

## CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBAS NEKUSTAMO ĪPAŠUMU KOVĀRŅU IELA 24 UN KOVĀRŅU IELA 26, CĒSIS, CĒSU NOVADS, IZSOLES NOTEIKUMI

### 1. VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

- 1.1. Elektroniskā izsolē ar augšupejošu soli, saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu tiek pārdoti Cēsu novada pašvaldībai piederošie nekustamie īpašumi – Nekustamais īpašums Kovārņu iela 24, Cēsis, Cēsu nov., kadastra numurs 4201 007 1623, kas sastāv no apbūvēta zemes gabala, kadastra apzīmējums 4201 007 1623, platība 4503 m<sup>2</sup> un divām būvēm, (kadastra apzīmējumi 4201 007 1623 001 un 4201 007 1623 002) un Kovārņu iela 26, Cēsis, Cēsu nov., kadastra numurs 4201 007 1617, kas sastāv no apbūvēta zemes gabala, kadastra apzīmējums 4201 007 1617, platība 6872 m<sup>2</sup> un vienas būves, (kadastra apzīmējumi 4201 007 1617 001), turpmāk – Izsoles objekts.
- 1.2. Izsolī organizē Cēsu novada pašvaldības centrālās administrācijas Īpašumu apsaimniekošanas pārvalde (turpmāk – Pārvalde).
- 1.3. Izsoles mērķis - pārdot Izsoles objektu par iespējami augstāko cenu, nosakot pretendentu, kas šādu cenu piedāvās, elektroniskā izsolē.
- 1.4. Izsole notiks elektronisko izsoļu vietnē <https://izsoles.ta.gov.lv>.
- 1.5. Izsoles objekta nosacītā sākuma cena – 249 800.00 EUR (divi simti četrdesmit deviņi tūkstoši astoņi simti *euro* un *00 centi*).
- 1.6. Nodrošinājuma nauda – 10 % apmērā no nekustamā nosacītās izsoles sākuma cenas, tas ir **24 980.00 EUR** (*divdesmit četri tūkstoši deviņi simti astoņdesmit euro un 00 centi*) ar norādi „Izsoles nodrošinājums elektroniskai izsolei nekustamajiem īpašumiem Kovārņu iela 24 un 26, Cēsis” jāiemaksā Cēsu novada pašvaldības SEB bankas kontā: LV51 UNLA 0004 0131 3083 5, kods UNLALV22.
- 1.7. Izsoles solis – **2000,00 EUR** (*divi tūkstoši euro un 00 centi*).
- 1.8. Izsoles izziņošana un visas procesuālās darbības saistībā ar izsoli notiek saskaņā ar izsoles noteikumiem, Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu un pašvaldības saistošajiem noteikumiem.
- 1.9. Sludinājums par Nekustamā īpašuma izsoli publicējams Latvijas Republikas oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis”, pašvaldības mājas lapā [www.cesis.lv](http://www.cesis.lv) un elektronisko izsoļu vietnē [www.izsoles.ta.gov.lv](https://izsoles.ta.gov.lv).

### 2. IZSOLES OBJEKTA RAKSTUROJUMS

- 2.1. Nekustamais īpašums Kovārņu iela 24, Cēsis, Cēsu nov., kadastra numurs 4201 007 1623, kas sastāv no apbūvēta zemes gabala, kadastra apzīmējums 4201 007 1623, platība 4503 m<sup>2</sup> un divām būvēm, (kadastra apzīmējumi 4201 007 1623 001 un 4201 007 1623 002), reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000103005 uz Cēsu novada pašvaldības (turpmāk – pašvaldība) vārda, nodokļu maksātāja kods 90000031048, lēmuma datums: 03.06.2019.
- 2.2. Nekustamais īpašums kovārņu iela 26, Cēsis, Cēsu nov., kadastra numurs 4201 007 1617, kas sastāv no apbūvēta zemes gabala, kadastra apzīmējums 4201 007 1617, platība 6872 m<sup>2</sup> un vienas būves, (kadastra apzīmējumi 4201 007 1617 001), reģistrēts Vidzemes rajona tiesas Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā nr. 483 uz pašvaldības vārda, nodokļu maksātāja kods 90000031048, lēmuma datums: 05.02.2019.
- 2.3. Nekustamie īpašumi atrodas Cēsu pilsētas dienvidrietumu daļā - Cīrulīšos, ~ 4 km attālumā no autoostas un dzelzceļa stacijas un pilsētas centra, ~1 km attālumā

no Gaujas. Tuvumā pilsētas slēpošanas trase Cīruļkalns un Žagarkalns. Apkārtējā apbūve – bijušās Cīrulīšu sanatorijas ēkas, Wenden ražošanas korpuss, bijušais sanatorijas guļamkorpuss, pensionāts, jaunbūvētais Kosmosa izziņas centrs, daudzdzīvokļu un individuālo dzīvojamo māju apbūve. Tuvumā pilsētas sabiedriskais transports. Kopumā īpašuma novietojums ir uzskatāms kā labs. Pieejamās komunikācijas: ūdensapgāde-- centralizēti pie pilsētas tīkliem, pašreiz atslēgta; kanalizācija-- centralizēti pie pilsētas tīkliem, pašreiz atslēgta; apkure - lokāla centrālapkure ar gāzi, pašreiz atslēgta; elektroapgāde - pieslēgums centralizētiem tīkliem, pašreiz atslēgta.

- 2.4. Saskaņā ar Cēsu novada teritorijas plānojumu 2016.-2026.gadam, Nekustamie īpašumi– Kovārņu iela 24, un Kovārņu iela 26, Cēsis, Cēsu nov., atrodas funkcionālajā zonā – Jauktas centru apbūves teritorija (JC2), kas atbilstoši Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem nosaka ka: ir funkcionālā zona, kas noteiktu Cīrulīšu apbūves teritorijai Cēsīs, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs un kas kalpo kā apkaimes centrs ar specifisku attīstības mērķi - kūrorta teritorija. Ir noteikti teritorijas galvenie izmantošanas veidi: Savrupmāju apbūve (11001); Rindu māju apbūve (11005); Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006); Biroju ēku apbūve (12001); Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, restorāni, bāri, kafējnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti, izņemot automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumus un ražošanas objektus; Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesnīcas, moteli, dienesta viesnīcas, jauniešu kopmītnes, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra, ietverot kempingus un laukumus atpūtas transportlīdzekļiem; Kultūras iestāžu apbūve (12004); Sporta būvju apbūve (12005); Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007); Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008); Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009); Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Apbūve, ko veido veterinārmedicīniskās prakses iestādes dzīvnieku aprūpei un dzīvnieku viesnīcas; Labiekārtota ārtelpa (24001): Labiekārtoti parki (piemēram, atrakciju un atpūtas parki), botāniskie dārzi, mežaparki, publiski pieejami pagalmi, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai. Noteikti šādi apbūves parametri daudzdzīvokļu māju apbūvei: minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība 2000m<sup>2</sup>, maksimālais apbūves blīvums 50%, apbūves intensitāte līdz 300%, apbūves stāvu augstums (stāvu skaits) līdz 6, minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs 30%.
- 2.5. Atbilstoši VZD Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem nekustamo īpašumu Kovārņu iela 24 un Kovārņu iela 26 Cēsis, Cēsu nov., zemes gabala pašreizējais lietošanas mērķis ir trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (0702).
- 2.6. Sīkāka informācija par Nekustamo īpašumu pa tālruni – 26104449 (Aigars Ķerpe).

### **3. NEKUSTAMO ĪPAŠUMU ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI**

- 3.1. Pretendentam jābūt finansiāli un organizatoriski spējīgam uzsākt un realizēt daudzdzīvokļu mājokļa būvniecību objektā.
- 3.2. Objektā ir pieļaujama:
- 3.2.1. ēku atjaunošana, veicot plānu izmaiņas;
- 3.2.2. pārbūve, mainot ēkas apjomu, tai skaitā ēkas daļēja demontāža un/vai papildus apjomu vai stāva piebūve. Ja ēkas tiek paaugstinātas līdz 6 stāviem, tad jāsamazina to apbūves laukums, veidojot torņveida apbūvi.

- 3.3. Pretendents 12 (divpadsmit) mēnešu laikā pēc pirkuma līguma noslēgšanas saņem būvatļauju ar projektēšanas nosacījumiem.
- 3.4. Pretendents 8 (astoņu) mēnešu laikā pēc būvatļaujas saņemšanas Cēsu novada Būvvaldē jāsaņem būvprojekta akcepts t.i. jābūt izpildītiem projektēšanas nosacījumiem.
- 3.5. Pretendents nodod uzbūvētās ēkas ekspluatācijā un labiekārto teritoriju ne vēlāk kā 60 mēnešu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas.
- 3.6. Pretendentam nav tiesību jebkādā veidā tālāk atsavināt Nekustamos īpašumus vai tā daļu bez Cēsu novada pašvaldības piekrišanas. Šajā punktā minētais apgrūtinājums tiks ietverts Nekustamo īpašumu pirkuma līgumā, kā arī atsavināšanas aizliegums reģistrējams zemesgrāmatā.
- 3.7. Pārdevējam ir Objekta atpakaļpirkuma tiesības, kas kā apgrūtinājums tiek ierakstītas zemesgrāmatā un kas tiek noteiktas, ja Pircējs nav izpildījis Izsoles noteikumu 3.3., 3.4., 3.5. un 3.6. punktus vai pirkuma līgumā noteiktos NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMUS. Realizējot atpakaļpirkuma tiesības, Nekustamā īpašuma cena atpakaļpirkuma līgumā tiek noteikta atbilstoši tirgus vērtējumam, bet ne dārgāk par šā brīža iespējamo tirgus vērtību, kas sastāda 249 800.00 EUR (divi simti četrdesmit deviņi tūkstoši astoņi simti *euro* un 00 *centi*). Pašvaldība atpakaļpirkuma tiesības ir tiesīga realizēt no brīža, kad konstatē, ka Pircējs nepilda Izsoles noteikumus vai Pirkuma līguma noteikumus.

#### **4. IZSOLES DALĪBNIEKI**

- 4.1. Par izsoles dalībnieku var kļūt jebkura fiziska vai juridiska persona, kurai ir tiesības iegūt Latvijas Republikā nekustamo īpašumu, un kura līdz reģistrācijas brīdim ir iemaksājusi šo noteikumu 1.6. punktā minēto nodrošinājuma naudu, ir iesniegusi Pretendenta rakstisku apliecinājumu par gatavību un spēju izpildīt izsoles noteikumu 3.sadaļas "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI" prasības, aizpildot Apliecinājumu (Izsoles noteikumu 1. vai 2. pielikumu) un nosūtot uz e- pastu [agars.kerpe@cesunovads.lv](mailto:agars.kerpe@cesunovads.lv) un ir autorizēta dalībai izsolē.
- 4.2. Izsoles dalībniekam nedrīkst būt pasludināta maksātnespēja, tiem nav uzsākts likvidācijas process, to saimnieciskā darbība nav apturēta vai pārtraukta, vai nav uzsākta tiesvedība par darbības izbeigšanu, maksātnespēju vai bankrotu.
- 4.3. Izsoles organizētāja un rīkotāja atbildīgās amatpersonas, kā arī citas personas, kuras saskaņā ar amata pienākumiem vai atsevišķu uzdevumu ir klāt mantas pārdošanā izsolē (tās organizēšanā, rīkošanā), nedrīkst paši būt pircēji, kā arī nedrīkst pirkt citu uzdevumā.

#### **5. IZSOLES PRETENDENTU REĢISTRĀCIJA IZSOĻU DALĪBNIEKU REĢISTRĀ**

- 5.1. Izsoles pretendenti iesniedz pieteikumu izsolei elektronisko izsoļu vietnē <https://izsoles.ta.gov.lv> Pieteikumam pievieno informāciju par notariāli apliecinātu pilnvaru, ja reģistrēts lietotājs izsolē pārstāv citu fizisku personu, vai informāciju par rakstiski noformētu pilnvaru vai dokumentu, kas apliecina reģistrēta lietotāja tiesības pārstāvēt juridisku personu bez īpaša pilnvarojuma, ja reģistrēts lietotājs pārstāv juridisku personu. Ar pieteikuma iesniegšanu pretendents ir apliecinājis, ka ir iepazinies ar izsoles noteikumiem un vēlas iegādāties Nekustamos īpašumus.
- 5.2. Reģistrējoties Izsoļu dalībnieku reģistrā, persona iepazīstas ar elektronisko izsoļu vietnes lietošanas noteikumiem un apliecina noteikumu ievērošanu, kā arī par sevi sniegto datu pareizību.
- 5.3. 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](http://www.latvija.lv) piedāvātajiem identifikācijas līdzekļiem.
- 5.4. 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 izsole 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. Ar dalības maksas samaksas brīdi dalībnieks ir apliecinājis, ka ir iepazinies un piekrīt izsoles noteikumiem.

- 5.5. Izsoles rīkotājs autorizē izsoles pretendentu, kurš izpildījis izsoles priekšnoteikumus, dalībai izsolē 7 (septiņu) dienu laikā, izmantojot elektronisko izsoļu vietnē pieejamo rīku.
- 5.6. Informāciju par autorizēšanu dalībai izsolē izsoles rīkotājs reģistrētam lietotājam nosūta elektroniski uz elektronisko izsoļu vietnē reģistrētam lietotājam izveidoto kontu.
- 5.7. Autorizējot personu izsolei, katram solītājam elektronisko izsoļu vietnes sistēma automātiski izveido unikālu identifikatoru.
- 5.8. Izsoles pretendents netiek reģistrēts, ja:
  - 5.8.1. nav vēl iestājies vai ir beidzies pretendenta reģistrācijas termiņš;
  - 5.8.2. ja nav izpildīti visi šo noteikumu 4.1. un 5.1. punktos minētie norādījumi;
  - 5.8.3. konstatēts, ka uz pretendentu attiecas izsoles noteikumu 4.2. punktā minētie apstākļi;
  - 5.8.4. fiziskā vai juridiskā persona saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem nevar iegūt savā īpašumā zemi.
- 5.9. Izsoles rīkotāji nav tiesīgi līdz izsoles beigām sniegt informāciju par izsoles pretendentiem.

## 6.IZSOLES NORISE

- 6.1. Izsoles pretendenti iesniedz pieteikumu izsolei elektronisko izsoļu vietnē <https://izsoles.ta.gov.lv>.
- 6.2. Izsoles dalībnieks elektroniski var veikt solījumus no brīža, kad tas noteiktajā kārtībā autorizēts dalībai izsolē, līdz brīdim, kad izsole ir noslēgusies.
- 6.3. Solīšana sākas no izsoles sākumcenas. Solītājs nevar reģistrēt solījumu, kas ir mazāks par izsoles sākumcenu vai vienāds ar to, atšķiras no izsoles sludinājumā noteiktā izsoles soļa, t.i., par 2000,00 EUR (*divi tūkstoši euro un 00 centi*), vai ir mazāks par iepriekš reģistrētajiem solījumiem vai vienāds ar tiem.
- 6.4. Reģistrētos solījumus nevar atsaukt vai mainīt.
- 6.5. Elektronisko izsoļu vietnē solījumi tiek reģistrēti hronoloģiskā secībā, fiksējot nosolīto summu un solījuma reģistrēšanas laiku. Izsoles norises laikā šī informācija ir pieejama pašvaldībai un izsoles dalībniekiem.
- 6.6. Izsoles norises laikā un pēc izsoles noslēguma elektronisko izsoļu vietnē ir publiski pieejama informācija par augstāko nosolīto cenu.
- 6.7. Ja pēdējo piecu minūšu laikā pirms izsoles noslēgšanai noteiktā laika tiek reģistrēts solījums, izsoles laiks automātiski tiek pagarināts par 5 (piecām) minūtēm.
- 6.8. 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.
- 6.9. Pēc izsoles noslēgšanas solījumus neregistrē un elektronisko izsoļu vietnē tiek norādīts izsoles noslēgums datums, laiks un pēdējais izdarītais solījums.
- 6.10. 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.
- 6.11. Pēc izsoles slēgšanas sistēma automātiski sagatavo izsoles aktu, tas uzskatāms par nodomu protokolu un tam ir informatīvs raksturs.
- 6.12. Nodrošinājuma nauda tiek ieskaitīta pirkuma maksā uzvarējušajam dalībniekam. Izsoles dalībniekiem, kuri nav nosolījuši nekustamo īpašumu, septiņu darba dienu laikā tiek atmaksāta nodrošinājuma nauda, ja izsoles dalībnieks ir izpildījis izsoles noteikumos fiksētās

prasības. Nodrošinājuma nauda tiek atmaksāta, pārskaitot izsoles dalībnieka norādītajā kontā, vai, ja tāds norādījums nav bijis, kontā, no kura summa saņemta.

- 6.13. Ja juridiskajai personai, kura nosolījusi visaugstāko cenu, konstatēti 4.2. punktā norādītie apstākļi, tai netiek atmaksāta izsoles nodrošinājuma nauda, un Nekustamais īpašums tiek piedāvāts pircējam, kurš nosolījis nākamo augstāko cenu.
- 6.14. Izsole tiek atzīta par nenotikušu un nodrošinājuma nauda netiek atmaksāta nevienam no izsoles dalībniekiem, ja neviens no viņiem nav pārsolījis izsoles sākumcenu.

## **7. IZSOLES REZULTĀTU APSTIPRINĀŠANA UN LĪGUMA NOSLĒGŠANA**

- 7.1. Cēsu novada pašvaldības izpilddirektors piecu darba dienu laikā pēc elektroniski sagatavotā akta sastādīšanas dienas apstiprina izsoles rezultātus.
- 7.2. Pārvalde piecu darba dienu laikā pēc izsoles rezultātu apstiprināšanas izsniedz paziņojumu par pirkuma summu, nosūtot to uz izsoles uzvarētāja norādīto elektroniskā pasta adresi.
- 7.3. Izsoles dalībniekam, kurš nosolījis augstāko cenu, tiek izrakstīts rēķins par pirkuma summu, kas atbilst starpībai starp augstāko nosolīto cenu un iemaksāto nodrošinājuma naudu. Rēķins jāapmaksā tajā norādītajā termiņā.
- 7.4. Ja īpašumu nosolījušais izsoles dalībnieks šo noteikumu 7.3. punktā noteiktajā termiņā nav norēķinājies šajos noteikumos minētajā kārtībā, viņš zaudē tiesības uz nosolīto īpašumu. Izsoles nodrošinājuma nauda attiecīgajam dalībniekam netiek atmaksāta.
- 7.5. Ja nosolītājs noteiktajā laikā nav samaksājis nosolīto cenu, par to informē izsoles dalībnieku, kurš nosolījis nākamo augstāko cenu un šim izsoles dalībniekam ir tiesības divu nedēļu laikā no paziņojuma saņemšanas dienas paziņot izsoles rīkotājam par īpašuma pirkšanu par pašā solīto augstāko cenu.
- 7.6. Ja 7.5. punktā noteiktais izsoles dalībnieks no īpašuma pirkuma atsakās vai norādītajā termiņā nenorēķinās par pirkumu, izsole tiek uzskatīta par nenotikušu.
- 7.7. Lēmumu par atkārtotu izsoli vai atsavināšanas procesa pārtraukšanu pieņem Cēsu novada dome.
- 7.8. Pirkuma līgumu pircējs paraksta 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc pirkuma summas apmaksas.

## **8. NENOTIKUSI IZSOLE**

- 8.1. Izsole atzīstama par nenotikušu, ja:
  - 8.1.1. izsolei nav pieteicies neviens izsoles dalībnieks;
  - 8.1.2. neviens no izsoles dalībniekiem, kas pieteicies izsolei, nepārsola sākumcenu;
  - 8.1.3. nosolītājs nav samaksājis nosolīto cenu;
  - 8.1.4. izsoles norises laikā vai 24 (divdesmit četru) stundu laikā pēc izsoles noslēguma saņemts elektronisko izsoļu vietnes drošības pārvaldnieka paziņojums par būtiskiem tehniskiem traucējumiem, kas var ietekmēt izsoles rezultātu.
- 8.2. Izsole atzīstama par spēkā neesošu, ja Izsoles rīkošanā ir pieļauta atkāpe no Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma un šajos Izsoles noteikumos paredzētās kārtības.

## **9. IZSOLES REZULTĀTU APSTRĪDĒŠANA**

- 9.1. Izsoles rezultātus var apstrīdēt Cēsu novada domē 10 (desmit) darba dienu laikā pēc tam, kad izpilddirektors ir apstiprinājis izsoles rezultātus.