

APSTIPRINĀTS  
ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta  
28.08.2024. rīkojumu Nr. DI-24-400-rs  
“Par nekustamā īpašuma Austuves ielā 9B, Rīgā  
(kadastra Nr. 0100 048 0163),  
izsoles 26.08.2024. noteikumu  
Nr. DIA-24-10-izn apstiprināšanu”

## IZSOLES NOTEIKUMI

Rīgā

26.08.2024.

Nr. DIA-24-10-izn

### **Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma Austuves ielā 9B, Rīgā (kadastra Nr. 0100 048 0163), izsoles noteikumi**

#### **I. Izsolāmā nekustamā īpašuma raksturojums**

- Elektroniskā izsolē ar augšupejošu soli** (turpmāk – Izsole) tiek pārdots nekustamais īpašums Austuves ielā 9B, Rīgā (kadastra Nr. 0100 048 0163), kas sastāv no neapbūvētas zemes vienības (kadastra apzīmējums 0100 048 0161) 29 806 m<sup>2</sup> platībā (turpmāk – Izsolāmais nekustamais īpašums; zemes robežu plāna kopija 1. pielikumā, situācijas plāna kopija 2. pielikumā, apgrūtinājumu plāna kopija 3. pielikumā).
- Īpašuma tiesības uz Izsolāmo nekustamo īpašumu nostiprinātas Rīgas valstspilsētas pašvaldībai Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000590704.
- Atbilstoši ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” (turpmāk – Saistošie noteikumi) apstiprinātās Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei “Funkcionālais zonējums” Izsolāmais nekustamais īpašums atrodas:
  - daļēji jauktas centra apbūves teritorijā (JC1) (~21 498 m<sup>2</sup>), kur galvenie teritorijas izmantošanas veidi citstarp ir savrupmāju apbūve, rindu māju apbūve, daudzdzīvokļu māju apbūve (maksimālais apbūves augstums – trīs stāvi);
  - daļēji dabas un apstādījumu teritorijā (DA2) (~8247 m<sup>2</sup>), kur jānodrošina publiska pieejamība;
  - daļēji ūdeņu teritorijā (Ū1) (~61 m<sup>2</sup>), kur jānodrošina publiska pieejamība.
- Atbilstoši ar Saistošajiem noteikumiem apstiprinātās Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei “Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi” Izsolāmais nekustamais īpašums atrodas:
  - daļēji virszemes ūdensobjekta aizsargjoslā, kur jāievēro ar Saistošajiem noteikumiem apstiprināto Rīgas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 167. punkta prasības. Atbilstoši TIAN 148. punkta prasībām virszemes ūdensobjektus visā teritorijā saglabā kā vērtīgus vides elementus;

- 4.2. daļēji teritorijā ar applūšanas varbūtību reizi 10 gados, kur jāievēro TIAN 153., 154. un 161. punkta prasības;
- 4.3. visā platībā aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai – aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā, kur jāievēro TIAN 168.4. apakšpunkta prasības.
5. Saskaņā ar TIAN 9. pielikumu “Pieejamas ūdensmalas” Izsolāmajā nekustamajā īpašumā ir jāsaglabā publiska piekļuve ūdensmalai.
6. Saskaņā ar TIAN 16. pielikumu “Meliorācijas attīstības plāns” Izsolāmais nekustamais īpašums atrodas nosusināmā teritorijā (teritorija ar gruntsūdeņu līmeni 0–1 m no zemes virsmas), kur jāievēro TIAN 155. punkta prasības.
7. Izsolāmais nekustamais īpašums daļēji atrodas tauvas joslas teritorijā gar upi, tādējādi tas izmantojams, ievērojot Zvejniecības likumā un Aizsargjoslu likumā noteiktās prasības.
8. Izsolāmais nekustamais īpašums ir iekļauts VSIA “Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs” uzturētajā Piesārņotu un potenciāli piesārņoto vietu reģistrā (reģistrācijas Nr. 01934/3766), tāpēc atbilstoši TIAN 3.5.1. sadaļai pirms Izsolāmā nekustamā īpašuma apbūves jāveic piesārņojuma izpēte un sanācija.
9. Izsolāmā nekustamā īpašuma platību, kas atbilstoši ar Saistošajiem noteikumiem apstiprinātās Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei “Funkcionālais zonējums” ietilpst dabas un apstādījumu teritorijā, jāsaglabā šim mērķim. Atbilstoši TIAN 4.9.2. sadaļai šī teritorija ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u. tml. funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās.
10. Izsolāmais nekustamais īpašums atrodas Kojusalas grāvja un Daugavas aizsargjoslā (ne mazāk par 10 m), kur jāievēro izmantošanas aprobežojumi, kādi noteikti Aizsargjoslu likuma 35. un 37. pantā.
11. Saskaņā ar Ūdens teritoriju un krastmalu tematisko plānojumu, kas apstiprināts ar Rīgas domes 15.12.2017. lēmumu Nr. 657, Izsolāmais nekustamais īpašums atrodas teritorijā, kur nepieciešama obligātā lokālplānojuma izstrāde, lai noteiktu sauszemes teritorijas ap Kojusalas grāvi un tā ūdeņu teritorijas kopējo attīstību, citstarp risinot vienotu krastmalas labiekārtojumu un izmantošanu, veidojot promenādi gar Daugavu un tās sasaisti ar Zvirgzdu pussalā attīstāmo projektu “Krasta city”.
12. Atbilstoši Ainavu tematiskajam plānojumam, kas apstiprināts ar Rīgas domes 15.12.2017. lēmumu Nr. 659, Izsolāmais nekustamais īpašums ietilpst krastmalu (upju un ezeru) teritorijā, kur ainavu attīstības prioritāte ir pilsētas vizuālā tēla (pilsēta pie ūdeņiem) akcentēšana un bioloģiskās daudzveidības saglabāšana, vienlaikus nodrošinot pilsētas iedzīvotājus ar daudzveidīgām atpūtas iespējām. Starp krastmalu teritoriju plānošanas uzdevumiem iekļauta rekomendācija ūdensmalās paredzēt zemāku apbūvi nekā teritorijās, kas tieši nerobežojas ar ūdensmalām. Vienlaikus saskaņā ar Rīgas telpiskās struktūras shēmu, kas iekļauta Ainavu tematiskā plānojuma 3. pielikumā, Izsolāmais nekustamais īpašums atrodas transformējamā teritorijā – neapbūvētā vai pārbūvējamā teritorijā, kam nosakāms piemērotākais apbūves struktūras tips lokālplānojuma vai detālplānojuma izstrādes ietvaros, ņemot vērā kopējo pilsētas kompozīciju, telpisko struktūru un plānoto attīstības virzienu.
13. Izsolāmais nekustamais īpašums nav iznomāts un netiek izmantots.

## II. Pamatinformācija par Izsoli

14. Izsolāmā nekustamā īpašuma Izsoli organizē Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments (turpmāk – Īpašuma departaments).
15. Izsolāmā nekustamā īpašuma nosacītā cena (pirmās Izsoles sākumcena) ir 2 510 800 EUR (divi miljoni pieci simti desmit tūkstoši astoņi simti eiro).
16. Pirmās Izsoles solis ir 25 000 EUR (divdesmit pieci tūkstoši eiro).
17. Nodrošinājums – 10 procentu apmērā no Izsoles sākumcenas – jāieskaita Rīgas valstspilsētas pašvaldības (reģistrācijas Nr. 90011524360) norēķinu kontā: Nr. LV30RIKO0020300000000, „Luminor Bank AS Latvijas filiāle”, bankas kods RIKOLV2X **ar atzīmi „Nekustamā īpašuma Austuves ielā 9B, Rīgā, izsoles nodrošinājums”**.
18. Pieteikšanās dalībai izsolē, personas reģistrēšana Izsoļu dalībnieku reģistrā, personas autorizācija dalībai izsolē, dalība izsolē ar pārstāvja starpniecību, izsoles norise, izsoles rezultātu apstiprināšana, pirkuma līguma noslēgšana, nodrošinājuma atmaksa un izsoles atzīšana par nenotikušu vai spēkā neesošu notiek saskaņā ar 11.07.2024. Rīgas valstspilsētas pašvaldības atsavināmā nekustamā īpašuma elektroniskas izsoles organizēšanas kārtību Nr. DIA-24-3-pra, kas apstiprināta ar Īpašuma departamenta 23.07.2024. rīkojumu Nr. DI-24-362-rs (turpmāk – Kārtība) un ar ko var iepazīties:
  - 18.1. elektronisko izsoļu vietnē <https://izsoles.ta.gov.lv> pie informācijas par Izsolāmo nekustamo īpašumu;
  - 18.2. Īpašuma departamenta mājaslapas <https://id.riga.lv> sadaļā „Pārdod/Izsludinātās izsoles” pie informācijas par Izsolāmo nekustamo īpašumu.

## III. Izsolāmā nekustamā īpašuma turpmākās izmantošanas nosacījumi

19. Izsolāmais nekustamais īpašums atbilstoši Rīgas domes 03.07.2024. lēmumam Nr. RD-24-3758-lē „Par Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma Austuves ielā 9B, Rīgā (kadastra Nr. 01000480163), atsavināšanu” tiek atsavināts ar šādiem turpmākās izmantošanas nosacījumiem:
  - 19.1. pirms būvniecības procesa uzsākšanas izstrādājams lokālpilnvarojums Izsolāmajam nekustamajam īpašumam un ar to saistītajiem Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamajiem īpašumiem, tostarp Austuves ielai. Lokālpilnvarojumā precizējamas vismaz prasības un risinājumi teritorijas inženiertehniskajai sagatavošanai un inženiertīklu apgādei, vietas gājēju un velosipēdu ceļiem un piekļuves nodrošināšanai pie ūdensmalām, noteiktas prasības publisko ārtelpu labiekārtojumam, tostarp vienota krastmalas labiekārtojuma izveidei, un prasības peldbūvēm, ja tādas tiks paredzētas, un precizēti apbūves noteikumi teritorijas atļautajai izmantošanai un apbūvei krastmalā, kā arī plānotās apbūves vizuālie risinājumi;
  - 19.2. pirms būvniecības Izsolāmajā nekustamajā īpašumā veicama piesārņojuma izpēte un sanācija;
  - 19.3. Izsolāmais nekustamais īpašums izmantojams dzīvojamo māju būvniecībai atbilstoši Izsolāmā nekustamā īpašuma atļautajai izmantošanai;
  - 19.4. atzīme par būvdarbu uzsākšanas Izsolāmajā nekustamajā īpašumā nosacījumu izpildi atbilstoši šo noteikumu 19.3. apakšpunktā noteiktajam jāsaņem Rīgas

- valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentā ne vēlāk kā piecu gadu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas;
- 19.5. Izsolāmajā nekustamajā īpašumā uzceltās dzīvojamās mājas jānodod ekspluatācijā piecu gadu laikā no šo noteikumu 19.4. apakšpunktā minētās atzīmes saņemšanas dienas;
- 19.6. saglabājama publiska piekļuve ūdensmalai, t. i., teritoriju aizliegts norobežot ar žogu, aizliegta būvju vai tamlīdzīgu iekārtu izvietošana, kas traucētu tauvas joslas brīvu izmantošanu Izsolāmajā nekustamajā īpašumā.
20. Vienlaikus ar īpašuma tiesību maiņas reģistrāciju zemesgrāmatā reģistrējama Rīgas valstspilsētas pašvaldības atpakaļpirkuma tiesība. Atpakaļpirkuma tiesība (par Izsolāmā nekustamā īpašuma tirgus cenu, bet ne vairāk kā par Izsolāmā nekustamā īpašuma pirkuma līgumā noteikto pirkuma maksu, neatlīdzinot pircējam ieguldījumu vērtību) var tikt izmantota, ja:
- 20.1. piecu gadu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentā netiek reģistrēta atzīme par būvdarbu uzsākšanas Izsolāmajā nekustamajā īpašumā nosacījumu izpildi;
- 20.2. piecu gadu laikā no šo noteikumu 20.1. apakšpunktā minētās atzīmes saņemšanas dienas netiek izpildīts šo noteikumu 19.5. apakšpunktā noteiktais.
21. Vienlaikus ar īpašuma tiesību maiņas reģistrāciju zemesgrāmatā reģistrējams aizliegums bez Rīgas valstspilsētas pašvaldības rakstiskas piekrišanas līdz šo noteikumu 20. punktā minētās Rīgas valstspilsētas pašvaldības atpakaļpirkuma tiesības dzēšanai zemesgrāmatā Izsolāmo nekustamo īpašumu sadalīt, atsavināt, ieķīlāt un jebkādā citā veidā apgrūtināt ar lietu tiesībām.

#### IV. Pirkuma līguma noslēgšanas kārtība

22. Izsolāmais nekustamais īpašums  **tiek pārdots ar tūlītēju samaksu**. Samaksa par Izsolāmo nekustamo īpašumu veicama divu nedēļu laikā no Izsoles noslēguma dienas, iemaksātā Nodrošinājuma summa tiek ieskaitīta pirkuma maksā.
23. Izsoles rezultātus apstiprina Īpašuma departaments.
24. Izsolāmā nekustamā īpašuma pirkuma līgumu (4. pielikums) Izsolāmā nekustamā īpašuma nosolītājs paraksta 30 dienu laikā pēc Izsoles rezultātu apstiprināšanas.

Pielikumā:

1. Zemes robežu plāna kopija (EDOC).
2. Situācijas plāna kopija (EDOC).
3. Apgrūtinājumu plāna kopija (EDOC).
4. Pirkuma līguma projekts.

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta Īpašuma atsavināšanas pārvaldes priekšniece

(elektroniskais paraksts) L.Plahotina

# LATVIJAS REPUBLIKA

# ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **0100 048 0161**

Adrese: Austuves iela 9B, Rīga

Plāns izgatavots pamatojoties uz Rīgas pilsētas būvvaldes 2019.gada 29.marta administratīvo aktu Nr. BV-19-4688-nd "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu un adreses Austuves iela 9, Rīga un Austuves iela 9A, Rīga piešķiršanu".

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 048 0130.

Robežas uzmērītas 2019.gada 30.aprīlī  
Plānā mērogs 1: 2000  
Zemes vienības platība 2.9806 ha



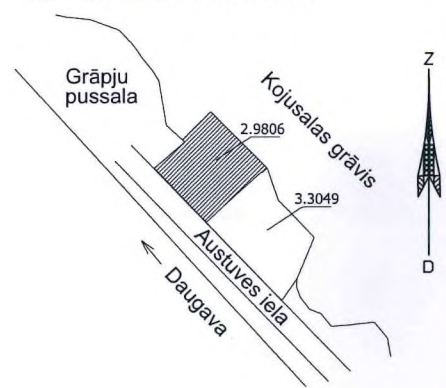
SIA "Ģeo&Dēzija" (reģ.Nr.40002031448, Akadēmijas laukums 1-1102, Rīga t.67213633) valdes locekle		Gija Guljane	30.04.2019.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem. Rīgas domes Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma pārvaldes Īpašuma reģistrācijas nodaļas zemes ierīkotāja-eksperete		Marta Puriņa	30.04.2019.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA

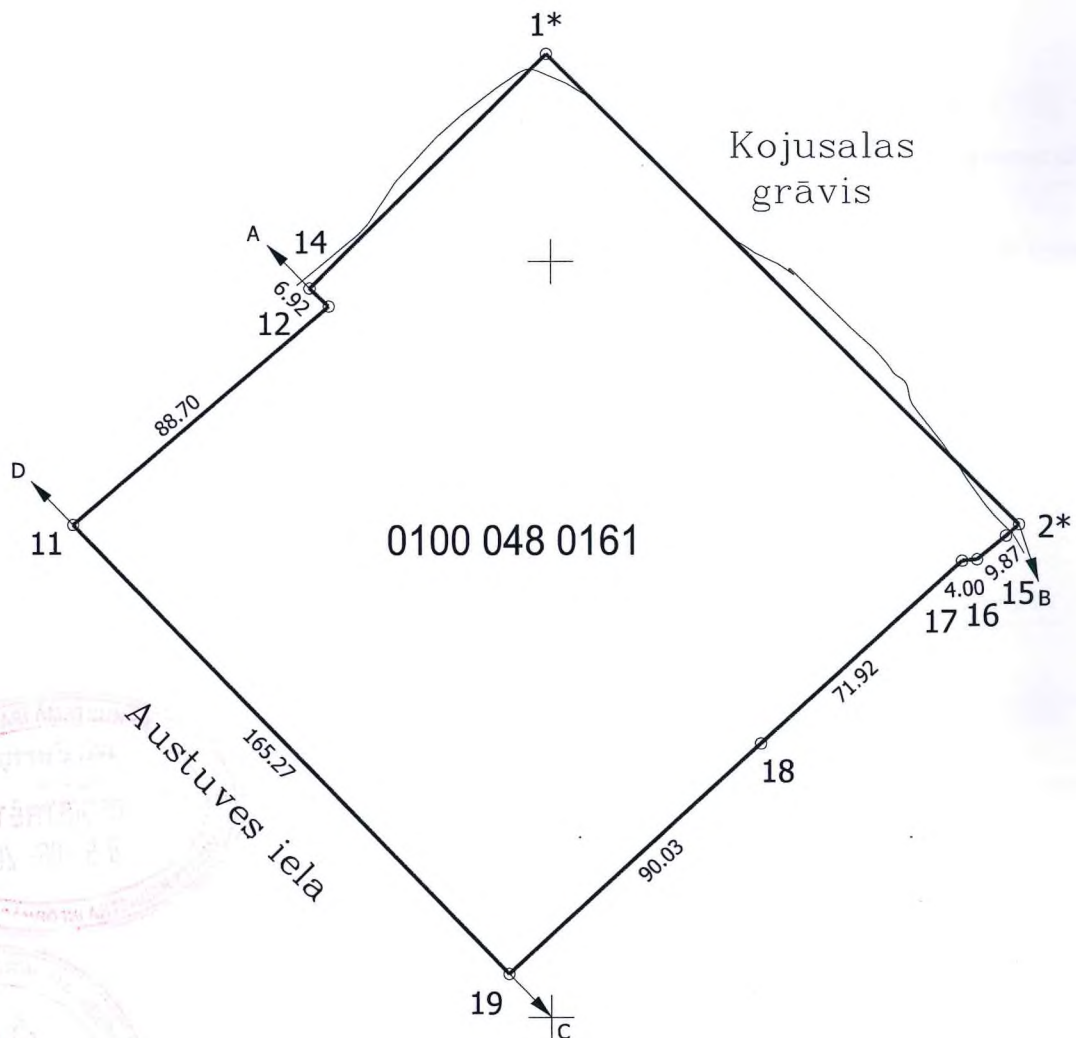
LKS-92 TM

Mēroga koeficients 0.999601

ZEMES VIENĪBAS  
IZVIETOJUMA SHĒMA



x=309200  
y=509000



Robežjošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 0100 048 2010  
no B līdz C: 0100 048 0162 - Austuves iela 9  
no C līdz D: 0100 048 2049  
no D līdz A: 0100 048 2024

Zemes vienības platība 2.9806 ha  
Plāna mērogs 1: 2000

Mērnieks Gija Guļāne (sertifikāta Nr.BB-117, derīgs no 09.12.2010. līdz 08.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Gija Guļāne

30.04.2019.

# LATVIJAS REPUBLIKA

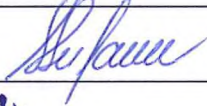
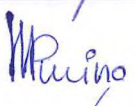
# SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **0100 048 0161**

Adrese: Austuves iela 9B, Rīga

Situācijas elementi uzmērīti 2019.gada 30.aprīlī  
Plāna mērogs 1: 2000  
Zemes vienības platība 2.9806 ha

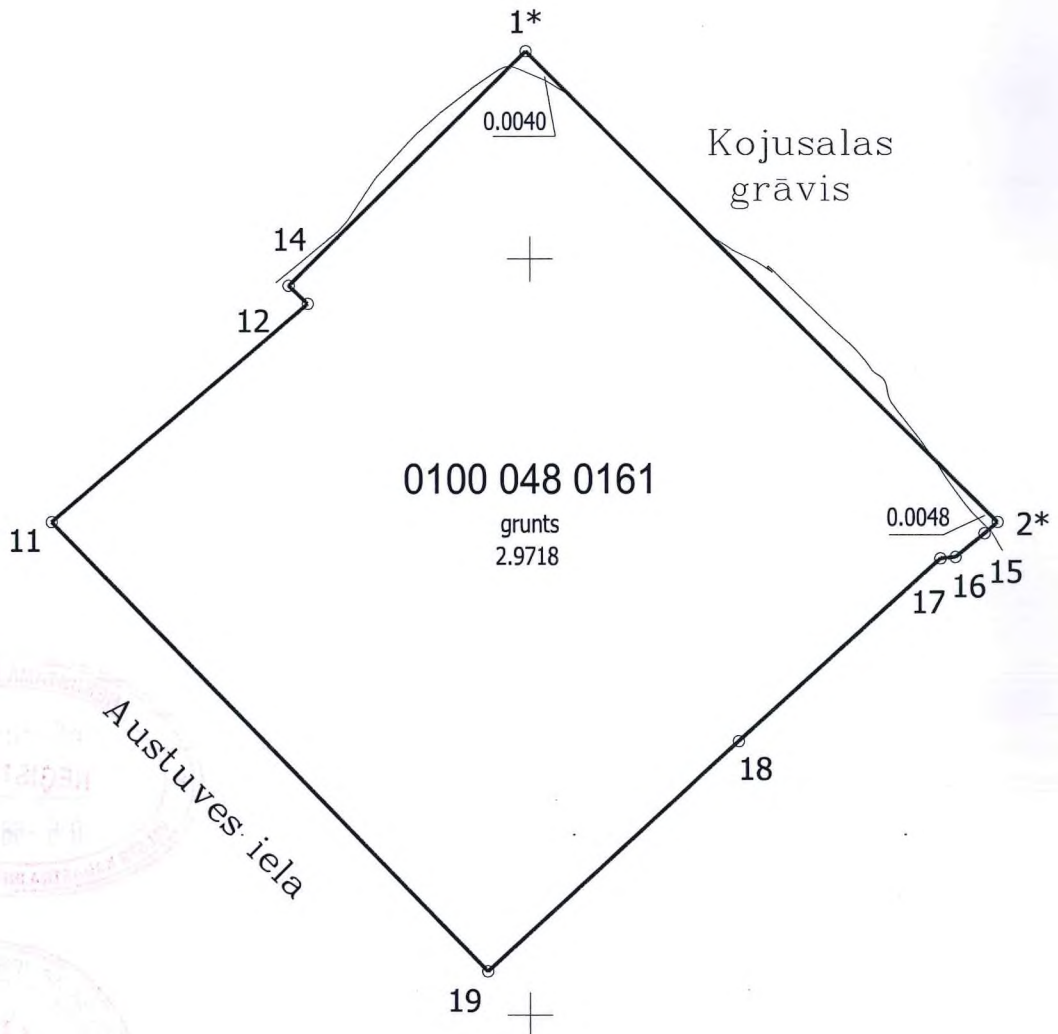


SIA "Ģeo&Dēzija" (reģ.Nr.40002031448, Akadēmijas laukums 1-1102, Rīga t.67213633) valdes locekle		Gija Guljane	30.04.2019.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem. Rīgas domes Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma pārvaldes Īpašuma reģistrācijas nodaļas zemes ierīkotāja-eksperte		Marta Puriņa	30.04.2019.

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzeņi	Pļavas	Ganības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
2.9806	—	—	—	—	—	—	—	0.0088	0.0088	—	—	—	2.9718	



x=309200  
y=509000



Plāna mērogs 1: 2000

Mērnieks Gija Guļāne (sertifikāta Nr.BB-117, derīgs no 09.12.2010. līdz 08.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Gija Guļāne

30.04.2019.



# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz trīs caurauklotām un aizzīmogatām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **0100 048 0161**

Adrese: Austuves iela 9B, Rīga

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311020106 dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija uz salām un pussalām 0.8578 ha
2.	7311020400 applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija 0.0946 ha
3.	7311020400 applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija 0.0366 ha
4.	7311050200 tauvas joslas teritorija gar upi 0.5437 ha



Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2019.gada 30.aprīlī

Plāna mērogs 1: 2000

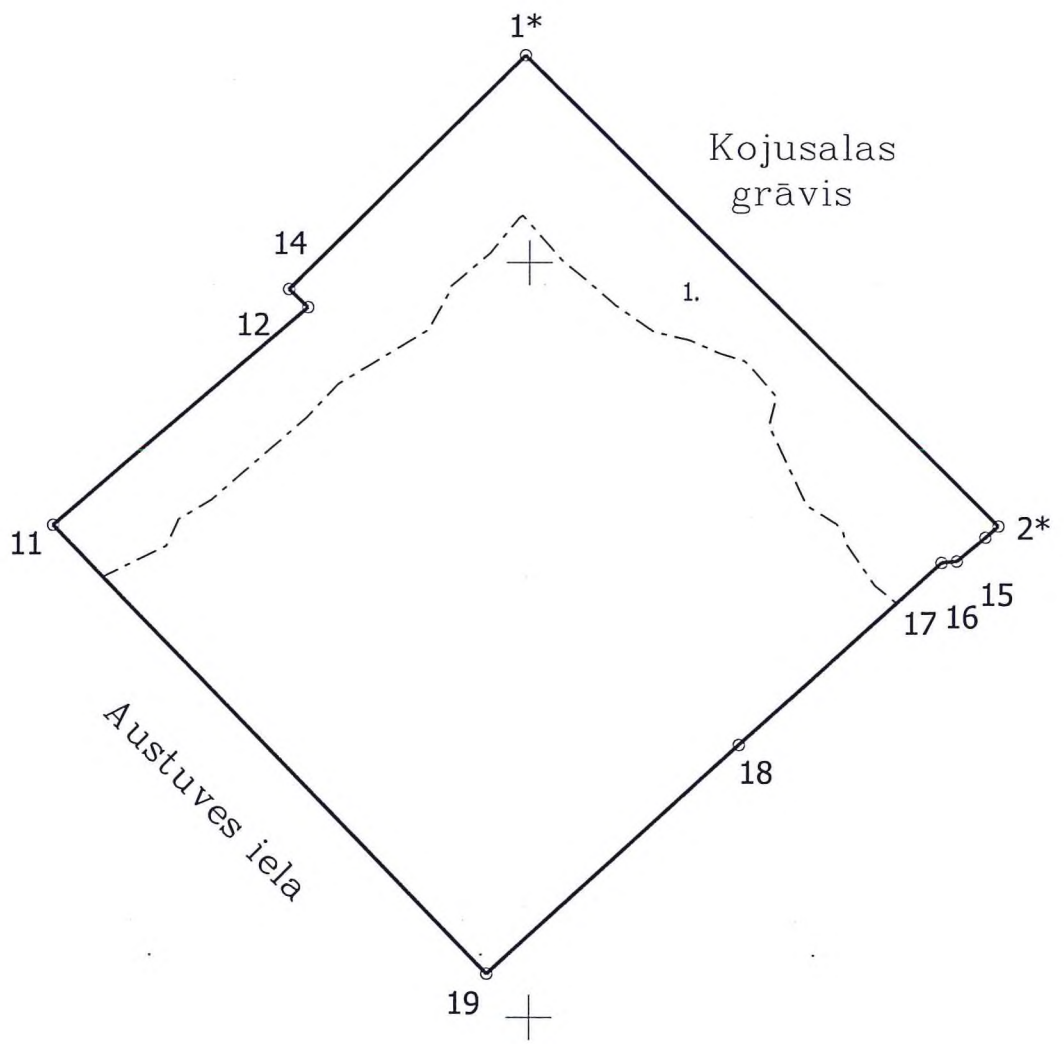
Zemes vienības platība 2.9806 ha

1. lapa no 3

Saskaņoja: Rīgas domes Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma pārvaldes Īpašuma reģistrācijas nodaļas zemes ierīkotāja-eksperte	paraksts	Marta Puriņa	10-05-2019
SIA "Geo&Dēzija" (reģ.Nr.40002031448, Akadēmijas laukums 1-1102, Rīga t.67213633) valdes locekle		Gija Guļāne	30.04.2019.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem. Rīgas domes Īpašuma departamenta Nekustamā īpašuma pārvaldes Īpašuma reģistrācijas nodaļas zemes ierīkotāja-eksperte		Marta Puriņa	30.04.2019.



x=309200  
y=509000



Plāna mērogs 1: 2000

2. lapa no 3

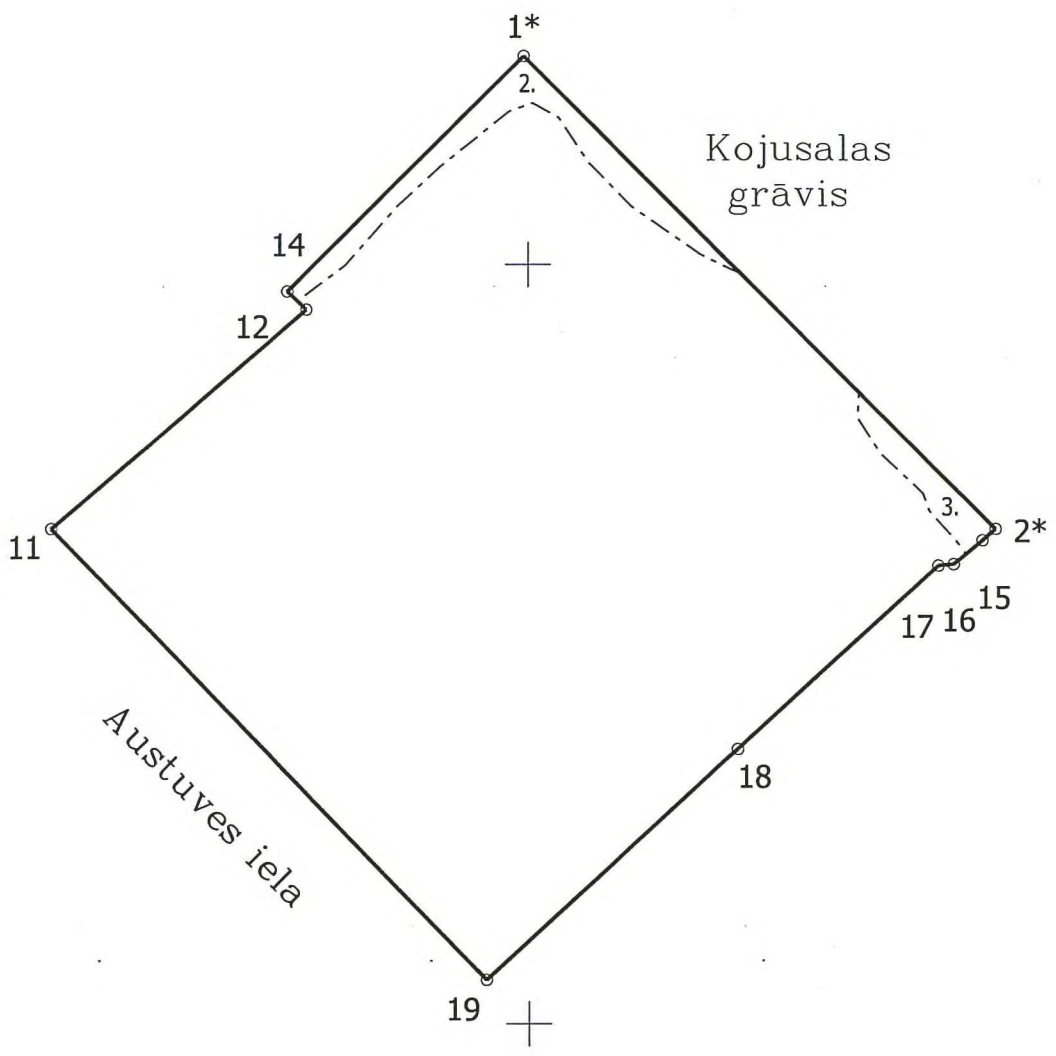
Mērnieks Gija Guļāne (sertifikāta Nr.BB-117, derīgs no 09.12.2010. līdz 08.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Gija Guļāne

30.04.2019.



x=309200  
y=509000



Plāna mērogs 1: 2000

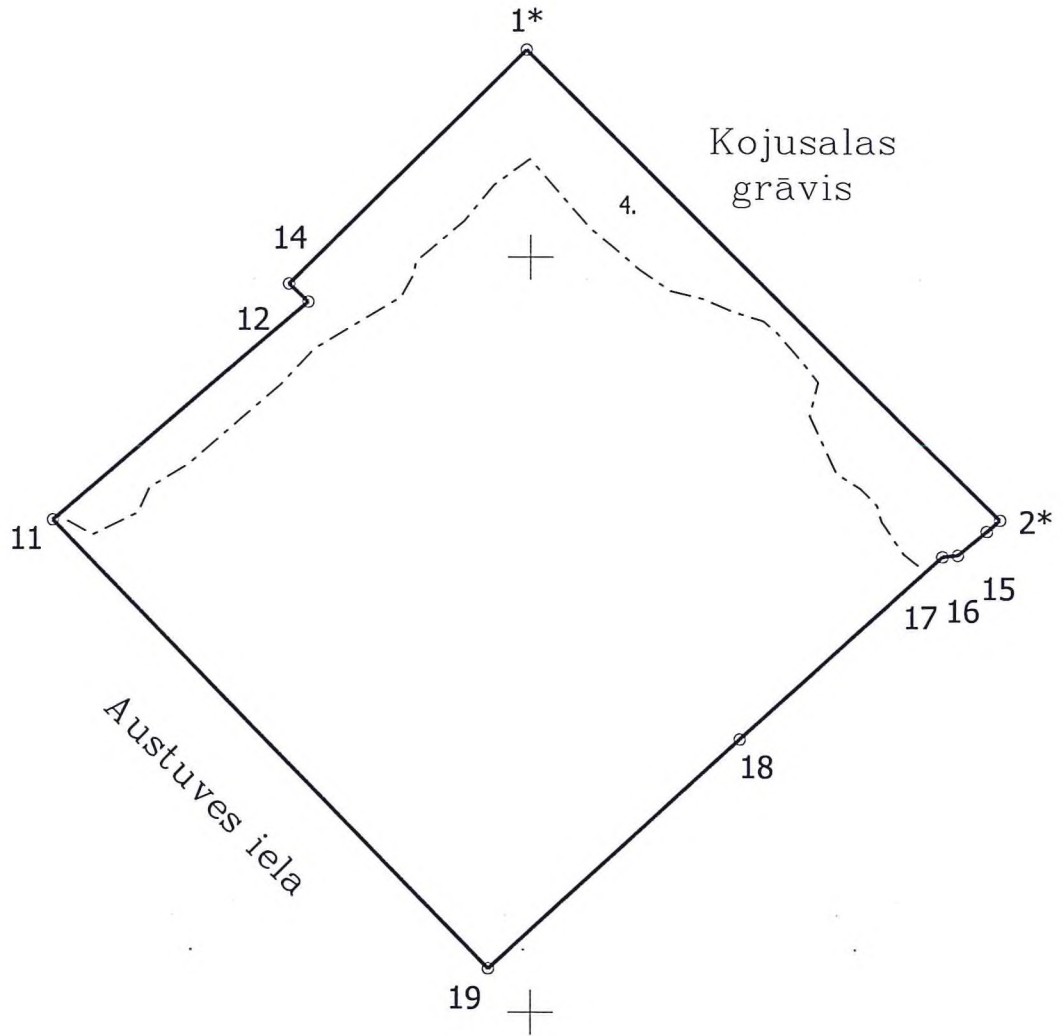
Mērnieks Gija Guļāne (sertifikāta Nr.BB-117, derīgs no 09.12.2010. līdz 08.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Gija Guļāne

30.04.2019.



x=309200  
y=509000



Plāna mērogs 1: 2000

3. lapa no 3

Mērnieks Gija Guļāne (sertifikāta Nr.BB-117, derīgs no 09.12.2010. līdz 08.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Gija Guļāne

30.04.2019.



**Caurāktas  
un  
sanumurētas**

**3**

**lapas**

*Gej*  
**(G. Guļāne)**

*30.04.2019.*

**RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS**  
**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA**  
**AUSTUVES IELĀ 9B, RĪGĀ**  
**(KADASTRA NR. 0100 048 0163),**

**PIRKUMA LĪGUMS Nr. RD-\_\_\_ - \_\_\_\_\_ -li**

Rīgā,

20\_\_gada \_\_.\_\_\_\_\_.

**Rīgas valstspilsētas pašvaldība**, reģistrācijas Nr. 90011524360 (turpmāk – Pārdevējs), kuru, pamatojoties uz Rīgas domes 30.08.2023. saistošajiem noteikumiem Nr. RD-23-235-sn „Rīgas valstspilsētas pašvaldības nolikums” un Rīgas valstspilsētas pašvaldības 22.12.2023. pilnvaru Nr. RD-23-137-pv, pārstāv Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta direktors Vladimirs Ozoliņš, no vienas puses, un

\_\_\_\_\_ (nosaukums), reģistrācijas Nr. \_\_\_\_\_ (turpmāk – Pircējs), kuru, pamatojoties uz \_\_\_\_\_, pārstāv \_\_\_\_\_ (amats, vārds, uzvārds), no otras puses  
vai

\_\_\_\_\_ (vārds, uzvārds), personas kods \_\_\_\_\_ (turpmāk – Pircējs), no otras puses  
vai

\_\_\_\_\_ (vārds, uzvārds), personas kods \_\_\_\_\_ (turpmāk – Pircējs), kuru, pamatojoties uz pilnvaru, kas \_\_.\_\_.\_\_. izdota pie zvērināta notāra \_\_\_\_\_ (vārds, uzvārds), pārstāv \_\_\_\_\_ (vārds, uzvārds), personas kods \_\_\_\_\_, no otras puses

(turpmāk kopā – Puses),

pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu un ņemot vērā Rīgas domes 03.07.2024. lēmumu Nr. RD-24-3758-lē „Par Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma Austuves ielā 9B, Rīgā (kadastra Nr. 01000480163), atsavināšanu”, Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma Austuves ielā 9B, Rīgā (kadastra Nr. 0100 048 0163), izsoles noteikumus, kas apstiprināti ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta \_\_.\_\_.2024. rīkojumu Nr. DI-24-\_\_-rs, un Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma Austuves ielā 9B, Rīgā (kadastra Nr. 0100 048 0163), izsoles rezultātus, kas apstiprināti ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta \_\_.\_\_.20\_\_ rīkojumu Nr. DI-\_\_-\_\_-rs,

noslēdz šādu Pusēm un to tiesību un saistību pārņēmējiem saistošu pirkuma līgumu (turpmāk – Līgums).

### 1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

- 1.1. Pārdevējs pārdod un Pircējs pērk nekustamo īpašumu Austuves ielā 9B, Rīgā (kadastra Nr. 0100 048 0163), kas sastāv no neapbūvētas zemes vienības (kadastra apzīmējums 0100 048 0161) 29 806 m<sup>2</sup> platībā (turpmāk – Īpašums).
- 1.2. Pārdevēja īpašuma tiesības uz Īpašumu ir nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000590704.
- 1.3. Atbilstoši ar Rīgas domes 15.12.2021. saistošajiem noteikumiem Nr. 103 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi” (turpmāk – Saistošie noteikumi) apstiprinātās Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei “Funkcionālais zonējums” Īpašums atrodas daļēji:
  - 1.3.1. jauktas centra apbūves teritorijā (JC1) (~21 498 m<sup>2</sup>);
  - 1.3.2. dabas un apstādījumu teritorijā (DA2) (~8247 m<sup>2</sup>), kur jānodrošina publiska pieejamība;

- 1.3.3. ūdeņu teritorijā (Ū1) (~61 m<sup>2</sup>), kur jānodrošina publiska pieejamība.
- 1.4. Pārdevējs apliecinā, ka Īpašums (vai tā daļa) nav nevienam citam atsavināts, iekļāts, tam nav uzlikts atsavināšanas aizliegums.
- 1.5. Pircējs pirms Līguma parakstīšanas ir iepazinies ar Īpašuma zemes robežu plānu, situācijas plānu un apgrūtinājumu plānu, Īpašuma faktisko stāvokli un apņemas neizvirzīt pret Pārdevēju šajā sakarā nekādas pretenzijas. Pārdevējs neuzņemas atbildību par viņam nezināmiem Īpašuma apslēptiem trūkumiem un par Īpašuma dabiskajām īpašībām, kā arī par tādiem trūkumiem, kas Pircējam pašam ir zināmi vai vismaz nevarētu palikt viņam apslēpti, piegriežot visparastāko uzmanību un nepielietojot speciālas zināšanas.

## 2. PIRKUMA MAKSA UN TĀS SAMAKSAS KĀRTĪBA

- 2.1. Īpašuma pirkuma maksa ir \_\_\_\_\_ EUR (\_\_\_\_\_ eiro).
- 2.2. Pircējs ir samaksājis Pārdevējam Līguma 2.1. punktā norādīto Īpašuma pirkuma maksu līdz Līguma parakstīšanai, un Puses apņemas šajā sakarā turpmāk neizvirzīt viena pret otru nekādas pretenzijas.

## 3. PIRCĒJA UN PĀRDEVĒJA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

- 3.1. Pircējs iegūst valdījuma un lietošanas tiesības uz Īpašumu Līguma spēkā stāšanās dienā. Īpašuma tiesības uz Īpašumu Pircējam pāriet to nostiprinājuma brīdī zemesgrāmatā. Nostiprinājuma lūgumu īpašuma tiesību reģistrēšanai zemesgrāmatā Pārdevējs izsniedz Pircējam divu nedēļu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas.
- 3.2. Visu risku par zaudējumiem, kas saistībā ar Īpašumu var rasties trešajām personām, kā arī visus riskus par Īpašuma bojāšanos no Līguma spēkā stāšanās dienas un turpmāk nes Pircējs.
- 3.3. Pircējs ņem vērā, ka:
- 3.3.1. atbilstoši ar Saistošajiem noteikumiem apstiprinātās Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei "Galvenās aizsargjoslas un citi teritorijas izmantošanas aprobežojumi" Īpašums atrodas:
- 3.3.1.1. daļēji virszemes ūdensobjekta aizsargjoslā, kur jāievēro ar Saistošajiem noteikumiem apstiprināto Rīgas teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk – TIAN) 167. punkta prasības. Atbilstoši TIAN 148. punkta prasībām virszemes ūdensobjektus visā teritorijā saglabā kā vērtīgus vides elementus;
- 3.3.1.2. daļēji teritorijā ar applūšanas varbūtību reizi 10 gadus, kur jāievēro TIAN 153., 154. un 161. punkta prasības;
- 3.3.1.3. visā platībā aizsargjoslā ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai – aeronavigācijas iekārtu darbības tālās ietekmes zonā, kur jāievēro TIAN 168.4. apakšpunkta prasības;
- 3.3.2. saskaņā ar TIAN 9. pielikumu "Pieejamas ūdensmalas" Īpašumā ir jāzaglabā publiska piekļuve ūdensmalai;
- 3.3.3. saskaņā ar TIAN 16. pielikumu "Meliorācijas attīstības plāns" Īpašums atrodas nosusināmā teritorijā (teritorija ar gruntsūdeņu līmeni 0–1 m no zemes virsmas), kur jāievēro TIAN 155. punkta prasības;
- 3.3.4. Īpašums daļēji atrodas tauvas joslas teritorijā gar upi, tādējādi tas izmantojams, ievērojot Zvejniecības likumā un Aizsargjoslu likumā noteiktās prasības;
- 3.3.5. Īpašums ir iekļauts VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs" uzturētajā Piesārņotu un potenciāli piesārņoto vietu reģistrā (reģistrācijas Nr. 01934/3766), tāpēc atbilstoši TIAN 3.5.1. sadaļai pirms Īpašuma apbūves jāveic piesārņojuma izpēte un sanācija;

- 3.3.6. Īpašuma platību, kas atbilstoši ar Saistošajiem noteikumiem apstiprinātās Rīgas teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartei "Funkcionālais zonējums" ietilpst dabas un apstādījumu teritorijā, jāsauglabā šim mērķim. Atbilstoši TIAN 4.9.2. sadaļai šī teritorija ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u. tml. funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās;
  - 3.3.7. Īpašums atrodas Kojusalas grāvja un Daugavas aizsargjoslā (ne mazāk par 10 m), kur jāievēro izmantošanas aprobežojumi, kādi noteikti Aizsargjoslu likuma 35. un 37. pantā;
  - 3.3.8. saskaņā ar Ūdens teritoriju un krastmalu tematisko plānojumu, kas apstiprināts ar Rīgas domes 15.12.2017. lēmumu Nr. 657, Īpašums atrodas teritorijā, kur nepieciešama obligātā lokālplānojuma izstrāde, lai noteiktu sauszemes teritorijas ap Kojusalas grāvi un tā ūdeņu teritorijas kopējo attīstību, citstarp risinot vienotu krastmalas labiekārtojumu un izmantošanu, veidojot promenādi gar Daugavu un tās sasaisti ar Zvirgzdu pussalā attīstāmo projektu "Krasta city";
  - 3.3.9. atbilstoši Ainavu tematiskajam plānojumam, kas apstiprināts ar Rīgas domes 15.12.2017. lēmumu Nr. 659, Īpašums ietilpst krastmalu (upju un ezeru) teritorijā, kur ainavu attīstības prioritāte ir pilsētas vizuālā tēla (pilsēta pie ūdeņiem) akcentēšana un bioloģiskās daudzveidības saglabāšana, vienlaikus nodrošinot pilsētas iedzīvotājus ar daudzveidīgām atpūtas iespējām. Starp krastmalu teritoriju plānošanas uzdevumiem iekļauta rekomendācija ūdensmalās paredzēt zemāku apbūvi nekā teritorijās, kas tieši nerobežojas ar ūdensmalām. Vienlaikus saskaņā ar Rīgas telpiskās struktūras shēmu, kas iekļauta Ainavu tematiskā plānojuma 3. pielikumā, Īpašums atrodas transformējamā teritorijā – neapbūvētā vai pārbūvējamā teritorijā, kam nosakāms piemērotākais apbūves struktūras tips lokālplānojuma vai detālplānojuma izstrādes ietvaros, ņemot vērā kopējo pilsētas kompozīciju, telpisko struktūru un plānoto attīstības virzienu.
  - 3.3.10. nekustamā īpašuma nodoklis jāmaksā ar nākamo mēnesi pēc Līguma spēkā stāšanās dienas un Pircējs pats ir atbildīgs par nekustamā īpašuma nodokļa pilnīgu nomaksāšanu noteiktajā laikā un kārtībā.
- 3.4. Pircējs apņemas:
- 3.4.1. viena mēneša laikā no nostiprinājuma lūguma saņemšanas dienas iesniegt dokumentus zemesgrāmatu nodaļā, lai, sedzot visus ar to saistītos izdevumus, vienlaikus:
    - 3.4.1.1. veiktu īpašuma tiesību uz Īpašumu nostiprināšanu zemesgrāmatā uz sava vārda;
    - 3.4.1.2. nostiprinātu Līguma 3.5. punktā minētās Pārdevēja atpakaļpirkuma tiesības;
    - 3.4.1.3. reģistrētu aizliegumu bez Pārdevēja rakstiskas piekrišanas līdz Līguma 3.5. punktā minētās Pārdevēja atpakaļpirkuma tiesības dzēšanai zemesgrāmatā Īpašumu sadalīt, atsavināt, iekļāt un jebkādā citā veidā apgrūtināt ar lietu tiesībām;
  - 3.4.2. pirms būvniecības procesa uzsākšanas izstrādāt lokālplānojumu Īpašumam un ar to saistītajiem Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamajiem īpašumiem, tostarp Austuves ielai. Lokālplānojumā precizējamas vismaz prasības un risinājumi teritorijas inženiertehnikajai sagatavošanai un inženiertīklu apgādei, vietas gājēju un velosipēdu ceļiem un piekļuves nodrošināšanai pie ūdensmalām, noteiktas prasības publisko ārtelpu labiekārtojumam, tostarp vienota krastmalas labiekārtojuma izveidei, un prasības peldbūvēm, ja tādas tiks paredzētas, un precizēti apbūves noteikumi teritorijas atļautajai izmantošanai un apbūvei krastmalā, kā arī plānotās apbūves vizuālie risinājumi;



- 3.4.3. pirms būvniecības Īpašumā veikt piesārņojuma izpēti un sanāciju;
- 3.4.4. Īpašumu izmantot dzīvojamo māju būvniecībai atbilstoši Īpašuma atļautajai izmantošanai;
- 3.4.5. atzīmi par būvdarbu uzsākšanas Īpašumā nosacījumu izpildi atbilstoši Līguma 3.4.4. apakšpunktā noteiktajam saņemt Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentā ne vēlāk kā piecu gadu laikā no Līguma noslēgšanas dienas;
- 3.4.6. Īpašumā uzceltās dzīvojamās mājas nodot ekspluatācijā piecu gadu laikā no Līguma 3.4.5. apakšpunktā minētās atzīmes saņemšanas dienas;
- 3.4.7. viena mēneša laikā pēc Īpašumā uzcelto dzīvojamo māju nodošanas ekspluatācijā iesniegt Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamentam aktus par būvobjekta pieņemšanu ekspluatācijā;
- 3.4.8. saglabāt publisku piekļuvi ūdensmalai, t. i., teritoriju aizliegts norobežot ar žogu, aizliegta būvju vai tamlīdzīgu iekārtu izvietošana, kas traucētu tauvas joslas brīvu izmantošanu Īpašumā;
- 3.4.9. ievērot Īpašuma apgrūtinājumus.
- 3.5. Pārdevējam ir atpakaļpirkuma tiesība (par Īpašuma tirgus cenu, bet ne vairāk kā par Līgumā noteikto Īpašuma pirkuma maksu, neatlīdzinot Pircējam ieguldījumu vērtību), kas var tikt izmantota, ja:
  - 3.5.1. piecu gadu laikā no Līguma noslēgšanas dienas Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentā netiek reģistrēta atzīme par būvdarbu uzsākšanas Īpašumā nosacījumu izpildi;
  - 3.5.2. piecu gadu laikā no Līguma 3.4.5. apakšpunktā minētās atzīmes saņemšanas dienas netiek izpildīts Līguma 3.4.6. apakšpunktā noteiktais.
- 3.6. Pārdevējam līdz Īpašumā uzcelto dzīvojamo māju nodošanai ekspluatācijā ir tiesības pieprasīt un saņemt dokumentus un apsekot Īpašumu tādā apjomā, lai pārliecinātos, vai tas tiek izmantots atbilstoši Līgumā noteiktajam. Ja Pircējs Pārdevēja noteiktajā termiņā neiesniedz pieprasītos dokumentus, ir uzskatāms, ka Pircējs nav nodrošinājis Līgumā noteikto pienākumu izpildi.

#### 4. LĪGUMA SPĒKĀ STĀŠANĀS

Līgums stājas spēkā dienā, kad tas reģistrēts Rīgas valstspilsētas pašvaldībā. *(Ja Līgumu paraksta papīra formā)*  
vai

Līgums stājas spēkā dienā, kad to parakstījušas Puses. *(Ja Līgumu paraksta ar elektronisko parakstu)*

#### 5. NOBEIGUMA NOTEIKUMI

- 5.1. Līgumā ietvertie nodaļu nosaukumi tiek lietoti vienīgi atsauksmju ērtībai un nevar tikt izmantoti atsevišķu Līguma noteikumu interpretācijai.
- 5.2. Strīdus, ko nav izdevies izšķirt Pusēm savstarpēji vienojoties sarunu ceļā, izskata Latvijas Republikas tiesā, piemērojot Latvijas Republikas normatīvos aktus.
- 5.3. Līgums sagatavots latviešu valodā uz \_\_\_\_ lapām un parakstīts piecos eksemplāros, kuriem ir vienāds juridisks spēks. Trīs eksemplāri paliek Pārdevējam, divi eksemplāri tiek nodoti Pircējam, no kuriem viens paredzēts iesniegšanai Rīgas pilsētas tiesā (zemesgrāmatai). *(Ja Līgumu paraksta papīra formā)*  
vai
- 5.3. Līgums sagatavots latviešu valodā un parakstīts ar drošu elektronisko parakstu. *(Ja Līgumu paraksta ar elektronisko parakstu)*

## 6. LĪGUMA PUŠU REKVIZĪTI UN KONTAKTINFORMĀCIJA

- 6.1. Pārdevējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība,  
reģistrācijas Nr. 90011524360,  
adrese: Rātslaukums 1, Rīga, LV-1539,  
kontakttinformācija:  
Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamentā; tālrunis 67105213, e-pasts:  
dia@riga.lv;  
Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļu un vides departamentā; tālrunis 67474700,  
e-pasts: dmv@riga.lv.  
Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamentā; tālrunis 67105800,  
e-pasts: pad@riga.lv.
- 6.2. Pircējs: \_\_\_\_\_,  
reģistrācijas Nr./personas kods \_\_\_\_\_,  
adrese: \_\_\_\_\_,  
kontakttinformācija: tālrunis \_\_\_\_\_, e-pasts: \_\_\_\_\_.

Pušu paraksti:

PĀRDEVĒJS:

PIRCĒJS:

\_\_\_\_\_

Rīgas valstspilsētas pašvaldības  
Īpašuma departamenta direktors  
Vladimirs Ozoliņš

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_\_\_.

Par līguma izpildes organizēšanu un kontroli atbildīgi atbilstoši savai kompetencei Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments, Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļu un vides departaments un Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments.