



LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS KONTROLE

Trešais revīzijas departaments

SKANSTES IELA 50, RĪGA, LV – 1013
tālr. 67017519, 67017503, fakss 67017673, e-pasts: *trešais@lrvk.gov.lv*

Iekšlietu ministrijas valsts sekretārei
I.Pētersonei - Godmanei

Nodrošinājuma valsts aģentūras direktoram
Ē.Ivanovam

Čiekurkalna 1.līnijā 1 k – 2, Rīgā, LV – 1026

REVĪZIJAS ZIŅOJUMS

Rīgā

01.08.2014.

2.4.1–16/2014

**Nodrošinājuma valsts aģentūras rīcības likumība, pārvaldot valsts nekustamo īpašumu
Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14**

Saturs

Revīzijas mērķis.....	3
Valsts kontroles revidentu atbildība	3
Revidējamās vienības atbildība.....	3
Revīzijas apjoms	3
Revīzijas ierobežojumi	4
Kopsavilkums.....	4
Revidējamās jomas īss raksturojums	6
<i>Izpratne par revidējamās jomas regulējošiem normatīvajiem aktiem.....</i>	<i>6</i>
<i>Izpratne par revidējamām vienībām.....</i>	<i>8</i>
<i>Nekustamā īpašuma Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā izmantošana līdz tā nodošanai nomā ..</i>	<i>10</i>
<i>Aģentūras un sabiedrības ar ierobežotu atbildību „ISIH” noslēgtais telpu un ēku nomas līgums</i>	<i>10</i>
Revīzijas konstatējumi, secinājumi un ieteikumi	12
Aģentūras lēmuma par nekustamā īpašuma Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14 nodošanu nomā realizācija	12
<i>Pirmās izsoles norise.....</i>	<i>13</i>
<i>Atkārtotās izsoles norise.....</i>	<i>15</i>
<i>Aģentūras sagatavotie izsoles dokumenti</i>	<i>16</i>
<i>Aģentūras izsoles pretendentu pieteikumu izvērtējums</i>	<i>17</i>
Aģentūras rīcība, atzīstot ieguldījumu vērtību un kompensējot nomas maksu	22
<i>Pirmā rekonstrukcijas un ieguldījumu posma darbu un ieguldījumu saskaņošana.....</i>	<i>24</i>
<i>Pirmajā rekonstrukcijas un ieguldījumu posmā veikto ieguldījumu atzīšana un ieguldījumu kompensēšana, samazinot nomas maksu</i>	<i>25</i>
Iekšlietu ministrijas īstenotā Aģentūras uzraudzība, Nomas līguma grozījumi un īpašuma izmantošana pēc Nomas līguma termiņa beigām.....	38
Pielikums	

Revīzijas juridiskais pamatojums

1. Pamatojoties uz Valsts kontroles 2014.gada darba plānu un Trešā revīzijas departamenta 15.05.2014. revīzijas uzdevumu Nr.2.4.1 – 16/2014, ir veikta likumības revīzija par Nodrošinājuma valsts aģentūras rīcības likumību, pārvaldot valsts nekustamo īpašumu Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14.
2. Revīziju veica sektora vadītāja – revīzijas grupas vadītāja Linda Freidenfelde – Purgaile un vecākā valsts revidente Agnese Brašmane.

Revīzijas mērķis

3. Revīzijas mērķis ir gūt pārliecību, ka:
 - 3.1. Nodrošinājuma valsts aģentūras rīcība, pārvaldot nekustamo īpašumu Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14 un noslēdzot telpu un ēkas nomas līgumu¹ (turpmāk – Nomas līgums), ir likumīga un efektīva, t.i., veicina nekustamā īpašuma saglabāšanu un uzlabošanu;
 - 3.2. Iekšlietu ministrija ir nodrošinājusi efektīvu padotības iestādes – Nodrošinājuma valsts aģentūras – rīcības uzraudzību, slēdzot Nomas līgumu².

Valsts kontroles revidentu atbildība

4. Valsts kontroles revidenti ir atbildīgi par revīzijas ziņojuma sniegšanu, kas pamatojas uz revīzijas laikā gūtiem atbilstošiem, pietiekamiem un ticamiem revīzijas pierādījumiem.

Revidējamās vienības atbildība

5. Iekšlietu ministrija un Nodrošinājuma valsts aģentūra ir atbildīgas par normatīvo aktu ievērošanu un revidentiem sniegtās informācijas patiesumu.

Revīzijas apjoms

6. Revīzija ir veikta saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem. Revīzija ir veikta tā, lai iegūtu pietiekamu pārliecību par revīzijas apjomā iekļauto revidējamo vienību – Iekšlietu ministrijas un tās padotības iestādes Nodrošinājuma valsts aģentūras – veiktajām darbībām, pārvaldot nekustamo īpašumu Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14.
7. Revīzija tika veikta par laika posmu no 01.01.2011. līdz 30.04.2014.
8. Revīzijas ietvaros veiktas pārbaudes:
 - 8.1. lai izvērtētu, vai Nodrošinājuma valsts aģentūra ir rūpīgi izvērtējusi uz izolē iznomāšanai nodotā objekta Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14 pieteikušos pretendentes un to piedāvājumus;
 - 8.2. lai izvērtētu, vai Nodrošinājuma valsts aģentūra, sagatavojot telpu un ēkas nomas līguma projektu, Nomas līguma priekšmetā ir ietvērusi darījuma būtiskās sastāvdaļas un līguma priekšmetu ir definējusi pietiekami precīzi, lai nerastos šaubas par uzņemto saistību tiesisko raksturu un sekām;
 - 8.3. lai izvērtētu, vai Nodrošinājuma valsts aģentūras rīcība pēc Nomas līguma noslēgšanas ir bijusi likumīga un efektīva (nomniekam veicot pirmo rekonstrukcijas posmu), tai skaitā:

¹ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 06.10.2011. telpu un ēkas nomas līgums Nr.2011/349-Nom.

² Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 06.10.2011. telpu un ēkas nomas līgums Nr.2011/349-Nom.

- 8.3.1. ka pēc līguma noslēgšanas būtiski netiek grozīti noslēgtā Nomas līguma nosacījumi (nomas maksa, ieguldījumu apmērs, iznomāto telpu platība, līgumsods);
- 8.3.2. ka par nomnieka veiktajiem ieguldījumiem (rekonstrukcijā, teritorijas labiekārtošanā) nepamatoti netiek samazināta nomas maksa un ka par ieguldījumu tiek atzīti tādi darbi un lietas, kas veicina ēku un telpu saglabāšanu un uzlabošanu;
- 8.4. lai izvērtētu, vai Iekšlietu ministrijas izveidotā iekšējās kontroles sistēma nodrošina padotības iestādes – Nodrošinājuma valsts aģentūras – rīcības uzraudzību, slēdzot Nomas līgumu;
- 8.5. lai iegūtu pārliecību, ka Nodrošinājuma valsts aģentūras rīcība, pārvaldot nekustamo īpašumu Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14, ir vērsta uz īpašuma fizisku saglabāšanu, uzturot to un veicinot tā uzlabošanu.

Revīzijas ierobežojumi

- 9. Revīzijas laikā netika vērtēti šādi ar revidējamo jomu saistīti jautājumi:
 - 9.1. vai Nodrošinājuma valsts aģentūra, nosakot objekta nomas maksu, ir piemērojusi ārējā normatīvajā aktā³ reglamentēto nomas maksas noteikšanas metodiku;
 - 9.2. vai nomnieka iesniegtajās rekonstrukcijas darbu izpildes tāmēs uzrādītā informācija ir patiesa un atbilstoša.

Kopsavilkums

- 10. Nodrošinājuma valsts aģentūras kā nekustamā īpašuma Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā pārvaldītāja rīcība, rīkojot nomas tiesību izsoles, izstrādājot Nomas līguma projektu, vienojoties par grozījumiem noslēgtajā Nomas līgumā, kā arī uzraugot Nomas līgumā noteikto saistību izpildi, nav bijusi vērsta uz valsts interešu aizsardzību, jo:
 - 10.1. zinot, ka vienam no nomas pretendentiem ir visa nepieciešamā informācija par objektu un tā tehnisko stāvokli, Aģentūra nav devusi citiem nomas pretendentiem pienācīgu termiņu iepazīties ar nomas objekta tehnisko stāvokli, turklāt nav veicinājusi pēc iespējas plašāka nomas tiesību pretendentu loka pieteikšanos, kā rezultātā pastāv risks, ka Aģentūra nav piemērojusi vienlīdzīgu un taisnīgu attieksmi pret visiem nomas pretendentiem;
 - 10.2. lai gan papildu prasību noteikšana, tai skaitā izsoles pretendentu spējas investēt EUR 5 000 000 objekta rekonstrukcijā, nomas pretendentiem bija viens no pamatojumiem atkārtotas izsoles nepieciešamībai, izvēloties nākamo nomnieku, papildprasību izvērtējums netika ņemts vērā. Tāpēc pastāv risks, ka, organizējot otro izsoli, netika sasniegts pirmās izsoles pārtraukšanas mērķis – nodrošināt Aģentūras interešu aizsardzību, dibinot nomas attiecības;
 - 10.3. Nomas līguma projektā nav definēti lietotie termini – „investīcijas”, „ieguldījums”, „rekonstrukcija”, kā rezultātā ir apgrūtināta Nomas līguma izpilde, pusēm dažādi interpretējot līguma noteikumus;
 - 10.4. izdarot būtiskus noslēgtā Nomas līguma grozījumus, atliekot rekonstrukcijas posmu un ieguldījumu veikšanas termiņus, turklāt neievērojot Nomas līgumā noteikto, ka tikai ieguldījuma apjoma pārsniegums tiks kompensēts ar nomas maksas

³ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 3.nodaļa.

samazinājumu, nomniekam radot labvēlīgākus nosacījumus, nav ievērotas valsts kā līgumslēdzējas intereses;

- 10.5. pretēji ārējā normatīvajā aktā⁴ noteiktajam, piekrītot nomas maksas samazinājumam ar atpakaļejošu datumu, par laika posmu, kad vēl nav pagājis gads kopš Nomas līguma noslēgšanas, nav gūti ieņēmumi Ls 19 754 vai EUR 28 107 (bez PVN) apmērā;
 - 10.6. nav nodrošināta sākotnējā Nomas līguma slēgšanas mērķa sasniegšana – investīciju veikšana nekustamajā īpašumā, to rekonstruējot, lai veicinātu tā saglabāšanu un uzlabošanu, un ir pieļauts, ka pirmajā rekonstrukcijas posmā nekustamajā īpašumā atzītā kopējā ieguldījuma vērtība EUR 1 067 713 ir nepamatoti palielināta, iekļaujot ieguldījuma vērtībā viesnīcas aprīkojumu, tai skaitā tekstilpreces, sadzīves preces un aksesuārus EUR 530 000 vērtībā, t.i., faktiski neeksistējošas materiālās vērtības EUR 111 896 apmērā.
11. Revīzijā konstatētais ir ļāvis secināt, ka Nodrošinājuma valsts aģentūra, realizējot izsoles par nekustamo īpašumu Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14, nav rīkojusies ar pienācīgu rūpību, lai nodrošinātu lietderīgu rīcību ar valsts mantu, par ko liecina:
 - 11.1. fakts, ka Nodrošinājuma valsts aģentūra nav noteikusi, kādi pasākumi papildus ārējā normatīvajā aktā⁵ paredzētajām minimālajām prasībām ir jāveic, lai, pieņemot lēmumu par Iekšlietu ministrijas valdījumā esošo nekustamo īpašumu iznomāšanu, tiktu ievēroti lietderības apsvērumi, nodrošināta Nodrošinājuma valsts aģentūras un Iekšlietu ministrijas interešu aizsardzība, kā arī veicināta valsts nekustamā īpašuma saglabāšana un uzlabošana;
 - 11.2. revīzijā atklātais risks, ka ar Nodrošinājuma valsts aģentūras lēmumu par nekustamā īpašuma Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā, nodošanu nomā apstiprinātā nosacītā nomas maksa un ietvertā prasība pretendentiem investēt nomas objekta rekonstrukcijā vismaz EUR 5 000 000, nav ekonomiski pamatota un tāpēc var tikt apgrūtināta Nomas līguma izpilde.
 12. Iekšlietu ministrija kā Nodrošinājuma valsts aģentūras uzraugošā iestāde un kā nekustamā īpašuma Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā valdītāja nav nodrošinājusi efektīvu kontroli pār pakļautības iestādes darbībām nekustamo īpašumu pārvaldības jomā, turklāt no 22.01.2013., atceļot iekšējo tiesību aktu⁶, ar kuru bija noteikts pienākums Nodrošinājuma valsts aģentūrai Nomas līgumu un tā grozījumus saskaņot ar Iekšlietu ministriju, kontroli nav nodrošinājusi vispār. Kontroles trūkums ir radījis risku, ka noslēgtā Nomas līguma ietvaros var netikt nodrošināta nomā nodotā valsts nekustamā īpašuma saglabāšana, uzlabošana, vērtības palielināšana un ka pēc Nomas līguma termiņa beigām īpašums nebūs lietojams valsts funkciju nodrošināšanai.
 13. Ne Iekšlietu ministrija kā nekustamā īpašuma valdītāja, ne Nodrošinājuma valsts aģentūra kā īpašuma pārvaldītāja nav izstrādājušas un apstiprinājušas iekšējo dokumentu – rīcības plānu, koncepciju, v.tml., kurā būtu noteikts nekustamā īpašuma Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14 izmantošanas mērķis pēc Nomas līguma darbības izbeigšanās, kā arī nav veikušas aprēķinus par projekta realizācijai nepieciešamo finanšu apjomu, plānošanas dokumentu par nekustamā īpašuma Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14 izmantošanu pēc Nomas līguma

⁴ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 77.punkts.

⁵ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”.

⁶ Iekšlietu ministrijas 28.03.2008. rīkojums Nr.899 „Par nekustamo īpašumu vai to daļu nomas un patapinājuma līguma saskaņošanu ar Iekšlietu ministriju” (redakcija, kas spēkā līdz 22.01.2013.).

darbības izbeigšanās, tādējādi pastāv risks, ka nekustamais īpašums atkārtoti netiks izmantots valsts funkciju nodrošināšanai.

14. Revīzijas rezultātā Iekšlietu ministrijai un Nodrošinājuma valsts aģentūrai ir sniegti septiņi ieteikumi, kurus ieviešot:
 - 14.1. tiks nodrošināta valsts interešu aizsardzība noslēgtā Nomas līguma ietvaros un turpmākā Nomas līguma izpildes kontrole;
 - 14.2. tiks nodrošināta Nodrošinājuma valsts aģentūras un Iekšlietu ministrijas interešu aizsardzība, slēdzot nomas līgumus, tiks ievēroti lietderības apsvērumi un veicināta valsts nekustamā īpašuma saglabāšana un uzlabošana.

Revidējamās jomas īss raksturojums

Izpratne par revidējamās jomas regulējošiem normatīvajiem aktiem

15. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums nosaka:
 - 15.1. publiska persona rīkojas ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, tas ir:
 - 15.1.1. rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu⁷;
 - 15.1.2. manta atsavināma un nododama īpašumā vai lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu⁸;
 - 15.2. publiskas personas nekustamā īpašuma pārvaldīšana ir šā īpašuma valdītāja uzdevums, kas ietver pienākumu nodrošināt nekustamā īpašuma lietošanu un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā tā ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām, veicināt tā uzlabošanu⁹;
 - 15.3. publiskas personas nekustamā īpašuma valdītājs šā īpašuma pārvaldīšanu nodrošina tieši vai pastarpināti, uzdodot pārvaldīšanas darbības veikt savā padotībā esošai iestādei vai kapitālsabiedrībai, kuras pamatdarbības veids ir nekustamā īpašuma pārvaldīšana. Ministru kabinets nosaka pārvaldīšanas darbību uzdošanas kārtību, kā arī atsevišķas valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbības, kuras var uzdot veikt citām valsts iestādēm vai privāto tiesību subjektiem¹⁰;
 - 15.4. valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principus un kārtību, kā arī kārtību, kādā apkopojama informācija par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanu, nosaka Ministru kabinets¹¹.
16. Valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību reglamentē ārējais normatīvais akts¹².
17. Ārējais normatīvais akts¹³ nosaka:
 - 17.1. valsts, pašvaldības un citu atvasinātu publisku personu mantas izmantošanas kārtību un izņēmumus;
 - 17.2. nomas maksas noteikšanas metodiku un izņēmumus;
 - 17.3. atsevišķus nomas līgumā ietveramus tipveida nosacījumus.

⁷ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.panta 1.punkts.

⁸ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.panta 2.punkts.

⁹ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.²panta pirmā daļa.

¹⁰ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.²panta otrā daļa.

¹¹ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.²panta trešā daļa.

¹² Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumi Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”.

¹³ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 1.punkts.

18. Ievērojot ārējā normatīvā aktā¹⁴ noteikto, nomas objekts tiek iznomāts šādā kārtībā:
- 18.1. lēmumu par nomas objekta nodošanu iznomāšanai pieņem iznomātājs;
 - 18.2. objekta iznomāšanas kārtību piemēro neatkarīgi no tā, vai lēmumu par nomas objekta nodošanu iznomāšanai pieņēmis iznomātājs pēc savas iniciatīvas vai pamatojoties uz nomas tiesību pretendenta ierosinājumu;
 - 18.3. nomnieku noskaidro rakstiskā vai mutiskā izsolē;
 - 18.4. nomas objekta iznomātājs pieņem lēmumu par piemērojamo izsoles veidu, kā arī apstiprina publicējamo informāciju par nomas objektu;
 - 18.5. par nomas objektu publicē ārējā normatīvā aktā¹⁵ noteikto informāciju;
 - 18.6. valsts mantas iznomātājs informāciju par nomas objektu publicē iznomātāja mājaslapā internetā (ja tāda ir) un nodrošina bezmaksas publicēšanu valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājaslapā internetā. Iznomātājs var izmantot arī citus informācijas paziņošanas veidus, lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku nomas tiesību pretendentu loku;
 - 18.7. iznomāt var tikai to nomas objektu, par kuru ir publicēta informācija atbilstoši noteikumos noteiktajai kārtībai;
 - 18.8. jebkurai personai ir tiesības iepazīties ar informāciju par nomas objekta stāvokli, kā arī saņemt citu iznomātāja rīcībā esošo informāciju un iepazīties ar nomas objektu dabā;
 - 18.9. izsoli organizē iznomātāja izveidota komisija, kurā ir ne mazāk kā trīs locekļi. Komisiju izveido uz noteiktu laikposmu vai kā patstāvīgi funkcionējošu institūciju. Iznomātājs komisijas sastāvā iekļauj iznomātāja vai tā padotībā esošu iestāžu pārstāvjus.
19. Ārējā normatīvā aktā¹⁶ ir noteikta kārtība rakstiskai izsolei, tai skaitā attiecībā uz nomnieka izvēli ir noteikts turpmāk minētais:
- 19.1. iznomātājs nomas līgumu slēdz ar to nomas tiesību pretendentu, kurš piedāvājis visaugstāko nomas maksu. Nomas tiesību pretendents septiņu darbdienu laikā pēc rakstiskās izsoles rezultātu paziņošanas paraksta nomas līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt nomas līgumu;
 - 19.2. ja nomas tiesību pretendents, kurš piedāvājis augstāko nomas maksu, atsakās slēgt nomas līgumu, iznomātājs secīgi piedāvā nomas līgumu slēgt tam nomas tiesību pretendentam, kurš piedāvājis nākamo augstāko nomas maksu. Nomas tiesību pretendents, kurš piedāvājis nākamo augstāko nomas maksu, atbildi sniedz divu nedēļu laikā pēc tā saņemšanas dienas. Ja nomas tiesību pretendents piekrīt parakstīt nomas līgumu par paša nosolīto augstāko nomas maksu, septiņu darbdienu laikā pēc minētā paziņojuma nosūtīšanas viņš paraksta nomas līgumu.
20. Ārējais normatīvais akts¹⁷ nosaka atsevišķus nomas līgumā ietveramos tipveida nosacījumus, t.i., nomas līguma priekšmets, iznomātāja un nomnieka personu

¹⁴ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 2.punkts.

¹⁵ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 12.punkts.

¹⁶ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 2.1.apakšnodaļa.

¹⁷ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 70.punkts.

identificējošie dati, nomas objekta izmantošanas mērķis, nomas maksas samaksas kārtība, nomas naudas pārskatīšanas kārtība, kā arī norēķini par komunālajiem, apsaimniekošanas un sakaru pakalpojumiem, līdzēju tiesības un pienākumi, līdzēju atbildība par līguma neizpildīšanu, nomas līguma termiņš, strīdu izšķiršanas kārtība, līguma izbeigšanas nosacījumi, t.sk. vienas pusē tiesības atkāpties no līguma.

21. Saskaņā ar ārējo normatīvo aktu¹⁸ nomas līguma nosacījumi nedrīkst atšķirties no publicētajiem nomas nosacījumiem, un līgumā noteiktā nomas maksa nedrīkst būt zemāka par izsoles rezultātiem, izņemot noteikumos paredzētos izņēmumus, bet pusēm savstarpēji vienojoties, publicēto nomas līguma projektu pirms parakstīšanas drīkst nebūtiski mainīt, ievērojot šajā punktā minētos nosacījumus.
22. Minētais ārējais normatīvais akts¹⁹ paredz arī, ka līdzēju atbildība par līguma neizpildīšanu ir viens no nomas līgumā ietveramajiem pamatnosacījumiem.
23. Attiecībā uz nomas objekta nodošanu apakšnomā ārējais normatīvais akts²⁰ paredz, ka nomnieks nomas objektu vai tā daļu var nodot apakšnomā tikai tad, ja publicētajos nomas nosacījumos ir paredzētas nomnieka tiesības nomas objektu nodot apakšnomā.

Izpratne par revidējamām vienībām

24. Iekšlietu ministrija ir vadošā valsts pārvaldes iestāde iekšlietu nozarē, kas ietver noziedzības apkarošanas, sabiedriskās kārtības un drošības aizsardzības, personas tiesību un likumīgo interešu aizsardzības, valsts robežas drošības, ugunsdrošības, ugunsdzēsības, glābšanas, civilās aizsardzības, iedzīvotāju uzskaites un dokumentēšanas, kā arī migrācijas un pilsonības jautājumu apakšnozares²¹.
25. Ārējā normatīvajā aktā²² ir noteiktas šādas Iekšlietu ministrijas funkcijas:
 - 25.1. izstrādāt iekšlietu politiku;
 - 25.2. organizēt un koordinēt iekšlietu politikas īstenošanu;
 - 25.3. veikt citas ārējos normatīvajos aktos noteiktās funkcijas.
26. Nodrošinājuma valsts aģentūra ir iekšlietu ministra pakļautībā esoša valsts pārvaldes iestāde. Iekšlietu ministrs aģentūras pakļautību īsteno ar Iekšlietu ministrijas starpniecību²³.
27. Nodrošinājuma valsts aģentūras (turpmāk – Aģentūra) veicamo funkciju lokā cita starpā:
 - 27.1. līdz 01.01.2013. ietilpa²⁴:
 - 27.1.1. iestāžu īpašumā, valdījumā vai lietošanā esošo īpašumu pārvaldīšana un apsaimniekošana;
 - 27.1.2. būvniecības prasību izstrādes organizēšana;
 - 27.2. no 01.01.2013. ietilpst²⁵:

¹⁸ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 71.punkts.

¹⁹ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 70.6.apakšpunkts.

²⁰ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 79.punkts.

²¹ Ministru kabineta 23.09.2003. noteikumu Nr.240 „Iekšlietu ministrijas nolikums” 1.punkts.

²² Ministru kabineta 23.09.2003. noteikumu Nr.240 „Iekšlietu ministrijas nolikums” 4.punkts.

²³ Ministru kabineta 30.06.2009. noteikumu Nr.693 „Nodrošinājuma valsts aģentūras nolikums” 1.punkts (spēkā līdz 01.01.2013.), Ministru kabineta 11.12.2012. noteikumu Nr.839 „Nodrošinājuma valsts aģentūras nolikums” 1.punkts (spēkā no 01.01.2013.).

²⁴ Ministru kabineta 30.06.2009. noteikumu Nr.693 „Nodrošinājuma valsts aģentūras nolikums” 3.4. un 3.5.apakšpunkts (spēkā līdz 01.01.2013.).

- 27.2.1. Iekšlietu ministrijas un tās padotībā esošo iestāžu darbības nodrošināšanai nepieciešamo būvju būvniecības, rekonstrukcijas un renovācijas organizēšana;
- 27.2.2. Iekšlietu ministrijas un tās padotības iestāžu īpašumā, valdījumā vai lietošanā esošo nekustamo īpašumu, kas Aģentūrai nodoti pārvaldīšanā, apsaimniekošana un pārvaldīšana.
28. Lai īstenotu iepriekš minētās funkcijas, Nodrošinājuma valsts aģentūras uzdevumi:
- 28.1. līdz 01.01.2013. bija²⁶:
- 28.1.1. apsaimniekot iestāžu īpašumā, valdījumā vai lietošanā esošo nekustamo īpašumu, kas nodots aģentūras pārvaldīšanā;
- 28.1.2. nodrošināt Iekšlietu ministrijas personā reģistrējamā nekustamā īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā;
- 28.1.3. uzturēt iestāžu valdījumā esošo nekustamo īpašumu datubāzi;
- 28.1.4. nodrošināt iestāžu vajadzībām nepieciešamā īpašuma būvniecības prasību izstrādi un to īstenošanas uzraudzību;
- 28.1.5. izstrādāt un saskaņot ar attiecīgajām iestādēm projektēšanas tehniskos uzdevumus.
- 28.2. no 01.01.2013. ir²⁷ nekustamo īpašumu apsaimniekošanas jomā:
- 28.2.1. nodrošina paziņojumu izsludināšanu par iestāžu kustamās un nekustamās mantas iznomāšanas izsoli;
- 28.2.2. izveido, kārtu un aktualizē aģentūras pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu lietas;
- 28.2.3. izstrādā aģentūras pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pasākumu plānu un, ja nepieciešams, tehniskā stāvokļa uzlabošanas darbu plānu;
- 28.2.4. izvērtē aģentūras pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu izmantošanas perspektīvas;
- 28.2.5. veic nepieciešamās darbības tādu Iekšlietu ministrijas valdījumā esošo īpašumu ierakstīšanai zemesgrāmatā un ar tiem saistīto tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kuri ir aģentūras pārvaldīšanā;
- 28.2.6. uztur Iekšlietu ministrijas valdījumā esošo nekustamo īpašumu datubāzi un nodrošina nekustamo īpašumu uzskaiti;
- 28.2.7. apsaimnieko Iekšlietu ministrijas valdījumā esošos nekustamos īpašumus, kas ir aģentūras pārvaldīšanā;
- 28.2.8. veic iestāžu noslēgto nekustamā īpašuma nomas, īres un patapinājuma līgumu reģistrāciju un uzskaiti.

²⁵ Ministru kabineta 11.12.2012. noteikumu Nr.839 „Nodrošinājuma valsts aģentūras nolikums” 3.1. un 3.2.apakšpunkts.

²⁶ Ministru kabineta 30.06.2009. noteikumu Nr.693 „Nodrošinājuma valsts aģentūras nolikums” 4.15., 4.16., 4.17., 4.19. un 4.20.apakšpunkts (spēkā līdz 01.01.2013.).

²⁷ Ministru kabineta 11.12.2012. noteikumu Nr.839 „Nodrošinājuma valsts aģentūras nolikums” 4.2.apakšpunkts.

Nekustamā īpašuma Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā izmantošana līdz tā nodošanai nomā

29. Ar Ministru kabineta rīkojumu²⁸ nekustamais īpašums Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14 (kopīpašumā esoša zemes gabala 87/100 domājamās daļas un uz tā esošās ēkas un būves) ir nodots Iekšlietu ministrijas valdījumā.
30. Ministru kabinets 2007.gadā, izvērtējot pieteikumu privatizēt minēto nekustamo īpašumu, nolēma²⁹, ka tas nepieciešams valsts pārvaldes funkciju un uzdevumu veikšanai Iekšlietu ministrijas un tās padotības iestāžu darbinieku rehabilitācijas un ieslodzījuma vietu darbinieku apmācības jomā.
31. Valsts nekustamais īpašums Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14 līdz 2009.gada septembrim tika izmantots un uzturēts valsts funkciju un uzdevumu veikšanai – medicīnisko un rehabilitācijas pakalpojumu nodrošināšanai Iekšlietu ministrijas un tās padotībā esošo iestāžu darbiniekiem un ieslodzījuma vietu darbinieku apmācībai.
32. Līdz 2009.gada septembrim par nekustamo īpašumu Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā apsaimniekošanu un pārvaldīšanu atbildīga bija valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Iekšlietu ministrijas poliklīnika” (vienotais reģistrācijas numurs 40003400059, turpmāk – VSIA „Iekšlietu ministrijas poliklīnika”), savukārt no 2009.gada septembra – Aģentūra.
33. Atbilstoši Ministru kabineta 30.04.2009. un 08.05.2009. sēdes lēmumiem³⁰ Iekšlietu ministrijas valsts budžeta programmā „Veselības aprūpe” 2009.gadā tika veikts plānoto līdzekļu samazinājums, un no 2009.gada septembra VSIA „Iekšlietu ministrijas poliklīnika” pārtrauca rehabilitācijas pakalpojumu sniegšanu. Ne 2010., ne 2011.gada valsts budžetā finansējums rehabilitācijas pakalpojumu sniegšanai VSIA „Iekšlietu ministrija poliklīnika” netika piešķirts.
34. Revīzijas laikā VSIA „Iekšlietu ministrijas poliklīnika” sniegusi informāciju³¹, ka laikā no 2005.gada līdz 2009.gada septembrim nekustamajā īpašumā Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā veikti saimnieciskās darbības remontdarbi, ieguldījumi (iebūvētas vai nomainītas ķermeniskās lietas) un citi saimnieciska rakstura remontdarbi par kopējo summu Ls 185 345, tai skaitā ārstniecības ēkā vismaz Ls 150 878 apmērā.

Aģentūras un sabiedrības ar ierobežotu atbildību „ISIH” noslēgtais telpu un ēku nomas līgums

35. Noma ir līgums, ar ko viena puse piešķir otrai pusei par zināmu nomas maksu kādas lietas lietošanu. Nomas līgums ir līgums, ar kuru piešķir vai apsola augļu nesējas lietas lietošanu augļu ievākšanai no tās³².
36. Tiesiska darījuma sastāvdaļas ir vai nu būtiskas, vai dabiskas, vai nejaušas³³. Būtisks darījumā ir viss tas, kas nepieciešams tā jēdzienam un bez kā arī pats nodomātais darījums nav iespējams. Tādēļ tādās darījuma būtiskās sastāvdaļās neko nevar pārgrozīt, pat arī pusēm savstarpēji vienojoties³⁴.
37. Aģentūra kā iznomātājs, pamatojoties uz 25.07.2011. nomas tiesību rakstiskas izsoles rezultātiem³⁵, 06.10.2011. ar sabiedrību ar ierobežotu atbildību „ISIH” (vienotais

²⁸ Ministru kabineta 05.08.1998. rīkojums Nr.388 „Par nekustamo īpašumu Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14”.

²⁹ Ministru kabineta 08.10.2007. rīkojums Nr.618 „Par atteikumu nodot privatizācijai nekustamo īpašumu Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14”.

³⁰ Ministru kabineta 30.04.2009. sēdes protokols Nr.28, 08.05.2009. sēdes protokols Nr.30.

³¹ VSIA „Iekšlietu ministrijas poliklīnika” 30.06.2014. vēstule Nr.29/3-2/129, kas adresēta Nodrošinājuma valsts aģentūrai.

³² Latvijas Republikas Civillikuma 2112.pants.

³³ Latvijas Republikas Civillikuma 1469., 1470.pants.

³⁴ Latvijas Republikas Civillikuma 2124.pants.

³⁵ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 06.10.2011. telpu un ēku nomas līguma Nr. 2011/349-Nom ievaddaļa.

- reģistrācijas numurs 40103345181, turpmāk – SIA „ISIH”) noslēdza Nomas līgumu par telpu Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14 nodošanu nomā viesnīcas un rehabilitācijas pakalpojumu sniegšanas organizēšanai.
38. Nomas līgums ir noslēgts uz 10 gadiem, t.i., līdz 06.10.2021. un ir spēkā līdz brīdim, kad puses ir pilnībā izpildījušas līgumsaistības. Savstarpēji vienojoties, puses var pagarināt līguma darbības termiņu vēl uz vienu gadu un 11 mēnešiem.
39. Nomas līguma sākotnējā redakcija noteica, ka Aģentūra nodod SIA „ISIH” lietošanā par maksu telpas Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14:
- 39.1. no Nomas līguma spēkā stāšanās dienas – viesnīcas telpu daļu nepabeigto celtniecību 1284,5 m² platībā, kas veido 45,49% no ēkas kopējās platības 2823,7 m²;
- 39.2. no 01.05.2012. – viesnīcu 2309,4 m² platībā;
- 39.3. no 01.05.2013. – administratīvo ēku 289,3 m² platībā un šķūni 57,1 m² platībā;
- 39.4. no 01.05.2014. – mācību korpusu 203,5 m² platībā, ārstniecības ēku 583,7 m² platībā un klubu 509,1 m² platībā;
- 39.5. no 01.05.2015. – ēdnīcu 1471,9 m² platībā, garāžu – katlu māju 795,7 m² platībā, garāžu 164,1 m² platībā un šķūni 19,5 m² platībā.
40. Noslēdzot Nomas līgumu, puses apliecina, ka telpas nomniekam ir ierādītas un zināmas, un SIA „ISIH” tās pieņem tādā stāvoklī, kādā tās atradīsies Telpu nodošanas un pieņemšanas akta parakstīšanas brīdī.
41. Nomas maksa atbilstoši izsoles solījumam noteikta Ls 3,50 apmērā par 1 m².
42. Nomas līgumā noteikts līgumsods 0,5% apmērā no laikus neapmaksātās summas par katru nokavēto dienu.
43. SIA „ISIH” saskaņā ar Nomas līgumu nav tiesīga:
- 43.1. iznomāt telpas trešajām personām, ieķīlāt nomas tiesības vai izmantot tās citādi darījumos ar trešajām personām, pārbūvēt telpas bez Aģentūras rakstiskas atļaujas, pirms Nomas līguma termiņa beigām patvaļīgi atstāt telpas;
- 43.2. bez saskaņošanas ar Aģentūru nodot viesnīcas un rehabilitācijas pakalpojumu sniegšanu trešajām personām un izmantot telpas cita veida pakalpojumiem nekā viesnīcas un rehabilitācijas pakalpojumu sniegšanai.
44. Nomas līgumā noteikts SIA „ISIH” pienākums telpu rekonstrukcijā investēt EUR 5 000 000, kā arī noteikti investīciju posmu termiņi.
45. Pirms rekonstrukcijas darbu uzsākšanas visi rekonstrukcijas darbi, kā arī veicamie ieguldījumi rakstveidā jāsaskaņo ar Aģentūru, lai nodrošinātu tās intereses neiznomāto telpu ekspluatēšanā un telpu tālākā izmantošanā pēc Nomas līguma termiņa beigām.

Revīzijas konstatējumi, secinājumi un ieteikumi

Aģentūras lēmuma par nekustamā īpašuma Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14 nodošanu nomā realizācija

Konstatējumi

46. Organizējot izsoles par nekustamā īpašuma nomu, Aģentūrai ir jāievēro ārējā normatīvajā aktā³⁶ noteiktais par valsts, pašvaldības un citu atvasinātu publisku personu mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku, kā arī atsevišķiem nomas līgumā ietveramiem tipveida nosacījumiem.
47. Saskaņā ar ārējo normatīvo aktu³⁷ lēmumu par nomas objekta nodošanu iznomāšanai pieņem iznomātājs.
48. Iekšlietu ministrijas iekšējais normatīvais akts³⁸ nosaka kārtību, kādā Iekšlietu ministrijā un tās padotībā esošajās iestādēs sagatavo, slēdz, reģistrē un uzskaita nekustamā īpašuma nomas, apakšnomas, īres un patapinājuma līgumus. Iekšējā normatīvajā aktā³⁹ noteikts, ka Iekšlietu ministrijas padotībā esošajām iestādēm ir jāsaskaņo ar Iekšlietu ministriju līgumi nekustamiem īpašumiem, kuri noteikti ar Iekšlietu ministrijas rīkojumu. Savukārt citā Iekšlietu ministrijas iekšējā tiesību aktā⁴⁰ ir uzskaitīti nekustamie īpašumi, par kuriem slēdzamie nomas, apakšnomas, īres un patapinājuma līgumi ir jāsaskaņo ar Iekšlietu ministriju, to skaitā ir norādīts arī nekustamais īpašums Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14.
49. Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Casa Services” (vienotais reģistrācijas numurs 4000369470, turpmāk – SIA „Casa Services”) 05.04.2011. Iekšlietu ministrijā un Aģentūrā iesniedza priekšlikumu⁴¹ par nekustamā īpašuma Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14 rekonstrukciju, modernizāciju un tā turpmāko pārvaldīšanu, piedāvājot veikt nekustamā īpašuma rekonstrukciju piecu gadu laikā, pakāpeniski investējot objektā aptuveni EUR 5 000 000. Priekšlikumā norādīts, ka ekspluatācijā nodoto telpu nomas termiņam jābūt ne mazāk kā 10 gadi, vēlams – 12 gadi, kā arī nomas tiesības jānostiprina zemesgrāmatā.
50. SIA „Casa Services” priekšlikums paredzēja, ka nomas maksa par objektu aprēķināma, ievērojot ārējo normatīvo aktu⁴², un tā maksājama tikai par nomniekam rekonstrukcijā nodotajām telpām.
51. Saskaņā ar Aģentūras sniegto informāciju⁴³ nomas tiesību izsole par nekustamo īpašumu Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā bija pirmā, ko Aģentūra rīkoja pēc ārējā normatīvā akta⁴⁴ spēkā stāšanās.

³⁶ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumi Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”.

³⁷ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 7.punkts.

³⁸ Iekšlietu ministrijas 28.03.2008. noteikumu Nr.11 „Kārtība, kādā Iekšlietu ministrijā un tās padotībā esošajās iestādēs sagatavo, slēdz, reģistrē un uzskaita nekustamā īpašuma nomas, apakšnomas, īres un patapinājuma līgumus” 6.4.punkts.

³⁹ Iekšlietu ministrijas 28.03.2008. noteikumu Nr.11 „Kārtība, kādā Iekšlietu ministrijā un tās padotībā esošajās iestādēs sagatavo, slēdz, reģistrē un uzskaita nekustamā īpašuma nomas, apakšnomas, īres un patapinājuma līgumus” 6.4.punkts.

⁴⁰ Iekšlietu ministrijas 28.03.2008. rīkojuma Nr.899 „Par nekustamo īpašumu vai to daļu nomas un patapinājuma līgumu saskaņošanu ar Iekšlietu ministriju” 10.punkts (redakcija, kas spēkā līdz 22.01.2013.).

⁴¹ SIA „Casa Services” 05.11.2011. vēstule ar priekšlikumu par objekta Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14 nodošanu nomā.

⁴² Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumi Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”.

⁴³ Nodrošinājuma valsts aģentūras 30.06.2014. vēstule „Par dokumentu nosūtīšanu”.

52. Lai arī Aģentūrai nebija iepriekšējas pieredzes nomas līgumu, kuros iekļautas sadaļas par objekta rekonstrukciju un ieguldāmajām investīcijām, slēgšanā un izpildes kontrolē, publicējamā informācija par nomas objektu, kā arī nomas līguma projekts par telpu Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14 nodošanu iznomāšanai tika sagatavots septiņu dienu laikā pēc SIA „Casa Services” priekšlikuma⁴⁵ saņemšanas un atbilstoši Aģentūras iekšējam normatīvajam aktam⁴⁶ 12.04.2011. nosūtīts saskaņošanai Iekšlietu ministrijai.
53. Iekšlietu ministrija 21.04.2011. saskaņoja Aģentūras sagatavotos dokumentu projektus⁴⁷, norādot, ka nepieciešams veikt šādas korekcijas:
- 53.1. no publicējamās informācijas par nomas objektu izslēgt noteikto maksu par zemes nomu, pagarināt pretendentu pieteikšanās termiņu un noteikt, ka nomas līguma projekts tiek publicēts kopā ar pārējo informāciju par nomas objektu;
 - 53.2. mainīt nomas līguma projektā ietverto informāciju par nomas maksas apmēru, jo iespējamās nomas maksas apmērs vēl nav zināms.

Pirmās izsoles norise

54. Saskaņā ar ārējo normatīvo aktu⁴⁸ Aģentūra 03.05.2011. izdeva rīkojumu⁴⁹, ar kuru pieņēma lēmumu nodot iznomāšanai objektu Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14, nosakot piemērojamo izsoles veidu – rakstisku izsoli, un apstiprināja publicējamo informāciju par nomas objektu un nomas līguma projektu. Paziņojums par izsoli tika publicēts 05.05.2011. Aģentūras interneta mājaslapā www.agentura.iem.gov.lv, kā arī Valsts nekustamo īpašumu mājaslapā www.vni.lv.
55. Revīzijas laikā Valsts kontrole lūdza sniegt informāciju⁵⁰, vai Aģentūra ir izmantojusi ārējā normatīvajā aktā⁵¹ noteiktās tiesības izmantot arī citus informācijas paziņošanas veidus, lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku nomas tiesību pretendentu loku. Aģentūra 03.07.2014. informēja, ka publikācijas Aģentūras un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājaslapā ir uzskatāmas par pietiekamu informācijas paziņošanas veidu, kā arī norādīja, ka normatīvais regulējums neparedz Aģentūrai obligātu prasību izmantot citus paziņošanas veidus.
56. Publicētajā informācijā par nomas objektu tika iekļauta informācija:
- 56.1. par nomas objekta veidu, norādot detalizētu informāciju par katru ēku;
 - 56.2. par nomas objekta nosacīto nomas maksu – Ls 0,67 par 1 m² mēnesī (bez PVN);
 - 56.3. par objekta iznomāšanas termiņu – 10 gadi ar tiesībām pagarināt nomas līgumu vēl uz diviem gadiem. Nomas tiesības tiek ierakstītas zemesgrāmatā;

⁴⁴ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumi Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”.

⁴⁵ SIA „Casa Services” 05.11.2011. vēstule ar priekšlikumu par objekta Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14 nodošanu nomā.

⁴⁶ Iekšlietu ministrijas 28.03.2008. noteikumu Nr.11 „Kārtība, kādā Iekšlietu ministrijā un tās padotībā esošajās iestādēs sagatavo, slēdz, reģistrē un uzskaita nekustamā īpašuma nomas, apakšnomas, īres un patapinājuma līgumus” 6.4.punkts.

⁴⁷ Iekšlietu ministrijas 21.04.2011. vēstule Nr.1-85/1292 „Par nekustamo īpašumu Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14”.

⁴⁸ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 7.punkts.

⁴⁹ Nodrošinājuma valsts aģentūras 03.05.2011. rīkojums Nr.243 „Par nomas objekta Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14, nodošanu iznomāšanai”.

⁵⁰ Valsts kontroles 01.07.2014. e-pasta vēstule „Informācijas pieprasījums”.

⁵¹ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 13.punkts.

- 56.4. par nomas objekta nodošanu nomā ar nosacījumu, ka nomnieks veic visu objekta rekonstrukciju, investējot objektā vismaz EUR 5 000 000, izveidojot objektā viesnīcu un pārvaldot to;
- 56.5. par rekonstrukcijas termiņu – pieci gadi, kā arī noteikts termiņa sadalījums pa rekonstrukcijas posmiem;
- 56.6. objekts nomniekam tiek nodots pakāpeniski pa posmiem pēc attiecīgā posma rekonstrukcijas, nododot nomā nākamā rekonstrukcijas posma ēkas. Nomas maksa tiek maksāta par rekonstrukcijā nodotajām telpām vai ēkām no to nodošanas dienas nomniekam;
- 56.7. pēc ēku rekonstrukcijas nomnieks tiesīgs tās izmantot kā viesnīcas telpas, nododot tās lietošanā trešajām personām par atlīdzību.
57. Aģentūras izsludinātajā izsolē pieteicās divi pretendenti, piedāvājot šādu nomas maksu par 1 m² mēnesī (bez PVN):
- 57.1. sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Lateus” (vienotais reģistrācijas numurs 40003780663, turpmāk – SIA „Lateus”) – Ls 0,82;
- 57.2. SIA „Casa Services” – Ls 0,78.
58. Aģentūras pastāvīgā komisija, piedaloties izsoles pretendentiem, pēc iesniegto piedāvājumu atvēršanas 19.05.2011. informēja, ka SIA „Lateus” ir piedāvājusi augstāko nomas maksu un rakstiskā izsole nomas tiesību iegūšanai uzskatāma par pabeigtu⁵². Tā kā pirmās izsoles noteikumi neparedzēja prasības pretendentiem iesniegt dokumentus, kas apliecinātu nekustamā īpašuma apsaimniekošanas perspektīvo koncepciju, kā arī iespējas pildīt nomas līguma noteikumus, Aģentūra nosūtīja SIA „Lateus” pieprasījumu⁵³ šādus dokumentus iesniegt.
59. Atbildot uz pieprasījumu, 27.05.2011. SIA „Lateus” Aģentūrai sniedza atbildi⁵⁴, kurā izklāstīja nekustamā īpašuma apsaimniekošanas koncepciju un iesniedza no SIA „Lateus” puses jau parakstītu telpu un ēku nomas līgumu. Ņemot vērā to, ka līdz publicētajam līguma slēgšanas termiņam 30.05.2011. Aģentūra nomas līgumu vēl nebija parakstījusi, SIA „Lateus” vērsās Aģentūrā ar rakstisku iesniegumu⁵⁵, lūdzot paskaidrot līguma neparakstīšanas iemeslus.
60. Aģentūra 06.06.2011. nosūtīja SIA „Lateus” atbildi⁵⁶, kurā norādīja, ka par iespējām noslēgt nomas līgumu tā tiks informēta nekavējoties, pēc visu ieinteresēto Iekšlietu ministrijas iestāžu viedokļa apzināšanas. Savukārt 08.07.2011. Aģentūra nosūtīja SIA „Lateus” paziņojumu par izsoles pārtraukšanu⁵⁷, pamatojoties uz ārējo normatīvo aktu⁵⁸, kas nosaka izsolītāja tiesības atteikties pieņemt izpildījumu, atsaucot to tādā pašā veidā, kādā tas izsludināts, konkrētajā gadījumā – ar publicēšanu. Tai pašā dienā Aģentūra publicēja informāciju par izsoles pārtraukšanu arī savā interneta mājaslapā.

⁵² Nodrošinājuma valsts aģentūras 19.05.2011. nomas tiesību rakstiskas izsoles protokols.

⁵³ Nodrošinājuma valsts aģentūras 25.05.2011. vēstule SIA „Lateus” „Par telpu nomu Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā”.

⁵⁴ SIA „Lateus” 27.05.2011. vēstule „Nomātā īpašuma Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā, apsaimniekošanas perspektīvā koncepcija”.

⁵⁵ SIA „Lateus” 30.05.2011. vēstule „Par līguma slēgšanu telpu nomai Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā”.

⁵⁶ Nodrošinājuma valsts aģentūras 06.06.2011. vēstule Nr.17-8/3895 „Par nomas līguma slēgšanu par telpām Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā”.

⁵⁷ Nodrošinājuma valsts aģentūras 08.07.2011. vēstule Nr.17-3/4677 „Par izsoles pārtraukšanu”.

⁵⁸ Latvijas Republikas Civillikuma 1540.pants.

61. SIA „Lateus” 18.07.2011. iesniedza sūdzību⁵⁹ Iekšlietu ministrijā, uzskatot Aģentūras pieņemto lēmumu par prettiesisku, savukārt Iekšlietu ministrija, atbildot uz sūdzību⁶⁰, norādīja, ka izsole tika pārtraukta, lai nodrošinātu Aģentūras tiesību aizsardzību.

Atkārtotās izsoles norise

62. Saskaņā ar Aģentūras sniegto informāciju⁶¹ atkārtota izsole tika rīkota, lai novērstu nepilnības un varētu nodrošināt savu tiesību aizsardzību attiecībā uz izsoles priekšmetu.
63. Iznomāšanas nosacījumi tika papildināti, nosakot papildu prasības nomas tiesību pretendentiem kopā ar pieteikumu iesniegt:
- 63.1. paredzamo investīciju apjoma sadalījumu pa posmiem;
 - 63.2. potenciālā investora apliecinājumu par ieguldāmo līdzekļu esamību vai kredītiestādes apliecinājumu par līdzekļu pieejamību;
 - 63.3. savas iepriekšējās darbības pieredzes aprakstu vai potenciālo sadarbības partneru apliecinājumu par līdzdalību telpu izmantošanā.
64. Lai gan iekšējie normatīvie akti⁶² nosaka Aģentūras pienākumu publicējamo informāciju par nomas objektu un nomas līguma projektu saskaņot rakstiski ar Iekšlietu ministriju, saskaņā ar Aģentūras sniegto informāciju⁶³ atkārtotās izsoles dokumenti ar Iekšlietu ministriju rakstiski nav saskaņoti.
65. Aģentūras izsludinātajā atkārtotajā izsolē pieteicās pieci pretendenti:

Pretendents	Piedāvātā nomas maksa par 1m² mēnesī (Ls, bez PVN)	Piedāvāto investīciju apjoms EUR
„Oraka Aps (Ltd)”, norādītais reģistrācijas numurs 38080565	10,05	5 000 000
SIA „ISIH”	3,50	5 000 000
Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Fourland”, vienotais reģistrācijas numurs 40103282115	2,01	8 073 888
SIA „Casa Services”	0,90	5 000 000
Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Makro invest”, vienotais reģistrācijas numurs 40003996933 (turpmāk – SIA „Makro invest”)	Pretendents iesniedza iesniegumu par pieteikumu Administratīvajā rajona tiesā par pieteikšanās termiņa pagarināšanu un nepieciešamajiem precizējumiem informācijā par nomas objektu.	

66. Viens no izsoles pretendentiem, SIA „Makro invest”, iesniedza pieteikumu Administratīvajā rajona tiesā⁶⁴, norādot, ka Aģentūrai nepieciešams novērst nepilnības publicētajā informācijā par nomas objektu, precizējot informāciju par investīciju nepieciešamību, apjomiem un veikšanas termiņiem, kā arī pagarināt pieteikumu iesniegšanas termiņu vismaz par 14 dienām.

⁵⁹ SIA „Lateus” 18.07.2011. sūdzība „Par Nodrošinājuma valsts aģentūras direktora 2011.gada 8.jūlija lēmumu par izsoles pārtraukšanu”.

⁶⁰ Iekšlietu ministrijas 22.08.2011. vēstule Nr.1-63/709/647-jur „Atbilde uz sūdzību”.

⁶¹ Nodrošinājuma valsts aģentūras 30.05.2011. vēstule Nr.17-8/5565 „Par dokumentu nosūtīšanu”.

⁶² Iekšlietu ministrijas 28.03.2008. noteikumu Nr.11 „Kārtība, kādā Iekšlietu ministrijā un tās padotībā esošajās iestādēs sagatavo, slēdz, reģistrē un uzskaita nekustamā īpašuma nomas, apakšnomas, īres un patapinājuma līgumus” 6.4.punkts, Iekšlietu ministrijas 28.03.2008. rīkojuma Nr.899 „Par nekustamo īpašumu vai to daļu nomas un patapinājuma līgumu saskaņošanu ar Iekšlietu ministriju” 10.punkts (redakcija, kas spēkā līdz 22.01.2013.).

⁶³ Nodrošinājuma valsts aģentūras 02.07.2014.vēstule Nr.17-8/6968 „Par informācijas sniegšanu”.

⁶⁴ SIA „Makro invest” pieteikums, saņemts Administratīvajā rajona tiesā 25.07.2011.

67. Ņemot vērā SIA „Makro invest” pieteikumu Administratīvajā rajona tiesā, pamatojoties uz ārējo normatīvo aktu⁶⁵, Aģentūra nolēma apturēt izsoli uz laiku, līdz Administratīvā rajona tiesa pieņem lēmumu⁶⁶.
68. Pēc informācijas no Administratīvās rajona tiesas saņemšanas⁶⁷ Aģentūras pastāvīgā komisija 22.08.2011. turpināja apturēto izsoli un atzina par izsoles uzvarētāju „Qraka Aps (Ltd)”⁶⁸, kas 14.09.2011. no nomas līguma parakstīšanas atteicās, un izsolē tiesības slēgt nomas līgumu ieguva SIA „ISIH”, kas piedāvāja nākamo augstāko nomas maksu.
69. Aģentūra 06.10.2011. ar SIA „ISIH” noslēdza Nomas līgumu⁶⁹.

Aģentūras sagatavotie izsoles dokumenti

70. Revīzijas laikā Aģentūra sniedza informāciju⁷⁰, ka Aģentūrā nav izstrādāts un apstiprināts izsoles nolikums, jo Aģentūras ieskatā ārējais normatīvais akts⁷¹ paredz nomas objekta iznomāšanas kārtību, kā arī nosaka, kādu informāciju par objektu publicē sludinājumā, līdz ar to nav nepieciešams izstrādāt standartizētus izsoles noteikumus, kas dublē ārējo normatīvo aktu⁷².
71. Ārējais normatīvais akts⁷³ nosaka, ka gadījumos, kad nomas objekts ir nekustama manta, nosacītās nomas maksas noteikšanai iznomātājs organizē nomas objekta apsekošanu un faktiskā stāvokļa novērtēšanu. Tāpat ārējā normatīvajā aktā⁷⁴ ir noteikts, ja nekustamai mantai ir nepieciešama rekonstrukcija, to pamato iznomātāja vērtējums.
72. Revīzijas laikā Valsts kontrole lūdza Aģentūru sniegt informāciju⁷⁵, vai Aģentūra atbilstoši ārējā normatīvajā aktā⁷⁶ noteiktajam ir organizējusi un veikusi nomas objekta apsekošanu un faktiskā stāvokļa novērtēšanu. Atbildot uz Valsts kontroles lūgumu, Aģentūra informēja⁷⁷, ka pēc tās rīcībā esošās informācijas Aģentūras nomas tiesību izsoles pastāvīgā komisija ir apsekojusi un veikusi faktiskā stāvokļa novērtēšanu objektam pirms nosacītās nomas maksas noteikšanas, bet nav saglabājusies dokumentārā informācija par veikto objekta apsekošanu un faktiskā stāvokļa novērtējumu.
73. Lai gan nomas objekts sastāvēja no 11 ēkām, abās izsolēs objekta apskatei un novērtēšanai, kā arī nepieciešamo investīciju aprēķināšanai tika dotas tikai 14 dienas. Saskaņā ar Aģentūras sniegto informāciju⁷⁸ nomas tiesību izsoles sludinājumā tika norādīta informācija par nomas objekta atrašanās vietu, kā arī norādīta kontaktpersona, kura nodrošināja objekta apskati.

⁶⁵ Administratīvā procesa likuma 91., 185.pants.

⁶⁶ Nodrošinājuma valsts aģentūras 28.07.2011. nomas tiesību rakstiskas izsoles protokols Nr.2.

⁶⁷ Nodrošinājuma valsts aģentūras darbinieka 18.08.2011. e-pasta sarakste ar Administratīvās rajona tiesas darbiniekiem par SIA „Makro invest” pieteikuma atstāšanu bez izskatīšanas.

⁶⁸ Nodrošinājuma valsts aģentūras 22.08.2011. nomas tiesību rakstiskas izsoles protokols Nr.3.

⁶⁹ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 06.10.2011. Telpu un ēku nomas līgums Nr.2011/349-Nom.

⁷⁰ Nodrošinājuma valsts aģentūras 02.07.2014. vēstule Nr.17-8/6968 „Par informācijas sniegšanu”.

⁷¹ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 12.punkts.

⁷² Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumi Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”.

⁷³ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 65.punkts.

⁷⁴ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 78.punkts.

⁷⁵ Valsts kontroles 07.07.2014. e-pasta vēstule „Par informācijas pieprasījumu”.

⁷⁶ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 65.,78.punkts.

⁷⁷ Nodrošinājuma valsts aģentūras 09.07.2014. vēstule Nr.17-8/7237 „Par informācijas sniegšanu”.

⁷⁸ Nodrošinājuma valsts aģentūras 02.07.2014.vēstule Nr.17-8/6968 „Par informācijas sniegšanu”.

74. Revīzijas laikā Valsts kontrole lūdza Aģentūrai iesniegt dokumentus⁷⁹, pamatojoties uz kuriem, ir noteikts nomas objektā veicamo investīciju apmērs, kā arī investīcijas katram rekonstrukcijas posmam. Aģentūra sniedza atbildi⁸⁰, ka pieprasījums objektā investēt EUR 5 000 000, kā arī investīciju sadalījums pa rekonstrukcijas posmiem nav pamatots ar Aģentūras sagatavotiem aprēķiniem un/vai būvniecības dokumentāciju, bet jautājums par nepieciešamo investīciju apjomu tika izlemts, pamatojoties uz SIA „Casa Services” vēstulē⁸¹ izteikto priekšlikumu.
75. Saskaņā ar SIA „Casa Services” vēstulē⁸² Aģentūrai norādīto SIA „Casa Services” valdes loceklis 2011.gada martā un aprīlī iepazīs ar nomas objekta stāvokli un tā dokumentāciju, veica nepieciešamā investīciju apjoma aprēķinu un 2011.gada aprīļa sākumā iesniedza Iekšlietu ministrijā priekšlikumu par objekta nomu un tā rekonstrukcijai un viesnīcas izveidei nepieciešamajām investīcijām.
76. Aģentūra sniedza arī informāciju⁸³, ka, tā kā normatīvie akti neparedz Aģentūras pienākumu informēt pretendētus par komersanta priekšlikumu, kas saņemts pirms izsoles, pretendenti netika iepazīstināti ar SIA „Casa Services” priekšlikumu⁸⁴.

Aģentūras izsoles pretendentu pieteikumu izvērtējums

77. Atbildot uz Valsts kontroles pieprasījumu iesniegt pirmās izsoles pretendentu pieteikumus, Aģentūra informēja⁸⁵, ka iesniegtie dokumenti nav saglabājušies.
78. Saskaņā ar Aģentūras atkārtotās izsoles noteikumiem pretendentiem tika noteiktas papildu prasības dalībai izsolē (skatīt Revīzijas ziņojuma projekta 58.punktu), lai varētu nodrošināt Aģentūras tiesību aizsardzību attiecībā uz izsoles priekšmetu.
79. Ārējais normatīvais akts⁸⁶ nosaka kārtību, kāda jāpiemēro gadījumos, ja nepieciešams papildu laiks, lai izvērtētu pieteikumu atbilstību publicētajiem iznomāšanas nosacījumiem.
80. Revīzijas laikā, atbildot uz Valsts kontroles lūgumu sniegt skaidrojumu⁸⁷, kā tika pārbaudīta pretendentiem noteikto papildu prasību izpilde, pretendentu amatpersonu pārstāvības tiesības, kā arī, vai šo papildprasību izvērtējums tika ņemts vērā, izvēloties nākamo nomnieku, Aģentūra informēja⁸⁸, ka galvenais kritērijs lēmuma pieņemšanai par līguma slēgšanas tiesību piešķiršanu ir bijusi visaugstākā nomas maksa, savukārt pārējie pieteikumiem pievienotie dokumenti nav vērtēti, bet gan konstatēta to esamība. Savukārt pretendentu amatpersonu pārstāvības tiesības netika pārbaudītas, jo Aģentūras ieskatā⁸⁹ pretendents, iesniedzot piedāvājumu, ar savu parakstu apliecina sniegtās informācijas patiesumu, tāpēc Aģentūrai nebija pamata apšaubīt „Casa Danica a/s” garantijas vēstules parakstītāja pilnvarojumu un „Qraka Aps (Ltd)” valdes priekšsēdētāja pilnvarojumu parakstīt piedāvājumu.

⁷⁹ Valsts kontroles 04.06.2011. e-pasta vēstule „Par nepieciešamajiem dokumentiem”.

⁸⁰ Nodrošinājuma valsts aģentūras 10.06.2014. vēstule Nr.17-8/6442 „Par dokumentu nosūtīšanu”.

⁸¹ SIA „Casa Services” 05.11.2011. vēstule ar priekšlikumu par objekta Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14 nodošanu nomā.

⁸² SIA „Casa Services” 05.11.2011. vēstule ar priekšlikumu par objekta Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14 nodošanu nomā.

⁸³ Nodrošinājuma valsts aģentūras 20.06.2014.vēstule Nr.17-8/6639 „Par informācijas sniegšanu”.

⁸⁴ SIA „Casa Services” 05.11.2011. vēstule ar priekšlikumu par objekta Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14 nodošanu nomā.

⁸⁵ Nodrošinājuma valsts aģentūras 10.06.2014. vēstule Nr.17-8/5987, „Par dokumentu nosūtīšanu”.

⁸⁶ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 31.punkts.

⁸⁷ Valsts kontroles 26.06.2014. e-pasta vēstule „Dokumentu pieprasījums”.

⁸⁸ Nodrošinājuma valsts aģentūras 10.06.2014. vēstule Nr.17-8/5987, „Par dokumentu nosūtīšanu”.

⁸⁹ Nodrošinājuma valsts aģentūras 02.07.2014. vēstule Nr.17-8/6968 „Par informācijas sniegšanu”.

Izsoles pretendentu pieteikumi

81. Revīzijas laikā, izskatot Aģentūras iesniegtos atkārtotās izsoles pretendentu pieteikumus, Valsts kontrole konstatēja, ka trīs pretendenti – SIA „Casa Services”, SIA „ISIH” un „Qraka Aps (Ltd)” – ir iesnieguši piedāvājumus, kuros ir saskatāmas līdzības:

81.1. divos no tiem norādīti identiski uzņēmumu reģistrācijas numuri;

81.2. dokumenti ir sagatavoti, izkārtotot tekstu identiski uz veidlapām, teksts ir gandrīz identisks, kā arī tajā ir atrodamas vienādas pareizrakstības un gramatikas kļūdas (skatīt Revīzijas ziņojuma projekta 1.tabulu).

1.tabula

Izsoles pretendentu pieteikumu salīdzinājums

SIA „Casa Services”	SIA „ISIH”	„Qraka Aps (Ltd)”
Pretendentu paziņojumi		
<i>Saskaņā ar 11.07.2011. Jūsu mājas lapā publicēto paziņojumu par objekta Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā (pamata kadastra numurs – 1300 008 1609 003, iznomāšanu vēlamies pieteikties izsolei. Piekrītam izsoles nosacījumiem un tieši: nomas objekts tiek nodots nomā ar nosacījumu, ka nomnieks veic visa objekta rekonstrukciju, investējot objektā vismaz 5 (pieci) miljonus EUR un pārvaldot objektā izveidoto viesnīcu un rehabilitācijas kompleksu.</i>	<i>Saskaņā ar 11.07.2011. Jūsu mājas lapā publicēto paziņojumu par objekta Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā (pamata kadastra numurs – 1300 008 1609 003 būvju/telpu platība – 1284.5 m2 maksimālais nomas termiņš – 20.05.2021.), iznomāšanu, vēlamies pieteikties izsolei. Piekrītam izsoles nosacījumiem un tieši: nomas objekts tiek nodots nomā ar nosacījumu, ka nomnieks veic visa objekta rekonstrukciju, investējot objektā vismaz 5 (pieci) miljonus EUR un pārvaldot objektā izveidoto viesnīcu un rehabilitācijas kompleksu.</i>	<i>Saskaņā ar 11.07.2011. Jūsu mājas lapā publicēto paziņojumu par objekta Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā (pamata kadastra numurs – 1300 008 1609 003 būvju/telpu platība – 1284.5 m2 maksimālais nomas termiņš – 20.05.2021.), iznomāšanu vēlamies pieteikties izsolei. Piekrītam izsoles nosacījumiem un tieši: nomas objekts tiek nodots nomā ar nosacījumu, ka nomnieks veic visa objekta rekonstrukciju, investējot objektā vismaz 5 (pieci) miljonus EUR un pārvaldot objektā izveidoto viesnīcu un rehabilitācijas kompleksu.</i>
<i>Mūsu uzņēmums – SIA „Casa Services” (reģistrācijas numurs 40003469470, pielikumā Nr.1-reģistrācijas apliecības apliecināta kopija, juridiska adrese – Meža prospekts 49, Jūrmalā, LV – 2010, faktiskā adrese – Meža prospekts 49, Jūrmalā, LV -2010, tālrunis – 67751115).</i>	<i>Mūsu uzņēmums – SIA „ISIH” (reģistrācijas numurs 40103345181, pielikumā Nr.1-reģistrācijas apliecības kopija, juridiskā adrese – Elizabetes iela 85a-7, Rīgā, LV – 1050, faktiskā adrese – Elizabetes iela 85a-7, Rīgā, LV -1050, tālrunis – 67285404).</i>	
Pretendentu apliecinājumi		
<i>Holdinga kompānijas pamatdarbība ir objektu nodošana „zem atslēgas”, kas nozīmē darbību no koncepcijas izstrādes un finanšu resursu piesaistes līdz pat celtniecības pabeigšanai un nodošanai ekspluatācijā, kā arī objekta turpmākā apsaimniekošana. (iepriekšējās darbības pieredzes apraksts – pielikums Nr.4).</i>	<i>Kompānijas pamatdarbība ir objektu nodošana „zem atslēgas”, kas nozīmē darbību no koncepcijas izstrādes un finanšu resursu piesaistes līdz pat celtniecības pabeigšanai un nodošanai ekspluatācijā, kā arī objekta turpmākā apsaimniekošana. (iepriekšējās darbības pieredzes apraksts – pielikums Nr.4).</i>	<i>Kompānijas pamatdarbība ir objektu nodošana „zem atslēgas”, kas nozīmē darbību no koncepcijas izstrādes, remonts un finanšu resursu piesaistes līdz pat celtniecības pabeigšanai un nodošanai ekspluatācijā, kā arī objekta turpmākā apsaimniekošana. (iepriekšējās darbības pieredzes apraksts – pielikums Nr.3).</i>
	<i>Kā minēts konkursa izvirzītajās prasībās par piedalīšanos konkursā uz nomas tiesībām Piestātnes iela 6/14, Jūrmala, Latvija, ir nepieciešami 5.000.000 EUR, kas jāinvestē 60 mēnešu periodā. Lai</i>	<i>Kā minēts konkursa izvirzītajās prasībās par piedalīšanos konkursā uz nomas tiesībām Piestātnes iela 6/14, Jūrmala, Latvija, ir nepieciešami 5.000.000 EUR, kas jāinvestē 60 mēnešu</i>

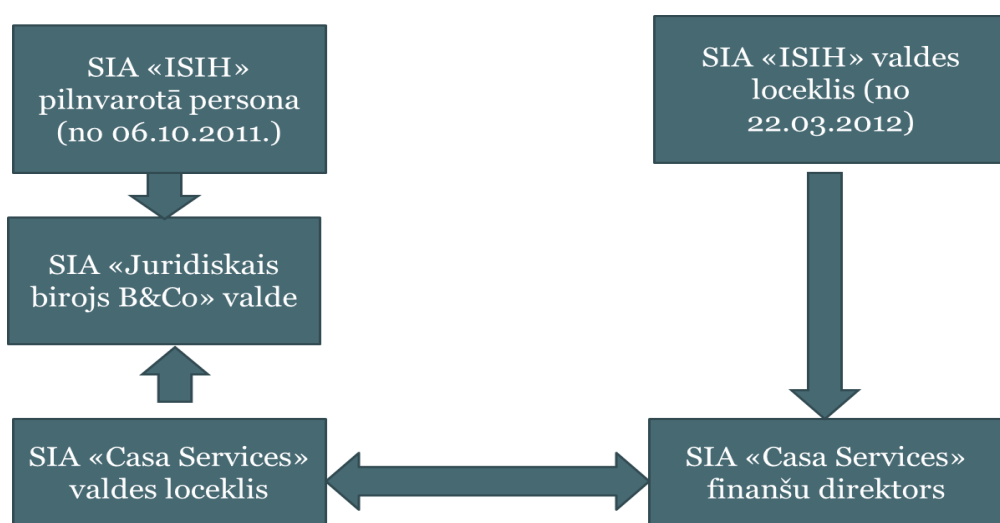
SIA „Casa Services”	SIA „ISIH”	„Qraka Aps (Ltd)”
	<i>pilnvērtīgi pieteiktu savu kandidatūru šajā konkursā SIA „ISIH” ir noslēdzis vienošanos ar A/S DnB NORD Banku, par investīciju piesaisti šim projektam. Lai pārliecinātos par pamatojumu manu līdzekļu pieejamībai, lūdzu nevilcināties sakontaktēties ar mani, tālrunis 0037126533800.</i>	<i>periodā. Lai pilnvērtīgi pieteiktu savu kandidatūru šajā konkursā Ltd „Qraka” ir noslēdzis vienošanos ar Danske Bank A/S par investīciju piesaisti šim projektam. Lai pārliecinātos par pamatojumu manu līdzekļu pieejamībai, lūdzu nevilcināties sakontaktēties ar mani, tālrunis 0045 32 53 44 44.</i>
Rekonstrukcijas grafiks un paredzamo investīciju apjoma sadalījums		
1.etaps - ēkas lit.nr.2, pabeigšanas termiņš 2011.-2012.g. 2.etaps- ēkas lit.nr.1, pabeigšanas termiņš 2012.-2013.g. 3.etaps- ēkas lit.nr.3,5,6,7, pabeigšanas termiņš 2013.-2014.g. 4.etaps- ēkas lit.nr.10,11,12, pabeigšanas termiņš 2014.-2015.g. 5.etaps- ēkas lit.nr.4,9,14,15, pabeigšanas termiņš 2015.-2016.g. Ēku numerācija atbilst apbūves plānam. Rekonstrukcijas grafiks var tikt mainīts pusēm savstarpēji vienojoties.	1.etaps- ēkas lit.nr.2, pabeigšanas termiņš 2011.-2012.g. 2.etaps- ēkas lit.nr.1, pabeigšanas termiņš 2012.-2013.g. 3.etaps- ēkas lit.nr.3,5,6,7, pabeigšanas termiņš 2013.-2014.g. 4.etaps- ēkas lit.nr.10,11,12, pabeigšanas termiņš 2014.-2015.g. 5.etaps-;ēkas lit.nr.4,9,14,15, pabeigšanas termiņš 2015.-2016.g. Ēku numerācija atbilst apbūves plānam. Rekonstrukcijas grafiks var tikt mainīts pusēm savstarpēji vienojoties.	1.etaps- ēkas lit.nr.2, pabeigšanas termiņš 2011.-2012.g. 2.etaps- ēkas lit.nr.1, pabeigšanas termiņš 2012.-2013.g. 3.etaps- ēkas lit.nr.3,5,6,7, pabeigšanas termiņš 2013.-2014.g. 4.etaps- ēkas lit.nr.10,11,12, pabeigšanas termiņš 2014.-2015.g. 5.etaps-;ēkas lit.nr.4,9,14,15, pabeigšanas termiņš 2015.-2016.g. Ēku numerācija atbilst apbūves plānam. Rekonstrukcijas grafiks var tikt mainīts pusēm savstarpēji vienojoties.
Apliecinājums par iepriekšējo pieredzi		
Apliecinot savu cieņu, mums ir tas gods Jums paziņot par sekojošo: ...galvenie holdinga darbības pamatvirzieni ir: - Visiem kompānijas speciālistiem ir augstākā celtniecības un arhitektūras izglītība, viņi regulāri apstiprina savu kvalifikāciju. - Darbinieku darba vietas ir aprīkotas ar mūsdienīgu aprīkojumu un licenzētām nodrošinājuma programmām, kas ļauj operatīvi risināt jebkuras sarežģītības pakāpes projektēšanas uzdevumus; - Kompānija nodarbojas ar eksporta operāciju organizēšanu un koordinēšanu no Eiropas uz Krieviju un Eiropu, un ir starptautiskā velnes centra „Balans” dibinātājs.	Apliecinot savu cieņu, mums ir tas gods Jums paziņot, ka Latvijas uzņēmuma SIA „ISIH” galvenie darbības pamatvirzieni ir: - Visiem kompānijas speciālistiem ir augstākā celtniecības un arhitektūras izglītība, viņi regulāri apstiprina savu kvalifikāciju. - Darbinieku darba vietas ir aprīkotas ar mūsdienīgu aprīkojumu un licenzētām nodrošinājuma programmām, kas ļauj operatīvi risināt jebkuras sarežģītības pakāpes projektēšanas uzdevumus. - Kompānija nodarbojas ar eksporta operāciju organizēšanu un koordinēšanu no Eiropas uz Krieviju un Eiropu.	Apliecinot savu cieņu, mums ir tas gods Jums paziņot, ka Danijas uzņēmuma Ltd „Qraka” galvenie darbības pamatvirzieni ir: - Visiem kompānijas speciālistiem ir augstākā celtniecības un arhitektūras izglītība, viņi regulāri apstiprina savu kvalifikāciju. - Darbinieku darba vietas ir aprīkotas ar mūsdienīgu aprīkojumu un licenzētām nodrošinājuma programmām, kas ļauj operatīvi risināt jebkuras sarežģītības pakāpes projektēšanas uzdevumus. - Kompānija nodarbojas ar eksporta operāciju organizēšanu un koordinēšanu no Eiropas uz Krieviju un Eiropu.
Uzņēmuma rekvizīti		
„Casa Danica a/s” (SIA „Casa Services” investora apliecinājums), Dānijas Reģistrācijas numurs 38 08 05 65		Dānijas Reģistrācijas numurs 38 08 05 65

82. Revīzijā konstatēts, ka nomas tiesību pretendenti kopā ar pieteikumu nav iesnieguši potenciālā investora apliecinājumu par ieguldāmo līdzekļu esamību vai kredītiestādes apliecinājumu par līdzekļu pieejamību, bet gan iesniegti izsoles pretendentu parakstīti, kā

arī viens neparakstīts, apliecinājumi, kuros norādīts, ka par līdzekļu pieejamību var pārliecināties telefoniski, sazinoties ar izsoles pretendentu amatpersonām.

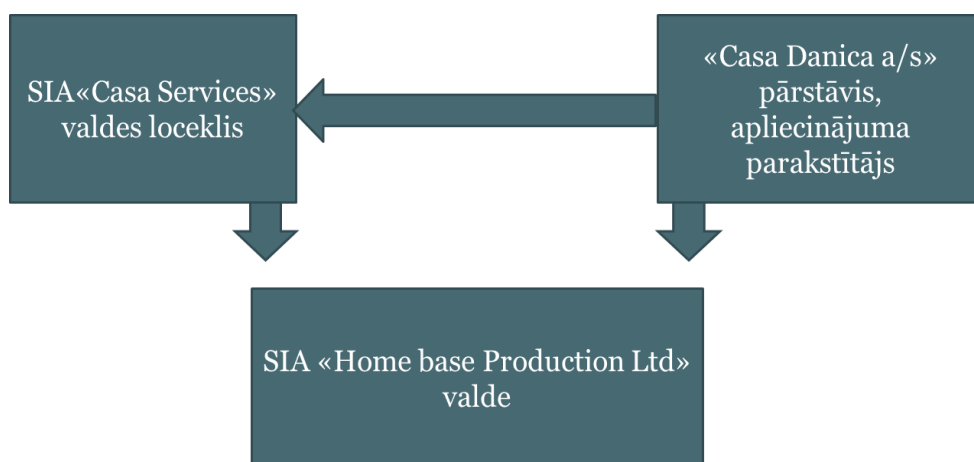
83. Valsts kontrole pārliecinājās arī, ka pastāv saistība starp personām, kuras pārstāvējušas komercsabiedrības un/vai parakstījušas kādus no izsoles pieteikuma dokumentiem, t.i.:

- 83.1. SIA „ISIH” pilnvarotā persona (no 06.10.2011.) kā valdes loceklis pārstāv sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Juridiskais birojs B&Co” (vienotais reģistrācijas numurs 50103403301), kuras valdes loceklis ir arī SIA “Casa Services” valdes loceklis. Savukārt SIA „ISIH” valdes loceklis (no 22.03.2012.) gan pirmā, gan atkārtotā izsolē piedalījās kā SIA „Casa Services” finanšu direktors (skatīt Revīzijas ziņojuma projekta 1.attēlu);



1.attēls. Izsoles pretendenti SIA „Casa Services” un SIA „ISIH”.

- 83.2. SIA „Casa Services” valdes loceklis un „Casa Danica a/s” valdes loceklis ir sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Home base Production Ltd.” (vienotais reģistrācijas numurs 40003614741), kā arī „HOMEbase Baltic Ltd” (vienotais reģistrācijas numurs 40003611181) valdē (skatīt Revīzijas ziņojuma projekta 2.attēlu).



2.attēls. Izsoles pretendenta SIA „Casa Services” un „Casa Danica a/s” valdes locekļa saistība.

Secinājumi

84. Aģentūra nav noteikusi, kādi pasākumi papildus ārējā normatīvajā aktā⁹⁰ paredzētajām minimālajām prasībām ir jāveic, lai, pieņemot lēmumu par Iekšlietu ministrijas valdījumā esošo nekustamo īpašumu iznomāšanu, tiktu ievēroti lietderības apsvērumi, nodrošināta Aģentūras un Iekšlietu ministrijas interešu aizsardzība, kā arī veicināta valsts nekustamā īpašuma saglabāšana un uzlabošana.
85. Pastāv risks, ka ar Aģentūras lēmumu par nekustamā īpašuma Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā nodošanu nomā apstiprinātā nosacītā nomas maksa un ietvertā prasība pretendentiem investēt nomas objekta rekonstrukcijā vismaz EUR 5 000 000 nav ekonomiski pamatota un tāpēc var tikt apgrūtināta Nomas līguma izpilde, jo Aģentūra neiesniedza dokumentus, kas apliecinātu, ka, ievērojot ārējā normatīvajā aktā⁹¹ noteiktās prasības, pirms nosacītās nomas maksas noteikšanas ir veikta nomas objekta apsekošana un faktiskā stāvokļa novērtēšana, kā arī nevar dokumentāri apliecināt, ka ir veikusi objekta tehnisko apsekošanu un ir sagatavojusi vērtējumu par nomas objektam nepieciešamo investīciju apjomu.
86. Aģentūra, realizējot izsoles par nekustamo īpašumu Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14, nav rīkojusies ar pienācīgu rūpību, lai nodrošinātu lietderīgu rīcību ar valsts mantu, ko apliecina revīzijā konstatētais:
- 86.1. nomas pretendentiem noteikts tikai 14 dienu pieteikšanās termiņš, turklāt sludinājums publicēts tikai Aģentūras interneta mājaslapā www.agentura.iem.gov.lv un Valsts nekustamo īpašumu mājaslapā www.vni.lv, neizmantojot citus informācijas par nomas objektu paziņošanas veidus, tā neveicinot pēc iespējas plašāka nomas tiesību pretendentu loka pieteikšanos;
 - 86.2. Aģentūra, zinot, ka vienam no nomas pretendentiem ir visa nepieciešamā informācija par objektu, nav devusi citiem nomas pretendentiem pienācīgu termiņu iepazīties ar nomas objekta tehnisko stāvokli, līdz ar to pastāv risks, ka Aģentūra nav piemērojusi vienlīdzīgu un taisnīgu attieksmi pret visiem nomas pretendentiem;
 - 86.3. lai gan papildu prasību noteikšana nomas pretendentiem bija viens no pamatojumiem atkārtotas izsoles nepieciešamībai, izvēloties nākamo nomnieku, papildprasību izvērtējums netika ņemts vērā, pieteikumiem pievienotie dokumenti netika vērtēti, bet gan konstatēta to esamība. Tāpēc pastāv risks, ka, organizējot otro izsoli, nav sasniegts pirmās izsoles pārtraukšanas mērķis – nodrošināt Aģentūras interešu aizsardzību, dibinot nomas attiecības;
 - 86.4. izsoles pretendentu pieteikumos ir konstatētas acīmredzamās sakritības, vienādas drukas kļūdas, vairāku pretendentu pieteikumi ir identiski, kas, iespējams, norāda uz izsoles dalībnieku iepriekš saskaņotu rīcību ar mērķi ietekmēt izsoles gaitu, lai kāds no uzņēmumiem iegūtu tiesības noslēgt nomas līgumu par objektu Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14;
 - 86.5. Aģentūra, par atkārtotās izsoles sākotnējo uzvarētāju atzīstot komercsabiedrību un uzaicinot to noslēgt nomas līgumu, bet nepārbaudot tās amatpersonas pārstāvības tiesības, varēja radīt situāciju, ka Aģentūra noslēgtu nomas līgumu, kuram nebūtu juridiska spēka, un nomnieka kāda nosacījuma neizpildes gadījumā Aģentūras tiesības un intereses nebūtu aizsargātas;

⁹⁰ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumi Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”.

⁹¹ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 65.,78.punkts.

- 86.6. Aģentūra nav veikusi izsoles pretendentu apliecinājumu par spēju investēt pārbaudi. Līdz ar to pastāv risks, ka Aģentūra noslēgusi Nomas līgumu ar nomnieku, kurš nav dokumentāri pierādījis izsoles prasību – spēju investēt EUR 5 000 000, un Nomas līguma izpilde nākotnē var būt apgrūtināta finansiālu iemeslu dēļ.

Ieteikums

87. Lai nodrošinātu Aģentūras un Iekšlietu ministrijas interešu aizsardzību un, slēdzot nomas līgumus, tiktu ievēroti lietderības apsvērumi un veicināta valsts nekustamā īpašuma saglabāšana un uzlabošana, Aģentūrai izstrādāt iekšējo kārtību, kas papildus ārējā normatīvajā aktā⁹² noteiktajai informācijai ietvertu arī šādus noteikumus:
- 87.1. Aģentūras pienākumu pamatot pieņemto lēmumu par objekta nodošanu nomā;
 - 87.2. Aģentūras pienākumu aprēķināt nepieciešamo investīciju apmēru, kā arī, kādi dokumenti pamato investīciju apmēru;
 - 87.3. Aģentūras pienākumu noteikt kritērijus pretendentu pieteikumu, kā arī papildu prasību izvērtēšanai, kādi tiek piemēroti, pārbaudot pretendentu atbilstību noteiktajām prasībām un pretendentu sniegtās informācijas patiesumu;
 - 87.4. Aģentūras pienākumu rīkoties, lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku nomas tiesību pretendentu loku, nosakot saprātīgu pieteikšanās termiņu, gadījumā, ja nomniekam, saskaņā ar nomas līguma noteikumiem ir jāveic būtiski ieguldījumi nomas objekta remontā, renovācijā vai rekonstrukcijā vai restaurācijā;
 - 87.5. Aģentūras pienākumu paplašināt nomas līgumu ar būtiskām sadaļām gadījumos, kad nomas līgums tiek slēgts, paredzot investīcijas nomas objektā;
 - 87.6. Aģentūras pienākumu informēt atbildīgās institūcijas gadījumā, ja Aģentūrai rodas aizdomas par nomas pretendentu negodīgu rīcību, kas var ietekmēt izsoles rezultātus vai tās gaitu.

Aģentūras rīcība, atzīstot ieguldījumu vērtību un kompensējot nomas maksu

Konstatējumi

88. Nomas līgums⁹³ sākotnēji noteica:
- 88.1. nomnieka pienākums ir veikt piecu gadu laikā telpu rekonstrukciju, investējot telpās EUR 5 000 000, tai skaitā:
 - 88.1.1. pirmajā rekonstrukcijas posmā, kas jāpabeidz līdz 30.04.2012., viesnīcas telpu daļā (nepabeigtā celtniecība 1284,5 m²) jāinvestē EUR 1 500 000;
 - 88.1.2. otrajā rekonstrukcijas posmā, kas jāpabeidz līdz 30.04.2013., viesnīcas telpās (2309,4 m²) jāinvestē EUR 1 000 000;
 - 88.1.3. trešajā rekonstrukcijas posmā, kas jāpabeidz līdz 30.04.2014., administratīvās ēkas (289,3 m²) un šķūņa (57,1 m²) telpās jāinvestē EUR 500 000;
 - 88.1.4. ceturtajā rekonstrukcijas posmā, kas jāpabeidz līdz 30.04.2015., mācību korpusa (203,5 m²), ārstniecības ēkas (583,7 m²) un kluba (509,1 m²) telpās jāinvestē EUR 1 500 000;

⁹² Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumi Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”.

⁹³ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „SIH” 06.10.2011. telpu un ēku nomas līguma Nr.2011/349-Nom 5.3.2. un 5.3.3.apakšpunkts.

- 88.1.5. piektajā rekonstrukcijas posmā, kas jāpabeidz līdz 30.04.2016., ēdnīcas (1471,9 m²), garāžas – katlu mājas (795,7 m²), garāžas (164,1 m²) un šķūņa (19,5 m²) telpās jāinvestē EUR 500 000;
- 88.2. nomniekam visi rekonstrukcijas darbi un veiktie ieguldījumi rakstveidā jāsaskaņo ar iznomātāju pirms rekonstrukcijas darbu uzsākšanas, ņemot vērā iznomātāja intereses nomniekam neiznomāto telpu ekspluatēšanā un telpu tālākas izmantošanas iespējas pēc līguma termiņa beigām.
89. Vairākkārt veicot Nomas līguma grozījumus, t.sk. par rekonstrukcijas posmu termiņiem un telpās investējamo līdzekļu apmēru, Aģentūra un SIA „ISIH” 21.11.2013. noslēdza kārtējo (Valsts kontroles rīcībā esošo uz 14.07.2014. pēdējo) vienošanos⁹⁴, ar kuru paredzēja, ka nomnieka pienākums ir:
- 89.1. veikt piecu gadu laikā telpu rekonstrukciju un ieguldīt telpās EUR 5 000 000:
- 89.1.1. pirmo rekonstrukcijas un ieguldījumu posmu telpās pabeidzot līdz 31.05.2013. (sākotnēji paredzētā 30.04.2012. vietā) par kopējo summu EUR 1 067 713, t.sk. rekonstrukcijā EUR 537 713 un ieguldījumos EUR 530 000;
- 89.1.2. otro rekonstrukcijas un ieguldījumu posmu telpās pabeidzot līdz 31.05.2014. (sākotnēji paredzētā 30.04.2013. vietā) par kopējo summu EUR 200 000. Ar 18.04.2013. vienošanos⁹⁵ tika samainītas vietām otrajā un trešajā posmā rekonstruējamās ēkas, tāvad otrajā posmā nododot administratīvo ēku 289,3 m² platībā;
- 89.1.3. trešo rekonstrukcijas un ieguldījumu posmu telpās pabeidzot līdz 31.05.2015. (sākotnēji paredzētā 30.04.2014. vietā) par kopējo summu EUR 1 000 000;
- 89.1.4. ceturto rekonstrukcijas un ieguldījumu posmu telpās pabeidzot līdz 31.05.2016. (sākotnēji paredzētā 30.04.2015. vietā) par kopējo summu EUR 1 120 000;
- 89.1.5. piekto rekonstrukcijas un ieguldījumu posmu telpās pabeidzot līdz 30.05.2017. (sākotnēji paredzētā 30.04.2016. vietā) par kopējo summu EUR 1 612 287;
- 89.2. Nomas līguma punkts, kurš nosaka nomnieka pienākumu saskaņot rekonstrukcijas darbus, papildināts, nosakot, ka nomniekam veiktie rekonstrukcijas darbi ir jāapliecina, iesniedzot Nomas līguma izpildi apliecinājošos dokumentus. Nomnieks rekonstrukcijas rezultātā nav tiesīgs izmainīt telpu ekspluatācijas nozīmi. Pirms katra telpu rekonstrukcijas posma darbu uzsākšanas nomniekam jāsaskaņo veicamo darbu un ieguldījumu apjoms. Pēc katra rekonstrukcijas posma atbilstoši saskaņotajam darbu apjomam veiktie darbi nomniekam jānodod iznomātājam ar nodošanas – pieņemšanas aktu.
90. Revīzijā konstatēts, ka noslēgtā Nomas līguma būtiska sastāvdaļa ir arī nomnieka veicamās investīcijas, to apjoms, kā arī kārtība, kādā tās ir veicamas, tomēr Nomas līgums⁹⁶ nesatur šādu informāciju:
- 90.1. līgumā ietvertu, būtisko terminu „investīcijas” un „ieguldījums” skaidrojumus;

⁹⁴ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 21.11.2013. vienošanās Nr.7 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

⁹⁵ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 18.04.2013. vienošanās Nr.5 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

⁹⁶ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgums Nr.2011/349-Nom.

- 90.2. informāciju par nomas objektā veicamo nepieciešamo investīciju apjoma sākotnējo novērtējumu, nosakot konkrēti veicamos darbus, ņemot vērā nomas objekta tehnisko stāvokli;
 - 90.3. informāciju par kritērijiem investīciju veikšanai nomas objektā;
 - 90.4. investīciju izvērtējumu, lai noteiktu, kādu daļu no investīcijām veido greznumizdevumi, kādu daļu nepieciešamie un derīgie izdevumi;
 - 90.5. rekonstrukcijas/renovācijas un ieguldījumu, kā arī to veikšanas posmu saskaņošanas kārtību pirms darbu uzsākšanas;
 - 90.6. ieguldījumu, investīciju veidus un to atzīšanas kārtību;
 - 90.7. noteikumus, kādi jāievēro, lai tiktu atlīdzināti nomnieka veiktie izdevumi nekustamajā īpašumā.
91. Saskaņā ar Aģentūras skaidrojumu⁹⁷ jēdzieni „investīcijas” un „ieguldījumi” tiek lietoti kā sinonīmi, skaidrojot naudas ieguldīšanu Latvijas valsts mantā (Līgumā minētajās telpās) tās saglabāšanai.
92. Valsts kontroles revidenti darījumu vērtējuši, ņemot vērā Aģentūras sniegto terminu „investīcijas” un „ieguldījumi” skaidrojumus, kā arī to, ka no sākotnējā Nomas līguma nosacījumiem izriet, ka investīcijas jāveic telpās, tās rekonstruējot.

Pirmā rekonstrukcijas un ieguldījumu posma darbu un ieguldījumu saskaņošana

93. Lai gan Nomas līguma⁹⁸ nosacījumi paredz, ka nomniekam visi rekonstrukcijas darbi un veiktie ieguldījumi rakstveidā jāsaskaņo ar iznomātāju pirms rekonstrukcijas darbu uzsākšanas, tomēr ne Nomas līgumā, ne vienošanās pie Nomas līguma nav detalizēti noteikti dokumenti, kuri jāiesniedz Aģentūrā saskaņošanai.
94. Revīzijas laikā konstatēts:
- 94.1. Aģentūra 17.11.2011. un 22.11.2011. saskaņojusi vienkāršotās renovācijas projektu, un 25.11.2011. tas tika akceptēts Jūrmalas pilsētas domes būvvaldē;
 - 94.2. lai izpildītu Nomas līguma nosacījumu par rekonstrukcijas darbu un ieguldījumu saskaņošanu, SIA „ISIH” 14.12.2011. Aģentūrā iesniegusi dokumentus par pirmā rekonstrukcijas posma ieguldījumu kopējo vērtību EUR 1 494 918:
 - 94.2.1. parakstītu objekta rekonstrukcijas tehniskā projekta tāmi par summu EUR 427 000;
 - 94.2.2. parakstītu telpu remontu, demontāžas un apdares darbu izdevumu tāmi par kopējo summu EUR 307 602;
 - 94.2.3. parakstītu mēbeļu, aprīkojuma un aksesuāru specifikāciju par kopējo summu EUR 760 316;
 - 94.3. Aģentūra, izvērtējot iesniegto dokumentu saturu, 16.02.2012. informējusi⁹⁹, ka SIA „ISIH” uzrādītie darbu veidi un apjomi iesniegtajās tāmēs neatbilst reāli nepieciešamajiem darbiem būvniecības ieceres – vienkāršotās renovācijas - realizēšanai;
 - 94.4. Valsts kontroles rīcībā ir Aģentūras 05.03.2012. sagatavotās atbildes vēstules projekts SIA „ISIH”, kura adresātam netika nosūtīta, bet kurā minēts, ka, lai gan

⁹⁷ Nodrošinājuma valsts aģentūras 18.06.2014. vēstule Nr.17-8/6442 „Par informācijas sniegšanu”.

⁹⁸ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 06.10.2011. telpu un ēku nomas līguma Nr.2011/349-Nom 5.3.3.apakšpunkts.

⁹⁹ Nodrošinājuma valsts aģentūras 16.02.2012. vēstule Nr.17-8/1010 „Par nomas līguma saistību izpildi”.

atbilstoši līguma noteikumiem SIA „ISIH” jāveic rekonstrukcijas darbi un citi ieguldījumi viesnīcas telpās EUR 1 500 000 apjomā, SIA „ISIH” iesniegtā dokumentācija nepamato šāda apjoma investīciju veikšanu, turklāt SIA „ISIH” nav sniegusi nekādus paskaidrojumus par investīciju veikšanas kārtību, tāpēc Aģentūrai nav pamata pieņemt un saskaņot veicamos darbus un investīcijas, kas neattiecas uz būvdarbu un investīciju veikšanas objektu;

94.5. 05.04.2012. Aģentūrā tika iesniegti kārtējie SIA „ISIH” rekonstrukcijas darbus un ieguldījumus apliecināšie dokumenti ar mērķi saņemt Aģentūras saskaņojumu. SIA „ISIH”, iesniedzot dokumentus, ir norādījusi, ka tās speciālisti ir veikuši pirmajā rekonstrukcijas posmā nodotās ēkas tehniskā stāvokļa apsekošanu un konstatējuši, ka viesnīcas ēkā veicamais reālais darba apjoms ir izrādījies ievērojami mazāks, nekā tika plānots iepriekš, tai skaitā arī samazinājies nepieciešamais finanšu ieguldījumu apjoms ēkas rekonstrukcijā. Tādējādi tiek koriģēta izdevumu tāme par ēkas rekonstrukciju, un tā faktiski ir Ls 799 620 vai EUR 1 137 757;

94.6. Aģentūras Nekustamo īpašumu nodaļas vadītājs 05.03.2013. iesniedzis Aģentūras direktoram ziņojumu, norādot:

94.6.1. SIA „ISIH” iesniegusi Aģentūrā vairākas projektēšanas darbu tāmes par dažādām summām, taču tā arī nav spējusi uzrādīt dokumentus par tām iekļauto darbu veikšanu (14.12.2011. – par Ls 300 097 vai EUR 427 000, 27.03.2012. – par Ls 39 918 vai EUR 56 798). Tā kā SIA „ISIH” bija uzsākusi darbus bez iepriekšējās tāmes saskaņošanas, tad būtu bezjēdzīgi saskaņot projektēšanas tāmi, ja darbi gandrīz pabeigti;

94.6.2. savukārt par mēbeļu specifikācijām tika iesniegtas vismaz divas parakstītas specifikācijas par dažādām summām (EUR 641 300 un EUR 760 316). Tās netika un netiks saskaņotas, jo, pārbaudot jau piegādātā aprīkojuma atbilstību specifikācijai, ir konstatētas atšķirības, nav norādīta katra priekšmeta iegādes vērtība, kas izslēdz iespēju tās ņemt grāmatvedības uzskaitē, minētās aptuvenās cenas daži priekšmeti ir neadekvātas faktiskajam tirgum.

95. No Valsts kontroles rīcībā esošajiem dokumentiem izriet, ka, lai gan Nomas līgums noteica, ka nomniekam visi rekonstrukcijas darbi un veiktie ieguldījumi rakstveidā jāaskaņo ar iznomātāju pirms rekonstrukcijas darbu uzsākšanas, SIA „ISIH” darbus uzsākusi bez Aģentūras saskaņojuma un puses savstarpēju saskaņojumu par rekonstrukcijas darbiem un veicamajiem ieguldījumiem tā arī nav spējušas panākt līdz pirmā rekonstrukcijas posma beigām, tāpat konstatējams, ka Aģentūrai jau 2011.gada decembrī bija zināms, ka SIA „ISIH” kopējā ieguldījumu vērtībā iekļauj viesnīcas aprīkojumu – mēbeles, aprīkojumu un aksesuārus.

Pirmajā rekonstrukcijas un ieguldījumu posmā veikto ieguldījumu atzīšana un ieguldījumu kompensēšana, samazinot nomas maksu

96. SIA „ISIH” 31.10.2012. informēja Aģentūru, ka 30.06.2012. ir pabeigti pirmā posma renovācijas darbi viesnīcas ēkā par kopējo summu EUR 1 200 000.

97. Aģentūrā 27.11.2012. saņemta SIA „ISIH” vēstule, kurā SIA „ISIH” norādīja, ka tā:

97.1. ir veikusi pirmā posma – nepabeigtās celtniecības – darbus un ieguldījusi objektā naudas līdzekļus Ls 964 702 jeb EUR 1 372 647 apmērā;

97.2. nevar uzsākt rekonstruēto ēku ekspluatāciju, jo izrādījās, ka ar objektu saistītās ārējās ūdens apgādes un kanalizācijas komunikācijas faktiski neeksistē un tās

jāatjauno. Tāpēc SIA „ISIH” līdz 27.11.2012. nav izdevies uzsākt saimniecisko darbību objektā no tās neatkarīgu iemeslu dēļ. SIA „ISIH” nevar uzsākt otro rekonstrukcijas posmu, jo jautājums par komunikāciju remontu nav atrisināts, līdz ar to turpmākā līguma saistību izpilde faktiski ir pārtraukta. SIA „ISIH” ir gatava turpināt līgumsaistības, ja Aģentūra piekritīs veikt ar iepriekš minēto situāciju pamatotas izmaiņas noslēgtajā līgumā, tas ir:

- 97.2.1. noteikt, ka nomnieks maksā nomas maksu no brīža, kad tiek uzsākta objekta ekspluatācija vai parakstīts akts par ieguldījumu veikšanu;
 - 97.2.2. izslēgt no nomas priekšmeta sastāva divus šķūņus, garāžu katlu māju un garāžu. Šo ēku vērtība nav būtiska, un to izmantošana vai izslēgšana no nomas priekšmeta nekādā veidā neiespaidos nomas objekta lietošanu atbilstoši pielīgtajam;
 - 97.2.3. noteikt, ka par ieguldījumu uzskatāms arī viesnīcas aprīkojums. Lai varētu izmantot objektu pēc nozīmes, telpām jābūt mēbelētām un atbilstoši aprīkotām, aprīkojums uzturams lietošanas kārtībā un atbilstoši nolietojuma pakāpei atjaunojams, tamdēļ aprīkojuma iegādei un uzturēšanai nepieciešamie naudas līdzekļi būtiski pārsniegs rekonstrukcijas darbu izmaksas, un bez šiem izdevumiem nomnieks nespēs objektu izmantot kā viesnīcu. Arī iesniedzot priekšlikumu par objekta nodošanu nomā, plānotajos ieguldījumos nomnieks bija iekļāvis aprīkojuma iegādi;
 - 97.2.4. samazināt nomas maksu līdz apmēram, kādu nosaka spēkā esošie normatīvie akti.
98. SIA „ISIH” piedāvātie līguma grozījumi daļēji iekļauti 18.04.2013. noslēgtajā vienošanās¹⁰⁰, kas paredz:
- 98.1. kompensēt SIA „ISIH” uz 15.01.2013. atzītos izdevumus Ls 334 297 apmērā (t.sk. ēkas renovācijā – Ls 302 915 un teritorijas un komunikāciju sakārtošanā – Ls 31 382);
 - 98.2. izslēgt no līguma priekšmeta sastāva divus šķūņus, garāžu – katlu māju, garāžu.
99. Aģentūras un SIA „ISIH” pārstāvji:
- 99.1. 05.02.2013. apsekoja objektu¹⁰¹ un konstatēja, ka telpās, kurās nav mēbeļu, remontdarbi nav pabeigti;
 - 99.2. 20.02.2013. objekta apsekošanā¹⁰² konstatēja:
 - 99.2.1. vienkāršotās renovācijas darbu izmaksas saskaņā ar padarīto darbu aktu ir Ls 302 915;
 - 99.2.2. vienkāršotās renovācijas dokumentu izmaksas ir Ls 1586;
 - 99.2.3. objektā nav bijusi paredzēta balkona logu un durvju maiņa, tie ir ārkārtīgi sliktā tehniskā stāvoklī. Aģentūras pārstāvji norādīja uz nepieciešamību veikt balkona logu un durvju nomaiņu.
100. SIA „ISIH” 22.02.2013. vēstulē Aģentūrai lūdza kompensējamo darbu sarakstā iekļaut arī:
- 100.1. ēkas projektēšanas darbus Ls 24 156 apmērā;
 - 100.2. viesnīcas aprīkojumu Ls 7717 apmērā vienam viesnīcas numuram.

¹⁰⁰ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 18.04.2013. vienošanās Nr.5 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

¹⁰¹ Nodrošinājuma valsts aģentūras 05.02.2013. defektu akts.

¹⁰² Nodrošinājuma valsts aģentūras 20.02.2013. akts Nr.2.

101. Aģentūras Nekustamo īpašumu nodaļas vadītājs vairākkārt Aģentūras direktoram iesniegtajos ziņojumos¹⁰³ norādījis:
- 101.1. par ieguldījumu nomas objektā atzīstamas investīcijas telpās, konkrētajā gadījumā – renovācijā un tās projektēšanā, kā arī komunikāciju sakārtošanā, pārējie uzskaitītie izdevumi līguma noteikumu izpratnē nav atzīstami par ieguldījumiem;
 - 101.2. iebūvēto mēbeļu izdevumus nevar uzskatīt ne par nepieciešamiem, ne derīgiem izdevumiem, kuri veikti ēkai un kurus nevar atdalīt, nesabojājot ēku. Par neatdalāmu lietu tā nevar tikt uzskatīta tikai tāpēc, ka tā piestiprināta pie sienas ar skrūvi. Tomēr jāpiekrīt, ka telpas atbilstoši pielīgtajai funkcijai nevar tikt izmantotas bez atbilstoša aprīkojuma. Ja aprīkojums tiek pastāvīgi uzturēts, atjaunots un tiks nodots Aģentūrai Nomas līgumam beidzoties, šo aprīkojumu varētu atzīt par ieguldījumu;
 - 101.3. saskaņā ar ārējo normatīvo aktu¹⁰⁴ iznomātājs var samazināt nomas maksu proporcionāli veiktajiem ieguldījumiem, līdz ar to puses var vienoties par turpmākās nomas maksas samazinājumu. Tomēr saskaņā ar līgumu Aģentūrai nav pielīgts pienākums jebkādā veidā kompensēt nomas objektā veiktos ieguldījumus.
102. Aģentūra un SIA „ISIH” 24.06.2013. noslēdza vienošanos¹⁰⁵, nosakot, ka Aģentūra atzīst SIA „ISIH” veiktās investīcijas pirmajā rekonstrukcijas posmā par kopējo summu Ls 377 907 vai EUR 537 713;
103. SIA „ISIH” 19.08.2013. vēstulē Aģentūrai norādīja:
- 103.1. veiktos izdevumus – dizaina projekts Ls 38 918 vai EUR 55 375 un viesnīcas aprīkojums Ls 450 706 vai EUR 641 300, kuru apjoms kopā ar kompensējamiem ieguldījumiem pilnībā nosedz plānoto investīciju apjomu, - Aģentūra neatzīst ne par kompensējamiem ieguldījumiem, ne par investīcijām;
 - 103.2. SIA „ISIH” piekrīt, ka iepriekš minētie izdevumi nav kompensējami, taču nepiekrīt, ka tie netiek atzīti par investīcijām. Domstarpību pamatā šajā jautājumā ir investīciju jēdziena nepamatota sašaurināšana un Aģentūras pieļautās neprecizitātes nomas attiecību veidošanas procesā;
 - 103.3. investīciju jēdziens iekļauj sevī ne tikai finanšu līdzekļus, nekustamos īpašumus, ieguldījumus nekustamajos īpašumos, bet arī pamatlīdzekļus un apgrozāmos līdzekļus, kā arī nemateriālās vērtības (tai skaitā projektus). Konkrētajā gadījumā, kad īpašums iznomāts viesnīcu saimniecības veidošanai, viesnīcas inventārs nav tikai rīks, ar kuru SIA „ISIH” veic saimniecisko darbību, bet arī sniedzamā pakalpojuma sastāvdaļa;
 - 103.4. jau izsoles priekšlikumā investīciju apjomā ir iekļauts viesnīcu aprīkojums, jo, ja investīcijas būtu tikai būvniecībā, telpu viena kvadrātmetra rekonstrukcijas izmaksas pārsniegtu EUR 895, kas varētu atbilst jaunas vienkāršas tipveida viesnīcas celtniecības izmaksām;
 - 103.5. tā lūdz Aģentūru atkārtoti izvērtēt veikto investīciju apjomu, saskaņot to un vienoties, ka pirmais rekonstrukcijas posms ir pabeigts.

¹⁰³ Nodrošinājuma valsts aģentūras Nekustamo īpašumu nodaļas vadītāja 10.12.2012. un 05.03.2013. ziņojumi par SIA „ISIH” vēstulēs paustā izvērtējumu.

¹⁰⁴ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 78.punkts.

¹⁰⁵ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 24.07.2013. vienošanās Nr.6 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

Pirmajā rekonstrukcijas un ieguldījumu posmā veikto ieguldījumu atzīšana

104. Saskaņā ar Aģentūras Valsts kontrolē iesniegtajiem dokumentiem pirmajā posmā SIA „ISIH” veikto ieguldījumu atzīšanas process bija šāds:

104.1. pēc Aģentūras un SIA „ISIH” 29.05.2013. pārstāvju tikšanās¹⁰⁶ un panāktajām vienošanām Aģentūra 18.06.2013. atzinusi¹⁰⁷ SIA „ISIH” pirmajā rekonstrukcijas posmā veiktās investīcijas Ls 377 907 vai EUR 537 713 apmērā, t.sk.:

104.1.1. par projektēšanas darbiem (vienkāršotās renovācijas dokumentāciju) Ls 1586 vai EUR 2257 apmērā;

104.1.2. par vienkāršotās renovācijas darbiem ēkai Nr.003 Ls 302 915 vai EUR 431 009 apmērā;

104.1.3. par teritorijas labiekārtošanas un komunikāciju izbūvi Ls 31 382 vai EUR 44 653 apmērā;

104.1.4. par viesnīcas ēkā iebūvētajām mēbelēm Ls 42 024 vai EUR 59 795 (par 24 viesnīcu numuriem jeb par vienu numuru Ls 1751 vai EUR 2257) apmērā;

104.2. 24.07.2013. Aģentūra un SIA „ISIH” noslēdza vienošanos¹⁰⁸, nosakot:

104.2.1. ka atzīst nomnieka veiktās investīcijas pirmajā rekonstrukcijas posmā par kopējo summu Ls 377 907 vai EUR 537 713, lai gan 02.05.2012. vienošanās¹⁰⁹ pie Līguma noteica, ka telpās ieguldāmo investīciju apmērs ir EUR 1 150 000;

104.2.2. tā kā puses nevar atrisināt domstarpības par finanšu līdzekļiem, kas var tikt uzskatītas par investīcijām telpās, tad puses vienojas uzsākt Nomas līguma izpildes otro posmu, atliekot lēmuma pieņemšanu par nomnieka veikto ieguldījumu apmēru uz trīs mēnešiem;

104.3. 21.11.2013. Aģentūra un SIA „ISIH” noslēdza vienošanos¹¹⁰, nosakot, ka nomnieks pirmajā rekonstrukcijas posmā ir veicis ieguldījumus EUR 1 067 713 apmērā, papildus jau iepriekš atzītajiem ieguldījumiem rekonstrukcijā EUR 537 713 vērtībā kā veiktos ieguldījumus atzīstot arī viesnīcas aprīkojumu EUR 530 000 apmērā.

105. Revīzijas laikā, izvērtējot Aģentūras iesniegtos dokumentus par SIA „ISIH” pirmajā rekonstrukcijas posmā veiktajām investīcijām telpās EUR 537 713 apmērā, konstatēts:

105.1. Aģentūras rīcībā nav SIA „ISIH” veikto darbu apmaksu apliecinājošu dokumentu, bet tikai akti par darbu pieņemšanu, t.sk.:

105.1.1. par vienkāršotās renovācijas darbiem viesnīcas ēkā Aģentūrā iesniegts akts¹¹¹ par izpildīto darbu pieņemšanu Ls 302 915 vai EUR 431 009 vērtībā;

105.1.2. par teritorijas labiekārtošanas un komunikāciju izbūvi Aģentūrā iesniegts akts¹¹² par izpildīto darbu pieņemšanu Ls 31 382 vai EUR 44 653 vērtībā;

¹⁰⁶ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 29.05.2013. sanāksmes „Par objekta Piestātnes ielā 6/14 Jūrmalā nomas līgumu” protokols Nr.1.

¹⁰⁷ Nodrošinājuma valsts aģentūras 18.06.2013. vēstule Nr.17-11/5115 „Par SIA „ISIH” veiktajiem ieguldījumiem”.

¹⁰⁸ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 24.07.2013. vienošanās Nr.6 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

¹⁰⁹ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 02.05.2012. vienošanās Nr.2 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

¹¹⁰ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 21.11.2013. vienošanās Nr.7 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

¹¹¹ SIA „ISIH” un SIA „Premier Development” (vienotais reģistrācijas numurs 40103471876) akts par izpildīto darbu pieņemšanu par periodu no 01.09.2011. – 30.06.2012.

- 105.2. arī par iebūvēto mēbeļu izgatavošanas, piegādes un uzstādīšanas darbiem apmaksu apliecināšu dokumentu Aģentūras rīcībā nav. Par viesnīcas ēkā iebūvēto mēbeļu vērtību Ls 42 024 vai EUR 59 795 apmērā (par 24 viesnīcu numuriem jeb par vienu numuru Ls 1751 vai EUR 2257) Aģentūra ar SIA „ISIH” pārstāvjiem 29.05.2013. sanāksmē¹¹³ vienojās, ka SIA „ISIH” iebūvējamo mēbeļu mantiskās vērtības noteikšanai par pamatu tiks ņemts lētākais no SIA „ISIH” iesniegtajiem triju uzņēmumu iebūvēto mēbeļu cenu piedāvājumiem, t.i., SIA „Rīgas mēbeļu Serviss” piedāvājums. (SIA „ISIH” šāda veida iebūvētās mēbeles bija iekļautas neatdalāmo mēbeļu un aprīkojuma sarakstā, un to izmaksas bija noteiktas EUR 3230 par vienu viesnīcas numuru).
- 106.Lai gan no Nomas līguma nosacījumiem izriet, ka investīcijas jāveic telpās, tās rekonstrējot, tomēr revīzijā konstatēts, ka 21.11.2013. Aģentūra kā ieguldījumu atzinusi arī SIA „ISIH” pārējo mēbeļu, aprīkojuma un aksesuāru iegādes EUR 530 000 vērtībā, turklāt par ieguldījumu atzinusi arī tādus priekšmetus kā:
- 106.1. tekstilpreces, piemēram, gultas veļu, dvieļus, segas, spilvenus u.tml.;
 - 106.2. sadzīves priekšmetus, piemēram, atkritumu tvertnes, tualetes birstes, liekšķeres, slotas, rullīšus drēbju kopšanai u.tml.;
 - 106.3. virtuves priekšmetus, piemēram, traukus, galda piederumus, katlus, pannas utt.
- 107.Revīzijā, izvērtējot Aģentūras iesniegtos dokumentus par mēbeļu, aprīkojuma un aksesuāru vērtības noteikšanu un atzišanu par veikto ieguldījumu, konstatēts turpmāk minētais:
- 107.1. pirms viesnīcas numuru aprīkošanas darbu uzsākšanas SIA „ISIH” 26.02.2013. iesniegusi Aģentūrā saskaņošanai viesnīcas standarta numura aprīkojuma sarakstu, norādot, ka, ņemot vērā Aģentūras prasības, sarakstā sadalītas iebūvētās, neatdalāmās mēbeles, aprīkojums un citas mēbeles, ierīces, aksesuāri. Sarakstā iekļautas aptuvenas cenas, jo aprīkojums tika iegādāts pie specializētā dīlera, kurš nodarbojas ar viesnīcu un biroju aprīkošanu, un aprīkojums tika piegādāts sakomplektētā veidā. Pavaddokumentos tika uzrādīta cena par vienu komplektu, un piegādātājs atteicās norādīt katra priekšmeta cenu¹¹⁴;
 - 107.2. saskaņošanai iesniegtajos viesnīcas standarta numura aprīkojuma sarakstos¹¹⁵ norādīts, ka viena viesnīcas standarta numura kopējā mēbeļu, aprīkojuma, aksesuāru vērtība ir EUR 21 200, t.sk.:
 - 107.2.1. neatdalāmo mēbeļu un aprīkojuma vērtība ir Ls 7717 vai EUR 11 024 (sarakstā norādītas 37 priekšmetu pozīcijas, norādot katrai vērtību latos, neatdalāmo mēbeļu un aprīkojuma sastāvā norādīti, piemēram, šādi priekšmeti: pie sienas piestiprināts plaukts, piestiprināts spogulis ar stikla plauktu, pie sienas piestiprināti gaismekļi, iemontēts galda piederumu trauks, piestiprināts dvieļu pakaramais);
 - 107.2.2. atdalāmo mēbeļu, ierīču un aksesuāru vērtība ir Ls 7152 vai EUR 10 176 (skatīt Revīzijas ziņojuma projekta pielikumu);

¹¹² SIA „ISIH” un SIA „Premier Development” akts par izpildīto darbu pieņemšanu par periodu 01.09.2011. – 30.06.2012.

¹¹³ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 29.05.2013. sanāksmes „Par objekta Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā nomas līgumu” protokols Nr.1.

¹¹⁴ SIA „ISIH” 26.02.2013. vēstule Nr.2013/02-26 „Par 06.10.2011. telpu un ēku nomas līguma Nr.2011/349-Nom saistību izpildi”.

¹¹⁵ SIA „ISIH” 26.02.2013. vēstule Nr.2013/02-26 „Par 06.10.2011. telpu un ēku nomas līguma Nr.2011/349-Nom saistību izpildi”.

107.3. lai gan visos ar Aģentūru saskaņotajos dokumentos norādīts, ka SIA „ISIH” veic 24 viesnīcas numuru aprīkošanu, tomēr līgumā¹¹⁶, kas noslēgts starp SIA „ISIH” un piegādātāju, kā arī mēbeļu, aprīkojuma un aksesuāru nodošanas – pieņemšanas aktā¹¹⁷ norādīts, ka aprīkoti tiek 25 viesnīcas numuri. Tātad, ņemot vērā SIA „ISIH” norādīto viena viesnīcas standarta numura kopējo mēbeļu, aprīkojuma un aksesuāru vērtību EUR 21 200 un ieguldījuma atzīšanas vērtību EUR 530 000, izriet, ka mēbeles, aprīkojums un aksesuāri piegādāti 25 viesnīcas numuriem.

Revīzijas laikā Aģentūra, sniedzot informāciju¹¹⁸ par SIA „ISIH” pirmajā rekonstrukcijas posmā faktiski aprīkoto viesnīcas numuru skaitu, norādīja, ka pēc tās rīcībā esošās informācijas pirmajā posmā ir aprīkoti 24 numuri;

107.4. pēc viesnīcas numuru aprīkošanas SIA „ISIH” 06.11.2013. iesniegusi Aģentūrā aprīkojuma izmaksu apliecinājošos dokumentus. Dokumentiem pievienots viesnīcas numuru aprīkojuma priekšmetu saraksts par kopējo summu EUR 530 000 (25 viesnīcas numuriem) jeb vienam numuram EUR 21 200 vērtībā. Pārbaudot 06.11.2013. Aģentūrā iesniegto sarakstu (Revīzijas ziņojuma projekta 102.2.1. un 102.2.2.punkts), konstatēts, ka viesnīcas numuru aprīkojuma priekšmetu sarakstā ir iekļautas pozīcijas, kuras jau iepriekš Aģentūra ir atzinusi kā nomnieka veikto ieguldījumu:

107.4.1. 10 priekšmetu pozīcijas EUR 3230 vērtībā par vienu standarta numuru, kuras 18.06.2013. Aģentūra atzinusi¹¹⁹ par iebūvētajām mēbelēm;

107.4.2. 2 priekšmetu pozīcijas – „iebūvēta vanna bez instalācijas” un „iebūvētais pods bez instalācijas”, kuras jau iekļautas rekonstrukcijas darbu tāmēs¹²⁰ EUR 421 vērtībā par vienu standarta numuru;

107.4.3. 3 priekšmetu pozīcijas „pie griestiem piekārts gaismeklis”, „iemontēts durvju rokturis (kompl.2)” un „iemontēta slēdzene” EUR 128 vērtībā par vienu standarta numuru;

107.4.4. sarakstā uzrādīta pozīcija „iebūvēta virtuves izlietne” EUR 208 vērtībā par vienu standarta numuru, kuru jau 18.06.2013. Aģentūra atzinusi¹²¹ iebūvēto mēbeļu vērtībā;

107.5. lai gan 06.11.2013. sarakstā uzrādītas mazāk par 15 priekšmetu pozīcijām EUR 3779 vērtībā par vienu standarta numuru, nekā uzrādīts 26.02.2013. sarakstā, viena numura mēbeļu, aprīkojuma un aksesuāru vērtība nav mainījies, tā joprojām uzrādīta EUR 21 200 apmērā;

107.6. Aģentūrā 06.11.2013. no SIA „ISIH” saņemtie aprīkojuma izmaksu apliecinājošie dokumenti nesatur attaisnojuma dokumentus (nodokļa rēķinus), kas apliecinātu saimnieciskā darījuma faktu. Aģentūrā iesniegti tikai SIA „ISIH” un piegādātāja noslēgtais līgums¹²² un nodošanas – pieņemšanas akts¹²³.

¹¹⁶ SIA „ISIH” un SIA „Premier Development” 06.06.2013. līgums Nr.2013/02-11.

¹¹⁷ SIA „ISIH” un SIA „Premier Development” 03.07.2013. nodošanas – pieņemšanas akts.

¹¹⁸ Nodrošinājuma valsts aģentūras 20.06.2014. vēstule Nr.17-8/6639 „Par informācijas sniegšanu”.

¹¹⁹ Nodrošinājuma valsts aģentūras 18.06.2013. vēstule Nr.17-11/5115 „Par SIA „ISIH” veiktajiem ieguldījumiem”.

¹²⁰ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 29.05.2013. sanāksmes „Par objekta Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā nomas līgumu” protokols Nr.1.

¹²¹ Nodrošinājuma valsts aģentūras 18.06.2013. vēstule Nr.17-11/5115 „Par SIA „ISIH” veiktajiem ieguldījumiem”.

¹²² SIA „ISIH” un SIA „Premier Development” 06.06.2013. līgums Nr.2013/02-11.

¹²³ SIA „ISIH” un SIA „Premier Development” 03.07.2013. nodošanas – pieņemšanas akts.

108. Ņemot vērā iepriekš minēto, Aģentūra kā SIA „ISIH” ieguldījumu par mēbelēm, aprīkojumu un aksesuāriem atzinusi faktiski neeksistējošas materiālās vērtības EUR 111 896 apmērā, tas ir:
- 108.1. par vienu neaprīkotu numuru – EUR 21 200;
 - 108.2. par jau iepriekš (18.06.2013.) par ieguldījumu atzītajām iebūvētajām mēbelēm un būvniecības tāmēs iekļautajiem priekšmetiem EUR 90 696 apmērā.
109. Revīzijas laikā Valsts kontrole lūdza Aģentūru sniegt skaidrojumu par darbībām, kādas tā veikusi, lai gūtu pārlicību, vai SIA „ISIH” iesniegtajos dokumentos uzrādītās pirmā posma investīcijas faktiski ir veiktas, kā arī, vai un kā Aģentūra ir pārliecinājusies, ka atzītie ieguldījumi EUR 530 000 apmērā par viesnīcas aprīkojumu ir ticami un atbilstoši. Aģentūra 26.06.2014., sniedzot atbildi¹²⁴, norādīja, ka, lai pārliecinātos par veikto investīciju atbilstību, Aģentūra ir izskatījusi SIA „ISIH” iesniegtos dokumentus, salīdzinājusi informāciju un vairākkārt veikusi īpašuma apsekošanu.
110. Revīzijas laikā revidenti 03.06.2014. apmeklēja nekustamo īpašumu Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā un veica ēku un telpu apskati dabā, t.sk. apskatīja SIA „ISIH” pirmajā rekonstrukcijas posmā pabeigtās viesnīcas ēku un telpas. Apskatot viesnīcas numuru mēbeles, aprīkojumu un aksesuārus, konstatēts, ka līdzīga izskata un funkcionalitātes mēbeles, aprīkojumu un aksesuārus, kas 26.02.2013. sarakstā norādītas kā atdalāmās mēbeles, ierīces un aksesuāri par kopējo summu EUR 10 176 vienam viesnīcas numuram (skatīt Revīzijas ziņojuma projekta pielikumu), 2014. gada jūnijā interneta resursos bija iespējams iegādāties par aptuveni EUR 2000.

Ieguldījumu kompensēšana, samazinot nomas maksu

111. Ārējais normatīvais akts¹²⁵ nosaka, ja nekustamai mantai saskaņā ar iznomātāja vērtējumu ir nepieciešams remonts, renovācija, rekonstrukcija vai restaurācija un nomnieks to veic saskaņā ar nomas līgumu par saviem līdzekļiem un ar iznomātāja rakstisku piekrišanu, un akceptētu izmaksu tāmi, ievērojot normatīvo aktu prasības, pēc minēto darbu pabeigšanas iznomātājs nomas maksu var samazināt proporcionāli nomnieka veiktajiem ieguldījumiem, ievērojot Civillikumā minētos nosacījumus par nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu. Nomas maksu samazina, ja iznomātājs konstatē, ka nomnieks attiecīgos ieguldījumus ir veicis.
112. Revīzijas laikā Valsts kontrole lūdza Finanšu ministrijas skaidrojumu¹²⁶ par iepriekš minētā ārējā normatīvā akta¹²⁷ punkta piemērošanu. Finanšu ministrija, sniedzot skaidrojumu, norādīja, ka ir svarīgi, lai būtu izpildīti visi nosacījumi, kas dod tiesības uz nomas maksas samazināšanu – iznomātāja vērtējums par nepieciešamību veikt remontu, renovācijas, rekonstrukcijas vai restaurācijas darbus un iznomātāja rakstiska piekrišana attiecīgo darbu veikšanai, saskaņotas izmaksu tāmes, pabeigti darbi u.c. Iepriekš minētais ārējā normatīvā akta¹²⁸ nosacījums ir pamatots, jo sākotnējais iznomātāja konstatētais investīciju apjoms var nebūt pietiekošs, jo var atklāties tādi defekti, kas sākotnēji nebija konstatējami.

¹²⁴ Nodrošinājuma valsts aģentūras 26.06.2014. vēstule Nr.17-8/6775 „Par informācijas sniegšanu”.

¹²⁵ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 78.punkts.

¹²⁶ LR Finanšu ministrijas 30.06.2014. vēstule Nr.7-2-01/3607 “Par LR Valsts kontroles pieprasījumu revīzijas lietā Nr.2.4.1-16/2014”.

¹²⁷ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 78.punkts.

¹²⁸ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 78.punkts.

113. Ārējais normatīvais akts¹²⁹ nosaka, ka noslēgtā nomas līguma nosacījumi nedrīkst atšķirties no publicētajiem nomas nosacījumiem. Līgumā noteiktā nomas maksa nedrīkst būt zemāka par izsoles rezultātiem, izņemot ārējā normatīvajā aktā¹³⁰ paredzētos izņēmumus. Pusēm savstarpēji vienojoties, publicēto nomas līguma projektu pirms parakstīšanas drīkst nebūtiski mainīt, ievērojot ārējā normatīvajā aktā¹³¹ minētos nosacījumus.
114. Ārējais normatīvais akts¹³² nosaka, ka iznomātājam ir tiesības nomas līguma darbības laikā, pamatojoties uz nomnieka ierosinājumu, samazināt nomas maksu, ja nekustamā īpašuma tirgus segmentā pastāv nomas objektu pieprasījuma un nomas maksu samazinājuma tendence. Nomas maksu nesamazina pirmajā gadā pēc nomas līguma noslēgšanas.
115. Revīzijas laikā konstatēts:
- 115.1. izsoles noteikumos nebija paredzēts nosacījums par nomas maksas kompensēšanas iespējām, kā arī sākotnēji, 06.10.2011. parakstot Nomas līgumu, Aģentūras un SIA „ISIH” Nomas līguma nosacījumos šāda vienošanās nebija iekļauta;
- 115.2. tomēr Aģentūra un SIA „ISIH” 02.05.2012. noslēdza vienošanos¹³³, ar kuru paredzēja būtisku Nomas līguma nosacījumu papildināšanu, nosakot, ja Nomnieka rekonstrukcijas darbos ieguldītie līdzekļi telpu un ēku tehniskā stāvokļa dēļ (vizuāli nekonstatējami defekti un bojājumi) pārsniegs līgumā paredzēto ieguldījumu apjomu, puses vienosies par kārtību, kādā ieguldījuma apjoma pārsniegums kompensējams ar nomas maksas samazinājumu.
116. Saskaņā ar Valsts kontroles rīcībā esošo informāciju Aģentūra jau 2012. gada augustā, kad vēl nebija pagājis gads kopš nomas līguma noslēgšanas, lūdza Iekšlietu ministrijas atļauju samazināt nekustamā īpašuma Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā izsolē noteikto nomas maksu sakarā ar nekustamajā īpašumā jaunatklātiem defektiem. Iekšlietu ministrija 07.08.2012. vēstulē¹³⁴ vērta Aģentūras uzmanību uz to, ka:
- 116.1. saskaņā ar ārējo normatīvo aktu¹³⁵ līgumā noteiktā nomas maksa nedrīkst būt zemāka par izsoles rezultātiem, izņemot ārējā normatīvajā aktā¹³⁶ paredzētos izņēmumus;
- 116.2. ja nekustamajai mantai saskaņā ar iznomātāja vērtējumu ir nepieciešams remonts, renovācija, rekonstrukcija vai restaurācija, nomnieks atbilstoši ārējā normatīvajā aktā¹³⁷ noteiktajam attiecīgos darbus veic par saviem līdzekļiem un ar iznomātāja rakstisku piekrišanu, un akceptētu izmaksu tāmi. Nomas maksu attiecīgajā gadījumā var samazināt tikai pēc attiecīgo darbu pabeigšanas un proporcionāli

¹²⁹ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 71.punkts.

¹³⁰ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumi Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”.

¹³¹ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumi Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”.

¹³² Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 77.punkts.

¹³³ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 02.05.2012. vienošanās Nr.2 „Par grozījumiem 06.10.2011 telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom” 7.punkts.

¹³⁴ Iekšlietu ministrijas 07.08.2012. vēstule Nr.1-42/2301 „Par nomas līgumu”.

¹³⁵ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 71.punkts.

¹³⁶ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumi Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”.

¹³⁷ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumi Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”.

nomnieka veiktajiem ieguldījumiem, ievērojot Civillikumā minētos nosacījumus par nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanu;

- 116.3. atbilstoši ārējā normatīvā akta¹³⁸ nosacījumiem nomas maksu nesamazina pirmajā gadā pēc nomas līguma noslēgšanas, un, tā kā kopš nomas līguma noslēgšanas nav apritējis gads, nomas maksas samazināšana pagaidām nav iespējama.
117. Lai gan 02.05.2012. līguma grozījumi¹³⁹ paredzēja iespēju samazināt nomas maksu, ja rekonstrukcijas darbos ieguldītie līdzekļi pārsniegs Nomas līgumā paredzēto ieguldījumu apjomu, tomēr 18.04.2013., noslēdzot kārtējo vienošanos¹⁴⁰ pie Nomas līguma, Aģentūra vienojās ar SIA „ISIH” par ieguldījumu kompensēšanu, samazinot nomas maksu no Ls 3,50 (bez PVN) par 1 m² uz Ls 0,72 (bez PVN) par 1 m² un ar atpakaļejošu datumu (no 01.04.2012.) paredzot konkrētu nomas maksas maksāšanas grafiku.
118. Revīzijā konstatēts, ka Aģentūra ir piekritusi veikt ieguldījumu kompensēšanu par laika posmu, kad vēl nebija pagājis gads, tātad 01.04.2012. – 05.10.2012., negūstot šajā periodā ieņēmumus Ls 19 754 (bez PVN) vai EUR 28 107 (bez PVN) apmērā.
119. Revīzijā konstatēts, ka 18.04.2013. vienošanās¹⁴¹ pie Nomas līguma, kas paredzēja nomnieka veikto ieguldījumu kompensēšanu un nomas maksas samazināšanu, slēgta, pirms iznomātājs bija atzinis objektā investētās summas, proti:
- 119.1. Aģentūra ar 22.03.2013. aktu¹⁴² ir pieņēmusi SIA „ISIH” objekta rekonstrukcijas pirmajā kārtā veiktos darbus kopumā par Ls 334 297 vai EUR 475 662, vienlaikus norādot uz vairākiem trūkumiem, kas SIA „ISIH” jānovērš;
- 119.2. Aģentūra 18.06.2013. informējusi¹⁴³ SIA „ISIH”, ka atzīst tās veiktās investīcijas pirmajā rekonstrukcijas posmā Ls 377 902 vai EUR 537 713 apmērā, lai gan pirmajā rekonstrukcijas posmā saskaņā ar Nomas līgumu bija ieguldāmas investīcijas EUR 1 150 000 apmērā;
- 119.3. tikai 21.11.2013. Aģentūra un SIA „ISIH” vienojušās¹⁴⁴, ka pirmajā rekonstrukcijas posmā ir veiktas investīcijas EUR 1 067 713 apmērā. Tātad Aģentūra ir akceptējusi nomnieka veikto ieguldījumu kompensēšanu ar nomas maksas samazināšanu pirms visu pirmajā rekonstrukcijas posmā veikto ieguldījumu atzīšanas.
120. Atbilstoši sākotnējiem Nomas līguma nosacījumiem paredzamā nomas maksa, ko Aģentūra iegūtu Nomas līguma darbības laikā, būtu vismaz Ls 2 643 321 vai EUR 3 761 107 (bez PVN) (skatīt Revīzijas ziņojuma projekta 2.tabulu).

¹³⁸ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 77.punkts.

¹³⁹ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 14.10.2011. vienošanās Nr.1 un 02.05.2012. vienošanās Nr.2 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

¹⁴⁰ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 26.06.2012. vienošanās Nr.3 un 18.04.2013. vienošanās Nr.5 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

¹⁴¹ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 18.04.2013. vienošanās Nr.5 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

¹⁴² Nodrošinājuma valsts aģentūras 22.03.2013. akts Nr.3 „Par sabiedrības ar ierobežotu atbildību „ISIH” nomas līguma izpildi un izpildīto darbu pieņemšanu nekustamajā īpašumā Piestātnes ielā 6,14, Jūrmalā”.

¹⁴³ Nodrošinājuma valsts aģentūras 18.06.2013. vēstule Nr.17-11/5115 „Par SIA „ISIH” veiktajiem ieguldījumiem”, kas adresēta SIA „ISIH”.

¹⁴⁴ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 21.11.2013. vienošanās Nr.7 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

2.tabula

Aģentūras ieņēmumi no nomas maksas atbilstoši sākotnējā Nomas līguma nosacījumiem

Laika posms	Kvadrātmetru skaits (palielinās katrā posmā par konkrēto telpu m ²)	Nomas maksas apmērs (Ls)	Kopā posmā (bez PVN, Ls)
06.10.2011. - 30.04.2012.	1284,5	3,5	30 745
01.05.2012. - 30.04.2013.	3593,9	3,5	150 944
01.05.2013. - 30.04.2014.	3940,3	3,5	165 493
01.05.2014. - 30.04.2015.	5236,6	3,5	219 937
01.05.2015. - 30.04.2016.	7687,8	3,5	322 888
01.05.2016. - 30.04.2017.	7687,8	3,5	322 888
01.05.2017. - 30.04.2018.	7687,8	3,5	322 888
01.05.2018. - 30.04.2019.	7687,8	3,5	322 888
01.05.2019. - 30.04.2020.	7687,8	3,5	322 888
01.05.2020. - 30.04.2021.	7687,8	3,5	322 888
01.05.2021. - 05.10.2021.	7687,8	3,5	138 876
Kopā			2 643 321

121. Saskaņā ar 21.11.2013. noslēgtās vienošanās¹⁴⁵ nosacījumiem paredzamā nomas maksa, ko Aģentūra iegūtu, ar nosacījumu, ka pārējos rekonstrukcijas posmos SIA „ISIH” ieguldījumi netiks kompensēti, būtu vismaz Ls 1 724 084 vai EUR 2 453 150 (bez PVN) (skatīt Revīzijas ziņojuma projekta 3.tabulu), kas ir par Ls 919 237 vai EUR 1 307 956 jeb 35% mazāk, nekā bija noteikts sākotnējā Nomas līguma nosacījumos.

3.tabula

Aģentūras ieņēmumi no nomas maksas atbilstoši noslēgtās 21.11.2013. vienošanās¹⁴⁶ nosacījumiem

Laika posms	Kvadrātmetru skaits (m ²)	Nomas maksas apmērs (Ls)	Kopā posmā (bez PVN, Ls)
06.10.2011. - 31.03.2012.	1284,5	3,50	26 249
01.04.2012. - 31.05.2013.	1284,5	saskaņā ar grafiku	15 857
01.06.2013. - 30.04.2018.	1284,5	0,72	54 566
01.05.2018. - 05.10.2021.	1284,5	3,50	185 051
01.06.2013. - 30.04.2018.	289,3	0,72	12 289
01.05.2018. - 31.05.2018.	289,3	vienošanās nosacījums	723
01.06.2018. - 05.10.2021.	289,3	3,5	40 665
01.06.2014. - 05.10.2021.	2309,4	3,5	712 599
01.06.2015. - 05.10.2021.	1296,3	3,5	345 548
01.06.2016. - 05.10.2021.	1471,9	3,5	330 537
Kopā			1 724 084

¹⁴⁵ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 21.11.2013. vienošanās Nr.7 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

¹⁴⁶ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 21.11.2013. vienošanās Nr.7 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

122. Ņemot vērā, ka 18.04.2013. vienošanās¹⁴⁷ pie Nomas līguma noteica, ka par nepabeigtās celtniecības objektā veiktajiem ieguldījumiem jāsamazina turpmākās nomas maksas apmērs, tātad no vienošanās¹⁴⁸ spēkā stāšanās brīža, kas ir 18.04.2013., bet Aģentūra pieļāva nomas maksas samazināšanu ar atpakaļejošu datumu – no 2012. gada aprīļa, tad laikā no 01.04.2012. līdz 18.04.2013. Aģentūra nav guvusi ieņēmumus Ls 41 965 (bez PVN) vai EUR 59 710 (bez PVN) apmērā (aplēses veiktas, ņemot vērā 21.11.2013. vienošanās¹⁴⁹ pie Nomas līguma noteiktos rekonstrukcijas posmu uzsākšanas un pabeigšanas termiņus).

Secinājumi

123. Aģentūras rīcība, izstrādājot Nomas līguma projektu, vienojoties par grozījumiem noslēgtajā Nomas līgumā, kā arī uzraugot Nomas līgumā noteikto saistību izpildi, nav bijusi vērsta uz valsts interešu aizsardzību, jo:

123.1. Nomas līguma projektā nav definēti lietotie termini, kā rezultātā ir apgrūtināta Nomas līguma izpilde, pusēm dažādi interpretējot līguma noteikumus;

123.2. izdarot būtiskus noslēgtā Nomas līguma grozījumus, atliekot rekonstrukcijas posmu un ieguldījumu veikšanas termiņus, turklāt neievērojot Nomas līgumā noteikto, ka tikai ieguldījuma apjoma pārsniegums tiks kompensēts ar nomas maksas samazinājumu, nomniekam radot labvēlīgākus nosacījumus, nav ievērotas valsts kā līgumslēdzējas intereses;

123.3. pretēji ārējā normatīvajā aktā¹⁵⁰ noteiktajam, piekrītot nomas maksas samazinājumam ar atpakaļejošu datumu, nav gūti ieņēmumi Ls 19 754 vai EUR 28 107 (bez PVN) apmērā;

123.4. nav nodrošināta sākotnējā Nomas līguma slēgšanas mērķa sasniegšana – investīciju veikšana nekustamajā īpašumā, to rekonstruējot, lai veicinātu tā saglabāšanu un uzlabošanu, un ir pieļauts, ka nekustamajā īpašumā atzītā ieguldījuma vērtība EUR 1 067 713 ir nepamatoti palielināta:

123.4.1. jo par ieguldījumu ir atzītas faktiski neeksistējošas materiālās vērtības EUR 111 896 apmērā;

123.4.2. kā ieguldījums ir atzīts viesnīcas aprīkojums EUR 530 000 vērtībā, tai skaitā tekstilpreces, sadzīves preces un aksesuāri, tā arī nepanākot, ka nomnieks veic nepieciešamos ieguldījumus nekustamajā īpašumā.

Pirmajā rekonstrukcijas un ieguldījumu posmā veikto ieguldījumu atzīšana

124. Aģentūras un SIA „ISIH” noslēgtajā Nomas līgumā nav definēti tādi lietotie termini kā „investīcijas”, „ieguldījums”, „rekonstrukcija” un nav noteikta ieguldījumu, investīciju atzīšanas kārtība, kā arī atlīdzināmo izdevumu noteikšanas kārtība, kā rezultātā ir apgrūtināta Nomas līguma izpilde, pusēm dažādi interpretējot līguma noteikumus. Turklāt ne Nomas līgums, ne izdarītie Nomas līguma grozījumi nenodrošina Aģentūras interešu ievērošanu un aizsardzību, radot risku, ka Aģentūra negūs maksimāli iespējamo labumu

¹⁴⁷ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 18.04.2013. vienošanās Nr.5 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

¹⁴⁸ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 18.04.2013. vienošanās Nr.5 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

¹⁴⁹ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 21.11.2013. vienošanās Nr.7 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

¹⁵⁰ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 77.punkts.

no nekustamā īpašuma iznomāšanas un ka netiks nodrošināta ārējā normatīvajā aktā¹⁵¹ noteikto valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principu ievērošana par valsts nekustamo īpašumu saglabāšanu un uzlabošanu.

125. Aģentūra nav nodrošinājusi pietiekamu Nomas līguma izpildes kontroli pār telpās veiktajām investīcijām/ieguldījumiem, jo Aģentūras rīcībā nav SIA „ISIH” veikto darījumu apliecinošo dokumentu – veikto darbu un piegādāto preču apmaksu apliecinošo dokumentu un piegādāto preču nosaukumu, daudzumu, mērvienību un cenu apliecinošo dokumentu, kā rezultātā ne Aģentūra, ne Valsts kontroles revidenti nevar gūt pārliecību par SIA „ISIH” pirmajā rekonstrukcijas posmā veikto investīciju/ieguldījumu patieso vērtību. Turklāt revīzijā konstatētais ļauj secināt, ka atzītā ieguldījumu vērtība EUR 1 067 713 ir nepamatoti palielināta, jo:

125.1. Aģentūra kā SIA „ISIH” ieguldījumu par mēbelēm, aprīkojumu un aksesuāriem ir atzinusi faktiski neeksistējošas materiālās vērtības EUR 111 896 apmērā - par vienu neapriktu numuru – EUR 21 200 un par jau iepriekš (18.06.2013.) par ieguldījumu atzītajām iebūvētajām mēbelēm un būvniecības tāmēs iekļautajiem priekšmetiem - EUR 90 696 apmērā;

125.2. atdalāmās mēbeles, ierīces un aksesuārus, kurus SIA „ISIH” uzrādījusi par kopējo summu EUR 10 176 vienam viesnīcas numuram vai EUR 244 224 par 24 viesnīcas numuriem; 2014.gada jūnijā, izmantojot interneta resursus, tādus bija iespējams iegādāties par aptuveni EUR 2000 vienam viesnīcas numuram vai 24 viesnīcas numuriem par EUR 48 000.

126. Aģentūras kā valsts nekustamā īpašuma Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā pārvaldītājam pienākums visupirms ir nodrošināt ārējos normatīvajos aktos¹⁵² noteikto principu ievērošanu par valsts nekustamā īpašuma uzturēšanu un uzlabošanu. Aģentūras rīcība nav vērsta uz pārvaldītājam noteikto pienākumu īstenošanu, jo Aģentūra ir pieļāvusi, ka kā ieguldījums tiek atzīts viesnīcas aprīkojums – mēbeles, tekstilpreces, sadzīves priekšmeti, virtuves priekšmeti, aksesuāri u.tml. EUR 530 000 vērtībā, turpretī tā arī nepanākot, ka nomnieks veic 20.02.2013. apsekošanas laikā konstatētos nepieciešamos ieguldījumus telpās – balkonu logu un durvju maiņu, kas veicinātu ēkas un telpu stāvokļa uzlabošanu.

Ieguldījumu kompensēšana, samazinot nomas maksu

127. Tā kā pretēji ārējā normatīvā akta¹⁵³ noteikumiem sākotnējie Nomas līguma nosacījumi tika papildināti ar būtisku nosacījumu, proti, iespēju ieguldījuma apjoma pārsniegumu kompensēt ar nomas maksas samazinājumu, lai gan šāda iespēja nebija minēta publicētajos nomas nosacījumos, pastāv risks, ka ir ierobežots izsoles pretendentu loks un iespējas izvēlēties izdevīgāko nomas piedāvājumu.

128. Lai gan no ārējā normatīvā akta¹⁵⁴ un Finanšu ministrijas skaidrojuma¹⁵⁵ izriet, lai proporcionāli nomnieka veiktajiem ieguldījumiem varētu samazināt nomas maksu, ir

¹⁵¹ Ministru kabineta 06.12.2011. noteikumu Nr.934 „Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību” 3.punkts.

¹⁵² Ministru kabineta 06.12.2011. noteikumu Nr.934 „Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību” 3.punkts, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.²pants.

¹⁵³ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 71.punkts.

¹⁵⁴ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 78.punkts.

¹⁵⁵ LR Finanšu ministrijas 30.06.20140 vēstule Nr.7-2-01/3607 „Par LR Valsts kontroles pieprasījumu revīzijas lietā Nr.2.4.1-16/2014”.

jāizpildās visiem ārējā normatīvajā aktā¹⁵⁶ minētajiem nosacījumiem, kas dod tiesības uz nomas maksas samazināšanu, tādad:

128.1. jābūt iznomātāja vērtējumam, ka remonts, renovācija, rekonstrukcija vai restaurācija ir nepieciešama;

128.2. nomniekam remonts, renovācija, rekonstrukcija vai restaurācija jāveic saskaņā ar nomas līgumu par saviem līdzekļiem;

128.3. nomnieks remontu, renovāciju, rekonstrukciju vai restaurāciju var veikt ar iznomātāja rakstisku piekrišanu un akceptētu izmaksu tāmi;

128.4. ir jābūt pabeigtiem darbiem, iznomātajam konstatējot, ka nomnieks attiecīgos ieguldījumus ir veicis,

tomēr Aģentūra 18.04.2013. noslēdza vienošanos¹⁵⁷ par nomas maksas samazināšanu, kad vēl nebija pabeigti rekonstrukcijas pirmā posma darbi un konstatēts kopējais ieguldījuma apjoms (par kopējo ieguldījumu apjomu tika panākta vienošanās tikai 21.11.2013.), kā arī puses tā arī divu gadu laikā nebija savstarpēji saskaņojušas izmaksu tāmes, pusēm dažādi interpretējot Nomas līguma noteikumus. Ņemot vērā iepriekš minēto secināms, ka Aģentūra nebija tiesiska piekrist nomas maksas samazinājumam no 18.04.2013., turklāt vēl ar atpakaļejošu datumu, ko pamato arī 18.04.2013. vienošanās¹⁵⁸ pie Nomas līguma, kurā ir noteikts, ka par nepabeigtās celtniecības objektā veiktajiem ieguldījumiem jāsamazina turpmākās nomas maksas apjoms. Rezultātā Aģentūra par laiku no 01.04.2012. līdz 17.04.2013. nav guvusi ieņēmumus Ls 41 968 vai EUR 59 710 (bez PVN) apmērā.

129. Ņemot vērā faktu, ka Aģentūra jau 2012.gada augustā lūdza Iekšlietu ministrijas atļauju samazināt nomas maksu sakarā ar nekustamajā īpašumā jaunatklātiem defektiem, uz ko ministrija norādīja, ka atbilstoši ārējam normatīvajam aktam¹⁵⁹ nomas maksu nesamazina pirmajā gadā pēc nomas līguma noslēgšanas, un līdz ar to uz 2012.gada augustu nomas maksas samazināšana nav iespējama, tomēr Aģentūra, 18.04.2013. piekrītot noslēgt vienošanos pie līguma par nomas maksas samazināšanu par laika posmu, kad vēl nebija pagājis gads kopš nomas līguma noslēgšanas, tas ir no 01.04.2012., nav rīkojusies ārējā normatīvā akta izpratnē likumīgi¹⁶⁰ tā negūstot ieņēmumus Ls 19 754 vai EUR 28 107 (bez PVN) apmērā.

Ieteikumi

130. Lai Nomas līguma slēdzēja puses Nomas līguma nosacījumus nevarētu dažādi interpretēt, Aģentūrai veikt darbības, lai nodrošinātu, ka Nomas līgumā tiek noteikta un iekļauta šāda informācija:

130.1. Nomas līgumā lietoto terminu definīcijas, t.sk. kas ir investīcijas, ieguldījums, renovācija un rekonstrukcija;

¹⁵⁶ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 78.punkts.

¹⁵⁷ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 18.04.2013. vienošanās Nr.5 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

¹⁵⁸ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 18.04.2013. vienošanās Nr.5 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

¹⁵⁹ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 77.punkts.

¹⁶⁰ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 77.punkts.

130.2. ieguldījumu/investīciju atzīšanas kārtība, t.sk. tiek noteikts, ka, lai atzītu veikto ieguldījumu posmu, jābūt iesniegtiem darījumu apliecinošiem attaisnojuma dokumentiem – apmaksas dokumentiem un nodokļu rēķiniem;

130.3. atlīdzināmo izdevumu noteikšanas kārtība.

131. Aģentūrai veikt darbības, lai turpmāk ievērotu ārējā normatīvā akta¹⁶¹ nosacījumu, ka noslēgtais līgums nedrīkst būtiski atšķirties no izsoles nosacījumiem.

132. Aģentūrai turpmāk nodrošināt:

132.1. ka nomniekam atlīdzināti var tikt tikai atbilstoši, no ārējiem normatīvajiem aktiem¹⁶² izrietoši nepieciešamie un derīgie izdevumi;

132.2. ka nomniekam var atlīdzināt izdevumus tikai tad, ja ir izpildījušies visi ārējā normatīvajā aktā¹⁶³ minētie nosacījumi.

133. Aģentūrai veikt darbības, lai nodrošinātu, ka pirmajā rekonstrukcijas posmā atzītais nomnieka veiktais ieguldījuma apmērs EUR 1 067 713 tiek pārskatīts, to samazinot par faktiski neeksistējošām materiālajām vērtībām.

134. Ja turpmākā Nomas līguma izpildes laikā kā investīcijas/ieguldījumu Aģentūra atzīst arī viesnīcas aprīkojumu, tad Aģentūrai:

134.1. veikt darbības, lai nodrošinātu, ka veikto ieguldījumu kopējā apmērā viesnīcas aprīkojuma izmaksas tiek noteiktas samērīgi, ņemot vērā Aģentūras pienākumu visupirms nodrošināt ārējā normatīvajā aktā¹⁶⁴ noteikto principu ievērošanu par valsts nekustamā īpašuma saglabāšanu un uzlabošanu;

134.2. nodrošināt Nomas līguma izpildes kontroli pār nomnieka veikto ieguldījumu viesnīcas aprīkojumā (Aģentūrai jānodrošina, ka tās rīcībā ir visa informācija par katru priekšmetu – iegādes vērtība, izskats, funkcionalitāte u.tml.) un izstrādāt kārtību, kādā, Nomas līgumam izbeidzoties, ieguldījuma vērtībā atzītais viesnīcas aprīkojums tiek nodots Aģentūrai.

Iekšlietu ministrijas īstenotā Aģentūras uzraudzība, Nomas līguma grozījumi un īpašuma izmantošana pēc Nomas līguma termiņa beigām

Konstatējumi

135. Lai nodrošinātu Iekšlietu ministrijas aģentūru uzraudzību, līdz 17.06.2013. bija spēkā Iekšlietu ministrijas iekšējais normatīvais akts¹⁶⁵, kas noteica kārtību, kā Iekšlietu ministrija uzrauga ministrijas padotībā esošo valsts aģentūru darbību to normatīvajos aktos noteikto funkciju un uzdevumu izpildē.

136. Saskaņā ar Iekšlietu ministrijas iekšējo normatīvo aktu¹⁶⁶ aģentūru uzraudzību līdz 17.06.2013. realizēja Aģentūru darba uzraudzības nodaļa (turpmāk – Nodaļa). Ievērojot

¹⁶¹ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 71.punkts.

¹⁶² Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 78.punkts.

¹⁶³ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem” 78.punkts.

¹⁶⁴ Ministru kabineta 06.12.2011. noteikumu Nr.934 „Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību” 3.punkts.

¹⁶⁵ Iekšlietu ministrijas 30.04.2009. noteikumi Nr.32 „Iekšlietu ministrijas padotībā esošo valsts aģentūru uzraudzības kārtība” (spēkā līdz 17.06.2013.).

¹⁶⁶ Iekšlietu ministrijas 06.10.2010. reglaments Nr.44 „Aģentūru darbu uzraudzību nodaļas reglaments” (spēkā līdz 17.06.2013.).

iekšējā normatīvajā aktā noteikto¹⁶⁷, viena no Nodaļas funkcijām bija koordinēt un kontrolēt aģentūru darbību tām normatīvajos aktos noteikto funkciju un uzdevumu izpildē. Lai nodrošinātu funkciju izpildi, citu starpā Nodaļa izvērtēja un saskaņoja aģentūru izstrādātos civiltiesisko līgumu projektus par nekustamo īpašumu vai to daļu iznomāšanu, izīrēšanu vai nodošanu patapinājumā¹⁶⁸.

137. Pamatojoties uz Iekšlietu ministrijas iekšējo normatīvo aktu¹⁶⁹, kas paredz, ka padotības iestādēm līgumi par nekustamo īpašumu nodošanu nomā jāsaskaņo ar Iekšlietu ministriju, ministrija ir izdevusi iekšējo tiesību aktu¹⁷⁰, ar kuru noteica nekustamos īpašumus, kuru nomas līgumi jāsaskaņo ar ministriju, t.sk. par īpašumu Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā. Iekšlietu ministrijas iekšējā tiesību aktā¹⁷¹ 22.01.2013. tika izdarīti grozījumi, kuri paredzēja, ka no 22.01.2013. par minētā nekustamā īpašuma nomas līgumu ministrijas saskaņojums nav nepieciešams.
138. Revīzijā konstatēts, ka Nomas līgums pēc tā noslēgšanas vairākkārt ir grozīts, noslēdzot kopumā septiņas vienošanās¹⁷². Noslēgto vienošanos¹⁷³ rezultātā puses vienojās arī par šādiem būtiskiem grozījumiem Nomas līgumā, kuri SIA „ISIH” Nomas līguma izpildē radīja labvēlīgu situāciju:
- 138.1. samazināt noteiktā līgumsoda apmēru no 0,5% uz 0,1%;
 - 138.2. paplašināt nomnieka tiesības attiecībā uz telpu nodošanu apakšnomā, paredzot SIA „ISIH” tiesības, saskaņojot ar Aģentūru, iznomāt telpas trešajām personām viesnīcas un rehabilitācijas pakalpojumu sniegšanas organizēšanai;
 - 138.3. pārcelt investīciju veikšanas termiņus un katrā rekonstrukcijas posmā ieguldāmo investīciju apmēru;
 - 138.4. noteikt Nomas līgumā, ka ieguldījumu apjoma pārsniegums kompensējams ar nomas maksas samazinājumu;
 - 138.5. samazināt turpmākās nomas maksas apjomu līdz ārējā normatīvajā aktā¹⁷⁴ noteiktās minimālās nomas maksas apmēram par pirmajā rekonstrukcijas posmā veiktajiem ieguldījumiem, nosakot konkrētas nomas maksas maksāšanas grafiku.
139. Lai gan saskaņā ar iekšējo tiesību aktu¹⁷⁵ līdz 21.01.2013. Nomas līgums un tā grozījumi bija jāsaskaņo ar Iekšlietu ministriju, pirmie grozījumi, kas izdarīti tikai astoņas dienas

¹⁶⁷ Iekšlietu ministrijas 06.10.2010. reglamenta Nr.44 „Aģentūru darbu uzraudzību nodaļas reglaments” 5.2.punkts (spēkā līdz 17.06.2013.).

¹⁶⁸ Iekšlietu ministrijas 06.10.2010. reglamenta Nr.44 „Aģentūru darbu uzraudzību nodaļas reglaments” 6.8.punkts (spēkā līdz 17.06.2013.).

¹⁶⁹ Iekšlietu ministrijas 28.03.2008. noteikumu Nr.11 „Kārtība, kādā Iekšlietu ministrijā un tās padotībā esošajās iestādēs sagatavo, slēdz, reģistrē un uzskaita nekustamā īpašuma nomas, apakšnomas, īres un patapinājuma līgumus” 6.4.apakšpunkts un 11.punkts.

¹⁷⁰ Iekšlietu ministrijas 28.03.2008. rīkojums Nr.899 „Par nekustamo īpašumu vai to daļu nomas un patapinājuma līguma saskaņošanu ar Iekšlietu ministriju”.

¹⁷¹ Iekšlietu ministrijas 28.03.2008. rīkojums Nr.899 „Par nekustamo īpašumu vai to daļu nomas un patapinājuma līguma saskaņošanu ar Iekšlietu ministriju”.

¹⁷² Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 14.10.2011. vienošanās Nr.1, 02.05.2012. vienošanās Nr.2, 26.06.2012. vienošanās Nr.3, 09.10.2012. vienošanās Nr.4, 18.04.2013. vienošanās Nr.5, 24.07.2013. vienošanās Nr.6 un 21.11.2013. vienošanās Nr.7 par grozījumiem pie 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

¹⁷³ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 14.10.2011. vienošanās Nr.1, 02.05.2012. vienošanās Nr.2, 26.06.2012. vienošanās Nr.3, 09.10.2012. vienošanās Nr.4, 18.04.2013. vienošanās Nr.5, 24.07.2013. vienošanās Nr.6 un 21.11.2013. vienošanās Nr.7 par grozījumiem pie 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

¹⁷⁴ Ministru kabineta 08.06.2010. noteikumi Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”.

pēc Nomas līguma noslēgšanas, ar Iekšlietu ministriju nav saskaņoti, par ko Aģentūra 27.04.2012. no Iekšlietu ministrijas saņēma aizrādījumu. Nomas līguma grozījumi galvenokārt paredzēja tādus nosacījumus, kas pārējos vienošanās aktos tiek detalizētāk precizēti, piemēram, ar grozījumiem tika izteikta iespēja, ka nomniekam tiks dotas tiesības nodot nomā daļu no telpām trešajām personām, tiks samazināta nomas maksa, ja ieguldītie līdzekļi telpu un ēku tehniskā stāvokļa dēļ (vizuāli nekonstatējami defekti un bojājumi) pārsniegs Nomas līgumā paredzēto ieguldījumu apjomu, tiks samazināts līgumsoda apmērs no 0,5% uz 0,1%.

140. Pārējās trīs vienošanās pie Nomas līguma Iekšlietu ministrija ir saskaņojusi, nenorādot uz kādiem būtiskiem nepieciešamajiem precizējumiem. Ar otro vienošanos tika apstiprināti pirmajā vienošanās izteiktie Nomas līguma papildinājumi, kā arī pārcelti rekonstrukcijas posmu uzsākšanas un beigu termiņi. Ar trešo vienošanos puses vienojās par nomas maksas maksājumu grafiku, taču šī vienošanās tika atcelta ar piekto vienošanos. Ceturtā vienošanās paredzēja otrā rekonstrukcijas posma uzsākšanas un beigu termiņu pārcelšanu.
141. No 22.01.2013., kad Aģentūrai Nomas līguma grozījumi nebija jāsaskaņo ar Iekšlietu ministriju, noslēgtas trīs vienošanās, kuras paredzēja šādus grozījumus:
 - 141.1. veikt nomas maksas kompensēšanu par nomnieka veiktajiem ieguldījumiem rekonstrukcijā (nepiemērojot Nomas līguma punktu par nomas maksas kompensēšanu tikai tad, ja ieguldītie līdzekļi pārsniegs Nomas līgumā paredzēto ieguldījumu apjomu);
 - 141.2. rekonstrukcijas posmu uzsākšanas un beigu termiņu pārcelšanu;
 - 141.3. otrajā un trešajā rekonstrukcijas posmā mainīt vietām rekonstruējamās ēkas.
142. Par Nomas līgumā noteikto rekonstrukcijas posmu uzsākšanas un beigu termiņu grozīšanu revīzijā konstatēti vēl šādi fakti:
 - 142.1. sākotnēji Nomas līgums paredzēja, ka otrais rekonstrukcijas posms viesnīcas ēkā 2309,4 m² platībā tiks uzsākts 01.05.2012.;
 - 142.2. ar 02.05.2012. vienošanos¹⁷⁶ otrā rekonstrukcijas posma uzsākšanas termiņš tika pārcelts uz 01.09.2012.;
 - 142.3. ar 10.09.2012. vienošanos¹⁷⁷ uzsākšana tika pārcelta uz 01.12.2012.;
 - 142.4. ar 18.04.2013. vienošanos¹⁷⁸ tika samainītas vietām otrajā un trešajā posmā rekonstruējamās ēkas un atkal pārcelts otrā posma uzsākšanas termiņš, nosakot, ka posms jāuzsāk no 01.06.2013. Tātad viesnīcas 2309,4 m² platībā rekonstrukcija tika pārcelta uz trešo rekonstrukcijas posmu, to uzsākot 01.06.2014.;
 - 142.5. no Valsts kontroles rīcībā esošajiem dokumentiem izriet, ka sākotnēji otrajā posmā rekonstruējamā viesnīcas ēkā 2012.gada vasaras sezonā vēl tika sniegti viesnīcas pakalpojumi, bet kopš 2012.gada novembra apkure un ūdens tajā ir atslēgti sakarā ar plīsušu apkures sistēmas cauruļvadu, un ka viesnīcas ēka un telpas mitruma un pelējuma ietekmē ir strauji pasliktinājušās gan vizuāli, gan sanitāri, gan tehniski.

¹⁷⁵ Iekšlietu ministrijas 28.03.2008. rīkojums Nr.899 „Par nekustamo īpašumu vai to daļu nomas un patapinājuma līguma saskaņošanu ar Iekšlietu ministriju” (redakcija, kas spēkā līdz 22.01.2013.).

¹⁷⁶ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 01.05.2012. vienošanās Nr.2 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

¹⁷⁷ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 10.09.2012. vienošanās Nr.4 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

¹⁷⁸ Nodrošinājuma valsts aģentūras un SIA „ISIH” 18.04.2013. vienošanās Nr.5 par grozījumiem 06.10.2011. telpu un ēku nomas līgumā Nr.2011/349-Nom.

143. Revīzijas laikā Valsts kontrole lūdza Aģentūru sniegt informāciju¹⁷⁹ par nekustamā īpašuma Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14 plānoto izmantošanu pēc Nomas līguma izbeigšanās 2021.gadā, tai skaitā, norādīt:
- 143.1. vai ir izstrādāts un apstiprināts iekšējs dokuments – rīcības plāns, koncepcija u.tml., kurā būtu noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis vai rīcība ar to pēc Nomas līguma izbeigšanās;
 - 143.2. vai ir aprēķinātas īpašuma uzturēšanas, pārvaldīšanas izmaksas, kā arī apzināti nekustamā īpašuma pārvaldīšanai un uzturēšanai nepieciešamo līdzekļu iegūšanas avoti.
144. Aģentūra, sniedzot atbildi¹⁸⁰, norādīja, ka īpašuma tālāka izmantošana ir atkarīga no valsts budžetā piešķirtā finansējuma rehabilitācijas pakalpojumu sniegšanai, bet Aģentūrai ir tiesības atbilstoši Nomas līgumam vienpusēji atkāpties no līguma gadījumā, ja VSIA „Iekšlietu ministrijas poliklīnika” tiks piešķirts rehabilitācijas pakalpojumu sniegšanai nepieciešamais finansējums.
145. Revīzijas laikā Aģentūra nav iesniegusi nekādus iekšējos dokumentus, kas apliecinātu, ka Iekšlietu ministrijai vai Aģentūrai ir rīcības plāns darbībai ar nekustamo īpašumu pēc Nomas līguma izbeigšanās.

Secinājumi

146. Iekšlietu ministrija kā Aģentūras uzraugošā iestāde un kā nekustamā īpašuma Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā valdītāja nav nodrošinājusi pietiekamu kontroli pār pakļautības iestādes darbībām nekustamo īpašumu pārvaldības jomā, turklāt no 22.01.2013., atceļot iekšējo tiesību aktu, ar kuru bija noteikts pienākums Aģentūrai nomas līgumu un tā grozījumus saskaņot ar Iekšlietu ministriju, kontroli nav nodrošinājusi vispār, tā pieļaujot, ka padotības iestāde izdara būtiskus Nomas līguma grozījumus, kas visi ir vērsti uz labvēlīgas situācijas radīšanu nomniekam un tiesiskās aizsardzības pasliktināšanu Aģentūrai, tā radot risku, ka noslēgtā Nomas līguma ietvaros var netikt nodrošināta nomā nodotā valsts nekustamā īpašuma saglabāšana, uzlabošana, vērtības palielināšana un ka pēc Nomas līguma termiņa beigām īpašums nebūs lietojams valsts funkciju nodrošināšanai.
147. Izdarot Nomas līguma grozījumus par otrā rekonstrukcijas posma uzsākšanas termiņiem, to vairākkārt atliekot, Aģentūra, zinot, ka 2012.gada novembrī ir plīsis apkures sistēmas cauruļvads, apkuri telpās 2012./2013.gada ziemas sezonā nevarēja nodrošināt, ēkas un telpu stāvoklis strauji pasliktinājās, tomēr ir piekritusi 18.04.2013. Nomas līgumā izdarīt grozījumus, paredzot, ka viesnīcas ēkas 2309,4 m² platībā rekonstrukcija tiek pārcelta uz trešo posmu, to uzsākot tikai 01.06.2014. Līdz ar to secināms, ka Aģentūras kā nekustamā īpašuma pārvaldītāja rīcība nav bijusi vērsta uz to, lai ievērotu ārējos normatīvajos aktos¹⁸¹ noteikto – publiskas personas nekustamā īpašuma pārvaldīšana ir šā īpašuma valdītāja uzdevums, kas ietver pienākumu nodrošināt nekustamā īpašuma lietošanu un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā tā ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām un veicināt tā uzlabošanu.
148. Ne Iekšlietu ministrija kā nekustamā īpašuma valdītāja, ne Nodrošinājuma valsts aģentūra kā īpašuma pārvaldītāja nav izstrādājušas un apstiprinājušas iekšējo dokumentu – rīcības plānu, koncepciju, v.tml., kurā būtu noteikts nekustamā īpašuma Jūrmalā, Piestātnes ielā 6/14 izmantošanas mērķis pēc Nomas līguma darbības izbeigšanās, kā arī nav veikušas aprēķinus par projekta realizācijai nepieciešamo finanšu apjomu, tādējādi pastāv risks, ka

¹⁷⁹ Valsts kontroles 18.06.2014. e-pasta vēstule „Informācijas pieprasījums”.

¹⁸⁰ Nodrošinājuma valsts aģentūras 20.06.2014. vēstule Nr.17-8/6636 „Par informācijas sniegšanu”.

¹⁸¹ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.²panta pirmā daļa.

pēc Nomas līguma izbeigšanās, neturpinot objekta plānveidīgu izmantošanu, tā tehniskais stāvoklis var ievērojami pasliktināties vai nekustamais īpašums atkārtoti netiks izmantots valsts funkciju nodrošināšanai.

Ieteikums

149. Lai nodrošinātu valsts interešu aizsardzību, iznomājot valsts nekustamo īpašumu, Iekšlietu ministrijai:

149.1. nodrošināt efektīvu kontroli pār Aģentūras veiktajām darbībām, nepieļaujot valstiski neizdevīgu un ārējiem normatīvajiem aktiem neatbilstošu lēmumu pieņemšanu;

149.2. kā nekustamā īpašuma valdītājai, veikt darbības, lai nodrošinātu, ka savlaicīgi tiek izstrādāts iekšējs dokuments – rīcības plāns, koncepcija, v.tml., kurā rūpīgi vērtēti un noteikti nekustamā īpašuma Piestātnes ielā 6/14, Jūrmalā lietošanas mērķi pēc Nomas līguma darbības izbeigšanās, izvērtēti un noteikti nepieciešamie resursi nekustamā īpašuma uzturēšanai un pārvaldīšanai, kā arī noteikti finansēšanas avoti.

Revīzijas grupas vadītāja,
sektora vadītāja

L.Freidenfelde – Purgaile

Revīzijas grupa:
vecākā valsts revidente

A.Brašmane

Atdalāmās mēbeles, ierīces un aksesuāri (vienam viesnīcas standarta numuram)

Nr.p.k.	Priekšmeta nosaukums	Skaitis vienā numurā
1.	Ēdamgalds	1
2.	Krēsls	4
3.	2-vietīgs dīvāns	1
4.	Atpūtas krēsls	1
5.	Kafijas galds	1
6.	Bīdāms galds	1
7.	Grīdas lampa	1
8.	Grīdas lampa	1
9.	Galda lampa	1
10.	Drēbju pakaramais (kompl.5)	2
11.	Korķa vilķis	1
12.	Rīve	1
13.	Mīklas rullis	1
14.	5 virtuves piederumu komplekts	1
15.	Sietiņš	1
16.	Burku attaisāmais	1
17.	Stampa	1
18.	Putu karote	1
19.	Zupas kauss	1
20.	Lobītājs	1
21.	Gaļas āmurs	1
22.	Nažu komplekts (kompl.-4)	1
23.	Griešanas dēlis	1
24.	Pudeļu attaisāmais	1
25.	Cepešpanna (kompl.-2)	1
26.	Virtuves katli (kompl.-3)	1
27.	Putošanas bļoda (kompl.-2)	1
28.	Magn.sliede nažiem	1
29.	Trauku mazgājamā birste (kompl.-2)	1
30.	Servēšanas šķīvis	1
31.	Servēšanas bļoda	1
32.	Ūdens karafe	1
33.	Glāzes (kompl.-6)	1
34.	Sarkanvīna glāzes (kompl.-6)	1
35.	Kafijas/ tējas kanna	1
36.	Tējkanna	1
37.	Zupas šķīvis	1
38.	Tējas krūze ar šķīvīti	6
39.	Šķīvis	6
40.	Galda piederumu komplekts (kompl.24)	6

41.	Miskaste ar vāku	1
42.	Liekšķere, slota	1
43.	Dek.kaste TV plauktam	1
44.	Galda paliktnis (kompl.-4)	3
45.	Sienas attēls (kompl.-3)	1
46.	Gleznu rāmis	1
47.	Aizkaru gredzeni (kompl.-10)	3
48.	Dekoratīva vāze	1
49.	Žurnālu mapes (kompl.-4)	3
50.	Glezna	1
51.	Aizkaru gredzeni (kompl.-10)	1
52.	Miskaste ar vāku	1
53.	Tualetes papīra turētājs	1
54.	Tualetes birste	1
55.	Zobu birstes turētājs	1
56.	Ziepju turētājs	1
57.	Aizkaru turētājs	1
58.	Aizkaru āķīši (kompl.-12)	1
59.	Pakaramais (kompl.-2)	1
60.	Drēbju pakaramie (kompl.-5)	2
61.	Veļas maiss ar statīvu	2
62.	Spogulis	1
63.	Drēbju pakaramais (kompl.5)	1
64.	Plaukts (kompl.-2)	1
65.	Plaukts (kompl.-2)	5
66.	Apavu plaukts	1
67.	Rullītis drēbju kopšanai	1
68.	Virtuves dvielis (kompl.-4)	1
69.	Aizkari ar auklu (pāris)	1
70.	Garas šķiedras paklājs	1
71.	Dek.spilvens	1
72.	Sega 10.5 TOG	2
73.	Spilvens	1
74.	Palags	1
75.	Segas pārvalks un 2 spilvendrānas	2
76.	Segas pārvalks un 2 spilvendrānas	1
77.	Garas šķiedras paklājs	1
78.	Aizkari - pāris	2
79.	Matracis ar atsperēm	1
80.	Sega 10.5 TOG	1
81.	Spilvens	1
82.	Palags	2
83.	Segas pārvalks un 4 spilvendrānas	2
84.	Segas pārvalks un 4 spilvendrānas	1
85.	Gultas pārvalks	1
86.	Dušas dvielis	1

87.	Dušas dvielis	4
88.	Roku dvielis	4
89.	Dušas aizkars	1
90.	Vannas istabas paklājs	1
Viena komplekta cena EUR 10 176 (bez PVN)		

Revīzijas grupas vadītāja,
sektora vadītāja

L.Freidenfelde – Purgaile