

**Rīgas brīvostas pārvaldes piederošā un valdījumā esošā nekustamā īpašuma
Zilā ielā, Rīgā nomas un apbūves tiesību izsoles noteikumi**

1. Vispārīgie noteikumi

1. Rīgas brīvostas pārvaldes (turpmāk arī – Pārvalde) piederošā un valdījumā esošā nekustamā īpašuma Zilā ielā 25, Rīgā nomas un apbūves tiesību izsoles noteikumi (turpmāk – Noteikumi) nosaka kārtību, kādā Pārvalde rīko apbūves tiesību zemes ar kadastra apzīmējumu 0100 097 0145 un 0100 097 0143 daļu Zilā ielā 25, Rīgā (turpmāk – Objekts/-i) un piestātnes Nr. KRS-3 ar pieguļošo zemes vienību nomas tiesību mutisku izsoli ar augšupejošu soli ar pretendentu atlasī (turpmāk – Izsole).
2. Informācija par nomas/apbūves tiesību Objektiem:
 - 2.1. **Objekts Nr.1** (nomas objekts) – piestātne KRS-3 ar pieguļošo zemes platību 6035 m² platībā;
 - 2.2. **Objekts Nr.2** (apbūves tiesību objekts) - zemes vienība 20.518 ha (205180 m²) platībā.
3. Objektu īpašnieks un tā apgrūtinājumi:
 - 3.1. Īpašuma tiesības uz **Objektu Nr.1**, kas ir daļa no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 097 2173 nostiprinātas Latvijas valstij Satiksmes ministrijas personā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000524986. Pārējā objekta zeme nav ierakstīta zemesgrāmatā. Piestātne KRS – 3 (kadastra apzīmējums 0100 097 2173 001) ierakstīta zemesgrāmatā, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000525617.
 - 3.2. Īpašuma tiesības uz **Objektu Nr.2**, kas ir daļa no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 097 0143, 18,8636 ha platībā, nostiprinātas Latvijas valstij Satiksmes ministrijas personā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.9524 un daļa no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 097 0145, 1,6544 ha platībā, nostiprinātas Rīgas pilsētas pašvaldībai Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.9523. Apgrūtinājumi norādīti Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.9524 un 9523.
 - 3.3. Apgrūtinājumi Objektam Nr.2, kas saistīti ar nomas tiesībām, tiks dzēsti. Objekta Nr.2 apbūves tiesība tiks ierakstīta zemesgrāmatā pēc apgrūtinājuma dzēšanas.
4. **Objekta Nr.1 un Nr.2 stāvokļa īss raksturojums:**

Objekts Nr.1	Piestātnes parametri: Garums – 249,81 m;
--------------	---

	<p>Gultnes projekta atzīme – mīnus 12.50 m; Normatīvās ekspluatācijas slodzes: vienmērīgi izkliedētā, kN/m², visā piestātnes zonā – 10, izņemot 5 m platu piekordona zonu, kurā ir ierobežota pārkraušanas darbība.</p> <p>Piestātnei netiek nodrošināta piekļuve no sauszemes.</p> <p>Uz Piestātnes nav pieļaujama kravas izkraušana, kā arī kravas uzglabāšana, kā arī 5 m platā piekordona zonā ir ierobežota pārkraušanas darbība. Kravu operācijas jāveic ar kuģa celtņu palīdzību.</p>
Objekts Nr.2	Zeme ar smilts virskārtu

5. Objektu noma/apbūves tiesība paredzēta šādiem turpmākās izmantošanas nosacījumiem: ar ostas funkcijām saistīta komercdarbība. Apbūves tiesību/nomas termiņš – 35 gadi. Tiesības saņemt informāciju par Objektiem, kā arī veikt Objektu apskati dabā oficiālajā izdevumā “Latvijas Vēstnesis” publicētajā paziņojumā norādītajā laikā un kārtībā.
6. Personai, kura vēlas piedalīties Izsolē (turpmāk – Izsoles pretendents), jāatbilst šādiem kritērijiem: komercsabiedrība, kuras dibinātājam (-iem) un dalībniekam (-iem) ir laba reputācija un stabils finansiālais stāvoklis¹.
7. Izsoles pretendenta atbilstības pretendentu atlases kritērijiem izvērtēšanai Izsoles pretendents, piesakoties dalībai Izsolē, iesniedz apliecinājumu par komercsabiedrības dibinātāju un dalībnieku stabilo finansiālo stāvokli un labo reputāciju, kā arī Darbības programmu (Biznesa plānu) un investīciju plānu (termiņš – pieci gadi) attiecībā uz nomas/apbūves tiesību objektu, noformējot šos dokumentus atbilstoši Pārvaldes mājaslapā internetā https://rop.lv/sites/default/files/2020-10/Zemes%20noma_0.pdf norādītajiem paraugiem. Apliecinājuma veidlapa Noteikumu pielikumā. Apliecinājums par komercsabiedrības dibinātāju un dalībnieku stabilo finansiālo stāvokli un labo reputāciju nav jāiesniedz pretendētājam – komercsabiedrībai, kurai jau veic komercdarbību Rīgas brīvostā atbilstoši Likumam par ostām un Rīgas brīvostas likumam.
8. Saskaņā ar Noteikumiem katra Objekta nomas/apbūves tiesīgo nosaka atklātā mutiskā izsolē ar augšupejošu soli.

¹ Likuma par ostām 18.panta pirmā daļa.

9. Izsoles sākuma apbūves tiesību maksa ir 2,17 EUR/m² gadā (divi euro, 17 centi par kvadrātmetru gadā):
 - 9.1. **Objekta Nr.1** izsoles sākuma nomas maksa gadā ir 245 095,95 EUR (divi simti četrdesmit pieci tūkstoši deviņdesmit pieci euro, 95 centi);
 - 9.2. **Objekta Nr.2** izsoles sākuma apbūves tiesību maksa gadā ir 445 240,60 EUR (četri simti četrdesmit pieci tūkstoši divi simti četrdesmit euro, 60 centi).

Papildus maksājams pievienotās vērtības nodoklis normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un apmērā.
10. Izsoles solis
 - 10.1. Par **Objektu Nr.1** – 2 450,00 EUR (divi tūkstoši četri simti piecdesmit euro, 00 centi);
 - 10.2. Par **Objektu Nr.2** – 4 452,00 EUR (četri tūkstoši četri simti piecdesmit divi euro, 00 centi).
11. Nodrošinājums – 10 procentu apmērā no attiecīgā Objekta Izsoles sākumcenas.
12. Maksājums veicams uz:

Saņēmējs: Rīgas brīvostas pārvalde
PVN reģ. Nr.: LV90000512408
Banka: AS Swedbank
Norēķinu konts Nr.LV16HABA0551024614837

Maksājuma mērķis: Nekustamā īpašuma Zilā ielā, Rīgā Objekta Nr.1 nomas tiesību vai Objekta Nr.2 apbūves tiesību izsoles nodrošinājums.
13. Izsolē uz konkrēto Objektu var piedalīties persona, kura iesniegusi Pārvaldei sludinājumā noteiktajā termiņā pieteikumu, kam pievienoti tajā norādītie dokumenti, samaksājusi Noteikumos noteikto nodrošinājumu, atzīta par dalībnieku un kurai izsniegta izsoles dalībnieka reģistrācijas apliecība (turpmāk - Dalībnieks). Par Dalībnieku atzīst pretendentu, ja tas atbilst Likuma par ostām 18.panta pirmās daļas prasībām un tā iesniegtā Darbības programma (Biznesa plāns) un investīciju plāns atbilst Noteikumu 5.punktā noteiktajam Objekta izmantošanas nosacījumam un Rīgas brīvostas attīstības programmai (https://rop.lv/sites/default/files/2020-09/ATT%C4%AAS%C4%AABAS%20PROGRAMMA_2019-2028_0.pdf).
14. Pieteikuma veidlapu var lejuplādēt Pārvaldes mājaslapā internetā www.rop.lv. Visi dokumenti iesniedzami latviešu valodā. Ja dokumenti ir citā valodā, tiem pievienojami notariāli apliecināti tulkojumi latviešu valodā. Normatīvajos tiesību aktos noteiktajos gadījumos ārvalstīs izdotajiem publiskajiem dokumentiem, tajā skaitā ārvalstīs notariāti

apliecinātām dokumentu kopijām vai ārvalsts izdevējas iestādes apliecinātām dokumentu kopijām, jābūt legalizētām.

15. Iesniedzamie dokumenti noformējami saskaņā ar Dokumentu juridiskā spēka likumu, Ministru kabineta 2018.gada 4.septembra noteikumiem Nr.558 “Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība” un šiem Noteikumiem, pretējā gadījumā tie uzskatāmi par neiesniegtiem. Iesniegtajiem dokumentiem, kurus izdevušas valsts institūcijas vai amatpersonas, ir jābūt izdotiem ne agrāk kā 30 dienas pirms dokumentu iesniegšanas dienas. Reģistrācijai iesniegtos dokumenti Izsoles pretendents un Dalībniekam netiek atdoti.

2. Izsoles organizēšanas kārtība

16. Izsolī organizē Pārvaldes izveidota izsoles komisija četru locekļu sastāvā, tajā skaitā izsoles vadītājs un protokolists.
17. Izsole notiek oficiālajā izdevumā “Latvijas Vēstnesis” publicētajā paziņojumā norādītajā izsoles datumā, laikā un vietā.
18. Izsoles komisija Dalībniekus reģistrē Dalībnieku reģistrācijas žurnālā, norādot tajā šādas ziņas:
 - 18.1. izsolāmās Objektā nomas/apbūves tiesības;
 - 18.2. Dalībnieka kārtas reģistrācijas numurs un datums;
 - 18.3. Dalībnieka vārdu un uzvārdu vai nosaukumu un reģistrācijas numuru, Dalībnieka pilnvarotās personas vārds, uzvārds;
 - 18.4. Dalībnieka adrese;
 - 18.5. izsoles laiks, vieta.
19. Ierakstus žurnālā apliecina izsoles komisijas loceklis ar savu parakstu, norādot paraksta atšifrējumu.
20. Reģistrētajam Dalībniekam izsoles komisija izsniedz Dalībnieka reģistrācijas apliecību, kurā ieraksta šādas ziņas:
 - 20.1. Dalībnieka reģistrācijas numuru;
 - 20.2. Dalībnieka – juridiskās personas pilnu nosaukumu un reģistrācijas numuru.
 - 20.3. pilnvarotās personas vārdu, uzvārdu;
 - 20.4. iemaksātā nodrošinājuma apmēru;
 - 20.5. izsolāmā Objektā nomas/apbūves tiesības;
 - 20.6. izsoles vietu un laiku;
 - 20.7. apliecības izdošanas vietu un datumu.
21. Dalībnieka reģistrācijas apliecību paraksta izsoles komisijas loceklis, norādot paraksta atšifrējumu.

22. Dalībnieka reģistrācijas apliecību numurus piešķir tādā secībā, kādā pretendenti Pārvaldei iesnieguši Noteikumos norādītos dokumentus.
23. Pārvalde un izsoles komisija līdz izsoles sākumam nedrīkst izpaust Dalībnieku skaitu un jebkādas ziņas par Dalībniekiem.

3. Izsoles norise

24. Izsoles dienā, ieejot izsoles telpās, Dalībnieks uzrāda izsoles protokolētājam Dalībnieka reģistrācijas apliecību.
25. Dalībnieka vai tā pilnvarotās personas identitāti izsoles protokolētājs pārbauda pēc personu apliecinošiem dokumentiem (pases, identifikācijas kartes) un izsniedz Dalībnieka solīšanas karti ar numuru. Dalībnieka solīšanas karšu numuru secība atbilst Dalībnieku reģistrācijas apliecību numuru secībai.
26. Izsoles laikā filmēt un fotografēt aizliegts.
27. Izsolī vada izsoles vadītājs un visu izsoles gaitu protokolē izsoles protokolists.
28. Izsolī atklāj izsoles vadītājs, kas pārliecinās vai ir ieradušies visi Dalībnieki.
29. Ja izsoles vadītājs konstatē, ka uz izsolī nav ieradies kāds no reģistrētajiem Dalībniekiem, tad izsoles vadītājs atliek izsoles sākumu uz 15 (piecpadsmit) minūtēm, paziņojot par to klātesošajiem Dalībniekiem, izsoles protokolistam izdarot atbilstošu ierakstu izsoles protokolā. Pēc 15 (piecpadsmit) minūtēm izsoles vadītājs uzsāk izsolī, neatkarīgi no tā, vai ieradušies visi reģistrētie Dalībnieki.
30. Ja Dalībnieks informē izsoles komisiju par neparedzētiem apstākļiem, kuru dēļ lūdz izsoles komisiju atlikt izsoles sākumu uz ilgāku laiku, izsoles vadītājs pieņem lēmumu atlikt izsoles sākumu, bet ne ilgāk kā uz vienu stundu.
31. Uzskatāms, ka Dalībnieks, kurš nav ieradies uz izsolī, atteicies no dalības izsolē.
32. Uzsākot izsolī, izsoles vadītājs paziņo izsoles komisijas sastāvu, izsolāmā nomas/apbūves tiesību Objektu, raksturo to, nosauc izsoles sākumcenu, kā arī Izsoles solī.
33. Ja pēc Noteikumu 24.un 25.punktā minēto darbību veikšanas tiek konstatēts, ka uz izsolī ieradies tikai viens no vairākiem reģistrētajiem Dalībniekiem, izsoles vadītājs piedāvā noslēgt līgumu par Objekta nomas/apbūves tiesību šim Dalībniekam bez solīšanas. Ja Dalībnieks apstiprina gatavību noslēgt līgumu par Objekta nomas/apbūves tiesību par izsoles sākumcenu, viņš kļūst par izsoles uzvarētāju. Dalībnieks, kas neapstiprina gatavību noslēgt līgumu par Objekta nomas/apbūves tiesību par izsoles sākumcenu, uzskatāms par atteikušos no dalības izsolē.
34. Solīšanas sākumā izsoles vadītājs lūdz Dalībniekus apstiprināt gatavību noslēgt līgumu par Objekta nomas/apbūves tiesību par izsoles sākumcenu. Dalībnieks, kas neapstiprina

- gatavību noslēgt līgumu par Objekta nomas/apbūves tiesību par izsoles sākumcenu, uzskatāms par atteikušos no dalības izsolē.
35. Pēc Dalībnieku apstiprinājuma saņemšanas par gatavību noslēgt līgumu par Objekta nomas/apbūves tiesību par izsoles sākumcenu, izsoles vadītājs jautā Dalībniekiem vai kāds sola vairāk.
 36. Ja uz izsoli reģistrējušies un ieradušies vismaz divi Dalībnieki, bet neviens no viņiem neizdara solījumu, tad par Izsoles uzvarētāju atzīstams tas Dalībnieks, kurš pirmais Pārvaldē iesniedzis Noteikumos norādītos dokumentus.
 37. Solīšana notiek tikai pa vienam Izsoles solim, izdarot solījumu. Dalībnieks solīšanas procesā paceļ savu solīšanas karti ar numuru, apstiprinot, ka viņš palielina solīto nomas/apbūves tiesību maksu par noteikto Izsoles soli. Izsoles vadītājs paziņo mutvārdos Dalībnieka nosolīto nomas/apbūves tiesību maksu, un izsoles protokolētājs to ieraksta izsoles protokolā. Katrs šāds solījums Dalībniekam ir saistošs apliecinājums slēgt līgumu par nomas/apbūves tiesību Objektam par nosolīto cenu.
 38. Nosolītajai cenai sasniedzot vai pārsniedzot izsoles sākumcenas divkāršu apmēru, Izsoles solis tiek dubultots. Nosolītajai cenai sasniedzot vai pārsniedzot izsoles sākumcenas trīskāršu apmēru, izsoles solis tiek trīskāršots. Par Izsoles soļa apmēra izmaiņām Izsoles vadītājs paziņo klātesošajiem Dalībniekiem, un izsoles protokolētājs izdara atbilstošu ierakstu izsoles protokolā.
 39. Ja vairāki Dalībnieki vienlaicīgi ir piedāvājuši vienādu cenu un vizuāli nav iespējams izšķirt, kurš piedāvāja pirmais, izsoles vadītājs ar izlozi izšķir, kuram no šiem Dalībniekiem tiek ieskaitīts šis solījums. Izloze tiek veikta, sagatavojot tādu ložu skaitu, kas atbilst vienlaicīgi solījušo Dalībnieku skaitam un vienu no tām izsoles vadītājs iezīmē ar savu parakstu. Dalībnieki velk lozes atbilstoši to solīšanas karšu numuriem. Dalībnieks, kas izvelk lozi ar parakstu, uzskatāms par pirmo solītāju.
 40. Kad neviens no Dalībniekiem vairs nepiedāvā augstāku cenu, izsoles vadītājs trīs reizes atkārti pēdējo solīto cenu, katru reizi to fiksējot ar āmura piesitienu. Pēc trešā āmura piesitiena Objekta nomas/apbūves tiesības piešķir Dalībniekam, kas solījis pēdējo augstāko cenu (turpmāk - Izsoles uzvarētājs).
 41. Izsoles vadītājs uzaicina Izsoles uzvarētāju nekavējoties ar savu parakstu izsoles protokolā apliecināt tajā norādītās nomas/apbūves tiesību maksas atbilstību nosolītajai cenai.
 42. Ja Izsoles uzvarētājs neparakstās protokolā, uzskatāms, ka viņš atsakās noslēgt līgumu par Objekta nomas/apbūves tiesību par nosolīto cenu vai Noteikumu 33.punktā minētajā gadījumā - par izsoles sākumcenu.

43. Ja iestājas Noteikumu 42.punktā minētie apstākļi, izsoles vadītājs par Izsoles uzvarētāju pasludina to Dalībnieku, kurš nosolījis iepriekšējo augstāko cenu vai 33.punktā minētajā gadījumā - to Dalībnieku, kurš apstiprinājis gatavību noslēgt līgumu par Objekta nomas/apbūves tiesību par izsoles sākumcenu.
44. Izsoles protokolu paraksta izsoles komisija un visi Dalībnieki. Pēc protokola parakstīšanas izsoles vadītājs pasludina izsoli par slēgtu.
45. Pēc izsoles protokola parakstīšanas, Izsoles uzvarētājs saņem izrakstu no izsoles protokola, kurā norādīta nosolītā cena. Izrakstu no protokola apliecina izsoles vadītājs.
46. Ja iestājas tādi apstākļi, kas padara izsoles turpmāko norisi par neiespējamu, tad izsoles vadītājs var pieņemt lēmumu par izsoles apturēšanu. Izsoles protokolā tiek ierakstīti apstākļi, kuri bija par cēloni izsoles apturēšanai. Šādā gadījumā izsoles gaitu atjauno ne vēlāk kā pēc 15 (piecpadsmit) darba dienām, izsoles komisijas noteiktajā laikā, kas tiek rakstiski paziņots, Dalībniekiem vismaz 5 (piecas) darba dienas pirms izsoles atjaunošanas dienas. Solīšana atsākas no pēdējās nosolītās cenas, Dalībniekiem paliekot saistītiem ar līdz izsoles apturēšanai solītajām cenām.

4. Izsoles rezultātu apstiprināšana un nomas/apbūves tiesību līguma slēgšana

47. Izsoles rezultātus apstiprina Rīgas brīvostas pārvaldnieks viena mēneša laikā pēc izsoles norises dienas. Pēc izsoles rezultātu apstiprināšanas Pārvalde uzaicina Izsoles uzvarētāju noslēgt Objekta nomas/apbūves tiesību līgumu. Par Objektu Nr.1 tiek slēgts nomas līgums, par Objektu Nr.2 apbūves tiesību līgums par katru apbūves tiesību zemes vienību.
48. Izsoles uzvarētājam ir jāparaksta nomas/apbūves tiesību līgums 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc Izsoles rezultātu apstiprināšanas.
49. Ja Izsoles uzvarētājs Noteikumos noteiktajā termiņā nav iesniedzis Pārvaldei dokumentu, kas apliecina Noteikumos paredzētā maksājuma samaksu, rakstveidā atsakās slēgt nomas/apbūves tiesību līgumu vai nesniedz atbildi un neparaksta nomas/apbūves tiesību līgumu Noteikumos noteiktajā termiņā, Komisija var pieņemt lēmumu par to, ka viņš zaudē nomas/apbūves tiesības uz Objektu. Tādā gadījumā tiek izziņota atkārtota izsole.
50. Informāciju par atkārtotu izsoli publicē oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis", Pārvaldes mājaslapā internetā www.rop.lv.

5. Nodrošinājuma atmaksa

51. Nomas/apbūves tiesību maksa par Objektu tiek veikta saskaņā ar noslēgtā nomas/apbūves tiesību līguma noteikumiem.
52. Nodrošinājums tiek ieskaitīts nomas/apbūves tiesību līguma maksā gadījumā, ja Dalībnieks tiek atzīts par Izsoles uzvarētāju un noslēdz nomas/apbūves tiesību līgumu.

Dalībniekam, kurš nav atzīts par Izsoles uzvarētāju, nodrošinājumu atmaksā 10 (desmit) darba dienu laikā, skaitot no nākamās dienas pēc izsoles.

53. Nodrošinājumu neatmaksā šādos gadījumos:

53.1. Dalībniekam, kurš saņēmis reģistrācijas apliecību un atteicies, vai uzskatāms par atteikušos no dalības izsolē (Noteikumu 33., 34, 42.punktā paredzētajos gadījumos);

53.2. Izsoles uzvarētājam, ja viņš neparaksta izsoles protokolu vai nomas/apbūves tiesību līgumu.

6. Nenotikusi un spēkā neesoša izsole

54. Izsole uzskatāma par nenotikušu:

54.1. ja uz izsoli ieradies tikai viens Dalībnieks un viņš neapstiprina gatavību noslēgt līgumu par Objekta nomu/apbūvi par izsoles sākumcenu;

54.2. ja uz izsoli nav ieradies neviens Dalībnieks.

55. Izsole atzīstama par spēkā neesošu:

55.1. ja kādam nepamatoti nav atļauts piedalīties izsolē, vai nepareizi atraidīts kāds solījums, vai pārsolījums;

55.2. īpašumu nosolījusi persona, kura nav bijusi tiesīga piedalīties izsolē;

55.3. ja tiek konstatēts, ka bijusi noruna atturēt Dalībnieku no piedalīšanās izsolē;

55.4. ja izsole notikusi vietā un laikā, kas neatbilst publikācijā norādītajai vietai un laikam.

56. Pretenzijas Noteikumu 55.punktā minētajos gadījumos rakstveidā Pārvaldei var iesniegt tikai Dalībnieks 3 (trīs) darba dienu laikā no izsoles dienas.

57. Komisija lemj par:

57.1. izsoles atzīšanu par nenotikušu 10 (desmit) darba dienu laikā pēc izsoles dienas;

57.2. izsoles atzīšanu par spēkā neesošu 10 (desmit) darba dienu laikā no pretenzijas saņemšanas dienas.

58. Komisijas lēmumu paziņo Dalībniekiem 2 (divu) darba dienu laikā pēc šī lēmuma spēkā stāšanās dienas.

59. Ja izsole atzīta par nenotikušu vai spēkā neesošu, turpmākā Objekta nomas/apbūves tiesību piešķiršana tiek veikta saskaņā ar Rīgas brīvostas valdes lēmumu.

60. Ja izsole atzīta par spēkā neesošu, notiek atkārtota izsole starp tiem pašiem Dalībniekiem.

61. Ja atkārtotā izsole tiek rīkota sakarā ar to, ka ir pieņemts lēmums par izsoles atzīšanu par spēkā neesošu Noteikumu 55.3. apakšpunktā minētajā gadījumā, tad atkārtotajā izsolē nevar piedalīties tie Dalībnieki, starp kuriem šī noruna pastāvējusi.