

PIRKUMA LĪGUMS	PURCHASE AGREEMENT
Rīgā, 2023. gada __. _____ IGAUNIJAS REPUBLIKAS ĀRLIETU MINISTRIJA, reģistrācijas numurs 70003256, adrese Islandi vāļak 1, 15049, Tallina, Igaunijas Republika, kuru saskaņā ar Ārlietu ministra pilnvaru pārstāv Administratīvo lietu apakšsekretārs Kadri Maasik (pilnvaru 30.08.2018. apliecinājis notārs Piret Press, (turpmāk tekstā – Pārdevējs), no vienas puses, un _____ (turpmāk tekstā – Pircējs), no otras puses, abas puses kopā turpmāk tekstā sauktas Līdzēji, savstarpēji vienojoties, bez spaidiem, maldības un viltus, noslēdz sekojoša satura līgumu, kas ir saistošs Līdzējiem, to mantiniekiem, tiesību un saistību pārhēmējiem: 1. LĪGUMA PRIEKŠMETS 1.1. Pamatojoties uz __. __. 2022. nekustamā īpašuma izsoles rezultātiem, Pārdevējs saskaņā ar šī līguma noteikumiem pārdod Pircējam un Pircējs pērk Pārdevējam piederošo nekustamo īpašumu ar adresi <u>Vidus iela 2, Rīga</u>, kadastra numurs 01000110018, kas saskaņā ar zemesgrāmatu ierakstiem sastāv no zemes gabala 1108 kv m platībā, turpmāk tekstā – Īpašums. 1.2. Pārdevēja īpašuma tiesības uz Īpašumu ir reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1741. 2. PIRKUMA MAKSA UN NORĒĶINU KĀRTĪBA 2.1. Saskaņā ar izsoles rezultātiem Pārdevējs pārdod un Pircējs pērk Īpašumu par pirkuma maksu EUR _____ (_____ eiro), turpmāk tekstā – Pirkuma maksa. 2.2. Pirms izsoles Pircējs ir iemaksājis Pārdevēja norēķinu kontā izsoles nodrošinājuma summu _____ EUR apmērā. Pircēja pirms izsoles iemaksātā nodrošinājuma summa ir ieskaitīta Pirkuma maksā. 2.3. Starpību starp līguma 2.1. punktā norādīto Pirkuma maksu un līguma 2.2. punktā norādīto nodrošinājuma summu, turpmāk tekstā – atlikusī Pirkuma maksa, _____ EUR apmērā, Pircējs samaksās Pārdevējam izmantojot a/s “_____ banka”, turpmāk tekstā – Banka, aizdevumu. 2.4. Atlikusās Pirkuma maksas samaksai Līdzēji ir vienojušies atvērt darījuma kontu Bankā, turpmāk tekstā – Darījuma konts, saskaņā ar starp Līdzējiem un Banku noslēgto Darījuma konta līgumu (turpmāk tekstā – Darījuma konta līgums). Darījuma konta līgums ir jāparaksta ne vēlāk kā 10 (desmit) darba dienu laikā pēc šī līguma parakstīšanas. 2.5. Pamatojoties uz Darījuma konta līguma noteikumiem, Pircējs un/vai Banka ieskaitīs Darījuma kontā atlikušo Pirkuma maksu ne vēlāk kā līdz 2022. gada _____. 2.6. Līdzēji vienojas, ka atlikusī Pirkuma maksa no Darījuma konta tiks pārskaitīta uz Pārdevēja bankas norēķinu kontu ne vēlāk kā 3 (trīs) darba dienu laikā pēc Pircēja īpašuma tiesību uz Īpašumu un kārtējās hipotēkas par labu Bankai reģistrācijas	Rīga, __, 2023 THE MINISTRY OF FOREIGN AFFAIRS OF THE REPUBLIC OF ESTONIA, registration number 70003256, address: Islandi vāļak 1, 15049, Tallinn, the Republic of Estonia, represented according to the power of attorney of the Minister of Foreign Affairs dated of _____ by Eerik Marnei, Ambassador Extraordinary and Plenipotentiary of the Republic of Latvia (hereinafter – the Seller), on the one part, and _____ (hereinafter – the Buyer), on the other part, but both parties together hereinafter referred to as the Parties, under mutual agreement, without force, misleading and deceit, enter into the following agreement binding the Parties, heirs and legal successors thereof: 1. SUBJECT OF THE AGREEMENT 1.1. Based on the results of the real estate auction held on __, 2022, under the present agreement, the Seller shall sell to the Buyer, and the Buyer shall purchase the Seller's owned real estate at the address - <u>Vidus iela 2, Riga</u>, cadastral number 01000110018, that – as per Land Registry records – comprises a land plot of 1,108 sq.m., hereinafter – the Property. 1.2. The Seller's title to the Property is registered with Riga City Land Registry Department Folio No. 1741. 2. PURCHASE PRICE AND PAYMENT PROCEDURE 2.1. As per the auction results, the Seller shall sell and the Buyer shall purchase the Property at the purchase price of EUR _____ (_____ euro), hereinafter – the Purchase Price. 2.2. Before the auction, the Buyer has transferred an auction security deposit of _____ EUR to the Seller's current account. The auction security deposit paid by the Buyer before the auction shall constitute a part of the Purchase Price. 2.3. The difference between the Purchase Price stated in Clause 2.1 hereof and the auction security deposit stated in Clause 2.2 hereof, hereinafter- the Remaining Purchase Price, in the amount of _____ EUR, shall be paid to the Seller with the help of a loan granted by _____ bank JSC. 2.4. The Parties have agreed to open an escrow account for payment of the Remaining Purchase Price, hereinafter – the Escrow Account, that shall be opened with _____ bank JSC, reg.No. _____, hereinafter – the Bank, under the Escrow Account Agreement signed among the Parties and the Bank (hereinafter – the Escrow Account Agreement). The Escrow Account Agreement shall be signed within 10 (ten) working days at the latest following signature of the present agreement. 2.5. Under the provisions of the Escrow Account Agreement, the Buyer and/or the Bank shall place the Remaining Purchase Price in the Escrow Account no later than until _____, 2022. 2.6. The Parties agree that the Remaining Purchase Price shall be transferred from the Escrow Account to the Seller's current bank account no later than within 3 (three) working

zemesgrāmatā un to apliecinošu dokumentu iesniegšanas Bankā, ar nosacījumu, ka uz Īpašumu nav nostiprināti nekāda veida ar Pircēju nesaistīti apgrūtinājumi, kas varētu aizkavēt Bankas ķīlas tiesību realizāciju.

2.7. Līdzēji ar šo vienojas, un Pārdevējs, parakstot šo Līgumu, pielīgst sev tiesības vienpusēji atkāpties no šī Līguma gadījumā, ja Pārdevējs no Pircēja atkarīgu iemeslu dēļ nav saņēmis Pirkuma maksu **līdz 2022.gada _____**. Atceļot šo līgumu, vispirms tiek dzēstas Pircēja Īpašuma tiesības uz Īpašumu zemesgrāmatā, ja tādas jau ir nostiprinātas, un Īpašums tiek pārreģistrēts uz Pārdevēja vārda, visas izmaksas šajā sakarā sedz Pircējs.

2.8. Līdzēji vienojas, ka visus izdevumus, kas saistīti ar parakstu apliecināšanu uz šī pirkuma līguma un nostiprinājuma lūgumu apliecināšanu pie zvērināta notāra, valsts un kancelejas nodevu samaksu par Pircēja Īpašuma tiesību uz Īpašumu reģistrāciju zemesgrāmatā, sedz Pircējs. Izdevumus par Darījuma konta atvēršanu un apkalpošanu sedz Pircējs.

3. LĪDZĒJU APLIECINĀJUMI UN GARANTIJAS

3.1. Līdzēji apzinās Īpašuma vērtību un atsakās celt pretenzijas viens pret otru par noteiktās Pirkuma maksas maiņu pārmērīgu zaudējumu dēļ.

3.2. Līdzēji vienojas, ka Pārdevējs nodos Pircējam Īpašumu un Pircējs to pieņems ne vēlāk kā 3 (trīs) darba dienu laikā pēc tam, kad Pircēja Īpašuma tiesības būs reģistrētas zemesgrāmatā. Līdzēji vienojas, ka līdz ar Īpašuma nodošanu Līdzēju starpā tiek norobežoti visi turpmākie ienākumi un izdevumi Īpašuma sakarā.

3.3. Līdzēji vienojas, ka vienlaicīgi ar Īpašuma nodošanu Pārdevējs nodod Pircējam un Pircējs pieņem visu ar Īpašumu saistīto dokumentāciju.

Pārdevēja apliecinājumi un garantijas

3.4. Pārdevējs apliecina un garantē, ka Īpašums pieder tikai un vienīgi viņam, un tas ne kopumā, ne pa daļām nav un šī līguma darbības laikā netiks nevienam atsavināts, izņemot Pircējam saskaņā ar šī līguma noteikumiem, tas nav iekļāts, ar parādiem un saistībām nav un netiks apgrūtināts, strīdā un zem aizlieguma neatrodas, un tādēļ par visām trešo personu prasībām, kas būs radušās Pārdevēja darbības vai bezdarbības rezultātā, kā arī par visām prasībām, kas būs saistītas ar Pārdevēja Īpašuma tiesībām uz Īpašumu, atbildēs vienīgi Pārdevējs un segs visus šajā sakarā radušos zaudējumus.

3.5. Pārdevējs, parakstot šo līgumu, apliecina, ka aprēķinātais nekustamā Īpašuma nodoklis par Īpašumu Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ir pilnībā nomaksāts un šajā sakarā nepastāv šķēršļi Pircēja Īpašuma tiesību reģistrācijai zemesgrāmatā uz Īpašumu.

3.6. Parakstot šo līgumu, Pārdevējs garantē, ka līdz Īpašuma nodošanai Pircējam netiks veiktas darbības, kas pasliktina Īpašuma faktisko stāvokli. Visu risku par Īpašuma saglabāšanu līdz tā faktiskajai

days following registration of the Buyer's title to the Property, the subsequent mortgage to the Property in favour of the Bank in the Land Registry, and submission of the documents attesting thereto to the Bank provided that the Property is free of any liens that are not associated with the Buyer that might impede exercising of the Bank's pledge rights.

2.7. The Parties hereby agree and the Seller, having signed the present Agreement, shall reserve the right of unilateral withdrawal from the present Agreement in the event that the Seller has not received the Remaining Purchase Price _____, 2022, due to reasons depending on the Buyer. Upon cancelling the present agreement, the Buyer's title to the Property is cancelled in the Land Registry first of all, provided that the title has been already registered, and the Property shall be reregistered in the name of the Seller. All costs in this regard shall be paid by the Buyer.

2.8. The Parties agree that any costs related to witnessing of signatures under the present agreement and the application for registration by the sworn notary, payment of stamp duties and office fees for registration of the Buyer's title to the Property with the Land Registry, also the costs related to opening and operation of the Escrow Account shall be paid by the Buyer.

3. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PARTIES

3.1. The Parties are aware of the Property's value and waive to raise any claims against each other as to changing the mutually agreed Purchase Price due to excessive loss.

3.2. The Parties agree that the Seller shall convey the Property to the Buyer, and the Buyer shall accept the same within 3 (three) working days at the latest once the Buyer's title is registered in the Land Registry. The Parties agree that, as soon as the Property is conveyed to the Buyer, any future income and costs related to the Property shall be separate between the Parties.

3.3. The Parties agree that the Seller shall hand over to the Buyer and the Buyer shall accept all the documentation related to the Property concurrently with conveyance of the Property.

Representations and warranties of the Seller

3.4. The Seller certifies and guarantees that the Property is owned by the Seller solely; the Property has not been and will not be alienated either as a whole or in shares as long as the present agreement is effective to anyone else but the Buyer under the provisions hereof; it is free of any pledges, the Property is and will be free of any debts and liabilities, it is free of any disputes and prohibitions, therefore the Seller shall be held liable solely for any claims of third parties having arisen as a result of the Seller's activity or inactivity, as well as for any claims related to the Seller's title to the Property, and the Seller shall compensate for any loss incurred in this regard.

3.5. By signing hereof, the Seller confirms that the real estate tax on the Property calculated by municipality is paid fully in compliance with the procedure stipulated by the Latvian laws and regulations, and there would be no obstacles in registering of the Buyer's title to the Property with the Land Registry, in this regard.

3.6. By signing hereof, the Seller guarantees that - before the Property is conveyed to the Buyer - no such actions will be taken as to worsen the actual condition of the Property.

nododanai Pircējam, nes Pārdevējs, un sedz visus izdevumus, kas ar to saistīti.

Pircēja apliecinājumi un garantijas

3.7. 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.

4. LĪGUMA TERMIŅŠ UN CITI NOTEIKUMI

4.1. Līdzēji apņemas 3 (trīs) darba dienu laikā pēc Darījuma konta līguma parakstīšanas pie zvērināta notāra parakstīt nostiprinājuma līgumu par Pircēja Īpašuma tiesību reģistrāciju zemesgrāmatā uz Īpašumu. Nostiprinājuma līgumam tiek pievienots Bankas dokuments, kas apstiprina atlikušās Pirkuma maksas iemaksu Darījuma kontā. Nostiprinājuma līgums pēc tā parakstīšanas kopā ar 1 (vienu) šī līguma eksemplāru tiek nodots SIA "Latio" pārstāvim. Līdzēji vienojas, ka nostiprinājuma līgums un nepieciešamie dokumenti reģistrācijai zemesgrāmatā tiek iesniegti tikai un vienīgi pie nosacījuma, ja Darījuma kontā ir ieskaitīta atlikusī Pirkuma maksa.

4.2. Līdzēji pilnvaro SIA "Latio", reģistrācijas nr. 41703000843, pārstāvēt Līdzēju intereses šī līguma sakarā valsts, pašvaldību institūcijās, zemesgrāmatā, iesniegt un saņemt nepieciešamos dokumentus, un nokārtot pārējās formalitātes iepriekš minētā sakarā.

4.3. Pircējs apņemas iesniegt SIA "Latio" pārstāvim maksājuma uzdevumus par valsts un kancelejas nodevu zemesgrāmatā samaksu par Pircēja Īpašuma tiesību reģistrāciju zemesgrāmatā uz Īpašumu un hipotēkas un aizlieguma atzīmes par labu Bankai reģistrāciju.

4.4. Ja iestājas tādi, no Līdzējiem neatkarīgi, nepārvaramas varas (karš, dabas katastrofas, likumdevēja izdoti normatīvi akti) apstākļi, kurus Līdzēji nevarēja paredzēt un novērst ar saprātīgiem līdzekļiem un kuri aizliedz, atceļ vai vairāk kā 20 (divdesmit) kalendārās dienas aizkavē darbības, kuras paredz šis līgums, Līdzēji rakstiski brīdina viens otru par šādu apstākļu rašanos un papildus vienojas par turpmāku darbību. Ja vienošanās netiek panākta ilgāk par 30 (trīsdesmit) kalendārajām dienām, Līdzēji šo līgumu 5 (piecu) darba dienu laikā atceļ un savstarpēji atgriežs viens otram to, ko no šī līguma ieguvuši.

4.5. Gadījumā, ja Pircējs neiemaksā Darījuma kontā atlikušo Pirkuma maksu šī līguma 2.5. punktā noteiktajā termiņā, šis līgums tiek atzīts par spēkā neesošu (lauztu), ja Līdzēji nevienosies citādi, un Pārdevējs ir tiesīgs paturēt un neatmaksāt Pircējam līguma 2.2. punktā norādīto izsoles nodrošinājuma summu.

4.6. Līdzēji vienojas, ka par šajā līgumā noteikto termiņu kavējumu, vainīgais Līdzējs maksā otram Līdzējam līgumsodu 0.1% (nulle komats viena

Any risks for the Property's maintenance till its actual conveyance to the Buyer shall be assumed by the Seller and it shall pay any charges in this regard.

Representations and warranties of the Buyer

3.7. By signing hereof, the Buyer certifies its being fully aware of the real location of the Property, the Buyer has inspected the actual and legal condition of the Property thoroughly, the Buyer has examined the Land Registry records on the Property; the Property's use possibilities and the liens registered in the Land Registry, current and future expenditures and taxes applicable to the Property are known to the Buyer, therefore the Buyer shall not raise any claims against the Seller in this regard.

4. TERM OF THE AGREEMENT AND OTHER PROVISIONS

4.1. Within 3 (three) working days following signature of the Escrow Account Agreement, the Parties shall sign the application for registration at the notary public to have the Buyer's title to the Property registered with the Land Registry. The Bank's document attesting to the Remaining Purchase Price having been transferred to the Escrow Account shall be attached to the application for registration. Once signed, the application for registration along with 1 (one) original copy of the present agreement shall be passed over to the representative of LLC "Latio".

The Parties agree that the application for registration and the required documents for registration with the Land Registry shall be submitted only when full amount of the Purchase Price has been placed in the Escrow Account.

4.2. The Parties hereby authorize LLC "Latio", registration no. 41703000843, to represent interests of the Parties in regard of the agreement in public agencies, municipal authorities, the Land Registry, to submit and collect the required documents, and complete other formalities regarding the aforementioned activities.

4.3. The payment orders on payment of the stamp duties and office fees of the Land Registry for registration of the Buyer's title to the Property, the mortgage and the prohibition note in favour of the Bank in the Land Registry, shall be submitted to a representative of the LLC "Latio" by the Buyer.

4.4. May circumstances of *force-majeure* beyond influence of the Parties occur (war, natural disasters, and laws and regulations adopted by the government) that could not be predicted and prevented by the Parties via reasonable means, and which prohibit, cancel or hinder activities provided for by the present agreement for more than 20 (twenty) calendar days, the Parties shall in writing warn each other on occurrence of such circumstances and shall additionally agree on further measures. If no agreement is reached in more than 30 (thirty) calendar days, the Parties shall cancel the present agreement within 5 (five) working days and shall return to each other all that has been acquired by them under the present agreement.

4.5. In the event that the Buyer fails to place the Purchase Price to the Escrow Account by the deadline specified in Clause 2.5 hereof, the present agreement shall be deemed null and void (terminated), unless the Parties agree otherwise, and the Seller shall be entitled to withhold and to not refund the auction security deposit stated in Clause 2.2 hereof to the Buyer.

4.6. The Parties agree that for delay in payments specified herein the defaulting Party shall pay a default

- Purchase agreement with bank loan

procenta) apmērā no Pirkuma maksas par katru kavējuma dienu. Šajā līguma punktā noteiktā līgumsoda samaksa neatbrīvo vainīgo Līdzēju no saistību izpildes pienākuma.

5. NOBEIGUMA NOTEIKUMI

5.1. Šis līgums stājas spēkā ar brīdi, kad to parakstījuši Līdzēji, bet Pircējs iegūst tiesības uz savu Īpašuma tiesību uz Īpašumu nostiprināšanu zemesgrāmatā tikai pie nosacījuma, ja atlikusī Pirkuma maksa ir iemaksāta Darījuma kontā šī līguma 2.5. punktā noteiktajā termiņā.

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

5.4. Šis līgums ir sastādīts un parakstīts 3 (trīs) eksemplāros, latviešu un angļu valodā, katrs eksemplārs uz 6 (six) lapām, no kuriem viens eksemplārs izsniegts Pārdevējam, 1 (viens) eksemplārs Pircējam, 1 (trīs) – iesniegšanai zemesgrāmatā. Visiem eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks.

interest at the rate of 0.1% (zero point one percent) of the Purchase Price per day of delay, to the other Party. Settled payment of the default interest specified in this Clause hereof shall not exempt the defaulting Party from obligation of meeting the liabilities.

5. FINAL PROVISIONS

5.1. The present agreement shall enter into force as soon as signed by the Parties, whereas the Buyer shall gain the right to register their title to the Property in the Land Registry only when full amount of the Remaining Purchase Price is placed in the Escrow Account within the term set in Clause 2.5 hereof.

5.2. In the event that a necessity arises for the Parties to make amendments and/or additions to the present agreement while fulfilling the liabilities under the present agreement, an additional agreement may be concluded in such event, signed by both Parties, and the same shall become an integral part hereof.

5.3. Any disputes related to the present agreement shall be negotiated by the Parties. If no understanding is reached between the Parties, the disputes shall be resolved under the procedure stipulated in laws and regulations of the Republic of Latvia, in the Latvian Language, at the court of the Republic of Latvia covering the location of the Property. In the event of contradictions between the versions of the present agreement, or disputes, the Latvian version hereof shall have precedence.

5.4. The present agreement is made and signed in 3 (three) counterparts, in Latvian and English, on 6 (six) sheets each, 1 (one) counterpart thereof being kept with the Buyer, 1 (one) counterpart being kept with the Seller, 1 (one) - to be submitted to the Land Registry. All counterparts hereof shall have equal legal value.

5.5. Līdzēju paraksti /Signatures of the Parties:

PIRCĒJS/BUYER	PĀRDEVĒJS/SELLER