

**PRIEKŠLĪGUMS Nr.\_\_\_\_**

Liepājā,

*Dokumenta datumu skatīt laika zīmogā*

**Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvalde**, vienotais reģistrācijas Nr.LV90000329402 (turpmāk – PĀRDEVĒJS) tās pārvaldnieka Ulda Hmieļevska personā, kurš rīkojas uz Ministru kabineta 1997. gada 23. septembra noteikumu Nr.336 "Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvaldes nolikums", no vienas puses, un

\_\_\_\_\_, vienotais reģistrācijas Nr.\_\_\_\_\_ (turpmāk – PIRCĒJS), kuru uz \_\_\_\_\_ pamata pārstāv \_\_\_\_\_, no otras puses (abas kopā turpmāk tekstā – PUSES, bet katra atsevišķi – PUSE),

Pamatojoties uz:

- PĀRDEVĒJA rīkotās atkārtotās izsoles "Par nekustamā īpašuma Naglu ielā 1, Liepājā, atsavināšanu" rezultātiem (turpmāk – Izsole);
- Liepājas speciālās ekonomiskās zonas valdes 2026. gada 27. maija lēmumu Nr.38 "Par atkārtotas izsoles noteikumu apstiprināšanu nekustamā īpašuma Naglu ielā 1, Liepājā, izsole", kā arī Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu, noslēdz šāda satura līgumu (tekstā saukts – Priekšlīgums):

## **1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI**

- 1.1. Saskaņā ar Civillikuma 1541. panta nosacījumiem – Priekšlīgums, kura mērķis ir nākošā līguma noslēgšana, ir spēkā, tiklīdz ar to nodibinātas līguma būtiskās sastāvdaļas.
- 1.2. Pamatojoties uz PĀRDEVĒJA organizētas Izsoles rezultātiem, Līguma 1.3.punktā minētā nekustamā īpašuma pirkuma tiesības ieguvis PIRCĒJS.
- 1.3. Priekšlīguma mērķis ir noslēgt PĀRDEVĒJAM piederoša nekustamā īpašuma Naglu ielā 1, Liepājā, Pirkuma līgumu. Nekustamais īpašums sastāv no: zemes vienības ar platību 15048 m<sup>2</sup> un būves:
  - 1.3.1. būve "Remontu celtniecības cehs" ar kopējo platību 4659,7 m<sup>2</sup> platībā, adrese: Naglu ielā 1, Liepājā (kadastra apzīmējums 17000220059027);
  - 1.3.2. zemes vienība 11817 m<sup>2</sup>, Naglu ielā 1, Liepājā (kadastra apzīmējums 17000220309);
  - 1.3.3. zemes vienība 3231 m<sup>2</sup> platībā, Naglu iela 1A, Liepājā (kadastra apzīmējums 17000220278), turpmāk – Nekustamais īpašums.
- 1.4. Pirms Pirkuma līguma noslēgšanas PĀRDEVĒJS aņņemas uz sava rēķina reģistrēt Nekustamo īpašumu valsts kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā.
- 1.5. PUSES savstarpēji un labprātīgi vienojoties, bez spaidiem, maldības un viltus, noslēdz šo Priekšlīgumu par Nekustamā īpašuma pirkšanas būtiskiem nosacījumiem Pirkuma līguma noslēgšanai nākotnē, kas ir saistošs visiem saistību un tiesību pārņēmējiem.

## 2. PRIEKŠLĪGUMA PRIEKŠMETS

- 2.1. Ar šo Priekšlīgumu PUSES vienojās par nākotnē slēdzama Nekustamā Īpašuma Pirkuma līguma (galvenā līguma) būtiskām sastāvdaļām ar iepriekš noteiktu vai nosakāmu saturu.
- 2.2. PUSES nodibina šādas Nekustamā Īpašuma Pirkuma līguma būtiskas sastāvdaļas:
  - 2.2.1 PĀRDEVĒJS **apņemas** pārdot PIRCĒJAM, bet PIRCĒJS **apņemas** nopirkt no PĀRDEVĒJA Nekustamo Īpašumu, noslēdzot Pirkuma līgumu 4.1.punktā noteiktajā termiņā;
  - 2.2.2 Pirkuma maksa, ko PIRCĒJS maksā PĀRDEVĒJAM par Nekustamo Īpašumu noteikta atbilstoši Izsoles rezultātiem un ir EUR \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ *euro*);
  - 2.2.3 PIRCĒJS apņemas 10 (desmit) darba dienu laikā pēc šī Priekšlīguma spēkā stāšanās dienas samaksāt PĀRDEVĒJAM 30% (trīsdesmit procentus) no pirkuma maksas jeb \_\_\_\_\_ EUR (\_\_\_\_\_ *euro*), veicot pārskaitījumu uz LSEZ pārvaldes norēķinu kontu: Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvalde, vienotais reģistrācijas Nr. LV90000329402, AS "SEB banka", konta Nr.LV42UNLA0012000609480. Avansa maksājumā tiek ieskaitīts PIRCĒJA samaksātais Izsoles nodrošinājums 10% apmērā no izolāmā objekta sākuma cenas. Pārējo pirkuma maksas daļu PIRCĒJS samaksā PĀRDEVĒJAM Pirkuma līgumā noteiktajā kārtībā un termiņā;
- 2.3. Tā kā Nekustamais Īpašums atrodas Liepājas speciālās ekonomiskās zonas teritorijā un Liepājas industriālā parka teritorijā, PIRCĒJS ir informēts un piekrīt, ka Pirkuma līgumā tiks ietverti un **pēc Pirkuma līguma noslēgšanas PIRCĒJAM, kā arī turpmākajiem Nekustamā Īpašuma ieguvējiem jāievēro šādi nosacījumi Nekustamā Īpašuma izmantošanai:**
  - 2.3.1. Jāveic ēkas/-u atjaunošana, pārbūve vai demontāža, saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem;
  - 2.3.2. Jāveic ēkas pieguļošās teritorijas labiekārtošana, tai skaitā autostāvvietu būvniecība;
  - 2.3.3. Nododot ēku ekspluatācijā, jāiesniedz ēkas/-u energosertifikāts Būvniecības informācijas sistēmā;
  - 2.3.4. PIRCĒJS vai Nekustamā Īpašuma lietotājs veiks komercdarbību viedās specializācijas jomā vai ražo inovatīvus vai augstas pievienotās vērtības produktus;
  - 2.3.5. PIRCĒJS vai Nekustamā Īpašuma lietotājs nodrošinās vidējo algu virs vidējās darba samaksas attiecīgās tautsaimniecības nozarē attiecīgajā reģionā;
  - 2.3.6. PIRCĒJS vai Nekustamā Īpašuma lietotājs nodrošinās investīcijas, t.sk. investīcijas pētniecībā un attīstībā.
  - 2.3.7. Būvniecības ieceres dokumentācijas Priekšlīguma 2.3.1.-2.3.2.apakšpunktos noteiktajiem būvdarbiem izstrādājama un veicama atzīme par projektēšanas nosacījumu izpildi 24 mēnešu laikā no Pirkuma līguma spēkā stāšanās dienas;
  - 2.3.8. Priekšlīguma 2.3.1.-2.3.2. apakšpunktos noteiktie būvdarbi uzsākami ne vēlāk kā 25 mēnešu laikā no Pirkuma līguma spēkā stāšanās dienas;
  - 2.3.9. Priekšlīguma 2.3.1.-2.3.2. apakšpunktos noteiktie būvdarbi pabeidzami 60 mēnešu laikā no Pirkuma līguma spēkā stāšanās dienas.
- 2.4. PIRCĒJS ir informēts un piekrīt, ka par daļu Nekustamā Īpašuma ir noslēgts zemesgrāmatā neierakstīts īstermiņa nomas līgums līdz 2027. gada 31. jūlijam



- parādiem, izņemot 2.5. un 2.8. punktus noteikto.
- 3.6. Ņemot vērā, ka Līguma 3.1.punktā noteiktā zemes ierīcības procesa realizācijā piedalās vairāki no PĀRDEVĒJA neatkarīgi uzņēmumi, kā arī blakus esošajā zemesgabalā notiek ielas izbūve un ar to saistītie būvdarbi, un jaunās ielas reģistrācijas procesi, to izpildes termiņi vai kavējumi var ietekmēt zemes ierīcības darbu realizācijas termiņu, tādējādi, PUSĒM rakstveidā vienojoties, Līguma 3.1.punktā un 4.1.punktā noteiktais termiņš var tikt pagarināts.
  - 3.7. PIRCĒJS apzinās, ka Nekustamajā īpašumā ilgstoši notikusi darbība, kas saistīta ar metalurģisko ražošanu un nākotnē Nekustamajā īpašumā vai tā daļā var tikt konstatēts uz Priekšlīguma vai Pirkuma līguma slēgšanas brīdi nezināms piesārņojums, kas radies metalurģiskās ražošanas rezultātā, taču tas nebūs par pamatu Priekšlīguma vai Pirkuma līguma atcelšanai, tā noteikumu pārskatīšanai, vai pirkuma maksas samazināšanai vai jebkāda cita veida pretenzijām pret PĀRDEVĒJU.
  - 3.8. Neatkarīgi no tā, vai PIRCĒJS pirms Nekustamā īpašuma iegādes ir vai nav veicis padziļinātu Nekustamā īpašuma izpēti, PIRCĒJS ir ieguvis un uzskata iegūto juridisko, finanšu, nodokļu, tehnisko un ekoloģisko informāciju par Nekustamo īpašumu par pietiekamu, lai noteiktu tā faktisko stāvokli un patieso vērtību. PIRCĒJS atsakās no jebkādām nākotnes prasībām vai pretenzijām pret PĀRDEVĒJU attiecībā uz Nekustamā īpašuma trūkumiem, kas varētu tikt atklāti padziļinātas juridiskās, tehniskās vai ekoloģiskās izpētes rezultātā.
  - 3.9. PĀRDEVĒJS neuzņemas atbildību par to, ja PIRCĒJS Nekustamajā īpašumā nevarēs realizēt plānoto saimniecisko darbību un/vai saņemt nepieciešamās atļaujas un saskaņojumus no kompetentajām institūcijām. PIRCĒJS nesaņem no PĀRDEVĒJA nekādu izdevumu (ne nepieciešamo, ne derīgo, ne greznuma izdevumu) atlīdzību par būvprojekta sagatavošanā veiktajiem ieguldījumiem un/vai jebkuriem citiem ieguldījumiem, kas saistīti ar Nekustamo īpašumu.

#### 4. PIRKUMA LĪGUMA NOSLĒGŠANA UN NORĒĶINU KĀRTĪBA

- 4.1. PUSES abpusēji vienojas noslēgt **Pirkuma līgumu** un parakstīt visus no pirkuma darījuma izrietošos dokumentus ne vēlāk kā līdz 2026. gada 15. oktobrim.
- 4.2. Ja PIRCĒJS neparaksta Pirkuma līgumu Priekšlīguma 4.1. punktā norādītajā termiņā, tas maksā PĀRDEVĒJAM līgumsodu 0,1 % (viena desmitā daļa procenta) apmērā no Pirkuma maksas par katru kavējuma dienu līdz Pirkuma līguma noslēgšanai vai Pirkuma līguma izbeigšanai, atbilstoši Priekšlīguma 4.4. punktā noteiktajam. Līgumsoda samaksa neatbrīvo PIRCĒJU no Līguma saistību izpildes. Līgumsods nav piemērojams, ja Pirkuma līgums netiek noslēgts PĀRDEVĒJA Priekšlīguma 3.1.punktā noteikto saistību neizpildes dēļ.
- 4.3. Ja PIRCĒJS nav parakstījis Pirkuma līgumu 1 (vienu) mēnesi pēc Priekšlīguma 4.1. punktā norādītā termiņa, PĀRDEVĒJAM ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu, neatmaksājot PIRCĒJAM Līguma 2.2.3.apakšpunktā noteikto Pirkuma maksas daļu.
- 4.4. Ja PIRCĒJS nesamaksā PĀRDEVĒJAM Līguma 2.2.3. apakšpunktā norādīto Pirkuma maksas daļu norādītajā termiņā, tas maksā PĀRDEVĒJAM līgumsodu 0,1 % (viena desmitā daļa procenta) apmērā no Pirkuma maksas par katru kavējuma dienu. Ja PIRCĒJS nav samaksājis PĀRDEVĒJAM Līguma 2.2.3. apakšpunktā norādīto Pirkuma maksas daļu 1 (vienu) mēnesi pēc Priekšlīguma spēkā stāšanās, PĀRDEVĒJAM ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu, neatmaksājot PIRCĒJAM Izsoles nodrošinājumu.

## **5. ĪPAŠUMA TIESĪBU REĢISTRĒŠANA**

- 5.1. Pēc Pirkuma līguma noslēgšanas un Pirkuma summas samaksas, un nodrošinājuma depozīta samaksas vai garantijas vai apdrošināšanas sabiedrības līguma iesniegšanas, PĀRDEVĒJS ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) dienu laikā kopā ar PIRCĒJU pie notāra sagatavo, paraksta un nodod PIRCĒJAM nostiprinājuma lūgumu īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu reģistrācijai zemesgrāmatā, vienlaikus nostiprinot atsavināšanas aizlieguma tiesību atzīmi par labu PĀRDEVĒJAM.
- 5.2. Visus nepieciešamos dokumentus īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu reģistrācijai zemesgrāmatā iesniedz PIRCĒJS, un PIRCĒJS sedz visas ar īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu reģistrāciju zemesgrāmatā saistītās izmaksas, tai skaitā, izdevumus par notāra pakalpojumiem, par nostiprinājuma lūgumu noformēšanu, valsts un kancelejas nodevu maksājumus.
- 5.3. Priekšlīguma 5.1.punktā minētā atsavināšanas aizlieguma atzīme par labu PĀRDEVĒJAM ir šāda satura: "Noteikts aizliegums bez Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvaldes, vienotais reģistrācijas numurs LV90000329402, rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un aprūtināt ar lietu vai saistību tiesībām" un zemesgrāmatā tiek saglabāta spēkā līdz Līguma 2.3.1. un 2.3.2. apakšpunktos minēto būvdarbu pabeigšanai un Priekšlīguma 2.8.punktā minēto investīciju veikšanai.
- 5.4. Gadījumā, ja PIRCĒJA īpašumtiesību reģistrācijai zemesgrāmatā ir nepieciešami kādi citi papildus dokumenti, kuru sagatavošana ir PĀRDEVĒJA kompetencē, tad PĀRDEVĒJS apņemas sagatavot un nosūtīt PIRCĒJAM šos dokumentus, termiņā par kādu PUSES vienojas.

## **6. ZAUDĒJUMU ATLĪDZINĀŠANAS PIENĀKUMS**

- 6.1. Katra no PUSĒM piekrīt atlīdzināt otram PUSEI jebkura veida zaudējumus, izmaksas vai izdevumus, kas varētu būt radušies otram PUSEI pirmās PUSES garantiju pārkāpšanas rezultātā vai saistībā ar pirmās PUSES nespēju izpildīt savas saistības vai ievērot jebkurus no dotajiem apsoliņumiem.
- 6.2. Ja vienas šī Priekšlīguma PUSES pienākumu nepildīšanas, nepienācīgas vai nesavlaicīgas pildīšanas dēļ otram šī Priekšlīguma PUSEI ir nodarīti zaudējumi, vainīgā PUSE pilnībā atlīdzina šos zaudējumus.

## **7. STRĪDUS IZSKATĪŠANAS NOTEIKUMI**

- 7.1. Strīdus šī Priekšlīguma sakarā PUSES izskata savstarpējās sarunās, ja PUSES nevar savstarpēji vienoties, strīdus izskata Latvijas Republikas vispārējās jurisdikcijas tiesā pēc piekritības.
- 7.2. Visi paziņojumi, pārrunu pieteikumi un pretenzijas, kas saistītas ar šī Priekšlīguma izpildi, ir iesniedzamas rakstiski latviešu valodā pa pastu, pret parakstu vai elektroniski.

## **8. CITI NOTEIKUMI**

- 8.1. Priekšlīgums stājas spēkā tā parakstīšanas dienā un ir spēkā līdz tajā noteikto PUŠU saistību pilnīgai izpildei.
- 8.2. Ja kāds no Priekšlīguma noteikumiem zaudē spēku vai nav realizējams, tad šis noteikums (cik tālu tas ir spēkā neesošs, vai nerealizējams) nav piemērojams un tiek uzskatīts par neieklāutu šajā Priekšlīgumā, neietekmējot pārējos šī Priekšlīguma noteikumus.

- 8.3. Šis Priekšlīgums pilnībā apliecina PUŠU vienošanos par Pirkuma līguma būtiskām sastāvdaļām Civillikuma 1541.panta izpratnē. No šā Priekšlīguma parakstīšanas brīža visa iepriekšējā sarakste, dokumenti un pārrunas starp PUSĒM jautājumos, kas nav atrunāti šajā Priekšlīgumā, zaudē spēku.
- 8.4. Nekādi mutiski papildinājumi netiek uzskatīti par šī Priekšlīguma nosacījumiem. Jebkuras izmaiņas šī Priekšlīguma noteikumos stāsies spēkā tikai tad, kad tās tiks noformētas rakstiski un tās parakstīs PUSES.
- 8.5. Visi Priekšlīguma grozījumi un papildinājumi ir spēkā, ja ir sastādīti rakstiski un tos parakstījušas PUSES vai to speciāli pilnvaroti pārstāvji. Grozījumi un papildinājumi pievienojami Priekšlīgumam kā pielikumi un kļūst par šī Priekšlīguma neatņemamām sastāvdaļām, līdz ar ko ir tulkojami un piemērojami vienīgi kopsakarībā ar visiem līgumu veidojošiem dokumentiem.
- 8.6. Attiecībā uz šo Priekšlīgumu un tā interpretāciju tiek piemēroti Latvijas tiesību akti un jebkurš strīds, kas rodas sakarā ar šo līgumu, ieskaitot jebkuru jautājumu attiecībā uz līguma pastāvēšanu, spēkā esamību vai izbeigšanu, tiks risināts sarunu ceļā.
- 8.7. Neviena no PUSĒM nav atbildīga par šī Priekšlīguma saistību neizpildi, ja minētā neizpilde ir pamatota ar nepārvaramas varas apstākļu iestāšanos. PUSEI, kurai saistību izpildi kavējuši nepārvaramas varas apstākļi, nekavējoties jānosūta otrai PUSEI par to paziņojums kopā ar pienācīgiem nepārvaramas varas apstākļu pastāvēšanas pierādījumiem, kā arī jāpieliek visas pūles, lai mazinātu nepārvaramas varas apstākļu radītās kaitīgās sekas.
- 8.8. Visus paziņojumus, pieprasījumus un vēstules Priekšlīguma sakarā katra PUSE nosūta otrai PUSEI pa pastu uz šajā Priekšlīgumā norādītajām adresēm ierakstītā sūtījumā, vai nodod rokās pret parakstu par saņemšanu, vai nosūtīt uz oficiālo e-adresi. Ja paziņojums, pieprasījums vai vēstule nosūtīta pa pastu, uzskatāms, ka PUSE ir saņēmusi attiecīgo paziņojumu 7. (septītajā) dienā pēc tā nosūtīšanas Priekšlīgumā paredzētajā veidā. Ja kāda no PUSĒM maina savu adresi, tai ir pienākums nekavējoties par to informēt otru PUSI.

## 9. NOSLĒGUMA NOTEIKUMI

- 9.1. Šis Priekšlīgums stājas spēkā ar tā parakstīšanas brīdi un ir spēkā līdz Pirkuma līguma noslēgšanai.
- 9.2. Priekšlīgums sagatavots elektroniski uz \_\_ (\_\_\_\_) lappusēm un tā pielikumi ir Izsoles noteikumi uz \_\_ (\_\_\_\_) lappusēm, Pieteikums dalībai Izsolē uz \_\_ (\_\_\_\_) lappusēm, Pirkuma līguma projekts uz \_\_ (\_\_\_\_) lappusēm un Nekustamā īpašuma plāns uz \_\_ (\_\_\_\_) lappusēm. Kopā Līgums ar pielikumiem ir uz \_\_ (\_\_\_\_) lappusēm, un tas parakstīts, PUSĒM izmantojot drošu elektronisko parakstu.

## 10. PUŠU REKVIZĪTI UN PARAKSTI

- 10.1. PĀRDEVĒJS: Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvalde, vienotais reģistrācijas Nr. LV90000329402.  
Juridiskā adrese: Fēniksa iela 4, Liepāja, LV- 3401.  
E-pasta adrese: [lsez@lsez.lv](mailto:lsez@lsez.lv), e-pasta adrese rēķiniem: [rekini@lsez.lv](mailto:rekini@lsez.lv)  
Bankas rekvizīti: AS "SEB banka", kods: UNLALV2X, konta Nr.: LV42UNLA0012000609480.  
Kontaktpersona: Raivo Špaks, [raivo.spaks@lsez.lv](mailto:raivo.spaks@lsez.lv), 29294267
- 10.2. PIRCĒJS: \_\_\_\_\_, reģistrācijas Nr. \_\_\_\_\_.  
Juridiskā adrese: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, LV-\_\_\_\_\_.

E-pasta adrese: \_\_\_\_\_  
Bankas rekvizīti: \_\_\_\_\_.  
Kontaktpersona: \_\_\_\_\_

Dokuments ir parakstīts ar drošiem elektroniskajiem parakstiem, kas satur laika zīmogu