Pielikums

Daugavpils valstspilsētas pašvaldības domes

2023.gada \_\_\_\_.septembra lēmumam Nr.\_\_\_\_

Noteikumi Nr.\_\_

(prot. Nr.\_\_, \_\_.§)

APSTIPRINĀTI

ar Daugavpils valstspilsētas pašvaldības domes

2023.gada \_\_\_.septembra

lēmumu Nr.\_\_\_

**Nekustamā īpašuma atsavināšanas pamatnoteikumi Daugavpils valstspilsētas pašvaldības kapitālsabiedrībās**

1. **Vispārīgie jautājumi**
2. Noteikumi nosaka pamatprasības, kādas jāievēro Daugavpils valstspilsētas pašvaldības kapitālsabiedrībām, kurās pašvaldības daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 (piecdesmit) procentus (turpmāk - kapitālsabiedrība), atsavinot sev piederošo nekustamo īpašumu.
3. Atsavināšana šo noteikumu izpratnē ir tāda tiesiskā darījuma noslēgšana, kura rezultātā kapitālsabiedrībai izbeidzas īpašuma tiesības uz atsavināmo nekustamo īpašumu. Atsavināšanas process īstenojams tikai ar tādiem kapitālsabiedrībām piederošajiem nekustāmajiem īpašumiem, kuru īpašumtiesības ir ierakstītas zemesgrāmatā.
4. Kapitālsabiedrības valde ir atbildīga par šajos noteikumos, kapitālsabiedrības statūtos, Daugavpils valstspilsētas pašvaldības domes lēmumos un ārējos normatīvajos aktos noteikto procedūru un principu ievērošanu nekustamā īpašuma atsavināšanas procesā.
5. Kapitālsabiedrības nekustamo īpašumu var atsavināt:
   1. pārdodot izsolē;
   2. pārdodot par brīvu cenu;
   3. apmainot pret citu nekustamo īpašumu;
   4. izmantojot citus atsavināšanas veidus, ņemot vērā ārējo normatīvo aktu prasības.
6. Kapitālsabiedrības nekustamā īpašuma atsavināšanas pamatveids ir nekustamā īpašuma pārdošana izsolē. Citus šajos noteikumos 4.2.-4.4.apakšpunktā paredzētos nekustamā īpašuma atsavināšanas veidus var izmantot tikai šajos noteikumos un ārējos normatīvajos aktos paredzētajos gadījumos.
7. Kapitālsabiedrības valde, izvērtējot nekustamā īpašuma turpmākās izmantošanas iespējas kapitālsabiedrības komercdarbībā un īpašuma tiesību saglabāšanas lietderību, kā arī nekustamā īpašuma apgrūtinājumu esamību, pieņem lēmumu par tā atsavināšanu. Lēmums tiek sagatavots rakstveidā.

1. Noteikumu 6.punktā minētajā lēmumā norāda vismaz šādu informāciju:
   1. atsavināmā nekustamā īpašuma adrese, veids, sastāva apraksts, kadastra numurs, bilances vērtība, stāvoklis;
   2. atsavināšanas nepieciešamība un lietderība;
   3. atsavināšanas veids;
   4. sertificēta vērtētāja noteiktā tirgus vērtība, kas nav vecākā par 6 (sešiem) mēnešiem;
   5. atsavināmā nekustamā īpašuma turpmākās izmantošanas nosacījumi un atsavināšanas tiesību ierobežojumi *(ja nepieciešams)*;
   6. atsavinājuma līguma noslēgšanas nosacījums tikai pēc pozitīva dalībnieku (akcionāru) sapulces un padomes (ja tāda ir izveidota) lēmuma;
   7. cita informācija.
2. Nekustamā īpašuma atsavināšanas procesā kapitālsabiedrības valde, pēc noteikumu 6.punktā minēta lēmuma pieņemšanas, veic šādas darbības:
   1. apstiprina atsavināmā nekustamā īpašuma izsoles komisijas sastāvu;
   2. apstiprina nekustamā īpašuma izsoles sākumcenu;
   3. apstiprina nekustamā īpašuma izsoles noteikumus;
   4. rīkojot izsoli ar lejupejošu soli, apstiprina slepeno cenu;
   5. ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc noteikumos 22.punktā minēta maksājuma par nekustamā īpašuma iegādi saņemšanas vai pēc noteikumos 24.punktā minēta avansa maksājuma saņemšanas, apstiprina izsoles rezultātus;
   6. apstiprina nekustamā īpašuma atsavināšanas izdevumus;
   7. izskata sūdzības par nekustamā īpašuma izsoles komisijas, kā arī par šajos noteikumos 8.9.apakšpunktā minētās trešās personas darbībām;
   8. ja nekustamā īpašuma izsole ar augšupejošu soli un ar lejupejošu soli ir bijusi nesekmīga, pieņem lēmumu par nekustamā īpašuma atsavināšanas procesa izbeigšanu vai ierosina citu atsavināšanas veidu. Pamatojoties uz noteikumu 21.punktā minētajiem lietderības apsvērumiem, kapitālsabiedrības valde var piemērot noteikumu 4.2.apakšpunktā minēto nekustamā īpašuma atsavināšanas veidu, nerīkojot izsoli ar lejupejošu soli;
   9. ja kapitālsabiedrības rīcībā nav attiecīgas nozares speciālista, izsoles rīkošanu var uzticēt trešajai personai (ieskaitot Zvērinātu tiesu izpildītāju), ar kuru tiek noslēgts pakalpojuma sniegšanas līgums;
   10. slēdz līgumus par nekustamā īpašuma novērtēšanu ar sertificētiem vērtētājiem un veic šo līgumu administrēšanu;
   11. nepieciešamības gadījumā aptur nekustamā īpašuma atsavināšanas procesu;
   12. pēc nepieciešamības veic citas ārējos normatīvajos aktos un šajos noteikumos paredzētās darbības.
3. Noteikumu 6.punktā paredzēta lēmuma pieņemšanas procesā tiek ņemti vērā Daugavpils valstspilsētas pašvaldības un kapitālsabiedrības plānošanas dokumentos paredzētie finanšu un nefinanšu mērķi, kapitālsabiedrības statūtos, šajos noteikumos un ārējos normatīvajos aktos noteiktās prasības un ierobežojumi.
4. Kapitālsabiedrības valde par nekustamā īpašuma atsavināšanas procesa uzsākšanu 3 (trīs) darba dienu laikā kopš noteikumu 6.punktā minēta lēmuma pieņemšanas rakstveidā informē Daugavpils valstspilsētas pašvaldības kapitāla daļu turētāja pārstāvi.
5. Nekustamā īpašuma atsavināšanas rezultātā iegūtos naudas līdzekļus ieskaita kapitālsabiedrības norēķinu kontā kredītiestādē.
6. Atsavinot nekustamo īpašumu, kapitālsabiedrība – atsavinātājs un nekustamā īpašuma ieguvējs sastāda nekustamā īpašuma nodošanas-pieņemšanas aktu, kas tiek pievienots atsavinājuma līgumam.
7. **Kapitālsabiedrības nekustamā īpašuma atsavināšana izsolē**
8. Pārdodot izsolē, nekustamā īpašuma izsoles komisija organizē izsoles procesu un veic šādas darbības:
   1. atbilstoši sertificēta vērtētāja noteiktajai nekustamā īpašuma tirgus vērtībai, nosaka nekustamā īpašuma izsoles sākumcenu;
   2. nosaka slepeno cenu, ja tiek rīkota izsole ar lejupejošu soli;
   3. sagatavo izsoles noteikumus, ievērojot noteikumu 7.punktā paredzētos nosacījumus;
   4. nodrošina sludinājuma par nekustamā īpašuma izsoli un izsoles noteikumu publicēšanu Daugavpils valstspilsētas pašvaldības un attiecīgas kapitālsabiedrības mājas lapā internetā, kā arī oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis”. Informācija par izsoli, norādot izsoles organizētāja nosaukumu, tā adresi un tālruņa numuru, izliekama labi redzamā vietā pie atsavināmā nekustamā īpašuma. Rīkojot elektronisko izsoli, sludinājumu ievieto arī Tiesu administrācijas Elektronisko izsoļu vietnē (https://izsoles.ta.gov.lv/);
   5. atbilstoši nepieciešamībai, izvērtējot nekustamā īpašuma sastāvu, izmantošanas iespējas un potenciālo ieguvēju loku, kā arī citus kritērijus, papildus nodrošina izsoles sludinājuma publicēšanu citos laikrakstos (izdevumos) un interneta portālos;
   6. rīko nekustamā īpašuma izsoli, izņemot noteikumu 8.9.apakšpunktā paredzēto gadījumu;
   7. nosūta paziņojumu par izsoli personai, kurai ir Civillikumā paredzētās pirmpirkuma tiesības uz atsavināmo nekustamo īpašumu, norādot, ka šīs tiesības tā var izmantot tikai tad, ja to rakstveidā piesaka noteikumu 13.4.apakšpunktā norādītajā sludinājuma termiņā;
   8. apstiprina izsoles protokolu 7 (septiņu) dienu laikā pēc izsoles norises dienas.
9. Noteikumu 13.4.apakšpunktā minētajā sludinājumā un noteikumu 13.7.apakšpunktā minētajā paziņojumā tiek norādīta Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 12.pantā paredzēta informācija.
10. Noteikumu 13.7.apakšpunktā paredzētās pirmpirkuma tiesības tiek izmantotas Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 14.pantā paredzētajā kārtībā.
11. Izsoles pieteikšanās termiņš tiek noteikts ne īsāks par 4 (četrām) nedēļām no pirmā sludinājuma publicēšanas dienas.
12. Izsole var būt mutiska, rakstiska, jaukta (mutiska un rakstiska) vai elektroniska. Izsoles organizēšanai un norisei, papildus šiem noteikumiem, piemēro Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu, normatīvos aktus par kārtību, kādā veic darbības elektronisko izsoļu vietnē un izsoles noteikumus.
13. Izsole var būt ar augšupejošu vai lejupejošu soli. Izsolē ar augšupejošu soli, nekustamo īpašumu nedrīkst pārdot lētāk par izsoles sākumcenu, bet izsolē ar lejupejošu soli – lētāk par slepeno cenu.
14. Izsoles noteikumos, ievērojot Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 16.pantā paredzētos priekšrakstus, izsoles kandidātiem obligāti paredzama nodrošinājuma samaksa 10 (desmit) procentu apmērā no izsolāmā nekustamā īpašuma izsoles sākumcenas, ja tiek rīkota izsole ar augšupejošu soli vai no slepenās cenas, ja tiek rīkota izsole ar lejupejošu soli. Atkarībā no atsavināmā nekustamā īpašuma veida un vērtības, izsoles komisija ir tiesīga noteikt papildus izsoles priekšnoteikumus, kuru ievērošana ir priekšnoteikums kandidātu dalībai izsolē. Nodrošinājums uzskatāms par iesniegtu, ja attiecīgā naudas summa ir ieskaitīta izsoles noteikumos norādītajā bankas kontā. Izsoles kandidāti netiek pielaisti pie dalības izsolē, kamēr nav samaksāts nodrošinājums.
15. Nekustamo īpašumu vispirms piedāvā izsolē ar augšupejošu soli. Solīšana sākas no nekustamā īpašuma izsoles sākumcenas un notiek tikai par izsoles noteikumos noteikto soli.
16. Ja šajos noteikumos 20.punktā paredzēta nekustamā īpašuma izsole bija nesekmīga, tiek rīkota izsole ar lejupejošu soli. Ņemot vērā lietderības apsvērumus (efektivitāti, samērīgumu, ekonomiju, ātrumu), kapitālsabiedrības valde, nerīkojot izsoli ar lejupejošu soli un ievērojot noteikumu 28.punkta prasības, var izmantot šajos noteikumos 4.2.apakšpunktā paredzēto nekustamā īpašuma atsavināšanas veidu.
17. Maksājums par nosolīto nekustamo īpašumu jāsamaksā 14 (četrpadsmit) dienu laikā no izsoles norises dienas, ja izsoles noteikumi neparedz citu termiņu. Maksājumu nedrīkst sadalīt daļās un atlikt uz termiņu, kas pārsniedz 1 (vienu) mēnesi no izsoles norises dienas. Šajos noteikumos 19.punktā paredzētais nodrošinājums tiek ieskaitīts nekustamā īpašuma iegādes summā.
18. Kapitālsabiedrības valde, to īpaši pamatojot noteikumu 6.punktā minētajā lēmumā, var paredzēt nekustamā īpašuma atsavināšanu uz nomaksu. Nomaksas termiņš nedrīkst būt lielāks par 5 (pieciem) gadiem, skaitot no izsoles norises dienas. Par atlikto maksājumu ieguvējs maksā vismaz 6 (sešus) procentus gadā no vēl nesamaksātās iegādes summas daļas un par atsavinājuma līgumā noteikto maksājuma termiņu kavējumiem – nokavējuma procentus vismaz 0,1 (nulle komats viens procents) procenta apmērā no kavētās iegādes summas par katru kavējuma dienu. Minētie nosacījumi obligāti iekļaujami nekustamā īpašuma atsavinājuma līgumā.
19. Izmantojot noteikumu 23.punktā paredzēto nekustamā īpašuma atsavināšanu uz nomaksu, ieguvējam 14 (četrpadsmit) dienu laikā no izsoles norises dienas, ja izsoles noteikumi neparedz citu termiņu, jāsamaksā avanss 10 (desmit) procentu apmērā no nosolītās iegādes summas. Avansa maksājumu nedrīkst sadalīt daļās un atlikt uz termiņu, kas pārsniedz 1 (vienu) mēnesi no izsoles norises dienas. Šajos noteikumos 19.punktā paredzēta nodrošinājuma summa tiek ieskaitīta avansā.
20. Noteikumu 23.punktā paredzētais nosacījums par nekustamā īpašuma atsavināšanu uz nomaksu var tikt piemērots tikai tādā gadījumā, ja atsavināmā nekustamā īpašuma tirgus vērtība sastāda vismaz 100 000,00 (simts tūkstoši) *euro*.
21. Veicot noteikumu 23.punktā paredzēto nekustamā īpašuma atsavināšanu uz nomaksu, kapitālsabiedrībai, noslēdzot atsavinājuma līgumu un veicot īpašuma tiesību pārreģistrācijas darbības zemesgrāmatā uz ieguvēja vārda, ir pienākums vienlaicīgi nostiprināt ķīlas tiesības par labu kapitālsabiedrībai uz visu nomaksas termiņu.
22. Ievērojot kapitālsabiedrības statūtos noteiktās prasības un ierobežojumus, kapitālsabiedrības valde ir tiesīga slēgt attiecīgu nekustamā īpašuma atsavinājuma līgumu tikai tādā gadījumā, ja ir saņemta iepriekšēja akcionāru/dalībnieku sapulces un padomes (ja tāda ir izveidota) piekrišana. Kapitālsabiedrības valdei ir pienākums pēc šajos noteikumos 8.5.apakšpunktā minēto izsoles rezultātu apstiprināšanas, 14 (četrpadsmit) dienu laikā nodrošināt akcionāru/dalībnieku sapulces un padomes sēdes (ja tāda ir izveidota) sasaukšanu, kuras laikā tiks skatīts jautājums par atļaujas sniegšanu valdei nekustamā īpašuma atsavinājuma līguma slēgšanai.
23. **Kapitālsabiedrības nekustamā īpašuma pārdošana par brīvu cenu**
24. Pārdot nekustamo īpašumu par brīvu cenu (nerīkojot izsoli) var, ja izpildās vismaz viens no šādiem nosacījumiem:
    1. nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir mazāka par 5000,00 (pieci tūkstoši) *euro*. Šajā gadījumā pārdošanas cena nedrīkst būt mazāka par tirgus vērtību, kuru noteica sertificēts vērtētājs;
    2. izsoles izmaksas ir lielākas par nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kuru noteica sertificēts vērtētājs;
    3. organizētā izsole ir bijusi nesekmīga un kapitālsabiedrības valde, ievērojot noteikumu 21.punktā paredzētos lietderības apsvērumus, pieņēma lēmumu par izsoles ar lejupejošu soli nerīkošanu.
25. Sludinājums par nekustamā īpašuma atsavināšanu tiek publicēts Daugavpils valstspilsētas pašvaldības un attiecīgas kapitālsabiedrības mājas lapā internetā, oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis”, kā arī atbilstoši nepieciešamībai citos laikrakstos (izdevumos) un interneta portālos.
26. Noteikumu 29.punktā minētajā sludinājumā par nekustamā īpašuma atsavināšanu noteiktais piedāvājumu iesniegšanas termiņš nedrīkst būt īsāks par 1 (vienu) mēnesi no sludinājuma publicēšanas dienas.
27. Ja noteikumu 30.punktā paredzētajā piedāvājumu iesniegšanas termiņā piesakās vairāki potenciālie ieguvēji, rīkojama izsole starp šīm personām.
28. **Kapitālsabiedrības nekustamā īpašuma maiņa pret citu nekustamo īpašumu**
29. Ja nekustamā īpašuma atsavināšana atbilstoši noteikumu 4.1. un 4.2.punktam bija nesekmīga, nekustamo īpašumu var apmainīt pret citu nekustamo īpašumu, kas nepieciešams kapitālsabiedrības funkciju izpildes nodrošināšanai.
30. Maināmā nekustamā īpašuma tirgus vērtību un citai personai piederošā nekustamā īpašuma tirgus vērtību nosaka sertificēts vērtētājs, ievērojot noteikumu 7.4.apakšpunkta prasības.
31. Maināmā nekustamā īpašuma tirgus vērtības starpība nedrīkst pārsniegt 20 (divdesmit) procentus, izņemot gadījumus, kad nekustamo īpašumu savā starpā maina Daugavpils valstspilsētas pašvaldības kapitālsabiedrības. Maināmo nekustamo īpašumu tirgus vērtības starpība tiek segta naudā. Maiņas darījuma noslēgšanas procesā kapitālsabiedrības valdei ir pienākums ievērot šajos noteikumos 27.punktā paredzēto nosacījumu par iepriekšējo akcionāru/dalībnieku sapulces un padomes (ja tāda ir izveidota) piekrišanu.
32. Informāciju par nekustamā īpašuma maiņas faktu publicē Daugavpils valstspilsētas pašvaldības un attiecīgas kapitālsabiedrības mājas lapā internetā.
33. **Citu atsavināšanas veidu izmantošana**
34. Noteikumu 4.4.apakšpunktā paredzēto citu atsavināšanas veidu *(dāvinājums, ieguldījums kapitālsabiedrības pamatkapitālā, ieskaits)* izmantošana ir iespējama tikai tādā gadījumā, ja kapitālsabiedrības nekustamā īpašuma atsavināšanai nav iespējams izmantot citus šajos noteikumos paredzētos nekustamā īpašuma atsavināšanas veidus vai to iepriekšēja izmantošana bija nesekmīga, kā arī ārējie normatīvie akti neparedz citus izmantošanas ierobežojumus.
35. Noteikumu 36.punkta paredzētajā gadījumā kapitālsabiedrības valde ar savu lēmumu pamato izvēlētā nekustamā īpašuma atsavināšanas veida izmantošanas lietderību un tiesiskumu.
36. Noteikumu 37.punktā paredzētais valdes lēmums tiek sagatavots rakstveidā un 5 (piecu) darba dienu laikā tiek nosūtīts informācijai kapitālsabiedrības kapitāla daļu turētāja pārstāvim.
37. **Noslēguma jautājumi**
38. Kapitālsabiedrības valdei ir pienākums izstrādāt un apstiprināt kapitālsabiedrības noteikumus par nekustamā īpašuma atsavināšanu, ņemot vērā šajos noteikumos paredzētās pamatprasības.
39. Šajos noteikumos 39.punktā minētie kapitālsabiedrību noteikumi 3 (trīs) dienu laikā pēc apstiprināšanas nosūtāmi informācijai Daugavpils valstspilsētas pašvaldības kapitāla daļu turētāja pārstāvim.

Daugavpils valstspilsētas pašvaldības domes priekšsēdētājs A. Elksniņš