

Rīgas brīvostas pārvaldes valdījumā esošā nekustamā īpašuma

Zilā ielā, Rīgā apbūves tiesību izsoles noteikumi

1. Vispārīgie noteikumi un informācija par objektu

1. Rīgas brīvostas pārvaldes (turpmāk arī – Pārvalde) valdījumā esošā nekustamā īpašuma Zilā ielā 25, Rīgā apbūves tiesību izsoles noteikumi (turpmāk – Noteikumi) nosaka kārtību, kādā Pārvalde rīko apbūves tiesību zemes ar kadastra apzīmējumu 0100 097 0145 un 0100 097 0143 daļas Zilā ielā 25, Rīgā (turpmāk – Objekts/-i) elektronisku izsoli ar augšupejošu soli ar pretendentu atlasī (turpmāk – Izsole).
2. Elektroniskā izsole notiek elektronisko izsoļu vietnē – Tiesu administrācijas Izpildu lietu reģistra modulī Elektronisko izsoļu vietne, kas izveidota saskaņā ar Civilprocesa likuma 605.¹ pantu. Elektroniskā izsole notiek ievērojot normatīvos aktus par kārtību, kādā veic darbības elektronisko izsoļu vietnē, un šos izsoles noteikumus.
3. Izsoli organizē un vada Pārvaldes izveidota izsoles komisija (turpmāk – izsoles komisija).
4. Informācija par apbūves tiesību Objektiem:
 - 4.1. **Objekts Nr.1** – zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 097 0143 daļa ar aptuveno platību 4,61 ha (46 100 m²). Apbūves zemes platība tiks precizēta pēc sertificēta mērnieka veiktās zemes uzmērīšanas un apbūves tiesību robežu plāna reģistrācijas;
 - 4.2. **Objekts Nr.2** - zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 097 0143 daļa ar aptuveno platību 4,45 ha (44 500 m²). Apbūves zemes platība tiks precizēta pēc sertificēta mērnieka veiktās zemes uzmērīšanas un apbūves tiesību robežu plāna reģistrācijas;
 - 4.3. **Objekts Nr.3** - zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 097 0143 daļa ar aptuveno platību 5,17 ha (51 700 m²). Apbūves zemes platība tiks precizēta pēc sertificēta mērnieka veiktās zemes uzmērīšanas un apbūves tiesību robežu plāna reģistrācijas;
 - 4.4. **Objekts Nr.4** - zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 097 0145 un 0100 097 0143 daļa ar aptuveno platību 5,18 ha (51 800 m²). Apbūves zemes platība tiks precizēta pēc sertificēta mērnieka veiktās zemes uzmērīšanas un apbūves tiesību robežu plāna reģistrācijas.
5. Objektu īpašnieks un tā apgrūtinājumi:
 - 5.1. Īpašuma tiesības uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 097 0143 nostiprinātas Latvijas valstij Satiksmes ministrijas personā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.9524.
 - 5.2. Īpašuma tiesības uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 097 0145, nostiprinātas Rīgas pilsētas pašvaldībai Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.9523.
 - 5.3. Apgrūtinājumi norādīti Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000524986 un 9523.
6. **Objektu Nr.1, Nr.2, Nr.3 un Nr.4** stāvokļa īss raksturojums: zeme ar smilts virskārtu.
7. Objektu apbūves tiesība paredzēta šādiem turpmākās izmantošanas nosacījumiem: ar ostas funkcijām saistīta komercdarbība atbilstoši pašvaldības teritorijas plānojumam. Apbūves tiesību termiņš – 35 gadi. Iespēja saņemt vairāk informāciju par Objektu, kā arī veikt Objekta apskati dabā sazinoties ar oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis” publicētajā paziņojumā norādītajā kārtībā.
8. Sludinājumu par Izsoli, saskaņā ar apstiprinātajiem noteikumiem, publicē Latvijas Republikas oficiālajā izdevumā “Latvijas Vēstnesis”, EIV: <https://izsoles.ta.gov.lv/> un Rīgas brīvostas pārvaldes mājas lapā www.rop.lv.
9. Izsoles mērķis – piešķirt Objektu apbūves tiesību par iespējami augstāko cenu, nosakot pretendentu, kas šādu cenu piedāvās elektroniskā izsolē.

2. Izsoles dalībnieki

10. Par Izsoles dalībnieku var kļūt jebkura juridiska persona, kuras dibinātājam (-iem) un dalībniekam (-iem) ir laba reputācija un stabils finansiālais stāvoklis¹ un saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīviem aktiem, var pretendēt uz komercdarbības veikšanu Rīgas brīvastā un apbūves tiesības līguma slēgšanu, un kura līdz reģistrācijas brīdim ir iemaksājusi šo noteikumu 16.punktā minēto nodrošinājumu un autorizēta dalībai izsolē un kurai nav Valsts ieņēmumu dienesta administrēto nodokļu (nodevu) parādu Latvijas Republikā, vai valstī, kurā tas reģistrēts, tajā skaitā valsts sociālās apdrošināšanas iemaksu parādi, kas kopsummā pārsniedz 150 EUR.
11. Izsoles organizētāja un rīkotāja atbildīgās amatpersonas, kā arī citas personas, kuras saskaņā ar amata pienākumiem vai atsevišķu uzdevumu ir klāt Izsolē (tās organizēšanā, rīkošanā), nedrīkst paši būt apbūves tiesību pretendenti, kā arī nedrīkst pieteikties Izsolei citu uzdevumā.
12. Izsoles dalībniekam nedrīkst būt pasludināta maksātnespēja, tam nav uzsākts likvidācijas process, tā saimnieciskā darbība nav apturēta vai pārtraukta, vai nav uzsākta tiesvedība par darbības izbeigšanu, maksātnespēju vai bankrotu.
13. Izsoles dalībniekam nedrīkst būt piemērotas starptautiskās vai nacionālās sankcijas vai būtiskas finanšu un kapitāla tirgus intereses ietekmējošas Eiropas Savienības vai Ziemeļatlantijas līguma organizācijas dalībvalsts noteiktās sankcijas.

3. Izsoles maksas

14. Izsoles sākuma apbūves tiesību maksa ir 2,17 EUR/m² gadā (divi euro, 17 centi par kvadrātmetru gadā):
 - 14.1. **Objekta Nr.1** izsoles sākuma apbūves tiesību maksa gadā ir 100 037,00 EUR (viens simts tūkstoši trīsdesmit septiņi euro, 00 centi);
 - 14.2. **Objekta Nr.2** izsoles sākuma apbūves tiesību maksa gadā ir 96 565,00 EUR (deviņdesmit seši tūkstoši pieci simti sešdesmit pieci euro, 00 centi);
 - 14.3. **Objekta Nr.3** izsoles sākuma apbūves tiesību maksa gadā ir 112 189,00 EUR (viens simts divpadsmit tūkstoši viens simts astoņdesmit deviņi euro, 00 centi);
 - 14.4. **Objekta Nr.4** izsoles sākuma apbūves tiesību maksa gadā ir 112 406,00 EUR (viens simts divpadsmit tūkstoši četri simti seši euro, 00 centi)
- Papildus maksājams pievienotās vērtības nodoklis normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un apmērā.
15. Izsoles solis
 - 15.1. Par **Objektu Nr.1** – 1 000,00 EUR (viens tūkstotis euro, 00 centi);
 - 15.2. Par **Objektu Nr.2** – 960,00 EUR (deviņi simti sešdesmit euro, 00 centi);
 - 15.3. Par **Objektu Nr.3** – 1 120,00 EUR (viens tūkstotis simts divdesmit euro, 00 centi);
 - 15.4. Par **Objektu Nr.4** – 1 120,00 EUR (viens tūkstotis simts divdesmit euro, 00 centi)..
16. Nodrošinājums – 10 procentu apmērā no attiecīgā Objekta Izsoles sākumcenā.
17. Maksājums veicams uz:

Saņēmējs: Rīgas brīvastas pārvalde

PVN reģ. Nr.: LV90000512408

Banka: AS Swedbank

Norēķinu konts Nr.LV16HABA0551024614837

Maksājuma mērķis: Nekustamā īpašuma Zilā ielā, Rīgā Objekta Nr._ apbūves tiesību izsoles nodrošinājums.

¹ Ostu likuma 18. panta pirmā daļa.

3. Izsoles pretendentu reģistrācija Izsoļu dalībnieku reģistrā

18. Pretendentu pieteikšanās notiek no **2025.gada 1.oktobra plkst. 13:00 līdz 2025.gada 21.oktobra plkst.23:59** elektronisko izsoļu vietnē <https://izsoles.ta.gov.lv> uzturētā Izsoļu dalībnieku reģistrā pēc publicēšanas Latvijas Republikas oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis", Rīgas brīvostas pārvaldes mājas lapā www.rop.lv un elektronisko izsoļu vietnē <https://izsoles.ta.gov.lv>. Pieteikšanās notiek uz katru Objektu atsevišķi. Objektu skaits, uz kuru var pieteikties viens pretendents, nav ierobežots.
19. Reģistrējoties izsoļu dalībnieku reģistrā, persona iepazīstas ar elektronisko izsoļu vietnes lietošanas noteikumiem un apliecina noteikumu ievērošanu, kā arī par sevi sniegto datu pareizību.
20. Ziņas par personu iekļauj izsoļu dalībnieku reģistrā, pamatojoties uz personas iesniegumu. Iesniegumu persona iesniedz patstāvīgi, izmantojot elektronisko izsoļu vietnē pieejamo elektronisko pakalpojumu "Par e-izsoļu vietnes dalībnieka dalību konkrētā izsolē" un identificējoties ar vienu no vienotajā valsts un pašvaldību portālā www.latvija.lv piedāvātajiem identifikācijas līdzekļiem.
21. Reģistrēts lietotājs, kurš vēlas piedalīties izsludinātajā izsolē, elektronisko izsoļu vietnē nosūta izsoles rīkotājam lūgumu par autorizēšanu dalībai konkrētā izsolē un izsoles sludinājumā norādītajā izsoles rīkotāja kontā iemaksā izsoles nodrošinājuma summu sludinājumā noteiktajā apmērā, kā arī sedz maksu par dalību izsolē vietnes administratoram normatīvajos aktos noteiktajā apmērā saskaņā ar elektronisko izsoļu vietnē reģistrētam lietotājam sagatavotu rēķinu.
22. Izsoles rīkotājs autorizē izsoles pretendentu, kurš izpildījis izsoles priekšnoteikumus dalībai izsolē 7 (septiņu) dienu laikā, izmantojot elektronisko izsoļu vietnē pieejamo rīku.
23. Informāciju par autorizēšanu dalībai Izsolē izsoles rīkotājs reģistrētam lietotājam nosūta elektroniski uz elektronisko izsoļu vietnē reģistrētam lietotājam izveidoto kontu.
24. Autorizējot personu izsolei, katram solītājam elektronisko izsoļu vietnes sistēma automātiski izveido unikālu identifikatoru.
25. 10 dienu laikā no Autorizācijas saņemšanas, Izsolei autorizētam dalībniekam attiecībā uz Objekta izmantošanu jāiesniedz Izsoles rīkotājam uz e-pastu: info@rop.lv Darbības programma (biznesa plāns) un investīciju grafiks atbilstoši Pārvaldes mājaslapā internetā https://rop.lv/sites/default/files/2020-10/Zemes%20noma_0.pdf norādītajam paraugam.
26. Izsoles pretendents netiek autorizēts, ja:
 - 26.1.1. nav vēl iestājies vai ir beidzies pretendentu reģistrācijas termiņš;
 - 26.1.2. uz Izsoles dienu ir ierosināta pretendenta maksātnespēja vai tā saimnieciskā darbība ir apturēta;
 - 26.1.3. potenciālajam pretendentam ir izveidojies VID administrēto nodokļu (nodevu) parāds vai debitora parāds pret Pārdevēju, kas ir ilgāks par 30 dienām un pārsniedz 150 EUR (viens simts piecdesmit euro);
 - 26.1.4. potenciālam pretendentam ir piemērotas starptautiskās vai nacionālās sankcijas vai būtiskas finanšu un kapitāla tirgus intereses ietekmējošas Eiropas Savienības vai Ziemeļatlantijas līguma organizācijas dalībvalsts noteiktās sankcijas;
 - 26.1.5. neatbilst Ostu likuma 18.panta pirmās daļas prasībām;
 - 26.1.6. nav izpildīti visi izsoles priekšnoteikumi.
27. Izsoles rīkotāji nav tiesīgi sniegt informāciju pretendentiem par citiem izsoles pretendentiem.

4. Izsoles norise

28. Izsole sākas elektronisko izsoļu vietnē <https://izsoles.ta.gov.lv> no **2025.gada 1.oktobra plkst. 13:00 līdz 2025.gada 31.oktobra plkst.13:00** pēc publikācijām Latvijas Republikas oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis", Rīgas brīvostas pārvaldes mājas lapā www.rop.lv un elektronisko izsoļu vietnē <https://izsoles.ta.gov.lv>.
29. Izsolei autorizētie dalībnieki drīkst izdarīt solījumus visā izsoles norises laikā.

30. Ja pēdējo piecu minūšu laikā pirms izsoles noslēgšanai noteiktā laika tiek reģistrēts solījums, izsoles laiks automātiski tiek pagarināts par 5 (piecām) minūtēm.
31. Ja pēdējās stundas laikā pirms izsoles noslēgšanas tiek konstatēti būtiski tehniski traucējumi, kas var ietekmēt izsoles rezultātu, un tie nav saistīti ar sistēmas drošības pārkāpumiem, izsoles laiks automātiski tiek pagarināts līdz nākamās darbadienas pulksten 13:00.
32. Pēc Izsoles noslēgšanas solījumus neregistrē un elektronisko izsoļu vietnē tiek norādīts Izsoles noslēgums datums, laiks un pēdējais izdarītais solījums.
33. Izsoles organizētājs var pārtraukt izsoli, ja tās norises laikā saņemts elektronisko izsoļu vietnes drošības pārvaldnieka paziņojums par būtiskiem tehniskiem traucējumiem, kas var ietekmēt izsoles rezultātu. Paziņojumu par izsoles pārtraukšanu publicē elektronisko izsoļu vietnē.
34. Pēc Izsoles slēgšanas sistēma automātiski sagatavo izsoles aktu, kuru izsoles komisija apstiprina 7 (septiņu) dienu laikā pēc Izsoles.
35. Autorizētiem izsoles dalībniekiem, kuri piedalījušies Izsolē, bet nav nosolījuši izsoles objektu, 10 (desmit) darba dienu laikā tiek atmaksāts izsoles nodrošinājums, izņemot pēdējo pārsolīto solītāju. Pēdējam pārsolītajam solītājam viņa iemaksāto nodrošinājumu atmaksā 10 (desmit) darbdienu laikā pēc tam, kad Izsoles uzvarētājs ir noslēdzis Objekta apbūves tiesību līgumu. Ja Objektu saskaņā ar 40.punktu patur sev pēdējais pārsolītais solītājs, viņa iemaksāto nodrošinājumu ieskaita Objekta apbūves tiesību maksā.

5. Nenotikusi izsole

36. Izsoles komisija pieņem lēmumu par Izsoles atzīšanu par nenotikušu, ja:
 - 36.1.1. uz Izsoli nav autorizēts neviens izsoles dalībnieks;
 - 36.1.2. Izsole bijusi izziņota, pārkāpjot šos noteikumus;
 - 36.1.3. tiek noskaidrots, ka nepamatoti noraidīta kāda dalībnieka piedalīšanās Izsolē vai nepareizi noraidīts kāds pārsolījums;
 - 36.1.4. neviens izsoles dalībnieks nav pārsolījis Izsoles sākumcenu.

6. Izsoles rezultātu apstiprināšana un līguma noslēgšana

37. Pēc Izsoles akta apstiprināšanas, 2 mēnešu laikā Izsoles rezultātus apstiprina un lēmumu par Objekta apbūves tiesību līgumu noslēgšanu pieņem Rīgas brīvostas valde, ja Izsoles uzvarētājs ir iesniedzis Darbības programmu (Biznesa plānu) un investīciju plānu, kas atbilst Noteikumu 7.punktā noteiktajam Objekta izmantošanas nosacījumam un Rīgas brīvostas attīstības programmai. Ņemot vērā apbūves zemes platību pēc sertificēta mērnieka veiktās zemes uzmērīšanas un apbūves tiesību robežu plānu reģistrācijas un izsolē nosolīto maksu par apbūves tiesību, atbilstoši tiks koriģēta (precizēta) maksa par apbūves tiesību atbilstoši faktiskajai zemes platībai..
38. Izsoles uzvarētājam ir tiesības veikt nosolītā Objekta inženiertehnisko izpēti, ar nolūku noskaidrot Objekta zeme izmantošanas nosacījumus iesniegtās Darbības programmas (Biznesa plāna) realizācijai. Par nepieciešamību veikt Objekta inženiertehnisko izpēti Izsoles uzvarētājs ne vēlāk kā 10 (desmit) dienu laikā pēc Izsoles paziņo Pārvaldei.
39. Pēc Rīgas brīvostas valdes lēmuma pieņemšanas Izsoles uzvarētājam:
 - 39.1. 60 (sešdesmit) dienu laikā jāparaksta apbūves tiesības līgums vai vienošanās par Objekta inženiertehnisko izpēti;
 - 39.2. 12 (divpadsmit) mēnešu laikā jāparaksta apbūves tiesības līgums, ja tiek veikta Objekta inženiertehniskā izpēte.
40. Uz Objekta inženiertehniskās izpētes laiku Izsoles uzvarētājam zeme netiek nodota lietošanā un Izsoles uzvarētājs nav uzskatāms par šī zemes lietotāju (apbūves tiesīgo, nomnieku u.tml.). Objekta zeme tiek rezervēta Izsoles uzvarētājam priekš apbūves tiesību līguma noslēgšanas. Par zemes rezervāciju Izsoles uzvarētājs maksā Pārvaldei maksu, kura

tiek aprēķināta 50% apmērā no izsolē nosolītās Objekta gada maksas proporcionāli Objekta inženiertehniskās izpētes laikam.

41. Ja Izsoles uzvarētājs šo noteikumu 39.punktā noteiktajā termiņā atsakās slēgt apbūves tiesību līgumu/vienošanos par Objekta inženiertehnisko izpēti, nesniedz atbildi vai neparaksta apbūves tiesību līgumu/vienošanos par Objekta inženiertehnisko izpēti, viņš zaudē apbūves tiesības uz Objektu. Izsoles nodrošinājums attiecīgajam dalībniekam netiek atmaksāts, izņemot gadījumu, ja, atbilstoši Objekta inženiertehniskās izpētes rezultātiem, objektīvu un no Izsoles uzvarētāja neatkarīgu apstākļu dēļ Objektu nav iespējams izmantot Izsoles uzvarētāja iesniegtās Darbības programmas (Biznesa plāna) realizācijai.
42. Ja Izsoles uzvarētājs noteiktajā laikā nav noslēdzis apbūves tiesību līgumu/vienošanos par Objekta inženiertehnisko izpēti vai iesniegtā Darbības programma (Biznesa plāns) neatbilst Noteikumu 7.punktā noteiktajam Objekta izmantošanas nosacījumam un Rīgas brīvostas attīstības programmai, par to informē Izsoles dalībnieku, kurš nosolījis nākamo augstāko cenu un šim Izsoles dalībniekam ir tiesības divu nedēļu laikā no paziņojuma saņemšanas dienas iesniegt Izsoles rīkotājam informāciju – piekrīt vai atsakās noslēgt Objekta apbūves tiesību līgumu un vai ir nepieciešama Objekta inženiertehniskā izpēte. Ja Izsoles dalībnieks piekrīt noslēgt Objekta apbūves tiesību līgumu, jautājums tiek virzīts izskatīšanai Rīgas brīvostas valdes sēdē. Attiecībā uz apbūves tiesību līguma noslēgšanu un Objekta inženiertehnisko izpēti tiek piemēroti šo noteikumu 38. – 41.punktu nosacījumi.
43. Ja 42.punktā noteiktais Izsoles dalībnieks atsakās noslēgt apbūves tiesību līgumu/vienošanos par Objekta inženiertehnisko izpēti, izsoles nodrošinājums netiek atmaksāts un izsole tiek uzskatīta par nenotikušu.

7. Pārsūdzība

44. Ja Izsoles dalībnieks uzskata, ka Izsoles gaitā ir pārkāpti Latvijas Republikā spēkā esošie normatīvie akti vai šie noteikumi, tad viņam ir tiesības iesniegt sūdzību Pārvaldei. Sūdzības iesniegšana neaptur Izsoles norisi vai Apbūves tiesību līguma slēgšanu.
45. Sūdzība ir iesniedzama rakstveidā trīs darba dienu laikā no dienas, kad Izsoles dalībnieks ir saņēmis Izsoles akta kopiju, kuru Izsoles dalībniekam ir tiesības pieprasīt ne vēlāk kā trīs darba dienu laikā pēc Izsoles slēgšanas.

8. Īpašie noteikumi

46. Starp Izsoles dalībniekiem aizliegta vienošanās, kas varētu ietekmēt Izsoles rezultātus un gaitu.
47. Izsoles pretendenti, dalībnieki piekrīt, ka Izsoles komisija veic personas datu apstrādi, pārbaudot sniegto ziņu patiesumu.
48. Iegūtie personas dati tiek apstrādāti, ievērojot Fizisko personu datu apstrādes likuma 25.panta pirmo, trešo un ceturto daļu, Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa regulas (ES) 2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula 6.panta 1.punktu), ar mērķi noslēgt pirkuma līgumu ar izsoles uzvarētāju.