



LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS KONTROLE

Piektais revīzijas departaments

SKANSTES IELA 13 k-5, RĪGA, LV – 1013
tālr. 67017619, 67017507, fakss 67017673, e-pasts: piektais@lrvk.gov.lv

Liepājas pilsētas domes
priekšsēdētājam U.Seska kungam
Rožu ielā 6, Liepājā, LV-3401

REVĪZIJAS ZIŅOJUMS

Rīgā

14.08.2009.

Nr.5.1-2-50-2/2008

Privatizēto dzīvojamo māju apsaimniekošanas organizēšanas atbilstība normatīvo aktu prasībām Liepājas pilsētas pašvaldībā

1. Pamatojoties uz Valsts kontroles likuma 2. pantu, Valsts kontroles Piektā revīzijas departamenta 15.10.2008. revīzijas uzdevumu Nr. 5.1-2-50/2008 un apakšuzdevumu Nr.5.1-2-50-2/2008, veikta likumības revīzija „Privatizēto dzīvojamo māju apsaimniekošanas organizēšanas atbilstība normatīvo aktu prasībām Liepājas pilsētas pašvaldībā”.
2. Revīziju veica sektora vadītāja Ilvija Atvare (līdz 19.05.2009.), vecākais valsts revidents Roberts Jumiķis un valsts revidente-juriste Halina Bila.

Revīzijas mērķis

3. Iegūt pārliecību, ka privatizēto dzīvojamo māju apsaimniekošana Liepājas pilsētas pašvaldībā atbilst normatīvo aktu prasībām.

Valsts kontroles revidentu atbildība

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

Revidējamās vienības atbildība

5. Liepājas pilsētas pašvaldība ir atbildīga 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 pārliecību par privatizēto dzīvojamo māju apsaimniekošanas atbilstību normatīvo aktu prasībām Liepājas pilsētas pašvaldībā un tās izveidotajās pašvaldības SIA „Karosta” (vien.reģ.nr.42103006419), SIA „Vecliepāja” (vien.reģ.nr.42103004583) un SIA „Jaunliepāja” (vien. reģ.nr.42103004600).
7. Revīzija veikta par laika posmu no 01.01.2008. līdz 31.12.2008.
8. Revīzijā ir pārbaudīta:
 - 8.1. pašvaldības pārvaldīšanā esošo privatizēto dzīvojamo māju apsaimniekotāja izvēle un darbības kontroles atbilstība normatīvo aktu prasībām;
 - 8.2. apsaimniekošanas un īres maksas apmēra noteikšanas atbilstība normatīvo aktu prasībām;
 - 8.3. dzīvojamo māju apsaimniekošanas un uzturēšanas izdevumu uzskaitē;
 - 8.4. norēķinu par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa apsaimniekošanu, atbilstība normatīvo aktu prasībām;
 - 8.5. pašvaldības rīcība privatizēto dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību nodošanā dzīvokļu īpašniekiem, tās atbilstība normatīvo aktu prasībām.
9. Revīzijas pierādījumu iegūšanai pārbaudīti:
 - 9.1. pašvaldības līgumi ar dzīvojamo māju apsaimniekotājiem;
 - 9.2. izlasē iekļauto 15 SIA „Vecliepāja”, piecu SIA „Jaunliepāja” un piecu SIA „Karosta” dzīvojamo māju apsaimniekošanas plānoto izdevumu tāmes 2008.gadam un līdzekļu izlietojuma kopsavilkumi;
 - 9.3. 2008.gadā Liepājas pilsētas domes pieņemtie lēmumi un dokumenti par 125 dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību nodošanu;
 - 9.4. izlasē iekļauto dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem izrakstītie rēķini par saņemtajiem pakalpojumiem.
10. Revīzijas laikā ir iegūti pietiekami un atbilstoši revīzijas pierādījumi, pamatojoties uz kuriem ir sagatavots ziņojums.
11. Revīzijas laikā netika vērtēta Regulatora apstiprināto siltumenerģijas, atkritumu apsaimniekošanas un ūdens apgādes un kanalizācijas tarifu aprēķināšanas pareizība un atbilstība metodikai¹.

Kopsavilkums

12. Revidējamā laika posmā Liepājas pilsētas pašvaldība nav nodrošinājusi privatizēto dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu līdz to pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai atbilstoši jomu reglamentējošo normatīvo aktu prasībām.
13. Liepājas pilsētas pašvaldība, pilnvarojot Regulatoru noteikt īres maksu pašvaldības dzīvojamās mājās, ir rīkojusies pretēji normatīvā akta² prasībām, ka tikai dome var noteikt maksu par pašvaldības dzīvojamā fonda īri.
14. Liepājas pilsētas pašvaldība pretēji normatīvajā aktā³ noteiktajam, ka pašvaldības mantu aizliegts nodot citām personām bezatlīdzības lietošanā, nav paredzējusi maksu par pašvaldības īpašumā esošo dzīvokļu lietošanu.

¹ Ministru kabineta 26.06.2001.noteikumi Nr.281 „Sabiedrisko pakalpojumu tarifu aprēķināšanas metodika pašvaldību regulējamās nozarēs”.

² Likuma “Par pašvaldībām” 21.panta pirmās daļas 14.b) apakšpunkts.

³ Likuma „Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu” 5.panta pirmā daļa.

15. Liepājas pilsētas pašvaldība nav nodrošinājusi dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību nodošanu normatīvajā aktā⁴ noteiktajā termiņā – divu mēnešu laikā pēc pieteikuma par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu saņemšanas. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesības 2008.gadā 26 gadījumos ir nodotas trīs mēnešu laikā pēc pieteikuma saņemšanas, bet 34 gadījumos ar vairāku mēnešu kavēšanos.
16. Liepājas pilsētas pašvaldības dzīvojamo māju apsaimniekotāji – SIA „Jaunliepāja”, SIA „Karosta” un SIA „Vecliepāja”, aprēķinot dzīvojamās mājas apsaimniekošanas maksu atbilstoši Regulatora noteiktai īres maksai - 0,30 Ls/m², ir rīkojušies pretēji normatīvajā aktā⁵ paredzētajam, ka maksu par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu aprēķina saskaņā ar pārvaldnieka sastādīto izdevumu tāmi kalendāra gadam.
17. SIA „Karosta”, dzīvojamo māju apsaimniekošanas izdevumos iekļaujot gan aprēķināto pamatlīdzekļu nolietojumu, gan kredītu maksājumus par dzīvojamās mājās uzstādīto individuālo siltummezglu iegādi, bez vienošanās ar dzīvokļu īpašniekiem, ir nepamatoti pieprasījusi kredīta atmaksu Ls 23 583 apmērā par siltummezgliem, kas paliek uzņēmuma īpašumā.
18. Liepājas pilsētas pašvaldības izveidotās dzīvojamo māju apsaimniekošanas sabiedrības, 2008.gadā apsaimniekojot dzīvojamās mājas ir būtiski palielinājušas faktiskos administratīvos pārvaldes izdevumus kopsummā par Ls 123 089, kas norāda uz to, ka administratīvajiem izdevumiem izlietoti citiem apsaimniekošanas mērķiem paredzētie līdzekļi:
 - 18.1. SIA „Jaunliepāja” – Ls 117 564 apmērā;
 - 18.2. SIA „Vecliepāja” – Ls 4 817 apmērā;
 - 18.3. SIA „Karosta” – Ls 708 apmērā.

Revidējamās jomas īss raksturojums

19. Saskaņā ar normatīvajā aktā⁶ noteikto pašvaldības pienākums ir pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.
20. Liepājas pilsētas pašvaldībā saskaņā ar pilsētas domes lēmumiem⁷ ir izveidotas trīs sabiedrības ar ierobežotu atbildību – SIA „Karosta”, SIA „Vecliepāja” un SIA „Jaunliepāja” ar 100% Liepājas pilsētas pašvaldības kapitālu.
21. Liepājas pilsētas dome, pamatojoties uz domes 22.12.2003 lēmumiem⁸ ir noslēgusi līgumus ar SIA „Karosta”, SIA „Jaunliepāja” un SIA „Vecliepāja” par pašvaldības īpašumā un valdījumā esošo dzīvojamo telpu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu (turpmāk – Apsaimniekošanas līgums), bet 06.02.2006. ar SIA „Vecliepāja” ir noslēgusi jaunu Apsaimniekošanas līgumu.
22. Revidējamā laika posmā SIA „Karosta” pārvaldīja un apsaimniekoja 137 dzīvojamās mājas⁹, SIA „Jaunliepāja” perioda beigās pārvaldīja un apsaimniekoja 314 dzīvojamās

⁴ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta sestā daļa.

⁵ Ministru kabineta 22.02.2005. noteikumu Nr.135 „Kārtība, kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu” (spēkā līdz 27.03.2008.) 2. un 4.punkts.

⁶ Likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītā daļa (līdz 27.03.2008. 50.panta trešā daļa).

⁷ Liepājas pilsētas domes 04.09.2003. lēmums Nr.302 „Par Liepājas pilsētas pašvaldības dzīvokļu saimniecības uzņēmuma „Karosta” pārveidošanu par sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Karosta””, 04.09.2003. lēmums Nr.303 Par Liepājas pilsētas pašvaldības dzīvokļu saimniecības uzņēmuma „Vecliepāja” pārveidošanu par sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Vecliepāja”” un 30.10.2003. lēmums Nr.396 „Par Liepājas pilsētas pašvaldības dzīvokļu saimniecības uzņēmuma „Jaunliepāja” pārveidošanu par sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Jaunliepāja””.

⁸ Liepājas pilsētas domes 02.10.2003. lēmums Nr.381 „Par pašvaldības dzīvojamo telpu apsaimniekošanu” un 30.10.2003. lēmumu Nr.391 „Par pašvaldības dzīvojamo telpu apsaimniekošanu”.

⁹ SIA „Karosta” 17.06.2009. vēstule Nr.1-10/440 „Par informācijas pieprasījumu”.

- mājas¹⁰, savukārt SIA „Vecliepāja” perioda sākumā pārvaldīja un apsaimniekoja 467 dzīvojamās mājas, bet perioda beigās 404 dzīvojamās mājas¹¹.
23. Saskaņā ar normatīvo aktu¹² līdz brīdim, kad dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarota persona ar nodošanas–pieņemšanas aktu pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, maksu par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu nosaka Ministru kabineta noteiktajā kārtībā.
 24. Likumā¹³ noteikts, ka dome var izskatīt jebkuru jautājumu, kas ir attiecīgās pašvaldības pārziņā, turklāt tikai dome var noteikt maksu par pašvaldības dzīvojamā un nedzīvojamā fonda īri (nomu).
 25. 2008.gadā Liepājas pilsētas pašvaldības dzīvojamo māju apsaimniekotāju pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošajās dzīvojamās mājās spēkā bija ar Regulatora lēmumiem¹⁴ noteiktā īres maksa Ls 0,30/m² mēnesī.
 26. Apsaimniekošanas maksa Liepājas pilsētas pašvaldības apsaimniekotāju pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošajās dzīvojamās mājās ir noteikta robežās no Ls 0,08/m² līdz Ls 1,64/m² mēnesī (atsevišķām ģimenes tipa mājām).
 27. Liepājas pilsētas domes kārtībā par īres maksas noteikšanu¹⁵ paredzēts, ka īres maksu katrai mājai jānosaka atsevišķi.
 28. Liepājas pilsētas pašvaldības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju apsaimniekošanas un uzturēšanas kopējie izdevumi 2008.gadā trijās apsaimniekošanas sabiedrībās bija Ls 3 992 532, tai skaitā:
 - 28.1. SIA „Jaunliepāja” – Ls 1 713 347, no kuriem lielākā daļa Ls 588 450 bija tehniskā uzturēšana, avārijas un kārtējie remontu;
 - 28.2. SIA „Vecliepāja” – Ls 1 458 784, no kuriem lielākā daļa Ls 524 248 bija avārijas un kārtējie remontu;
 - 28.3. SIA „Karosta” – Ls 820 401, no kuriem lielākā daļa Ls 244 338 bija tehniskā uzturēšana.
 29. Normatīvais akts¹⁶ nosaka, ka privatizētā objekta uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu sniegšana un norēķini par tiem notiek saskaņā ar attiecīgā pakalpojuma līgumu. Pakalpojuma līgumu slēdz privatizētā objekta īpašnieks vai viņa pilnvarots dzīvojamās mājas pārvaldītājs un apsaimniekotājs un pakalpojuma sniedzējs attiecīgo pakalpojumu regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
 30. Likums¹⁷ nosaka, ka dzīvokļa īpašnieks sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas, tās komunikāciju un iekārtu uzturēšanu, ekspluatāciju un remontu, kā arī zemes gabala uzturēšanu proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam, tāpat arī norēķinās par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem.

¹⁰ SIA „Jaunliepāja” 16.06.2009. vēstule Nr.01-06-02/61 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.5.1-2-50-2/2008”.

¹¹ SIA „Vecliepāja” 17.06.2009. vēstule Nr.3-14/774 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.5.1-2-50-2/2008”.

¹² Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta trešā un ceturtā daļa.

¹³ Likuma “Par pašvaldībām” 21.panta pirmās daļas 14.b) apakšpunkts.

¹⁴ Liepājas pilsētas sabiedrisko pakalpojumu regulatora 22.08.2006. lēmums Nr.177 „Par SIA „Vecliepāja” īres tarifu” (protokols Nr.60. 1.§), Liepājas pilsētas sabiedrisko pakalpojumu regulatora 08.02.2007. lēmums Nr.190 „Par „SIA „Karosta” īres maksu pašvaldības dzīvojamās ēkās” (protokols Nr.70 1.§) un Liepājas pilsētas sabiedrisko pakalpojumu regulatora 16.05.2007. lēmums Nr.204 „Par SIA „Jaunliepāja” īres maksu pašvaldības dzīvojamās ēkās” (protokols Nr.76 4.§).

¹⁵ Liepājas pilsētas domes 13.06.2002. lēmuma Nr.301 1.punkts.

¹⁶ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta otrā daļa (spēkā no 27.03.2008).

¹⁷ Likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.pants.

31. Par dzīvojamo māju uzturēšanai nepieciešamo komunālo pakalpojumu sniegšanu apsaimniekotāji ir noslēguši šādus līgumus:
 - 31.1. par siltumenerģijas piegādi – ar SIA „Liepājas enerģija” (vien.reģ.nr.42103004600);
 - 31.2. par ūdensapgādi – ar SIA „Liepājas ūdens” (vien.reģ.nr.42103000897);
 - 31.3. par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu – ar SIA „Eko Kurzeme” (vien.reģ.nr.42103004600), SIA „Nordia” (vien.reģ.nr.42101010231) un SIA „Sikari” (vien.reģ.nr. 42103018117).
32. Liepājas pilsētas pašvaldībā ir izveidota Nekustamā īpašuma pārvalde, kuras uzdevumi atbilstoši nolikumam¹⁸ ir organizēt pašvaldības dzīvojamā fonda uzturēšanu un tā racionālu izmantošanu, izskatīt iedzīvotāju iesniegumus un sūdzības, sagatavot priekšlikumus par pašvaldībai piederošā nekustamā īpašuma attīstību un racionālu izmantošanu.
33. Nekustamā īpašuma pārvaldes struktūrvienības Konversijas nodaļas uzdevumi atbilstoši nolikumā¹⁹ noteiktajam ir organizēt telpu nomas līgumu slēgšanu, organizēt māju apsaimniekošanu, koordinēt apsaimniekotāju darbību, veicināt dzīvokļu īpašnieku biedrību izveidi un analizēt to ekonomisko darbību, sniegt konsultācijas dzīvojamo māju apsaimniekošanā, kā arī sniegt priekšlikumus pašvaldības īpašuma saglabāšanai un efektīvai izmantošanai.
34. Kārtība, kādā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai ir noteikta likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”.
35. Saskaņā ar Liepājas pilsētas domes noteikumiem²⁰ Nekustamā īpašuma pārvalde pēc visu nepieciešamo dokumentu saņemšanas viena mēneša laikā sagatavo domes lēmuma projektu par dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesību nodošanu.
36. Revidējamā laika posmā Liepājas pilsētas pašvaldībā ir saņemti 125 pieteikumi par dzīvojamo māju nodošanu dzīvokļu īpašniekiem vai to pilnvarotām personām.

Revīzijas konstatējumi, secinājumi un ieteikumi

Pašvaldības pārvaldīšanā esošo privatizēto dzīvojamo māju apsaimniekotāja izvēle un darbības kontrole

Konstatējumi

37. Normatīvajā aktā²¹ noteikts, ka pašvaldības pienākums ir pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.
38. Atbilstoši likumam²² pašvaldībām, pildot savas funkcijas, likumā noteiktajā kārtībā ir tiesības veidot pašvaldību iestādes, dibināt biedrības vai nodibinājumus, kapitālsabiedrības, kā arī ieguldīt savus līdzekļus kapitālsabiedrībās un pašvaldības atbild par tās izveidoto institūciju darbību.
39. Saskaņā ar normatīvajos aktos²³ noteikto iestāde var pilnvarot privātpersonu veikt valsts pārvaldes uzdevumus, kuri neietver pārvaldes lēmuma pieņemšanu vai sagatavošanu.

¹⁸ Liepājas pilsētas domes 15.07.2007. noteikumu „Pašvaldības iestādes „Nekustamā īpašuma pārvalde” nolikums” 2.1.2., 2.2.3. un 2.2.6.apakšpunkts.

¹⁹ Liepājas pilsētas domes 15.07.2007. noteikumu „Pašvaldības iestādes „Nekustamā īpašuma pārvalde” nolikums” Nekustamā īpašuma pārvaldes nolikuma 2.3.2.1.punkts, 2.3.2.2.punkts, 2.3.2.6.punkts, 2.3.2.7.punkts, 2.3.2.8.punkts un 2.3.2.10.punkts.

²⁰ Liepājas pilsētas domes 08.07.2004.noteikumu Nr.6 „Par pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai pilnvarotajai personai” 2.4.punkts.

²¹ Likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītā daļa (līdz 27.03.2008. 50.panta trešā daļa).

²² Likuma „Par pašvaldībām” 14.panta 1.punkts, 5.panta otrā daļa.

²³ Valsts pārvaldes iekārtas likuma 48.panta trešā daļa, 49.panta pirmā daļa.

40. Atbilstoši likumā²⁴ noteiktajam pārvaldes uzdevumu nodod ar līdzdarbības līgumu, uz kuru attiecināmi deleģēšanas līguma nosacījumi un kurā norāda pārvaldes uzdevumu un normatīvo aktu, ar kuru attiecīgais uzdevums nodots deleģētāja kompetencē, pārvaldes uzdevuma izpildes termiņu un kārtību, līdzēju konkrēto atbildību, uzdevuma izpildes kvalitātes novērtējuma kritērijus, regulāro pārskatu un ziņojumu sniegšanas kārtību, pilnvarotās personas darbības uzraudzības kārtību un citus būtiskus līguma nosacījumus.
41. Liepājas pilsētas pašvaldības īpašumā un valdījumā esošās dzīvojamās mājas ar pilsētas domes lēmumiem²⁵ nodotas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā trim pašvaldības komercsabiedrībām – SIA „Karosta”, SIA „Jaunliepāja” un SIA „Vecliepāja”.
42. Apsaimniekošanas līgumos²⁶ noteikts, ka:
- 42.1. apsaimniekotāja pienākumos ietilpst veikt īpašuma pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un uzturēšanu, veikt vai organizēt kārtējos remontu un ārkārtas remontus atbilstoši uzņēmuma finansiālajām iespējām;
- 42.2. apsaimniekotājs pēc Liepājas pilsētas domes pieprasījuma sniedz paskaidrojumus un uzrāda dokumentus, kas saistīti ar īpašuma apsaimniekošanu un apsaimniekošanas līguma izpildi.
43. Valsts kontroles revidenti, pārbaudot Liepājas pilsētas pašvaldības un apsaimniekotāju noslēgtos Apsaimniekošanas līgumu nosacījumus, konstatēja, ka tajos nav norādīts:
- 43.1. līguma slēgšanas pamatojums - normatīvais akts, ar kuru attiecīgais uzdevums ir pašvaldības kompetencē;
- 43.2. privatizēto dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas izpildes kvalitātes novērtējuma kritēriji.
44. Revīzijas laikā Liepājas pilsētas pašvaldība skaidroja²⁷, ka:
- 44.1. apsaimniekotāju uzraudzība notiek atbilstoši ārējo normatīvo aktu prasībām, t.i. kapitāla daļu turētāja pārstāvji organizē dalībnieku sapulces, apstiprina kapitālsabiedrību budžetu, izskata kapitālsabiedrību darbības rādītājus, atceļ un ieceļ amatā valdes locekļus, regulāri veic pārrunas un dod uzdevumus valdēm;
- 44.2. kapitālsabiedrību darbību pārrauga domes izpilddirektora vietnieks, kurš organizē regulārās iknedēļas sanāksmes ar kapitālsabiedrību vadošajām amatpersonām, pieprasa informāciju, dod tiem norādījumus, palīdz risināt ar apsaimniekošanu saistītos jautājumus;
- 44.3. Revīzijas daļa veic regulārās revīzijas kapitālsabiedrībās;
- 44.4. no valdes locekļiem nemitīgi tiek prasīta apsaimniekotāju darbības efektivitātes uzlabošana.
45. Liepājas pilsētas pašvaldība Valsts kontroles revidentiem nevarēja uzrādīt dokumentārus pierādījumus par apsaimniekotāju darbības efektivitātes kontroli un izvērtēšanu.

Secinājums

46. Liepājas pilsētas pašvaldība apsaimniekošanas līgumos nav iekļāvusi pārvaldes uzdevuma izpildes kvalitātes novērtējuma kritērijus, radot risku, ka apsaimniekošanas uzdevums netiks pienācīgi pildīts.

²⁴ Valsts pārvaldes iekārtas likuma 50.panta pirmā daļa.

²⁵ Liepājas pilsētas domes 02.10.2003. lēmums Nr.381 „Par dzīvojamo telpu apsaimniekošanu” un 30.10.2003. lēmums Nr.391 „Par dzīvojamo telpu apsaimniekošanu”.

²⁶ Liepājas pilsētas domes 22.12.2003. noslēgtā līguma ar SIA „Karosta”, 22.12.2003. noslēgtā līguma ar SIA „Jaunliepāja” un 06.02.2006. noslēgtā līguma ar SIA „Vecliepāja” 2.1., 2.2. un 2.13.apakšpunkts.

²⁷ Liepājas pilsētas domes 24.02.2009. vēstule Nr.188281/1-21/187682 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.5.1-2-50-4/2008”.

Ieteikums

47. Lai nodrošinātu pašvaldības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas kontroli, veikt ar SIA „Karosta”, SIA „Jaunliepāja” un SIA „Vecliepāja” noslēgtajos Apsaimniekošanas līgumos normatīvā akta²⁸ prasībām atbilstošus papildinājumus un izstrādāt līguma nosacījumu izpildes kontroles kārtību.

Dzīvojamo māju īres un apsaimniekošanas maksas apmēra noteikšana

Konstatējumi

48. Likumā²⁹ noteikts, ka dome var izskatīt jebkuru jautājumu, kas ir attiecīgās pašvaldības pārziņā, turklāt tikai dome var noteikt maksu par pašvaldības dzīvojamā un nedzīvojamā fonda īri (nomu).
49. Revīzijā konstatēts, ka Liepājas pilsētas dome nav noteikusi maksu par pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īri, bet pilnvarojusi³⁰ Liepājas pilsētas pašvaldības iestādi „Liepājas pilsētas sabiedrisko pakalpojumu regulators” (turpmāk – Regulators) noteikt īres maksu par pašvaldības dzīvojamo telpu lietošanu.
50. Likumā³¹ noteikts, ka to sabiedrisko pakalpojumu veidus, kuru sniegšanu nepieciešams regulēt pašvaldību regulējamās nozarēs nosaka attiecīgās pašvaldības.
51. Atbilstoši likumam³² regulējamie sabiedriskie pakalpojumi ir preču ražošana un pakalpojumu sniegšana valsts un pašvaldību regulējamās nozarēs.
52. Liepājas pilsētas dome ar 13.06.2002. lēmumu³³ noteica kārtību, kādā Regulators nosaka pašvaldības dzīvojamo telpu īres maksu un tajā noteikts, ka īres maksu nosaka katrai mājai atsevišķi.
53. Atbilstoši normatīvajā aktā³⁴ noteiktajam dzīvojamās telpas īres maksu veido dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai, un peļņa.
54. Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem³⁵ dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošos apsaimniekošanas izdevumus aprēķina latos par dzīvojamās telpas (dzīvokļa) kopējās platības viena kvadrātmetra apsaimniekošanu saskaņā ar apsaimniekotāja sastādīto izdevumu tāmi kalendāra gadam un apsaimniekošanas izdevumos ietilpstošos dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamos izdevumus aprēķina atbilstoši noteikumos minētajiem izmaksu posteņiem.
55. Liepājas pilsētā 2008.gadā dzīvojamo māju apsaimniekotāji piemēroja ar Regulatora lēmumiem³⁶, noteikto īres maksu dzīvojamām mājām – 0,30 Ls/m² mēnesī.

²⁸ Valsts pārvaldes iekārtas likuma 46.pants.

²⁹ Likuma „Par pašvaldībām” 21.panta pirmās daļas 14.b) apakšpunkts.

³⁰ Liepājas pilsētas domes 07.03.2002. lēmuma Nr.138 „Par sabiedrisko pakalpojumu regulatora izveidošanu” 5.punkts (prot. Nr.5, 31.§).

³¹ Likuma „Par sabiedrisko pakalpojumu regulatoriem” 2.panta ceturtdā daļa.

³² Likuma „Par sabiedrisko pakalpojumu regulatoriem” 3.pants.

³³ Liepājas pilsētas domes 13.06.2002. lēmums Nr.301 „Par kārtību, kādā Liepājai pilsētas domes pilnvarota institūcija nosaka pašvaldības dzīvojamo telpu īres maksu” (prot. Nr.13, 18.§).

³⁴ Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.panta otrās daļas 1.un 2.punkts.

³⁵ Ministru kabineta 29.01.2002. noteikumu Nr.45 “Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika” 4. un 5.punkts.

³⁶ Liepājas pilsētas sabiedrisko pakalpojumu regulatora 22.08.2006. lēmums Nr.177 (protokols Nr.60. 1.§) ”Par SIA „Vecliepāja” īres tarifu”, Liepājas pilsētas sabiedrisko pakalpojumu regulatora 08.02.2007. lēmums Nr.190(protokols Nr.70 1§) „Par „SIA „Karosta” īres maksu pašvaldības dzīvojamās ēkās” un Liepājas pilsētas sabiedrisko pakalpojumu regulatora 16.05.2007. lēmums Nr.204 (protokols Nr.76 4 §) „Par SIA „Jaunliepāja” īres maksu pašvaldības dzīvojamās ēkās”.

56. Tomēr atsevišķās dzīvojamās mājās noteikta zemāka īres maksa, vai arī ar kopsapulces lēmumu īrnieki piekrituši maksāt augstāku īres maksu. Piemēram, SIA „Jaunliepāja” apsaimniekošanā esošajās dzīvojamās mājās piemērotas šādu īres maksu:
 - 56.1. Aisteres ielā 3, Aisteres ielā 7, Grīzupes ielā 97, Kārklū ielā 3, Mežu ielā 29, Sakņu ielā 2, Liepājā – 0,29 Ls/m²;
 - 56.2. Celmu ielā 5 – 0,45 Ls/m², Siļķu ielā 25 – 0,38 Ls/m², Augustes ielā – 0,58 Ls/m², Rīgas ielā 11 – 0,83 Ls/m².
57. Normatīvajā aktā³⁷ noteikts, ka, ja pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas īres līgums noslēgts laika posmā līdz 2001.gada 31.decembrim, attiecīgās pašvaldības dome nedrīkst noteikt augstāku īres maksu par likumā³⁸ noteikto mājas apsaimniekošanas izdevumu apmēru.
58. Konstatēts, ka revidējamā laika posmā Liepājas pilsētā pašvaldības apsaimniekotāju pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošajās dzīvojamās mājās³⁹ bija 3978 neprivatizēti dzīvokļi ar kopējo platību 175 033,79 m².
59. Liepājas pilsētas pašvaldība Valsts kontroles revidentiem nevarēja iesniegt informāciju par pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres līgumu skaitu, kas noslēgti laika posmā līdz 2001.gada 31.decembrim, kā arī cik no šiem dzīvokļiem ir piemērots sociālā dzīvokļa statuss un pieņemts domes lēmums par pazeminātu īres maksu.
60. Normatīvajā aktā⁴⁰ noteikts, ka pašvaldības mantu aizliegts nodot citām personām bezatlīdzības lietošanā.
61. Revīzijā konstatēts, ka Regulatora noteiktais dzīvojamo telpu īres maksas tarifs ir vienāds ar dzīvojamo telpu apsaimniekošanas izdevumu daļu un neparedz peļņu, tas ir – atlīdzību par pašvaldības īpašumā esošo dzīvokļu lietošanu.
62. Normatīvajā aktā⁴¹ noteikts, ka līdz brīdim, kad dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarota persona ar nodošanas – pieņemšanas aktu pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, dzīvokļa, mākslinieka darbnīcas un neapdzīvojamās telpas īpašniekam maksu par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu nosaka Ministru kabineta noteiktajā kārtībā.
63. Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem⁴² maksu par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu katram dzīvokļa īpašniekam bija jāaprēķina proporcionāli dzīvokļa īpašumā esošajai kopīpašuma domājamai daļai saskaņā ar pārvaldnieka sastādīto izdevumu tāmi kalendāra gadam.
64. Revidējamā laika posmā Liepājas pilsētas pašvaldībā dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas maksa 562 gadījumos aprēķināta atbilstoši Regulatora lēmumos⁴³ noteiktajiem īres tarifiem, bez iepriekš sagatavotas apsaimniekošanas izdevumu tāmes pa dzīvojamām mājām katram kalendārajam gadam.

³⁷ Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” Pārejas noteikumu 2.punkts.

³⁸ Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.panta trešā daļa.

³⁹ Liepājas pilsētas pašvaldības iestādes „Nekustamā īpašuma pārvalde” 10.06.2009. vēstule Nr.194997/1.- 11./194997, informācija uz 31.12.2008.

⁴⁰ Likuma „Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu” 5.panta pirmā daļa.

⁴¹ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta otrā daļa (spēkā līdz 27.03.2008.).

⁴² Ministru kabineta 22.02.2005. noteikumu Nr.135 „Kārtība, kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu” (spēkā līdz 27.03.2008.) 2.punkts.

⁴³ Liepājas pilsētas sabiedrisko pakalpojumu regulatora 22.08.2006. lēmums Nr.177 (protokols Nr.60. 1.§) ”Par SIA „Vecliepāja” īres tarifu”, Liepājas pilsētas sabiedrisko pakalpojumu regulatora 08.02.2007. lēmums Nr.190 „Par „SIA „Karosta” īres maksu pašvaldības dzīvojamās ēkās” (protokols Nr.70 1.§) un Liepājas pilsētas sabiedrisko pakalpojumu regulatora 16.05.2007. lēmums Nr.204 „Par SIA „Jaunliepāja” īres maksu pašvaldības dzīvojamās ēkās” (protokols Nr.76. 4.§).

65. SIA „Vecliepāja” Valsts kontroles revidentiem iesniedza⁴⁴ ģres un apsaimniekošanas tarifu kopsavilkumu, kurā redzams, ka:
- 65.1. no 404 dzīvojamām mājām 192 apsaimniekošanas un ģres maksa ar Regulatora lēmumiem tika noteikta ģres maksas ietvaros Ls 0,30/m² apmērā, bet nevarēja uzrādīt dokumentārus pierādījumus tam, ka apsaimniekošanas maksa iepriekšminētajās dzīvojamās mājās noteikta pēc mājas uzturēšanas izdevumu tāmēm, kā to noteica normatīvais akts⁴⁵;
 - 65.2. 212 dzīvojamās mājās apsaimniekošanas maksa noteikta ar apsaimniekotāja rakstisku rīkojumu vai pamatojoties uz dzīvokļu ģpašnieku kopsapulču lēmumiem, nosakot konkrētu laika periodu un apsaimniekošanas maksas palielināšanas mērķi.
66. SIA „Jaunliepāja” saskaņā ar Valsts kontrolei iesniegto informāciju⁴⁶ 253 no 309 dzīvojamām mājām apsaimniekošanas maksu noteikusi saskaņā ar Regulatora noteikto ģres tarifu 0,30 Ls/m² un 29 dzīvojamās mājās – 0,29 Ls/m². Pārējās dzīvojamās mājās apsaimniekošanas maksa noteikta, pamatojoties uz dzīvokļu ģpašnieku kopsapulces lēmumiem.
67. SIA „Karosta” saskaņā ar Valsts kontrolei iesniegto informāciju⁴⁷ 110 no 137 dzīvojamām mājām apsaimniekošanas maksu noteikusi saskaņā ar Regulatora noteikto ģres tarifu 0,30 Ls/m² un 23 dzīvojamās mājās – 0,08 Ls/m². Četrās dzīvojamās mājās apsaimniekošanas maksa noteikta, pamatojoties uz dzīvokļu ģpašnieku kopsapulces lēmumiem.
68. SIA „Karosta” nevarēja uzrādīt dokumentārus pierādījumus tam, ka 133 dzīvojamās mājās apsaimniekošanas maksa noteikta saskaņā ar iepriekš sagatavotajām dzīvojamo māju uzturēšanas izdevumu tāmēm kalendārajam gadam.
69. Normatīvajā aktā⁴⁸ noteikts, ka dokuments jāizgatavo tā, lai visu tā glabāšanas laiku nodrošinātu dokumenta juridisko spēku un informatīvo funkciju, kā arī iespēju izgatavot dokumenta kopiju, turklāt arī norādīts, ka dokumenti, kuriem nav juridiska spēka, citām organizācijām un fiziskām personām nav saistoši.
70. Atbilstoši normatīvajā aktā⁴⁹ noteiktajam, lai organizācijas dokumentam būtu juridisks spēks, tajā jābūt šādiem rekvizītiem:
- 70.1. dokumenta autora nosaukumam;
 - 70.2. dokumenta veida nosaukumam;
 - 70.3. dokumenta numuram.
 - 70.4. dokumenta datumam;
 - 70.5. dokumenta izstrādāšanas, izdošanas, pieņemšanas vai parakstīšanas vietas nosaukumam;
 - 70.6. parakstam.
71. SIA „Karosta” Valsts kontroles revidentiem iesniegtajos dzīvojamo māju ieņēmumu un izdevumu aprēķinos un koptāmēs nevienā gadījumā nav norādīts dokumenta sagatavošanas datums, dokumenti nav numurēti un nav parakstīti.

⁴⁴ SIA „Vecliepāja” 18.02.2009. vēstule Nr.1-14/239 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.5.1-2-50-4/2008” un 17.06.2009. vēstule Nr.3-14/774 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.5.1-2-50-4/2008”.

⁴⁵ Ministru kabineta 22.02.2005. noteikumu Nr.135 „Kārtība, kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu” (spēkā līdz 27.03.2008.) 2. un 4.punkts.

⁴⁶ SIA „Jaunliepāja” 16.06.2009. vēstule Nr.01-06-02/61 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.5.1-2-50-2/2008”.

⁴⁷ SIA „Karosta” 17.06.2009. vēstule Nr.1-10/440 „Par informācijas pieprasījumu”.

⁴⁸ Ministru kabineta 23.04.1996. noteikumu Nr.154 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas noteikumi” 5. un 14.punkts.

⁴⁹ Ministru kabineta 23.04.1996. noteikumu Nr.154 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas noteikumi” 18. un 19.punkts.

Secinājumi

72. Liepājas pilsētas pašvaldība, pilnvarojot Regulatoru noteikt īres maksu pašvaldības dzīvojamās telpās, rīkojusies pretēji normatīvā akta⁵⁰ prasībām, ka tikai dome var noteikt maksu par pašvaldības dzīvojamā fonda īri.
73. Liepājas pilsētas pašvaldībā neprivatizēto dzīvokļu īres maksa noteikta, neievērojot normatīvā akta⁵¹ prasības - dzīvojamās telpas īres maksu veido apsaimniekošanas izdevumi un peļņa, kas rada risku, ka pretēji likumā⁵² noteiktajam pašvaldībai piederošie dzīvokļi tiek nodoti bezatlīdzības lietošanā.
74. SIA „Jaunliepāja”, SIA „Karosta” un SIA „Vecliepāja”, nosakot dzīvojamās mājas apsaimniekošanas maksu, pamatojoties uz Regulatora noteikto īres tarifu, nav ievērojušas normatīvajā aktā⁵³ noteikto, ka dzīvojamās mājas pārvaldnieks maksu par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu katram dzīvokļa īpašniekam aprēķina proporcionāli dzīvokļa īpašumā esošajai kopīpašuma daļai saskaņā ar pārvaldnieka sastādīto izdevumu tāmi kalendāra gadam.
75. SIA „Karosta” sagatavotajiem dzīvojamo māju ieņēmumu un izdevumu aprēķiniem un koptāmēm, kas nesatur normatīvajā aktā⁵⁴ noteiktos rekvizītus, nav juridiska spēka un tie nevar būt saistoši dzīvokļu īpašniekiem. Sagatavojot dokumentus bez datumiem, numuriem un parakstiem pastāv risks, ka tajos ietvertā informācija nav ticama.

Ieteikums

76. Lai nodrošinātu dzīvojamo māju īres, uzturēšanas un apsaimniekošanas maksas noteikšanu atbilstoši normatīvo aktu⁵⁵ prasībām, izstrādāt un ieviest vienotu maksas aprēķināšanas, saskaņošanas un apstiprināšanas kārtību.

Dzīvojamo māju apsaimniekošanas un uzturēšanas izdevumu uzskaitē

Konstatējumi

77. Normatīvajā aktā⁵⁶ noteikts, ka katru gadu līdz 1.aprīlim pārvaldnieks nosūta dzīvokļu īpašniekiem paziņojumu, norādot laiku un vietu (piemēram, mājaslapa internetā, informatīvs stends), kur var iepazīties ar pārskatu par iepriekšējā kalendāra gadā iekasēto un izlietoto maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.
78. Revīzijas laikā SIA „Karosta”, SIA „Jaunliepāja” un SIA „Vecliepāja” uzrādīja sagatavoto pārskatu par 2008.gadā iekasēto un izlietoto maksu par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.
79. Ar Liepājas pilsētas domes 29.09.2004. rīkojumu⁵⁷ SIA „Karosta”, SIA „Jaunliepāja” un SIA „Vecliepāja” uzdots no 2005.gada 1.janvāra ieviest jaunu Ieņēmumu–izdevumu uzskaites veidlapas formu un pēc pieprasījuma iepazīstināt dzīvojamo telpu īrniekus un dzīvokļu īpašniekus ar uzskaites rezultātiem.

⁵⁰ Likuma “Par pašvaldībām” 21.panta pirmās daļas 14.b)apakšpunkts.

⁵¹ Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.panta otrā daļa.

⁵² Likuma „Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu” 5.panta pirmā daļa.

⁵³ Ministru kabineta 22.02.2005. noteikumu Nr.135 „Kārtība, kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu” (spēkā līdz 27.03.2008.) 2. un 4.punkts.

⁵⁴ Ministru kabineta 23.04.1996. noteikumu Nr.154 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas noteikumi” 14.;18. un 19.punkts.

⁵⁵ Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.panta otrā daļa 1.un 2.punkts, likuma “Par pašvaldībām” 21.panta pirmās daļas 14.b)apakšpunkts, Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumi Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” (spēkā no 18.12.2008.) un Ministru kabineta 23.04.1996. noteikumi Nr.154 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas noteikumi”.

⁵⁶ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” (spēkā no 18.12.2008.) 25.punkts.

⁵⁷ Liepājas pilsētas domes 29.09.2004. rīkojums Nr.424 „Par vienotas uzskaites ieviešanu”.

80. Ieņēmumu–izdevumu uzskaites forma satur šādus izdevumu posteņus:
- 80.1. sanitārā kopšana un apkalpošana;
 - 80.2. tehniskā uzturēšana;
 - 80.3. administratīvie pārvaldes izdevumi;
 - 80.4. nekustamā īpašuma nodoklis, zemes noma;
 - 80.5. aizdevuma atmaksa.
81. Minētā Ieņēmumu–izdevumu uzskaites forma paredz šādus dokumenta rekvizītus:
- 81.1. sagatavotāja nosaukumu;
 - 81.2. sagatavotāja amatu, parakstu un paraksta atšifrējumu;
 - 81.3. sagatavošanas datumu.
82. Revīzijas laikā SIA „Karosta” Valsts kontroles revidentiem uzrādīja un iesniedza plānoto un faktisko ieņēmumu un izdevumu aprēķinus pa iepriekšminētajiem izdevumu posteņiem, kas nesatur normatīvajā aktā⁵⁸ noteiktos obligātos dokumentu rekvizītus (sagatavotāja amats, paraksts, datums).
83. Pārbaudot un salīdzinot izlasē iekļauto dzīvojamo māju detalizēto izdevumu posteņos norādītās izmaksas ar dzīvojamo māju apsaimniekotāju darba uzdevumos, tāmēs, darbu pieņemšanas aktos un atskaitēs par izlietotiem materiāliem norādītajām izmaksām, netika konstatētas veikto darbu un izlietoto materiālu izmaksu neatbilstības.

Apsaimniekošanas izdevumu uzskaites SIA „Jaunliepāja”

84. Veicot SIA „Jaunliepāja” dzīvojamo māju apsaimniekošanas plānoto un faktisko izdevumu atbilstības pārbaudi, konstatēts, ka 2008.gadā visu pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošo dzīvojamo māju apsaimniekošanas faktiskie izdevumi pārsniedz plānotos par Ls 105 636,37 (skat.1.tabulas 6.aili).
85. Analizējot SIA „Jaunliepāja” iesniegto informāciju⁵⁹ konstatēts, ka vislielākais faktisko izdevumu palielinājums izlasē iekļautajām piecām dzīvojamām mājām ir uzrādīts postenī „Administratīvie pārvaldes izdevumi” Ls 6 485,22 apmērā, bet visām 314 dzīvojamām mājām Ls 117 564 (skatīt 1.tabulas 9.aili).

1.tabula

SIA „Jaunliepāja” izlasē iekļauto piecu dzīvojamo māju apsaimniekošanas ieņēmumi un izdevumi 2008.gadā⁶⁰

Nr. p.k.	Dzīvojamās mājas adrese	Atlikums perioda sākumā (Ls)	Plānotie ieņēmumi - izdevumi (Ls)	Faktiskie izdevumi (Ls)	Starpība starp faktiskiem un plānotajiem izdevumiem (Ls) (5.-4.aile)	Pārvaldes plānotie izdevumi (Ls)	Pārvaldes faktiskie izdevumi (Ls)	Starpība starp faktiskiem un plānotajiem pārvaldes izdevumiem (Ls) (8.-7.aile)	Atlikums perioda beigās (Ls)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Krūmu 34	6121,15	17892,94	17894,25	1,31	4794,37	6447,35	1652,98	5587,58
2	Krūmu 38	2114,24	14451,02	22392,54	7941,52	3736,01	5047,41	1311,40	-6138,42
3	Mežu 47	6064,68	17645,28	16931,84	-713,44	4723,28	6269,81	1546,53	7121,22
4	O.Kalpaka 52/56	986,16	8907,55	11220,69	2313,14	2472,94	3706,72	1233,78	104,91
5	Vānes 11	2645,31	10123,24	9722,45	-400,79	3061,86	3802,39	740,53	2930,76
6	Kopā:	17931,54	69020,03	78161,77	9141,74	18788,46	25273,68	6485,22	9606,05
7	Kopā par 314 mājām:		1607710,63	1713347,00	105636,37	423530,01	541094,00	117563,99	X

⁵⁸ Ministru kabineta 23.04.1996. noteikumu Nr.154 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas noteikumi” 18. un 19.punkts.

⁵⁹ SIA „Jaunliepāja” 16.06.2009. vēstule Nr.01-06-02/61 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.5.1-2-50-2/2008”.

⁶⁰ SIA „Jaunliepāja” 05.03.2009. iesniegtie dzīvojamo māju apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu aprēķini 2008.gadam.

Apsaimniekošanas izdevumu uzskaitē SIA „Vecliepāja”

86. Veicot SIA „Vecliepāja” apsaimniekošanas plānoto un faktisko izdevumu atbilstības pārbaudi izlasē iekļautajām dzīvojamām mājām, konstatēts, ka dzīvojamo māju faktiskie izdevumi 2008.gadā uzrādīti Ls 158 153,13 apmērā, savukārt administratīvie pārvaldes faktiskie izdevumi uzrādīti Ls 51 312,36 apmērā, kas par Ls 4 816,81 pārsniedz plānotos (skat.2.tabulas 9.aili).

2.tabula

SIA „Vecliepāja” izlasē iekļauto piecpadsmit dzīvojamo māju apsaimniekošanas ieņēmumi un izdevumi 2008.gadā⁶¹

Nr. pk.	Dzīvojamās mājas adrese	Platība (m ²)	Apsaimniekošanas maksa (Ls/m ²)	Plānotie kopējie izdevumi (Ls)	Faktiskie izdevumi (Ls)	Pārvaldes plānotie izdevumi (Ls)	Pārvaldes faktiskie izdevumi (Ls)	Starpība starp plānotajiem un faktiskajiem pārvaldes izdevumiem (Ls) (8.-7.aile)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Alejas 24	1547.00	0.35	6497.40	4233.46	1485.12	1631.99	146.87
2	Apšu 29	353.40	0.30	1272.24	796.45	339.26	384.50	45.24
3	Ausekļa 8	809.60	0.32	3108.86	1893.82	777.22	917.39	140.17
4	Bāriņu 39	530.36	0.30-1 0.24 -11	1559.26	1374.65	509.15	534.53	25.38
5	Cieceres 43	5833.20	0.30	5323.56	17709.68	5599.87	5913.46	313.59
6	Dorupes 34	4429.00	0.30	15944.40	15117.17	4251.84	4558.22	306.38
7	Dzintaru 88	2231.30	0.30	8032.68	7194.18	2142.05	2242.66	100.61
8	Dzintaru 93	2949.20	0.30	10617.12	9720.64	2831.23	3397.59	566.36
9	Ed.Tisē 67	5099.40	0.30	18357.84	17411.87	4895.42	5173.15	277.73
10	Ed.Tisē 69	5103.90	0.30	18374.04	14412.13	4899.74	5260.43	360.69
11	Jāņa 6	2170.80	0.30	7814.88	10546.15	2083.97	2250.39	166.42
12	Klaipēdas 130	2179.00	0.30	7844.40	5465.42	2091.84	2200.67	108.83
13	M.Ķempes 2	8394.00	0.30	30218.4	27842.98	8058.24	8861.19	802.95
14	Reiņa meža 4	2089.20	0.30	7521.12	9789.55	2005.63	3046.95	1041.32
15	Ugāles 6	4713.50	0.30	16968.60	14644.98	4524.96	4939.24	414.28
	Kopā:	48432.86	x	159454.80	158153.13	46495.55	51312.36	4816.81

Apsaimniekošanas izdevumu uzskaitē SIA „Karosta”

87. Normatīvais akts⁶² noteica, ka, lai norēķinātos ar piegādātāju par izlietoto siltumenerģiju, visu lietotāju siltumapgādes sistēmas tiek aprīkotas ar norēķinu uzskaites mēraparātiem. Ar šo mēraparātu iegādi, uzstādīšanu, nomaiņu, remontu un apkopi saistītos izdevumus sedz lietotājs.
88. Savukārt, atbilstoši normatīvajā aktā⁶³ noteiktajam siltumenerģijas skaitītāju iegādi, uzstādīšanu, nomaiņu, remontu un apkopi nodrošina piegādātājs (ja piegādātājs un lietotājs nav vienojušies citādi).

⁶¹ SIA „Jaunliepāja” 05.03.2009. iesniegtie dzīvojamo māju apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu aprēķini 2008.gadam.

⁶² Ministru kabineta 28.02.1995 noteikumu Nr.41 „Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumi” 18.punkts (zaudējis spēku 15.04.2005.).

⁶³ Ministru kabineta 30.11.2006. noteikumu Nr.971 „Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumi” 8.punkts (zaudējis spēku 01.10.2008.), Ministru kabineta 21.10.2008. noteikumu Nr.876 „Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumi” 8.punkts (spēkā no 21.10.2008.).

89. SIA „Karosta” par individuālo siltummezglu dzīvojamās mājās uzstādīšanu ir noslēgusi šādus līgumus:
- 89.1. līgumu⁶⁴ ar AS „UPB” (vien.reģ.nr.42103000187) par individuālo siltummezglu uzstādīšanu 14 dzīvojamās mājās;
- 89.2. līgumus⁶⁵ ar SIA „Liepājas enerģija” (vien.reģ.nr.42103035386) par individuālo siltummezglu uzstādīšanu 20 dzīvojamās mājās;
- 89.3. līgumu⁶⁶ ar SIA "Teko plus" (vien.reģ.nr.40103115062) par individuālo siltummezglu uzstādīšanu vienā dzīvojamā mājā.
90. Noslēgtie nomas līgumi paredz, ka ar līgumā noteiktās nomas maksas samaksas dienu nomas objekts pāriet SIA „Karosta” īpašumā.
91. Dzīvojamās mājās uzstādītie siltummezgli SIA „Karosta” grāmatvedībā uzskaitīti kā pamatlīdzekļi un tiem aprēķināts pamatlīdzekļu nolietojums.
92. SIA „Karosta” iesniegtajā informācijā⁶⁷ redzams, ka izlasē iekļauto dzīvojamo māju faktiskajās izmaksās iekļauts uzstādīto siltummezglu nolietojums Ls 2861,56 apmērā (skat.3.tabulas 8.aili).

3.tabula

SIA „Karosta” izlasē iekļauto piecu dzīvojamo māju administrācijas un pārvaldes izdevumi 2008.gadā⁶⁸

Nr. p.k.	Dzīvojamās mājas adrese	Pārvaldes plānotie izdevumi (Ls)	Pārvaldes faktiskie izdevumi (Ls)	Starpība starp faktiskiem un plānotiem pārvaldes izdevumiem (Ls) (4.-3.aile)	Pamatlīdzekļu nolietojums plānotais (Ls)	Pamatlīdzekļu nolietojums faktiskais (Ls)	tajā skaitā:		Kredits par ISM (Ls)
							siltummezglu nolietojums saskaņā ar uzskaites kartīti (Ls)	pārējo PL nolietojums (Ls)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Ģen.Baloža 8	1054.07	1155.78	101.71	468.07	584.39	484.56	99.83	430.00
2	Viršu 6	1898.46	2081.65	183.19	843.03	838.97	659.16	179.81	1025.28
3	Viršu 3	1876.66	2057.74	181.08	833.35	836.62	658.88	177.74	1020.00
4	Spīdolas 6	1369.39	1501.52	132.13	608.09	665.02	535.32	129.70	846.60
5	Spīdolas 2	1142.05	1252.25	110.20	507.14	631.81	523.64	108.17	831.60
	Kopā:	7340.63	8048.94	708.31	3259.68	3556.81	2861.56	695.25	4153.48

93. Pārbaudot visu SIA „Karosta” dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksas aprēķinus konstatēts, ka 2008.gadā 35 dzīvojamās mājās uzstādīto siltummezglu aprēķinātais pamatlīdzekļu nolietojums Ls 19 681,93 kopsummā (skatīt 1.pielikumu) ir iekļauts dzīvojamo māju apsaimniekošanas izdevumu aprēķinos un dzīvokļu īpašniekiem izrakstītajos ikmēneša rēķinos.

⁶⁴ SIA „Karosta” un AS „UPB” 20.09.2004. līgums LPD Nr.2004/30 par individuāla siltummezgla piegādi, uzstādīšanu un ieregulēšanu.

⁶⁵ SIA „Karosta” un SIA „Liepājas enerģija” 27.10.2006 līgums Nr.193/01-13.1. par individuālā siltummezgla (ISM) nomu, 27.10.2006. līgums Nr.195/01-13.1. par individuālā siltummezgla (ISM) nomu, 27.10.2006. līgums Nr.180/01-13.1. par individuālā siltummezgla (ISM) nomu, 27.10.2006. līgums Nr.184/01-13.1. par individuālā siltummezgla (ISM) nomu.

⁶⁶ SIA „Karosta” un SIA „Teko plus” 02.05.2005 Piegādes līgums Nr. LPD 2005/11.

⁶⁷ SIA „Karosta” 04.06.2009. vēstule Nr.1-10/419 un 17.06.2009. vēstule Nr.1-10/440 „Par informācijas pieprasījumu”.

⁶⁸ SIA „Karosta” 05.03.2009. vēstules Nr.1-10/159 „Par informācijas pieprasījumu” pielikumā iesniegtie 2008.gada dzīvojamo māju apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu aprēķini, SIA „Karosta” 04.06.2009. vēstule Nr.1-10/419 un 17.06.2009. vēstule Nr.1-10/440 „Par informācijas pieprasījumu”.

94. Papildus tam SIA „Karosta” iepriekš minēto dzīvojamo māju 2008.gada apsaimniekošanas maksas ikmēneša rēķinos iekļāvusi arī kredīta maksājumu par individuālo siltummezglu iegādi, nomu un uzstādīšanu Ls 23 582,64 kopsummā (skat.1.pielikumu).
95. Normatīvais akts noteica⁶⁹, ka dzīvojamās mājas apsaimniekošanas maksas apmēru veido dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumi un normatīvajos aktos vai līgumos noteiktie obligātie maksājumi.
96. Revīzijas laikā SIA „Karosta” atbildīgās kontaktpersonas nevarēja uzrādīt dokumentārus pierādījumus, ka īpašuma tiesības uz individuālajiem siltummezgļiem tiek nodotas dzīvokļu īpašniekiem, kā arī dzīvokļu īpašnieki būtu piekrituši par saviem līdzekļiem iegādāties, uzstādīt un apkopt individuālos siltummezglus.
97. Saskaņā ar SIA „Karosta” sniegto informāciju⁷⁰ revīzijas izlasē iekļauto dzīvojamo māju administratīvie pārvaldes izdevumi 2008.gadā uzrādīti Ls 8 048,94 apmērā, kas ir par Ls 708,31 vairāk nekā sākotnēji plānots (skat.3.tabulas 4.aili).
98. Revīzijas laikā dzīvojamo māju apsaimniekotāju uzņēmumu pārstāvji skaidroja, ka administratīvo pārvaldes izmaksu palielinājums saistīts ar pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošo dzīvojamo māju skaita samazinājumu.

Secinājumi

99. SIA „Karosta” sagatavotajiem dzīvojamo māju izdevumu aprēķiniem, kuri nav noformēti atbilstoši normatīvā akta⁷¹ prasībām, par organizāciju dokumentu sagatavošanu, nav juridiska spēka, tos nevar uzskatīt par iedzīvotājiem sniegtajām atskaitēm, līdz ar to netiek izpildīta normatīvā akta⁷² prasība par pārskata sagatavošanu.
100. SIA „Karosta”, pretēji normatīvajā aktā noteiktajam⁷³ dzīvojamo māju apsaimniekošanas izdevumos iekļaujot gan aprēķināto pamatlīdzekļu nolietojumu, gan kredītu maksājumus par uzņēmumā īpašumā vai nomā esošiem individuāliem siltummezgļiem, ir nepamatoti pieprasījusi kredīta atmaksu Ls 23 582,64 apmērā siltummezglu uzstādīšanai..
101. SIA „Jaunliepāja”, SIA „Vecliepāja” un SIA „Karosta”, apsaimniekojot dzīvojamās mājas un 2008.gada laikā būtiski palielinot faktiskos administratīvos izdevumus kopsummā par Ls 123 089, ir izlietojušas citiem apsaimniekošanas izdevumiem paredzētos līdzekļus.

Ieteikums

102. Lai nodrošinātu normatīvajā aktā⁷⁴ noteikto prasību ievērošanu par dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas tāmju sastādīšanu un faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatu sastādīšanu, Liepājas pilsētas pašvaldībai izstrādāt un ieviest kārtību, kādā dzīvojamo māju apsaimniekotājam jānodrošina apsaimniekošanas izdevumu plānošana un faktisko ieņēmumu un izdevumu uzskaitē.

⁶⁹ Ministru kabineta 22.02.2005. noteikumu Nr.135 „Kārtība, kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu” (spēkā līdz 27.03.2008.) 4.punkts.

⁷⁰ SIA „Karosta” 04.06.2009. vēstule Nr.1-10/419 un 17.06.2009. vēstule Nr.1-10/440 „Par informācijas pieprasījumu”.

⁷¹ Ministru kabineta 23.04.1996. noteikumu Nr.154 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas noteikumi” 14.,18. un 19.punkts.

⁷² Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” (spēkā no 18.12.2008.) 25.punkts.

⁷³ Ministru kabineta 22.02.2005. noteikumu Nr.135 „Kārtība, kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu” (spēkā līdz 27.03.2008.) 4.punkts.

⁷⁴ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumi Nr.1014 “Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” (spēkā no 18.12.2008.).

Norēķinu veikšana par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās mājas uzturēšanu

Konstatējumi

103. Atbilstoši likumā⁷⁵ noteiktajam privatizētā objekta uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu sniegšana un norēķini par tiem notiek saskaņā ar attiecīgā pakalpojuma līgumu. Pakalpojuma līgumu slēdz privatizētā objekta īpašnieks vai viņa pilnvarots dzīvojamās mājas pārvaldītājs un apsaimniekotājs un pakalpojuma sniedzējs attiecīgo pakalpojumu regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
104. Likumā⁷⁶ noteikts, ka dzīvokļa īpašnieks sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas, tās komunikāciju un iekārtu uzturēšanu, ekspluatāciju un remontu, kā arī zemes gabala uzturēšanu, proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam, tāpat arī norēķinās par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem.
105. SIA „Karosta”, SIA „Jaunliepāja” un SIA „Vecliepāja” kopā ar dzīvojamās mājas apsaimniekošanas maksu dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem izraksta rēķinus par elektroenerģijas patēriņu koplietošanas telpās, siltumenerģijas un dzeramā ūdens piegādi, kā arī par atkritumu izvešanu.
106. Pārbaudot izlasē iekļauto dzīvokļu īpašniekiem izrakstītos rēķinus, konstatēts, ka apsaimniekotājs konkrētās dzīvojamās mājas koplietošanas telpās patērētās elektroenerģijas izmaksas izdala proporcionāli visu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumiem.
107. Liepājas pilsētas pašvaldībā ar Regulatora lēmumiem⁷⁷ ir apstiprināti sadzīves atkritumu apsaimniekošanas tarifi šādām atkritumu apsaimniekošanas kapitālsabiedrībām:
 - 107.1. SIA „Sikari” – 7,09 Ls /m³ (bez PVN);
 - 107.2. SIA „Eko Kurzeme” – 7,79 Ls/m³ (bez PVN);
 - 107.3. SIA „Nordia” – 7,19 Ls/m³ (bez PVN).
108. Sadzīves atkritumu daudzuma gada norma Liepājas pilsētas pašvaldībā noteikta ar domes lēmumu⁷⁸ - 2,25 Ls/m³ uz vienu iedzīvotāju gadā un tā ir piemērojama, ja ēkas apsaimniekotājs vai īpašnieks nav vienojies par faktiski savākto un izvesto sadzīves atkritumu noteikšanas metodiku ar pakalpojuma sniedzēju.

Par dzeramā ūdens piegādi

109. 2008.gadā dzeramā ūdens piegāde pašvaldības pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām tika nodrošināta pamatojoties uz noslēgtajiem līgumiem⁷⁹ starp dzīvojamo māju apsaimniekotājiem un SIA „Liepājas ūdens”.
110. Līgumos⁸⁰ noteikts, ka SIA „Liepājas ūdens” sniegto ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu samaksu nosaka saskaņā ar Regulatora apstiprinātiem tarifiem.

⁷⁵ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta otrā daļa (spēkā no 27.03.2008).

⁷⁶ Likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.pants.

⁷⁷ Liepājas pilsētas sabiedrisko pakalpojumu regulatora 29.11.2007. lēmums Nr.274 „Par SIA „Sikari” sadzīves atkritumu apsaimniekošanas tarifu” (protokols Nr.89 2.§), Liepājas pilsētas sabiedrisko pakalpojumu regulatora 29.11.2007. lēmums Nr.276 „Par SIA „Eko Kurzeme” sadzīves atkritumu apsaimniekošanas tarifu” (protokols Nr.89 4.§), Liepājas pilsētas sabiedrisko pakalpojumu regulatora 29.11.2007. lēmums Nr.275 „Par SIA „Nordia” sadzīves atkritumu apsaimniekošanas tarifu” (protokols Nr.89 3.§).

⁷⁸ Liepājas pilsētas domes 02.06.2005. lēmums Nr.287 „Par kārtību, kādā veicami maksājumi par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu” (prot. Nr.7, 7.§).

⁷⁹ SIA „Karosta” un SIA „Liepājas ūdens” 21.12.2004. līgums Nr.3320 „Par ūdensapgādi un kanalizācijas pakalpojumiem”, SIA „Jaunliepāja” un SIA „Liepājas ūdens” 15.08.2002. līgums Nr.3322 „Par ūdensapgādi un kanalizācijas pakalpojumiem”, SIA „Vecliepāja” un SIA „Liepājas ūdens” 31.10.2002. līgums Nr.3323 „Par ūdensapgādi un kanalizācijas pakalpojumiem”.

⁸⁰ SIA „Karosta” un SIA „Liepājas ūdens” 21.12.2004. līguma Nr.3320 „Par ūdensapgādi un kanalizācijas pakalpojumiem” 3.1.apakšpunkts, SIA „Jaunliepāja” un SIA „Liepājas ūdens” 15.08.2002. līguma Nr.3322 „Par ūdensapgādi un kanalizācijas pakalpojumiem” 3.1.apakšpunkts, SIA „Vecliepāja” un SIA „Liepājas ūdens” 31.10.2002. līguma Nr.3323 „Par ūdensapgādi un kanalizācijas pakalpojumiem” 3.1.apakšpunkts.

111. Revidējamā laika posmā, līdz 2008.gada 31.martam Liepājas pilsētā par patērētā dzeramā ūdens un kanalizācijas pakalpojumiem bija spēkā Regulatora apstiprinātais tarifs – 0,67 Ls /m³ (bez PVN), bet pēc 2008.gada 1.aprīļa –0,84 Ls /m³ (bez PVN).
112. Izlases veidā pārbaudot dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem izrakstītos rēķinus par ūdeni un kanalizāciju, konstatēts, ka maksa par sniegto pakalpojumu noteikta, reizinot konkrētā dzīvokļa ūdens patēriņu ar Regulatora noteikto tarifu.
113. Normatīvajā aktā⁸¹ noteikts, ja daudzdzīvokļu mājas aukstā ūdens ievadā, kā arī atsevišķos vai visos dzīvokļos ir uzstādīti mērīšanas līdzekļi un mājas iekšējā ūdens sistēma un mērīšanas līdzekļi ir pārbaudīti, bet veidojas starpība starp mājas kopējā skaitītāja rādījumu un dzīvokļos noteikto ūdens patēriņu, tiek veikts patēriņa pārrēķins, starpību sadalot proporcionāli ūdens patēriņam dzīvokļos.
114. Saskaņā ar normatīvajā aktā⁸² noteikto, ja nav uzstādīti skaitītāji vai pakalpojums nav mērāms, par ūdens patēriņu dzīvoklī (arī tad, ja skaitītājam ir beidzies verificēšanas termiņš) maksā ne vairāk kā 10 m³ mēnesī par katru dzīvoklī dzīvojošo personu. Patēriņa normas ietvaros patērētā aukstā ūdens daļa tiek aprēķināta, piemērojot proporciju, kas noteikta, aprēķinot kopējo dzīvojamās mājas aukstā ūdens patēriņu (uzstādītā aukstā ūdens skaitītāja rādījumi).
115. Atbilstoši noslēgtā līguma⁸³ nosacījumiem apsaimniekotāji pārskaita SIA „Liepājas ūdens” par ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem iekasētos naudas līdzekļus. Par iekasētajiem naudas līdzekļiem apsaimniekotāji saņem komisijas naudu. Piemēram, SIA „Karosta” saņem komisijas naudu, ja tiek pārskaitīta ne mazāk kā 80% no iepriekšējā mēnesī aprēķinātās summas.
116. Valsts kontroles revidenti pārbaudīja ūdens patēriņa aprēķinus un izrakstītos rēķinus revīzijas izlasē iekļautajās dzīvojamās mājas un konstatēja, ka ūdens patēriņa korekcijas un pārrēķini apsaimniekotāju pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošajās dzīvojamās mājās nav veikti.
117. Dzīvojamo māju apsaimniekotāji norēķinus par patērēto ūdeni ar SIA „Liepājas ūdens” veic tikai no iedzīvotājiem iekasēto maksājumu apmērā. SIA „Vecliepāja” un SIA „Karosta” aprēķinātā, bet neiekasētā maksa par ūdeni un kanalizāciju uz 01.01.2009. bija Ls 89 151,91 apmērā, tai skaitā:
 - 117.1. SIA „Vecliepāja” – Ls 35 908,71;
 - 117.2. SIA „Karosta” – Ls 53 243,20.

Par siltumenerģijas piegādi

118. Siltumenerģijas piegāde Liepājas pilsētas pašvaldības pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām 2008.gadā tika nodrošināta pamatojoties uz noslēgtajiem līgumiem⁸⁴ starp dzīvojamo māju apsaimniekotājiem un SIA „Liepājas enerģija”.

⁸¹ Ministru kabineta 12.12.2006. noteikumu Nr.999 „Kārtība, kādā dzīvojamās telpas īrnieks un izīrētājs norēķinās ar pakalpojumu sniedzēju par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu” 14.punkts.

⁸² Ministru kabineta 12.12.2006. noteikumu Nr.999 „Kārtība, kādā dzīvojamās telpas īrnieks un izīrētājs norēķinās ar pakalpojumu sniedzēju par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu” 12.8.apakšpunkts.

⁸³ SIA „Karosta” un SIA „Liepājas ūdens” 21.12.2004. līguma Nr.3320 „Par ūdensapgādi un kanalizācijas pakalpojumiem” 2.3. un 4.5.apakšpunkti, SIA „Jaunliepāja” un SIA „Liepājas ūdens” 15.08.2002. līguma Nr.3322 „Par ūdensapgādi un kanalizācijas pakalpojumiem” 2.2. un 4.4.apakšpunkti, SIA „Vecliepāja” un SIA „Liepājas ūdens” 31.10.2002. līguma Nr.3323 „Par ūdensapgādi un kanalizācijas pakalpojumiem” 2.2. un 4.2.apakšpunkti.

⁸⁴ SIA „Karosta” un SIA „Liepājas enerģija” 31.10.2005. līgums Nr.114 „Par siltumenerģijas piegādi un lietošanu”, SIA „Jaunliepāja” un SIA „Liepājas enerģija” 31.10.2005. līgums Nr.110 „Par siltumenerģijas piegādi un lietošanu”, SIA „Vecliepāja” un SIA „Liepājas enerģija” 31.10.2005. līgums Nr.104 „Par siltumenerģijas piegādi un lietošanu”.

119. Normatīvajā aktā⁸⁵ noteikts, ka piegādātājs pārdod siltumenerģiju lietotājam atbilstoši tarifiem, kas apstiprināti un publicēti saskaņā ar likumu "Par sabiedrisko pakalpojumu regulatoriem" un Enerģētikas likumu. Piegādāto siltumenerģijas daudzumu nosaka atbilstoši siltumenerģijas skaitītāju rādījumiem.
120. Liepājas pilsētā 2008.gadā bija spēkā šādi Regulatora apstiprināti SIA „Liepājas enerģija” siltumapgādes tarifi:
 - 120.1. līdz 2008.gada 30.septembrim ar Regulatora 29.10.2007. lēmumu⁸⁶ apstiprinātais siltumapgādes tarifs – no 43,73 Ls/MWh līdz 48,63Ls/MWh (bez PVN);
 - 120.2. pēc 2008.gada 1.oktobra ar Regulatora 21.08.2008. lēmumu⁸⁷ apstiprinātais siltumapgādes tarifs – no 34,69 Ls/MWh līdz 72,74Ls/MWh (bez PVN).
121. Siltumenerģijas tarifs noteikts saskaņā ar dabasgāzes diferencētiem tirdzniecības gala tarifiem, kas piesaistīti mazuta cenai.
122. Revīzijā konstatēts, ka SIA „Liepājas enerģija”, pamatojoties uz līgumiem⁸⁸ ar apsaimniekotājiem, piegādāto siltumenerģijas daudzumu katrai dzīvojamai mājai nosaka saskaņā ar dzīvojamo māju uzskaites mēraparātu rādījumiem.
123. Izlases veidā pārbaudot dzīvokļu īpašniekiem izrakstītos rēķinus par 2008.gadu, konstatēts, ka maksa par kopējo mājai piegādāto siltumenerģiju sadalīta atbilstoši Energoapgādes regulēšanas padomes 25.09.1997. apstiprinātajai metodikai „Metodika norēķiniem par patērēto siltumenerģiju” – proporcionāli dzīvokļu īpašumu apkurināmai platībai un atbilstoši kārstā ūdens patēriņam. Neatbilstības aprēķinos netika konstatētas.

Secinājumi

124. Liepājas pilsētas pašvaldībā dzīvojamo māju apsaimniekotāji – SIA „Karosta”, SIA „Jaunliepāja” un SIA „Vecliepāja” rēķinus par patērēto siltumenerģijas un dzeramā ūdens daudzumu dzīvokļu īpašniekiem izraksta saskaņā ar apstiprinātajiem tarifiem, ievērojot normatīvajā aktā⁸⁹ noteikto, ka pakalpojumu sniegšanas noteikumi ir vienādi visiem dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašniekiem.
125. Liepājas pilsētas pašvaldības dzīvojamo māju apsaimniekotāji, pretēji normatīvā akta⁹⁰ prasībām neveic ūdens patēriņa pārrēķinus un korekciju par faktisko ūdens patēriņu konkrētajā dzīvojamā mājā.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību nodošana dzīvokļu īpašniekiem

Konstatējumi

126. Normatīvajā aktā⁹¹ noteikts, ka pašvaldībai jānodod dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu

⁸⁵ Ministru kabineta 30.11.2006. noteikumu Nr.971 „Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumi” 29. un 30.punkts (spēkā līdz 01.10.2008.) un Ministru kabineta 21.10.2008. noteikumu Nr.876 „Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumi” 29.un 30.punkts (spēkā no 30.10.2008.).

⁸⁶ Liepājas pilsētas sabiedrisko pakalpojumu regulatora 29.10.2007. lēmums Nr.259 „Par SIA „Liepājas enerģija” siltumapgādes tarifu”.

⁸⁷ Liepājas pilsētas sabiedrisko pakalpojumu regulatora 21.08.2008. lēmums Nr.327 „Par SIA „Liepājas enerģija” siltumapgādes tarifu”.

⁸⁸ SIA „Karosta” un SIA „Liepājas enerģija” 31.10.2005. līguma Nr.114 „Par siltumenerģijas piegādi un lietošanu” 1.2 un 6.2.apakšpunkts, SIA „Jaunliepāja” un SIA „Liepājas enerģija” 31.10.2005. līguma Nr.110 „Par siltumenerģijas piegādi un lietošanu” 1.2. un 6.2.apakšpunkts, SIA „Vecliepāja” un SIA „Liepājas enerģija” 31.10.2005. līguma Nr.104 „Par siltumenerģijas piegādi un lietošanu” 1.2. un 6.2.apakšpunkts.

⁸⁹ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta otrā daļa.

⁹⁰ Ministru kabineta 12.12.2006. noteikumu Nr.999 „Kārtība, kādā dzīvojamās telpas īrnieks un izīrētājs norēķinās ar pakalpojumu sniedzēju par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu” 14.punkts.

⁹¹ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta trešā daļa.

pilnvarotai personai, ievērojot normatīvajā aktā noteiktus nosacījumus, ja dzīvojamā mājā privatizēta ne mazāk kā puse no visiem mājā esošajiem privatizācijas objektiem.

127. Revidējamā laika posmā Liepājas pilsētas pašvaldībā ir saņemti 125 pieteikumi par dzīvojamo māju nodošanu dzīvokļu īpašniekiem vai to pilnvarotām personām.
128. Likumā⁹² noteikts, ka pašvaldībai piederošā privatizējamā daudzdzīvokļu mājā dzīvokļu īpašnieku kopsapulci sasauc pašvaldība. Daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulci var sasaukt arī viens vai vairāki daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki.
129. Liepājas pilsētas pašvaldība dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopsapulces 2008.gadā nav sasaukusi. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu notikušas pēc dzīvokļu īpašnieku un dzīvojamās mājas apsaimniekotāja ierosinājuma.
130. Pašvaldības pārstāvis 2008.gadā ir piedalījies 28 dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēs, kurās izskatīta dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību nodošana dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai un deviņās kopsapulcēs, kurās izskatīti dzīvojamo māju apsaimniekošanas jautājumi.
131. Normatīvajā aktā⁹³ noteikts, ka pašvaldība vai valsts dzīvojamās mājas valdītājs nodod dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai ne vēlāk kā divu mēnešu laikā no dienas, kad izpildīti visi normatīvajā aktā⁹⁴ minētie nosacījumi. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības nodod, parakstot dzīvojamās mājas nodošanas–pieņemšanas aktu.
132. Liepājas pilsētas domes 08.07.2004. noteikumi⁹⁵ nosaka, ka Nekustamā īpašuma pārvalde ne vēlāk kā mēneša laikā pēc nepieciešamo dokumentu saņemšanas par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu sagatavo Domes lēmuma projektu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu un organizē pasākumus, ka saistīti ar mājas nodošanu, t.sk. sastādot nodošanas–pieņemšanas aktu, kurā obligāti tiek fiksēta mājas apsaimniekošanas ieņēmumu–izdevumu bilance.
133. Liepājas pilsētas pašvaldībā 2008.gadā saņemti:
 - 133.1. 47 pieteikumi par SIA “Vecliepāja” apsaimniekošanā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, pēc kuriem 29 dzīvojamās mājas nodotas atbilstoši likuma prasībai divu mēnešu laikā, bet 18 dzīvojamās mājas nodotas vēlāk, no tām piecas nodotas ar kavēšanos līdz vienam mēnesim, bet 13 dzīvojamās mājas nodotas ar vairāku mēnešu kavēšanos;
 - 133.2. 76 pieteikumi par SIA “Jaunliepāja” apsaimniekošanā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, pēc kuriem 34 dzīvojamās mājas nodotas atbilstoši likuma prasībai divu mēnešu laikā, bet 42 dzīvojamās mājas nodotas vēlāk, no tām 21 dzīvojamā māja nodota ar kavēšanos līdz vienam mēnesim, un pārējās dzīvojamās mājas nodotas ar vairāku mēnešu kavēšanos;
 - 133.3. divi pieteikumi par SIA “Karosta” apsaimniekošanā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, un dzīvojamās mājas nodotas bez kavēšanas.
134. Normatīvais akts⁹⁶ noteica, ja dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības pārņem dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarota persona,

⁹² Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta otrā daļa.

⁹³ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta sestā daļa.

⁹⁴ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta piektā daļa.

⁹⁵ Liepājas pilsētas domes 08.07.2004. noteikumu Nr.6 „Par pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai pilnvarotajai personai” 2.4. un 2.5.apakšpunkts.

⁹⁶ Ministru kabineta 22.02.2005. noteikumu Nr.135 „Kārtība, kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu” 7.punkts (spēkā līdz 27.03.2008.).

- dzīvojamās mājas pārvaldnieka pienākums ir nodot jaunajam dzīvojamās mājas pārvaldniekam neizlietos uzkrājumus dzīvojamās mājas remontam.
135. Revīzijā konstatēts, ka pēc nodošanas–pieņemšanas akta parakstīšanas SIA „Jaunliepāja” ar jauno dzīvojamās mājas pārvaldnieku slēgusi vienošanos par neizlieto to līdzekļu uzkrājumu dzīvojamās mājas remontam nodošanu jaunajam dzīvojamās mājas pārvaldniekam.
 136. Izlases veidā pārbaudot dokumentus par SIA „Jaunliepāja” pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, konstatēts, ka:
 - 136.1. dzīvojamā māja 1905.gada ielā 18, Liepājā ar nodošanas–pieņemšanas aktu nodota 01.04.2008., bet neizlieto to uzkrājumu dzīvojamās mājas remontam Ls 117,65 pēc vienošanās uz 01.07.2008. faktiskā nodošana veikta ar 26.09.2008. maksājuma uzdevumu Nr.367, tas ir nepilnu sešu mēnešu laikā pēc dzīvojamās mājas nodošanas;
 - 136.2. dzīvojamā māja Cukura ielā 5, Liepājā ar nodošanas – pieņemšanas aktu nodota 01.08.2008., bet neizlieto to uzkrājumu dzīvojamās mājas remontam Ls 739,12 pēc vienošanās uz 03.10.2008. faktiskā nodošana veikta ar 16.10.2008. maksājuma uzdevumu Nr.4125, tas ir nepilnu trīs mēnešu laikā pēc dzīvojamās mājas nodošanas;
 - 136.3. dzīvojamā māja O.Kalpaka ielā 105, Liepājā ar nodošanas–pieņemšanas aktu nodota 01.10.2008., bet neizlieto to uzkrājumu dzīvojamās mājas remontam Ls 2015,35 pēc vienošanās uz 30.11.2008. faktiskā nodošana veikta ar 20.01.2009. maksājuma uzdevumu Nr.2900091, tas ir nepilnu trīs mēnešu laikā pēc dzīvojamās mājas nodošanas;
 - 136.4. dzīvojamā māja Rīgas ielā 37/39, Liepājā ar nodošanas–pieņemšanas aktu nodota 01.03.2008., bet neizlieto to uzkrājumu dzīvojamās mājas remontam Ls 1206,07 pēc vienošanās uz 02.07.2008. faktiskā nodošana veikta ar 18.07.2008. maksājuma uzdevumu Nr.2375, tas ir nepilnu piecu mēnešu laikā pēc dzīvojamās mājas nodošanas;
 - 136.5. dzīvojamā māja Šķēdes ielā 11, Liepājā ar nodošanas–pieņemšanas aktu nodota 01.04.2008., bet neizlieto to uzkrājumu dzīvojamās mājas remontam Ls 2880,33 pēc vienošanās uz 02.07.2008. faktiskā nodošana veikta ar 18.07.2008. maksājuma uzdevumu Nr.2376, tas ir nepilnu četru mēnešu laikā pēc dzīvojamās mājas nodošanas;
 137. Izlases veidā pārbaudot dokumentus par SIA „Vecliepāja” pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, konstatēts, ka neizlietotais uzkrājums piecu dzīvojamo māju⁹⁷ remontam tika nodots ne vēlāk kā viena mēneša laikā pēc nodošanas–pieņemšanas akta parakstīšanas.
 138. Liepājas pilsētas domes noteikumi⁹⁸ nosaka, ka, ja mājas apsaimniekošanas ieņēmumu–izdevumu bilance ir negatīva, tad Nekustamā īpašuma pārvaldē iesniedzama sabiedrības vai pilnvarotās personas un līdzšinējā mājas apsaimniekotāja rakstiska vienošanās par mājas pārņemšanas finansiālajiem nosacījumiem.

⁹⁷ Dzīvojamās mājas Rožu ielā 15, Liepājā, Graudu ielā 18, Liepājā, Peldu 35a, Liepājā, Rožu ielā 16, Liepājā, Rožu ielā 21, Liepājā.

⁹⁸ Liepājas pilsētas domes 08.07.2004. noteikumu Nr.6 „Par pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai pilnvarotajai personai” 2.9.apakšpunkts.

139. Par dzīvojamo māju uzskaitīto negatīvo bilanci visi apsaimniekotāji slēdz vienošanos ar jauno dzīvojamās mājas pārvaldnieku un apsaimniekotāju par dzīvojamā mājā ieguldīto līdzekļu atmaksu.
140. Revīzijā konstatēts, ka vienošanās par dzīvojamās mājas Elkoņu ielā 5/9, Liepājā negatīvās bilances Ls 6406,36 atmaksu starp SIA „Vecliepāja” un dzīvojamās mājas jauno pārvaldnieku un apsaimniekotāju noslēgta septiņu mēnešu laikā pēc dzīvojamās mājas nodošanas.

Secinājumi

141. Liepājas pilsētas pašvaldība, nododot pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašniekiem vai to pilnvarotām personām, 60 gadījumos nav ievērojusi normatīvajā aktā⁹⁹ noteikto termiņu.
142. Liepājas pilsētas pašvaldība, nenodrošinot dzīvojamo māju neizlietotās apsaimniekošanas maksas daļas nodošanu dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai divu mēnešu laikā pēc pieteikuma par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, nav ievērojusi normatīvajā aktā¹⁰⁰ noteikto pārvaldīšanas tiesības nodošanas termiņu.

Ieteikums

143. Lai nodrošinātu dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību un neizlietotās apsaimniekošanas un uzturēšanas maksas daļas savlaicīgu nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, izstrādāt procesa kontroles kārtību.

Valsts revidente-juriste

H.Bila

Saskaņots:
Sektora vadītājs

J.Vēveris

Departamenta direktors

A.Ērglis

⁹⁹ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta sestā daļa.

¹⁰⁰ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta sestā daļa.

SIA „Karosta” pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošo dzīvojamo māju siltummezglu nolietojums un apsaimniekošanas izdevumos iekļauto kredītu maksājumu apmērs 2008.gadā

Nr.p.k.	Dzīvojamās mājas adrese	Kredīta maksājumi 2008. gadā (Ls)	Pamatlīdzekļu amortizācija Siltummezgļiem 2008.gadā (Ls)
1	2	3	4
1	Ģen.Baloža 3	370.00	526.28
2	Ģen.Baloža 5	360.00	559.60
3	Ģen.Baloža 6	420.00	507.28
4	Ģen.Baloža 7	475.00	566.12
5	Ģen.Baloža 8	430.00	584.39
6	Ģen.Baloža 9	320.00	530.16
7	Ģen.Baloža 11	375.00	513.40
8	Ģen.Baloža 13	320.00	520.28
9	Ģen.Baloža 15	320.00	500.64
10	Ģen.Baloža 19	320.00	505.96
11	Ģen.Baloža 21	380.00	560.36
12	Ģen.Baloža 25	320.00	485.68
13	Ģen.Baloža 27	375.00	546.00
14	Pulkv.Brieža 12a	330.00	460.80
15	Mežmalas 3	757.80	478.68
16	Mežmalas 5	757.80	475.32
17	Mežmalas 7	760.32	476.88
18	Pāvilostas 1	1026.12	643.64
19	Pāvilostas 2	915.60	574.32
20	Pāvilostas 3	782.16	490.60
21	Pāvilostas 5	786.48	493.32
22	Pāvilostas 7	870.48	562.12
23	Pāvilostas 8	1022.76	641.48
24	Spīdolas 2	831.60	631.81
25	Spīdolas 6	846.60	665.02
26	Spīdolas 10	757.80	477.88
27	Spīdolas 12	915.60	591.84
28	Viršu 1	915.60	583.00
29	Viršu 3	1020.00	836.62
30	Viršu 5	760.32	499.68
31	Viršu 5a	760.32	478.16
32	Viršu 6	1025.28	838.97
33	Viršu 7	1022.76	641.48
34	Viršu 8	910.20	593.08
35	Ģen.Baloža 39	1022.04	641.08
	Kopā:	23582.64	19681.93

Valsts revidente-juriste

H.Bila