



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

Rēzeknes pilsētas domes
priekšsēdētājam J.G.Vjakses kungam

Atbrīvošanas alejā 93, Rēzeknē, LV-4601

REVĪZIJAS ZIŅOJUMS

Rīgā

18.06.2009.

Nr.5.1-2-50-4/2008

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

Revīzijas juridiskais pamatojums

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.5.1-2-50-4/2008, veikta likumības revīzija „Privatizēto dzīvojamo māju apsaimniekošanas organizēšanas atbilstība normatīvo aktu prasībām Rēzeknes pilsētas pašvaldībā”.
2. Revīziju veica vecākais valsts revidents R.Jumiķis, valsts revidente-juriste H.Bila.

Revīzijas mērķis

3. Iegūt pārlicību, ka privatizēto dzīvojamo māju apsaimniekošana Rēzeknes 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. Rēzeknes 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 pārlicību par privatizēto dzīvojamo māju apsaimniekošanas atbilstību normatīvo aktu prasībām Rēzeknes pilsētas

pašvaldībā un tās izveidotajā pašvaldības Sabiedrībā ar ierobežotu atbildību „Rēzeknes namsaimnieks” (vien.reģ.nr.40003215461) (turpmāk – SIA „Rēzeknes Namsaimnieks”).

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 apsaimniekotāju izvēle un to 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 pašvaldībā pārbaudīti:
 - 9.1. pašvaldības līgums ar dzīvojamo māju apsaimniekotāju;
 - 9.2. izlasē iekļauto 20 dzīvojamo māju apsaimniekošanas plānoto izdevumu tāmes un līdzekļu faktiskais izlietojums 2008.gadā;
 - 9.3. Rēzeknes pilsētas domes 2008.gadā pieņemtie lēmumi par dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību nodošanu;
 - 9.4. 27 dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību pieņemšanas-nodošanas akti;
 - 9.5. izlasē iekļauto 20 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.

Kopsavilkums

11. Revidējamā laika posmā Rēzeknes 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.
12. Rēzeknes pilsētas pašvaldība nav juridiski noformējusi privatizēto dzīvojamo māju apsaimniekošanas uzdevumu faktiskajam apsaimniekotājam, nav noteikusi pienākumus, tiesības un kontroles mehānismu, kā rezultātā SIA „Rēzeknes Namsaimnieks”:
 - 12.1. dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas maksu nenosaka pēc mājas uzturēšanas izdevumu tāmes, kā to nosaka normatīvais akts¹, bet vienpusēji, pašvaldības noteiktās īres maksas ietvaros;
 - 12.2. neveic apsaimniekošanas izdevumu uzskaiti pa dzīvojamām mājām, kas liedz iegūt patiesu informāciju par katras dzīvojamās mājas faktiskajām uzturēšanas un apsaimniekošanas izmaksām un mājas bilanci;
 - 12.3. nenodod uzrādītos neizlietos dzīvojamo māju apsaimniekošanas līdzekļu uzkrājumus jaunajam dzīvojamās mājas pārvaldniekam.
13. Rēzeknes pilsētas pašvaldība revidējamā laika periodā nav saņēmusi īres maksas peļņas daļu Ls 27 453,62 apmērā, kas ir starpība starp SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” iekasēto

¹ Ministru kabineta noteikumu 22.02.2005. Nr.135 „Kārtība, kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu” 2. un 4.punkts.

pašvaldības noteikto īres maksu par pašvaldībai piederošiem 502 dzīvokļiem un apsaimniekotāja noteikto apsaimniekošanas maksu mājās, kurās šie dzīvokļi atrodas.

14. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” apsaimniekošanas izdevumu uzskaiti pa dzīvojamām mājām veido, izmaksas sadalot aprēķinu ceļā, par ko liecina:
 - 14.1. revīzijas laikā iesniegtā pretrunīgā un atšķirīgā informācija par inženiertīklu apkopes un avārijas dienesta izlietoto materiālu izmaksām, kas revidentiem neļāva iegūt pārlicēbi, ka šīs izmaksas Ls 168 422,05 apmērā ir pilnībā attiecināmas uz dzīvojamo māju apsaimniekošanu;
 - 14.2. sanitārās apkopes normas izcenojumu un administratīvo pārvaldes izdevumu uz 1m² palielināšana kārtējā gada laikā, palielinot dzīvojamo māju apsaimniekošanas izdevumus par Ls 16 950,73.
15. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks”, pretēji normatīvajā aktā² noteiktajam, neveicot iepirkuma līguma grozījumus, palielināja iepirkuma dzīvojamo māju piebraucamo ceļu asfalta seguma remontam līgumcenu par Ls 5 067, kā rezultātā nepamatoti palielināja dzīvojamo māju apsaimniekošanas izdevumus.
16. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” pretēji likumā³ noteiktajam aizliegumam izsniegt aizdevumus un pretēji dzīvokļu īpašnieku kopsapulces pilnvarojumam bankas aizdevuma saņemšanai, remontdarbus veica par uzņēmuma pašu līdzekļiem Ls 8 500 apmērā un nepamatoti aprēķināja aizdevuma procentus Ls 6 566, tādejādi palielinot dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumus.

Revidējamās jomas īss raksturojums

17. Saskaņā ar normatīvajā aktā⁴ 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.
18. Pārvalde tiek realizēta caur vadīšanu, kā arī vadīšanai nepieciešamās informācijas sagatavošanu, saimniecisko darbību uzskaiti un kontroli. Pārvalde nozīmē pārraudzīšanu, vadīšanu atbilstoši īpašnieka mērķiem, stratēģijai, ievērojot taupības režīmu, saimnieciskumu⁵.
19. Rēzeknes pilsētas pašvaldībā saskaņā ar 28.05.2003. lēmumu⁶ ir izveidota Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Rēzeknes Namsaimnieks”, kurā 100% kapitāla daļas pieder Rēzeknes pilsētas pašvaldībai.
20. Rēzeknes pilsētas dome 15.07.2004. ar SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” noslēdza dzīvojamo māju domājamo daļu apsaimniekošanas līgumu Nr.4-6/7 (turpmāk – Apsaimniekošanas līgums) par pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo māju kopīpašuma domājamo daļu apsaimniekošanu.
21. Privatizēto dzīvokļu īpašnieki dzīvojamās mājas kopīpašuma apsaimniekošanas līgumus ar SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” slēdz individuāli.
22. Revidējamā laika posmā SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” apsaimniekoja 178 privatizētās dzīvojamās mājas ar kopējo apsaimniekojamo platību 316 813 m².

² Publisko iepirkumu likuma 67.panta 4. un 7.punkts.

³ Likuma “Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu” 4.panta otrā daļa.

⁴ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītā daļa (līdz 27.03.2008. 50.panta otrā daļa).

⁵ Ekonomikas skaidrojošā vārdnīca. R.Grēviņa, V.Kaža, K.Krodērs, K.Krūzs, R.Škapars. Izdevniecība „Zinātne”, 2000, 366. -367.lpp.

⁶ Rēzeknes pilsētas domes 28.05.2003. lēmums Nr.108 „Par Rēzeknes pašvaldības bezpeļņas uzņēmuma „Dzīvokļu saimniecības uzņēmums” reorganizāciju par Rēzeknes pašvaldības Sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Rēzeknes Namsaimnieks””.

23. Saskaņā ar normatīvo aktu⁷ 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. Ar Rēzeknes pilsētas domes lēmumu⁸ no 2007.gada 1.februāra noteikta īres maksa pašvaldības īpašumā esošajos dzīvokļos 0,30 Ls/m² mēnesī.
25. Rēzeknes pilsētas pašvaldības pārvaldīšanā un SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” apsaimniekošanā esošajās dzīvojamās mājās apsaimniekošanas maksa revidējamā laika posmā noteikta robežās no 0,15 līdz 0,30 Ls/m² mēnesī.
26. Atbilstoši Valsts kontrolei iesniegtajai informācijai⁹ kopējie SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” izdevumi 2008.gadā par visām apsaimniekošanā esošajām dzīvojamām mājām bija Ls 1 148 743.
27. Normatīvais akts¹⁰ 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.
28. Likums¹¹ 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.
29. Rēzeknes pilsētā par dzīvojamo māju uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu saņemšanu, tas ir, siltumenerģijas un ūdensapgādes dzīvokļu īpašnieki un īrnieki slēdz individuālus līgumus ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem.
30. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” kopā ar dzīvojamās mājas apsaimniekošanas maksu dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem izraksta rēķinus par elektroenerģijas patēriņu koplietošanas telpās un pamatojoties uz 29 dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopsapulču lēmumiem un noslēgtajiem līgumiem ar specializētās atkritumsaimniecības sabiedrību AS „L&T Hoetika” (vien.reg.nr.40003169533) iekasē maksu arī par atkritumu izvešanu.
31. Rēzeknes pilsētas pašvaldībā ir izveidota Nekustamā īpašuma nodaļa, kuras uzdevumi atbilstoši nolikumam¹² ir apkopot un aktualizēt informāciju par privatizēto dzīvojamo māju nodošanu dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, konsultēt un organizēt apmācības dzīvojamo māju privatizācijas un apsaimniekošanas jautājumos.
32. 2008.gadā Rēzeknē Nekustamo īpašumu nodaļa noorganizējusi:
 - 32.1. 11.09.2008. semināru „Daudzdzīvokļu māju uzturēšana un apsaimniekošana” projekta „Latvijas Dzīvokļu īpašnieku savienības kapacitātes stiprināšana” ietvaros ar Latvijas Sabiedrības integrācijas fonda un EEZ/Norvēģijas finanšu instrumentu atbalstu;
 - 32.2. 29.10.2008. bezmaksas semināru „Mājokļu likumdošana. Dzīvojamo māju pārvaldīšana un apsaimniekošana. Enerģijas taupīšanas pasākumi mājokļos” sadarbībā ar Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūru.

⁷ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta trešā un ceturrtā daļa.

⁸ Rēzeknes pilsētas domes 27.10.2006. lēmums Nr.392 „Par pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanu”.

⁹ SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 16.04.2009. vēstule nr.1-6/206.

¹⁰ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta otrā daļa (spēkā no 27.03.2008).

¹¹ Likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.pants.

¹² Rēzeknes pilsētas domes 26.01.2007. noteikumu „Nekustamā īpašuma nodaļas nolikums” 3.3.1. un 3.3.2.apakšpunkts.

33. 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”.
34. Revidējamā laika posmā Rēzeknes pilsētā dzīvokļu īpašniekiem vai to pilnvarotām personām ir nodotas pārvaldīšanā 27 dzīvojamās mājas.
35. Ar Rēzeknes pilsētas domes lēmumu¹³ ir izveidota pašvaldības privatizēto dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību nodošanas komisija sešu cilvēku sastāvā, kas saskaņā ar nolikumu¹⁴:
 - 35.1. izskata Rēzeknes pilsētas dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopsapulču lēmumus un citus dokumentus, kas apliecina mājas dzīvokļu īpašnieku vēlēšanos pārņemt mājas pārvaldīšanu;
 - 35.2. pārbauda iesniegto dokumentu atbilstību likuma prasībām;
 - 35.3. sniedz konsultācijas iedzīvotājiem saistībā ar dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu;
 - 35.4. sagatavo lēmumu projektus domes sēdēm.
36. Sagatavotos lēmumu projektus par dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu izskata Pilsētas attīstības, infrastruktūras un sabiedriskās kārtības komiteja un lēmumu projekti pēc saskaņošanas ar domes Lietu pārvaldi tiek virzīti izskatīšanai domes sēdē.

Revīzijas konstatējumi, secinājumi un ieteikumi

Pašvaldības pārvaldīšanā esošo privatizēto dzīvojamo māju apsaimniekotāja izvēle un to darbības kontrole

Konstatējumi

37. Normatīvajā aktā¹⁵ 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 likumam¹⁶ 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 normatīvo aktu¹⁷ pašvaldības kapitālsabiedrība darbojas, pamatojoties uz statūtiem, kurus izstrādā atbilstoši Ministru kabineta apstiprinātiem paraugstatūtiem.
40. Ministru kabineta noteikumos¹⁸ noteikts, ja sabiedrība tiek dibināta noteikta mērķa sasniegšanai, tās statūtos tiek ietverts sabiedrības darbības mērķis.
41. Pašvaldības SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” statūti nesatur informāciju par sabiedrības darbības mērķi un uzdevumiem.
42. Likumā¹⁹ noteikts, ka publiskā persona var deleģēt privātpersonai tādu pārvaldes uzdevumu, kas ietver pārvaldes lēmumu pieņemšanu un var pilnvarot veikt pārvaldes uzdevumu, kurš neietver pārvaldes lēmuma pieņemšanu un sagatavošanu.

¹³ Rēzeknes pilsētas domes 07.04.2006. lēmuma Nr.140 „Par Rēzeknes pilsētas domes komisiju skaitliskā sastāva noteikšanu un personu ievēlēšanu komisijās” 2.7.apakšpunkts.

¹⁴ Rēzeknes pilsētas domes 30.06.2006.Māju pārvaldīšanas tiesību nodošanas komisijas nolikuma 3.punkts.

¹⁵ Likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītā daļa (līdz 27.03.2008. 50.panta trešā daļa).

¹⁶ Likuma „Par pašvaldībām” 14.panta 1.punkts, 5.panta otrā daļa.

¹⁷ Likuma „Par valsts un pašvaldības kapitāla daļām un kapitālsabiedrībām” 28.panta pirmā daļa.

¹⁸ Ministru kabineta 16.12.2003. noteikumu Nr.728 “Noteikumi par valsts un pašvaldības sabiedrības ar ierobežotu atbildību tipveida statūtiem” 1.5.apakšpunkts.

¹⁹ Valsts pārvaldes iekārtas likuma 40.panta pirmā daļa, 49.panta pirmā daļa.

43. Atbilstoši likumā²⁰ noteiktajam pārvaldes uzdevumu nodod ar līgumu, kurā norāda pārvaldes uzdevumu, 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.
44. Revīzijā konstatēts, ka pašvaldības pārvaldīšanā esošās dzīvojamās mājas faktiski apsaimnieko SIA „Rēzeknes Namsaimnieks”, ar kuru Rēzeknes pilsētas dome ir noslēgusi Apsaimniekošanas līgumu²¹ tikai par pašvaldības īpašumā esošo dzīvokļu un kopīpašumā esošo domājamo daļu apsaimniekošanu.
45. Normatīvais akts²² nosaka, ka atvasinātas publiskas personas, izveidojot privāto tiesību juridiskās personas, nevar izvairīties no likumā noteiktās atbildības un izvirzīt tām citus mērķus, kas neizriet no attiecīgās publiskas personas funkcijām.
46. Rēzeknes pilsētas pašvaldībā nav noteikta pašvaldības struktūrvienība vai amatpersona, kuras pienākumos ietilpst dzīvojamo māju apsaimniekotāja darbības uzraudzība, kā arī nav izstrādātas procedūras (kārtības) Apsaimniekošanas līguma izpildes kontrolei.
47. Lai gan Apsaimniekošanas līgumā ir paredzētas pašvaldības tiesības pieprasīt rakstiskus paskaidrojumus, revīzijas laikā Rēzeknes pilsētas pašvaldība nevarēja uzrādīt dokumentārus pierādījumus tam, ka šādi paskaidrojumi no SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” būtu pieprasīti.

Secinājumi

48. Rēzeknes pilsētas pašvaldība pretēji normatīvajos aktos²³ noteiktajam neveic privatizēto dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, jo nav deleģējusi šo uzdevumu faktiskajam apsaimniekotājam ne ar sabiedrības statūtiem, ne ar līgumu, līdz ar ko nav noteikusi apsaimniekotāja pienākumus, tiesības un darbības kontroles mehānismu.

Ieteikumi

49. Lai nodrošinātu privatizēto dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzdevuma izpildi atbilstoši labas pārvaldības principam un normatīvo aktu prasībām, Rēzeknes pilsētas pašvaldībai sagatavot dzīvojamo māju apsaimniekošanas līgumu, ar kuru tiek nodots apsaimniekošanas uzdevums atbilstoši Valsts pārvaldes iekārtas likumā noteiktajai kārtībai.

Dzīvojamo māju apsaimniekošanas un īres maksas apmēra noteikšana

Konstatējumi

50. Saskaņā ar likumu²⁴ pašvaldībām piederošo dzīvojamo telpu īres maksu nosaka attiecīgās pašvaldības dome (padome) vai tās pilnvarota institūcija pašvaldības domes (padomes) noteiktajā kārtībā.
51. Normatīvais akts²⁵ nosaka, ka dzīvojamās telpas īres maksu veido dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai, un peļņa.
52. Savukārt dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošos apsaimniekošanas izdevumus atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem²⁶ aprēķina latos par dzīvojamās telpas (dzīvokļa) kopējās platības viena kvadrātmetra apsaimniekošanu saskaņā ar apsaimniekotāja sastādīto izdevumu tāmi kalendāra gadam un apsaimniekošanas izdevumos ietilpstošos dzīvojamās

²⁰ Valsts pārvaldes iekārtas likuma 46.pants.

²¹ Rēzeknes pilsētas domes un SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 15.07.2004. Dzīvojamo māju domājamo daļu apsaimniekošanas līguma Nr.4-6/7 1.4.punkts.

²² Valsts pārvaldes iekārtas likuma 87.panta trešā daļa.

²³ Likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītā daļa (līdz 27.03.2008. 50.panta trešā daļa) un Valsts pārvaldes iekārtas likuma 46.pants.

²⁴ Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.panta pirmā daļa.

²⁵ Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.panta otrā daļa.

²⁶ Ministru kabineta 29.01.2002. noteikumu Nr.45 “Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika” 4. un 5.punkts.

- mājas uzturēšanai nepieciešamos izdevumus aprēķina atbilstoši noteikumu 1.pielikumā minētajiem izmaksu posteņiem.
53. Rēzeknes pilsētas dome ar 2006.gada 27.oktobra lēmumu²⁷ no 2007.gada 1.februāra noteikusi īres maksu 0,30 Ls/m² mēnesī, bez iepriekš sagatavotas apsaimniekošanas izdevumu tāmes pa dzīvojamām mājām.
 54. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” skaidroja²⁸, ka gadījumos, kad apsaimniekošanas maksa ir noteikta mazāka nekā pašvaldības noteiktā īres maksa, mājas apsaimniekošanai tiek izlietota visa iedzīvotāju samaksātā apsaimniekošanas maksa, kā arī visa samaksātā īres maksa.
 55. Rēzeknes pilsētas pašvaldības pārvaldīšanā esošajās 123 dzīvojamās mājās 502 pašvaldības īpašumā esošiem neprivatizētiem dzīvokļiem ar kopējo platību 21 947,89 m² apsaimniekošanas maksu SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” noteicis mazāku nekā pašvaldības noteiktā īres maksa (skat. 1.pielikumu).
 56. Revidenti veica aprēķinu un konstatēja, ka 502 pašvaldības īpašumā esošiem neprivatizētiem dzīvokļiem starpība starp pašvaldības noteikto īres maksu un dzīvojamās mājās apsaimniekošanas maksu ir Ls 27 453,62 (skat. 1.pielikumu), kas atbilstoši likumā²⁹ noteiktajam, ir peļņa.
 57. Likumā³⁰ 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.
 58. Normatīvais akts³¹ noteica, 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 un maksas apmēru veido dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumi un normatīvajos aktos vai līgumos noteiktie obligātie maksājumi.
 59. Rēzeknes pilsētas pašvaldības pārvaldīšanā un apsaimniekošanā esošajās 178 dzīvojamās mājās SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” apsaimniekošanas maksu ir noteikusi robežās no 0,15 līdz 0,30 Ls/m²:
 - 59.1. divām dzīvojamām mājām - 0,15 Ls/m²;
 - 59.2. vienai dzīvojamai mājai - 0,16 Ls/m²;
 - 59.3. 48 dzīvojamām mājām - 0,18 Ls/m²;
 - 59.4. trijām dzīvojamām mājām - 0,20 Ls/m²;
 - 59.5. 50 dzīvojamām mājām - 0,21 Ls/m²;
 - 59.6. vienai dzīvojamai mājai - 0,22 Ls/m²;
 - 59.7. divām dzīvojamām mājām - 0,23 Ls/m²;
 - 59.8. 15 dzīvojamām mājām - 0,25 Ls/m²;
 - 59.9. 55 dzīvojamām mājām - 0,30 Ls/m².
 60. Revīzijas laikā konstatēti gan gadījumi, kad pēc dzīvokļu īpašnieku iesniegumiem SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” samazinājis noteikto apsaimniekošanas maksu, gan gadījumi, kad tas nav darīts:
 - 60.1. pēc dzīvojamās mājas Zilupes ielā 77, Rēzeknē dzīvokļu īpašnieku iesnieguma apsaimniekošanas maksa samazināta līdz 0,20 Ls/m²;

²⁷ Rēzeknes pilsētas domes 27.10.2007. lēmums Nr.392 „Par pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanu”.

²⁸ SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 18.02.2009. vēstule Nr.1/6-117.

²⁹ Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.panta otrā daļa.

³⁰ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta trešā un ceturrtā daļa.

³¹ 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.

- 60.2. savukārt pēc dzīvojamās mājās Atbrīvošanas alejā 151, Rēzeknē dzīvokļu īpašnieku un īrnieku lūguma samazināt apsaimniekošanas maksu līdz 0,21 Ls/m² apsaimniekošanas maksa nav mainīta.
61. Pēc Valsts kontroles revidentu pieprasījuma SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” iesniedza revīzijas izlasē iekļauto dzīvojamo māju plānoto un faktisko ieņēmumu un izdevumu tāmes 2008.gadam, kuras satur tikai normatīvajā aktā³² norādītās apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas formulas sadaļas, bez detalizēta izdevumu saraksta:
- 61.1. administratīvie un pārvaldes izdevumi;
- 61.2. sanitārā apkope;
- 61.3. inženiertīklu apkope un avārijas dienests;
- 61.4. remontdarbi.
62. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” informēja³³, ka plānotie dzīvojamo māju apsaimniekošanas izdevumi tiek aprēķināti, pamatojoties uz iepriekšējā gada faktiskajiem apsaimniekošanas izdevumiem.

Secinājumi

63. Rēzeknes pilsētas pašvaldība par pašvaldībai piederošo 502 dzīvokļu izīrēšanu no SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” nav saņēmusi īres un apsaimniekošanas maksas starpību Ls 27 453,62 apmērā, kas atbilstoši likumā³⁴ noteiktajam, ir īres maksas peļņas daļa.
64. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” pretēji normatīvajā aktā³⁵ noteiktajam - apsaimniekošanas maksas apmēru veido dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumi, maksu noteica vienpusēji, nesagatavojot detalizētu izdevumu sarakstu (tāmi) katras dzīvojamās mājas uzturēšanas vajadzībām.

Dzīvojamo māju apsaimniekošanas un uzturēšanas izdevumu uzskaitē

Konstatējumi

65. Normatīvajā aktā³⁶ 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.
66. Revīzijas laikā SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” uzrādīja pārskatu par 2008.gadā iekasēto un izlietoto maksu par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.
67. Saskaņā ar Apsaimniekošanas līgumā³⁷ noteikto apsaimniekotāja pienākumos ietilpst īpašuma sanitārā un tehniskā uzturēšana, telpu bojājumu novēršana un kārtējo remontu veikšana iekasēto maksājumu apjomā.
68. Veicot SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” apsaimniekošanas faktisko izdevumu atbilstības pārbaudi izlasē iekļautajām dzīvojamām mājām (skat. 2.tabulu), konstatēts:
- 68.1. astoņām dzīvojamām mājām faktiskie izdevumi pārsniedz faktiskos ieņēmumus (skat. 1 tabulas 9.aili);
- 68.2. deviņām dzīvojamām mājām uz 01.01.2009. ir izveidojusies negatīva bilance (skat. 1.tabulas 10.aili);

³² Ministru kabineta 22.02.2005. noteikumu Nr.135 „Kārtība, kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu” (spēkā līdz 27.03.2008.) 6.punkts).

³³ SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 26.01.2009. vēstule Nr.1/6-82.

³⁴ Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.panta otrā daļa.

³⁵ Ministru kabineta 22.02.2005. noteikumu Nr.135 „Kārtība, kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu” (spēkā līdz 27.03.2008) 2., 4.punkts.

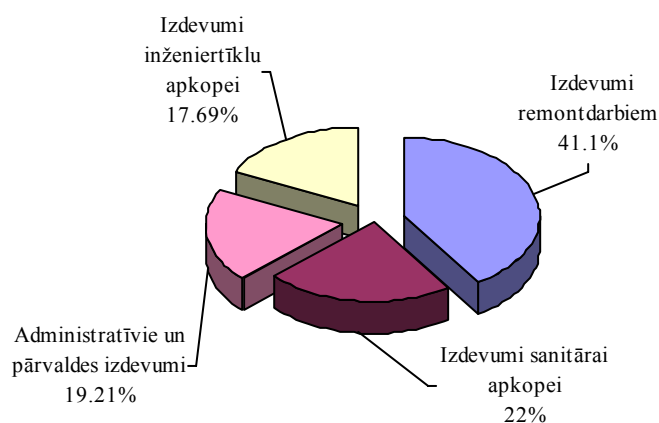
³⁶ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” (spēkā no 18.12.2008.) 25.punkts.

³⁷ Rēzeknes pilsētas domes un SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 15.07.2004. Dzīvojamo māju domājamo daļu apsaimniekošanas līguma Nr.4-6/7 3.1.1.apakšpunkts.

**Izlasē iekļauto Rēzeknes pilsētas pašvaldības 20 dzīvojamo māju
apsaimniekošanas ieņēmumi un izdevumi 2008.gadā³⁸**

Nr p.k.	Dzīvojamās mājas adrese	Faktiskie ieņēmumi (Ls)	Faktiskie izdevumi (Ls)	tajā skaitā izdevumi:				Starpība starp faktiskiem ieņēmumiem un izdevumiem (Ls)	Mājas bilance uz 01.01.2009. (Ls)
				sanitārai apkopei (Ls)	inženiertīklu apkopei (Ls)	administratīvie un pārvaldes (Ls)	remontiem (Ls)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Pils 1	6 936.60	6 677.83	2 557.09	1 971.21	1 150.26	999.27	258.77	74.24
2	Skolas 8a	6 743.42	6 645.74	2 237.46	2 019.89	2 257.55	130.84	97.68	1 507.39
3	Pulkveža Brieža 3	10 622.23	12 061.48	3 693.58	2 610.52	2 917.77	2 839.61	-1 439.25	794.39
4	Dārzu 60	6 618.95	6 473.52	2 379.52	1 897.36	1 897.36	499.08	145.43	4 189.48
5	Dārzu 82	716.04	445.98	106.55	71.91	226.10	41.42	270.06	734.23
6	Kooperatīva 11	14 685.18	13 571.73	4 155.28	3 768.55	4 212.00	1 435.90	1 113.45	-6 206.57
7	Lubānas 8	9 241.46	9 369.89	2 557.09	2 164.93	2 419.66	2 228.21	-128.43	1 843.95
8	Rīgas 2	5 530.38	5 145.31	2 130.91	1 578.89	1 578.89	22.93	385.07	1 277.55
9	Ventspils 15	8 521.05	6 232.58	1 953.34	2 011.25	2 247.93	20.06	2 288.47	3 604.22
10	Zilupes 77	638.39	297.76	142.06	18.98	136.72	0.00	340.63	517.55
11	Kr.Valdemāra 8	9 311.47	11 752.71	1 740.24	2 149.11	2 402.04	5 461.32	-2 441.24	-2 461.73
12	Rūpnīcas 5	4 889.12	3 827.64	1 598.18	1 032.70	1 154.23	42.53	1 061.48	1 739.95
13	Metālistu 11	4 538.05	3 543.76	1 491.64	940.46	1 051.10	60.56	994.29	-944.75
14	Stacijas 8	863.94	15 363.68	00.0	71.79	225.89	15 066.00	-14 499.74	-13 968.19
15	Atbrīvošanas 151	3 327.29	11 867.92	923.40	610.35	682.31	9 651.86	-8 540.63	-277.95
16	Kuldīgas 11	441.24	1 716.68	0.00	10.65	73.81	1 632.22	-1 275.44	-372.44
17	Upes 32	519.52	204.20	106.55	11.92	85.73	0.00	315.32	935.92
18	Metālistu 13	4 428.23	3 975.24	1 775.76	947.28	1 058.71	193.49	452.99	-5 705.59
19	Varoņu 3	16 776.74	30 119.97	5 717.95	4 067.76	4 546.51	15 787.75	-13 343.23	-8 333.01
20	Brīvības 22	6 268.87	15 166.39	1 598.18	1 194.17	1 334.71	11 039.33	-8 897.52	-9 981.51
Kopā (Ls):		121 618.17	164 460.01	36 864.78	29 149.68	31 659.28	67 152.38	-42 841.84	-31 032.87
Kopā (%):		x	100.00	22.00	17.69	19.21	41.10	x	x

69. Izlasē iekļauto dzīvojamo māju 2008.gada faktiskie apsaimniekošanas izdevumi uzskaitīti Ls 164 460 apmērā, no kuriem lielāko daļu – 41,1% veido remontdarbu izmaksas – Ls 67 152,38 (skat. 1.attēlu).



**1.attēls. Izlasē iekļauto Rēzeknes pilsētas pašvaldības 20 dzīvojamo māju
apsaimniekošanas izdevumu struktūra 2008. gadā**

Administratīvie un pārvaldes izdevumi

70. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” apsaimniekošanā esošo dzīvojamo māju administratīvos un pārvaldes izdevumos³⁹ 2008.gadā uzrādīti Ls 227 668, bet pašvaldības pārvaldīšanā esošo

³⁸ SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 21.01.2009. iesniegtās 2008.gada dzīvojamo māju apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu tāmes.

³⁹ SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 16.04.2009. sniegtā informācija par uzņēmuma 2008.gada ieņēmumiem un izdevumiem.

178 dzīvojamo māju administratīvos un pārvaldes izdevumos⁴⁰ uzrādīti Ls 193 763,07 (skat. 2.tabulas 6.aili).

71. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” informēja⁴¹, ka 2008.gadā plānotie administratīvie un pārvaldes izdevumi uzņēmuma apsaimniekošanā esošajās dzīvojamās mājās tika aprēķināti, pamatojoties uz 2007.gada faktiskajiem administratīviem un pārvaldes izdevumiem. Administratīvie un pārvaldes izdevumi 2007.gadā noteikti Ls 0,57996 par 1m², bet 2008.gadā plānoti Ls 0,60 par 1m².
72. Valsts kontroles revidenti veica SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” iesniegto administratīvo un pārvaldes izdevumu aprēķinu pārbaudi un konstatēja, ka 2008.gadā faktiskie izdevumi katrai dzīvojamai mājai uzrādīti Ls 0,61 apmērā par 1m² apsaimniekojamās platības (skat. 2.tabulu).

2. tabula

Izlasē iekļauto Rēzeknes pilsētas pašvaldības 20 dzīvojamo māju administratīvie un pārvaldes izdevumi 2008. gadā⁴²

Nr. p.k.	Dzīvojamā māja	Platība (m ²)	Plānotās izmaksas (Ls/ m ²)	Plānotās kopējās izmaksas (Ls)	Faktiskās kopējās izmaksas (Ls)	Izmaksas uz m ² saskaņā ar Valsts kontroles aprēķinu (Ls/ m ²) (6./3.ali)	Starpība starp faktiskajām un plānotajām izmaksām (Ls) (6.-5.aile)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Atbrīvošanas 151	1114.88	0.6	668.88	682.31	0.61	13.43
2	Brīvības 22	2180.9	0.6	1308.60	1334.71	0.61	26.11
3	Dārzu 60	3100.26	0.6	1860.16	1897.36	0.61	37.20
4	Dārzu 82	369.45	0.6	221.67	226.10	0.61	4.43
5	Kooperatīva 11	6882.36	0.6	4129.44	4212.00	0.61	82.56
6	Valdemāra 8	3924.9	0.6	2355.00	2402.04	0.61	47.04
7	Kuldīgas 11	120.6	0.6	72.36	73.81	0.61	1.45
8	Lubānas 8	3953.70	0.6	2372.16	2419.66	0.61	47.50
9	Metālistu 11	1717.48	0.6	1030.44	1051.10	0.61	20.66
10	Metālistu 13	1729.92	0.6	1038.00	1058.71	0.61	20.71
11	Pils 1	3681.8	0.28	1038.27	1150.26	0.31	112.00
12	Brieža 3a	4767.59	0.6	2860.55	2917.77	0.61	57.22
13	Rīgas 2	2579.88	0.6	1547.88	1578.89	0.61	31.01
14	Rūpnīcas 5	1885.99	0.6	1131.60	1154.23	0.61	22.63
15	Skolas 8a	3688.81	0.6	2213.28	2257.55	0.61	44.27
16	Stacijas 8	369.1	0.6	221.52	225.89	0.61	4.37
17	Upes 32	140.08	0.6	84.00	85.73	0.61	1.73
18	Varoņu 3	7428.93	0.6	4457.40	4546.51	0.61	89.11
19	Ventspils 15	3673.09	0.6	2203.80	2247.93	0.61	44.13
20	Zilupes 77	223.4	0.6	134.04	136.72	0.61	2.68
	Kopā: 20 mājām	53533.12	x	30949.05	31659.28	x	710.23
	Kopā: 178 mājām	316813.0	x	188909.86	193763.07	x	4853.21

73. Veicot pārrēķinu, konstatēts, ka, lai noteiktu faktiskos izdevumus par 1m² apsaimniekojamās platības katrai dzīvojamai mājai, apsaimniekotājs kopējās administrācijas un pārvaldes izmaksas ir izdalījis ar kopējo apsaimniekājamo platību, tādējādi iegūstot

⁴⁰ SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” 12.03.2009. elektroniskā veidā iesniegtā informācija.

⁴¹ SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 26.01.2009. vēstule Nr.1/6-82.

⁴² SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 21.01.2009. iesniegtās 2008.gada dzīvojamo māju apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu tāmes un 12.03.2009. elektroniskā veidā iesniegtā informācija.

izdevumu palielinājumu apsaimniekošanā esošajām 178 mājām par Ls 4 853,21, tajā skaitā izlasē iekļautajām 20 dzīvojamām mājām par Ls 710,23 (skat. 2.tabulas 8.aili).

74. Likums⁴³ nosaka, ka kapitālsabiedrības valdes un padomes locekļu skaitu nosaka saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem⁴⁴ atbilstoši sabiedrības lielumu raksturojošiem kritērijiem.
75. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” pēc sabiedrības lielumu raksturojošiem kritērijiem – bilances aktīvu kopsummas⁴⁵ (Ls 1 493 038) un vidējā darbinieku skaita (240 darbinieki) atbilst mazu kapitālsabiedrību grupai.
76. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” pamatkapitāls ir noteikts Ls 193 652 un saskaņā ar Statūtiem⁴⁶ līdz 04.07.2008. sabiedrības izpildinstitūcija sastāvēja no diviem valdes locekļiem, no kuriem viens tika ievēlēts uz trim gadiem, bet otrs uz vienu gadu. Saskaņā ar Statūtu⁴⁷ 04.07.2008. redakciju sabiedrības izpildinstitūcija sastāv no viena valdes locekļa, kas ir ievēlēts uz trim gadiem.
77. Rēzeknes pilsētas dome ar 09.02.2007. lēmumu⁴⁸, pamatojoties uz normatīvajā aktā⁴⁹ noteikto, kapitāla daļu turētāja pārstāvim noteikusi mēneša atlīdzību Ls 225 apmērā, kuru izmaksāja no SIA „Rēzeknes namsaimnieks” dzīvojamo māju apsaimniekošanas līdzekļiem.
78. Rēzeknes pilsētas pašvaldības kapitāla daļu turētāja pārstāvis 2008.gadā saņēma atlīdzību Ls 3 100,60 apmērā, bet SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 2008.gada diviem valdes locekļiem izmaksāta atlīdzība Ls 38 225,44 kopsummā. Noteiktās atlīdzības nepārsniedza normatīvajā aktā⁵⁰ noteiktos apmērus.
79. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” administrācijas izdevumus 2008.gadā uzrādīja Ls 227 668 apmērā⁵¹, no tiem uzņēmuma valdes locekļu un kapitāla daļu turētāja pārstāvja un citu pārvaldes darbinieku atalgojumam uzrādīti Ls 138 828, jeb 61 % no kopējiem administrācijas izdevumiem.

Sanitārās apkopes izdevumi

80. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” apsaimniekošanā esošo dzīvojamo māju piesaistītās teritorijas sanitārai apkopei 2008.gada izdevumos⁵² ir uzrādīti Ls 276 699, bet pašvaldības pārvaldīšanā esošo 178 dzīvojamo māju piesaistītās teritorijas sanitārās apkopes izdevumos⁵³ uzrādīti Ls 223 815,15.
81. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” skaidroja⁵⁴, ka dzīvojamai mājai piesaistītās teritorijas sanitārās apkopes norma tiek aprēķināta, veicot teritorijas uzmērīšanu un to sadalot - ietves, ceļi, laukumi, zālāji, bērnu rotaļu laukumi. Izdalot mājas teritorijas uzkopjamās platības ar

⁴³ Likuma „Par valsts un pašvaldību kapitāla daļām un kapitālsabiedrībām” 61. un 89.pants.

⁴⁴ Ministru kabineta 2003.gada 16.decembra noteikumi Nr.704 „Noteikumi par valsts vai pašvaldību kapitālsabiedrību padomes un valdes locekļu skaitu, padomes un valdes locekļa atlīdzību, valsts vai pašvaldību kapitāla daļu turētāja pārstāvja un atbildīgā darbinieka atlīdzību” (spēkā līdz 14.05.2009.).

⁴⁵ SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 16.04.2009. sniegtā informācija par uzņēmuma ieņēmumiem un izdevumiem 2008.gada.

⁴⁶ Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rēzeknes Namsaimnieks” Statūti (apstiprināti ar Sabiedrības dalībnieku 21.12.2007. ārkārtas sapulces lēmumu, protokols nr.4).

⁴⁷ Sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Rēzeknes namsaimnieks” Statūti (apstiprināti ar Sabiedrības dalībnieku 04.07.2008. sapulces lēmumu, protokols nr.5).

⁴⁸ Rēzeknes pilsētas domes 09.02.2007. lēmums Nr.64 (protokols nr.3, 11.§).

⁴⁹ Ministru kabineta 2003.gada 16.decembra noteikumi Nr.704 „Noteikumi par valsts un pašvaldību kapitālsabiedrību padomes un valdes locekļu skaitu, padomes un valdes locekļa atlīdzību, valsts un pašvaldību kapitāla daļu turētāja pārstāvja un atbildīgā darbinieka atlīdzību” (spēkā līdz 14.05.2009.).

⁵⁰ Ministru kabineta 2003.gada 16.decembra noteikumi Nr.704 „Noteikumi par valsts vai pašvaldību kapitālsabiedrību padomes un valdes locekļu skaitu, padomes un valdes locekļa atlīdzību, valsts vai pašvaldību kapitāla daļu turētāja pārstāvja un atbildīgā darbinieka atlīdzību” (spēkā līdz 14.05.2009.).

⁵¹ SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 16.04.2009.vēstule nr.1-6/206 „Par informācijas sniegšanu”.

⁵² SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 16.04.2009. vēstule nr. .1-6/206 „Par informācijas sniegšanu”.

⁵³ SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” 12.03.2009. elektroniski iesniegtā informācija ar nodošanas-pieņemšanas aktu..

⁵⁴ SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” 26.01.2009. vēstule Nr.1/6-82.

apkopes normām un iegūtos koeficientus summējot, tiek noteikta konkrētas mājas sanitārās apkopes norma.

82. Aprēķinot sanitārās apkopes normu, tiek pielietotas apkopes normas pa kopjamo teritoriju veidiem:
- 82.1. ietves – 2200 m²;
 - 82.2. intensīvas kustības ietves – 2000 m²;
 - 82.3. ceļi, laukumi – 5200 m²;
 - 82.4. zālāji – 7000 m²;
 - 82.5. bērnu rotaļu laukumi – 8000 m².
83. Revīzijā konstatēts, ka SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” katras dzīvojamās mājas piesaistītās teritorijas sanitārās apkopes plānotās normas izcenojums 2008.gadā noteikts Ls 3 360, bet faktiski norakstīts Ls 3551, 99 (skat.3.tabulu).
84. Veicot izmaksu uzskaites pārrēķinu, konstatēts, ka faktiskie sanitārās apkopes izdevumi izlasē iekļautajās dzīvojamām mājām pārsniedz plānotos par Ls 1987,98, bet visām 178 dzīvojamām mājām izdevumi pārsniegti par Ls 12 097,52 (skatīt 3.tabulas 8.aili).

3.tabula

**Izlasē iekļauto Rēzeknes pilsētas pašvaldības 20 dzīvojamo māju
sanitārās apkopes izdevumi 2008.gadā⁵⁵**

Nr. p.k.	Dzīvojamā māja	Sanitārās apkopes norma (Ls)	Plānotās sanitārās apkopes normas izcenojums (Ls)	Plānotās sanitārās apkopes izmaksas (Ls) (4. aile x 3. aile)	Faktiskās sanitārās apkopes normas izcenojums (Ls)	Faktiskās izmaksas pēc Valsts kontrolei iesniegtās tāmes (Ls) (5.aile x 3.aile)	Starpība starp faktiskajām un plānotajām izmaksām saskaņā ar Valsts kontroles aprēķinu (Ls) (7. aile – 5.aile)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Atrīvošanas 151	0.26	3360.00	873.60	3551, 99	923.40	49.80
2	Brīvības 22	0.45	3360.00	1512,00	3551, 99	1598.18	86.18
3	Dārzu 60	0.67	3360.00	2251.20	3551, 99	2379.52	128.32
4	Dārzu 82	0.03	3360.00	100.80	3551, 99	106.55	5.75
5	Kooperatīva 11	1.17	3360.00	3931.20	3551, 99	4155.28	224.08
6	Valdemāra 8	0.49	3360.00	1646.40	3551, 99	1740.24	93.84
7	Kuldīgas 11	0.00	3360.00	0.00	3551, 99	0.00	0.00
8	Lubānas 8	0.72	3360.00	2419.20	3551, 99	2557.09	137.89
9	Metālistu 11	0.42	3360.00	1411.20	3551, 99	1491.64	80.44
10	Metālistu 13	0.50	3360.00	1680.00	3551, 99	1775.76	95.76
11	Pils 1	0.72	3360.00	2419.20	3551, 99	2557.09	137.89
12	Brieža 3	1.04	3360.00	3494.40	3551, 99	3693.58	199.18
13	Rīgas 2	0.60	3360.00	2016.00	3551, 99	2130.91	114.91
14	Rūpnīcas 5	0.45	3360.00	1512.00	3551, 99	1598.18	86.18
15	Skolas 8a	0.63	3360.00	2116.80	3551, 99	2237.46	120.66
16	Stacijas 8	0.00	3360.00	0.00	3551, 99	0.00	0.00
17	Upes 32	0.03	3360.00	100.80	3551, 99	106.55	5.75
18	Varoņu 3	1.61	3360.00	5409.60	3551, 99	5717.95	308.35
19	Ventspils 15	0.55	3360.00	1848,00	3551, 99	1953.34	105.34
20	Zilupes 77	0.04	3360.00	134.40	3551, 99	142.06	7.66
	Kopā: 20 mājām	10.38	3360.00	34876.8	3551.99	36864.78	1987.98
	Kopā: 178 mājām	63.01	3360.00	211717.63	3551.99	223815.15	12097.52

⁵⁵ SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 21.01.2009. iesniegtās 2008.gada dzīvojamo māju apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu tāmes un elektroniski iesniegtā informācija ar 12.03.2009. nodošanas-pieņemšanas aktu.

85. Veicot aprēķinu pārbaudi un analizējot SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” sniegto informāciju⁵⁶, revīzijā konstatēts, ka dzīvojamo māju sanitārās apkopes faktiskās izmaksas noteiktas matemātisku aprēķinu ceļā. Lai iegūtu konkrētās dzīvojamās mājas piesaistītās teritorijas sanitārās apkopes izmaksas, visu dzīvojamo māju kopējās izmaksas ir izdalītas ar sanitārās apkopes normu kopsummā un reizinātas ar konkrētās dzīvojamās mājas sanitārās apkopes normu.

Inženiertīklu apkopes un avārijas dienesta izdevumi

86. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” apsaimniekošanā esošo dzīvojamo māju inženiertīklu apkopei un avārijas dienesta 2008.gada izdevumos⁵⁷ ir uzrādīti Ls 206 656.
87. Revīzijas laikā SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” Valsts kontrolei par inženiertīklu apkopes un avārijas izdevumiem 2008.gadā sniedza atšķirīgu informāciju:
- 87.1. 12.03.2009. vēstulē⁵⁸ norādot, ka visu 178 apsaimniekošanā esošo dzīvojamo māju inženiertīklu apkopes un avārijas dienesta faktiskie izdevumi 2008.gadā ir Ls 168 422,05, no kuriem materiālu izmaksas ir Ls 39 623,04;
- 87.2. 31.03.2009. vēstulē⁵⁹ precizējot, ka materiālu izmaksas ir Ls 5 024,49, un paskaidrojot⁶⁰, ka inženiertīklu apkopes un avārijas dienesta izmaksu atskaitē tika iekļautas visas izmaksas, tajā skaitā arī pasūtītie remontdarbi, kas neietilpst inženiertīklu apkopes un avārijas dienesta pastāvīgajās izmaksās;
- 87.3. 16.04.2009. atkārtoti precizējot⁶¹, ka 2008.gadā inženiertīklu apkopes un avārijas dienesta materiālu izmaksas ir Ls 48 588,00 apmērā.
88. Pārbaudot iesniegto informāciju un veicot pārrēķinu, konstatēts, ka inženiertīklu apkopes un avārijas dienesta izdevumi katrai dzīvojamai mājai nav uzskaitīti pēc faktiskā izlietojuma, bet tiek aprēķināti – kopējās izmaksas dalot ar dzīvojamās mājas kopējo apsaimniekojamo platību (skat. 4.tabulu).
89. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” skaidroja⁶², ka katrai dzīvojamai mājai materiālu izmaksas aprēķinātas, ņemot vērā labiekārtotības pakāpi, pēc kuras visas dzīvojamās mājas sadalītas trīs grupās (kategorijās):
- 89.1. pirmās kategorijas dzīvojamās mājas, kurās ir tikai elektroapgāde un materiālu izmaksas ir Ls 0,02 par vienu m²;
- 89.2. otrās kategorijas dzīvojamās mājas, kurās ir ūdensvads, kanalizācija, elektroapgāde un materiālu izmaksas ir Ls 0,05 par vienu m²;
- 89.3. trešās kategorijas dzīvojamās mājas, kurās ir visas labierīcības (centralizēta apkure, ūdensvads, kanalizācija, elektroapgāde) un materiālu izmaksas ir Ls 0,13 par vienu m².
90. Par inženiertīklu apkopes un avārijas dienesta izpildītajiem darbiem SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” uzrādīja 231 Darba uzdevuma atskaiti un 231 Materiālu izlietošanas atskaiti.
91. Uzrādītajos attaisnojuma dokumentos konstatēts, ka:
- 91.1. 114 dokumentos nav uzrādīti izlietotie materiāli un to daudzums;

⁵⁶ SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” elektroniski iesniegtā informācija ar 12.03.2009. nodošanas-pieņemšanas aktu.

⁵⁷ SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 16.04.2009. iesniegtā informācija par uzņēmuma ieņēmumiem un izdevumiem 2008.gadā.

⁵⁸ SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” 12.03.2009. elektroniski iesniegtā informācija ar 12.03.2009. nodošanas-pieņemšanas aktu.

⁵⁹ Rēzeknes pilsētas domes 31.03.2009. vēstule Nr.3.2.-1/419 ar pielikumiem.

⁶⁰ Rēzeknes pilsētas domes 31.03.2009. vēstule Nr.3.2.-1/419 ar pielikumiem.

⁶¹ SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 16.04.2009. informācija par uzņēmuma ieņēmumiem un izdevumiem 2008.gadā.

⁶² SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 23.03.2009. vēstule Nr.1/6-167.

91.2. 133 dokumentus nav parakstījis atbildīgais darbinieks, kas apstiprina materiālu norakstīšanu;

91.3. visos dokumentos nav norādīta materiālu vērtība un veikto darbu izmaksas.

4.tabula

Izlasē iekļauto Rēzeknes pilsētas pašvaldības 20 dzīvojamo māju inženiertīklu apkopes un avārijas dienesta izdevumi 2008.gadā⁶³

Nr.p.k.	Dzīvojamā māja	Platība m ²	Kategorija	Faktiskās izmaksas pēc Valsts kontrolei iesniegtās tāmes (Ls)	Izmaksas uz m ² saskaņā ar Valsts kontroles aprēķinu (Ls) (5. aile / 3. aile)
1	2	3	4	5	6
1	Atbrīvošanas 151	1114.88	3	610.35	0.55
2	Brīvības 22	2180.90	3	1598.18	0.73
3	Dārzu 60	3100.26	3	1897.36	0.61
4	Dārzu 82	369.45	2	71.91	0.19
5	Kooperatīva 11	6882.36	3	3768.55	0.55
6	Valdemāra 8	3924.90	3	2149.11	0.55
7	Kuldīgas 11	120.60	1	10.65	0.09
8	Lubānas 8	3953.70	3	2164.93	0.55
9	Metālistu 11	1717.48	3	940.46	0.55
10	Metālistu 13	1729.92	3	947.28	0.55
11	Pils 1	3681.80	3	1971.21	0.54
12	Brieža 3	4767.59	3	2610.52	0.55
13	Rīgas 2	2579.88	3	1578.89	0.61
14	Rūpnīcas 5	1885.99	3	1032.70	0.55
15	Skolas 8a	3688.81	3	2019.89	0.55
16	Stacijas 8	369.10	2	71.79	0.19
17	Upes 32	140.08	1	11.92	0.09
18	Varoņu 3	7428.93	3	4067.76	0.55
19	Ventspils 15	3673.09	3	2011.25	0.55
20	Zilupes 77	223.40	1	18.98	0.08
	Kopā: 20 mājām	53533.12	x	29553.69	x
	Kopā: 178 mājām	316813.0	x	168 422,05	x

Remontdarbi

92. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” katrai dzīvojamai mājai veido uzkrājumus dzīvojamās mājas remontam un avārijas situāciju novēršanai.

93. Sagatavotajās dzīvojamo māju tāmēs sadaļā „Remontdarbi” nav norādīts, kādi konkrēti remontdarbi tiek iepļānoti 2008.gadā un remontdarbu nepieciešamība tiek pamatota ar apsekošanas aktiem un dzīvokļu īpašnieku vai māju vecāko iesniegumiem.

94. Pārbaudot izlasē iekļauto dzīvojamo māju remontdarbu faktiskās izmaksas, konstatēts, ka:

94.1. nav attaisnojuma dokumentu par izlietotiem materiāliem trijās dzīvojamās mājās⁶⁴ kopsummā par Ls 72,90;

⁶³ SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 21.01.2009. iesniegtās 2008.gada dzīvojamo māju apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu tāmes un 12.03.2009. elektroniski iesniegtā informācija.

⁶⁴ Dzīvojamās mājas Skolas ielā 8a, Kooperatīva ielā 11, Varoņu ielā 3, Rēzeknē.

- 94.2. nav atsevišķu remontdarbu pamatojuma dokumentu – apsekošanas aktu, kopsapulču lēmumu, dzīvokļu īpašnieku vai māju vecāko iesniegumu, 12 dzīvojamām mājām⁶⁵ un par veiktajiem remontdarbiem Ls 6 398,70 apmērā nav darba uzdevumu atskaišu;
- 94.3. remontdarbu kopējās izmaksas, kas uzrādītas faktisko apsaimniekošanas izdevumu tāmēs, piecām dzīvojamām mājām⁶⁶ atšķiras no darba uzdevumu atskaitēs uzrādītajām izmaksām par Ls 7369,77.
95. Normatīvajā aktā⁶⁷ noteikts, ka pašvaldībām, valsts un pašvaldību iestādēm, valsts vai pašvaldības kapitālsabiedrībām, kā arī kapitālsabiedrībām, kurās valsts vai pašvaldības daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopsummā pārsniedz 50 procentus, ir aizliegts izsniegt jebkāda veida aizdevumus un dot galvojumus vai garantijas.
96. Ar dzīvojamās mājas Stacijas ielā 8, Rēzeknē dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumu⁶⁸ ēkas siltināšanas darbiem nolemts, ka SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” ņems aizņēmumu Ls 10 000 no AS „Hansabanka” uz 15 gadiem ar procentu likmi 8,5% gadā.
97. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” uzrādīja attaisnojuma dokumentus izpildītajiem remontdarbiem par Ls 9 745,91:
- 97.1. aktu par jumta, lietus ūdens noteku sistēmu remontu Ls 7 913,08 apmērā;
- 97.2. aktu par pajumes, betona apmales ierīkošanu Ls 1 147,47 apmērā;
- 97.3. aktu par elektroinstalācijas, apgaismojuma nomaiņu kāpņu telpā Ls 685,36 apmērā.
98. Revīzijā konstatēts, ka SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” aizņēmumu no bankas plānotajam remontam nav saņēmusi un aizdevuma līgumu ar dzīvojamās mājas īpašniekiem nav noslēgusi.
99. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” paskaidroja⁶⁹, ka minētajai dzīvojamai mājai līdzekļu uzkrājums uz lēmuma pieņemšanas brīdi bija Ls 1 250, bet remontdarbi veikti par kopējo summu Ls 9 745,91. Savukārt no dzīvojamās mājas uzkrājuma atskaitīti Ls 15 066, no kuriem Ls 8 500 ir aizņēmuma pamatsumma, bet Ls 6 566 – aizņēmuma procenti.
100. Revīzijā konstatēti gadījumi, kad SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” ir veicis dzīvojamo māju remontdarbus, kas pārsniedz remontdarbiem paredzētos un uzkrātos līdzekļus:
- 100.1. dzīvojamā mājā Varoņu ielā 3, Rēzeknē uz 01.01.2008. uzkrāto līdzekļu bilance bija Ls 5 014,37, 2008.gadā veikti remontdarbi par kopējo summu Ls 15 783,97, un uz 01.01.2009. bija izveidojusies negatīvā bilance Ls 8 333,01;
- 100.2. dzīvojamā mājā Kr.Valdemāra ielā 8, Rēzeknē uz 01.01.2008. uzkrāto līdzekļu bilance bija Ls 1 768,56, 2008.gadā veikti remontdarbi par kopējo summu Ls 5 461,32, un uz 01.01.2009. bija izveidojusies negatīvā bilance Ls 2 461,73.
101. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” sagatavotajās tāmēs – sadaļā „Remontdarbi” iepriekš minētie darbi nav uzrādīti, bet kā pamatojumu remontdarbu nepieciešamībai dzīvojamās mājās apsaimniekotājs izmanto dzīvojamās mājas pilnvarotās personas pieteikumus un dzīvokļu īpašnieku iesniegumus.
102. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” abos iepriekšminētajos gadījumos nevarēja uzrādīt dokumentus, kas apstiprinātu, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki tika informēti par remontdarbiem nepieciešamo līdzekļu apmēru, kā arī par iespēju šos līdzekļus atmaksāt.

⁶⁵ Dzīvojamās mājas Pils ielā 1, Skolas ielā 8a, Dārzu ielā 60, Dārzu ielā 82, Kooperatīva ielā 11, Lubānas ielā 8, Rīgas ielā 2, Ventspils ielā 15, Kr.Valdemāra ielā 8, Metālistu ielā 11, Varoņu ielā 3, Stacijas ielā 8, Rēzeknē.

⁶⁶ Dzīvojamās mājas Pils ielā 1, Kooperatīva ielā 11, Lubānas ielā 8, Rīgas ielā 2, Stacijas ielā 8, Rēzeknē.

⁶⁷ Likuma “Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu” 4.panta otrā daļa.

⁶⁸ Dzīvojamās mājas Stacijas ielā 8, Rēzeknē dzīvokļu īpašnieku 03.07.2008. kopsapulces protokola 3.punkts.

⁶⁹ SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 30.03.2009. vēstule Nr.1-6/185.

103. Normatīvais akts⁷⁰ nosaka, ka iepirkuma līgums nosaka tiesiskās attiecības starp pasūtītāju vai pasūtītājiem un piegādātāju vai piegādātājiem un pasūtītājs sagatavo iepirkuma līgumu, kurā norāda iepirkuma priekšmetu, tā apjomu, kvalitātes prasības un citu nepieciešamo informāciju, līgumcenu un tās samaksas kārtību, kā arī līguma grozīšanas kārtību, kādā pieļaujama atkāpšanās no līguma.
104. Rēzeknes pilsētas domes Pilsētas saimniecības pārvalde, SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” un SIA „Komunāls-R” (vien.reģ.nr.40003218843) 09.08.2007. pamatojoties uz SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” rīkotās cenu aptaujas „Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pagalmu piebraucamo ceļu asfalta seguma remonts” (id.Nr.RN2007/09) rezultātiem, noslēdza līgumu par daudzdzīvokļu māju⁷¹ pagalmu piebraucamo ceļu asfalta seguma remontu 4538,50m² platībā par kopējo līgumcenu Ls 69 537,97 (ar PVN).
105. Minētajā līgumā⁷² noteikts, ka:
- 105.1. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” darbus finansē 25% apmērā – Ls 17 384,49 no dzīvojamo māju apsaimniekošanai paredzētiem līdzekļiem;
- 105.2. Rēzeknes pilsētas dome darbus līdzfinansē 75% apmērā – Ls 52 153,48.
106. Par asfalta seguma ieklāšanas līdzfinansēšanu Ls 17 384,49 apmērā ir saņemta dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku piekrišana.
107. Revīzijā konstatēts, ka par paveiktajiem asfalta seguma atjaunošanas darbiem SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” samaksājis darbu veicējam SIA „Komunāls-R” Ls 74 605,92, kas ir par Ls 5067,95 vairāk nekā kopējā līgumcena – Ls 69 537,97 un pārmaksātā summa Ls 5 067,95 attiecināta uz dzīvojamo māju apsaimniekošanas izdevumiem.
108. Par līgumcenas palielināšanu nav veikti likumā⁷³ paredzēti grozījumi iepirkuma līgumā.

Secinājumi

109. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” nenodrošina faktisko apsaimniekošanas izdevumu uzskaiti pa dzīvojamām mājām, bet izmaksas sadala aprēķinu ceļā. No apsaimniekotāja sniegtās pretrunīgās un atšķirīgās informācijas par inženiertīklu apkopes un avārijas dienesta izlietoto materiālu izmaksām, nav iespējams gūt pārliecību, ka pārskatos uzrādītās izmaksas ir ticamas. Pastāv risks, ka revīzijā uzrādītās inženiertīklu apkopes un avārijas dienesta izmaksas Ls 168 422,05 nav attiecināmas pilnā apmērā uz dzīvojamo māju apsaimniekošanu.
110. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” kārtējā gada laikā palielinot sanitārās apkopes izdevumu normas no Ls 3360,00 uz Ls 3551,99 un mainot administratīvos un pārvaldes izdevumus no Ls 0,60 par 1m² uz Ls 0,61 par 1m², faktiski palielinājusi izdevumus Ls 16 950,73 apmērā.
111. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” neveicot grozījumus iepirkumu līgumā, nav ievērojusi normatīvajā aktā noteikto⁷⁴ līgumcenas palielināšanas kārtību un samaksājot SIA „Komunāls R” par Ls 5 067 vairāk nekā līgumā⁷⁵ noteikts, nepamatoti palielinājusi dzīvojamo māju apsaimniekošanas izdevumus par Ls 5 067.
112. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” pretēji likumā⁷⁶ noteiktajam par aizliegumu izsniegt aizdevumus un pretēji dzīvokļu īpašnieku kopsapulces pilnvarojumam, veicot remontdarbus

⁷⁰ Publisko iepirkumu likuma 67.panta pirmā daļa un otrās daļas 3., 4. un 7.punkts.

⁷¹ Dzīvojamās mājas Metālistu ielā 13, Metālistu ielā 9, Metālistu ielā 7, Metālistu ielā 5, Metālistu ielā 1, Lubānas ielā 7, Lubānas ielā 65, Atbrīvošanas alejā 151, Blaumaņa ielā 5, Rēzeknē.

⁷² Rēzeknes pilsētas domes Pilsētas saimniecības pārvaldes, SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” un SIA „Komunāls-R” 09.08.2007. līgums Nr.1-20/44.

⁷³ Publisko iepirkumu likuma 67.panta otrās daļas 7.punkts.

⁷⁴ Publisko iepirkumu likuma 67.pants.

⁷⁵ Rēzeknes pilsētas domes Pilsētas saimniecības pārvaldes, SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” un SIA „Komunāls-R” 09.08.2007. līgums Nr.1-20/44.

⁷⁶ Likuma “Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu” 4.panta otrā daļa.

dzīvojamā mājā Stacijas ielā 8, Rēzeknē par uzņēmuma pašu līdzekļiem Ls 8 500 apmērā un aprēķinot aizdevuma procentus Ls 6 566 apmērā, palielināja dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumus.

Ieteikumi

113. Lai nodrošinātu normatīvajā aktā⁷⁷ noteikto prasību ievērošanu par dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas tāmju sastādīšanu un faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatu sastādīšanu, Rēzeknes pilsētas pašvaldībai izstrādāt un ieviest kārtību, kādā dzīvojamo māju apsaimniekotājam jānodrošina apsaimniekošanas izdevumu plānošana un faktisko ieņēmumu un izdevumu uzskaitē.

Pakalpojumu, kas saistīti ar dzīvojamās mājas uzturēšanu, sniegšana

Konstatējumi

114. Atbilstoši likumā⁷⁸ 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.
115. Likumā⁷⁹ 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.
116. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” kopā ar dzīvojamās mājas apsaimniekošanas maksu dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem izraksta rēķinus par elektroenerģijas patēriņu koplietošanas telpās un pamatojoties uz 29 dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopsapulču lēmumiem un noslēgtajiem līgumiem iekasē maksu arī par atkritumu izvešanu.
117. 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.
118. Ar Latgales pašvaldību daudznozarū sabiedrisko pakalpojumu regulatora 2007.gada 26.novembra lēmumu Nr.32 Rēzeknes pilsētas pašvaldībā ir apstiprināts sadzīves atkritumu savākšanas un pārvadāšanas tarifs 7,24 Ls/m³ (bez PVN).
119. Sadzīves atkritumu daudzuma gada norma Rēzeknes pilsētas pašvaldībā noteikta 1,1 m³ uz vienu iedzīvotāju un tā ir apstiprināta pamatojoties uz Ministru kabineta rīkojumu⁸⁰, kā Austrumlatgales reģiona atkritumu apsaimniekošanas plāna sastāvdaļa.
120. Maksa par sadzīves atkritumu izvešanu tiek aprēķināta, dalot vienam iedzīvotājam noteikto gada normu uz 12 mēnešiem.

Secinājumi

121. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” rēķinus par elektroenerģijas patēriņu koplietošanas telpās un atkritumu izvešanas pakalpojumiem dzīvokļu īpašniekiem izraksta atbilstoši patērētajam daudzumam un saskaņā ar noteiktajiem tarifiem.

⁷⁷ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumi Nr.1014 “Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” (spēkā no 18.12.2008.).

⁷⁸ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta otrā daļa (spēkā no 27.03.2008).

⁷⁹ Likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.pants.

⁸⁰ Ministru kabineta 07.06.2007. rīkojums Nr.354 „Par Austrumlatgales reģionālo atkritumu apsaimniekošanas plānu 2007.-2013.gadam” (prot. Nr.33§ 41).

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību nodošana dzīvokļu īpašniekiem

Konstatējumi:

122. Normatīvajā aktā⁸¹ noteikts, ka pašvaldībai jānodod dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ievērojot normatīvajā aktā noteiktus nosacījumus, ja dzīvojamā mājā privatizēta ne mazāk kā puse no visiem mājā esošajiem privatizācijas objektiem.
123. Rēzeknes pilsētas pašvaldība 2008.gadā dzīvokļu īpašniekiem vai to pilnvarotām personām nodeva pārvaldīšanā 27 dzīvojamās mājas.
124. Likumā⁸² 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.
125. Revidējamā laikā posmā Rēzeknes pilsētas pašvaldība dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopsapulces nav sasaukusi. Revidējamā laika periodā dzīvokļu īpašnieku kopsapulces par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu notikušās pēc dzīvokļu īpašnieku vai to pilnvaroto māju vecāko ierosinājuma.
126. Normatīvajā aktā⁸³ 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 aktā⁸⁴ minētie nosacījumi. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības nodod, parakstot dzīvojamās mājas nodošanas-pieņemšanas aktu.
127. Revīzijā konstatēts, ka piecos gadījumos⁸⁵ pārvaldīšanas tiesību nodošanas dzīvokļu īpašniekiem vai to pilnvarotām personām likumā noteiktais termiņš – divi mēneši no pieteikuma iesniegšanas brīža, ir pārsniegts.
128. Normatīvais akts⁸⁶ noteica, ka, ja dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības pārņem dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarota persona, dzīvojamās mājas pārvaldnieka pienākums ir nodot jaunajam dzīvojamās mājas pārvaldniekam neizlietos uzkrājumus dzīvojamās mājas remontam.
129. Bez tam, tiesu praksē⁸⁷ par neatmaksāto dzīvojamās mājas apsaimniekošanā uzkrāto līdzekļu atmaksu tiek piemērots Civillikumā⁸⁸ noteiktais, ja kādam ir bez jebkāda pamata kāds priekšmets vai otra manta, tad to var no viņa atprasīt. Attiecībā uz šādu atprasījumu nav nekādas nozīmes, vai tāda priekšmeta iegūšanai nav bijis pamata no paša sākuma, jeb vai pamats, kas agrāk ir bijis, vēlāk atkritis.
130. SIA „Latgales namu apsaimniekotājs” (reģ.nr.42403014716), pamatojoties uz dzīvojamās mājas Atbrīvošanas alejā 143a, Rēzeknē dzīvokļu īpašnieku kopsapulces 09.06.2008. lēmumu, lūdza Rēzeknes pilsētas domei nodot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības un uzlikt par pienākumu SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” nodot arī dzīvojamās mājas uzkrātos līdzekļus uz 01.06.2008. Ls 811,23 apmērā⁸⁹.

⁸¹ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta trešā daļa.

⁸² Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta otrā daļa.

⁸³ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta sestā daļa.

⁸⁴ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta piektā daļa.

⁸⁵ Dzīvojamās mājas Ventpils ielā 22, Lubānas ielā 65, Atbrīvošanas alejā 143a, Dārzu ielā 80 un N.Rancāna ielā 4, Rēzeknē.

⁸⁶ Ministru kabineta 22.02.2005. noteikumu Nr.135 „Kārtība, kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu” (spēkā līdz 27.03.2008.) 7.punkts.

⁸⁷ Rēzeknes tiesas 2008.gada 9.decembra spriedums lietā Nr.C26143608.

⁸⁸ Civillikuma 2389.pants.

⁸⁹ SIA „Latgales namu apsaimniekotājs” 20.06.2008. iesniegums Rēzeknes pilsētas domei.

131. Konstatēts, ka SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” dzīvojamās mājas Atbrīvošanas alejā 143a, Rēzeknē nodošanas brīdī (01.10.2008.) bija uzskaitīts neizlietoto līdzekļu uzkrājums Ls 1097,17 apmērā.
132. SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” paskaidroja⁹⁰, ka dzīvojamās mājas Atbrīvošanas alejā 143a, Rēzeknē uzkrāto līdzekļu atlikums nav nodots jaunajam mājas pārvaldniekam.
133. Revīzijā konstatēts, ka SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” dzīvojamās mājas Meža ielā 23, Rēzeknē nodošanas brīdī (01.05.2008.) bija uzskaitīta negatīva līdzekļu bilance Ls 390,00 apmērā.

Secinājumi

134. Rēzeknes pilsētas pašvaldība, nododot pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašniekiem vai to pilnvarotām personām, piecos gadījumos nav iekļāvusies likumā⁹¹ noteiktajā termiņā.
135. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību nodošana ar negatīvo bilanci rada risku, ka apsaimniekotājs par veiktajiem darbiem ir veicis apmaksu no citu dzīvojamo māju uzkrātajiem līdzekļiem.
136. SIA „Rēzeknes namsaimnieks”, pretēji normatīvajā aktā⁹² noteiktajam, nododot dzīvojamo māju Atbrīvošanas alejā 143a, Rēzeknē jaunajam dzīvojamās mājas pārvaldniekam, nav nodrošinājusi uzkrāto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līdzekļu nodošanu.

Ieteikumi

137. Lai nodrošinātu neizlietotās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas daļas nodošanu jaunajam dzīvojamās mājas pārvaldniekam, Rēzeknes pilsētas pašvaldībai izstrādāt pārvaldīšanas tiesību nodošanas kārtību, iekļaujot kontroles procedūras.

Revīzijas grupas vadītājs
Vecākais valsts revidents

R.Jumiķis

Valsts revidente-juriste

H.Bila

Saskaņots:
Sektora vadītājs

J.Vēveris

Departamenta direktors

A.Ērglis

⁹⁰ SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” 10.03.2009. vēstule Nr.1-6/152.

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

⁹² Civillikuma 2389.pants.