

IZSOLES NOLIKUMS

1. Vispārīgie noteikumi.

- 1.1. Šis nolikums (turpmāk - **izsoles nolikums**) nosaka kārtību, kādā notiek nekustamā īpašuma publiskā izsole par **SIA Hepsor SA2**, reģistrācijas Nr. 40203056969, juridiskā adrese: Citadeles 12, Rīga, Latvija LV-1010, piederošā nekustamā īpašuma atsavināšanu.
- 1.2. Nekustamā īpašuma pārdošanas metode ir elektroniska izsole (turpmāk - **izsole**) ar augšupejošu soli. Norēķinu valūta - Euro (EUR).
- 1.3. Nekustamo īpašumu var apskatīt darba dienās (no plkst. 09:00 līdz 19:00), iepriekš piezvanot pa tālruni +371 26806244 (darba dienās no plkst.09:00 līdz 18:00), lai vienotos par nekustamā īpašuma apskates laiku. Kontaktpersona – Radiks Landaus, +371 26806244, e-pasts: radiks.landaus@colliers.com.
- 1.4. Pretendenti ir tiesīgi pieprasīt un saņemt papildus nepieciešamo ar izsoles priekšmetu saistīto informāciju un dokumentāciju, iepriekš piezvanot pa tālruni +371 26806244 vai rakstot uz e-pastu: radiks.landaus@colliers.com (darba dienās no plkst.09:00 līdz 18:00). Pēc Izsoles norises beigām nekādas pretenzijas saistībā ar iepriekš nepieprasītu informāciju netiek pieņemtas.
- 1.5. **Piesakoties izsolei, izsoles dalībnieks apliecina, ka ir iepazinies ar šīs izsoles nolikumu, pirkuma līguma (turpmāk – Pirkuma līgums) un vienošanās par īpašumtiesību uz jaunbūvēm nodošanu (turpmāk – Vienošanās) noteikumiem, viņam ir saprotami izsoles nolikuma noteikumi un viņš (-a) piekrīt piedalīties izsolē saskaņā ar tās noteikumiem; gadījumā, ja izsoles dalībnieks kļūst par nekustamā īpašuma ieguvēju, viņš (-a) piekrīt parakstīt Pirkuma līgumu un Vienošanos, atbilstoši to projektam, kas ir pievienots šim izsoles nolikumam.**

2. Izsoles priekšmets.

2.1. Izsoles priekšmets ir:

- 2.1.1. SIA Hepsor SA2 piederošais zemes īpašums Saules aleja 2A, Rīgā, kas reģistrēts Zemesgrāmatā ar šādu ierakstu saturu:

Zemesgrāmatu nodaļa	Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļa
Zemesgrāmatas nodalījums	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000445198
Kadastra numurs	0100 056 2093
Adrese	Saules aleja 2A, Rīga, LV-1002
	Zemes gabals, kadastra apzīmējums 01000562093, ar kopējo platību 4190m ²
Īpašnieks	SIA Hepsor SA2, reģistrācijas numurs 40203056969, juridiskā adrese: Citadeles 12, Rīga, Latvija LV-1010

- 2.2. Turpmāk zemes īpašumi Saules aleja 2A, Rīgā – **Nekustamais īpašums**.

3. Nekustamā īpašuma izsoles sākumcena.

- 3.1. Nekustamā īpašuma Izsoles sākuma cena ir **900 000,00 EUR** (deviņi simti tūkstoši eiro un 00 centi) un papildus pievienotās vērtības nodoklis. Nekustamā īpašuma pirkuma Izsoles solis ir **50 000,00 EUR** (piecdesmit tūkstoši eiro un 00 centi).

4. Informācija par izsoles nolikumu un izsoles dalībnieku reģistrācijas kārtību.

- 4.1. Kontaktpersona izsoles jautājumos – Radiks Landaus, tālr. **+371 26806244**.
- 4.2. Par izsoles dalībnieku, ievērojot Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktos ierobežojumus nekustamā īpašuma iegādei, var kļūt jebkura fiziska vai juridiska persona.
- 4.3. Hepsor SA2 ir tiesības atteikt pretendentam dalību izsolē, ja pretendentam ir parādsaistības pret Hepsor SA2 vai ar to saistītajiem uzņēmumiem. Šajā gadījumā pretendentam, kuram atsaka dalību izsolē, atmaksā drošības naudu (pamatojoties uz pretendenta rakstisku iesniegumu).

- 4.4. Hepsor SA2 līdz izsoles sākumam nav tiesības izpaust pretendentiem, reģistrētajiem izsoles dalībniekiem un trešajām personām ziņas par reģistrētiem izsoles dalībniekiem, kā arī citas ziņas par izsoli, kas nav iekļautas izsoles nolikumā un nav publiski pieejamas.
- 4.5. Izsoles dalībnieks, piesakot dalību izsolē, apliecina nepārprotamu nodomu izteikt Nekustamā īpašuma pirkuma piedāvājumu. Ar dalību izsolē jebkurš izsoles dalībnieks apliecina, ka tam nav nekādu prasījumu attiecībā uz Nekustamo īpašumu ārpus saskaņā ar šo nolikuma rīkotās izsoles ietvariem.
- 4.6. Persona, kura vēlas piedalīties Nekustamā īpašuma izsolē, **līdz 2026. gada 19. februārim** iemaksā izsoles sludinājumā norādītā SIA Hepsor SA2 norēķinu kontā AS Citadele banka Banka, LV29PARX0020162370001 nodrošinājumu **10 (desmit) procentu apmērā** no Izsoles sākuma cenas un, izmantojot elektronisko izsoļu vietni, nosūta SIA Hepsor SA2 lūgumu autorizēt to dalībai izsolē.
- 4.7. SIA Hepsor SA2 autorizē personu dalībai izsolē 5 (piecu) darba dienu laikā no nodrošinājuma un personas lūguma saņemšanas dienas, ja vien nepastāv kādi likumiski ierobežojumi. Ja nodrošinājums vai autorizācijas lūgums nav saņemts šajā punktā norādītajā termiņā vai personai nav tiesību piedalīties izsolē, SIA Hepsor SA2 ir tiesības atteikt personas autorizāciju dalībai izsolē.
- 4.8. SIA Hepsor SA2 pēc pretendenta pieteikuma saņemšanas, ir tiesības pieprasīt papildus informāciju, lai noskaidrotu pretendenta naudas izcelsmi, naudas pietiekamību, kā arī patieso labuma guvēju. Nepamatotu līdzekļu izcelsmes gadījumā, SIA Hepsor SA2” ir tiesības atteikt pretendentam dalību izsolē.

5. Izsoles norise.

- 5.1. Izsole notiek, saskaņā ar elektronisko izsoļu vietnes (<https://izsoles.ta.gov.lv/>) nosacījumiem.
- 5.2. Izsoles dalībniekiem, kuri nav nosolījuši pārdodamo Nekustamo īpašumu, bet ir ievērojuši izsoles nolikumā noteikto kārtību, tiek atmaksāta iemaksātā drošības nauda, izņemot gadījumus, ja izsoles dalībnieks pārkāpis izsoles nolikumā paredzēto kārtību.

6. Izsoles atzīšana par nenotikušu vai tās atcelšana.

- 6.1. Izsole tiek atzīta par **nenotikušu**, ja
- 6.1.1. uz izsoli nav reģistrējies neviens izsoles dalībnieks;
 - 6.1.2. neviens no reģistrētajiem izsoles dalībniekiem neuzsāk solīšanu vai nepārsola izsoles sākuma cenu.
- 6.2. Ja reģistrētais izsoles dalībnieks atsakās no dalības izsolē, rakstiski par to informējot SIA Hepsor SA2 ne vēlāk kā 1 (vienu) dienu pirms izsoles, SIA Hepsor SA2 atmaksā reģistrētā izsoles dalībnieka samaksāto drošības naudu, pamatojoties uz attiecīgā izsoles dalībnieka rakstisku pieprasījumu.
- 6.3. SIA Hepsor SA2 ir tiesīga **atcelt** izsoles rezultātus:
- 6.3.1. ja tiek konstatēts, ka nepamatoti noraidīta kāda dalībnieka piedalīšanās izsolē un/vai, ja tiek konstatēts, ka bijusi noruna atturēt kādu pretendentu no piedalīšanās izsolē vai solīšanas;
 - 6.3.2. ja izsoles dalībnieks, kurš nosolījis nākošo visaugstāko cenu atsakās slēgt Pirkuma līgumu un/vai Vienošanos vai nenošlēdz tās izsoles nolikumā noteiktajā termiņā;
 - 6.3.3. ja tiek konstatēts, ka starp izsoles dalībniekiem ir pastāvējušas aizliegtās vienošanās, kas varēja ietekmēt izsoles rezultātus un tās norisi;
 - 6.3.4. ja tiek atklāti apstākļi, kas nepieļauj Nekustamā īpašuma pārdošanu;
 - 6.3.5. ja izsoles uzvarētāja naudas izcelsme nav pamatota vai zināma, vai nav iespējams noskaidrot izsoles uzvarētāja patieso labuma guvēju;
 - 6.3.6. ja zemesgrāmatu nodaļa izdos atteikumu reģistrēt izsoles uzvarētāja īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu, atteikuma iemeslus neizdosies novērst 30 (trīsdesmit) darba dienu laikā no atteikuma saņemšanas dienas un pēc šī termiņa iztecējuma 10 (desmit) darba dienu laikā pusēm neizdosies vienoties par turpmāko rīcību.
 - 6.3.7. citos gadījumos, kad izsoles rezultāti var kaitēt SIA Hepsor SA2 pamatotām interesēm.
- 6.4. SIA Hepsor SA2 nekompensē izsoles dalībniekam un/vai trešajām personām izdevumus un/vai zaudējumus, kas izsoles dalībniekam radušies sakarā ar dalību izsolē.

- 6.5. SIA Hepsor SA2 atmaksās izsoles uzvarētājam drošības naudu, ja izsoles rezultāti tiks atcelti Nolikuma 7.3.6. punktā noteiktajā gadījumā.
- 6.6. Iemaksātā drošības nauda tiek atmaksāta šajā izsoles nolikumā noteiktajos gadījumos, pamatojoties uz attiecīgā izsoles dalībnieka rakstisku iesniegumu, izņemot gadījumus, ja izsoles dalībnieks pārkāpis izsoles nolikuma noteikumus.
- 6.7. Visos gadījumos, kad saskaņā ar izsoles nolikumu izsoles dalībniekam vai pretendents tiek atmaksāta drošības nauda, minētais maksājums tiek veikts 5 (piecu) darba dienu laikā no izsoles dalībnieka vai pretendenta iesnieguma saņemšanas dienas, ar pārskaitījumu uz izsoles dalībnieka vai pretendenta norādīto bankas norēķinu kontu. SIA Hepsor SA2 izdevumus par bankas pakalpojumiem, veicot drošības naudas atmaksu izsoles dalībniekam vai pretendents sedz maksājuma saņēmējs.
- 6.8. Izsoles dalībniekam, kurš nosolījis nākošo visaugstāko cenu, iemaksātā drošības nauda tiek atmaksāta pēc tam, kad Izsoles uzvarētājs ir parakstījis Pirkuma līgumu un Vienošanās nolikuma 8.1.2. punktā noteiktajā termiņā. Ja izsoles uzvarētājs neparaksta Pirkuma līgumu un Vienošanās, tad SIA Hepsor SA2 rakstiski piedāvā izsoles dalībniekam, kurš nosolījis nākošo visaugstāko cenu, noslēgt Nekustamā īpašuma Pirkuma līgumu un Vienošanās nolikuma 8.1.8. punktā noteiktā kārtībā.

7. Nekustamā īpašuma Pirkuma līguma un Vienošanās jautājumi.

- 7.1. Nekustamā īpašuma Pirkuma līgums un Vienošanās tiek noslēgtas, ievērojot šādus noteikumus:
 - 7.1.1. Izsoles uzvarētājam pēc izsoles rezultātu spēkā stāšanās ierakstītā vēstulē vai uz izsoles uzvarētāja norādīto e-pastu tiek nosūtīts Pirkuma līguma un Vienošanās projekts saskaņā ar izsoles nolikumam pievienotajiem projektiem.
 - 7.1.2. Nekustamā īpašuma Pirkuma līgums un Vienošanās ar izsoles uzvarētāju tiek noslēgtas **20 (divdesmit) dienu** laikā pēc ierakstītas vēstules vai e-pasta nosūtīšanas izsoles uzvarētājam.
 - 7.1.3. Ja izsoles uzvarētājs veiks norēķinus par nosolīto Nekustamo īpašumu, izmantojot kredītiestādes aizdevumu un/vai darījuma kontu, Latvijas Republikas zvērināta notāra vai zvērināta advokāta naudas glabājuma kontu, tad izmaksas par aizdevumu un darījuma vai naudas glabājuma kontu pilnībā sedz izsoles uzvarētājs un izsoles uzvarētājs ir atbildīgs par darījuma konta apkalpošanas līguma vai naudas glabājuma līguma saskaņošanu ar visām darījuma konta apkalpošanas vai naudas glabājuma līguma līgumslēdzējām pusēm un tā noslēgšanu vienlaicīgi ar Nekustamā īpašuma Pirkuma līgumu un Vienošanās. Darījuma konta apkalpošanas līgumu izsoles uzvarētājs slēdz ar vienu no Latvijas Republikā reģistrētajām kredītiestādēm.
 - 7.1.4. Ja izsoles uzvarētājs izsoles nolikumā noteiktajā termiņā nesaskaņo darījuma konta vai naudas glabājuma līgumu ar visām tā līgumslēdzējām pusēm un līdz ar to nav iespējama darījuma konta apkalpošanas vai naudas glabājuma līguma, Pirkuma līguma vai Vienošanās noslēgšana, Nekustamā īpašuma Pirkuma līgums un Vienošanās ir noslēdzamas saskaņā ar izsoles nolikumam pievienotajiem Pirkuma līguma un Vienošanās projektiem.
 - 7.1.5. Pirkuma summu Pircējs samaksā saskaņā ar noslēgtā Pirkuma līguma noteikumiem. Pēc nosolītā Nekustamā īpašuma Pirkuma līguma un Vienošanās noslēgšanas drošības nauda, kuru izsoles uzvarētājs samaksājis, reģistrējoties izsolei, tiek ieskaitīta Pirkuma summā. Pirkuma līgumā tiek norādīta izsoles rezultātā nosolītā Nekustamā īpašuma cena.
 - 7.1.6. Noslēgtais Pirkuma līgums un Vienošanās tiek atceltas, ja Pirkuma summa Pirkuma līgumā norādītajā termiņā un/vai apmērā netiek ieskaitīta SIA Hepsor SA2 norēķinu kontā.
 - 7.1.7. Ja Nekustamā īpašuma Pirkuma līgums vai Vienošanās saskaņā ar izsoles nolikumam pievienotajiem Pirkuma līguma un Vienošanās projektiem izsoles uzvarētāja vainas dēļ nav noslēgts šajā izsoles nolikumā noteiktajā termiņā, izsoles uzvarētājs zaudē tiesības noslēgt nosolītā Nekustamā īpašuma Pirkuma līgumu un Vienošanās. Šajā gadījumā drošības nauda izsoles uzvarētājam netiek atmaksāta.
 - 7.1.8. Ja Izsoles uzvarētājs zaudē tiesības noslēgt nosolītā Nekustamā īpašuma Pirkuma līgumu un Vienošanās, SIA Hepsor SA2 piedāvā izsoles dalībniekam, kurš nosolījis nākošo visaugstāko cenu, noslēgt Nekustamā īpašuma Pirkuma līgumu un Vienošanās. Šajā gadījumā Pirkuma līgums un Vienošanās noslēdzams 20 (divdesmit) dienu laikā no dienas, kad SIA Hepsor SA2 rakstiski piedāvājusi izsoles dalībniekam, kurš nosolījis nākošo visaugstāko cenu, noslēgt Nekustamā īpašuma Pirkuma līgumu un Vienošanās, ievērojot šajā izsoles nolikumā noteikto Pirkuma līguma un Vienošanās noslēgšanas kārtību. Ja 20 (divdesmit) dienu laikā no SIA Hepsor SA2 piedāvājuma saņemšanas dienas no SIA Hepsor SA2 neatkarīgu iemeslu dēļ un

izsoles dalībnieka, kurš nosolījis nākošo visaugstāko cenu vainas dēļ Nekustamā īpašuma Pirkuma līgums un Vienošanās nav noslēgtas ievērojot šajā izsoles nolikumā noteikto kārtību, izsoles dalībnieks, kurš nosolījis nākošo visaugstāko cenu, zaudē tiesības iegādāties Nekustamo īpašumu par izsolē nosolīto cenu. Šajā gadījumā drošības nauda izsoles dalībniekam, kurš nosolījis nākošo visaugstāko cenu netiek atmaksāta.

7.1.9. Tiesības nopirkt Nekustamo īpašumu nevar tikt nodotas trešajai personai.

- 7.2. Lai nodrošinātu sankciju režīma ievērošanu, SIA Hepsor SA2 ir tiesības vienpusēji un nekavējoties atteikt izsoles dalībnieka dalību izsolē, izbeigt jebkuras saistības ar izsoles dalībnieku, aizturēt maksājumus ar fakta konstatēšanas datumu, ja izsoles dalībnieks, tā īpašnieks vai patiesā labuma guvējs ir kļuvis par nacionālo vai Latvijas Republikai saistošu starptautisko sankciju subjektu, vai attiecībā uz izsoles dalībnieku, tā īpašnieku vai patiesā labuma guvēju tiek veiktas kriminālprocesuālas darbības saistībā ar sankciju režīma neievērošanu vai apiešanu, vai SIA Hepsor SA2 rīcībā ir nonākusi informācija, kas rada pamatotas aizdomas par izsoles dalībnieka, tā īpašnieka vai patiesā labuma guvēja darbībām, kas ir vērstas uz sankciju režīma neievērošanu, apiešanu vai sadarbību ar sankciju subjektiem.
- 7.3. Lai nodrošinātu noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanu, SIA Hepsor SA2 ir tiesības vienpusēji un nekavējoties atteikt izsoles dalībnieka dalību izsolē, izbeigt jebkuras saistības ar izsoles dalībnieku, aizturēt maksājumus ar fakta konstatēšanas datumu, ja atklājas, ka izsoles dalībnieka iepirkumā iemaksātajiem naudas līdzekļiem ir noziedzīga izcelsme.
- 7.4. Gadījumā, ja līdz Nekustamā īpašuma pārreģistrācijas uz izsoles uzvarētāja (Nekustamā īpašuma pircēja) vārda datumam, SIA Hepsor SA2 rīcībā ir nonākusi informācija par izsoles uzvarētāju, un atklājas, ka šajā periodā izsoles uzvarētājs, tā īpašnieks vai patiesā labuma guvējs ir kļuvis par sankciju subjektu, vai ir radušās pamatotas aizdomas, ka izsoles uzvarētājs, tā īpašnieks vai patiesā labuma guvējs ir veicis darbības, kas ir vērstas uz sankciju režīma neievērošanu, apiešanu vai sadarbību ar sankciju subjektiem, vai arī ir radušās pamatotas aizdomas par izsoles uzvarētāja naudas līdzekļu noziedzīgo izcelsmi, tad SIA Hepsor SA2 ir tiesības apturēt vai izbeigt Nekustamā īpašuma pārreģistrācijas procesu. Šādu apstākļu iestāšanās gadījumā, Nekustamais īpašums pāriet atpakaļ SIA Hepsor SA2 īpašumā, lietojumā un valdījumā, iemaksātā Drošības nauda un netiek atmaksāta.