Apstiprināti

ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības

Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas

29.01.2025. lēmumu Nr.285

(prot. Nr.4, 7 .§)

Neizīrētu dzīvokļu izsoles noteikumi

1. Vispārīgie noteikumi

* 1. Rīgas valstspilsētas pašvaldības dzīvokļa īpašumu - neizīrētu dzīvokļu **Ormaņu ielā 6-1, Rīgā, Ormaņu ielā 6-1B, Rīgā, Ormaņu ielā 6-2, Rīgā, Ormaņu ielā 6-2A, Rīgā, un Ormaņu ielā 6-3, Rīgā** (turpmāk – Objekts), izsoles noteikumi (turpmāk - Noteikumi) nosaka kārtību, kādā organizējama Objekta izsole, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likumam un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 30. punktam, Ministru kabineta 16.06.2015. noteikumiem Nr. 318 “Elektronisko izsoļu vietnes noteikumi”, Ministru kabineta 20.06.2017. noteikumiem Nr. 343 “Tiesu administrācijas maksas pakalpojumu cenrādis”.
  2. Izsoli organizē Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisija (turpmāk – Izsoles organizators).
  3. Izsoli rīko Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas izsoles komisija (turpmāk – Izsoles komisija).

1.4. Objekta atsavināšanas veids - elektroniska izsole ar augšupejošu soli.

1.5.Objekta sastāvs un raksturojums**:**

1.5.1. adrese – **Ormaņu iela 6-1, Rīgā, Ormaņu iela 6-1B, Rīgā, Ormaņu iela 6-2, Rīgā, Ormaņu iela 6-2A, Rīgā un Ormaņu iela 6-3, Rīgā;**

1.5.2. neizīrēts 2-istabu dzīvoklis (kadastra numurs – ***0100*** ***929 0809,*** kopējā platība 49.8 m2), neizīrēts 2-istabu dzīvoklis (kadastra numurs – ***0100*** ***929 0865,*** kopējā platība 40.5 m2), neizīrēts 2-istabu dzīvoklis (kadastra numurs – ***0100*** ***929 0730,*** kopējā platība 44.4 m2), neizīrēts 2-istabu dzīvoklis (kadastra numurs – ***0100*** ***926 4939,*** kopējā platība 48.8 m2), neizīrēts 1-istabas dzīvoklis (kadastra numurs – ***0100*** ***929 0867,*** kopējā platība 48.3 m2) un dzīvokļu īpašumos ietilpstošās kopīpašuma ***5010/73490, 4280/73490, 3810/73490, 4940/73490 un 4410/73490*** domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas Ormaņu ielā 6B, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000590086001), daudzdzīvokļu mājas Ormaņu ielā 6, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000590086002), daudzdzīvokļu mājas Ormaņu ielā 6A, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000590086003), tajā skaitā ar mājām funkcionāli saistītajām būvēm – šķūņiem Ormaņu ielā 6, Rīgā (kadastra apzīmējumi: 01000590086004; 01000590086005; 01000590086007; 01000590086008; 01000590086009; 01000590086015), un zemesgabala Ormaņu ielā 6, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000590086);

1.5.3. lietu tiesības, kas apgrūtina Objektu nav reģistrētas*;*

1.5.4. papildu informācija – SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Pārdaugava” 27.09.2019., 02.06.2022., 16.06.2022., 13.01.2023 un 11.08.2023. brīvās dzīvojamās telpas Ormaņu ielā 6-1, Rīgā, Ormaņu ielā 6-1B, Rīgā, Ormaņu ielā 6-2, Rīgā, Ormaņu ielā 6-2A, Rīgā, un Ormaņu ielā 6-3, Rīgā, apsekošanas akta slēdzienos norādīts, ka dzīvojamās telpas nav derīgas pastāvīgai dzīvošanai, tajās veicams remonts.

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta (turpmāk – Departaments) 31.10.2024. atzinumā par būves (dzīvoklis Ormaņu ielā 6-1B, Rīgā (turpmāk – Dzīvoklis)), ekspluatācijas pārbaudi Nr.BIS-BV-15.1-2024-1893 (DA-24-1187-atz) tekstā norādīts – [..] apsekojot Dzīvokli, konstatētas patvaļīgas būvniecības pazīmes - demontēta starpsiena starp telpām (Nr.2) un (Nr.4). aizbūvēta durvju aile starp telpām (Nr.3) un (Nr.4). demontēta starpsiena starp telpām (Nr.2) un (Nr.3). Palielināta tualetes platība. Izbūvēts jauns logs telpā (Nr.1). Pārmaiņas fiksētas 12.03.2024. Dzīvokļa kadastrālās uzmērīšanas lietā.

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta (turpmāk – Departaments) 29.11.2023. atzinumā par būves (dzīvoklis Ormaņu ielā 6-2, Rīgā (turpmāk – Dzīvoklis)), ekspluatācijas pārbaudi Nr.BIS-BV-15.1-2023-1593 (DA-23-1318-atz) tekstā norādīts – [..] apsekojot Dzīvokli, konstatētas patvaļīgas būvniecības pazīmes - virtuves telpā (Nr.3) izbūvēts vēl viens logs ēkas fasādē.

sienas skapis, vannas istabā (telpā Nr.7) demontēta vanna. Konstatētās izmaiņas veiktas neskarot Ēkas nesošās konstrukcijas. Dzīvoklī būvdarbi netiek veikti, kā arī tā inženiertehniskā aprīkojuma, telpu sienu, grīdu un griestu fiziskais nolietojums liecina par tā iepriekšēju ilggadīgu ekspluatāciju. Būvniecība fiksēta Valsts zemes dienesta 08.10.2001. sagatavotāja kadastrālās uzmērīšanas lietā.

[..] RDPAD rīcībā nav būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktā kārtībā izstrādātas dokumentācijas, kas apliecinātu iepriekš minēto būvdarbu likumību. Būvdarbi veikti bez būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā izstrādātas un akceptētas būvniecības dokumentācijas, līdz ar to ir pārkāpts Būvniecības likuma (turpmāk – BL) 17. pants. Tādējādi minētie būvdarbi atbilstoši BL 18. panta otrajai daļai, kvalificējami kā patvaļīgā būvniecība.

***Ņemot vērā minēto, pircējam*** ***jāveic nepieciešamās darbības patvaļīgās būvniecības sakārtošanai par saviem līdzekļiem, tostarp ievērojot būvniecību regulējošu normatīvo aktu prasības.***

SIA “Siltie nami” dzīvojamās mājas Ormaņu ielā 6, Rīgā, vizuālās/tehniskās apsekošanas, kas veikta 27.02.2023., atzinuma kopsavilkumā par būves kopējo vizuāli tehnisko nolietojumu sniedz sekojošu informāciju. [..] Būves elementi pirms avārijas un avārijas stāvoklī netika konstatēti. [..] Lai nepasliktinātu ēkas ekspluatācijas īpašības un novērstu atsevišķu konstrukciju tehniskās stāvokļa pasliktināšanos, sasniedzot pirms avārijas un avārijas stāvokli, turpmākai ēkas ekspluatācijas norosināšanai, atbilstoši Būvniecības likuma 9. panta prasībām, un ēkas ilgmūžības nodrošināšanai rekomendējams veikt ēkas konstrukciju atjaunošanu;

1.5.5. izsoles nosacītā cena – **79000 EUR**;

1.5.6. izsoles solis - **5000 EUR.**

**2. Informēšana par izsoli, personu autorizācija**

**un maksājumu veikšana**

2.1. Sludinājumi par Objekta izsoli publicējami Latvijas Republikas oficiālajā izdevumā ,,Latvijas Vēstnesis”, ievietojami Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas (turpmāk – Komisija) mājas lapā [www.rdzmpk.lv](http://www.rdzmpk.lv), Elektronisko izsoļu vietnē https://izsoles.ta.gov.lv, (turpmāk – EIV), kā arī informācija par izsoli izliekama labi redzamā vietā pie attiecīgā Objekta.

2.2. Personai, kura vēlas piedalīties izsolē, jāiemaksā:

2.2.1. nodrošinājums 10% apmērā no Objekta nosacītās cenas (turpmāk – Nodrošinājums), maksājuma mērķī obligāti norādot ,,Elektroniskā izsole, Objekta (adrese) izsoles nodrošinājums”;

2.2.2. reģistrācijas maksa – 65 EUR apmērā (turpmāk – Rīkotāja dalības maksa), maksājuma mērķī obligāti norādot ,,Elektroniskā izsole, Objekta (adrese) izsoles rīkotāja dalības maksa”, Rīgas valstspilsētas pašvaldības, reģistrācijas Nr. 90011524360, norēķinu kontā: Luminor Bank AS Latvijas filiāle, konts LV02RIKO0022000000000 vai AS „SEB banka”, konts LV84UNLA0022000000000.

2.2.3. EIV dalības maksa 20 EUR apmērā, saskaņā ar EIV elektroniski izrakstīto rēķinu.

2.3. Piecu darba dienu laikā pēc pretendenta pieteikuma un veikto maksājumu saņemšanas izsoles pretendents, kurš izpildījis visus izsoles priekšnoteikumus, tiek autorizēts EIV.

2.4. Komisijas organizēto nekustamo īpašumu izsoļu pretendentiem/ dalībniekiem/ nosolītājiem nodrošinājuma, reģistrācijas vai pirkuma maksa jāveic izmantojot attiecīgās personas bankas norēķinu kontu.

Finanšu līdzekļi (izsoles nodrošinājuma, reģistrācijas vai pirkuma maksa), kas Rīgas valstspilsētas pašvaldības norēķinu kontos būs ieskaitīti no trešās personas bankas norēķinu konta, netiks pieņemti kā samaksa par darījumu un tie 30 (trīsdesmit) dienu laikā tiks atskaitīti uz attiecīgās trešās personas bankas kontu.

**3. Maksājumu veikšana, izsoles rezultātu**

**apstiprināšana un pirkuma līguma slēgšana**

3.1. Komisija, saņemot EIV automātiski sagatavoto izsoles aktu par nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē:

3.1.1. 7 (septiņu) dienu laikā sagatavo un apstiprina izsoles protokolu (turpmāk – Protokols). Protokolu paraksta visi Izsoles komisijas (Izsoles rīkotājs) locekļi. Protokolam tiek pievienots EIV automātiski sagatavotais un Komisijā reģistrētais izsoles akts, kas ir Protokola neatņemama sastāvdaļa;

3.1.2. izsoles nosolītājam nosūta izziņu, kurā norādīta samaksas kārtība un termiņš.

3.2. Izsoles nosolītājam nosolītā augstākā cena, atrēķinot iemaksāto Nodrošinājumu, jāsamaksā divu nedēļu laikā no izsoles dienas Rīgas valstspilsētas pašvaldības, reģistrācijas Nr. 90011524360, norēķinu kontā: Luminor Bank AS Latvijas filiāle, konts LV02RIKO0022000000000 vai AS „SEB banka”, konts LV84UNLA0022000000000, maksājuma mērķī norādot nosolītā Objekta adresi.

3.3. Ja izsoles nosolītājs neveic maksājumus Noteikumu 3.2. apakšpunktā noteiktajā apmērā un termiņā**,** uzskatāms, ka izsoles nosolītājs ir atteicies pirkt Objektu. Komisija par to informē pēdējo pārsolīto dalībnieku, un rakstiski uzaicina viņu pirkt Objektu par paša nosolīto augstāko cenu.

3.4. Pēdējam pārsolītajam dalībniekam paša nosolītā augstākā cena, atrēķinot iemaksāto Nodrošinājumu, jāsamaksā divu nedēļu laikā no paziņojuma saņemšanas dienas Rīgas valstspilsētas pašvaldības, reģistrācijas Nr.90011524360, norēķinu kontā: Luminor Bank AS Latvijas filiāle, konts LV02RIKO0022000000000 vai AS „SEB banka”, konts LV84UNLA0022000000000, maksājuma mērķī norādot nosolītā Objekta adresi.

3.5. Ja pēdējais pārsolītais dalībnieks neveic maksājumus Noteikumu 3.4. apakšpunktā noteiktajā apmērā un termiņā, uzskatāms, ka pēdējais pārsolītais dalībnieks ir atteicies pirkt Objektu.

3.6. Ja izsoles nosolītājs vai pēdējais pārsolītais dalībnieks (turpmāk – Pircējs) Noteikumu 3.2. un 3.4. apakšpunktā noteiktajā kārtībā ir samaksājis, atrēķinot iemaksāto Nodrošinājumu, visu nosolīto cenu, Komisija apstiprina izsoles rezultātus un uzaicina Pircēju noslēgt pirkuma līgumu.

3.7. Pretendentiem, kurus Izsoles komisija nav apstiprinājusi par izsoles dalībniekiem, Nodrošinājumu un Rīkotāja dalības maksu atmaksā uz to pašu bankas kontu, no kura tika veikta Nodrošinājuma un Rīkotāja dalības maksa samaksa, 10 (desmit) darba dienu laikā, skaitot no nākamās dienas pēc autorizācijas atteikuma.

3.8. Izsoles dalībniekiem, izņemot izsoles nosolītāju un pēdējo pārsolīto dalībnieku, Nodrošinājumu atmaksā uz viņu iesniegumā norādīto bankas kontu, 30 (trīsdesmit) dienu laikā, skaitot no izsoles noslēguma dienas.

3.9. Pēdējam pārsolītajam dalībniekam Nodrošinājumu atmaksā 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc izsoles nosolītāja pirkuma maksas saņemšanas.

3.10. Nodrošinājumu Pircējam neatmaksā, ja viņš neveic Noteikumu 3.2. vai 3.4. apakšpunktā noteiktos maksājumus.

3.11. Izsoles Rīkotāja dalības maksu izsoles dalībniekiem neatmaksā.

3.12. Pircējam Rīkotāja dalības maksa tiek atmaksāta pēc pirkuma līguma noslēgšanas.

**4. Nenotikusi izsole**

4.1. Izsole atzīstama par nenotikušu, ja:

4.1.1. uz izsoli nav reģistrējusies neviena persona;

4.1.2. neviens izsoles dalībnieks nepiedalās solīšanā;

4.1.3. Pircējs nav veicis 3.2. vai 3.4.apakšpunktā noteiktos maksājumus;

4.1.4. izsole bijusi izziņota, neievērojot Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma normas;

4.1.5. tiek noskaidrots, ka nepamatoti noraidīta kāda dalībnieka piedalīšanās izsolē vai nepareizi noraidīts kāds pārsolījums;

4.1.6. tiek konstatēts, ka bijusi noruna kādu personu atturēt no piedalīšanās izsolē;

4.1.7. Izsoles organizators nav apstiprinājis izsoles rezultātus.

4.2. Ja Tiesu administrācija (EIV turētājs un pārzinis) izmantojot vietni vai nosūtot paziņojumu uz pakalpojuma saņēmēja e-pasta adresi, ir informējusi Izsoles organizatoru par plānotajiem pārtraukumiem EIV darbībā.

4.3. Pretenzijas par to, ka ir bijusi noruna atturēt izsoles dalībnieku no piedalīšanās izsolē, izsoles dalībnieki, iesniedzot attiecīgus pierādījumus, var pieteikt Izsoles organizatoram ne vēlāk kā trīs dienu laikā pēc izsoles noslēguma.

**5. Izsoles rezultātu apstiprināšana un pirkuma līguma slēgšana**

5.1. Izsoles rezultātus Izsoles organizators apstiprina ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc samaksas veikšanas.

5.2. Pircējs 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc izsoles rezultātu apstiprināšanas paraksta pirkuma līgumu.

**6. Citi noteikumi**

6.1. Pircēja pienākums ir:

6.1.1. ar pirkuma līguma parakstīšanas brīdi, kā Objekta tiesiskajam valdītājam, veikt apsaimniekotāja izrakstīto rēķinu par pārvaldīšanu, uzturēšanu un komunālo pakalpojumu izdevumiem apmaksu;

6.1.2. iesniegt zemesgrāmatu nodaļā dokumentus Pircēja īpašuma tiesību uz Objektu nostiprināšanai. Īpašuma tiesības uz Objektu Pircējam pāriet ar nostiprinājuma brīdi zemesgrāmatā. Visus izdevumus, kas saistīti ar Pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, sedz Pircējs.

6.2. Izsoles dalībniekiem ir tiesības iesniegt sūdzību Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijai – Izsoles organizatoram par izsoles norises kārtību un rezultātiem trīs darba dienu laikā no Objekta izsoles noslēguma dienas.