**Informatīvais ziņojums**

**“Par tiesvedības procesa izbeigšanu par izpirkuma tiesību izmantošanu”**

Ar Ministru kabineta 2013.gada 29.oktobra sēdes protokollēmumu (Prot.Nr.56, 142.§) (turpmāk – Protokollēmums) pieņemts zināšanai Finanšu ministrijas Informatīvais ziņojums „Par izpirkuma tiesību izmantošanu” un uzdots Finanšu ministrijai, izmantojot izpirkuma tiesības, izpirkt 109186/215330 domājamās daļas no nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4001 504 0001) – biroju ēkas (būves kadastra apzīmējums 4001 004 0177 001) – Dārza ielā 14A, Bauskā, Bauskas novadā un 109186/215330 domājamās daļas no nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4001 004 0177) – zemes vienības 0,4178 ha platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 4001 004 0177) – Dārza ielā 14B, Bauskā, Bauskas novadā (turpmāk kopā saukti – Nekustamais īpašums), kas nepieciešami Latvijas Republikas Valsts ieņēmumu dienestam (turpmāk – Valsts ieņēmumu dienests vai VID) klientu apkalpošanas centra darbības nodrošināšanai.

Saskaņā ar Protokollēmuma 3.punktu nolemts pilnvarot valsts akciju sabiedrību "Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk – VNĪ) pēc tam, kad stājies spēkā likums "Par valsts budžetu 2014.gadam":

1. ārpustiesas kārtībā piedāvāt SIA “Baltic Finanz-Invest” (vienotais reģistrācijas Nr.40003544459) izpirkuma summu, kuru veido pirkuma maksa un atlīdzība par Civillikuma 1388.pantā noteiktajiem izdevumiem, ja nepieciešams, slēdzot attiecīgu līgumu;

2. izdevumus, kas saistīti ar Protokollēmuma 2.punktā minēto nekustamo īpašumu izpirkšanu (tai skaitā pirkuma maksu 65 000 latu (92 487 *euro*) apmērā un atlīdzību par izdevumiem 3 503 latu (4 984 *euro*) apmērā), segt no saņemtajiem līdzekļiem, kas paredzēti likuma "Par valsts budžetu 2014.gadam" budžeta programmas 41.00.00 "Maksājumu nodrošināšana citām valsts iestādēm un personām" apakšprogrammā 41.13.00 "Finansējums valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īstenotajiem projektiem un pasākumiem".

Protokollēmuma 4.1.apakšpunkts noteic Finanšu ministrijai, ja nepieciešams, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā iesniegt attiecīgus pieteikumus un prasības pieteikumus tiesā Protokollēmuma 2.punktā minēto Nekustamo īpašumu izpirkuma tiesību īstenošanai. Saskaņā ar Protokollēmuma 4.2.apakšpunktu Finanšu ministrijai uzdots Nekustamo īpašumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ierakstīt zemesgrāmatā uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā.

1. **Situācijas raksturojums**
	1. Vēsturiskā situācija

Izpildot Protokollēmumā doto uzdevumu, Finanšu ministrija ar 2014.gada 21.janvāra vēstuli Nr.38-7-1/987 „Par izpirkuma tiesību izmantošanu” informējusi SIA „Baltic Finanz-Invest”, ka vēlas izmantot Civillikuma 1073.panta pirmajā daļā un 1381.pantā paredzētās izpirkuma tiesības un iegūt īpašumā Nekustamo īpašumu, apliecinājusi, ka saskaņā ar Civillikuma 1388.pantu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību tiks atmaksāta pirkuma maksa 92 486,67 *euro* (65 000 lati), visi līdz tam Nekustamajam īpašumam izdarītie nepieciešami un derīgie izdevumi, izmaksas, kas radušās nekustamo īpašumu atsavinot un samaksātās nodevas, kā arī ierosinājusi slēgt Nekustamā īpašuma izpirkuma līgumu un lūgusi iesniegt pamatojošos dokumentus, kas apliecina Civillikuma 1388.pantā noteikto izdevumu rašanos.

2014.gada 29.janvārī Finanšu ministrijā saņemta SIA „Baltic Finanz-Invest” vēstule, kurā norādīts, ka Nekustamā īpašuma izpirkuma gadījumā Finanšu ministrijai papildus pirkuma maksai 92 486,67 *euro* apmērā un ar pirkuma līgumu saistītajām nodevām, būtu atlīdzināmi arī SIA „Baltic Finanz-Invest” Nekustamajā īpašumā veiktie nepieciešamie un derīgie ieguldījumi aptuveni 60 000 *euro* apmēra, ņemot vērā, ka SIA „Baltic Finanz-Invest” Nekustamajā īpašumā no īpašuma pieņemšanas 2013.gada 16.septembrī līdz Finanšu ministrijas 2014.gada 21.janvāra paziņojuma saņemšanai veikusi dažādus uzlabojumus un remonta darbus. SIA „Baltic Finanz-Invest” vēstulē arī norādījusi, ka tās aktīvu darbību rezultātā, piesaistot nomniekus un tādējādi palielinot kopējos ienākumus no nomas maksām, Nekustamā īpašuma ekonomiskā vērtība kopš 2013.gada 9.jūlija ir būtiski palielinājusies, līdz ar to Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir ievērojami augstākā un sasniedz aptuveni 250 000 *euro.* Papildus SIA „Baltic Finanz- Invest” darījusi zināmu, ka ir noslēgusi aizdevuma līgumu ar AS „SEB Banka” par apjomīga kredīta izsniegšanu un 15 hipotēkas līgumiem, ar kuriem par labu šai kredītiestādei tiek ieķīlāti SIA „Baltic Finanz-Invest” piederošie īpašumi, tai skaitā Nekustamais īpašums. SIA „Baltic Finanz-Invest” norādījusi, ka, ņemot vērā Finanšu ministrijas 2014.gada 21.janvāra paziņojumu par izpirkuma tiesību izmantošanu, tā neveiks hipotēkas līguma reģistrāciju zemesgrāmatā, tomēr šāda rīcība ievērojami apgrūtina tās plānoto saimniecisko darbību.

Ar 2014.gada 6.marta vēstuli Nr.4/95/13 SIA „Baltic Finanz-Invest” iesniegusi Finanšu ministrijai samaksu apliecinošos dokumentus par Nekustamajā īpašumā veiktajiem ieguldījumiem, kopsummā par 173980,05 *euro*. Ar 2014.gada 11.aprīļa vēstuli sniegta papildus informācija, norādot, ka SIA „Baltic Finanz- Invest” rīcībā nav izpilddokumentācijas par būvniecības darbiem, jo Nekustamajā īpašumā būvniecības, renovācijas vai rekonstrukcijas darbi netika veikti, SIA „Baltic Finanz- Invest” ar saviem spēkiem veikusi telpu apdares remontu un labiekārtošanu, līdz ar to tās rīcībā nav būvprojekta, būvatļaujas un renovācijas kartes.

VNĪ speciālisti konstatēja, ka SIA „Baltic Finanz-Invest” 2013.gada pārskatā remontdarbos ir aprēķinājusi 48947,75 *euro*, kas sastāv no 45174,84 *euro* būvdarbiem un darba algai 3772,92 *euro*. 2014.gada 24.aprīlī VNĪ speciālisti apsekoja Nekustamo īpašumu un konstatēja, ka remontdarbi veikti ēkas 1.stāvā 450 m2 apjomā, tika konstatētas patvaļīgas būvniecības pazīmes. SIA „Baltic Finanz-Invest” iesniegtajos dokumentos iesniegti rēķini par būvprojektēšanu, kaut arī būvprojekts, kā SIA „Baltic Finanz -Invest” iepriekš minējusi, netika izstrādāts un saskaņots, par šiem darbiem nav sastādīts pieņemšanas – nodošanas akts. Tā kā Nekustamajā īpašumā konstatētas patvaļīgas būvniecības pazīmes, VNĪ nevarēja tos identificēt kā nepieciešamos un derīgos izdevumus. VNĪ speciālisti uzskatīja, ka Nekustamā īpašuma uzturēšana labā pārvaldībā bija jāsedz ar nomas maksas ieņēmumiem un, ka dubulta ienākumu gūšana nebūtu taisnīga, to apliecinājuši arī iesniegtie nomas līgumi, kas paredz, ka nomnieks sedz iznomātājam nomas maksu, apsaimniekošanas izdevumus un komunālo pakalpojumu maksājumus. VNĪ konstatējusi, ka apjomīgajā dokumentu klāstā ir pievienoti gan vairāki rēķini par māklera pakalpojumiem, gan čeki par degvielas pirkumiem, kuri veikti Dundagā, gan maksājumu uzdevumi vācu valodā, bez tulkojuma latviešu valodā u.c.

Ņemot vērā minēto, Finanšu ministrija 2014.gada 10.jūnijā nosūtīja SIA „Baltic Finanz -Invest” vēstuli Nr.12-38/3222, informējot, ka tai nav tiesiska pamata atzīt SIA „Baltic Finanz- Invest” remontdarbu un uzturēšanas izdevumus, kas ieguldīti Nekustamajā īpašumā. Finanšu ministrija norādīja, ka bez pirkuma maksas 92486,67 *euro* (65000 lati), SIA „Baltic Finanz- Invest” varētu tikt atmaksāti izdevumi par nekustamā īpašuma formēšanu un valsts nodevu samaksu, ja tiks iesniegti maksājumu uzdevumi par kopējo summu 4131,04 *euro* (2903,31 lati).

Ar 2014.gada 20.jūnija atbildes vēstuli SIA „Baltic Finanz-Invest” informējusi Finanšu ministriju, ka nepiekrīt Finanšu ministrijas izteiktajam piedāvājumam.

Ar 2014.gada 4.jūlija prasības pieteikumu Nr.38-7-1/10186, Finanšu ministrija Zemgales apgabaltiesā cēlusi prasību pret SIA „Baltic Finanz-Invest”, lūdzot tiesu:

1. Nodrošināt prasību un ierakstīt atsavināšanas un apgrūtināšanas ar lietu tiesībām aizlieguma atzīmi zemesgrāmatā uz 109186/215330 domājamām daļām no Nekustamā īpašuma, kas reģistrēts uz SIA „Baltic Finanz-Invest” vārda.
2. Atzīt Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā īpašuma tiesības uz izpirkuma tiesību pamata uz 109186/215330 domājamām daļām no Nekustamā īpašuma.
3. Dzēst SIA „Baltic Finanz-Invest” nostiprinātās īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz 109186/215330 domājamām daļām no Nekustamā īpašuma.
4. Piedzīt no SIA „Baltic Finanz-Invest” visus tiesāšanās izdevumus.

Saskaņā ar Finanšu ministrijas un VNĪ 2013.gada 18.septembra Vienošanos par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un savstarpējo sadarbību valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas izstrādē un īstenošanā Nr.7-1-13-40/1619, pamatojoties uz Finanšu ministrijas VNĪ valdei 2013.gada 2.oktobrī izsniegto pilnvaru Nr.12-32/37, prasības pieteikumu Finanšu ministrijas vārdā iesniedza VNĪ.

Ņemot vērā to, ka SIA „Baltic Finanz-Invest” nebija iesniegusi pamatojošos dokumentus par samaksātajām nodevām, kā arī nebija iesniegusi dokumentus, kas apliecina būvniecības darbu likumību, tiesas depozītā pirms prasības celšanas tiesā tika iemaksāta tikai pirkuma maksa 92486,67 *euro* apmērā, kā arī samaksāta valsts nodeva 2689,18 *euro* apmērā un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 10,96 *euro*, kopā tiesāšanās izdevumi – 2700,14 *euro*. Tiesāšanās izdevumus VNĪ ir samaksājusi no saviem budžeta līdzekļiem.

Pamatojoties uz Finanšu ministrijas prasības pieteikumu, ar Zemgales apgabaltiesas tiesneses 2014.gada 14.jūlija lēmumu ierosināta civillieta Nr.C06051914 un ar 2014.gada 15.jūlija lēmumu tika apmierināts Finanšu ministrijas pieteikums par prasības nodrošināšanu līdz 92486,67 *euro*.

Ņemot vērā SIA „Baltic Finanz-Invest” civillietā Nr.C06051914 iesniegtos paskaidrojumus, ar Finanšu ministrijas 2014.gada 9.septembra prasības pieteikuma grozījumiem Nr.38-7-1/13838 prasības pieteikuma 2.prasījums izteikts jaunā redakcijā, lūdzot tiesu atzīt Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā īpašuma tiesības uz izpirkuma tiesību pamata uz 109186/215330 domājamo daļu no Nekustamā īpašuma, nosakot, ka SIA „Baltic Finanz-Invest” ir tiesības saņemt izpirkuma maksu 92 486,67 *euro* apmērā, ko Finanšu ministrija, ceļot prasību, ir iemaksājusi tiesas depozītā.

Tiesas procesa laikā SIA „Baltic Finanz-Invest” iesniedza atzinumu no Bauskas novada Būvvaldes, kas apliecina, ka nekustamajā īpašumā Dārza ielā 14A, Bauskā būvdarbi veikti saskaņā ar Bauskas novada Būvvaldes izsniegtu apliecinājuma karti, kā arī iesniegti papildus dokumenti, kas apliecina valsts nodevu samaksu un iesniegta jauna tāme par veiktajiem ieguldījumiem par kopējo summu 88 234,94 *euro*. VNĪ eksperti ir novērtējuši, ka iespējamās būvniecības izmaksas varētu sastādīt 45 947,75 *euro*.

Ar 2015.gada 7.jūlija Zemgales apgabaltiesas spriedumu Finanšu ministrijas prasība tika apmierināta. SIA „Baltic Finanz-Invest” iesniedza apelācijas sūdzību, līdz ar to, spriedums nav stājies spēkā un šobrīd lieta tiek izskatīta apelācijas kārtībā.

2015.gada 9.decembra tiesas sēdē tiesa norādīja, ka tiesas depozītā šobrīd nav iemaksāti visi Civillikuma 1388.pantā noteiktie izdevumi – izpircējam jāatmaksā ieguvējam, bez visa tā, ko pēdējais samaksājis par nekustamo īpašumu (Civillikuma 1384.pants), arī visi viņa šim īpašumam izdarītie nepieciešamie un derīgie izdevumi, kā arī viņa izmaksas to atsavinot un iemaksātās nodevas; greznuma izdevumi nav jāatlīdzina. Lai dotu pusēm laiku vienoties par tālāko rīcību, tiesa atlikta tiesas sēdi uz 2016.gada 6.aprīli.

Līdztekus tiesvedības procesam, VNĪ kā nekustamā īpašuma Dārza ielā 14A, 14B, Bauskā, valstij piederošās daļas pārvaldītāja lūdza Būvniecības valsts kontroles biroju (turpmāk – Birojs) sniegt atzinumu par ēkas tehnisko stāvokli un tās turpmāku ekspluatāciju.

Birojs atzinumā norādījis, ka ēka neatbilst atsevišķām būtiskām prasībām un minējis priekšnoteikumus ēkas turpmākai ekspluatācijai:

1. nepieciešams atslogot ēkas 1.stāva pārsegumu, pārvietojot 2.stāvā bibliotēkas arhīva telpās esošos metāla plauktus;

2. organizēt ēkas nesošo konstrukciju plaisu monitoringu pagraba 1. un 2.stāva sienām un pārsegumam, lai pārliecinātos par plaisu progresa attīstību;

3. veikt iekšpagalma lietus ūdens kanalizācijas sistēmas atjaunošanu, kā arī pa ēkas perimetru esošās pamatu dzelzsbetona aizsargapmales atjaunošanu.

Ņemot vērā to, ka saskaņā ar 2011.gada 11.maijā noslēgto apsaimniekošanas un lietošanas līgumu Nr.3278, VID veic ēkas Dārza ielā 14A, Bauskā, 58024/215330 domājamo daļu un zemes Dārza ielā 14B, Bauskā, 106144/215330 domājamo daļu apsaimniekošanu, VNĪ lūdza VID līdz 2016.gada 29.janvārim sniegt viedokli par Biroja atzinumu un iespējām sešu mēnešu laikā novērt atzinumā minētos trūkumus. Vienlaicīgi VNĪ sniedza informāciju par tiesvedības gaitu, kā arī lūdza sniegt aktuālo informāciju par precīzu telpu apjomu ēkā VID vajadzībām nākotnē.

Ar 2016.gada 30.marta lūgumu civillietā Nr.C06051914 (vēstules Nr.38/3-1-2/5149) Finanšu ministrija lūgusi Zemgales apgabaltiesai atlikt tiesas sēdi, lai iespējams vienotos par izlīguma noslēgšanu ar SIA „Baltic Finanz-Invest”.

2016.gada 18.maijā VNĪ lūdza VID pieņemt lēmumu par tālāko rīcību ar Nekustamo īpašumu, pievienojot izstrādātu piedāvājumu „Nekustamā īpašuma Dārza ielā 14A,B, Bauskā pielāgošana Valsts ieņēmumu dienesta vajadzībām”, kas sastāv no darbu izmaksām avārijas situācijas novēršanai atbilstoši Būvniecības valsts kontroles biroja 2016.gada 9.februāra lēmumam Nr.4-2-16/39, neatliekamo darbu grafika, nomas maksas aprēķina ar kapitālieguldījumu atmaksas periodu uz 5, 10, 15 gadiem, kapitālieguldījumos iekļaujot neatliekami veicamos darbus proporcionāli VID aizņemtajai platībai nekustamajā īpašumā pie labvēlīga tiesas sprieduma, nomas maksas aprēķina ar kapitālieguldījumu atmaksas periodu uz 5, 10, 15 gadiem, kapitālieguldījumos iekļaujot neatliekami veicamos darbus proporcionāli VID aizņemtajai platībai nekustamajā īpašumā pie labvēlīga tiesas lēmuma un 45,947,75 *euro*, kas nepieciešami iemaksai tiesas depozītā sekmīgai tiesvedībai.

2016.gada 9.septembrī VID informēja VNĪ, ka pieņēmis lēmumu atsaukt prasību ierosinātajā civillietā Nr.C06051914 sakarā ar Finanšu ministrijas prasību pret SIA “Baltic Finanz-Invest” par izpirkuma tiesību izmantošanu uz Nekustamo īpašumu, kuras rezultātā valstij SIA “Baltic Finanz-Invest” būtu jāatlīdzina papildus veiktie ieguldījumi, kuru summa varētu sasniegt vismaz 45 947,75 *euro* , kā arī pieņēmis lēmumu neveikt pielāgošanas darbus nekustamajā īpašumā Dārza ielā 14A, Bauskā. VID pamatojis pieņemto lēmumu atsaukt prasību un lūgt to neuzturēt, jo plāno samazināt kopējo amata vienību skaitu, kas attiecīgi daļā gadījumu skars ārpus Rīgas izvietotās struktūrvienības un tām nepieciešamo telpu platību. Vienlaikus VID informējis, ka attiecībā uz nekustamo īpašumu Dārza ielā 14A un Dārza ielā 14B, Bauskā, lietošanu vēlas turpināt sadarbību ar VNĪ atbilstoši 2011.gada 11.maijā noslēgtajam telpu apsaimniekošanas un lietošanas līgumam Nr.3278.

* 1. Pašreizējā situācija

Lai nodrošinātu “VID darbības stratēģija 2014.-2016.gadam” izvirzīto ceturto stratēģijas mērķi “Paaugstināt VID resursu izmantošanas efektivitāti un lietderību”, kā arī ņemot vērā valstī esošo situāciju un esošā valsts budžeta iespējas, VID 2016.gadā uzsāka VID esošo izdevumu, darba efektivitātes un veicamo uzdevumu lietderības izvērtēšanu.

Lai veicinātu efektīvu pārvaldību un resursu lietderīgu izlietošanu, veicot VID noteikto uzdevumu un procesu efektivitātes, un lietderības izvērtējumu, un īstenojot visaptverošu procesu optimizāciju, tika pieņemts lēmums samazināt VID amata vietu skaitu, likvidējot 568 amata vietas un samazināt cita veida izdevumus.

Kopējo strādājošo skaita samazināšana ietekmē visas VID struktūrvienības visā Latvijas teritorijā, tajā skaitā VID Bauskas klientu apkalpošanas centru Dārza ielā 14A, Bauskā. Samazinot darba vietu skaitu VID Bauskas klientu apkalpošanas centrā Dārza ielā 14A, Bauskā, primāri VID sāks samazināt līdzšinējo nomājamo telpu platību no SIA “Baltic Finanz – Invest”.

Ņemot vērā šī brīža situāciju un 2016.gadā VID pieņemto lēmumu samazināt VID amata vietu skaitu papildus esošajām telpām Dārza ielā 14A, Bauskā, VID vairs nav nepieciešamas papildus telpas, par kurām tika uzsākta tiesvedība pirmpirkuma tiesību izmantošanai.

1. **Priekšlikums**
2. Ņemot vērā Valsts ieņēmumu dienesta 2016.gada 9.septembra vēstulē Nr.6.4.3-10/348 sniegto pamatojumu un izteikto lūgumu atsaukt prasību ierosinātajā civillietā Nr.C06051914 sakarā ar Finanšu ministrijas prasību pret SIA “Baltic Finanz-Invest” par izpirkuma tiesību izmantošanu uz Nekustamo īpašumu, tā kā Nekustamais īpašums 109186/215330 domājamo daļu apmērā nav nepieciešams Valsts ieņēmumu dienestam tā funkciju nodrošināšanai, pilnvarot Finanšu ministriju normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā iesniegt Latvijas Republikas Zemgales apgabaltiesā lūgumu izbeigt tiesvedību Civillietā Nr.C06051914.
3. Finanšu ministrijai (Valsts ieņēmumu dienestam) no programmas 33.00.00 „Valsts ieņēmumu un muitas politikas nodrošināšana” segt valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi” tās samaksātos tiesvedības izdevumus Civillietā Nr.C06051914, kā arī gadījumā, ja tiesa pieņem lēmumu piedzīt no Finanšu ministrijas SIA „Baltic Finanz-Invest” radušos tiesāšanās izdevumus – tiesas lēmumā norādītos tiesāšanās izdevumus.
4. Finanšu ministrijai nodrošināt no valsts budžeta līdzekļiem saņemtā finansējuma 97 471 *euro* apmērā Nekustamā īpašuma 109186/215330 domājamo daļu izpirkšanai ieskaitīšanu valsts pamatbudžeta nenodokļu ieņēmumos pēc tam, kad valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustami īpašumi” ir saņēmusi tiesas depozītā Civillietā Nr.C06051914 iemaksāto izpirkuma maksu un atgriezusi Finanšu ministrijai saņemto finansējumu 97 471 *euro* apmērā.
5. Ņemot vērā iesniegto informāciju, atzīt Ministru kabineta 2013.gada 29.oktobra sēdes protokollēmumā (prot.Nr.56, 142.§) „Informatīvais ziņojums „Par izpirkuma tiesību izmantošanu”” dotos uzdevumus par aktualitāti zaudējušiem.

Finanšu ministre D.Reizniece-Ozola

11.10.2016. 16.02

2207

L.Rozenberga 67024608

Liga.Rozenberga@vni.lv

D.Krese 67024905

Dace.Krese@vni.lv

O.Odiņš 67122581

Oskars.Odins@vid.gov.lv