

IEKŠĒJIE NOTEIKUMI

Rīgā

2020.gada 3. februārī

Nr. RN-20- 7 -not

Izdoti saskaņā ar Publiskas personas mantas
atsavināšanas likuma 3. panta pirmās daļas 1. punktu

SIA „Rīgas nami” atsavināmā nekustamā īpašuma mutiskas izsoles ar augšupejošu soli organizēšanas un rīkošanas kārtība

I. Vispārīgie noteikumi

1. Šie noteikumi nosaka SIA „Rīgas nami” (turpmāk – Sabiedrība) atsavināmā nekustamā īpašuma mutiskas izsoles ar augšupejošu soli (turpmāk – Izsole) organizēšanas un rīkošanas kārtību, piemērojot atsavināšanas veidu – pārdošanu izsolē, tajā skaitā, ja izsole tiek rīkota starp pirmpirkuma tiesīgajām personām.
2. Izsolē pārdodamā (atsavināmā) nekustamā īpašuma (turpmāk – Izsolāmā manta) izsoli organizē Sabiedrība.
3. Izsolāmās mantas Izsoli rīko Sabiedrības valdes norīkota Izsolē pārdodamā nekustamā īpašuma izsoles komisija (turpmāk – Izsoles komisija).
4. Sūdzības par Izsoles komisijas lēmumiem un darbībām var iesniegt Sabiedrības valdei Rātslaukums 5 (ieeja no Svaru ielas), Rīgā, LV-1050.

II. Pieteikšanās Izsolei un Izsoles dalībnieku reģistrācija

5. Persona, kura vēlas piedalīties Izsolē (turpmāk – Izsoles pretendents), samaksā nodrošinājumu 10 procentu apmērā no Izsoles sākumcenas (turpmāk – Nodrošinājums).
6. Par piedalīšanos Izsolē sludinājumā par Izsoli norādītajā termiņā un vietā iesniedzams noteiktas formas pieteikums (1.– 4. pielikums), kam pievienoti tajā norādītie dokumenti. Pieteikuma veidlapu var lejupielādēt Sabiedrības mājaslapā vai saņemt Sabiedrības birojā.
7. Ja Izsoles nolikumā ir noteikta Izsolāmās mantas pārdošana uz nomaksu vai īpaši izmantošanas nosacījumi, tad ārvalstu juridiskā persona, kā arī personālsabiedrība iesniedz to apkalpojošās Latvijas vai ārvalsts bankas izziņu par finanšu resursu pieejamību. Ja Sabiedrība publiskajās datubāzēs nevar iegūt informāciju par attiecīgo juridisko personu vai personālsabiedrību, tad tā ir tiesīga papildus pieprasīt no Izsoles pretendenta valsts reģistra iestādes izziņu par attiecīgo juridisko personu vai personālsabiedrību, kā arī Valsts ieņēmumu dienesta izziņu par to, ka tā ir samaksājusi likumā paredzētos nodokļus, nodevas un valsts obligātās sociālās apdrošināšanas maksājumus.

8. Visi dokumenti iesniedzami latviešu valodā. Ja dokumenti ir citā valodā, tiem pievienojami notariāli apliecināti tulkojumi latviešu valodā. Ārvalstīs izdotiem publiskiem dokumentiem, tajā skaitā, ārvalstīs notariāli apliecinātām dokumentu kopijām vai ārvalsts izdevējas iestādes apliecinātām dokumentu kopijām, jābūt legalizētām.
9. Iesniedzamie dokumenti noformējami saskaņā ar Dokumentu juridiskā spēka likumu, Ministru kabineta 2018.gada 4.septembra noteikumiem Nr.558 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība”, pretējā gadījumā, tie uzskatāmi par neiesniegtiem. Iesniegtajiem dokumentiem, ko izdevušas valsts institūcijas vai amatpersonas, ir jābūt izdotiem ne agrāk kā 30 (trīsdesmit) dienas pirms dokumentu iesniegšanas dienas. Reģistrācijai iesniegtie dokumenti Izsoles pretendentiem un Izsoles dalībniekiem netiek atdoti.
10. Ar šo noteikumu 6. punktā noteiktā pieteikuma iesniegšanu ir uzskatāms, ka Izsoles pretendents piekrīt pirkt Izsolāmo mantu saskaņā ar šiem noteikumiem un Izsoles nolikumu, kā arī uzņemas atbildību par pieteikumā sniegtajiem apliecinājumiem. Jebkura Izsoles pretendenta vai Izsoles dalībnieka prasība izmainīt šos noteikumus vai Izsoles nolikumu tiek uzskatīta par atteikšanos piedalīties Izsolē un pirkt Izsolāmo mantu.
11. Izsoles komisija, veicot Izsoles dalībnieku reģistrāciju, sagatavo Izsoles dalībnieku sarakstu, kurā tiek iekļauti Izsoles pretendenti, kuri ir izpildījuši Izsoles priekšnoteikumus, un, kurā tiek norādīts:
 - 11.1. Izsoles dalībnieka kārtas numurs, ko piešķir atbilstoši Izsoles pretendentu pieteikšanās secībai;
 - 11.2. Izsoles dalībnieka vārds, uzvārds (fiziskām personām) vai pilns nosaukums-juridiskām personām;
 - 11.3. Izsoles dalībnieka personas kods (fiziskām personām) vai reģistrācijas numurs-juridiskām personām.
12. Izsoles dalībnieks ir persona, kura noteiktajā termiņā un kārtībā ir iesniegusi šo noteikumu 6., 7. punktā noteiktos dokumentus, samaksājusi Nodrošinājumu un ir iekļauta Izsoles dalībnieku sarakstā.
13. Sabiedrība un Izsoles komisija ir tiesīgas pārbaudīt Izsoles pretendenta un Izsoles dalībnieka sniegtās ziņas. Ja Izsoles pretendents ir sniedzis nepatiesas ziņas, Izsoles komisija viņu neiekļauj Izsoles dalībnieku sarakstā, un viņš zaudē tiesības piedalīties Izsolē.
14. Ziņas par Izsoles pretendentiem, Izsoles dalībniekiem un to skaitu neizpauž līdz Izsoles sākumam.
15. Starp Izsoles dalībniekiem aizliegta vienošanās, kas varētu ietekmēt Izsoles rezultātus un gaitu.

III. Ierobežojumi, kas liedz kļūt par Izsoles dalībnieku

16. Par Izsoles dalībnieku nedrīkst kļūt, kā arī nedrīkst pirkt Izsolāmo mantu citu uzdevumā Sabiedrības un Izsoles komisijas atbildīgās amatpersonas, kā arī citas personas, kuras saskaņā ar amata pienākumiem vai atsevišķu uzdevumu ir klāt Izsolāmās mantas pārdošanā Izsolē (tās organizēšanā, rīkošanā).
17. Ja Izsoles nolikumā ir noteikta Izsolāmās mantas pārdošana uz nomaksu vai ir īpaši izmantošanas nosacījumi, tad par Izsoles dalībnieku nedrīkst kļūt Latvijā reģistrēta juridiskā persona, kā arī personālsabiedrība, kurai ir likumā paredzēto nodokļu, nodevu vai valsts obligātās sociālās apdrošināšanas maksājumu parāds.
18. Atkārtotas Izsoles gadījumā par Izsoles dalībnieku nedrīkst kļūt persona, kura piedalījies Izsolāmās mantas iepriekšējā Izsolē un saskaņā ar šiem noteikumiem nav tiesīga saņemt atpakaļ iemaksāto Nodrošinājumu.

IV. Izsoles norise

19. Izsoli vada Izsoles komisijas priekšsēdētājs. Izsoles norise ir atklāta. Izsoles komisija ir tiesīga pieņemt lēmumu par filmēšanas, fotografēšanas vai audio ierakstu veikšanas aizliegumu Izsoles laikā.

20. Izsole notiek Izsoles sludinājumā norādītajā vietā un laikā.
21. Pirms Izsoles sākuma Izsoles norises telpā tiek pārbaudīta uz Izsolī ieradušos personu identitāte, tiesības pārstāvēt Izsoles dalībnieku, un informācija par iepriekš minētajām personām tiek ierakstīta Izsoles dalībnieku sarakstā.
22. Izsoles dalībnieku Izsolē drīkst pārstāvēt tikai viens pārstāvis vai pilnvarnieks. Izsoles dalībnieka pilnvarnieka atsaukšana vai aizstāšana ar citu pilnvarnieku stājas spēkā brīdī, kad tiek iesniegts attiecīgs atsaukšanas vai aizstāšanas dokuments. Izsoles dalībnieka pilnvarnieka atsaukšana vai aizstāšana var notikt tikai līdz atzīmes par solītāja vārdu un uzvārdu ierakstīšanai Izsoles dalībnieku sarakstā.
23. Izsoles dalībnieks, tā pārstāvis vai pilnvarotā persona ar parakstu Izsoles dalībnieku sarakstā apliecina savu ierašanos un parakstās par iepazīšanos ar Izsolāmās mantas izsoles nolikumu, ar ko apliecina piekrišanu piedalīties Izsolē saskaņā ar Izsoles nolikumu un šiem noteikumiem, pēc kā, viņam izsniedz solīšanas karti, kas atbilst Izsoles dalībnieku sarakstā ierakstītajam kārtas numuram. Solīšanas karte apliecina Izsoles dalībnieka, tā pārstāvja vai pilnvarotās personas tiesības piedalīties solīšanā.
24. Ja Izsoles dalībnieks, tā pārstāvis vai pilnvarotā persona Izsoles komisijai nevar uzrādīt personu apliecinošu dokumentu (pasi vai personas apliecību) vai pilnvaru pārstāvēt Izsoles dalībnieku, ja vien tā nav iesniegta kopā ar šo noteikumu 6. punktā minēto pieteikumu, vai atsakās veikt šo noteikumu 23. punktā minētās darbības, Izsoles komisija pieņem lēmumu par Izsoles dalībnieka pielaišanu vai nepielaišanu dalībai Izsolē.
25. Izsoles sludinājumā norādītajā laikā, izņemot šo noteikumu 27. punktā paredzētajā gadījumā, Izsoles komisijas sekretārs pārliecinās par Izsoles dalībnieku sarakstā iekļauto Izsoles dalībnieku ierašanos un informē par Izsoles dalībnieku sarakstā iekļauto un uz Izsolī ieradušos Izsoles dalībnieku skaitu, pēc kā paziņo par Izsoles sākšanos un aicina izsoles komisijas priekšsēdētāju uzsākt Izsoles norises vadīšanu.
26. Izsoles dalībnieki, to pārstāvji un pilnvarotās personas, kā arī interesenti, kuri ierodas uz Izsolī pēc Izsoles sludinājumā norādītā laika, Izsoles norises telpā netiek ielaisti.
27. Ja ir uzsāktas, bet Izsoles sludinājumā norādītajā laikā nav pabeigtas šo noteikumu 21. un 23. punktā minētās darbības, Izsole sākas pēc šo darbību pabeigšanas.
28. Ja uz vienu un to pašu laiku ir izsludinātas vairākas Sabiedrības nekustamo īpašumu izsoles, tad tās notiek secībā, kādu pirms Izsoles sākšanās nosauc Izsoles komisijas priekšsēdētājs.
29. Izsoles komisijas priekšsēdētājs uzsāk Izsoles norises vadīšanu un raksturo Izsolāmo mantu, paziņo Izsoles sākumcenu, Izsoles soli, informē par solīšanas kārtību.
30. Solītāji solīšanas procesā paceļ savu solīšanas karti. Solīšana notiek tikai pa vienam Izsoles solim. Ja solīšanā vairāki solītāji reizē sola vienādu cenu, tad par nosolītāju attiecīgajā solīšanas solī Izsoles komisijas priekšsēdētājs atzīst Izsoles dalībnieku ar mazāko solīšanas kartes numuru. Ja solītājs iepriekšējā solī ir solījis un atzīts par pirmo solītāju, tad viņam nav tiesības solīt nākamajā solī, tas ir, pārsolīt pašam sevi.
31. Ja uz Izsolī ir ieradies viens Izsoles dalībnieks, Izsoles komisijas priekšsēdētājs Izsolāmo mantu piedāvā pirkt vienīgajam Izsoles dalībniekam par cenu, ko veido Izsoles sākumcena, kas paaugstināta par vienu Izsoles soli. Ja Izsoles dalībnieks nosola Izsolāmo mantu par šajā punktā norādīto cenu, viņš kļūst par Izsolāmās mantas nosolītāju, ko fiksē ar āmura piesitienu. Izsoles komisijas priekšsēdētājs nosauc Izsolāmās mantas nosolītāju un viņa nosolīto cenu. Ja vienīgais Izsoles dalībnieks nepiedalās solīšanā, Izsoles komisijas priekšsēdētājs paziņo, ka neviens netiek atzīts par Izsolāmās mantas nosolītāju.
32. Solīšanas laikā Izsoles komisijas priekšsēdētājs nosauc solītāja solīšanas kartes numuru un solīto cenu. Ja neviens no solītājiem augstāku cenu nepiedāvā, Izsoles komisijas priekšsēdētājs trīs reizes atkārti pēdējo solīto augstāko cenu, fiksē to ar āmura piesitienu, kas noslēdz solīšanu, un nosauc Izsoles uzvarētāju un viņa nosolīto cenu. Ja līdz āmura piesitienam kāds solītājs paceļ savu solīšanas karti, tiek uzskatīts, ka tas ir augstākas cenas solījums, kas palielināts par vienu soli. Ja neviens Izsoles dalībnieks nepiedalās solīšanā,

- Izsoles komisijas priekšsēdētājs paziņo, ka neviens netiek atzīts par Izsolāmās mantas nosolītāju.
33. Katrs solītājs Izsoles dalībnieku sarakstā ar parakstu apstiprina savu pēdējo nosolīto cenu. Solītāja atteikšanos ar parakstu apstiprināt savu pēdējo nosolīto cenu Izsoles komisijas sekretārs fiksē Izsoles dalībnieku sarakstā.
 34. Ja ar parakstu apstiprināt savu pēdējo nosolīto cenu atsakās solītājs, kurš piedāvājis augstāko cenu, uzskatāms, ka viņš atteicies no Izsolāmās mantas pirkuma tiesībām. Tādā gadījumā, Izsolāmās mantas pirkuma tiesības iegūst Izsoles dalībnieks, kurš solījis nākamo augstāko cenu.
 35. Ja Izsoles norises laikā rodas strīdīgi jautājumi, Izsoles komisijas priekšsēdētājs paziņo, ka Izsoles norise tiek apturēta, un Izsoles komisija šos strīdīgos jautājumus izšķir, pieņemot lēmumus, ko nekavējoties pēc to pieņemšanas Izsoles komisijas priekšsēdētājs paziņo klātesošajiem, un pēc tam atsāk Izsoles vadīšanu.
 36. Nepieciešamības gadījumā Izsoles komisijas priekšsēdētājs ir tiesīgs apturēt Izsoles norisi.
 37. Lēmumus, ko Izsoles komisija pieņem Izsoles norises laikā, pēc Izsoles komisijas ieskata var pieņemt, gan palūdzot klātesošās personas uz lēmuma pieņemšanas laiku atstāt Izsoles norises telpu, gan tām klātesot. Izsoles komisijas lēmumi tiek ierakstīti Izsoles protokolā.
 38. Izsoles norises gaitā visām personām, kuras atrodas Izsoles telpā, ir jāpakļaujas Izsoles komisijas priekšsēdētāja norādījumiem. Personai, kura traucē kārtību Izsoles laikā, Izsoles komisijas priekšsēdētājs izsaka brīdinājumu. Ja pēc brīdinājuma saņemšanas Izsoles dalībnieks, tā pārstāvis vai pilnvarotā persona atkārtoti traucē kārtību, Izsoles komisijas priekšsēdētājs paziņo par Izsoles norises apturēšanu un Izsoles komisija lemj par attiecīgās personas izraidīšanu no Izsoles norises telpas. Ja pēc brīdinājuma saņemšanas persona, kura nav Izsoles dalībnieks, tā pārstāvis vai pilnvarotā persona, atkārtoti traucē kārtību, viņu var izraidīt no Izsoles norises telpas ar Izsoles komisijas priekšsēdētāja mutisku rīkojumu.
 39. Izsoles gaitu protokolē. Izsoles protokolam kā pielikumu pievieno Izsoles dalībnieku sarakstu, un pielikums ir Izsoles protokola neatņemama sastāvdaļa.

V. Pirkuma maksas samaksas kārtība

40. Ja Izsolāmo mantu pārdod ar tūlītēju samaksu, samaksa par Izsolāmo mantu veicama 2 (divu) nedēļu laikā no Izsoles dienas (ja Izsoles nolikumā nav noteikta cita kārtība), un iemaksātā Nodrošinājuma summa tiek ieskaitīta pirkuma maksā.
41. Ja Izsolāmo mantu pārdod uz nomaksu, pirkuma samaksas kārtība, maksājumu apmērs un samaksas termiņi tiek noteikti Izsolāmās mantas Izsoles nolikumā.
42. Izsolāmās mantas nosolītājam trīs darba dienu laikā no Izsoles dienas Sabiedrība izsniedz izziņu norēķinam par Izsolāmo mantu, kurā norāda samaksājāmās naudas summas (attiecīgi pirkuma maksas vai avansa) apmēru un samaksas termiņu.
43. Nokavējot pirkuma maksas vai avansa samaksas termiņu, Izsolāmās mantas nosolītājs zaudē Izsolāmās mantas pirkšanas tiesības. Izsolāmās mantas pirkšanas tiesības iegūst Izsoles dalībnieks, kurš nosolījis nākamo augstāko cenu.
44. Par šo noteikumu 43. punktā minēto gadījumu Sabiedrība paziņo Izsoles dalībniekam, kurš nosolījis nākamo augstāko cenu, nosūtot izziņu norēķinam par Izsolāmo mantu, un viņam – 2 (divu) nedēļu laikā no izziņas saņemšanas brīža, jāiesniedz Sabiedrībai rakstveida atbilde, vai viņš piekrīt pirkt Izsolāmo mantu par paša nosolīto augstāko cenu un jāsamaksā pirkuma maksa, ja Izsolāmo mantu pārdod ar tūlītēju samaksu, vai avanss, ja Izsolāmo mantu pārdod uz nomaksu.
45. Ja noteiktajā laikā Sabiedrībā netiek saņemta Izsoles dalībnieka, kurš nosolījis nākamo augstāko cenu, piekrišana Izsolāmās mantas pirkšanai par paša nosolīto augstāko cenu vai viņš noteiktajā laikā nesamaksā pirkuma maksu vai avansu, Izsoles dalībnieks, kurš nosolījis nākamo augstāko cenu, zaudē Izsolāmās mantas pirkšanas tiesības, bet Izsoles komisijas lemj par Izsoles atzīšanu par nenotikušu.

VI. Izsoles rezultātu apstiprināšana un pirkuma līgums

46. Ne vēlāk kā 5 (piecu) darba dienu laikā pēc pirkuma maksas vai avansa saņemšanas Sabiedrības valde apstiprina Izsoles rezultātus. Sabiedrība 3 (trīs) darba dienu laikā pēc Izsoles rezultātu apstiprināšanas sagatavo parakstīšanai Izsolāmās mantas pirkuma vai nomaksas pirkuma līgumu un uzaicina Izsolāmās mantas nosolītāju parakstīt attiecīgo līgumu saskaņā ar Izsoles nolikumam pievienoto līguma projektu. Izsolāmās mantas nosolītājam jāparaksta pirkuma līgums 7 (septiņu) darba dienu laikā pēc Izsoles rezultātu apstiprināšanas.
47. Izsolāmās mantas pircēja atteikšanās parakstīt Izsolāmās mantas pirkuma vai nomaksas pirkuma līgumu tiek uzskatīta par atteikumu pirkt Izsolāmo mantu.

VII. Nodrošinājuma atmaksa

48. Izsoles pretendents, kurš nav iekļauts Izsoles dalībnieku sarakstā, Nodrošinājumu atmaksā pēc Izsoles komisijas lēmuma par neiekļaušanu Izsoles dalībnieku sarakstā pieņemšanas, izņemot šo noteikumu 50.2 un 50.3. apakšpunktā paredzētos gadījumus.
49. Otrās augstākās cenas nosolītājam Nodrošinājumu atmaksā pēc Izsoles rezultātu apstiprināšanas, pārējiem Izsoles dalībniekiem, kuri nav ieguvuši Izsolāmas mantas pirkšanas tiesības, – pēc Izsoles, izņemot šo noteikumu 50. punktā paredzētos gadījumus.
50. Iemaksāto Nodrošinājumu neatmaksā šādām personām:
 - 50.1. Izsolāmās mantas pircējam, jo Nodrošinājums tiek ieskaitīts Izsolāmās mantas pirkuma maksā;
 - 50.2. Izsoles pretendents, kurš ir sniedzis nepatiesas ziņas un nav iekļauts Izsoles dalībnieku sarakstā;
 - 50.3. Izsoles pretendents un Izsoles dalībnieks, kurš pēc pieteikuma par piedalīšanos Izsolē iesniegšanas termiņa beigām atsauc savu pieteikumu par piedalīšanos Izsolē;
 - 50.4. Izsoles dalībnieks, kurš ir sniedzis nepatiesas ziņas, izslēgts no Izsoles dalībnieku saraksta un, kuram atzīta par nederīgu izsniegtā Izsoles dalībnieka reģistrācijas apliecība;
 - 50.5. Izsoles dalībnieks, kurš nav ieradies uz Izsolī;
 - 50.6. vienīgajam Izsoles dalībniekam, ja tas Izsoles norises laikā nepiedalās solīšanā;
 - 50.7. visiem Izsoles dalībniekiem, ja Izsoles norises laikā neviens no Izsoles dalībniekiem nepiedalās solīšanā;
 - 50.8. Izsoles dalībniekam, kurš Izsoles norises laikā atsakās Izsoles dalībnieku sarakstā ar parakstu apstiprināt savu pēdējo solīto cenu;
 - 50.9. Izsoles dalībniekam, kurš Izsoles norises laikā pats personīgi, tā pārstāvis vai pilnvarotā persona pēc brīdinājuma saņemšanas atkārtoti traucējis kārtību un ar Izsoles komisijas lēmumu ir izraidīts no Izsoles norises telpas;
 - 50.10. Izsoles dalībniekiem, starp kuriem konstatēta vienošanās, kas ietekmējusi izsoles rezultātu vai gaitu;
 - 50.11. Izsolāmās mantas nosolītājam, kurš nokavējis noteikto avansa vai pirkuma maksas samaksas termiņu un zaudējis Izsolāmās mantas pirkšanas tiesības;
 - 50.12. otrās augstākās cenas nosolītājam, ja tas neveic šo noteikumu 44. punktā noteiktās darbības un zaudējis Izsolāmās mantas pirkšanas tiesības;
 - 50.13. Izsolāmās mantas nosolītājam, kurš noteiktajā termiņā nav parakstījis pirkuma vai nomaksas pirkuma līgumu.

VIII. Nenotikusi Izsole

51. Izsoles komisija pieņem lēmumu par Izsoles atzīšanu par nenotikušu, ja:
 - 51.1. Izsolei nav reģistrēts neviens Izsoles dalībnieks;
 - 51.2. uz Izsolī nav ieradies neviens Izsoles dalībnieks;
 - 51.3. šajā kārtībā paredzētajos gadījumos, Izsoles norises laikā Izsoles komisijas priekšsēdētājs ir paziņojis, ka Izsoles dalībnieks netiek atzīts par Izsolāmās mantas nosolītāju vai, ka neviens Izsoles dalībnieks netiek atzīts par Izsoles uzvarētāju;