

JŪRMALAS AIZSARDZĪBAS BIEDRĪBA

Reģistrācijas Nr. **40008098792**, adrese: Jūrmala, a/k 32, LV – 2015, tālr. +371 26631926,
mājas lapa: www.jab.lv, E-pasts: jurab@apollo.lv,
Norēķinu konts: Swedbank Jūrmalas filiāle, LV 32 HABA 0551012829825

Jūrmalā, 2014. gada 23. martā
Nr. 13/2014

Ekonomikas ministram
Vjačeslavam Dombrovskim

Par Jūrmalas pilsētas domes 2014. gada 20. februāra lēmumu Nr. 54 „Par privatizējamās sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Jūrmalas Namsaimnieks” privatizācijas projekta apstiprināšanu”

2014. gada 20. februārī Jūrmalas pilsētas dome pieņēma lēmumu Nr. 54 „Par privatizējamās sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Jūrmalas Namsaimnieks” privatizācijas projekta apstiprināšanu” (turpmāk – **Lēmums**). Ar Lēmumu apstiprināti PSIA „Jūrmalas Namsaimnieks”, reģistrācijas numurs 40003426429, (turpmāk – **Sabiedrība**) privatizācijas projekts (turpmāk – **Privatizācijas projekts**), ar kuru paredzēts atsavināt uzņēmuma kapitāla daļas (6.3.1. punkts), pārdodot vienotā kapitāla daļu paketē 100 % uzņēmuma kapitāla daļu (6.3.2. punkts) par kapitāla daļu paketes nosacīto cenu EUR 2 959 461 (divi miljoni deviņi simti piecdesmit deviņi tūkstoši četri simti sešdesmit viens euro) (6.3.3. punkts).

Atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju” 41. panta otrajai daļai pašvaldība divu nedēļu laikā pēc privatizācijas projekta apstiprināšanas lēmumu par šā privatizācijas projekta apstiprināšanu, privatizācijas projekta un to dokumentu norakstus (kopijas), kuri apliecina pašvaldības darbības likumību objekta privatizācijā un atspoguļo privatizācijas projektā minētos faktus, iesniedz Ekonomikas ministrijai. Savukārt šā panta piektā daļa noteic, ka republikas pilsētas domes lēmumu par privatizācijas projekta apstiprināšanu var apturēt ekonomikas ministrs mēneša laikā no lēmuma saņemšanas dienas, ja privatizācijas projekts neatbilst normatīvo aktu prasībām.

Ar šo iesniegumu Jūrmalas aizsardzības biedrība (turpmāk – **JAB**) vēlas izteikt iebildumus par Jūrmalas domes apstiprināto Privatizācijas projektu, jo atsevišķi to punkti būtiski ierobežo godīga privatizācijas procesa norisi un tādējādi samazina Jūrmalas pilsētas pašvaldības budžetā gūstamos ienākumus no Sabiedrības privatizācijas. Tāpēc JAB lūdz ekonomikas ministru ņemt vērā šos iebildumus un apturēt Lēmumu vismaz daļā, kurā tas būtiski ierobežo Jūrmalas pilsētas pašvaldības iedzīvotāju intereses iegūt iespējami lielāku labumu no pašvaldībai piederoša uzņēmuma privatizācijas.

1. Sabiedrības privatizācijas rezultātā pašvaldībai jāgūst maksimālais labums

Vairāki normatīvie akti paredz pašvaldības pienākumu maksimāli lietderīgi rīkoties ar tās mantu, tostarp, gūt maksimālo labumu, ja šī manta tiek pārdota. Likuma „Par pašvaldībām” 14. panta otrās daļas 3. punkts un 21. panta otrā daļa noteic, ka pašvaldībai ir pienākums

racionāli un lietderīgi apsaimniekot pašvaldības kustamo un nekustamo mantu un ka domes lēmumiem ir jābūt maksimāli lietderīgiem.

Augstākā tiesa ir norādījusi, ka publisko personu kapitālsabiedrības kā jebkuras kapitālsabiedrības mērķis ir tās dalībnieka ekonomisko interešu sasniegšana (...). Publiska persona ir ieinteresēta tai piederošas kapitālsabiedrības kapitāla lietderīgā un ekonomiskā izlietošanā, jo no komercsabiedrības atsavināšanas gūtie ienākumi ietekmē publiskas personas budžeta līdzekļus (*sal. Senāta 2013. gada 25. februāra sprieduma lietā Nr. SKA-106/2013 15. punktu*). Tā kā Sabiedrība ir pašvaldībai piederoša komercsabiedrība, tad pašvaldībai ir jāievēro Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums (turpmāk – **Izšķērdēšanas novēršanas likums**).

Izšķērdēšanas novēršanas likuma 2. panta trešajā daļā noteikts pienākums publisko personu kapitālsabiedrībām likumīgi un lietderīgi rīkoties ar finanšu līdzekļiem un mantu. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma mērķis ir panākt, lai publiskas personas finanšu līdzekļi un manta tiktu izmantota likumīgi un atbilstoši iedzīvotāju interesēm, novērst to izšķērdēšanu un nelietderīgu izmantošanu, kā arī ierobežot amatpersonu korupciju. Kā izriet no Izšķērdēšanas novēršanas likuma 2. panta trešās daļas, šis mērķis ir attiecināms arī uz publisko personu kapitālsabiedrībām (*sk. Senāta 2013. gada 25. februāra sprieduma lietā Nr. SKA-106/2013 15. punktu*). Šā likuma 3. panta 2. punkts skaidri noteic, ka publiskas personas manta atsavināma un nododama īpašumā citai personai par iespējami augstāku cenu. Arī atbilstoši šā likuma 7. panta pirmajai daļai publiskas personas mantu aizliegts atsavināt privātpersonai vai kapitālsabiedrībai par acīmredzami pazeminātu cenu.

2. Privatizācijas projektā noteiktais regulējums ir nepamatoti nesamērīgs

Nemot vērā, ka Sabiedrības atsavināšana notiks izsolē, tad, lai sasniegtu normatīvajos aktos noteikto publiskas personas mantas atsavināšanas mērķi, Privatizācijas noteikumiem vajadzētu veicināt iespēju potenciālajiem Sabiedrības pircējiem piedalīties izsolē. Jo vairāk potenciālo pircēju piedalās izsolē, jo lielāka iespēja pastāv, ka Sabiedrība tiks pārdota par iespējami augstāku cenu.

JAB uzskata, ka vairāki Privatizācijas noteikumu punkti būtiski ierobežo iespējamo pretendentu skaitu, kas varētu piedalīties izsolē.

2.1. Noteiktā sabiedrības atsavināšanas cena ir neatbilstoša tās tirgus vērtībai un novērtējumā nav sniegta būtiska informācija par sabiedrību

Likuma „Par privatizējamo valsts un pašvaldību īpašuma objektu novērtēšanas kārtību” (turpmāk – **Novērtēšanas likums**) 4.panta pirmajā daļā noteikts, ka īpašuma objekta nosacīto cenu noteic Privatizācijas aģentūra vai privatizācijas komisija, ievērojot īpašuma objekta aktīvu, pasīvu un saistību novērtējumu un pieaicināto ekspertu atzinumus, kā arī novērtējot nemantiskos faktorus, kas ietekmē īpašuma objekta nosacīto cenu. Normā ietvertie kritēriji - objekta aktīvu, pasīvu un saistību novērtējums, eksperta atzinums, nemantiskie faktori, tiesas ieskatā norāda uz to, ka nosacītā cena ir cena (novērtējums naudā) par kādu šis īpašuma objekts varētu tikt pārdots. Tātad pēc savas būtības tā ir īpašuma tirgus cena, jo brīvā tirgū preces cenu nosaka tas, par kādu summu viena persona

no otras ir gatava iegādāties kādu priekšmetu vai objektu. Savukārt apsvērumi par viena vai otra priekšmeta vai objekta iegādi ir tieši saistīti ar iegūstamajiem labumiem un iespējamajām saistībām. (sk. *Administratīvās apgabaltiesas 2013. gada 20. jūnija sprieduma lietā Nr. A420611210 4.2.2. punktu*). No Izšķērdēšanas novēršanas likuma un no Novērtēšanas likuma normām ir izdarāms secinājums, ka noteiktajai nosacītajai cenai ir jābūt tādai, lai pašvaldība saņemtu iespējami augstāku samaksu par atsavināto īpašumu (sk. *Administratīvās apgabaltiesas 2013. gada 20. jūnija sprieduma lietā Nr. A420611210 4.2.3. punktu*).

Privatizācijas projektā vispār nav raksturota Sabiedrības tirgus daļa, norādot, ka šobrīd šim uzņēmumam ir daļējs monopola stāvoklis Jūrmalas pilsētas namu apsaimniekošanas tirgū (vismaz 2/3 tirgus pēc apsaimniekoto māju kvadrātūras), jo īpaši lielo daudzdzīvokļu māju (virs 50 dzīvokļiem) apsaimniekošanas jomā Jūrmalas pilsētā. Ir nepārprotami, ka kaut vai daļējs monopola spēks ievērojami palielina iespējamo uzņēmuma pārdošanas cenu.

Tāpat Privatizācijas projektā netiek detalizēti analizēti Sabiedrības debitori un kreditori, kā arī to apjoma izmaiņu tendences. Piemēram, Privatizācijas projektā nekur neparādās Jūrmalas pilsētas domes darbinieku publiski paustā informācija, ka vismaz 2/3 parādnieku sastāda parādi par dzīvokļiem, kas ir domes īpašumā, īres dzīvokļi, sociālie dzīvokļi un tml. Tātad tos faktiski var uzskatīt par piedzenamiem no Domes, un to iekasēšanas varbūtība ir tuva 100%.

Privatizācijas projektā nekur nav pieejama informācija par kreditoriem. Piemēram, konkursa nolikumā bija paredzēts, ka kreditoru prasības un citas pretenzijas varēja pieteikt Jūrmalas pilsētas domes apkalpošanas centrā Jūrmalā, Jomas ielā 1/5 divu mēnešu laikā no paziņojuma publicēšanas - līdz 2012. gada 4. jūnijam. Šo izdevību izmantoja vairāki dzīvokļu īpašnieki un māju apsaimniekošanas biedrības, kuras iesniedza savas kreditoru prasības pret Sabiedrību. Nekādas atbildes uz šiem iesniegumiem netika saņemtas, tādejādi nav iespējams konstatēt, vai šīs kreditoru prasības ir vai nav ņemtas vērā, un kā tās var ietekmēt uzņēmuma saistību lielumu.

Konkursa dokumentācijā nav detalizēti analizēti arī Sabiedrības finanšu rezultāti. 2012. gada pārskatā un vērtētāja ziņojumā tika pieminētas augstas un arvien pieaugošas administratīvās izmaksas, pat samazinoties darbinieku skaitam un uzņēmuma apgrozījumam. Tāpat Sabiedrības darba efektivitāte netiek analizēta, salīdzinot to ar citiem pašvaldību vai privātajiem apsaimniekošanas uzņēmumiem. Tādejādi nav iespējams noteikt cik efektīva ir Sabiedrības darbība, un vai tai vairāk raksturīga 2011.- 2013. gados deklarētie zaudējumi vai minimālā peļņa, vai arī 2010. gadā gūtā ievērojamā peļņa vairāku simtu tūkstošu latu apmērā.

Tāpat Privatizācijas projekta dokumentācijā nav sniegta informācija par uzņēmuma ārpusbilances saistībām, tādām kā parādi pret komunālo pakalpojumu sniedzējiem saistībā ar iedzīvotāju veiktajiem transferta maksājumiem. Tādejādi viss risks par nepietiekamo konkursa dokumentācijā sniegto informāciju tiek uzkrauts konkursa uzvarētājam (sk. Privatizācijas projekta 8. punkta pēdējo rindkopu), kas palielina konkursa uzvarētāja risku un attiecīgi samazina vēlmi solīt iespējami augstāku cenu (paaugstinātā riska dēļ informācijas trūkuma rezultātā). Vērtējumā netiek analizētas Sabiedrības iespējamās

nākotnes attīstības iespējas un problēmas, kā rezultātā nav iespējams novērtēt uzņēmuma izaugsmes vai ieņēmumu samazinājuma potenciālu.

Sabiedrības darbības rezultātu novērtēšanai netiek izmantoti konkurentu darba rezultāti. Tas noteikti būtu nepieciešams, jo pat auditors SIA „Inspekcija AMJ” savā 2012. gada pārskatā piemin, ka krīzes gados Sabiedrības administrācijas izdevumi ir pieauguši par 25% līdz 620 000 LVL 2012. gadā (vai gandrīz 20% no kopējā budžeta), kas liecina par neefektīvu saimniecisko darbību. Otrkārt, cenas novērtējumā SIA „Inspekcija AMJ” pēdējā vērtējuma lapā piemin, ka Valmierā tīrā naudas plūsma pašvaldības namu apsaimniekošanas uzņēmumam pie divreiz mazāka apgrozījuma ir par 60% lielāka nekā Sabiedrībai. Šis skaitlis uzskatāmi parāda Sabiedrības darba zemo ekonomisko efektivitāti.

Savukārt, vērtējot iespējamo tīro naudas plūsmu uzņēmumā, SIA „Inspekcija AMJ” neizmanto vidējos datus par 3 gadiem, bet gan tikai 2012. gada rezultātus. Savos aprēķinos SIA „Inspekcija AMJ” neveic uzskatāmu EBITDA aprēķinu uzņēmumā pēdējos darbības gados, tādejādi rodas šaubas par vērtētāja noteikto tīro naudas plūsmu. Tāpat lielas šaubas izraisa tīrās naudas plūsmas reizinājuma koeficients 3, kā rezultātā uzņēmuma ar neto apgrozījumu apmēram 3 000 000 LVL gadā tīrā vērtība (neskaitot aktīvus un pasīvus) tiek aprēķināta mazāk nekā 600 000 LVL. Tā kā SIA „Inspekcija AMJ” nekādā veidā nepamato izvēlēto nelielo reizinājuma koeficientu, kā arī nevērtē uzņēmuma pārdošanas cenu, izmantojot vairākas novērtējuma metodes, tad SIA „Inspekcija AMJ” noteiktā nosacītās pārdošanas cenas pamatotība ir ļoti apšaubāma. Gadījumā, ja tīrās naudas plūsmas reizinājuma koeficients būtu apmēram 10 (pieņemot investīciju ienesīguma likmi 10% apmērā), tad Sabiedrības pārdošanas cena būtu ievērojami lielāka, pārsniedzot 3 000 000 LVL vai vairāk nekā 4 300 000 EUR.

Nozīmīgas šaubas ir arī par SIA „Inspekcija AMJ” veikto nekustamā īpašuma Burtnieku ielā 22 novērtējumu. Privatizācijas projektā minēta nekustamā īpašuma Burtnieku ielā 22 atlikusī kadastrālā vērtība ir 48 265 04 EUR (apmēram 34 000 LVL). SIA „Inspekcija AMJ” savā privatizācijas cenas novērtējumā piedāvā klāt pielikt 559 000 LVL, tātad kopā aptuveni 593 000 LVL vai apmēram 845 000 EUR. Savukārt JAB rīcībā (Pielikums) ir neatkarīgs vērtējums, ka zemesgabala vērtība ir 1 100 000 EUR pie nosacījuma, ka zemesgabalu iespējams izmantot jaunas apbūves būvniecībai atbilstoši Jūrmalas teritorijas plānojumā paredzētajam izmantošanas veidam – priežu parka apbūve.

2.3. Sabiedrības novērtētājam pastāv interešu konflikts

Likuma „Par valsts un pašvaldību kapitāla daļām un kapitālsabiedrībām” 120. pants noteic, ka Sabiedrības pārdošanas cenu nosaka neatkarīgs sertificēts vērtētājs.

Tātad pārkāpts uzņēmuma atsavināšanas cenas novērtēšanas neitralitātes princips, jo pārdošanas cenu ir novērtējis nevis neitrāls eksperts, bet gan uzņēmuma ilggadīgs zvērināts revidents (SIA „Inspekcija AMJ”), kuru nevar uzskatīt par neitrālu personu, jo tas jau vairākus gadus apkalpo uzņēmumu, un tādejādi tam ar uzņēmumu ir izveidojusies cieša saikne.

Šis uzņēmums ne tikai veic Sabiedrības zvērināta revidenta pienākumus (vismaz pēdējos 5 gadus), bet arī veica uzņēmuma nosacītās pārdošanas cenas novērtējumu. Tādā veidā,

vienlaikus esot gan uzņēmuma zvērināts revidents, gan vērtētājs, SIA „Inspekcija AMJ” rodas interešu konflikts. Tā kā SIA „Inspekcija AMJ” vairākus gadus veic Sabiedrības auditu, tad šim uzņēmumam jau ir izveidojušās samērā ciešas saiknes ar Sabiedrību, un tas vairs nevar šo uzņēmumu vērtēt neitrāli. Tādejādi SIA „Inspekcija AMJ” darbojoties gan kā revidentam, gan kā vērtētājam, noteikti veidojas interešu konflikts.

2.4. Noteiktie pretendenta pieredzes un apgrozījuma ierobežojumi ir nesamērīgi

Privatizācijas projektā izsoles pretendentam noteikti šādi ierobežojumi (sk. 7.3. punktu):

- 1) iepriekšējo trīs gadu laikā ir pieredze vismaz 200 daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā un apsaimniekošanā;
- 2) neto apgrozījums no dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas 2010. gadā, 2011. gadā un 2012. gadā ir bijis ne mazāk kā 1 000 000 euro (viens miljons euro) katrā minētajā gadā.

Tātad pretendentam 2010., 2011. un 2012. gados katru gadu bija jāapkalpo vismaz 200 daudzdzīvokļu dzīvojamo māju. Šis kritērijs kritiski samazina iespējamo privatizācijas izsoles pretendentu skaitu tikai līdz 2-3 Latvijas uzņēmumiem. Tas izskaidrojams ar Latvijas namu apsaimniekošanas nozares specifiku. Vispirms jau jāatzīmē, ka vēl arvien 2014. gadā šajā nozarē vērojams daļējs valsts un pašvaldību uzņēmumu monopolstāvoklis. Latvijā 2014. gadā ir novadi un pilsētas, kuros valsts un pašvaldību apsaimniekošanas uzņēmumi kontrolē vairāk nekā 90% tirgus, arī Jūrmalā Sabiedrība kontrolē vismaz 2/3 no tirgus. Tā kā šī ir Sabiedrības privatizācija saskaņā ar tiesas lēmumu, tad konkursā noteikti nedrīkst piedalīties ne valsts, ne pašvaldības namu apsaimniekošanas uzņēmumi (piemēram, SIA „Rīgas Namu Pārvaldnieks”, SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” un citi republikas nozīmes pilsētu valsts vai pašvaldībām piederošie namu apsaimniekotāji). Tādejādi Sabiedrības privatizācijas izsolē varēs piedalīties tikai privātie apsaimniekošanas uzņēmumi.

Bez tam jāatzīmē, ka privātie namu apsaimniekošanas uzņēmumi Latvijā strauji attīstījušies pēdējo 5-10 gadu laikā, vienlaikus tirgū saglabājoties daļējam valsts un pašvaldību apsaimniekošanas uzņēmumu monopolam, kas turklāt tika veicināts ar privātajiem uzņēmumiem nelabvēlīgiem likumiem un apzinātu pašvaldībām piederošo komunālo pakalpojumu uzņēmumu mazāk labvēlīgu attieksmi pret privātajiem apsaimniekotājiem (atšķirībā no pašvaldību apsaimniekošanas uzņēmumiem, kuriem tika izrādīta maksimāla pretimnākšana). Tā rezultātā tikai nedaudzi privātie apsaimniekošanas uzņēmumi apsaimnieko vairāk nekā 50 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, turklāt ekonomiskās krīzes laikā bankrotējušas vai uzsākušas tiesiskās aizsardzības procesu vairākas lielas privātās apsaimniekošanas kompānijas. Šo informāciju apliecina pat tikai publiski pieejama informācija, bet Ekonomikas ministrijai kā atbildīgajai par mājokļu tirgu vajadzētu būt pieejamai daudz precīzākai informācijai par nozari un atsevišķiem uzņēmumiem.

Piemēram, 2010. gadā visas Rīgas pašvaldības namu apsaimniekošanas kapitālsabiedrības apgrozīja kopumā 38 miljonus LVL (par 9% mazāk nekā 2009. gadā), saskaņā ar Rīgas domes Īpašuma departamenta sniegto vērtējumu. Salīdzinājumam – 2009. gadā lielāko privāto apsaimniekošanas uzņēmumu apgrozījums nedaudz pārsniedza 3 miljonus LVL

(SIA Māju serviss KSA - 3,4 miljoni LVL un SIA Namu apsaimniekošana - 3,1 miljons LVL). Tāpat ievērojamas atšķirības pastāvēja apsaimniekoto namu skaitā. Pašvaldības uzņēmumi kopumā apsaimniekoja apmēram 5 tūkstošus māju, savukārt, piemēram, Māju serviss KSA apsaimniekoto namu skaits bija ap 100, bet citiem privātajiem - vēl daudz mazāks. Starp citu, saskaņā ar publiski pieejamo informāciju, neviena lielā privātā namu apsaimniekošanas kompānija no Rīgas 2013. gadā neapsaimniekoja pat 200 daudzdzīvokļu mājas, savukārt iepriekšējos gados to apsaimniekoto māju skaits bija vēl mazāks (SIA „Latio Namsaimnieks”, SIA „Hausmaster”, SIA „Vestabalt”). Vienlaikus vairāki lieli privātie namu apsaimniekošanas uzņēmumi 2013. gadā bankrotēja vai uzsāka tiesiskās aizsardzības procesu. Tādejādi pārspīlētais apsaimniekoto namu skaits pieprasījums (vismaz 200 mājas katru gadu no 2010. - 2012.) efektīvi samazina privatizācijas izsoles iespējamo pretendentu loku līdz 2-3 Latvijas uzņēmumiem.

Vienlaikus konkursa dalībnieku loku nozīmīgi ierobežo minimālais nepieciešamais uzņēmuma apgrozījums gan 2010. gadā, gan 2011. gadā, gan 2012. gadā – vismaz 1 000 000 EUR neto apgrozījums tikai no namu apsaimniekošanas nozares. Ņemot vērā tirgus attīstības specifiku (lielais valsts un pašvaldības uzņēmumu īpatsvars), kā arī straujo daudzu privāto uzņēmumu attīstību no 2010. gada, minimālais neto apgrozījums ļauj nozīmīgi ierobežot konkursa dalībnieku loku, jo daudzi lieli privātie namu apsaimniekošanas uzņēmumi pēdējos gados vai nu ir strauji auguši (lai gan to apgrozījums 2010. - 2011. gados vēl bija mazāks par konkursā pieprasīto minimumu), vai arī vairāku lielu uzņēmumu darbība ir pilnīgi (bankrots) vai daļēji apturēta (tiesiskās aizsardzības process). Tādejādi, arī neto apgrozījuma minimuma noteikšana 1 miljons EUR katrā no 2010. - 2012. gadiem, nozīmīgi ierobežo pretendentu loku.

Tādejādi, izmantojot nosacījumus par absurdi lielu apsaimniekoto māju skaitu (vismaz 200 mājas katrā no 2010., 2011., un 2012. gadiem), kā arī minimālo neto gada apgrozījumu laika posmā no 2010. - 2012. gadam (vismaz 1 000 000 EUR), tiek ierobežots Sabiedrības privatizācijas pretendentu loks, sašaurinot to līdz 1 vai 2 privātajiem uzņēmumiem. Pretendentu loka ierobežošana noteikti samazinās iespējamo konkurenci, un, ļoti iespējams, negatīvi ietekmēs Sabiedrības pārdošanas cenu un attiecīgi arī Jūrmalas pilsētas pašvaldībā gūtos budžeta ienākumus.

Ievērojot minēto, JAB ieskatā, ja Privatizācijas projekta nosacījumi netiks mainīti, tad izsolē nedrīkstēs piedalīties neviens no ģeogrāfiski tuvās Rīgas privātajiem apsaimniekošanas uzņēmumiem, kas ievērojami samazinās konkurenci un iespējams negatīvi ietekmēs pārdošanas cenu. Minētais liecina par Jūrmalas pilsētas domes apzinātu vēlmi mākslīgi ierobežot iespējamo pretendentu skaitu.

Tāpat nav saskatāms nekāds pamatojums tam, ka samērīgāki ierobežojumi neizpildītu tādu pašu funkciju, kā šobrīd noteiktie ierobežojumi. Arī tad, ja uzņēmums trīs gadus pēc kārtas ir apsaimniekojis, piemēram, 100 mājas un apgrozījis, piemēram, 500 000 EUR, tas dod pietiekošu pamatu paļauties uz šā pretendenta esošo pieredzi un stabilu uzņēmējdarbību.

2.5. Noteiktais nodrošinājums par piedalīšanos izsolē ir pārāk augsts

JAB ieskatā arī Privatizācijas projekta 7.2.2. punktā noteiktais nodrošinājums par piedalīšanos Izsolē EUR 300 000 apmērā ir pārāk augsts.

Pirmkārt, pretendents jāiegulda milzīgs drošības depozīts. Prasība iesaldēt milzīgu naudas summu 300 000 EUR apmērā vai vairāk nekā 10% no nosacītās pārdošanas cenas ir ieviesta ar vienu mērķi – ierobežot konkurentu skaitu, kas gribētu piedalīties izsolē. Lai varētu bez problēmām iesaldēt vismaz uz 2-3 mēnešiem tik lielus finanšu līdzekļus, jebkuram pretendents vai nu jāpiesaista kapitāls no uzņēmuma īpašniekiem vai arī jāvienojas par īstermiņa bankas kredītu. Ņemot vērā ievērojamo parādnieku skaitu namu apsaimniekošanas nozarē, izbrīvēt tik lielus brīvus līdzekļus jebkuram pat lielam namu apsaimniekošanas uzņēmumam ir ļoti grūti. Tādēļ arī šis punkts tieši liecina par Jūrmalas pilsētas domes vēlmi ierobežot privatizācijas pretendentu loku, nevis nodrošināt brīvu konkurenci ar mērķi gūt maksimālos ieņēmumus Jūrmalas pilsētas pašvaldības budžetā.

Ievērojot visu iepriekš minēto, JAB lūdz ekonomikas ministram:

- 1) izvērtēt ar Lēmumu apstiprināto privatizējamās SIA „Jūrmalas Namsaimnieks” Privatizācijas projektu;
- 2) apturēt šajā iesniegumā norādītos Privatizācijas projekta punktus, kuri būtiski ierobežo iespējamo privatizācijas pretendentu loku un attiecīgi iespēju iegūt iespējami augstākus ieņēmumus Jūrmalas pilsētas pašvaldības budžetā;
- 3) nozīmēt neatkarīgu vērtētāju privatizējamās SIA „Jūrmalas Namsaimnieks” reālās tirgus vērtības noteikšanai.

Pielikumā:

SIA *Eiroeksperts* vērtējums zemesgabalam Jūrmalā, Burtnieku 22.

Ar cieņu,
JAB vārdā

Valdes –pr-jš

Uldis Kronblūms

Pielikums

№ AA 052916

Nr. JH
18.02.2014.
datums

Rīgā



Jūrmalas aizsardzības biedrība

Pēc Jūsu lūguma 2014. gada 17. februārī ar šo sniedzam izziņu par nekustamā īpašuma Burtnieku ielā 22, Jūrmalā, īpašuma kadastra Nr. 1300 004 7305, zemes komponentes iespējamo tirgus vērtību pie nosacījuma, ka zemes gabala nav apbūvēts. Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā zemes gabala iespējamo tirgus vērtību pie nosacījuma, ka zemes gabals nav apbūvēts, to iespējams izmantot jaunas apbūves būvniecībai atbilstoši Jūrmalas pilsētas teitorijas plānojumā paredzētajam izmantošanas veidam – priežu parka apbūve. Zemes gabala vērtība tiek noteikta pie nosacījumiem un noteikto vērtību nekādā ziņā nevar attiecināt zemes gabala, nekustamā īpašuma patreizējo tirgus vērtību un faktisko juridisko situāciju.

Atzinuma mērķis – zemes iespējamās tirgus vērtības apzināšana pie nosacījuma, ka zemes gabals nav apbūvēts, to iespējams izmantot jaunas apbūves būvniecībai atbilstoši Jūrmalas pilsētas teitorijas plānojumā paredzētajam izmantošanas veidam – priežu parka apbūve.

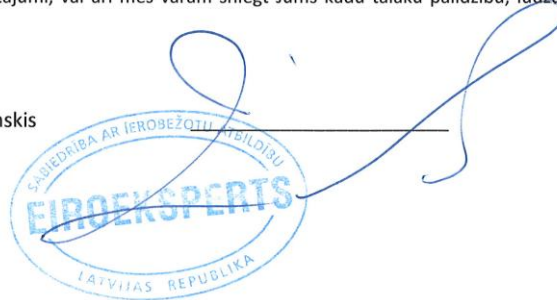
Veicot aprēķinus esam secinājuši, ka zemes gabala Burtnieku ielā 22, Jūrmalā, zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 004 7305 iespējamā tirgus vērtība pie nosacījuma ka zemes gabals nav apbūvēts, to iespējams izmantot jaunas apbūves būvniecībai atbilstoši Jūrmalas pilsētas teitorijas plānojumā paredzētajam izmantošanas veidam – priežu parka apbūve varētu būt EUR 1 100 000 (viens miljons viens simts tūkstoši euro)

Atzinums un tam pievienotie dokumenti paredzēti tikai uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Šī izziņa nav uzskatāma par pilnvērtīgu vērtējumu LVS 401:2013 izpratnē. Pēc jūsu pieprasījuma varam piedāvāt veikt pilnu augstāk minētā īpašuma vērtējumu.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

Artūrs Žuromskis
direktors



Jānis Gobiņš
t. 26548793

SIA „Eiroeksperts”, Reģ.Nr.40003650352, adrese Kr. Valdemāra 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija
Tālr. +371 67 365 999, Fakss +371 67 365 998, e-pasts birojs@eiroeksperts.lv, www.eiroeksperts.lv
Pārstāvniecības Bauskā, Cēsis, Daugavpili, Iecavā, Jelgavā, Kuldīgā, Liepājā, Limbažos, Ogrē, Saldū, Valmierā

Dalība, kvalifikācijas apliecinājums no:

