircējam, tad uzskatāms un atzīstams, ka Īpašuma tiesības uz Īpašumu ir atjaunotas Pārdevējam ar Pārdevēja paziņojuma par atkāpšanos no līguma nosūtīšanas dienas, taču domstarpību novēršanai Līdzēji 5 (piecu) darba dienu laikā no Pārdevēja vienpusējās atkāpšanās dienas aņemamas parakstīt šī līguma atcēlēja līgumu, parakstīt nostiprinājuma lūgumu par Īpašuma tiesību uz Īpašumu nostiprināšanu zemesgrāmatā atpakaļ uz Pārdevēja vārda un 5 (piecu) dienu laikā pēc šī līguma atcēlēja līguma un nostiprinājuma lūguma parakstīšanas iesniegt zemesgrāmatā nostiprinājuma lūgumu ar nepieciešamajiem dokumentiem, lai nostiprinātu Īpašumu uz Pārdevēja vārda un atjaunotu Īpašuma tiesisko stāvokli, kāds tas ir līguma noslēgšanas dienā. Pircējs atlīdzina Pārdevējam visus Pircēja darbības, kā arī bezdarbības, rezultātā radušos zaudējumus, tostarp

**3.5.** The Seller hereby represents that signing of the present Purchase Agreement will not cause any new encumbrances for the Property until the Buyer's title thereto is corroborated in the Land Register, save if it is related to a non-performance of this agreement on the part of the Buyer.

**3.6.** The Seller shall reserve the right of unilateral withdrawal from the Purchase Agreement, in which case the Seller shall send a relevant written notice to the Buyer if any of the following occurs:

3.6.1 if the Buyer defaults on its liabilities as per Clauses 2.3., 3.12 and/or 3.13 herein and does not eliminate such default within 3 (three) business days as from the day of receiving the Seller's notice;

3.6.2 if a request for corroboration is not signed within the term specified herein by the fault of the Buyer;

3.6.3 if within 45 (forty-five) days after signing of the request for corroboration the Buyer has not corroborated its title to the Property with the Land Register;

3.6.4 if the Escrow Account agreement is not signed within the term specified herein;

3.6.5 if the Buyer fails to transfer the amount of the transaction to the Escrow Account by the set deadline (the remaining amount of the Purchase Price EUR [redacted]);

3.6.6 if a part of the Purchase Price becomes unavailable to the Seller as a result of the Buyer's conduct or, if such amount is withheld, seized, blocked, etc. based on the Law on Prevention of Money Laundering and Terrorism and Proliferation Financing, including the transaction amount transferred to the Escrow Account;

3.6.7 if the Seller does not receive the Purchase Price by the deadline and in the manner specified herein.

**3.7.** In the event the Seller exercises its right of unilateral withdrawal, the Purchase Agreement will be deemed as unilaterally terminated on the 5 (fifth) business day after the notice on unilateral withdrawal is sent to the Buyer. This being the case, the Property shall return to the Seller without a right of appeal, and the Seller shall be entitled to make free use thereof, including to alienate the Property to any third party. Furthermore, the Security Deposit shall be retained and shall not be claimed by the Buyer, and the Seller shall assume no responsibility and shall not reimburse any losses to the Buyer.

**3.8.** In case the Seller exercises its right of unilateral withdrawal, after the Buyer's title to the Property has already been corroborated in the Land Register, it shall be considered that the title to the Property is restored for the Seller as from the day the Seller sends the notice on withdrawal; while, in order to avoid any potential disputes, the Parties shall within 5 (five) business days from the day of the Seller's unilateral withdrawal revoke this Purchase Agreement by signing a contract of revocation, sign a request for corroboration to re-corroborate the title to the Property back in the name of the Seller, and within 5 (five) business days therefrom submit the request for corroboration to the Land Register along with other necessary documents, in order to re-corroborate the Property in the name of the Seller and restore the Property's legal status as it is on the day of signing the Purchase Agreement. The Buyer indemnifies the Seller for all losses, incurred by the latter as a result of the Buyer's act or omission, including the expenses related to signing and execution of the Purchase Agreement, and re-corroboration

izdevumus, kas saistīti ar līguma noslēgšanu, izpildi un Īpašuma tiesību uz Īpašumu nostiprināšanu atpakaļ Pārdevējam. Ja Pircējs šajā līgumā noteiktajā kārtībā un termiņā neparaksta šī līguma atcēlēja līgumu un attiecīgu nostiprinājuma lūgumu, tad Pircējam papildus jāmaksā līgumsods 10 % apmērā no Pirkuma maksas. Līgumsoda samaksa neatbrīvo no saistību izpildes.

**3.9.** Parakstot šo līgumu, Pircējs apliecina, ka tam ir zināma Īpašuma atrašanās vieta dabā, Pircējs ir rūpīgi iepazinies ar Īpašuma faktisko un juridisko stāvokli, Pircējs ir iepazinies ar Īpašuma zemesgrāmatu ierakstiem, Pircējam ir zināmas Īpašuma izmantošanas iespējas un zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi, izdevumi un nodokļi, kas ir un būs saistīti ar Īpašumu, tādēļ Pircējs apņemas neizvirzīt pret Pārdevēju nekādas pretenzijas šajā sakarā.

**3.10.** Pircējs ar šo apliecina, ka ir tiesībspējīgs noslēgt šo līgumu un iegādāties Īpašumu.

**3.11.** Gadījumos, kad kredītiestāde, kurā atvērta Pārdevēja bankas konts un/vai Līdzēju darījuma konts, nobloķē Pirkuma maksas samaksai iemaksātos naudas līdzekļus, Pircēja pienākums ir sadarboties ar Pārdevēju, lai izpildītu minētās kredītiestādes prasības, un nevīcinoties iesniegt visu prasīto un uz viņu attiecināmo informāciju un dokumentus. Gadījumā, ja minētie naudas līdzekļi netiek atbrīvoti ilgāk kā 60 (sešdesmit) dienas, tad Pārdevējs ir tiesīgs realizēt savas tiesības vienpusējā kārtā atkāpties no šī līguma.

**3.12.** Pircēja pienākums ir nodrošināt, ka pēc Pirkuma līguma noslēgšanas, 5 (piecu) darba dienu laikā pašvaldības iestādē tiks iesniegti nepieciešami dokumenti jautājuma izlemšanai par pašvaldības pirkuma tiesību izlietošanu uz Īpašumu, kā arī piekrišanas izsniegšanu iegādāties Īpašumu, ja tas ir attiecināms uz konkrēto gadījumu.

**3.13.** Pircējam ir pienākums pēc visu nepieciešamo dokumentu parakstīšanas un saņemšanas 5 (piecu) darba dienu laikā iesniegt nostiprinājuma lūgumu ar visiem tā pielikumiem attiecīgajā zemesgrāmatu nodaļā.

**3.14.** Pircējs uzņemas pienākumu pilnā apmērā un noteiktā termiņā samaksāt Pārdevējam Pirkuma maksu saskaņā ar šo līgumu, kā arī izpildīt citus šajā līgumā noteiktos pienākumus.

**3.15.** Līdzēji uzņemas godprātīgi pildīt šai līgumā noteiktās saistības, un katrs no Līdzējiem ir materiāli atbildīgs par līguma neizpildi vai tā nepienācīgu izpildi saskaņā ar Latvijas Republikas spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

#### **4. ĪPAŠUMA NOSTIPRINĀŠANA, NODOŠANA PIRCĒJAM**

**4.1.** Līdzēji apņemas pie zvērināta notāra parakstīt nostiprinājuma lūgumu par Pircēja Īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā uz Īpašumu 3 (trīs) darba dienu laikā pēc:

A variants) Pirkuma maksas saņemšanas (ja nav nepieciešama pašvaldības piekrišana iegādāties Īpašumu un/vai atteikums no pirkuma tiesību izmantošanas, un/vai kādas citas personas attiekuks no pirkuma tiesībām);

B variants) Pirkuma maksas saņemšanas, pašvaldības piekrišanas iegādāties Īpašumu, pašvaldības un/vai citas personas atteikuma no

of the title to the Property back in the name of the Seller. In case the Buyer fails to sign a contract of revocation and the request for corroboration within the term set herein, the Buyer shall be obliged to pay a contractual penalty of 10% of the Purchase Price. Payment of the penalty does not exempt the Buyer from fulfilment of its obligations.

**3.9.** The Buyer hereby represents that it is fully aware of the actual location of the Property, the Buyer has inspected the actual and legal status of the Property thoroughly, has examined the Land Register records on the Property, is aware of the Property's possible exploitation, and the encumbrances registered in the Land Register, as well as current and future expenditures and taxes applicable to the Property, therefore the Buyer waives any claims against the Seller in this regard.

**3.10.** The Buyer hereby represents that it is legally capable of entering into the Purchase Agreement and purchasing the Property hereunder.

**3.11.** In case the credit institution, whereby the Seller has its account and/or whereby the Parties have set up the Escrow Account, blocks the funds credited to the respective account as the payment of the Purchase Price, the Seller hereby undertakes to cooperate with the Buyer, in order to fulfil the requirements raised by such credit institution and without undue delay provide all requested and applicable information and documents. In case the aforementioned funds are not released within 60 (sixty) days, the Seller shall be entitled to exercise its right of unilateral withdrawal.

**3.12.** The Buyer shall ensure that within 5 (five) business day after signing of the Purchase Agreement, necessary documents are submitted to the municipal authority, for the municipal authority to decide, whether it is willing to exercise its pre-emption rights to the Property, or based on which the municipality will give its consent to the Buyer to purchase the Property, if applicable.

**3.13.** After signing and receiving all necessary documents, the Buyer is obliged within 5 (five) business days to submit the request for corroboration together with all annexes thereto to the respective division of the Land Register.

**3.14.** The Buyer is obliged to pay the Seller the full amount of the Purchase Price within the term established herein and to comply with other responsibilities assumed under this Purchase Agreement.

**3.15.** The Parties hereby undertake to perform the obligations under the present Purchase Agreement in good faith and agree that each Party bears financial liability for non-performance or inadequate performance thereof in compliance with the applicable laws and regulations of the Republic of Latvia.

#### **4. CORROBORATION AND TRANSFER OF THE PROPERTY**

**4.1.** The Parties hereby undertake to sign at the notary's office the request for corroboration regarding corroboration of the Buyer's title to the Property in the Land Register within 3 (three) business days after either of the following occurs:

A) after receiving the Purchase Price (provided there is no need to obtain the municipality's consent to purchase the Property and/or a waiver of its pre-emption rights, and/or any other person's waiver of pre-emption rights);

B) after receiving the Purchase Price, obtaining the municipality's consent to purchase the Property, the municipality's and/or any other person's waiver of its pre-emption rights;

pirmpirkuma tiesību izmantošanas saņemšanas;  
C variants) darījuma konta līguma parakstīšanas, atlikušās Pirkuma maksas daļas iemaksas darījuma kontā;

D variants) darījuma konta līguma parakstīšanas, atlikušās Pirkuma maksas daļas iemaksas darījuma kontā, pašvaldības piekrišanas iegādāties Īpašumu, pašvaldības un/vai citas personas atteikuma no pirmpirkuma tiesību izmantošanu saņemšanas,

**4.2.** Pircējs pilnvaro SIA "Latio", reģistrācijas Nr. 41703000843, pārstāvēt Pircēja intereses šī līguma sakarā valsts, pašvaldību institūcijās, zemesgrāmatā, iesniegt un saņemt nepieciešamos dokumentus, un nokārtot pārējās formalitātes iepriekš minētā sakarā.  
**(Pircējs šīs darbības ir tiesīgs darīt arī pats)**

**4.3.** Pircējs apņemas iesniegt SIA "Latio" pārstāvim maksājuma zedevumus par valsts un kancelejas nodevu zemesgrāmatai samaksu par Pircēja Īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā uz Īpašumu, kā arī nodot visus nepieciešamos dokumentus Pircēja Īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā uz Īpašumu. **(Šis līguma punkts ir tajos gadījumos, ja tiek pilnvarots Latio).**

**4.4.** Līdzēji vienojas, ka Pārdevējs nodos Pircējam Īpašumu un Pircējs to pieņems 3 (trīs) darba dienu laikā pēc tam, kad Pircēja Īpašuma tiesības uz Īpašumu būs nostiprinātas zemesgrāmatā un Pārdevējs būs saņēmis visu Pirkuma maksu, ievērojot šī līguma 2.1. punktā noteikto.

**4.5.** Līdzēji vienojas, ka vienlaicīgi ar Īpašuma nodošanu Pārdevējs nodod Pircējam un Pircējs pieņem visu ar Īpašumu saistīto dokumentāciju, kas ir Pārdevēja rīcībā.

**4.6.** Līdzēji vienojas, ka visus izdevumus, kas saistīti ar parakstu apliecināšanu uz šī līguma, ja Līdzēji vienojas par šādu darbību veikšanu, nostiprinājuma lūgumu apliecināšanu pie zvērināta notāra, valsts un kancelejas nodevu samaksu par Pircēja Īpašuma tiesību uz Īpašumu nostiprināšanu zemesgrāmatā, kā arī izdevumus par darījuma konta atvēršanu un apkalpošanu sedz Pircējs.

## 5. CITI NOTEIKUMI

**5.1.** Līguma teksts Līdzējiem pilnībā saprotams, līgumā lietotajiem jēdzieniem un formulējumiem Līdzēji piekrīt un apliecina, ka līgums sastādīts vadoties no Līdzēju iesniegtajiem dokumentiem un dotās informācijas, ko Līdzēji uzskata par pietiekamu un vispusīgi izklāstītu šajā līgumā un par kuras patiesumu Līdzēji atbild patstāvīgi.

**5.2.** Ja Līdzējiem šī līguma saistību izpildes gaitā radīsies nepieciešamība šo līgumu izmainīt un/vai papildināt, tādā gadījumā var tikt noslēgta papildus vienošanās, kuru paraksta Līdzēji, un kas kļūst par šī līguma neatņemamu sastāvdaļu.

**5.3.** Visi paziņojumi un cita veida korespondence nododama personiski, nosūtāma ierakstītā vēstulē vai uz e-pastu elektroniska dokumenta formā, kas parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu uz šādām adresēm:

5.2.1. Pārdevējam – \_\_\_\_\_;

@ \_\_\_\_\_; +371 \_\_\_\_\_;

5.2.2. Pircējam – \_\_\_\_\_;

@ \_\_\_\_\_; +371 \_\_\_\_\_.

**5.4.** Strīdus šī līguma sakarā Līdzēji izskata savstarpējās sarunās. Ja Līdzēji nevar savstarpēji vienoties, strīdus izskata Latvijas Republikā spēkā

C) after signing the Escrow Account agreement and transferring the remaining amount of the Purchase Price to the Escrow Account;

D) after signing the Escrow Account agreement, transferring the Purchase Price to the Escrow Account, obtaining the municipality's consent to purchase the Property, the municipality's and/or any other person's waiver of pre-emption rights;

**4.2.** The Buyer shall have the right, but no obligation to authorize SIA Latio, registration no. 41703000843, to represent the Buyer in the context of this Purchase Agreement before public authorities, municipal authorities, the Land Register, and to submit and collect the necessary documents and complete other formalities in relation to the above.

**4.3.** Should the above apply, the Buyer hereby undertakes to provide to the representative of SIA Latio the payment orders that certify payments of the stamp duties and the processing fees to the Land Register, payable for the registration of the Buyer's title to the Property, as well as all documents required to corroborate the Buyer's title to the Property with the Land Register.

**4.4.** The Parties hereby agree that the Seller shall transfer and the Buyer shall take over the Property within 3 (three) business days after the Buyer's title to the Property is corroborated in the Land Register and the Seller receives the full amount of the Purchase Price compliant with Clause 2.1. herein.

**4.5.** The Parties hereby agree that upon transferring the Property, the Seller shall hand over to the Buyer and the Buyer shall take over from the Seller all documentation related to the Property.

**4.6.** The Parties hereby agree that any costs related to attestation of signatures to this Purchase Agreement, certification of the requests for corroboration with the sworn notary, payment of the stamp duty and the processing fee related to the corroboration of the Buyer's title to the Property with the Land Register, as well as expenses for the Escrow Account set-up, shall be borne by the Buyer.

## 5. MISCELLANEOUS

**5.1.** The Parties fully understand the text of the Purchase Agreement, the terms and the wording thereof; the Parties hereby agree and represent that the Purchase Agreement has been constituted based on the documents and the information provided thereby, and in the opinion of the Parties such information is adequate and comprehensive to serve the purposes of the Purchase Agreement, and the Parties assume full responsibility for credibility of such information.

**5.2.** In the event that a necessity arises for the Parties to make amendments and/or additions to the Purchase Agreement while fulfilling the liabilities hereunder, the Parties may sign a supplementary agreement, which shall become an integral part of the Purchase Agreement.

**5.3.** All and any notifications and other correspondence shall be delivered in-person, sent by regular mail as a registered letter, or sent via e-mail in the form of an electronic document signed with a secure electronic signature and containing a time stamp, to the e-mail addresses as follows:

5.2.1. the Seller – \_\_\_\_\_;

@ \_\_\_\_\_; +371 \_\_\_\_\_;

5.2.2. the Buyer – \_\_\_\_\_;

@ \_\_\_\_\_; +371 \_\_\_\_\_.

**5.4.** All and any disputes in relation to the Purchase

esošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā latviešu valodā Latvijas Republikas tiesā pēc Īpašuma atrašanās vietas. Šī līguma tekstu pretrunu vai strīdus gadījumā noteicošais ir līguma teksts latviešu valodā.

**5.5.** Šī līguma sadaļu virsraksti ir domāti līguma labākai pārskatāmībai un nevar tikt izmantoti Līdzēju tiesību un pienākuma apjoma noteikšanai.

**5.6.** Šis līgums ir sastādīts un parakstīts 4 (četros) eksemplāros, latviešu un angļu valodā, katrs eksemplārs uz [redacted] (redacted) lapām, no kuriem viens eksemplārs izsniegts Pārdevējam, 3 (trīs) eksemplāri Pircējam, no kuriem viens iesniegšanai zemesgrāmatā un viens iesniegšanai pašvaldībā, ja tas ir nepieciešams. Visiem eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks

Agreement shall be resolved through negotiations. If the Parties do not manage to reach an agreement through negotiations, disputes shall be referred to a Latvian court depending on the location of the Property, and resolved in compliance with the applicable laws and regulations of the Republic of Latvia, and the hearings shall be held in the Latvian language. In the event of any discrepancies between the Latvian and the English version of the Purchase Agreement, the text in Latvian shall prevail.

**5.5.** The section headings in this Purchase Agreement are intended for convenience and reference only and are not intended to define the scope of the rights and obligations of the Parties hereto.

**5.6.** The Purchase Agreement is executed in 4 (four) copies, in English and Latvian, where each copy consists of [redacted] (redacted) pages. The Seller shall hold one copy, while the Buyer shall hold 3 (three) copies – one copy is intended for submission to the Land Register, and one copy is intended for submission to the municipality, if applicable. All copies of the Purchase Agreement shall be equally valid and enforceable.

#### 5.7. Līdzēju paraksti /Signatures of the Parties:

PIRCĒJS/BUYER	PĀRDEVĒJS/SELLER
_____	_____