



LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS KONTROLE

Ceturtais revīzijas departaments

KRIŠJĀNA VALDEMĀRA IELĀ 26, RĪGĀ, LV – 1010
tālr. 7017510, 7017505, fakss 7017673, e-pasts: ceturtais@lrvk.gov.lv

Satiksmes ministrijas
valsts sekretāram
a.god. J. Maršāna kungam

Gogoļa ielā 3, Rīgā, LV- 1743

VAS „Latvijas Pasts”
ģenerāldirektoram
a.god. G. Škodova kungam

Lidosta „Rīga” 30/6, Rīgā,
LV- 1044

REVĪZIJAS ZIŅOJUMS

Rīgā

2007.gada 11. septembrī

Nr.5.1-2-3 /2007

Mantiskā ieguldījuma veikšanas lietderība un likumība valsts akciju sabiedrībā „Latvijas Pasts” un valsts akciju sabiedrības „Latvijas Pasts” amatpersonu rīcības ar kapitālsabiedrības mantu likumība

Revīzijas juridiskais pamatojums

1. Pamatojoties uz Valsts kontroles likuma 2. pantu un Valsts kontroles Ceturtā revīzijas departamenta 2007.gada 1.marta revīzijas uzdevumu Nr.5.1-2-3/2007, veikta likumības revīzija par mantiskā ieguldījuma veikšanas lietderību un likumību valsts akciju sabiedrībā „Latvijas Pasts” un valsts akciju sabiedrības „Latvijas Pasts” amatpersonu rīcības ar kapitālsabiedrības mantu likumību.
2. Revīziju veica valsts revidentes Biruta Caune, Zane Bārbale un Regīna Ozola.

Revīzijas mērķis

3. Izvērtēt mantiskā ieguldījuma veikšanas lietderību un likumību valsts akciju sabiedrībā „Latvijas Pasts” un valsts akciju sabiedrības „Latvijas Pasts” amatpersonu rīcības ar kapitālsabiedrības mantu likumību.

Valsts kontroles revidentu atbildība

4. Valsts kontroles revidenti ir atbildīgi par revīzijas ziņojumu, kas balstīts uz revīzijas laikā gūtajiem revīzijas pierādījumiem.

Revidējamās vienības atbildība

5. Satiksmes ministrija un valsts akciju sabiedrība „Latvijas Pasts” ir atbildīgas par normatīvo aktu ievērošanu un revidentiem sniegtās informācijas patiesumu.

Revīzijas apjoms

6. Revīzija ir veikta saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem. Revīzija ir plānota un veikta tā, lai iegūtu pietiekamu pārlicību par mantiskā ieguldījuma veikšanas lietderību un likumību valsts akciju sabiedrībā (turpmāk – VAS) „Latvijas Pasts” (vienotais reģistrācijas Nr. 40003052790) un VAS „Latvijas Pasts” amatpersonu rīcības ar kapitālsabiedrības mantu likumību.
7. Revīzijā tika pārbaudīta:
 - 7.1. Satiksmes ministrijas kā VAS „Latvijas Pasts” kapitāla daļu turētājas rīcības atbilstība normatīvo aktu prasībām un rīcības pamatotība, pieņemot divus lēmumus par 159 zemes īpašumu ieguldījuma veikšanu VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā;
 - 7.2. VAS „Latvijas Pasts” darījumu ar nekustamo īpašumu likumība, izlases veidā pārbaudot VAS „Latvijas Pasts” kā iznomātāja noslēgtos nomas līgumus ar nekustamo īpašumu nomniekiem, VAS „Latvijas Pasts” kā nomnieka noslēgtos nomas līgumus par nekustamā īpašuma nomāšanu VAS „Latvijas Pasts” darbības nodrošināšanai un VAS „Latvijas Pasts” veiktos nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumus.
8. Revīzija veikta par laika posmu no 2004.gada līdz 2007.gada 1. maijam.
9. Revīzijas pierādījumu iegūšanai tika veikta dokumentu izvērtēšana un analīze, aprēķini, intervēta Satiksmes ministrijas un VAS „Latvijas Pasts” vadība un atbildīgās amatpersonas, kā arī veiktas pārbaudes par nekustamā īpašuma izmantošanu un apsaimniekošanu, apmeklējot nekustamā īpašuma objektus.
10. Revīzijas laikā ir iegūti pietiekami un atbilstoši revīzijas pierādījumi, pamatojoties uz kuriem ir sagatavots revīzijas ziņojums.

Kopsavilkums

11. Pārbaudot mantiskā ieguldījuma veikšanas lietderību un likumību VAS „Latvijas Pasts”, konstatēts, ka Satiksmes ministrija kā valsts kapitāla daļu turētājs, nepietiekami izvērtējot ieguldīšanas nepieciešamību, atbalstīja VAS „Latvijas Pasts” valdes un padomes priekšlikumu par valsts nekustamā īpašuma ar kopējo vērtību Ls 5 238 400 ieguldīšanu VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā. Daļa no ieguldītajiem nekustamajiem īpašumiem, tajā skaitā zemes īpašums Rīgā, Stacijas laukumā 1 ar ieguldīšanas vērtību Ls 4 230 000 (81% no visu ieguldīto zemes īpašumu vērtības), nebija nepieciešami VAS „Latvijas Pasts” pamatdarbības veikšanai. VAS „Latvijas Pasts” turpmākā rīcība ar ieguldīto nekustamo īpašumu apstiprināja sākotnēji pieņemtā lēmuma par nekustamā īpašuma ieguldīšanu VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā nelietderību.
12. VAS „Latvijas Pasts” valde 2005. gada decembrī – 2006.gada maijā organizēja nekustamā īpašuma Rīgā, Stacijas laukumā 1 izmantošanas *priekšlikumu konkursu*, kurš 2006. gada maijā tika izbeigts bez rezultāta, jo bija sasteigts un nesagatavots. 2006. gada jūlijā – decembrī VAS „Latvijas Pasts” valde organizēja nekustamā īpašuma Rīgā, Stacijas

laukumā 1 slēgtu *iznomāšanas konkursu*, kura rezultātā tika noslēgts līgums ar SIA „Attīstības aģentūra” par nekustamā īpašuma iznomāšanu uz 49 gadiem ar praktiski garantētu iespēju pagarināt līgumu vēl uz 49 gadiem.

13. VAS „Latvijas Pasts” valde, rīkojot slēgtu nekustamā īpašuma *iznomāšanas konkursu* par nekustamā īpašuma Rīgā, Stacijas laukumā 1 iznomāšanu, nepamatoti ierobežoja pretendentu skaitu, liedzot iespēju VAS „Latvijas Pasts” iegūt iespējami lielākus ieņēmumus un neievērojot normatīvā akta¹ prasības par mantas nodošanu lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu.
14. Nekustamā īpašuma iznomāšanas konkursa rezultātā VAS „Latvijas Pasts” un SIA „Attīstības aģentūra” 11.12.2006. noslēgtais zemes nomas līgums Nr.03-11/9 par nekustamā īpašuma Rīgā, Stacijas laukumā 1 iznomāšanu VAS „Latvijas Pasts” ir finansiāli neizdevīgāks par tās pašas SIA „Attīstības aģentūra” iepriekšējā – *priekšlikumu konkursā* iesniegto piedāvājumu, kā arī paredz nelabvēlīgākus nosacījumus VAS „Latvijas Pasts” kā iznomātājam salīdzinājumā ar SIA „Attīstības aģentūra” kā nomnieku.
15. VAS „Latvijas pasts” nav izstrādājusi nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomāšanas kārtību, lai atbilstoši ārējā normatīvā akta² prasībām nodrošinātu mantas nodošanu lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu un mantas iegūšanu lietošanā par iespējami zemāku cenu. Nomājot nekustamo īpašumu, VAS „Latvijas pasts” neizmanto ārējā normatīvajā aktā³ noteiktās tiesības pieprasīt telpas VAS „Valsts nekustamo īpašumu aģentūra” valdījumā esošajos valsts nekustamā īpašuma objektos.

Revidējamās jomas īss raksturojums

VAS „Latvijas Pasts” nekustamie īpašumi

16. VAS „Latvijas Pasts” uzdevums ir nodrošināt visu valsti aptveroša pasta pakalpojumu tīkla funkcionēšanu Latvijā⁴. Uz 01.05.2007. pasta pakalpojumi tiek nodrošināti 911 VAS „Latvijas Pasts” struktūrvienībās visā valsts teritorijā.
17. Uz 01.05.2007. VAS „Latvijas Pasts” *īpašumā* bija 302 nekustamā īpašuma objekti, tajā skaitā 211 zemes īpašumi. 75% no minētajiem zemes īpašumiem VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā tika ieguldīti laika posmā no 2004. gada līdz 2006. gadam.
18. Uz 01.05.2007. VAS „Latvijas Pasts” lietoja 25 valsts zemes īpašumus, no kuriem 6 zemes īpašumi ir ierakstīti Zemesgrāmatā kā valsts īpašums uz Satiksmes ministrijas vārda. Nomas līgumi ar Satiksmes ministriju par šo zemes īpašumu lietošanu nav noslēgti.
19. Uz 01.05.2007. VAS „Latvijas Pasts” ir noslēgusi 194 līgumus par nekustamā īpašuma objektu iznomāšanu.
20. VAS „Latvijas Pasts” revidējamajā laika posmā ir atsavinājusi 12 nekustamā īpašuma objektus.
21. Uz 01.05.2007. VAS „Latvijas Pasts” savu struktūrvienību darbības nodrošināšanai noslēgusi 611 līgumus par nekustamā īpašuma nomu ar citām juridiskām un fiziskām personām.

¹ Likuma „Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu” 3.panta otrā daļa.

² Likuma „Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu” 3.pants.

³ Pasta likuma 23.panta trešā daļa.

⁴ Pasta likuma 22.panta pirmās daļas 2.punkts.

Valsts nekustamā īpašuma ieguldīšanas valsts akciju sabiedrības pamatkapitālā normatīvā bāze

22. Valsts nekustamo un kustamo mantu var atsavināt, pārdodot izolē, pārdodot par brīvu cenu, apmainot pret citu mantu, ieguldot kapitālsabiedrības pamatkapitālā, nododot piegādātājam un izdarot ieskaitu, nododot bez atlīdzības⁵.
23. Valsts mantas atsavināšanu var ierosināt, ja tā nav nepieciešama attiecīgajai iestādei vai citām valsts iestādēm to funkciju nodrošināšanai⁶.
24. Valsts nekustamā īpašuma ieguldīšanu valsts kapitālsabiedrības pamatkapitālā organizē tā valsts kapitālsabiedrība, kuras pamatkapitālā iegulda valsts nekustamo īpašumu⁷.
25. Valsts nekustamā īpašuma atsavināšana, ieguldot to kapitālsabiedrības pamatkapitālā, notiek šādā kārtībā:
 - 25.1. kapitālsabiedrības valde lūdz padomi izskatīt jautājumu par valsts nekustamā īpašuma ieguldīšanu pamatkapitālā un sniegt par to atzinumu akcionāru sapulcei;
 - 25.2. kapitālsabiedrības padomes uzdevums ir iepriekš izskatīt visus jautājumus, kas ir akcionāru vai akcionāru sapulces kompetencē vai kas pēc valdes vai padomes locekļu ierosinājuma ieteikti izskatīšanai akcionāru sapulcē, un sniegt par tiem atzinumu⁸. Kapitālsabiedrības padome iesaka akcionāru sapulcei izskatīt valdes priekšlikumu par valsts nekustamā īpašuma ieguldīšanu pamatkapitālā;
 - 25.3. tikai akcionāru sapulcei ir tiesības pieņemt lēmumus par pamatkapitāla palielināšanu vai samazināšanu⁹. Pamatkapitālu drīkst palielināt, tikai pamatojoties uz akcionāru sapulces lēmumu, kurā reglamentēti pamatkapitāla palielināšanas noteikumi¹⁰. Akcionāru sapulce akceptē ierosinājumu par valsts nekustamā īpašuma ieguldīšanu pamatkapitālā un uzdod kapitālsabiedrības valdei normatīvo aktu noteiktā kārtībā nodrošināt valsts nekustamā īpašuma ieguldīšanu pamatkapitālā¹¹;
 - 25.4. ministrija – valsts kapitāla daļu turētājs - sagatavo un iesniedz izskatīšanai Valsts sekretāru sanāksmē tiesību akta projektu¹² par valsts nekustamā īpašuma ieguldīšanu kapitālsabiedrības pamatkapitālā;
 - 25.5. atļauju atsavināt valsts nekustamo īpašumu dod Ministru kabinets¹³.
26. Valsts kapitāla daļu turētājs VAS „Latvijas Pasts” ir Satiksmes ministrija. Kapitāla daļu turētājs pilda akcionāru sapulces funkcijas valsts kapitālsabiedrībā¹⁴.
27. VAS „Latvijas Pasts” padomē ir 11 amatpersonas¹⁵, tajā skaitā trīs Satiksmes ministrijas amatpersonas.
28. VAS „Latvijas Pasts” valdē ir sešas amatpersonas¹⁶.

⁵ Valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas likuma 3.panta pirmā daļa.

⁶ Valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas likuma 4.panta pirmā daļa.

⁷ Valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas likuma 9.panta 1¹ daļa.

⁸ Likuma „Par valsts un pašvaldību kapitāla daļām un kapitālsabiedrībām” 88.panta pirmās daļas 7.punkts.

⁹ Likuma „Par valsts un pašvaldību kapitāla daļām un kapitālsabiedrībām” 48.panta pirmās daļas 9.punkts.

¹⁰ Likuma „Par valsts un pašvaldību kapitāla daļām un kapitālsabiedrībām” 73.panta pirmā daļa.

¹¹ VAS “Latvijas Pasts” 26.11.2004 akcionāru sapulces protokols Nr. 11 un 25.01.2006 akcionāru sapulces protokols Nr. 1.

¹² MK 12.03.2002. noteikumu Nr.111 „Ministru kabineta kārtības rullis” 9.punkts.

¹³ Valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas likuma 5.panta pirmā daļa.

¹⁴ Likuma „Par valsts un pašvaldību kapitāla daļām un kapitālsabiedrībām” 47.panta otrā daļa.

¹⁵ VAS „Latvijas Pasts” 27.12.2006. akcionāru ārkārtas sapulces lēmums Nr.7/2.

¹⁶ VAS „Latvijas Pasts” 27.12.2006. akcionāru ārkārtas sapulcē apstiprinātu VAS „Latvijas Pasts” statūtu 15.punkts.

VAS „Latvijas Pasts” normatīvā bāze rīcībai ar tās īpašumā esošo nekustamo īpašumu

29. VAS „Latvijas Pasts” valde pieņem lēmumus visos sabiedrības darbības jautājumos, izņemot tos, kuros lēmumus saskaņā ar likumu¹⁷ un sabiedrības statūtiem pieņem attiecīgi akcionārs, akcionāru sapulce un padome. Valdei ir nepieciešama iepriekšēja padomes piekrišana nekustamā īpašuma iegūšanai, atsavināšanai, apgrūtināšanai ar lietu tiesībām.
30. VAS „Latvijas Pasts” valde ir apstiprinājusi politikas plānošanas dokumentu, kurā noteikti rīcības ar nekustamo īpašumu kritēriji¹⁸:
- 30.1. VAS „Latvijas Pasts” īpašumā saglabājami nekustamā īpašuma objekti, kas atbilst šādiem kritērijiem:
 - 30.1.1. nekustamā īpašuma objekts ir nepieciešams VAS „Latvijas Pasts” funkciju nodrošināšanai;
 - 30.1.2. nekustamā īpašuma objekts tiek izmantots VAS „Latvijas Pasts” vajadzībām vairāk nekā 30% apjomā no kopējās objekta platības;
 - 30.1.3. nekustamā īpašuma objekts atrodas VAS „Latvijas Pasts” attīstībai stratēģiski svarīgās vietās;
 - 30.2. VAS „Latvijas Pasts” valdījumā saglabājami zemes īpašumi, kuri atbilst šādiem kritērijiem:
 - 30.2.1. zemes īpašumi, uz kuriem atrodas VAS „Latvijas Pasts” funkciju nodrošināšanai nepieciešamās ēkas;
 - 30.2.2. zemes īpašumi, uz kuriem atrodas VAS „Latvijas Pasts” īpašumā esošās pasta nodaļu ēkas;
 - 30.2.3. zemes īpašumi atrodas VAS „Latvijas Pasts” attīstībai stratēģiski svarīgās vietās;
 - 30.3. VAS „Latvijas Pasts” var nodot atsavināšanai tos nekustamā īpašuma objektus, kuri nav nepieciešami VAS „Latvijas Pasts” funkciju nodrošināšanai vai kuros VAS „Latvijas Pasts” vajadzībām tiek izmantoti mazāk nekā 30% no kopējās telpu platības¹⁹;
 - 30.4. VAS „Latvijas Pasts” var iznomāt tos nekustamā īpašuma objektus vai to daļas, kas nav nepieciešami VAS „Latvijas Pasts” funkciju izpildes nodrošināšanai²⁰.
31. VAS „Latvijas Pasts” valde ir apstiprinājusi iekšējo normatīvo aktu²¹, kurā noteiktas:
- 31.1. nekustamā īpašuma atsavināšanas noteikumi un procedūras;
 - 31.2. nekustamā īpašuma iegūšanas procedūras.
32. VAS „Latvijas Pasts” funkciju nodrošināšanai VAS „Latvijas Pasts” ģenerāldirektoram jāpieprasa un VAS „Valsts nekustamie īpašuma aģentūra” (vienotais reģistra Nr.

¹⁷ Likuma „Par valsts un pašvaldību kapitāla daļām un kapitālsabiedrībām” 98.panta pirmā daļa, 98.panta ceturtnā daļā 4.punkts.

¹⁸ VAS „Latvijas Pasts” valdes 31.10.2005. sēdē apstiprinātās „Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas koncepcijas” 1.punkts.

¹⁹ VAS „Latvijas Pasts” valdes 31.10.2005. sēdē apstiprinātās „Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas koncepcijas” 4.punkts.

²⁰ VAS „Latvijas Pasts” valdes 31.10.2005. sēdē apstiprinātās „Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas koncepcijas” 10.punkts.

²¹ VAS „Latvijas Pasts” valdes 20.12.2004. sēdē apstiprinātais nolikums „Nekustamo īpašumu sakārtošanas, atsavināšanas un iegūšanas kārtība”.

40003294758, no 01.10.2004. un turpmāk tekstā – VAS „Valsts nekustamie īpašumi”) ir pienākums nodrošināt pasta struktūrvienības ar telpām VAS „Valsts nekustamie īpašumi” valdījumā esošajās ēkās²².

Revīzijas konstatējumi, secinājumi un ieteikumi

1. VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitāla palielināšanas likumība un lietderība

Konstatējumi

33. Normatīvais akts²³ nosaka, ka valsts nekustamo mantu var atsavināt, ieguldot kapitālsabiedrības pamatkapitālā un valsts mantas atsavināšanu var ierosināt, ja tā nav nepieciešama attiecīgajai iestādei vai citām valsts iestādēm to funkciju nodrošināšanai. Valsts īpašumā esošie zemes īpašumi, kas reģistrēti uz Satiksmes ministrijas vārda, revidējamajā laika posmā divas reizes ieguldīti VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā:

33.1. lēmums par 152 zemes īpašumu ieguldīšanu VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā tika pieņemts šādi:

33.1.1. 17.11.2004. VAS „Latvijas Pasts” valde nolēma atbilstoši normatīvā akta²⁴ prasībām lūgt VAS „Latvijas Pasts” padomi izskatīt jautājumu par valsts zemes īpašumu ieguldīšanu VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā, kā arī lūgt VAS „Latvijas Pasts” akcionāru sapulci akceptēt Ministru kabineta rīkojuma projektu par valsts zemes īpašumu ieguldīšanu VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā;

33.1.2. 26.11.2004. VAS „Latvijas Pasts” padome ārkārtas sēdē atbilstoši normatīvā akta prasībām²⁵ izskatīja un pieņēma lēmumu ieteikt VAS „Latvijas Pasts” akcionāru sapulcei akceptēt minēto ierosinājumu. Revidenti neieguva dokumentārus pierādījumus, vai un pēc kādiem kritērijiem VAS „Latvijas Pasts” padome un akciju turētājs Satiksmes ministrija izvērtēja sarakstā iekļauto zemes īpašumu nepieciešamību VAS „Latvijas Pasts” darbības nodrošināšanai un lietderību;

33.1.3. 26.11.2004. VAS „Latvijas Pasts” akcionāru ārkārtas sapulce nolēma akceptēt minēto jautājumu un uzdeva VAS „Latvijas Pasts” valdei steidzamības kārtā normatīvo aktu noteiktā kārtībā nodrošināt zemes īpašumu ieguldīšanu VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā;

33.1.4. 29.11.2004. Satiksmes ministrija nosūtīja Ministru kabinetam rīkojuma projektu „Par zemesgabalu ieguldīšanu valsts akciju sabiedrībā „Latvijas Pasts”, lūdzot pasludināt to par steidzamu jautājumu un iekļaut Ministru kabineta 30.11.2004. sēdes darba kārtībā;

33.1.5. 30.11.2004. Ministru kabinets izdeva rīkojumu²⁶ par 152 zemes īpašumu ieguldīšanu VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā;

33.2. lēmums par 7 zemes īpašumu ieguldīšanu VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā tika pieņemts šādi:

33.2.1. 05.12.2005. atbilstoši normatīvā akta²⁷ prasībām VAS „Latvijas Pasts” valde nolēma lūgt VAS „Latvijas Pasts” padomi izskatīt jautājumu par

²² Pasta likuma 23.panta pirmā daļa.

²³ Valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas likuma 3.panta pirmās daļas 4.punkts un 4.panta pirmā daļa.

²⁴ Likuma „Par valsts un pašvaldību kapitāla daļām un kapitālsabiedrībām” 88.panta pirmās daļas 7.punkts.

²⁵ Likuma „Par valsts un pašvaldību kapitāla daļām un kapitālsabiedrībām” 88.panta septītā daļa.

²⁶ Ministru kabineta 30.11.2004.rīkojums Nr.963 „Par zemesgabalu ieguldīšanu valsts akciju sabiedrības „Latvijas Pasts” pamatkapitālā”.

- valsts zemes īpašumu ieguldīšanu VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā, kā arī lūgt VAS „Latvijas Pasts” akcionāru sapulci akceptēt Ministru kabineta rīkojuma projektu par valsts zemes īpašumu ieguldīšanu VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā;
- 33.2.2. 21.12.2005. VAS „Latvijas pasts” padome atbilstoši normatīvā akta prasībām²⁸ izskatīja un pieņēma lēmumu ieteikt VAS „Latvijas Pasts” akcionāru sapulcei akceptēt minēto ierosinājumu;
- 33.2.3. 25.01.2006. VAS „Latvijas Pasts” akcionāru ārkārtas sapulce nolēma akceptēt minēto ierosinājumu;
- 33.2.4. 02.08.2006. Ministru kabinets izdeva rīkojumu²⁹ par septiņu zemes īpašumu ieguldīšanu VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā.
34. Atbilstoši normatīvā akta³⁰ prasībām kapitālsabiedrībā ieguldāmā valsts zemes īpašuma novērtēšanu organizēja VAS „Latvijas Pasts”.
35. Normatīvie akti³¹ nosaka, ka kapitālsabiedrībā ieguldāmo mantu novērtē Komerclikumā noteiktajā kārtībā, un mantisko ieguldījumu novērtē un atzinumu par to sniedz eksperts, kurš iekļauts komercreģistra iestādes apstiprinātajā sarakstā. VAS „Latvijas Pasts”:
- 35.1. organizējot iepirkumu par pamatkapitālā ieguldāmā nekustamā īpašuma novērtēšanu, sagatavoja darba uzdevumu, nosūtīja uzaicinājumus četrām juridiskajām personām, izvēlējās finansiāli izdevīgāko piedāvājumu un 27.12.2004. noslēdza līgumu par 152 zemes īpašumu vērtēšanu ar SIA „Vindeks” (vienotais reģistrācijas Nr. 40003562948), kurš iekļauts komercreģistra iestādes apstiprinātajā ekspertu sarakstā;
- 35.2. uzdeva iepriekšējā iepirkumu konkursa uzvarētājam SIA „Vindeks” veikt septiņu 2006.gadā VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā ieguldīto zemes īpašumu vērtēšanu.
36. Atbilstoši līguma nosacījumiem SIA „Vindeks” iesniedza VAS „Latvijas Pasts” zemes īpašumu novērtējumu. 152 zemes īpašumu ar kopējo kadastrālo vērtību Ls 583 357 vērtība tika noteikta Ls 5 238 430 apmērā, tajā skaitā zemes īpašuma Rīgā, Stacijas laukumā 1 vērtība noteikta Ls 4 230 000 apmērā. Septiņu zemes īpašumu ar kopējo kadastrālo vērtību Ls 807 vērtība tika noteikta Ls 5 360 apmērā.
37. Normatīvais akts³² nosaka, ka tikai akcionāru sapulcei ir tiesības pieņemt lēmumu par pamatkapitāla palielināšanu un padomes uzdevums ir iepriekš izskatīt visus jautājumus, kas ir akcionāru sapulces kompetencē. Turklāt pamatkapitālu drīkst palielināt, tikai pamatojoties uz akcionāru sapulces lēmumu, kurā reglamentēti pamatkapitāla palielināšanas noteikumi³³.
38. VAS „Latvijas Pasts” padome 08.04.2005. un 14.09.2006. sēdē izskatīja un nolēma ieteikt VAS „Latvijas Pasts” akcionāru sapulcei lemt par VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitāla palielināšanu, veicot mantisko ieguldījumu.

²⁷ Likuma „Par valsts un pašvaldību kapitāla daļām un kapitālsabiedrībām” 88.panta pirmās daļas 7.punkts.

²⁸ Likuma „Par valsts un pašvaldību kapitāla daļām un kapitālsabiedrībām” 88.panta pirmās daļas 7.punkts.

²⁹ Ministru kabineta 02.08.2006. rīkojums Nr.582 „Par zemesgabalu ieguldīšanu valsts akciju sabiedrības „Latvijas pasts” pamatkapitālā”.

³⁰ Valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas likuma 8.panta 1² daļa.

³¹ Valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas likuma 40.panta pirmā daļa.

Komerclikuma 154.panta pirmā daļa.

³² Likuma „Par valsts un pašvaldību kapitāla daļām un kapitālsabiedrībām” 76.panta pirmās daļas 9.punkts un 88.panta pirmās daļas 7.punkts.

³³ Likuma „Par valsts un pašvaldību kapitāla daļām un kapitālsabiedrībām” 73.pants.

39. VAS „Latvijas Pasts” akcionāru sapulce:
- 39.1. 26.04.2005. nolēma palielināt VAS „Latvijas Pasts” apmaksāto pamatkapitālu līdz Ls 6 563 933, veicot mantisko ieguldījumu Ls 5 238 430 apmērā;
 - 39.2. 06.10.2006. nolēma palielināt VAS „Latvijas Pasts” apmaksāto pamatkapitālu līdz Ls 6 569 293, veicot mantisko ieguldījumu Ls 5 360 apmērā.
40. Atbilstoši normatīvā akta³⁴ prasībām, VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitāla izmaiņas reģistrētas LR Uzņēmumu reģistra komercreģistrā 09.05.2005. un 19.10.2006.
41. 11.08.2005. VAS „Latvijas Pasts” valde apstiprināja sarakstu ar 15 nekustamajiem īpašumiem, kuri vairs netika uzskatīti par piemērotiem pasta pakalpojumu nodrošināšanai un par kuriem jārīko nekustamo īpašumu izmantošanas priekšlikumu konkurss. Sarakstā bija iekļautas divas ēkas, zem kurām esošā zeme tika ieguldīta VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā 09.05.2005., tas ir trīs mēnešus pirms lēmuma par nodošanu atsavināšanai un / vai iznomāšanai pieņemšanas:
- 41.1. nekustamais īpašums Rīgā, Stacijas laukumā Nr.1;
 - 41.2. nekustamais īpašums Ventspilī, Jūras ielā 9.
42. VAS „Latvijas Pasts” valdes 11.08.2005. lēmums par nekustamā īpašuma nodošanu atsavināšanai un / vai iznomāšanai tika pamatots ar ēku kapitālajos remontos un atjaunošanā ieguldāmo investīciju apjomu. Savukārt, VAS „Latvijas Pasts” valdes iepriekšējais - 17.11.2004. lēmums par minēto nekustamo īpašumu ieguldīšanu VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā tika pamatots ar nepieciešamību izmantot zemes īpašumus VAS „Latvijas Pasts” pamatdarbības nodrošināšanai un īpašuma objektu uzturēšanai un attīstībai.
43. Pamatojoties uz 41. un 42. punkta konstatējumiem, Valsts kontroles revidenti revīzijas laikā ieteica Satiksmes ministrijai kā valsts kapitālsabiedrības akciju turētājam izvērtēt nepieciešamību izstrādāt kārtību valstij piederošu nekustamo īpašumu ieguldīšanas kapitālsabiedrības pamatkapitālā pamatotības un lietderības izvērtēšanai. Satiksmes ministrija 20.08.2007. vēstulē Nr.03-04.1/61 norādīja, ka valstij piederošu nekustamo īpašumu ieguldīšana kapitālsabiedrības pamatkapitālā nav reglamentēta Latvijas Republikas normatīvajos aktos. Satiksmes ministrija piekrīt, ka nepieciešams izstrādāt kārtību, kādā notiek valstij piederošu nekustamo īpašumu ieguldīšana kapitālsabiedrības pamatkapitālā, un uzskata, ka ministru prezidentam būtu jāizveido darba grupa, kurā darbotos visu ieinteresēto institūciju pārstāvji, lai izvērtētu šādas kārtības izstrādāšanas nepieciešamību un lietderību. Satiksmes ministrija neuzskata par nepieciešamu izstrādāt Satiksmes ministrijai piederošu nekustamo īpašumu ieguldīšanas kārtību pirms minēto jautājumu reglamentējoša ārēja normatīva akta pieņemšanas.

Secinājumi

44. VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā ieguldītā zemes īpašuma novērtēšanā un pamatkapitāla palielināšanas procedūrā neatbilstības normatīvo aktu prasībām netika konstatētas.
45. Valsts zemes īpašumu Rīgā, Stacijas laukumā 1 un Ventspilī, Jūras ielā 9 ieguldīšana VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā uzskatāma par nepamatotu un nelietderīgu:
- 45.1. uz pamatkapitāla palielināšanas brīdi minētie zemes īpašumi kapitālsabiedrības pamatdarbībai nav bijuši nepieciešami. To apstiprina īpašumu iekļaušana to

³⁴ Komerclikuma 8.panta trešās daļas 5.punkts, 261.panta pirmā, trešā daļa.

nekustamo īpašumu sarakstā, par kuriem VAS „Latvijas Pasts” nolēma rīkot nekustamo īpašumu izmantošanas priekšlikumu konkursu;

- 45.2. VAS „Latvijas Pasts” padomes un akcionāru sapulces lēmuma par 152 nekustamā īpašuma objektu ieguldīšanu VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā pieņemšana steidzamības kārtā un VAS „Latvijas Pasts” valdes iesniegto priekšlikumu izvērtēšanas kritēriju neesamība rada nepamatotu lēmumu par nekustamā īpašuma objektu ieguldīšanu risku;
- 45.3. VAS „Latvijas Pasts” pamatdarbība ir pasta pakalpojumu nodrošināšana. VAS „Latvijas Pasts” nav specializējies nekustamo īpašumu apsaimniekošanā, radot neprofesionālas rīcības risku ar nekustamo īpašumu, kas nav nepieciešams VAS „Latvijas Pasts” pamatdarbības nodrošināšanai.

2. VAS „Latvijas pasts” rīcība ar nekustamo īpašumu Rīgā, Stacijas laukumā 1

Konstatējumi

46. Atbilstoši SIA „Vindeks” 2005. gada janvāra novērtējumam - nekustamā īpašuma Rīgā, Stacijas laukumā 1 ieguldīšanas vērtība noteikta Ls 4 230 000 apmērā, kas ir 81% no visu revidējamā laika posmā VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā ieguldīto zemes īpašumu vērtības.
47. Nekustamajā īpašumā Rīgā, Stacijas laukumā 1 iekļauti divi zemes gabali (kadastra Nr.0100004010 un Nr.0100042007) ar kopējo platību 8877 m² un ēkām 13 000 m² platībā. Zeme 04.04.2005. ierakstīta zemesgrāmatā uz VAS „Latvijas Pasts” vārda, bet VAS „Latvijas Pasts” īpašumā esošās ēkas zemesgrāmatā nav ierakstītas.
48. 09.05.2005. Uzņēmumu reģistra komercreģistrā izdarīts ieraksts par pamatkapitāla palielināšanu, ar kuru zeme Rīgā, Stacijas laukumā 1 ieguldīta VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā ar SIA „Vindeks” 2005. gada janvāra novērtējumu Ls 4 230 000 apmērā.
49. 11.08.2005. VAS „Latvijas Pasts” valde apstiprināja³⁵ „VAS „Latvijas Pasts” piederošo ēku izmantošanas *priekšlikumu konkursa* rīkošanas nolikumu”, kā arī sarakstu ar 15 ēkām, kuras netiek izmantotas pasta pakalpojumu nodrošināšanai, un par kurām jāriko šādi konkursi. Sarakstā tika iekļauta arī ēka Rīgā, Stacijas laukumā Nr.1.
50. 01.12.2005. ar VAS „Latvijas Pasts” ģenerāldirektora rīkojumu Nr.176 tika izveidota nekustamā īpašuma izmantošanas *priekšlikumu konkursa* komisija (turpmāk – komisija) piecu cilvēku sastāvā, kurai tika uzdots nodrošināt konkursa organizēšanas procesu, ievērojot VAS „Latvijas Pasts” intereses un atbilstoši VAS „Latvijas Pasts” noteiktajai kārtībai.
51. 20.12.2005. VAS „Latvijas Pasts” valde apstiprināja³⁶ komisijas izstrādāto nekustamā īpašuma Rīgā, Stacijas laukumā 1 izmantošanas *priekšlikumu konkursa* noteikumus ar piedāvājumu iesniegšanas termiņu līdz 01.02.2006.
52. Konkursa noteikumos³⁷ nebija noteikts konkrēts mērķis rīcībai ar nekustamo īpašumu - pārdot, iznomāt vai attīstīt. Dalībniekiem bija jāsaģatavo priekšlikumi nekustamā īpašuma turpmākai izmantošanai un jāiesniedz:

- 52.1. *realizācijas piedāvājums*, kas būtu saimnieciski pamatots un ekonomiski izdevīgs, ievērojot VAS „Latvijas Pasts” prasības, ka ēkām obligāti veicams visu

³⁵ VAS „Latvijas Pasts” valdes 11.08.2005. sēdes protokols Nr.28/2005.

³⁶ VAS „Latvijas Pasts” valdes 20.12.2005. sēdes protokols Nr.44/2005.

³⁷ VAS „Latvijas Pasts” valdes 20.12.2005. sēdē apstiprinātie „VAS „Latvijas Pasts” nekustamā īpašuma Rīgā, Stacijas laukumā 1 izmantošanas priekšlikumu konkursa noteikumi”.

bojāto konstruktīvo elementu remonts vai nomaiņa, kā arī ēku kompleksa pirmajā stāvā paredzamas pastam nepieciešamās telpas 1 000 m² platībā;

52.2. *finanšu piedāvājums*, kas parāda tiešo finansiālo ieguvumu (neskaitot investīcijas), ko VAS „Latvijas Pasts” iegūs 10 gadu laikā.

53. VAS „Latvijas Pasts” saskaņā ar konkursa komisijas lēmumu³⁸ publicēja sludinājumu laikrakstos „Latvijas Vēstnesis” un „Dienas Bizness”. Laika posmā no 05.01.2006. līdz 16.01.2006. konkursa noteikumus saņēma pieci pretendenti.
54. 11.01.2006. VAS „Latvijas Pasts” padomes sēdē³⁹ kapitāldaļu turētāja - Satiksmes ministrijas - pārstāvis izteica neapmierinātību par valdes rīcību, neinformējot ne padomi, ne kapitāla daļu turētāja pārstāvi par nekustamā īpašuma izmantošanas *priekšlikumu konkursa* norisi. Padome ierosināja VAS „Latvijas Pasts” valdei pagarināt konkursa pieteikumu iesniegšanas termiņu, ņemot vērā presē izskanējušo negatīvo informāciju par šo konkursu.
55. 17.01.2006. VAS „Latvijas Pasts” valde⁴⁰ pieņēma lēmumu pagarināt nekustamā īpašuma Rīgā, Stacijas laukumā 1 izmantošanas *priekšlikumu konkursa* noteikumos noteikto piedāvājumu iesniegšanas termiņu līdz 01.03.2006. Valdes sēdes protokolā ir norādīti termiņa pagarinājuma iemesli - satiksmes ministra un VAS „Latvijas Pasts” padomes ierosinājumi.
56. Pēc piedāvājumu iesniegšanas termiņa pagarināšanas dalībai konkursā pieteicās vēl viens pretendents – SIA „Attīstības aģentūra”, kas *priekšlikumu konkursa* noteikumus saņēma 06.02.2006. un ar kuru nākamā – *iznomāšanas konkursa* rezultātā arī tika noslēgts līgums.
57. VAS „Latvijas Pasts” 16.02.2006. noslēdza līgumu ar SIA „Eiroeksperts” par nekustamā īpašuma Rīgā, Stacijas laukumā 1 novērtēšanu tirgus vērtībā. SIA „Eiroeksperts” vērtēja visu nekustamo īpašumu (zemi un ēkas) pēc ieņēmumu metodes, kā pārdodamu īpašumu, pieņemot, ka ēkas jārekonstruē par piecstāvu tirdzniecības namu. SIA „Eiroeksperts” 15.03.2006. sniegtajā atzinumā noteiktā nekustamā īpašuma tirgus vērtība uz 16.02.2006. bija Ls 6 000 000.
58. Nekustamā īpašuma izmantošanas *priekšlikumu konkursa* komisijas sēdē 01.03.2006. notika trīs pretendenti: SIA „Linstow” (vienotais reģistrācijas Nr.50003315411), SIA „VP Market” (vienotais reģistrācijas Nr.40003520643) un SIA „Attīstības aģentūra” iesniegto piedāvājumu atvēršana.
59. SIA „Linstow” piedāvājums paredzēja nopirkt īpašumu, nojaukt veco ēku par piedāvātāja līdzekļiem, izmaksām paredzot Ls 1 000 000 un uzbūvēt modernu tirdzniecības centru (autostāvvietu, biroji, viesnīca) 35 000 m² platībā ar ieguldījumu Ls 33 000 000. Saskaņā ar piedāvājumu VAS „Latvijas Pasts” **ieņēmumi 10 gadu laikā sasniegtu ~Ls 6 823 000**, ietverot:
 - 59.1. vienreizēju ieņēmumu par īpašuma pārdošanu – Ls 6 000 000 apmērā;
 - 59.2. nomas maksas atlaides 10 gadu laikā – Ls 823 663 apmērā, piedāvātājam nodrošinot VAS „Latvijas Pasts” ar mazumtirdzniecības un administrācijas telpām 1000 m² platībā.
60. SIA „Attīstības aģentūra” piedāvājums paredzēja nomāt īpašumu, nojaukt veco ēku par piedāvātāja līdzekļiem, izmaksām paredzot Ls 1 000 000, un uzbūvēt modernu biznesa centru (tirdzniecības centrs, pazemes stāvvietu, biroji, viesnīca) līdz 35 000 m² platībā ar ieguldījumu Ls 35 000 000 un piedāvāt VAS „Latvijas Pasts” telpu nomas maksas atlaidi

³⁸ VAS „Latvijas Pasts” konkursa komisijas 23.12.2005. sēdes protokols Nr.1.

³⁹ VAS „Latvijas Pasts” padomes 11.01.2006. sēdes protokols Nr.1.

⁴⁰ VAS „Latvijas Pasts” valdes 17.01.2006. sēdes protokols 01/2006.

30 gadu termiņam. Saskaņā ar piedāvājumu VAS „Latvijas Pasts” **ieņēmumi 10 gadu laikā sasniegtu ~ Ls 7 025 000**, ietverot:

- 60.1. vienreizēju ieņēmumu par zemes nomas tiesību iegūšanu Ls 5 000 000 apmērā, zemes īpašumu iznomājot uz 99 gadiem;
- 60.2. regulāru nomas maksu Ls 0,50 par 1 m², 10 gadu laikā saņemot Ls 532 620;
- 60.3. nomas maksas atlaides 10 gadu laikā - Ls 1 493 153 apmērā, piedāvātājam nodrošinot VAS „Latvijas Pasts” ar telpām 1000 m² platībā.

61. SIA ”VP Market” piedāvājums paredzēja nomāt īpašumu un veikt ieguldījumu esošajās ēkās Ls 7 150 000 apmērā. Saskaņā ar piedāvājumu VAS „Latvijas Pasts” **ieņēmumi 10 gadu laikā sasniegtu ~ Ls 7 085 tūkst.**, ietverot:

- 61.1. vienreizēju ieņēmumu Ls 50 000 apmērā izdevumu segšanai, kas saistīti ar rekonstrukcijas perioda izdevumiem;
- 61.2. regulārus nomas maksājumus 10 gados vismaz Ls 600 000 apmērā;
- 61.3. beidzoties nomas līgumam VAS „Latvijas Pasts” īpašumā paliek nekustamais īpašums, kurā ieguldīti Ls 7 150 000 (atskaitot nolietojumu 10 gadu laikā ~ Ls 715 000).

62. VAS „Latvijas Pasts” konkursa komisija 30.03.2006. sēdē⁴¹ visu dalībnieku iesniegtos dokumentus atzina par atbilstošiem noteikumu prasībām un nolēma piedāvājumu novērtēšanai piesaistīt ekspertus: arhitektonisko un pilsētbūvniecisko risinājumu vērtēja arhitekti J. Poga un E.Bērziņš, finanšu - ekonomisko izvērtējumu veica SIA „Ernst & Young Baltic” (vienotais reģistrācijas Nr. 40003593454), juridiskos aspektus izvērtēja zvērināts advokāts A.Bitāns. Eksperti iesniedza VAS „Latvijas Pasts” ziņojumus, kuros norādīja šādus konkursa trūkumus un iespējamās sekas:

- 62.1. piedāvājumi paredz atšķirīgus noteikumus nekustamā īpašuma Rīgā, Stacijas laukumā 1 izmantošanai, kas apgrūtina piedāvājumu salīdzināšanu un izdevīgākā piedāvājuma noteikšanu;
- 62.2. konkursa noteikumi neparedz konkrētu līguma priekšmetu, katrs no iesniegtajiem piedāvājumiem paredz atšķirīgu juridiskās sadarbības formu;
- 62.3. realizējot nomas piedāvājumu, zemes gabalu izmantošanu apgrūtinās noslēgtais ilgtermiņa nomas līgums, kas samazina zemes vērtību. Pēc ekspertu vērtējuma, ja zemi pārdotu pēc 10 gadiem, zemes, kuras tirgus vērtība 2006. gadā noteikta Ls 6 000 000, pārdošanas vērtība 2017.gadā saskaņā ar ieņēmumu metodi ir Ls 991 379;
- 62.4. gadījumā, ja konkrētās procedūras rezultātā tiktu noslēgts līgums, pastāv risks, ka kāds no konkursa dalībniekiem varētu apstrīdēt lēmumu par uzvarētāja noteikšanu.

63. 29.05.2006. VAS „Latvijas Pasts” konkursa komisija izvērtēja⁴² ekspertu iesniegtos atzinumus un secināja, ka konkurss jābeidz bez rezultāta, neizvēloties nevienu no piedāvājumiem.

64. 30.05.2006. VAS „Latvijas Pasts” valde nolēma⁴³ izbeigt nekustamā īpašuma Rīgā, Stacijas laukumā 1 izmantošanas priekšlikumu konkursu, un uzdeva projektu direktoram

⁴¹ VAS „Latvijas Pasts” konkursa komisijas 30.03.2006. sēdes protokols Nr.6.

⁴² VAS „Latvijas Pasts” konkursa komisijas 29.05.2006. sēdes protokols Nr.9.

⁴³ VAS „Latvijas Pasts” valdes 30.05.2006. sēdes protokols Nr.20/2006.

uz nākamo valdes sēdi sagatavot un iesniegt izskatīšanai priekšlikumus turpmākai rīcībai par nekustamā īpašuma Rīgā, Stacijas laukumā 1 izmantošanu.

65. 05.06.2006. VAS „Latvijas Pasts” valde pieņēma zināšanai⁴⁴ projektu direktora izstrādāto priekšlikumu par turpmāko rīcību ar nekustamo īpašumu Rīgā, Stacijas laukumā 1. Priekšlikums paredzēja šādas darbības:

- 65.1. VAS „Latvijas Pasts” patstāvīgi veic nekustamā īpašuma sastāvā esošo ēku nojaukšanu;
- 65.2. tiek piesaistīts privātais investors, noslēdzot ilgtermiņa zemes nomas līgumu ar nosacījumu, ka privātais investors uzbūvē jaunu ēku, kā tam piederošu īpašuma objektu ar tiesībām izmantot pēc saviem ieskatiem, par to VAS „Latvijas Pasts” maksājot vienreizēju maksājumu par tiesībām iegūt zemes gabala nomas tiesības, kā arī regulāru zemes nomas maksu.

Priekšlikumā nebija iekļauts piedāvātās rīcības ar nekustamo īpašumu Rīgā, Stacijas laukumā 1 pamatojums.

66. 27.07.2006. VAS „Latvijas Pasts” valde apstiprināja⁴⁵ nekustamā īpašuma Rīgā, Stacijas laukumā 1 *iznomāšanas konkursa* noteikumus un uzdeva konkursa komisijai organizēt slēgtu konkursu, nesniedzot pamatojumu, kāpēc nekustamais īpašums ir jāiznomā, jāiznomā tieši saskaņā ar piedāvātajiem nosacījumiem un kāpēc konkurss ir slēgts.

67. Nekustamā īpašuma *iznomāšanas konkursa* piedāvājumu izvēles kritērijs bija finansiāli visizdevīgākais piedāvājums maksai par nomas tiesību piešķiršanu. Citi konkursa noteikumi bija šādi:

- 67.1. nekustamo īpašumu iznomā uz 49 gadiem;
- 67.2. VAS „Latvijas Pasts” veic esošās apbūves nojaukšanu;
- 67.3. konkursa uzvarētājs iegūst tiesības veikt nomas objekta apbūvi;
- 67.4. zemes nomas maksu nosaka 3% apmērā no nomas objekta tirgus vērtības, kas noteikta Ls 6 000 000.

68. VAS „Latvijas Pasts” konkursa komisija izsūtīja uzaicinājumus piedalīties konkursā tikai iepriekšējā konkursa dalībniekiem - SIA „Linstow”, SIA „VP Market” un SIA „Attīstības aģentūra”. No trim uzaicinātajiem tikai viens iepriekšējā konkursa dalībnieks - SIA „Attīstības aģentūra” iepriekš tika izteicis vēlmi nomāt zemi, savukārt SIA „VP Market” piedāvāja nomāt esošo ēku, bet SIA „Linstow” - pirkt nekustamo īpašumu.

69. 10.08.2006. konkursa komisijas sēdē⁴⁶ notika dalībnieku iesniegto piedāvājumu atvēršana. SIA „VP Market” komisijai iesniedza rakstisku atteikumu tālākai dalībai konkursā.

70. 11.08.2006. VAS „Latvijas Pasts” valde atzina⁴⁷ par konkursa uzvarētāju SIA „Attīstības aģentūra”, kas par nomas tiesībām piedāvāja Ls 4 000 000. SIA „Linstow” piedāvājums bija Ls 3 500 000. Valde nolēma slēgt darījumu ar SIA „Attīstības aģentūra” par VAS „Latvijas Pasts” piederošā zemes īpašuma, kas atrodas Rīgā, Stacijas laukumā 1, iznomāšanu, nosakot:

- 70.1. vienreizēju maksu par nomas tiesību piešķiršanu Ls 4 000 000;
- 70.2. nomas maksu Ls 180 000 gadā.

⁴⁴ VAS „Latvijas Pasts” valdes 05.06.2006. sēdes protokols Nr.21/2006.

⁴⁵ VAS „Latvijas Pasts” valdes 27.07.2006. sēdes protokols Nr.28/2006.

⁴⁶ VAS „Latvijas Pasts” konkursa komisijas 10.08.2006. sēdes protokols Nr.11.

⁴⁷ VAS „Latvijas Pasts” valdes 11.08.2006. sēdes protokols Nr.29/2006.

71. 23.08.2006. VAS „Latvijas Pasts” padome akceptēja⁴⁸ valdes lēmumu un 11.12.2006. VAS „Latvijas Pasts” valdes priekšsēdētājs – ģenerāldirektors ar SIA „Attīstības aģentūra” noslēdza zemes nomas līgumu (turpmāk – Līgums) uz 49 gadiem, paredzot iespēju līguma termiņu pagarināt vēl uz 49 gadiem. Līgumā noteikts, ka nomas maksa var tikt mainīta vienu reizi kalendārājā gadā proporcionāli Latvijas Centrālās statistikas pārvaldes publicētajam Patēriņa cenu pārmaiņu indeksam, vai arī citos gadījumos saskaņā ar pušu savstarpēju vienošanos.
72. Vairāki Līguma punkti paredz ierobežojumus un apgrūtinājumus VAS „Latvijas Pasts” kā iznomātāja darbībām, kā arī atsevišķos gadījumos neparedz iznomātāja tiesību aizsardzību, tajā skaitā:
- 72.1. Līgumā⁴⁹ noteikts, ka iznomātājs - VAS „Latvijas Pasts” apņemas bez nomnieka - SIA „Attīstības aģentūra” piekrišanas nekādi neapgrūtināt nekustamo īpašumu un neveikt nekādas cita veida izmaiņas nekustamā īpašuma tiesiskajā stāvoklī, savukārt nomnieks bez iznomātāja piekrišanas ir tiesīgs ieķīlāt un citādi apgrūtināt ēkas⁵⁰;
- 72.2. Līgumā⁵¹ paredzētas tiesības nomniekam - SIA „Attīstības aģentūra” rīkoties iznomātāja - VAS „Latvijas Pasts” vārdā, risinot esošās apbūves nojaukšanas būvatļaujas saņemšanas jautājumus.
73. Analizējot noslēgtā Līguma nosacījumus, VAS „Latvijas Pasts” **ieņēmumi 10 gadu laikā plānoti ~ Ls 4 800 000 apmērā**, tie ietver:
- 73.1. VAS „Latvijas Pasts” **ieguvumus**:
- 73.1.1. vienreizēju ieņēmumu par nomas tiesību piešķiršanu – Ls 4 000 000 apmērā;
- 73.1.2. regulāru nomas maksu Ls 1,68976 par 1 m², 10 gadu laikā saņemot Ls 1 800 000.
- 73.2. VAS „Latvijas pasts” **izdevumus** par ēku nojaukšanu par saviem līdzekļiem - Ls 1 000 000, ko pirmajā konkursā gan SIA „Attīstības aģentūra”, gan SIA „Linstow” piedāvāja veikt par saviem līdzekļiem.
74. VAS „Latvijas Pasts” slēgtā konkursa noteikumos neiekļāva prasību piedāvāt telpas VAS „Latvijas Pasts” darbībai un līdz ar to telpu nomas maksas atlaides jaunuzbūvētajā objektā, kā to sākotnēji piedāvāja iepriekšējā – nekustamā īpašuma izmantošanas priekšlikumu konkursa dalībnieki.
75. SIA „Attīstības aģentūra” piedāvājuma *priekšlikumu konkursā*, VAS „Latvijas pasts” organizētā *iznomāšanas konkursa* noteikumu un Līguma noteikumu salīdzinājums, vērtējot VAS „Latvijas Pasts” tūlītējos ieguvumus un ieguvumus 10 gadu laikā, sniegts 1. tabulā.

⁴⁸ VAS „Latvijas Pasts” padomes 23.08.2006. sēdes protokols Nr.12.

⁴⁹ VAS „Latvijas Pasts” 11.12.2006. noslēgtā Zemes nomas līguma Nr.03-11/9 8.2.1.apakšpunkts.

⁵⁰ Līguma 12.3. apakšpunkts, pirmā daļa.

⁵¹ VAS „Latvijas Pasts” 11.12.2006. noslēgtā Zemes nomas līguma Nr.03-11/9 5.5.apakšpunkts.

SIA „Attīstības aģentūra” piedāvājuma priekšlikumu konkursā, VAS „Latvijas pasts” organizētā iznomāšanas konkursa noteikumu un Līguma noteikumu salīdzinājums, vērtējot VAS „Latvijas Pasts” tūlītējos ieguvumus un ieguvumus 10 gadu laikā

	SIA „Attīstības aģentūra” 28.02.2006. piedāvājums priekšlikumu konkursā	Slēgtā iznomāšanas konkursa noteikumi	Ar SIA „Attīstības aģentūra” 11.12.2006. noslēgtā Līguma noteikumi
Nomas līguma termiņš (gadi)	99	49	49 (ar tiesībām pagarināt vēl uz 49 gadiem) ⁵²
Maksa par nomas tiesību iegūšanu (tūkst.Ls)	5 000,0	Jāpiedāvā konkursā	4 000,0
Vecās ēkas nojaukšana (tūkst. Ls)	1 000,0	Netiek prasīta	Netiek prasīta
Nomas maksa 10 gados (tūkst. Ls)	532,6	1 800,0	1 800,0
Telpas 1000m ² VAS „Latvijas pasts” darbībai ar nomas maksas atlaidi 10 gados (tūkst.Ls)	1 493,1	Netiek prasītas	Netiek prasītas
VAS „Latvijas Pasts” izdevumi vecās ēkas nojaukšanai	Netiek piedāvāta	1 000,0	1 000,0
VAS „Latvijas Pasts” ieguvumi pirmajā gadā	5 053,3⁵³		3 180,0⁵⁴
VAS „Latvijas Pasts” ieguvumi 10 gados (tūkst. Ls)	7 025,8		4 800,0

76. Sākotnējā priekšlikumu konkursā iesniegtos pretendentu piedāvājumus VAS „Latvijas Pasts” vērtēja, nosakot VAS „Latvijas Pasts” ieguvumus pirmo 10 gadu laikā.
77. Salīdzinot SIA „Attīstības aģentūra” piedāvājumu priekšlikumu konkursā un noslēgtā Līguma noteikumus (1. tabula) Valsts kontroles revidenti ir izmantojuši VAS „Latvijas Pasts” piemēroto metodiku, vērtējot VAS „Latvijas Pasts” ieguvumus pirmo 10 gadu laikā.
78. Revīzijas laikā Valsts kontrole saņēma VAS „Latvijas Pasts” 15.08.2007. vēstuli Nr. 01-10.2/179, kurā VAS „Latvijas Pasts” norāda, ka noslēgtā Līguma finansiālais izdevīgums būtu nosakāms par visu Līguma periodu (49 gadiem), nevis tikai pirmajiem 10 gadiem.
79. Īsā termiņā iegūstami finanšu resursi ir vērtīgāki par ilgtermiņā plānotiem ieguvumiem, jo tagadnes finanšu resursi var tikt investēti, lai gūtu papildu ienākumus, kā arī nākotnē gūstamu finanšu resursu vērtību samazina inflācija. Lai salīdzinātu atšķirīgas naudas plūsmas, tiek veikta naudas plūsmu diskontēšana, kuru veicot nosaka gaidāmo ieguvumu tagadnes neto vērtību⁵⁵.
80. Valsts kontroles revidenti veica aprēķinus arī par VAS „Latvijas Pasts” iespējamajiem ilgtermiņa finansiālajiem ieguvumiem 49 gadu laika posmā gan SIA „Attīstības aģentūra”

⁵² Saskaņā ar VAS „Latvijas Pasts” un SIA „Attīstības aģentūra” 11.12.2006. noslēgtā Zemes nomas līguma nosacījumiem, SIA „Attīstības aģentūra”, ja tā ir godprātīgi pildījusi Līgumu, ir tiesības pēc Līguma termiņa (49 gadiem) turpināt nomas attiecības uz tiem pašiem noteikumiem uz nākamo 49 gadu termiņu.

⁵³ Maksa par nomas tiesību iegūšanu un viena gada nomas maksa.

⁵⁴ Maksa par nomas tiesību iegūšanu un viena gada nomas maksa, samazināts par VAS „Latvijas Pasts” papildus izdevumiem vecās ēkas nojaukšanai.

⁵⁵ Net present value (NPV).

priekšlikumu konkursā iesniegtā piedāvājuma gadījumā, gan noslēgtā Līguma gadījumā, abos gadījumos piemērojot VAS „Latvijas Pasts” iespējamo nākotnes ieguvumu tagadnes neto vērtības piesardzīgāko prognozi un piesardzīgu peļņas procentu nākotnes ieņēmumiem no tūlītējo ienākumu starpības iespējamā ieguldījuma. Aprēķina rezultāti sniegti 2.tabulā.

2.tabula

**SIA „Attīstības aģentūra” piedāvājuma *priekšlikumu konkursā* un
VAS „Latvijas pasts” noslēgtā Līguma finansiālo ieguvumu salīdzinājums,
vērtējot VAS „Latvijas Pasts” ieguvumus 49 gadu laikā (noslēgtā Līguma sākotnējais termiņš)**

Nr. p.k.		SIA „Attīstības aģentūra” 28.02.2006. piedāvājums <i>priekšlikumu konkursā</i> (tūkst. Ls)	Ar SIA „Attīstības aģentūra” 11.12.2006. noslēgtā Līguma noteikumi (tūkst. Ls)	Starpība (tūkst. Ls) (3 – 2)
	1	2	3	4
1.	VAS „Latvijas Pasts” ieņēmumi - maksa par nomas tiesību iegūšanu	5 000,0	4 000,0	- 1 000,0
2.	VAS „Latvijas Pasts” izdevumi vecās ēkas nojaukšanai	-	- 1 000,0	- 1 000,0
3.	Tīrie VAS „Latvijas Pasts” tūlītējie ieņēmumi, samazinot par vecās ēkas nojaukšanas izdevumiem (1.rinda + 2.rinda)	5 000,0	3 000,0	- 2 000,0
4.	Nomas maksas 49 gadu laika posmam tagadnes neto vērtība*	2 610,0	8 820,0	6 210,0
5.	Telpu nomas maksas atlaides 30 gadu laika posmam diskontētā tagadnes neto vērtība**	3 140,0	-	-3 140,0
6.	VAS „Latvijas Pasts” ieņēmumu tagadnes neto vērtība (3. rinda + 4. rinda + 5. rinda)	10 750,0	11 820,0	1 070,0
7.	VAS „Latvijas Pasts” nākotnes ieņēmumu no tūlītējo ienākumu starpības (2 miljoni latu) ieguldījuma diskontētā tagadnes neto vērtība***	3 730,0		- 3 730,0
8.	VAS „Latvijas Pasts” tagadnes neto ieņēmumi no nekustamā īpašuma iznomāšanas (6.rinda + 7.rinda)	14 480,0	11 820,0	- 2 660,0

* Nomas maksas neto tagadnes vērtība (ņemot vērā, ka gan SIA „Attīstības aģentūra” piedāvājums *priekšlikumu konkursā*, gan Līgums paredz nomas maksu ik gadu mainīt atbilstoši inflācijas indeksam) aprēķinā atbilst viena gada nomas maksas reizinājumam ar Līguma darbības gadu skaitu, tādejādi nomas maksājumi aprēķinā netiek diskontēti.

**SIA „Attīstības aģentūra” *priekšlikumu konkursā* iesniegtajā piedāvājumā VAS „Latvijas Pasts” telpu nomas atlaidei 30 gadu laika posmam priekšlikuma iesniedzējs pats noteicis tagadnes neto vērtībā.

***Ieguldījuma peļņa aprēķināta atbilstoši Reuters publicētajam Vācijas valdības 10 gadu obligāciju vidējam ienesīgumam pēdējo desmit gadu laikā (4,38% gadā). Peļņas tagadnes neto vērtības aprēķinam kā diskonta faktors (deflators) piemērots inflācijas indekss atbilstoši valdības pretinflācijas plāna prognozēm⁵⁶ (no 5,5% līdz 2,3%) līdz 2011.gadam un periodā pēc 2011. gada - Eiropas Centrālās Bankas mērķa inflācijas līmenim (no 2,4% līdz 5,6%).

81. 2. tabulas aprēķini liecina, ka VAS „Latvijas Pasts” ieguvumi tagadnes neto vērtībā SIA „Attīstības aģentūra” *priekšlikumu konkursā* iesniegtā piedāvājuma gadījumā ir aptuveni par 2,6 miljoniem latu lielāki nekā noslēgtā Līguma gadījumā.

⁵⁶ MK 06.03.2007. sēdē izskatītais un atbalstītais Finanšu ministrijas ziņojums „Ziņojums par patēriņa cenu inflācijas attīstību un samazināšanas priekšlikumiem”.

82. Revīzijas laikā Valsts kontroles revidenti ieteica Satiksmes ministrijai kā valsts kapitāla daļu turētājam izvērtēt VAS „Latvijas Pasts” padomes un valdes nesaimniecisko rīcību atbilstoši to kompetencēm, organizējot nekustamā īpašuma Rīgā, Stacijas laukumā 1 izmantošanas priekšlikumu konkursu un **slēgtu** nekustamā īpašuma iznomāšanas konkursu, neizvērtējot citas alternatīvas, kā arī noslēdzot nekustamā īpašuma nomas līgumu ar SIA „Attīstības aģentūra” uz kapitālsabiedrībai neizdevīgiem noteikumiem. Satiksmes ministrija 20.08.2007. vēstulē Nr.03-04.1/61 norādīja, ka nesaskata VAS „Latvijas Pasts” padomes un valdes nesaimniecisku rīcību, atbilstoši to kompetencēm rīkojot minētos konkursus.

Secinājumi

83. VAS „Latvijas Pasts” valdes 20.12.2005. organizētais nekustamā īpašuma Rīgā, Stacijas laukumā 1 izmantošanas *priekšlikumu konkurss* bija sasteigts un nesagatavots, ar augstu savstarpēji nesalīdzināmu piedāvājumu saņemšanas risku, kas arī īstenojās. Tādējādi tika nelietderīgi izmantoti VAS „Latvijas Pasts” finanšu līdzekļi (VAS „Latvijas Pasts” personāla izmaksas, kā arī ekspertu pakalpojumu izmaksas Ls 21 696 apmērā).
84. Rīkojot **slēgtu** nekustamā īpašuma *iznomāšanas konkursu* par nekustamā īpašuma Rīgā, Stacijas laukumā 1 iznomāšanu⁵⁷, VAS „Latvijas Pasts” valde nedeva iespēju konkursā piedalīties iespējami plašam pretendentu lokam, liedzot iespēju VAS „Latvijas Pasts” iegūt iespējami lielākus ieņēmumus un neievērojot normatīvā akta⁵⁸ prasības par mantas nodošanu lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu. No zemes gabala Rīgā, Stacijas laukumā 1, ņemot vērā tā ekskluzīvo atrašanās vietu, vislielākos ienākumus varētu gūt, rīkojot atklātu procedūru.
85. VAS „Latvijas Pasts” valdes 27.07.2006. apstiprinātie nekustamā īpašuma *iznomāšanas konkursa* noteikumi un Līguma nosacījumi bija finansiāli neizdevīgāki salīdzinājumā ar iepriekš veiktā nekustamā īpašuma izmantošanas *priekšlikumu konkursa* piedāvājumiem:
- 85.1. Līgums ar SIA „Attīstības aģentūra” VAS „Latvijas Pasts” finansiāli ir aptuveni par 2,2 miljoniem latu neizdevīgāks par tās pašas SIA „Attīstības aģentūra” *priekšlikumu konkursā* iesniegto piedāvājumu, vērtējot tūlītējos (pirmā gada) ieņēmumus, kā arī ieņēmumus 10 gadu laikā (šādu laika posmu piedāvājumu salīdzināšanai noteica VAS „Latvijas Pasts” nekustamā īpašuma izmantošanas *priekšlikuma konkursa* noteikumos);
- 85.2. Līgums ar SIA „Attīstības aģentūra” VAS „Latvijas Pasts” finansiāli ir aptuveni par 2,6 miljoniem latu neizdevīgāks par tās pašas SIA „Attīstības aģentūra” *priekšlikumu konkursā* iesniegto piedāvājumu arī visa Līguma darbības laikā (49 gadus), pieņemot, ka VAS „Latvijas Pasts” izmanto iespēju gūt peļņu no tūlītējo ienākumu starpības (2 miljoni latu).
86. VAS „Latvijas Pasts” ar SIA „Attīstības aģentūra” noslēdza Līgumu uz 49 gadiem, paredzot, ka nomniekam ir praktiski garantētas tiesības pēc šī termiņa izbeigšanās turpināt nomas tiesiskās attiecības uz nākamajiem 49 gadiem. Slēgtā *iznomāšanas konkursa* nolikumā šāda iespēja netika piedāvāta. Piedāvājumu iznomāt nekustamo īpašumu uz 99 gadiem SIA „Attīstības aģentūra” tika izteikusi iepriekšējā - *priekšlikumu konkursā*.
87. Ar SIA „Attīstības aģentūra” noslēgtā līguma noteikumi liecina, ka līgums nav noslēgts atbilstoši VAS „Latvijas Pasts” interesēm, un paredz salīdzinoši labvēlīgākus noteikumus nomniekam SIA „Attīstības aģentūra”. Pastāv šādi riski:

⁵⁷ Jāņem vērā arī, ka nekustamā īpašuma – zemes iznomāšanu iepriekšējā *priekšlikumu konkursā* piedāvāja tikai viens pretendents – SIA „Attīstības aģentūra”.

⁵⁸ Likuma „Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu” 3.panta 2.punkts.

- 87.1. SIA „Attīstības aģentūra” var nedot piekrišanu nekustamā īpašuma apgrūtināšanai, un būs apgrūtinātas VAS „Latvijas Pasts” iespējas saņemt aizdevumu;
- 87.2. nomnieks var nerīkoties kā rūpīgs un taupīgs saimnieks, veicot tiesiskās un faktiskās darbības ēku demontāžai, ja iznomātājs to nav izdarījis noteiktajā laika grafikā;
- 87.3. noslēdzot Līgumu uz 49 + 49 gadiem un paredzot pārskatīt nomas maksu tikai proporcionāli Latvijas Centrālās statistikas pārvaldes publicētajam Patēriņa cenu pārmaiņu indeksam, nenosakot citus nomas maksas palielināšanas kritērijus, nomas maksa ilgtermiņā var neatbilst nomas tirgus cenai.

3.VAS „Latvijas pasts” darījumi ar nekustamo īpašumu

88. Uz 01.05.2007. VAS „Latvijas Pasts” īpašumā bija 302 nekustamie īpašumi, tajā skaitā 211 zemes īpašumi. VAS „Latvijas Pasts” ir izstrādājusi iekšējo politikas plānošanas dokumentu⁵⁹ un normatīvo aktu⁶⁰, kas nosaka kritērijus VAS „Latvijas Pasts” nekustamo īpašumu saglabāšanai īpašumā un atsavināšanai, kā arī noteikusi nekustamā īpašuma iegūšanas un atsavināšanas procedūras.
89. VAS „Latvijas Pasts” ar nekustamo īpašumu veic šādus darījumus:
- 89.1. īpašumus, kas nav nepieciešami VAS „Latvijas Pasts” funkciju pildīšanai, iznomā fiziskām (galvenokārt VAS „Latvijas Pasts” darbiniekiem) un juridiskām personām;
- 89.2. veic nekustamo īpašumu (ēku un zemes) atsavināšanu.
90. VAS „Latvijas Pasts” nomā telpas savām pasta nodaļām no fiziskām un juridiskām personām visos valsts reģionos.

3.1. Nekustamo īpašumu iznomāšana

Konstatējumi

91. Uz 01.05.2007. VAS „Latvijas Pasts” bija noslēgusi 194 telpu nomas un zemes nomas līgumus ar valsts un pašvaldību institūcijām, kā arī ar fiziskām un juridiskām personām. Izlases veidā tika pārbaudīta 15 noslēgto līgumu (tajā skaitā septiņu līgumu par zemes iznomāšanu un astoņu līgumu par telpu iznomāšanu) atbilstība normatīvo aktu prasībām.
92. Normatīvais akts⁶¹ nosaka, ka manta nododama lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu. VAS „Latvijas Pasts” nav izstrādāts iekšējais normatīvais akts, kas noteiktu nekustamā īpašuma iznomāšanas procedūras. Revidentiem tika iesniegtas divu publikāciju par iznomājamajiem īpašumiem kopijas, kas liecina par VAS „Latvijas Pasts” veiktajiem pasākumiem, lai nodrošinātu nekustamo īpašumu iznomāšanu par iespējami augstāku cenu.
93. VAS „Latvijas Pasts” iekšējais politikas plānošanas dokuments⁶² nosaka, ka nekustamā īpašuma nomas maksa nav mazāka par iznomāto platību uzturēšanas un nolietojuma izmaksām. Noslēgtajos nomas līgumos VAS „Latvijas Pasts” iznomātās platības nomas

⁵⁹ VAS „Latvijas Pasts” 31.10.2005. valdes sēdē apstiprinātā „Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas koncepcija”.

⁶⁰ VAS „Latvijas Pasts” valdes 20.12.2004. sēdē apstiprinātais nolikums „Nekustamo īpašumu sakārtošanas, atsavināšanas un iegūšanas kārtība”.

⁶¹ Likuma „Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu” 3.panta 2.punkts.

⁶² VAS „Latvijas Pasts” 31.10.2005. valdes sēdē apstiprinātās „Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas koncepcija” 13.8.apakšpunkts.

maksu noteikusi, pusēm savstarpēji vienojoties. Revidenti neieguva dokumentārus pierādījumus par iznomājamo telpu uzturēšanas un nolietojuma izmaksu aprēķinu.

Secinājumi

94. VAS „Latvijas Pasts” nav ievērojusi normatīvā akta⁶³ prasības par mantas nodošanu lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu, jo VAS „Latvijas Pasts” ir nodrošinājusi publiski pieejamu informāciju par iznomājamo īpašumu tikai divos gadījumos. Tas rada risku, ka VAS „Latvijas Pasts” par iznomātajām telpām negūst iespējami lielākos ienākumus.
95. VAS „Latvijas Pasts” nav izstrādājusi iekšējo normatīvo aktu, kas noteiktu nekustamā īpašuma iznomāšanas procedūras. Tas rada risku, ka, slēdzot līgumus par nekustamā īpašuma iznomāšanu, netiek ievērotas VAS „Latvijas Pasts” politikas plānošanas dokumenta nostādnes, kas nosaka, ka nekustamā īpašuma nomas maksa nav mazāka par iznomāto telpu uzturēšanas un nolietojuma izmaksām.

Ieteikums

96. VAS „Latvijas Pasts” izvērtēt nepieciešamību izstrādāt iekšējo normatīvo aktu, kas reglamentē nekustamā īpašuma iznomāšanu, lai nodrošinātu VAS „Latvijas Pasts” politikas plānošanas dokumentu nostādņu izpildi.

3.2. Nekustamo īpašumu atsavināšana

Konstatējumi

97. VAS „Latvijas Pasts” politikas plānošanas dokuments⁶⁴ nosaka, ka atsavināšanai var nodot tos nekustamos īpašumus, kuri nav nepieciešami pasta funkciju nodrošināšanai vai kuros pasta vajadzībām izmanto mazāk kā 30% no kopējās telpu platības. VAS „Latvijas Pasts” iekšējais normatīvais akts⁶⁵ nosaka īpašuma atsavināšanas procedūras.
98. Revidējamajā laika posmā VAS „Latvijas Pasts” atsavināja 12 nekustamos īpašumus par kopējo summu Ls 608 520, tajā skaitā zeme zem septiņiem īpašumiem tika ieguldīta VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā 2005.gadā. Revīzijā tika detalizēti pārbaudīta trīs nekustamo īpašumu atsavināšanas atbilstība normatīvo aktu prasībām.
99. VAS „Latvijas Pasts” iekšējais normatīvais akts⁶⁶ nosaka, ka pirms atsavināšanas nekustamo īpašumu vērtē licencēts speciālists un nosaka īpašuma vērtību. VAS „Latvijas Pasts” nekustamo īpašumu vērtēšanu pirms atsavināšanas uzdeva veikt SIA „Vindeks”, kurš bija izraudzīts, iepirkuma procedūrā izvēloties vērtētāju nekustamā īpašuma ieguldīšanai VAS „Latvijas Pasts” pamatkapitālā.
100. VAS „Latvijas Pasts” iekšējais normatīvais akts⁶⁷ nosaka, ka izsoļu organizēšanu var uzticēt trešajai personai. VAS „Latvijas Pasts” veica iepirkumu nekustamā īpašuma objektu izsoļu organizēšanai, nosūtot uzaicinājumu piedalīties pretendentu atlasē astoņiem iespējamiem sadarbības partneriem. Piedāvājumus iesniedza trīs pretendenti.

⁶³Likuma „Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu” 3.panta 2.punkts.

⁶⁴VAS „Latvijas Pasts” valdes 31.10.2005. sēdē apstiprinātās „Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas koncepcijas” II daļa.

⁶⁵VAS „Latvijas Pasts” valdes 20.12.2004. sēdē apstiprinātā nolikuma „Nekustamo īpašumu sakārtošanas, atsavināšanas un iegūšanas kārtība” IV, V un VI daļa.

⁶⁶VAS „Latvijas Pasts” valdes 20.12.2004. sēdē apstiprinātā nolikuma „Nekustamo īpašumu sakārtošanas, atsavināšanas un iegūšanas kārtība” 12.5.apakšpunkts.

⁶⁷VAS „Latvijas Pasts” valdes 20.12.2004. sēdē apstiprinātā nolikuma „Nekustamo īpašumu sakārtošanas, atsavināšanas un iegūšanas kārtība” 21.punkts.

- 101.VAS „Latvijas Pasts” Izsoles komisija 27.04.2006. sēdē izvērtēja trīs sadarbības partneru iesniegtos piedāvājumus un nolēma atzīt visus trīs kā iespējamus sadarbības partnerus izsoļu organizēšanā.
- 102.Revīzijā detalizēti pārbaudot trīs nekustamo īpašumu - Grobiņā, Lielā ielā 84, Ogrē, Daugavpils ielā 68 un Ventspilī, Jūras ielā 9 – atsavināšanas atbilstību normatīvo aktu prasībām, neatbilstības netika konstatētas.

Secinājums

- 103.VAS „Latvijas Pasts” nekustamo īpašumu atsavināšanas procedūrās neatbilstības ārējo un iekšējo normatīvo aktu noteiktajām prasībām nav konstatētas.

3.3 Nekustamo īpašumu nomāšana

Konstatējumi

- 104.VAS „Latvijas Pasts” savu funkciju veikšanai nomā telpas pasta nodaļām visos valsts reģionos. Uz 01.05.2007. noslēgti 611 līgumi par telpu nomu, no tiem ar VAS „Valsts nekustamie īpašumi” noslēgti divi līgumi – par telpu nomu Rīgā, Brīvības bulvārī 32 un Daugavpilī, Rīgas ielā 22. Pārējās telpas VAS „Latvijas Pasts” nomā no valsts un pašvaldību institūcijām, privātajām kapitālsabiedrībām, kā arī no fiziskām personām.
- 105.Normatīvais akts⁶⁸ nosaka, ka pasta pakalpojumu tīkla funkcionēšanai tiek iekārtotas pasta struktūrvienības un VAS „Valsts nekustamie īpašumi” ir pienākums nodrošināt VAS „Latvijas Pasts” struktūrvienības ar telpām VAS „Valsts nekustamie īpašumi” valdījumā esošajās ēkās divu mēnešu laikā kopš VAS „Latvijas Pasts” ģenerāldirektora pieprasījuma saņemšanas.
- 106.Revīzijā tika pārbaudīta četru līgumu (izlasē izvēloties pēc summas lielākos līgumus, kas noslēgti gan ar valsts, gan privātajām juridiskajām un fiziskajām personām) par nekustamā īpašuma nomu VAS „Latvijas Pasts” darbības nodrošināšanai slēgšanas atbilstība normatīvo aktu prasībām:
- 106.1.telpu Rīgā, Aspazijas bulvārī 24 nomas līgums, kas noslēgts, lai pārvietotu pasta struktūrvienību;
 - 106.2.zemes īpašuma Mārupes pagastā „Dārziņi-A” nomas līgums, kas noslēgts jauna pasta šķirošanas kompleksa būvei;
 - 106.3.telpu Rīgā, Cēsu ielā 32 nomas līgums VAS „Latvijas Pasts” administrācijas vajadzībām;
 - 106.4.telpu Rīgā, Brīvības bulvārī 32 nomas līgums, kas noslēgts jaunas pasta struktūrvienības izveidei Rīgā.
- 107.Slēdzot līgumus par telpu nomu Rīgā, Aspazijas bulvārī 24, Rīgā, Cēsu ielā 32, kā arī par zemes nomu Mārupes pagastā „Dārziņi-A” neatbilstības normatīvo aktu prasībām revīzijā netika konstatētas. Līgumos skaidri noteikti nomnieka pienākumi un maksājumu apmēri un kārtība.
- 108.Līgums par telpu nomu Rīgā, Brīvības bulvārī 32 (turpmāk – Līgums) starp VAS „Latvijas Pasts” un VAS „Valsts nekustamie īpašumi” tika noslēgts 10.12.2004. uz 10 gadiem. Līgums noslēgts atbilstoši normatīvā akta⁶⁹ prasībām.
- 109.Pēc Līguma noslēgšanas VAS „Latvijas Pasts” laika posmā līdz 2006.gada septembrim veica nomāto telpu remontu, izlietojot šim mērķim Ls 1 054 678, kā arī veica komunālos

⁶⁸ Pasta likuma 23.panta pirmā daļa.

⁶⁹ Civillikuma Četrpadsmitā nodaļa.

un nomas maksājumus par minēto laika posmu Ls 459 662 apmērā. VAS „Latvijas Pasts” uzsāka pasta pakalpojumu sniegšanu Rīgā, Brīvības bulvārī 32 2006. gada septembrī.

110. Normatīvais akts⁷⁰ nosaka, ka iznomātājam jāatlīdzina nepieciešamie un derīgie izdevumi, ko nomnieks veicis lietai. Līgumā noteikts, ka nomnieks veic telpu izbūvi, pārbūvi tikai pēc saskaņošanas ar iznomātāju, kā arī noteikts, ka nomnieks ir tiesīgs iesniegt iznomātājam pieteikumu par izdevumu atlīdzību pēc nomas līguma darbības beigām, un iznomātājs atbilstoši līguma nosacījumiem lemj par atlīdzināmo izdevumu apmēru. VAS „Latvijas Pasts” nekustamajā īpašumā Rīgā, Brīvības bulvārī 32 veicamo būvdarbu dokumentāciju ir saskaņojusi ar iznomātāju VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.

Secinājumi

111. Normatīvajā aktā⁷¹ paredzētā iespēja pieprasīt VAS „Valsts nekustamie īpašumi” nodrošināt pasta struktūrvienības ar telpām VAS „Valsts nekustamie īpašumi” valdījumā esošajās ēkās valdījumā netiek izmantota, jo no 611 telpu nomas līgumiem, kas bija spēkā uz 01.05.2007., tikai divi līgumi ir noslēgti starp VAS „Latvijas Pasts” un VAS „Valsts nekustamie īpašumi”. VAS „Latvijas Pasts” nepietiekami izmanto iespēju izvietot savas struktūrvienības VAS „Valsts nekustamie īpašumi” valdījumā esošajā valsts īpašumā.
112. VAS „Latvijas Pasts” nav izstrādājusi iekšējo normatīvo aktu, kas noteiktu nekustamā īpašuma nomāšanas procedūras. Tas rada risku, ka, slēdzot līgumus par nekustamā īpašuma nomāšanu, netiek ievērotas VAS „Latvijas Pasts” politikas plānošanas dokumentu nostādnes.
113. VAS „Latvijas Pasts” saimnieciskā darbība nomātajās telpās Rīgā, Brīvības ielā 32 remonta dēļ netika uzsākta gandrīz divus gadus, radot VAS „Latvijas Pasts” papildus izdevumus Ls 459 662 apmērā, kas, attiecinot uz atlikušo nomas līguma termiņu, sadārdzina telpu nomas izmaksas par 39%.
114. Līgumā par telpu nomu Rīgā, Brīvības ielā 32 iekļautais nosacījums, ka nomnieka veiktos ieguldījumus (kas pārsniedz 1 miljonu latu) iznomātājs atlīdzina pēc nomas līguma darbības beigām, nosakot atlīdzināmo izdevumu apmēru, faktiski paaugstina nomas maksu, kā arī rada neskaidrus nosacījumus nomas maksas patiesā apmēra un attiecīgi konkrētās struktūrvienības rentabilitātes aprēķināšanai.

Ieteikums

115. VAS „Latvijas Pasts” izvērtēt nepieciešamību izstrādāt iekšējo normatīvo aktu, kas reglamentē nekustamā īpašuma nomāšanu un nomas līgumu slēgšanu, lai nodrošinātu VAS „Latvijas Pasts” politikas plānošanas dokumentu nosacījumu izpildi.

Revīzijas grupa:

Revīzijas grupas vadītāja
valsts revidente

B.Caune

valsts revidente

Z.Bārbale

⁷⁰ Civillikuma 2140.pants.

⁷¹ Pasta likuma 23.panta pirmā daļa.