



VALSTS KONTROLE
Trešais revīzijas departaments

Skanstes iela 50, Rīga, LV-1013; tālr. 67017531; 67017503; fakss 67017673; e-pasts: tresais@lvk.gov.lv

Rīgā

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rīgas
namu pārvaldnieks”
valdes priekšsēdētājam I.Lecim

Mārtiņa ielā 7, Rīgā, LV – 1048

REVĪZIJAS ZIŅOJUMS

Rīgā

28.07.2015.

Nr.2.4.1-48/2014

**Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas noteikšana
sabiedrībā ar ierobežotu atbildību „Rīgas namu pārvaldnieks”**

Satura rādītājs

Satura rādītājs	2
Revīzijas juridiskais pamatojums	4
Revīzijas mērķis	4
Valsts kontroles revidentu atbildība	4
Revidējamās vienības atbildība	4
Revīzijas apjoms.....	4
Revīzijas ierobežojums.....	4
Kopsavilkums	5
Revidējamās jomas un revidējamās vienības īss raksturojums	8
Revīzijas ziņojumā lietotie termini.....	14
Revīzijas konstatējumi, secinājumi un ieteikumi	16
1. Pārvaldīšanas maksas noteikšana un Pārskatu par faktiskajiem izdevumiem sagatavošana, tai skaitā izdevumu likumība un lietderība	16
1.1. Vai 2014.gadā dzīvojamo māju pārvaldīšanas maksas aprēķins veikts, izmantojot ārējā normatīvajā aktā noteikto formulu?	16
1.2. Vai 2014.gadā dzīvojamo māju pārvaldīšanas maksas aprēķins ir bijis pamatots, ticams un izsekojams?	20
1.2.1. Mājas un tai pieguļošās teritorijas sanitārās kopšanas izdevumi	21
1.2.2. Mājas tehniskās uzturēšanas un apkalpošanas izdevumi	27
1.2.3. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu un pārvaldnieka administratīvie izdevumi	34
1.3. Vai vadības grāmatvedības uzskaitē tiek veikta tā, lai nodrošinātu precīzu un pilnīgu informāciju par faktiskajām dzīvojamo māju pārvaldīšanas izmaksām?	39
1.4. Vai dzīvojamo māju pārvaldīšanas izmaksas ir atbilstošas normatīvo aktu prasībām? ..	42
1.5. Vai dzīvojamo māju pārvaldīšanas izmaksas ir raksturojamas kā lietderīgas un vai faktiski darbi ir veikti?	45
1.5.1. Izdevumi darba samaksai	45
1.5.2. Reprezentācijas izdevumi	49
1.5.3. Degvielas izdevumi	52
1.5.4. Zāles pļaušanas faktiskie izdevumi	55
1.5.5. Kārtējo remontdarbu un tehniskās apkopes izdevumi	60
2. Iepirkumu organizēšana un iepirkumu procedūru piemērošana	67
2.1. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” noslēgtie līgumi par juridiskajiem pakalpojumiem parādu piedziņas jomā	68
2.2. Juridiskie pakalpojumi zemes nomas strīdu izskatīšanā	75
2.3. Iepirkumi siltumapgādes sistēmu apkopes nodrošināšanai	77
3. Faktiskie ieņēmumi par dzīvojamo māju koplietošanas platību iznomāšanu	79
4. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” rīcība ar dzīvokļu īpašnieku uzkrātajiem finanšu līdzekļiem.....	86

NAV KLASIFICĒTS

4.1. Pārskata līdzekļu atlikums perioda beigās un dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku finanšu līdzekļu uzkrājums	86
4.2. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” noslēgtie līgumi ar dzīvokļu īpašnieku kopībām par remonta darbu izdevumu atmaksu	89
5. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas maksā neiekļautie izdevumi – maksājumi biedrībai „Arodbiedrības koordinācijas centrs”	92
Revīzijas Nr.2.4.1-48/2014 ziņojuma 1.pielikums	98
Revīzijas Nr.2.4.1-48/2014 ziņojuma 2.pielikums	99
Revīzijas Nr.2.4.1-48/2014 ziņojuma 3.pielikums	100
Revīzijas Nr.2.4.1-48/2014 ziņojuma 4.pielikums	102
Revīzijas Nr.2.4.1-48/2014 ziņojuma 5.pielikums	103
Revīzijas Nr.2.4.1-48/2014 ziņojuma 6.pielikums	105
Revīzijas Nr.2.4.1-48/2014 ziņojuma 7.pielikums	107
Revīzijas Nr.2.4.1-48/2014 ziņojuma 8.pielikums	109
Revīzijas Nr.2.4.1-48/2014 ziņojuma 9.pielikums	110

Revīzijas juridiskais pamatojums

1. Pamatojoties uz Valsts kontroles likuma 2.pantu un Trešā revīzijas departamenta 19.11.2014. revīzijas uzdevumu Nr.2.4.1-48/2014, veikta likumības revīzija par dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas noteikšanu sabiedrībā ar ierobežotu atbildību „Rīgas namu pārvaldnieks” (turpmāk – SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”).
2. Revīziju veica sektora vadītāja Linda Freidenfelde – Purgaile un vecākās valsts revidentes Agnese Brašmane un Oksana Vasile.

Revīzijas mērķis

3. Revīzijas mērķis ir pārbaudīt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2014.gadam noteiktās maksas par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu aprēķinu likumību, pamatotību un izsekojamību, kā arī aprēķinos iekļauto izmaksu lietderību.

Valsts kontroles revidentu atbildība

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

Revidējamās vienības atbildība

5. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ir atbildīga par normatīvo aktu ievērošanu un revidentiem sniegtās informācijas patiesumu.

Revīzijas apjoms

6. Revīzija ir veikta saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem. Revīzija ir plānota un veikta tā, lai iegūtu pietiekamu pārlicību par SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” veiktajām darbībām, nosakot dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas (turpmāk – pārvaldīšanas) maksu 2014.gadam.
7. Revīzija tika veikta par laiku no 01.01.2014. līdz 31.12.2014. Pilnīga priekšstata iegūšanai par dažiem jautājumiem informācija apkopota arī par laiku ārpus minētā perioda.
8. Revīzijas ietvaros veiktas pārbaudes, lai izvērtētu:
 - 8.1. vai 2014.gadā dzīvojamo māju pārvaldīšanas maksas aprēķins ir bijis pamatots, ticams, izsekojams un aprēķins veikts, izmantojot ārējā normatīvajā aktā¹ noteikto formulu, datu avotus un aprēķinu principus;
 - 8.2. vai vadības grāmatvedības uzskaitē ir veikta tā, lai nodrošinātu precīzu un pilnīgu informāciju par faktiskajām dzīvojamo māju pārvaldīšanas izmaksām;
 - 8.3. vai dzīvojamo māju pārvaldīšanas izmaksas ir raksturojamas kā lietderīgas;
 - 8.4. vai dzīvojamo māju pārvaldīšanas maksā iekļauti izdevumi par tādiem darbiem, kuri faktiski ir veikti.
9. Tā kā revīzijā izmantoti arī dati par laiku, kas ietvēra Latvijas Republikas nacionālās valūtas – lata nomaiņu uz *euro*, tad revīzijas ziņojumā visas skaitliskās vērtības ir izteiktas *euro*, piemērojot valūtas kursu – viens *euro* ir 0,702804 lati.

Revīzijas ierobežojums

10. Revīzijas laikā netika vērtēts, vai remontdarbu tāmēs uzrādītā informācija ir patiesa un atbilstoša.

¹ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 3.punkts.

Kopsavilkums

11. Revīzijā secināts, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, nosakot dzīvojamo māju pārvaldīšanas maksu, nenodrošina optimālu dzīvojamo māju pārvaldīšanas izdevumu veidošanu. Tāpēc Valsts kontrole aicina dzīvokļu īpašniekus aktīvāk iesaistīties pārvaldītāja darbības kontrolē un, lemjot par sava īpašuma pārvaldīšanu, vērtēt, vai SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegto pakalpojumu izmaksas ir samērotas ar viņu maksātspēju un interesēm, un vai ir ievēroti ārējā normatīvajā aktā² noteiktie pārvaldīšanas principi un darbības, kā arī pārvaldnieka pienākumi.
12. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” dzīvojamo māju pārvaldīšanas maksu aprēķina atbilstoši ārējā normatīvajā aktā³ noteiktajai formulai, dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumus dalot ar dzīvojamo māju dzīvokļu īpašumu kopējo platību (m^2), tomēr, izlases veidā pārbaudot sabiedrības iesniegto informāciju, revīzijā secināts, ka sabiedrībai ir iespēja pielāgot pārvaldīšanas maksas aprēķinam izmantoto datu avotus un periodus, kā arī prognožu pieņēmumus, tāpēc sabiedrības veiktais aprēķins par dzīvojamo māju pārvaldīšanas maksu 2014.gadam nav izsekojams un salīdzināms ar faktiskajiem izdevumiem, jo:
 - 12.1. sabiedrības apstiprinātais iekšējais procesa apraksts⁴ ir vispārīgs un detalizēti nedefinē formulas elementu apmēru noteikšanas principus;
 - 12.2. pārvaldīšanas maksas izdevumi nav salīdzināmi ar pārskatā iekļautajiem izdevumiem, jo pārskata pozīcijās netiek iekļauti tādi faktiskie izdevumi, kas attiecīgajās pozīcijās bija iekļauti pārvaldīšanas maksā, savukārt tiek iekļauti tādi faktiskie izdevumi, kas attiecīgajā pozīcijā nebija plānoti, turklāt ir apšaubāma dzīvojamo māju koplietošanas iekštelpu un tai pieguļošo platību datu precizitāte un atbilstība faktiskajām platībām;
 - 12.3. pārvaldīšanas maksas noteikšanai izmantoto tarifu aprēķini nav pamatoti ar objektīvi vērtētiem pieņēmumiem, tai skaitā, izmantojot pierādītas prognozēšanas metodes;
 - 12.4. mājas pārvaldīšanas pakalpojumu un administratīvie izdevumi pārvaldīšanas maksā katru gadu tiek apstiprināti nemainīgā apmērā, taču, sagatavojot faktisko izdevumu pārskatu, izdevumi tiek uzrādīti, nevērtējot to ekonomisko būtību, bet gan ar mērķi, lai pārskatā uzrādītie faktiskie izdevumi izlīdzinātos ar pārvaldīšanas maksā apstiprināto izdevumu apjomu.
13. Revīzijā secināts, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, sniedzot ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu nesaistītus pakalpojumus, 2013. un 2014.gadā ir guvusi ieņēmumus vismaz 2 418 917 *euro* apmērā, taču ar šo pakalpojumu sniegšanu saistītās izmaksas ir seguši dzīvokļu īpašnieki, jo tikai neliela daļa no šo pakalpojumu izmaksām ir attiecināta uz pārējo saimniecisko darbību, bet lielākā daļa – uz pamatdarbību, nepamatoti paaugstinot pārvaldīšanas maksu.
14. Dzīvokļu īpašnieki samaksājuši par pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem, kas revidentu ieskatā raksturojami kā nelikumīgi un neekonomiski, jo SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”:
 - 14.1. 2014. un 2015.gadā, iespējams, ir fiktīvi noformējusi darbā 13 personas, atlīdzībā samaksājot 191 649 *euro*. Revīzijas pierādījumu iegūšanas laikā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” valde pieņēma lēmumu likvidēt struktūrvienību un izbeigt darba tiesiskās attiecības ar iepriekš minētajiem darbiniekiem;
 - 14.2. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, izmaksājot pabalstus astoņiem darbiniekiem, tai skaitā ar kuriem darba tiesiskās attiecības pārtrauktas pārbaudes laikā, neilgi pēc pārbaudes laika noslēgšanās, vai uz darbinieka uzteikuma pamata, nav nodrošinājusi līdzekļu

² Dzīvojamo māju pārvaldīšana likuma 4., 6. un 14.pants.

³ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 3.punkts.

⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas procesa apraksts”, apstiprināts ar 06.08.2014. rīkojumu Nr.6-1/421.

NAV KLASIFICĒTS

- 28 497 *euro* apmērā lietderīgu izlietojumu, piemēram, trīs dienas pirms pārbaudes laika noslēgšanās ar darbinieku savstarpēji vienojās⁵ par darba tiesisko attiecību pārtraukšanu un pabalsta trīs mēneša darba algu apmērā izmaksu 7500 *euro* apmērā, divas dienas pēc darbinieka pārbaudes laika beigām⁶ noslēgta vienošanās⁷ par darba attiecību pārtraukšanu un pabalsta trīs mēnešalgu apmērā izmaksu 5874 *euro* apmērā;
- 14.3. izbeidzot darba tiesiskās attiecības, pusēm savstarpēji vienojoties, darbiniekiem piešķirusi pabalstus līdz trīs mēneša darba algu vai līdz trīs mēnešu vidējās izpeļņas apmērā bez skaidri definētiem kritērijiem šī pabalsta piešķiršanai un apmēra noteikšanai. 2013. un 2014.gadā šādu pabalstu izmaksai izlietoti finanšu līdzekļi 244 192 *euro* apmērā;
- 14.4. nepamatoti palielinājusi uz dzīvojamām mājām attiecinātās izmaksas, jo kārtējo remontdarbu un tehniskās apkopes faktiskie izdevumi, kā arī izdevumi par zāles pļaušanas pakalpojumiem nav pamatoti ar atbilstošiem attaisnojuma dokumentiem, kas apliecinātu veikto darbu apjomu, vai arī attaisnojuma dokumentos uzrādītā informācija ir pretrunīga. Piemēram, remontdarbi veikti, neizmantojot materiālus, darbi veikti dienās, kad darba izpildītāji bijuši attaisnotā prombūtnē, vai aktos par izpildītiem darbiem norādītās darbu veikšanai patērētās stundas būtiski pārsniedz darba laika uzskaites tabulās norādītās stundas, kā arī, salīdzinot ārpakalpojuma sniedzēja un sabiedrības datus, konstatētas būtiskas zāles pļaušanas platību neatbilstības;
- 14.5. izveidotā transportlīdzekļu izmantošanas kontroles sistēma nav efektīva. Iespējams, sabiedrība maksājusi par darbinieku privātajām vajadzībām izlietoto degvielu, bet izdevumus iekļāvusi Pārvaldīšanas maksā;
- 14.6. dzīvojamo māju pārvaldīšanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatā par 2014.gadu ir iekļāvusi ar māju pārvaldīšanu nesaistītus izdevumus 9177 *euro* apmērā, kas radušies sabiedrības nolaidīgas rīcības rezultātā, piemēram, līgumsodus par maksājumu kavējumiem, kā arī dzīvojamo māju pārvaldīšanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatā kā administratīvie izdevumi uz visām dzīvojamām mājām attiecināti izdevumi 74 544 *euro* apmērā, kuri būtu attiecināmi uz konkrētām dzīvojamām mājām vai uz sabiedrības pārējo saimniecisko darbību, piemēram, tiesas izdevumi individuālā darba strīda lietā vai par zemes piespiedu nomu.
15. Revīzijā konstatēti arī pārkāpumi SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iepirkumu organizēšanā un iepirkuma procedūru piemērošanā, tā nenodrošinot objektīvu un atklātu pretendentu atlases procedūru un brīvas konkurences principu ievērošanu, kā arī radot risku, ka nav izvēlēts dzīvokļu īpašniekiem ekonomiski izdevīgākais pakalpojuma sniedzējs, jo sabiedrība:
- 15.1. ir pārkāpusi Publisko iepirkumu likumu un bez iepirkumu organizēšanas 2013. un 2014.gadā A/S „Rīgas Siltums” samaksājusi 8 690 796 *euro* par siltumapgādes siltumsistēmu tehniskās apkopes pakalpojumu, kā arī par detaļu iegādi individuālo siltummezglu remontiem;
- 15.2. iespējams, nepamatoti līguma par juridiskajiem pakalpojumiem parādu piedziņā noslēgšanai izvēlējās veikt sarunu procedūru un uzaicināja uz to SIA „LEX INTERPRETIS”. Turklāt viens no noslēgtajiem līgumiem ar SIA „LEX INTERPRETIS” par kopējo summu 106 715 *euro* atbilstoši Administratīvās rajona tiesas spriedumam ir atzīts par tiesību normām neatbilstošu. Revīzijā arī secināts, ka SIA „LEX INTERPRETIS” noslēgtā līguma ietvaros, iespējams, veic parādu piedziņu ārpustiesas kārtībā, lai gan nav saņēmusi speciālo atļauju (licenci) parādu atgūšanai. Revīzijā nebija

⁵ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 19.08.2014. vienošanās Nr.1/2014 pie 15.05.2014. darba līguma Nr.3351.

⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 14.05.2014. darba līgums Nr.3350.

⁷ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 20.08.2014. vienošanās Nr.2/2014 pie 14.05.2014. darba līguma Nr.3350.

NAV KLASIFICĒTS

iespējams gūt pierādījumus, kas ļautu izvērtēt, kurš no parādu atgūšanas veidiem ir izdevīgāks – veicot to ar sabiedrības cilvēkresursiem vai izmantojot ārpakalpojumu. Tāpat revidenti secina, ka pastāv risks, ka sabiedrība nav izvēlējusies optimālu debitoru parādu atgūšanas metodi, dzīvojamo māju pārvaldīšanas maksā iekļaujot nepamatoti augstus izdevumus par debitoru parādu piedziņu;

- 15.3. nepamatoti par iepirkuma procedūras uzvarētāju atzinusi Zvērināta advokāta biroju „Dzanuškāns un partneri”, noslēdzot līgumu par juridiskiem pakalpojumiem zemes nomas strīdu izskatīšanā par kopējo summu 40 000 *euro*, lai gan par uzvarētāju atzītais pretendents nebija izpildījis iepirkuma noteikumu prasības.
16. Revīzijā secināts, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīto dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem netiek sniegta nepārprotama un aktuāla informācija par izveidotajiem uzkrājumiem, jo faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskata pozīcijā „Avārijas dienesta pakalpojumi” sabiedrība kā faktiski izlietotu ir uzrādījusi nākamajiem periodiem izveidoto uzkrājumu avārijas situāciju lokalizēšanai un novēršanai 989 396 *euro* apmērā, lai gan līdzekļi nav izlietoti, tā maldinot dzīvokļu īpašniekus par iepriekšējā kalendārā gadā dzīvojamo māju pārvaldīšanai faktiski izlietoto līdzekļu apmēru, vienlaikus neinformējot par avārijas situāciju novēršanai uzkrāto līdzekļu apmēru. Turklāt dzīvojamām mājām, kuru dzīvokļu īpašnieki 2014.gadā pārņēmuši māju pārvaldīšanas tiesības vai vienojušies par cita pārvaldnieka izvēli, avārijas situāciju lokalizēšanai un novēršanai uzkrātie finanšu līdzekļi 2014.gadā netika nodoti.
17. Valsts kontrole vērš uzmanību arī uz to, ka SIA „Rīga namu pārvaldnieks” pamatdarbības naudas plūsma nav nodalīta no naudas līdzekļiem, kurus veido sabiedrības pārējās saimnieciskās darbības rezultātā gūtie līdzekļi, tāpēc, iespējams, to dzīvojamo māju remonta darbi, par kuriem dzīvokļu īpašnieki ar sabiedrību ir noslēguši līgumus par remontdarbu izdevumu atmaksu, tiek apmaksāti no citu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku iemaksātajiem naudas līdzekļiem, kuru mērķis ir veidot uzkrājumu nākotnē paredzēto kopīpašuma remontdarbu veikšanai. Revidentu ieskatā dzīvokļu īpašnieku izveidotie uzkrājumi pēc būtības ir pārvaldnieka saistības pret pārvaldāmo māju dzīvokļu īpašniekiem. Sabiedrība, rīkojoties ar līdzekļiem, kuri tai nepieder, tai skaitā aizdodot tos citām personām, ir rīkojusies ārpus likumā⁸ noteiktā pilnvarojuma.
18. Valsts kontrole revīzijā arī secinājusi, ka, lai dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem būtu pieejama detalizēta informācija par dzīvojamās mājas finanšu stāvokli, kas ļautu kontrolēt uzkrāto finanšu līdzekļu apmēru, ir nepieciešami grozījumi ārējā normatīvajā aktā⁹, paredzot, ka pārvaldnieka pienākums ir faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatā norādīt ne tikai finanšu līdzekļu matemātisko atlikumu, bet arī informāciju par izveidotā uzkrājuma apmēru nākamā perioda remontdarbiem. Piemēram, ja mājai, kurai ir negatīvs pārvaldīšanas maksas līdzekļu atlikums, ieņēmumi gada ietvaros ir iekasēti gan par pārvaldīšanu, gan plānotajiem remontiem, bet gada laikā remonta darbi nav veikti, pārskata perioda beigās veidojas mērķa uzkrājums remonta darbiem. Taču pārskatā līdzekļu atlikums uz perioda beigām norādīts vienā summā, uzrādot starpību starp negatīvo pārvaldīšanas maksas atlikumu un pozitīvo remonta darbu līdzekļu uzkrājumu, kas var radīt maldīgu priekšstatu, ka uzkrājums ir daudz mazāks, nekā tas ir patiesībā.
19. Revīzijā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ir sniegti **23 ieteikumi**, kurus ieviešot, tiks veicināta optimāla māju pārvaldīšanas izdevumu veidošana, samērojot tos ar dzīvojamo māju īpašnieku maksātspēju:
 - 19.1. pārvaldīšanas maksas aprēķinā tiks iekļauti pamatoti, izsekojami un salīdzināmi dati, kā arī tiks nodrošināts, ka pārvaldīšanas maksā iekļautie izdevumi ir lietderīgi un atbilstoši sabiedrības darbības mērķiem;

⁸ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums.

⁹ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumi Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu”.

- 19.2. dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem tiks sniegta aktuāla, nepārprotama un pilnīga informācija par attiecīgajai dzīvojamai mājai uzkrāto līdzekļu apmēru avārijas situāciju lokalizēšanas un novēršanas fondā un faktiski izveidotā uzkrājuma apmēru plānotajiem remontdarbiem, turpmāk nepieļaujot maldinošas informācijas iekļaušanu faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatā;
- 19.3. tiks noteikta kārtība, kā vadības grāmatvedībā tiek uzskaitītas katra saimnieciskās darbības veida izmaksas un ieņēmumi, tai skaitā nosakot uz katru pakalpojumu veidu attiecināmo administratīvo izmaksu noteikšanas metodes, nodrošinot, ka vadības grāmatvedības uzskaitē tiek veikta tā, lai varētu identificēt katra pakalpojumu veida tiešās un netiešās izmaksas un pārvaldīšanas maksā un attiecīgi arī faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatā tiek iekļautas tikai ar pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu saistītās izmaksas.

Revidējamās jomas un revidējamās vienības īss raksturojums

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas maksas noteikšanas tiesiskais regulējums

20. Likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” nosaka¹⁰ pašvaldības pienākumu pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ja dzīvojamā mājā nav privatizēti visi privatizācijas objekti.
21. Ārējā normatīvajā aktā¹¹ ir noteikts, ka pašvaldībai, pārvaldot un apsaimniekojot dzīvojamo māju, ja dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības nav nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ir tiesības saņemt maksu par dzīvokļu īpašniekiem sniegto pakalpojumu viņu privātīpašuma pārvaldīšanā un apsaimniekošanā.
22. Revidējamo jomu regulē šādi ārējie normatīvie akti:
- 22.1. likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, kas nosaka valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas kārtību un kura mērķis ir attīstīt nekustamā īpašuma tirgu un veicināt dzīvojamo māju sakopšanu, aizsargājot iedzīvotāju intereses;
- 22.2. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, kas nosaka dzīvojamo māju pārvaldīšanas principus, dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu savstarpējās attiecības, tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī valsts un pašvaldības kompetenci šajā jomā;
- 22.3. Dzīvokļa īpašuma likums, kas nosaka dzīvokļa īpašuma statusu, dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības kompetenci un lēmumu pieņemšanas kārtību.
23. Ārējais normatīvais akts¹² nosaka šādus dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principus:
- 23.1. pārvaldīšanas procesa nepārtrauktība, nodrošinot dzīvojamās mājas lietošanas kvalitātes saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā;
- 23.2. pēc iespējas optimālu pārvaldīšanas darba metožu izvēle, tajā skaitā optimālu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu veidošana, samērojot tos ar dzīvojamās mājas īpašnieka maksātspēju;
- 23.3. sniegto pakalpojumu saturs un kvalitāte nodrošina pārvaldāmās dzīvojamās mājas lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā;

¹⁰ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītā daļa.

¹¹ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta astotā daļa.

¹² Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 4.pants.

NAV KLASIFICĒTS

- 23.4. indivīda drošības vai veselības aizskāruma nepieļaujamība pārvaldīšanas procesā;
- 23.5. apkārtējās vides kvalitātes saglabāšanas un uzlabošanas nodrošināšana pārvaldīšanas procesā.
24. Ārējais normatīvais akts¹³ nosaka obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības (detalizēts apraksts Revīzijas ziņojuma 1.daļā „Pārvaldīšanas maksas noteikšana un Pārskatu par faktiskajiem izdevumiem sagatavošana, tai skaitā izdevumu likumība un lietderība”).
25. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanā var iekļaut arī citas darbības, kas tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksātspējai, tas ir, ar dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu un šim nolūkam nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošanu saistītās darbības.¹⁴
26. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumi ir dzīvojamās mājas īpašnieka noteikti maksājumi:
- 26.1. obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām nepieciešamie izdevumi;
- 26.2. citi ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītie izdevumi, ja tādus dzīvojamās mājas īpašnieks ir noteicis;
- 26.3. atlīdzība par pārvaldīšanu, ja tāda ir paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā.¹⁵
27. Ārējais normatīvais akts¹⁶ nosaka, ka līdz brīdim, kad dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarota persona ar nodošanas – pieņemšanas aktu pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, dzīvokļu īpašnieki, savstarpēji vienojoties, nosaka:
- 27.1. dzīvojamās mājas pārvaldīšanas kārtību un maksu par to;
- 27.2. kā tiek noteikta katra dzīvokļa īpašnieka apmaksājamā daļa par saņemto pakalpojumu, kā arī viņiem piederošās kopīpašumā esošās mājas daļas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu sniegšanas kārtību.
28. Ja dzīvokļu īpašnieki nav savstarpēji vienojušies par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas kārtību un maksu, to nosaka Ministru kabineta noteikumi¹⁷, reglamentējot kārtību, kādā dzīvojamās mājas pārvaldnieks (detalizēts apraksts Revīzijas ziņojuma 1.1.sadaļā „Vai 2014.gadā dzīvojamo māju pārvaldīšanas maksas aprēķins veikts, izmantojot ārējā normatīvajā aktā noteikto formulu?”):
- 28.1. sagatavo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi kalendāra gadam;
- 28.2. aprēķina dzīvokļa, mākslinieka darbnīcas un neapdzīvojamās telpas īpašniekam maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;
- 28.3. paziņo dzīvokļu īpašniekiem par maksas apmēru noteiktam laikposmam;
- 28.4. informē dzīvokļu īpašniekus par noteiktam laikposmam tāmē paredzētajām izmaksām.
29. Ārējā normatīvajā aktā¹⁸ noteikts, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanu nodrošināt (tajā skaitā pieņemt lēmumus un slēgt darījumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums, savukārt ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītos lēmumus pieņemt, ievērojot ārējā normatīvajā aktā¹⁹ noteikto kārtību.

¹³ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrā daļa.

¹⁴ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta trešā daļa.

¹⁵ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 7.pants.

¹⁶ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta trešās daļas 1.punkts.

¹⁷ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumi Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu”.

¹⁸ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmā un otrā daļa.

¹⁹ Dzīvokļu īpašuma likums.

30. Saskaņā ar ārējā normatīvajā aktā²⁰ noteikto dzīvokļa īpašniekam citu starpā paredzēts pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, kā arī nodrošināt uzdotā pārvaldīšanas uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu.
31. Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašnieks ārējā normatīvā akta²¹ izpratnē ir visi dzīvokļu īpašnieki, un viņiem ir jāveic mājas obligātās pārvaldīšanas darbības – vai nu pašiem, vai pēc savas izvēles uzdodot šo pienākumu pārvaldniekam²².
32. Dzīvokļu īpašnieku kopība ir pārvaldes institūcija dzīvojamā mājā, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos, tās sastāvā ir visi dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki²³.
33. Dzīvokļu īpašnieku kompetencē ir atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošana pārvaldniekam, kā arī lēmumu pieņemšana par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību²⁴.
34. Lēmumus, kas attiecas uz obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību nodrošināšanu kopīpašumā esošā dzīvojamā mājā – par pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanu, tā atsaukšanu, par mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu līgumu slēgšanas noteikumiem, kā arī kārtību, kādā nosakāmi un maksājami obligātie izdevumi un atlīdzība par pārvaldīšanu, pieņem, ievērojot ārējā normatīvajā aktā²⁵ noteikto par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanu, un tie ir saistoši visiem dzīvojamās mājas kopīpašniekiem²⁶.
35. Dzīvojamās mājas īpašnieki pakalpojuma līgumu slēgšanai par dzīvojamai mājai nepieciešamā pakalpojuma nodrošināšanu var pilnvarot pārvaldnieku. Pārvaldnieks slēdz pakalpojuma līgumu visu dzīvojamās mājas īpašnieku vārdā²⁷.
36. Dzīvojamās mājas īpašnieks var pilnvarot pārvaldnieku arī organizēt maksājumu iekasēšanu no dzīvojamās mājas īpašnieka par attiecīgu dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu un saņemto maksājumu pārskaitīšanu pakalpojuma sniedzējam²⁸.
37. Dzīvojamās mājas īpašnieks dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības kopumā vai tikai obligāti veicamās darbības var uzdot veikt pārvaldniekam, rakstveidā noslēdzot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu. Pārvaldniekam uzdotā pārvaldīšanas uzdevuma apjomu, tā izpildes noteikumus un kārtību nosaka pārvaldīšanas līgums²⁹.
38. Pārvaldnieka pienākums:
 - 38.1. ir sniegt dzīvojamās mājas īpašniekam aktuālu, nepārprotamu un pilnīgu informāciju par dzīvojamās mājas īpašniekam saistošajiem normatīvajiem aktiem un no tā izrietošajām saistībām, par pārvaldnieka saistībām, kas izriet no pārvaldīšanas uzdevuma, kā arī – pēc dzīvojamās mājas īpašnieka pieprasījuma – par jautājumiem, kas attiecas uz pārvaldīšanas uzdevumu³⁰;

²⁰ Dzīvokļu īpašuma likuma 10.panta 1. un 2.punkts.

²¹ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums.

²² Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 02.12.2013. spriedums lietā Nr.A43010712 SKA-706/2013 <https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fat.gov.lv%2Ffiles%2Ffiles%2F706-ska-2013.doc>, resurss skatīts 01.12.2014.

²³ Dzīvokļu īpašuma likuma 15.panta pirmā un otrā daļa.

²⁴ Dzīvokļu īpašuma likuma 16.panta pirmā un otrā daļa.

²⁵ Dzīvokļu īpašuma likums.

²⁶ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta ceturtdā daļa.

²⁷ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.² panta otrā daļa.

²⁸ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.³ panta otrā daļa.

²⁹ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. panta pirmā daļa un 14.panta pirmā daļa.

³⁰ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta otrā daļa.

- 38.2. ir rakstveidā brīdināt dzīvojamās mājas īpašnieku par nepieciešamajiem steidzami veicamajiem pasākumiem dzīvojamās mājas pasargāšanai no bojāejas, sabrukuma vai izpostījuma, kā arī aprēķināt šo pasākumu paredzamās izmaksas³¹;
- 38.3. ir kontrolēt dzīvojamās mājas īpašnieka maksājumus par pārvaldniekam uzdotajām pārvaldīšanas darbībām, tai skaitā arī par maksājumiem pakalpojumu sniedzējiem, kas veikti ar pārvaldnieka starpniecību³²;
- 38.4. ar pārvaldīšanas darba plānu iepazīstināt rakstveidā dzīvojamās mājas īpašnieku ne retāk kā reizi gadā, kā arī vismaz reizi gadā sniegt rakstveidā pārskatu par noteiktajiem pārvaldīšanas uzdevumiem, tajā skaitā par pārvaldniekam nodoto finanšu līdzekļu un mantas izlietošanu³³.
39. Pārvaldnieks ir tiesīgs saņemt nepieciešamo finansiālo nodrošinājumu, lai izpildītu viņam dotā pārvaldīšanas uzdevuma izpildi³⁴.
40. Dzīvojamās mājas īpašnieka veidotos uzkrājumus pārvaldnieks nav tiesīgs izmantot:
- 40.1. savas darbības rezultātā radušos zaudējumu segšanai;
- 40.2. dzīvojamās mājas īpašnieka neizpildītu saistību izpildei (parādu segšanai u.tml.)³⁵.

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darbības raksturojums

41. Ārējā normatīvajā aktā³⁶ noteikts, ka pašvaldības autonomā funkcija ir organizēt iedzīvotājiem komunālos pakalpojumus neatkarīgi no tā, kā īpašumā atrodas dzīvojamais fonds, un gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību.
42. Ārējais normatīvais akts³⁷ nosaka, ka pašvaldībai, pildot savas funkcijas, ir tiesības dibināt kapitālsabiedrības.
43. Rīgas dome pienākumu pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ja dzīvojamā mājā nav privatizēti visi privatizācijas objekti, ir uzdevusi SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, 05.07.2011. noslēdzot dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr.RD-11-910-lī (turpmāk – Pārvaldīšanas līgums). SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 26.10.2010. ir dibināta, pamatojoties uz Rīgas domes lēmumu, apvienojot 15 pašvaldības namu pārvaldīšanas kapitālsabiedrības. Pamatojoties uz Komerclikuma nosacījumiem, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ir minēto 15 sabiedrību tiesību un saistību pārņēmēja, tai skaitā sabiedrību noslēgto līgumu tiesību un saistību pārņēmēja.
44. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, vienotais reģistrācijas numurs 40103362321, reģistrēta komercreģistrā 29.12.2010. Vienīgais 100% kapitāla daļu turētājs ir Rīgas pilsētas pašvaldība ar 2 702 944 euro ieguldījumu un 2 702 944 kapitāla daļām uz 20.10.2014.
45. Noslēgtais Pārvaldīšanas līgums³⁸ attiecībā uz revīzijā izskatāmajiem jautājumiem nosaka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pienākumus atbilstoši ārējā normatīvajā aktā³⁹ noteiktajam:
- 45.1. obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros sabiedrībai jāveic dzīvojamo māju uzturēšana (fiziska saglabāšana) visā to ekspluatācijas laikā;

³¹ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta trešā daļa.

³² Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta 4.¹ daļa.

³³ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 15.panta pirmā un otrā daļa.

³⁴ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta piektā daļa.

³⁵ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta sestā daļa.

³⁶ Likuma „Par pašvaldībām” 15.panta pirmās daļas 1.un 2.punkts.

³⁷ Likuma „Par pašvaldībām” 14.panta pirmās daļas 1.punkts.

³⁸ Rīgas pilsētas pašvaldības un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 05.07.2011. pārvaldīšanas līgums Nr.RD-11-910-lī „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgums”.

³⁹ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrā daļa.

NAV KLASIFICĒTS

- 45.2. jāslēdz zemes nomas līgumi ar dzīvojamām mājām piesaistīto zemesgabalu īpašniekiem, ja dzīvojamā māja atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā;
- 45.3. jāveic pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība, tai skaitā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darba plāna (tai skaitā kārtējā remonta darbu plāna) un tāmes sagatavošana, maksas par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu kalendāra gadam aprēķināšana un saskaņošana ar dzīvokļu īpašniekiem, kā arī pārskata sagatavošana par šīs maksas izlietošanu iepriekšējā gadā;
- 45.4. jāadministrē noslēgtie līgumi ar dzīvokļu īpašniekiem/īrniekiem un neapdzīvojamo telpu īpašniekiem/īrniekiem, veicot līgumos paredzētos patēriņa un maksājumu aprēķinus, ik mēnesi nodrošinot maksājumu rēķinu sagatavošanu un izsniegšanu līdz mēneša 15.datumam. Tāpat sabiedrība saņem maksājumus un savlaicīgi norēķinās par dzīvojamās mājas saņemtajiem pakalpojumiem, nodrošina saņemto un veikto maksājumu uzskaiti un veic norēķinu kontroli;
- 45.5. jāveic dzīvojamo māju pārvaldīšana, slēdzot līgumus par kopīpašumā esošās daļas lietošanu (piemēram, par reklāmas izvietošanu uz dzīvojamo māju sienām, par reklāmu izvietošanu kāpņu telpās un liftos, par elektronisko sakaru tīklu ierīkošanu un ar to saistīto infrastruktūras būvju izstrādi);
- 45.6. jāveic dzīvojamo māju pārvaldīšana, visus nepieciešamos darījumus slēdzot, ievērot publisko iepirkumu jomu regulējošus normatīvos tiesību aktus.
46. Pārvaldīšanas līgums⁴⁰ cita starpā arī:
- 46.1. nosaka, ka ar Pārvaldīšanas līguma izpildi saistītos izdevumus SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sedz no dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iegūtiem finanšu līdzekļiem;
- 46.2. nosaka, ka sabiedrība pārvaldīšanu realizē tai pieejamā finansējuma robežās, ko veido:
- 46.2.1. no dzīvokļu īpašniekiem saņemtie maksājumi, kas veikti saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem;
- 46.2.2. papildus piesaistītie līdzekļi, tai skaitā ieņēmumi no komercdarbības;
- 46.2.3. pašvaldības piešķirtais finansējums – investīciju veidā, zaudējumu/ izdevumu segšanai, avāriju vai to radīto postījumu novēršanai;
- 46.3. nosaka, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pienākums ir racionāli un lietderīgi rīkoties ar pārvaldīšanas procesā iegūtiem finanšu līdzekļiem;
- 46.4. nosaka, ka Pārvaldīšanas līguma izpildes kontroli veic Rīgas domes Mājokļu un vides departaments, kuram ir tiesības pēc nepieciešamības veikt iekšējās revīzijas vai tematiskās pārbaudes jautājumos, kas saistīti ar pārvaldības realizēšanu;
- 46.5. dod Rīgas pašvaldības pilnvarojumu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārstāvēt pašvaldību valsts, pašvaldību un tiesu iestādēs, tai skaitā ceļot tiesā prasības par parādu piedziņu vai zaudējumu atlīdzināšanu.
47. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ir izveidotas šādas pārvaldes institūcijas: valde (no 01.01.2014. līdz 22.09.2014. – četru cilvēku sastāvā, no 23.09.2014. līdz 12.02.2015. – trīs cilvēku sastāvā, no 13.02.2015. – piecu cilvēku sastāvā) un pašvaldības kapitāla daļu turētāja iecelts pārstāvis.

⁴⁰ Rīgas pilsētas pašvaldības un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 05.07.2011. pārvaldīšanas līgums Nr.RD-11-910-lī „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgums”.

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

48. Atbilstoši SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2013.gada pārskata un operatīvajiem datiem par 2014.gadu:

Postenis	2013.gada pārskata dati, euro	2014.gada operatīvie dati, euro
<i>Bilances kopsumma</i>	55 249 018	48 813 959
<i>Apgrozāmo līdzekļu kopsumma, tai skaitā:</i>	52 368 438	45 662 574
<i>debitoru parādi</i>	40 776 677	31 354 472
<i>naudas līdzekļi</i>	10 485 730	28 799 107
<i>Pašu kapitāls</i>	9 786 263	10 001 264
<i>Ilgtermiņa kreditori</i>	182 950	159 738
<i>Īstermiņa kreditori</i>	43 758 890	35 113 635
<i>Ieņēmumi</i>	58 079 281	66 661 731
<i>Izdevumi</i>	- 50 057 717	- 63 154 693
<i>Peļņa/zaudējumi</i>	566 737	1 453 043

49. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīšanā 2013.gada septembrī bija 4369 dzīvojamās mājas ar kopējo platību **[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]**m². Saskaņā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegto informāciju⁴¹ sabiedrības pārvaldīšanā esošajās dzīvojamās mājās uz 01.04.2015. bija 165 466 dzīvokļu īpašumi, no tiem 4,6% jeb 7634 nav privatizēti.

50. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegtā informācija⁴² par obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu izdevumu tāmēs iekļautajām izmaksām (tāmes, pamatojoties uz kurām, iedzīvotājiem tiek noteikta Pārvaldīšanas maksa), kā arī par faktiskajiem izdevumiem par 2013. un 2014.gadu ir apkopota Revīzijas ziņojuma 1.tabulā.

1.tabula

Dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāmju un faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatu kopsavilkums par
2013. un 2014.gadu (euro)

Izdevumi	2013.gada tāme	2013.gada faktiskie izdevumi	2014.gada tāme	2014.gada faktiskie izdevumi	Starpība starp 2013.gada tāmi un faktiskajiem izdevumiem	Starpība starp 2014.gada tāmi un faktiskajiem izdevumiem
<i>Dzīvojamās mājas un tai piegulošās teritorijas sanitārā kopšana</i>	17 726 793	17 963 543	18 077 078	17 233 647	236 750	-843 431
<i>Dzīvojamās mājas tehniskā apkope un remonts</i>	27 717 953	23 441 957	35 771 557	25 977 330	-4 275 996	-9 794 227
<i>Finanses un grāmatvedība</i>	2 402 929	2 366 317	2 492 762	2 469 146	-36 612	-23 616
<i>Juridiskie pakalpojumi</i>	1 360 254	1 724 172	1 408 477	2 098 985	363 918	690 508
<i>Lietvedība</i>	2 175 729	2 153 929	2 256 296	2 274 139	-21 800	17 843
<i>Administratīvie izdevumi</i>	1 678 192	1 669 461	1 739 236	1 741 342	-8 731	2 106
<i>Neparedzētie izdevumi</i>	768 808	416 096	762 083	19 891	-352 712	-742 192
[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
Kopā	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]

⁴¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 07.04.2015. vēstule Nr.1-1a/14070 „Par informācijas pieprasījumu”.

⁴² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 05.01.2015. un 15.04.2015. e-pasta vēstule.

Revīzijas ziņojumā lietotie termini

51. Pārvaldīšanas maksā⁴³ iekļautie izdevumi – saskaņā ar ārējo normatīvo aktu⁴⁴ Pārvaldīšanas maksas noteikšanai tiek sagatavota Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāme par nākamo gadu. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” šo tāmi sagatavo, pamatojoties uz plānotajiem izdevumiem kalendārajam gadam (skatīt Revīzijas ziņojuma 52.punktu), bet plānotie izdevumi ne visos gadījumos sakrīt ar Pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem, piemēram, avārijas dienesta ārpakalpojumu izdevumiem 2014.gada kopējie izdevumi plānoti 71 385 *euro* apmērā, bet 2014.gada Pārvaldīšanas maksā izdevumi ir iekļauti 602 586 *euro* apmērā. Par aprēķināto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu nākamajam kalendārajam gadam sabiedrība rakstiski paziņo dzīvokļu īpašniekiem ne vēlāk kā līdz attiecīgā gada 15.oktobrim, norādot laiku un vietu (piemēram, mājaslapa, informatīvs stends), kur dzīvokļa īpašnieks var iepazīties ar tāmes kopsavilkumu⁴⁵. Tāmē apstiprinātie izdevumi tiek dalīti ar dzīvojamās mājas kopējo apsaimniekojamo platību, iegūstot kārtējā gada Pārvaldīšanas maksu par vienu m². Pamatojoties uz noteikto Pārvaldīšanas maksu par vienu m², tiek attiecīgi noteikta katra dzīvokļu īpašnieka maksājamā daļa, kura tiek iekļauta sabiedrības izrakstītajā kārtējā mēneša rēķinā.
52. Plānotie izdevumi – saskaņā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegto informāciju⁴⁶, lai noteiktu Pārvaldīšanas maksu nākamajam kalendārajam gadam, sabiedrība veic plānoto izdevumu aprēķinu, balstoties uz iepriekšējā gada prognozēto budžeta izpildi, iepriekšējā gada pirmā pusgada faktisko izpildi un otrā pusgada izpildes prognozi.
53. Pārskatā⁴⁷ iekļautie faktiskie izdevumi – saskaņā ar ārējo normatīvo aktu⁴⁸ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatā par kārtējo gadu iekļautie izdevumi. Pārskatā tiek norādīti kārtējā gadā faktiski izlietotie un saņemtie finanšu līdzekļi. Katru gadu līdz 1.aprīlim sabiedrībai jānosūta dzīvokļu īpašniekiem paziņojums, norādot laiku un vietu (piemēram, mājaslapa, informatīvs stends), kur var iepazīties ar pārskatu par iepriekšējā kalendārajā gadā iekasēto un izlietoto maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu⁴⁹. Starpība starp Pārvaldīšanas maksā un Pārskatā iekļautajiem izdevumiem tiek norādīta kā dzīvojamās mājas finanšu līdzekļu atlikums pārskata gada beigās. Pārvaldīšanas maksas noteikšanas un faktiski izlietoto līdzekļu atskaides procesa piemēru skatīt Revīzijas ziņojuma 1.attēlā.

⁴³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iekšējos normatīvajos aktos lieto terminu – dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa.

⁴⁴ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 1.pielikums.

⁴⁵ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 10.punkts.

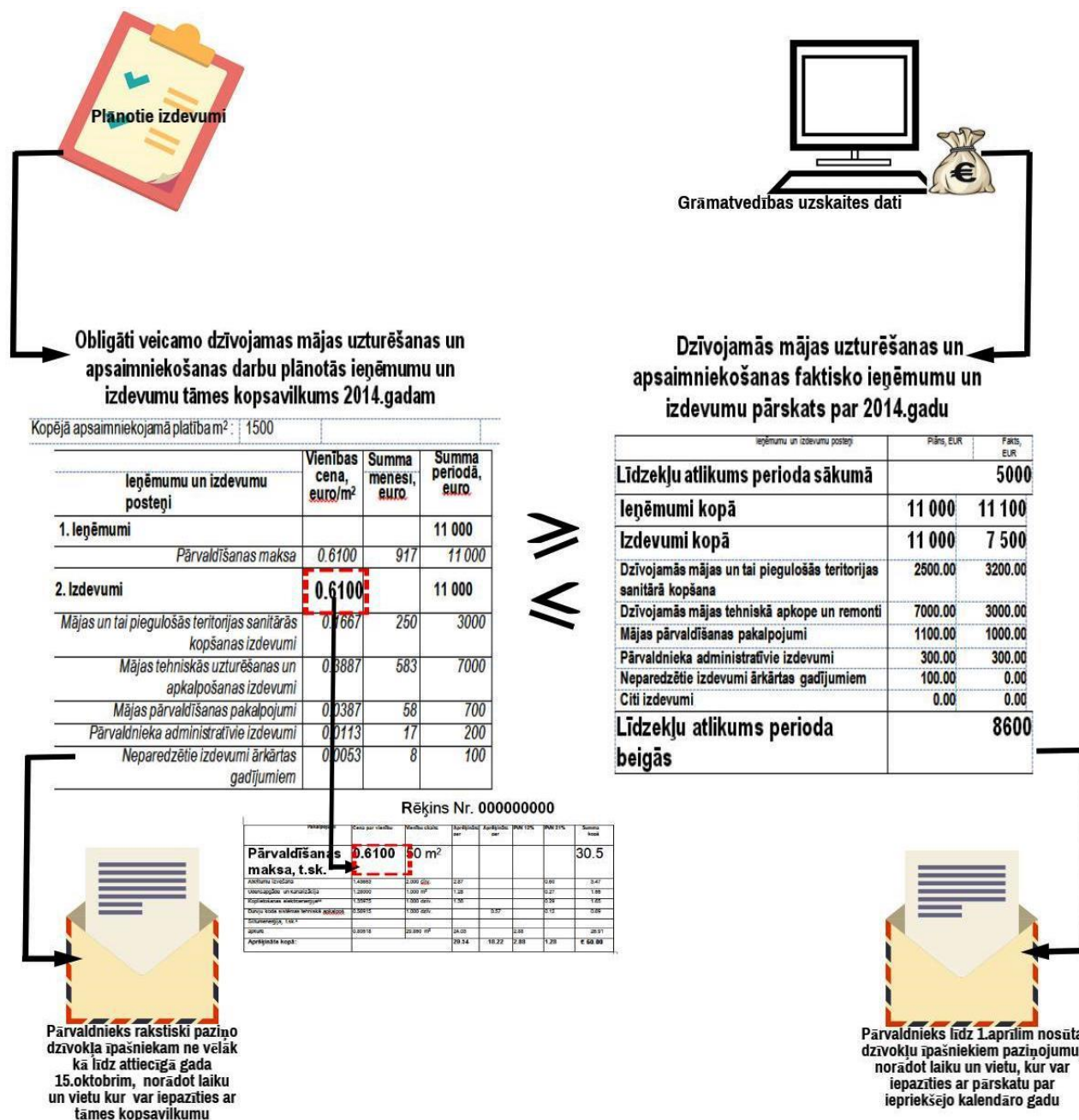
⁴⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un Valsts kontroles 22.12.2014. tikšanās protokols.

⁴⁷ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iekšējos normatīvajos aktos lieto terminu – dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumi.

⁴⁸ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

⁴⁹ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 25.punkts.

NAV KLASIFICĒTS



1.attēls. Pārvaldīšanas maksas noteikšanas un faktiski izlietoto līdzekļu procesa piemērs.

54. Revīzijā ir salīdzināti un analizēti šādi dati:

- 54.1. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” Plānotie izdevumi 2014.gadam⁵⁰ ir salīdzināti ar Pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem par 2014.gadu⁵¹, kā arī ar grāmatvedības uzskaites datiem⁵² par 2013.gadu;
- 54.2. Pārskatos iekļautie faktiskie izdevumi par 2014.gadu⁵³ ir salīdzināti ar grāmatvedības uzskaites datiem⁵⁴ par 2014.gadu;

⁵⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un Valsts kontroles 24.02.2015. pieņemšanas – nodošanas akts un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 23.03.2015. e-pasta vēstule.

⁵¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 05.01.2015. e-pasta vēstule.

⁵² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un Valsts kontroles 05.12.2014. pieņemšanas – nodošanas akts.

⁵³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 15.04.2015. e-pasta vēstule.

⁵⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un Valsts kontroles 17.04.2015. pieņemšanas – nodošanas akts.

- 54.3. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” dati⁵⁵ par sanitārās kopšanas platībām 2013., 2014. un 2015.gadā ir salīdzināti ar sētnieku – apkopēju darba algas stundas tarifa likmes aprēķinos norādītajām kopjamām platībām.
55. Revīzijā nav pārbaudīti Pārvaldīšanas maksā iekļautie izdevumi⁵⁶ un Pārskatā iekļautie faktiskie izdevumi⁵⁷ par šādiem tāmes pozīcijas 2.2. „Mājas tehniskās uzturēšanas un apkalpošanas izdevumi” izdevumiem:
- 55.1. siltumsistēmas tehniskā apkope;
 - 55.2. ūdensvada un kanalizācijas cauruļvadu sistēmas tehniskā apkalpošana;
 - 55.3. koplietošanas elektrotīklu tehniskā apkalpošana;
 - 55.4. konstrukciju elementu tehniskā apkalpošana;
 - 55.5. tehniskā apsekošana, remontdarbu organizēšana, skaitītāju rādījumu nolasīšana;
 - 55.6. liftu tehniskā apkope un pārbaude;
 - 55.7. plānotie nākamo periodu izdevumi kārtējiem remontiem;
 - 55.8. veikto remontdarbu izdevumi;
 - 55.9. neparedzētie izdevumi ārkārtas gadījumiem.

Revīzijas konstatējumi, secinājumi un ieteikumi

1. Pārvaldīšanas maksas noteikšana un Pārskatu par faktiskajiem izdevumiem sagatavošana, tai skaitā izdevumu likumība un lietderība

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” dzīvojamo māju Pārvaldīšanas maksu aprēķina atbilstoši ārējā normatīvajā aktā⁵⁸ noteiktajai formulai, tomēr, izlases veidā pārbaudot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegto informāciju, ir konstatēta ne tikai nepamatota izdevumu iekļaušana Pārvaldīšanas maksā, bet arī tādi izdevumi, kas ir noteikti, izmantojot nepierādītas prognozēšanas metodes, kā arī darījumi, kas norāda uz iespējamu nelikumīgu un nelietderīgu sabiedrības līdzekļu apsaimniekošanu, tā nepamatoti palielinot dzīvojamo māju Pārvaldīšanas maksu.

1.1. Vai 2014.gadā dzīvojamo māju pārvaldīšanas maksas aprēķins veikts, izmantojot ārējā normatīvajā aktā⁵⁹ noteikto formulu?

Konstatējumi un secinājumi

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” dzīvojamo māju Pārvaldīšanas maksu aprēķina atbilstoši ārējā normatīvajā aktā⁶⁰ noteiktajai formulai, tomēr sabiedrības apstiprinātais iekšējais procesa apraksts⁶¹ ir vispārīgs un detalizēti nenosaka Pārvaldīšanas maksas aprēķināšanā izmantojamo datu avotus, lietojamās prognozēšanas metodes, kā arī katrā tāmes pozīcijā iekļaujamo izdevumu ekonomisko būtību, kas sabiedrībai ļauj pielāgot aprēķiniem izmantojamās datu avotus un periodus, kā arī prognožu pieņēmumus.

⁵⁵ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 09.02.2015. e-pasta vēstule.

⁵⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 05.01.2015. e-pasta vēstule.

⁵⁷ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

⁵⁸ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 3.punkts.

⁵⁹ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 3.punkts.

⁶⁰ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 3.punkts.

⁶¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas procesa apraksts”, apstiprināts ar 06.08.2014. rīkojumu Nr.6-1/421.

NAV KLASIFICĒTS

56. Ārējais normatīvais akts⁶² nosaka, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas maksā iekļaujamās uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumus aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$I_{aps} = \frac{1}{12} \times \frac{I_u}{PI_m}, \text{ kur}$$

I_{aps} – dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumi (euro mēnesī par dzīvokļu īpašumu kopējās platības kvadrātmetru);

I_u – dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumi saskaņā ar tāmi, kurā pārvaldnieks ietver noteiktas pozīcijas;

PI_m – dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumu kopējā platība (m^2) – mājas kadastrālās uzmērīšanas lietā atzīmētā dzīvojamās mājas kopējā platība, kas precizēta, ņemot vērā lodžiju platībai piemērojamo koeficientu 0,5 un balkonu un segto terašu platībai – koeficientu 0,3.

57. Atbilstoši ārējam normatīvajam aktam⁶³ ikvienā dzīvojamā mājā organizējami šādi uzturēšanas un apsaimniekošanas pakalpojumi, izdevumus par tiem iekļaujot pārvaldīšanas maksā:

- 57.1. dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas un tai piesaistītā zemesgabala sanitārā kopšana un labiekārtošana;
- 57.2. dzīvojamās mājas (tai skaitā inženiertehnisko komunikāciju un sistēmu) tehniskā apkope un kārtējie remontdarbi;
- 57.3. mājas pārvaldīšanas pakalpojumi (tai skaitā finanšu uzskaites un juridiskie pakalpojumi, lietvedības nodrošināšana);
- 57.4. nākamajam periodam nepieciešamo remontdarbu plānošana (vismaz trim nākamajiem gadiem vai citam dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē noteiktam periodam).

58. Dzīvokļa īpašnieka veicamo maksājumu aprēķina proporcionāli dzīvokļa īpašumā ietilpstošajai kopīpašuma daļai⁶⁴.

59. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ir izstrādāts un apstiprināts Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas procesa apraksts⁶⁵, kas ietver skaidrojumus par dzīvojamo māju pārvaldīšanā iesaistītajām struktūrvienībām un informācijas iegūšanas avotiem, nosakot dzīvojamo māju Pārvaldīšanas maksā iekļaujamās izdevumus un to aprēķināšanas kārtību, norādot katrai izmaksu pozīcijai attiecināšanas principu, piemēram, izdevumi tiek sadalīti proporcionāli māju apsaimniekotajai platībai vai teritorijas kopšanas platībai, pēc iepriekš aprēķināta tarifa vai pēc faktiskajām pakalpojuma izmaksām, kā arī vispārīgi noteikti katrā tāmes izmaksu pozīcijā iekļaujamie izdevumi.

60. Saskaņā ar procesa aprakstu⁶⁶ dzīvojamo māju Pārvaldīšanas maksa kalendārajam gadam tiek aprēķināta, sagatavojot obligāti veicamo dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāmi. Sagatavojot tāmi, tiek izmantota šāda informācija:

- 60.1. tehniskā informācija par māju (pēc aktuālajiem datiem uz kalendārā gada 15.augustu):

- 60.1.1. Tehniskās pārvaldes un iecirkņu apkopotā informācija par plānotajiem remontdarbiem un to izmaksām, ko iegūst no namīpašumu apsekošanas aktiem, slēdzieniem un atzinumiem;

⁶² Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 3.punkts.

⁶³ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 7.punkts.

⁶⁴ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 5.punkts.

⁶⁵ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas procesa apraksts”, apstiprināts ar 06.08.2014. rīkojumu Nr.6-1/421.

⁶⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas procesa apraksts”, apstiprināts ar 06.08.2014. rīkojumu Nr.6-1/421.

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

- 60.1.2. Tehniskās pārvaldes informācija par stāvu, kāpņu telpu, liftu, atkritumu vadu, dūmvadu un ventilācijas šahtu, signalizācijas un ugunsdrošības sistēmu, siltummezglu skaitu, koplietošanas inženierkomunikāciju stāvokli un ēku iekšējo siltumapgādes sistēmu tehniskās apkopes platību;
- 60.1.3. Finanšu pārvaldes Māju pārvaldīšanas plānu un norēķinu uzskaites nodaļas dati par māju kopējo apsaimniekošanas platību (m^2) un dzīvokļu īpašumu skaitu;
- 60.1.4. Tehniskās pārvaldes Apsaimniekošanas daļas dati par kopīpašumā esošo un piesaistīto zemes gabalu platībām, dzīvojamo māju koplietošanas telpu platībām (sētnieka kopjamās platības), zaļās zonas platībām pļaušanai, deratizāciju un dezinfekciju;
- 60.2. finanšu informācija par plānoto mājas pārvaldīšanas pakalpojumu un administratīvo izdevumu kopsummu, ko sagatavo Finanšu pārvaldes Analīzes nodaļa;
- 60.3. Finanšu pārvaldes Māju pārvaldīšanas plānu un norēķinu uzskaites nodaļas veiktais plānoto remontdarbu izmaksu un darbu finanšu izvērtējums;
- 60.4. Juridiskās pārvaldes un Tehniskās pārvaldes apkopotā informācija par kalendārajā gadā noslēgtajiem līgumiem ar pakalpojumu sniedzējiem un plānoto iepirkumu paredzamajām summām.
61. Revīzijā konstatēts, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2014.gadam dzīvojamo māju Pārvaldīšanas maksu ir aprēķinājusi atbilstoši ārējā normatīvajā aktā⁶⁷ noteiktajai formulai, sagatavojot obligāti veicamo dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāmi, tajā norādītos izdevumus dalot ar dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumu kopējo platību (m^2), tā nosakot maksu par vienu m^2 .
62. Sagatavojot obligāti veicamo uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi katrai dzīvojamai mājai, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” katrā tāmes pozīcijā plānoja kopējos visu pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju izdevumus. Sabiedrības sniegtā informācija par 2014.gada katras tāmes pozīcijas kopējiem izdevumiem un attiecināšanas principiem apkopota Revīzijas ziņojuma 2.tabulā.

2.tabula

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” Pārvaldīšanas maksas aprēķins 2014.gadam

Tāmes punkts	Obligāti veicamo dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotās izdevumu tāmes 2014.gadam pozīcijas	Kopējie plānotie izdevumi 2014.gadā ⁶⁸ , euro	2014.gada vienotais tarifs, euro/ m^2	Aprēķina skaidrojums
1	2	3	4	5
2.1.	Māju un tām pieguļošo teritoriju sanitārās kopšanas izdevumi			
2.1.1.	Dzīvojamās mājas kopšana			
2.1.1.1.	Sētnieka un aizvietotāja darba alga	3 106 014	[IP]	[IP]
2.1.1.2.	Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	732 241	[IP]	[IP]
2.1.1.3.	Personāla izmaksas	185 328	[IP]	[IP]
2.1.1.4.	Materiālu izdevumi	249 059	[IP]	[IP]
2.1.2.	Teritorijas kopšana			
2.1.2.1.	Sētnieka un aizvietotāja darba alga	7 981 497	[IP]	[IP]
2.1.2.2.	Valsts sociālās apdrošināšanas	1 882 494	[IP]	[IP]

⁶⁷ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 3.punkts.

⁶⁸ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāme 2014.gadam.

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

Tāmes punkts	Obligāti veicamo dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotās izdevumu tāmes 2014.gadam pozīcijas	Kopējie plānotie izdevumi 2014.gadā ⁶⁸ , euro	2014.gada vienotais tarifs, euro/m ²	Aprēķina skaidrojums
1	2	3	4	5
	<i>obligātās iemaksas</i>			
2.1.2.3.	Personāla izmaksas	1 488 353	[IP]	[IP]
2.1.2.4.	Materiālu izdevumi	406 556	[IP]	[IP]
2.1.2.5.	Zāles pļaušana	507 097	[IP]	[IP]
2.1.3.	Citi teritorijas un koplietošanas telpu uzturēšanas un apkalpošanas izdevumi			
2.1.3.1.	Deratizācija un dezinfekcija	546 100	[IP]	[IP]
2.1.3.2.	Lielgabariņu atkritumu izvešana	28 701	[IP]	[IP]
2.1.3.3.	Lapu un zaru savākšana, izvešana	342 092	[IP]	[IP]
2.1.3.4.	Koku zāģēšanas un dārza tehnikas apkope	42 799	[IP]	[IP]
2.1.3.5.	Pagrabu un/ vai bēniņu tīrīšana	28 529	[IP]	[IP]
2.1.3.6.	Atkritumu vadu tīrīšana un dezinfekcija	392 180		
2.1.3.7.	Pārējās izmaksas	158 038	[IP]	[IP]
2.2.	Māju tehniskās uzturēšanas un apkalpošanas izdevumi			
2.2.1.	Ūdensvada un kanalizācijas cauruļvadu sistēmas tehniskā apkalpošana	2 691 096	[IP]	[IP]
2.2.2.	Siltumsistēmas tehniskā apkope	5 338 978	[IP]	[IP]
2.2.3.	Koplietošanas elektroīklu tehniskā apkalpošana	1 180 571	[IP]	[IP]
2.2.4.	Konstrukciju elementu tehniskā apkalpošana	3 957 054	[IP]	[IP]
2.2.5.	Ventilācijas vadu vai dūmvadu šahtu pārbaude, tīrīšana	487 250	[IP] [IP]	[IP] [IP]
2.2.6.	Ugunsdrošības sistēmas apkope un/ vai apsardzes pakalpojumi	119 944	[IP]	[IP]
2.2.7.	Avārijas dienesta pakalpojumi	1 579 724	[IP]	[IP]
2.2.8.	Tehniskā apsekošana, remontdarbu organizēšana, skaitītāju rādītāju nolasīšana	3 587 883	[IP]	[IP]
2.2.9.	Plānotie nākamā perioda izdevumi kārtējiem remonta darbiem	15 416 496	[IP]	[IP]
2.2.10.	Veikto remontdarbu izdevumi	273 107	[IP]	[IP]
2.2.11.	Liftu tehniskā apkope un pārbaude	1 139 454	[IP]	[IP]
2.3.	Māju pārvaldīšanas pakalpojumi			
2.3.1.	Finanšu un grāmatvedības pakalpojumi	2 492 762	[IP]	
2.3.2.	Juridiskie pakalpojumi	1 408 476	[IP]	[IP]
2.3.3.	Lietvedības pakalpojumi	2 256 297	[IP]	
2.4.	Pārvaldnieka administratīvie izdevumi	1 739 237	[IP]	[IP]

* [IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA].

** [IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA].

*** [IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA].

**** [IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA].

***** [IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA].

63.Revīzijā, izvērtējot Pārvaldīšanas maksas aprēķināšanas procesu 2014.gadam, kā arī izlases veidā pārbaudot tāmē iekļauto izdevumu pozīcijas (skatīt Revīzijas ziņojuma 1.2.sadaļu Vai 2014.gadā dzīvojamo māju pārvaldīšanas maksas aprēķins ir pamatots, ticams un izsekojams?”),

konstatēts, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” procesa apraksts⁶⁹ ir vispārīgs un detalizēti nenosaka:

- 63.1. kādi datu avoti (grāmatvedības uzskaites dati, līgumi, grāmatvedības aplēses u.c.) un par kādu laika periodu izmantojami Pārvaldīšanas maksas aprēķinam. Revīzijā konstatēts, ka Pārvaldīšanas maksā iekļautie izdevumi nav izsekojami un salīdzināmi ar Pārskatā iekļautajiem faktiskajiem izdevumiem un izdevumu aprēķiniem ir izmantoti dažādi dati par dažādiem laika periodiem;
- 63.2. kādas prognozēšanas metodes ir izmantojamas, lai plānotu izdevumu apmēru nākamajam gadam, piemēram, nav noteikts, kādas aplēses veicamas, plānojot avārijas dienesta pakalpojumu izdevumus, ventilācijas vadu vai dūmvadu šahtu pārbaudes, tīrīšanas un ugunsdrošības sistēmas apkopes un/ vai apsardzes pakalpojumu izdevumus;
- 63.3. informāciju par attiecīgajā tāmes pozīcijā iekļaujamo izdevumu ekonomisko būtību, piemēram, kādās tāmes izdevumu pozīcijās ir iekļaujami ražošanas telpu nomas un uzturēšanas izdevumi, transporta izdevumi utt.

1.2. Vai 2014.gadā dzīvojamo māju pārvaldīšanas maksas aprēķins ir bijis pamatots, ticams un izsekojams?

Revīzijā nav gūta pārliecība par SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” Pārvaldīšanas maksā iekļauto visu izmaksu pozīciju pamatotību, jo konstatēts turpmāk minētais:

- tāmes pozīcijā „Mājas un tai piegulošās teritorijas sanitārās kopšanas izdevumi” iekļautie izdevumi, kuru īpatsvars Pārvaldīšanas maksā ir 29%, nav salīdzināmi ar Pārskata pozīcijā „Mājas un tai piegulošās teritorijas sanitārās kopšanas izdevumi” iekļautajiem faktiskajiem izdevumiem, jo Pārskata pozīcijās nav iekļauti tādi faktiskie izdevumi, kas attiecīgajās pozīcijās bija iekļauti, nosakot Pārvaldīšanas maksu, savukārt ir iekļauti tādi faktiskie izdevumi, kas attiecīgajā pozīcijā nebija plānoti, turklāt ir apšaubāma dzīvojamo māju koplietošanas iekštelpu un tai piegulošo platību datu precizitāte un atbilstība faktiskajām platībām;
- tāmes pozīcijā „Dzīvojamās mājas tehniskā apkope un remontdarbi”, kas veido 57% no kopējiem Pārvaldīšanas maksas izdevumiem:
 - Pārvaldīšanas maksā iekļauto ventilācijas vadu vai dūmvadu šahtu pārbaudes, tīrīšanas un ugunsdrošības sistēmas apkopes un/ vai apsardzes pakalpojumu tarifu aprēķini nav pamatoti uz objektīvi izvērtētiem pieņēmumiem, tai skaitā nav izmantotas pierādītas prognozēšanas metodes;
 - Pārskata⁷⁰ pozīcijā „Avārijas dienesta pakalpojumi” kā faktiski izlietots ir uzrādīts nākamajiem periodiem izveidotais uzkrājums 989 396 *euro* apmērā, tā maldinot dzīvokļu īpašniekus par iepriekšējā kalendārajā gadā dzīvojamo māju pārvaldīšanai faktiski izlietoto līdzekļu apmēru, kā arī neinformējot par avārijas situāciju novēršanai uzkrāto līdzekļu apmēru, turklāt faktiskie izdevumi nav izsekojami un salīdzināmi ar plānotajiem izdevumiem, jo Pārskata⁷¹ pozīcijā „Avārijas dienesta pakalpojumi” nav iekļauti izdevumi, kas ir iekļauti atbilstošajās tāmes pozīcijās;
- tāmes pozīcijās „Mājas pārvaldīšanas pakalpojumi” un „Pārvaldnieka administratīvie izdevumi”, kuru īpatsvars Pārvaldīšanas maksā ir 13%:

⁶⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas procesa apraksts”, apstiprināts ar 06.08.2014. rīkojumu Nr.6-1/421.

⁷⁰ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

⁷¹ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

NAV KLASIFICĒTS

- izdevumi katru gadu tiek apstiprināti nemainīgā apmērā, taču, sagatavojot faktisko izdevumu Pārskatu, tiek uzrādīti, nevērtējot to ekonomisko būtību, bet gan ar mērķi, lai Pārskatā uzrādītie faktiskie izdevumi būtu vienādi ar Pārvaldīšanas maksā apstiprināto izdevumu apmēru, tāpēc Pārvaldīšanas maksas aprēķins nav izsekojams;
- Pārskata pozīcijā „Pārvaldnieka administratīvie izdevumi” iekļauti izdevumi 9177 *euro* apmērā, kas ir radušies SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nolaidīgas rīcības rezultātā un nav saistīti ar mājas pārvaldīšanu;
- Pārskata pozīcijā „Pārvaldnieka administratīvie izdevumi” uz visām dzīvojamām mājām attiecināti izdevumi 74 544 *euro* apmērā, lai gan tie būtu jāattiecina uz konkrētām dzīvojamām mājām vai uz sabiedrības pārējo saimniecisko darbību.

1.2.1. Mājas un tai pieguļošās teritorijas sanitārās kopšanas izdevumi

Konstatējumi un secinājumi

Nosakot Pārvaldīšanas maksu par mājas un tai pieguļošās teritorijas sanitāro kopšanu, svarīgs ir ne tikai šo pakalpojumu izmaksu apmērs, bet arī dzīvojamās mājas koplietošanas iekštelpu un tai pieguļošo platību datu precizitāte un atbilstība faktiskajām platībām. Revīzijā konstatēts, ka 2013. un 2014.gadā dati par dzīvojamo māju koplietošanas iekštelpu platībām un mājām pieguļošajām platībām ir būtiski mainīti, taču revīzijā nebija iespējams veikt platību izmaiņu pamatotības pārbaudi, jo SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nevarēja uzrādīt teritoriju pārmērīšanas darbu attaisnojuma dokumentus, kas pierādāmi pamatotu veiktās izmaiņas.

Pārvaldīšanas maksā iekļautie māju un tām pieguļošo teritoriju sanitārās kopšanas izdevumi būtiski atšķiras no Pārskatā iekļautajiem faktiskajiem izdevumiem, piemēram, pagrabu un bēniņu tīrīšanas, koku zāģēšanas un dārza tehnikas faktiskie izdevumi ir par 95% mazāki nekā Pārvaldīšanas maksā iekļautie izdevumi, turklāt Pārskatā iekļautie faktiskie izdevumi nav izsekojami un salīdzināmi ar Pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem, jo Pārskata pozīcijās nav iekļauti tādi faktiskie izdevumi, kas attiecīgajās pozīcijās bija iekļauti, plānojot Pārvaldīšanas maksu, savukārt ir iekļauti tādi faktiskie izdevumi, kas attiecīgajā pozīcijā nebija plānoti.

64. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegtie dati par Pārvaldīšanas maksas tāmes pozīcijā „Mājas un tās pieguļošās teritorijas sanitārās kopšanas izdevumi” un Pārskatā iekļautajiem izdevumiem par 2014.gadu ir apkopoti Revīzijas ziņojuma 3.tabulā.

3.tabula

Pārvaldīšanas maksā iekļautie tāmes pozīcijas „Māju un tām pieguļošo teritoriju sanitārās kopšanas izdevumi” un Pārskatā iekļautie faktiskie izdevumi par 2014.gadu (*euro*)

Tāmes pozīcija	Tāmes punkts	Izdevumi	Pārvaldīšanas maksā iekļautie izdevumi 2014.gadam ⁷²	Pārskatā iekļautie 2014.gada faktiskie izdevumi ⁷³	Starpība starp pārskatā un Pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem
2.1. Māju un tām pieguļošo teritorijas	Dzīvojamo māju kopšana	2.1.1.1. Sētnieka un aizvietotāja darba samaksa	3 106 014	3 589 356	483 342
		2.1.1.2. Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	732 241	819 010	86 769
		2.1.1.3. Personāla izmaksas	185 329	182 563	-2 766
		2.1.1.4. Materiāli	249 059	348 665	99 606
	Teritorijas	2.1.2.1. Sētnieka un aizvietotāja darba samaksa	7 981 497	7 393 797	-587 700

⁷² Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāme par 2014.gadu.

⁷³ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

NAV KLASIFICĒTS

Tāmes pozīcija	Tāmes punkts	Izdevumi	Pārvaldīšanas maksā iekļautie izdevumi 2014.gadam ⁷²	Pārskatā iekļautie 2014.gada faktiskie izdevumi ⁷³	Starpība starp pārskatā un Pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem
		2.1.2.2. <i>Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas</i>	1 882 494	1 673 278	-209 216
		2.1.2.3. <i>Personāla izmaksas</i>	1 488 352	1 179 034	-309 318
		2.1.2.4. <i>Materiāli</i>	406 556	523 584	117 028
		2.1.2.5. <i>Zāles pļaušana</i>	507 097	346 186	-160 911
	Citi teritorijas un koplietošanas telpu uzturēšanas un apkalpošanas izdevumi	2.1.3.1. <i>Deratizācija un dezinfekcija</i>	546 100	476 149	-69 951
		2.1.3.2. <i>Lielgabarīta atkritumu izvešana</i>	28 701	597 383	226 591
		2.1.3.3. <i>Lapu un zaru savākšana un izvešana</i>	342 091		
		2.1.3.4. <i>Koku zāģēšana un dārza tehnika</i>	42 800	1 813	-40 987
		2.1.3.5. <i>Pagrabu un bēniņu tīrīšana</i>	28 529	1 307	-27 222
		2.1.3.6. <i>Atkritumu vadu tīrīšana un dezinfekcija</i>	392 180	3 866	-388 314
		2.1.3.7. <i>Pārējās izmaksas</i>	158 038	97 260	-60 778
	Kopā		18 077 078	17 233 251	- 843 827

65. Mājas un tai pieguļošās teritorijas sanitārās kopšanas maksā atbilstoši iekšējam normatīvajam aktam⁷⁴ un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegtajai informācijai tiek ielāuti šādi izdevumi:

- 65.1. proporcionāli dzīvojamās mājas kopjamajai kāpņu telpas platībai – dzīvojamās mājas kopšanas izdevumi, piemēram, sētnieka vai apkopēja darba algas daļa par kāpņu telpu kopšanu un atkritumu vadu tīrīšanu, kā arī sētnieku vai apkopēju uzraugošā personāla un sanitārās kopšanas materiālu, inventāra un apģērba izmaksas;
- 65.2. proporcionāli kopjamās teritorijas platībai – dzīvojamās mājas teritorijas kopšanas izdevumi, piemēram, sētnieka darba algas daļa par dzīvojamai mājai funkcionāli saistītās teritorijas (atbilstoši robežplānam) un īpašumam pieguļošās teritorijas kopšanu, tas ir, ietvju, iekškvartālu ceļu, pagalmu un zālāju kopšana, atkritumu konteineru novietņu kopšana, rēķinu un citas informācijas piegāde klientiem, kā arī sētnieku vai apkopēju uzraugošā personāla un sanitārās kopšanas materiālu, inventāra un apģērba izmaksas; zāles pļaušanas izmaksas, kas ir noteiktas atbilstoši dzīvojamās mājas zaļās zonas platībai, plānojot pļaušanas darbus, nodrošināt trīs reizes sezonā;
- 65.3. proporcionāli kopējai apsaimniekojamai platībai – citi teritorijas un koplietošanas telpu uzturēšanas un apkalpošanas izdevumi, piemēram, liелgabarīta atkritumu izvešana, lapu un zaru savākšana, izvešana, koku zāģēšana un dārza tehnikas apkope, pagrabu un/ vai bēniņu tīrīšana, atkritumu vadu tīrīšana un dezinfekcija. Deratizācijas un dezinfekcijas izmaksas plāno atbilstoši apstrādājamai platībai.

Platību datu neatbilstības

66. **Viens no svarīgākajiem faktoriem, kas ietekmē maksu par mājas un tai pieguļošās teritorijas sanitāro kopšanu, tai skaitā sētnieka – apkopēja darba samaksas apmēru, ir platību dati (m²).** Lai gūtu pārliecību par SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” aprēķiniem izmantoto platību datu ticamību un pamatotību, nosakot mājas un tai pieguļošās teritorijas sanitārās kopšanas maksu, revīzijā izlases veidā pārbaudīti dati⁷⁵ par sanitārās kopšanas platībām 2013., 2014. un 2015.gadā, kas ir izmantoti, nosakot Pārvaldīšanas maksu uz vienu m². **Revīzijā, apkopojot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegto informāciju, ir konstatēts, ka**

⁷⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 06.08.2014. „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas procesa apraksts”, apstiprināts ar 06.08.2014. rīkojumu Nr.6-1/421 „Par dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas procesa apstiprināšanu”.

⁷⁵ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 09.02.2015. e-pasta vēstule.

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

dzīvojamo māju sanitārās kopšanas kopplatība laikā no 2013.gada līdz 2015.gadam ir būtiski samazināta (skatīt Revīzijas ziņojuma 4.tabulu).

4.tabula

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sanitārās kopšanas platību izmaiņas 2013., 2014. un 2015.gadā
(m²)

Teritorijas veids	2013.gads	2014.gads	2015.gads	Starpība starp 2013. un 2014.gadu	Starpība starp 2014. un 2015.gadu
<i>Kopējā sētnieku kopjamās teritorijas platība:</i>	<i>[IP]</i>	<i>[IP]</i>	<i>[IP]</i>	- 319 798	- 48 878
<i>Ietvju platība</i>	<i>[IP]</i>	<i>[IP]</i>	<i>[IP]</i>	142 048	- 8 754
<i>Iekškvartālu ceļu platība</i>	<i>[IP]</i>	<i>[IP]</i>	<i>[IP]</i>	- 270 188	- 9 361
<i>pagalmu platība</i>	<i>[IP]</i>	<i>[IP]</i>	<i>[IP]</i>	- 48 438	- 15 482
<i>Zaļās zonas platība</i>	<i>[IP]</i>	<i>[IP]</i>	<i>[IP]</i>	- 143 220	- 15 281
<i>tai skaitā pļaušanai</i>	<i>[IP]</i>	<i>[IP]</i>	<i>[IP]</i>	- 501 481	- 9 974
<i>Kopējā sētnieku kopjamā iekštelpu (kāpņu telpas) platība</i>	<i>[IP]</i>	<i>[IP]</i>	<i>[IP]</i>	- 4 451	- 8 858

67. Revīzijā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” paskaidroja⁷⁶, ka „dzīvojamo māju apsaimniekojamā platība ir mainīgs lielums, jo tajā ir ņemts vērā gan māju pieņemšana/ nodošana sabiedrības pārvaldīšanā, gan datu aktualizācija saskaņā ar Nekustamā īpašuma Valsts kadastra informācijas sistēmas datiem atbilstoši tiesu aktu prasībām”. Savukārt dzīvojamo māju sanitārās kopšanas platību precizēšanas „darba process ir pastāvīgi veicams, jo pastāvīgi tiek veikta ielu pārbūve, izbūvētas sabiedriskā transporta pieturvietas, mainīts zemes virsmas seguma veids. Sabiedrības darbinieki, precizējot datus par sanitārās kopšanas platībām, balstās uz spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, Valsts zemes dienestā apstiprinātiem zemes robežu plāniem, zemes kadastrālās uzmērīšanas datiem, zemesgrāmatu datiem, kā arī publiski pieejamiem ortofoto un topogrāfiskās informācijas materiāliem. Vispārēju datu inventarizāciju plānots pabeigt līdz 2015.gada 1.oktobrim”.
68. Skaidrojot pļaušanai paredzēto zālāju platību samazināšanas iemeslus 2014.gadā, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” norādīja⁷⁷, ka „2013.gada septembrī ir veikta⁷⁸ sabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju pļaujamā zāliena platību precizēšana, izslēdzot no tās zaļās zonas apstādījumu, taciņu un izbraukāto zālienu platības”.
69. Revīzijā, salīdzinot izlasē iekļauto deviņu dzīvojamo māju pieguļošo teritoriju platību datus par 2013. un 2014.gadu (skatīt Revīzijas ziņojuma 1.pielikumu), konstatēts, ka ietvju, iekškvartālu ceļu, pagalmu, zaļās zonas teritoriju platības ir būtiski mainītas, piemēram, 2014.gadā dzīvojamai mājai Adresē 1 pieguļošās teritorijas platība ir samazināta no 11 248 m² uz 6167 m², tas ir, par 5081 m² jeb 45%, tai skaitā ietves platība par 728 m², iekškvartālu ceļu platība par 167 m², zaļās zonas platība par 4341 m², savukārt pagalmu platība ir palielināta par 153 m². Revīzijā Valsts kontrole lūdza⁷⁹ iesniegt izlasē iekļauto deviņu dzīvojamo māju pieguļošo teritoriju platību pārmērīšanas darbu attaisnojuma dokumentus (robežu plānus, rīkojumus u.c. attaisnojuma dokumentus, uz kā pamata veikti mērījumi), taču sabiedrība atbildēja⁸⁰, ka „norādītajos objektos 2013. un 2014.gadā platību pārmērīšanas darbi nav veikti”.

⁷⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 20.02.2015. vēstule Nr.1-1/8123 „Par informācijas sniegšanu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

⁷⁷ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 20.02.2015. vēstule Nr.1-1/8123 „Par informācijas sniegšanu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

⁷⁸ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 22.08.2013. rīkojums Nr.6-1/1347 „Par zaļās zonas precizēšanu”.

⁷⁹ Valsts kontroles 20.03.2015. e-pasta vēstule.

⁸⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 24.03.2015. e-pasta vēstule.

70. Revīzijā, apkopojot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegto informāciju⁸¹ par mājām, kas bija sabiedrības pārvaldīšanā:

70.1. gan 2013.gadā, gan 2014.gadā, konstatēts:

70.1.1. 2014.gadā kopējā zaļās zonas platība dzīvojamām mājām salīdzinājumā ar 2013.gadu ir samazināta par 112 713 m², savukārt zālāju platība, kurā tiek nodrošināta pļaušana, ir samazināta par 466 774 m²;

70.1.2. 2014.gadā kopējā kāpņu telpu platība dzīvojamām mājām salīdzinājumā ar 2013.gadu ir palielināta par 2046 m²;

70.2. gan 2014.gadā, gan 2015.gadā, konstatēts:

70.2.1. 2015.gadā kopējā zaļās zonas platība dzīvojamām mājām salīdzinājumā ar 2014.gadu ir palielināta par 554 m², savukārt zālāju platība, kurā tiek nodrošināta pļaušana, ir palielināta par 6169 m²;

70.2.2. 2015.gadā kopējā kāpņu telpu platība dzīvojamām mājām, kas bija apsaimniekošanā gan 2014.gadā, gan 2015.gadā, salīdzinājumā ar 2014.gadu ir samazināta par 5254 m².

71. Skaidrojot dzīvojamo māju kāpņu telpu platību datu izmaiņu iemeslus, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” norādīja⁸², ka *„dati precizēti, veicot datu inventarizāciju un aktualizāciju, salīdzinot obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu izdevumu tāmju aprēķiniem izmantotos datus ar sabiedrības darbinieku darba samaksas aprēķiniem izmantotajiem datiem”*.

72. **Revīzijā nav iegūti pierādījumi, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” attiecīgie speciālisti, veicot kāpņu telpu platību datu precizējumus, pirms tam būtu pārliccinājušies, ka sētnieku – apkopēju darba samaksas aprēķinos norādītās kopjamās platības atbilst faktiskajām dzīvojamo māju kāpņu telpu platībām.**

73. Revīzijā, skaidrojot⁸³ 2013.gada Pārvaldīšanas maksā iekļaujamo izdevumu aprēķiniem izmantoto datu par sētnieku – apkopēju kopjamām platībām neatbilstību sētnieku – apkopēju darba algas stundas tarifa likmes aprēķinos norādītajām kopjamām platībām, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” norādīja turpmāk minēto:

73.1. *„2011.gada augustā, pirms tāmju sagatavošanas, Finanšu pārvaldes Ekonomikas nodaļas darbinieki no iecirkņiem pieprasīja informāciju, kas nepieciešama pārvaldīšanas maksā iekļaujamo izmaksu plānošanai, tajā skaitā arī par dzīvojamām mājām piesaistīto teritoriju platībām, kurās tiek nodrošināta sanitārā kopšana. Atbilstoši saņemtajai informācijai tika plānota pārvaldīšanas maksa 2012.gadam”*;

73.2. *„ar 10.11.2011. sabiedrības valdes lēmumu tika apstiprināta sētnieku – apkopēju darba samaksas noteikšanas metodika, atbilstoši kurai iecirkņu darbinieki veic sētnieku – apkopēju stundas tarifa likmes aprēķinu. Tā kā iecirkņu darbinieki, kuri atbild par sētnieku darba organizēšanu, neatbild par matemātiskajiem aprēķiniem, Ekonomikas nodaļas darbinieku pienākums bija pārbaudīt sētnieku – apkopēju stundas tarifa likmes aprēķina aritmētisko pareizību. Plānojot pārvaldīšanas maksu 2013.gadam, netika saņemta aktualizēta atbildīgo darbinieku apstiprināta informācija par sētnieku – apkopēju kopjamām platībām, tādēļ sanitārās kopšanas izmaksas tika plānotas atbilstoši informācijai, kura bija Finanšu pārvaldes rīcībā”*;

⁸¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 09.02.2015. e-pasta vēstule.

⁸² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 20.02.2015. vēstule Nr.1-1/8123 „Par informācijas sniegšanu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

⁸³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 18.03.2015. e-pasta vēstule.

73.3., „pirms tāmju sagatavošanas 2014.gadam Finanšu pārvaldes Plānošanas un kontroles nodaļas Māju pārvaldīšanas plānu un kontroles daļas vecākā ekonomiste 03.09.2013. e-pastā iecirkņu atbildīgajiem darbiniekiem nosūtīja pieprasījumu, atkārtoti pārbaudīt informāciju par tāmēs iekļauto sētnieku – apkopēju platību atbilstību platībām, par kurām darbiniekiem aprēķināta darba samaksa”.

74. **Revīzijā nebija iespējams gūt pārlicību, vai aprēķiniem izmantotie dati ir ticami un pamatoti**, jo, izlases veidā pārbaudot 10 sētnieku – apkopēju darba samaksas aprēķinu attaisnojuma dokumentus, konstatēts, ka tām piecām dzīvojamām mājām, kurām veiktas kopjamo platību izmaiņas, 2013.gada Pārvaldīšanas maksā iekļaujamo izdevumu aprēķiniem izmantotie dati par sētnieku – apkopēju kopjamām platībām atšķīrās no sētnieku – apkopēju darba algas stundas tarifa likmes aprēķinos norādītajām kopjamām platībām (piemērus skatīt Revīzijas ziņojuma 2.pielikumā).

Plānoto, Pārvaldīšanas maksā iekļauto un Pārskatā iekļauto faktisko māju un tām pieguļošo teritoriju sanitārās kopšanas izdevumu analīze

75. Revīzijā, pārbaudot Pārvaldīšanas maksā⁸⁴ iekļautos māju un tām pieguļošo teritoriju sanitārās kopšanas izdevumus un salīdzinot tos ar Pārskatā⁸⁵ iekļautajiem faktiskajiem izdevumiem (skatīt Revīzijas ziņojuma 3.tabulu), konstatēts, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2014.gada izdevumus ir plānojusi, pamatojoties uz 2013.gada budžeta sagaidāmo izpildi, vērtējot 2013.gada pirmā pusgada faktisko izpildi (grāmatvedības uzskaites dati) un prognozējot otrā pusgada izpildi, maksimāli pietuvinot 2013.gada budžeta sagaidāmajai izpildei, tāpēc:

75.1. Pārvaldīšanas maksā iekļautie izdevumi būtiski atšķiras no Pārskatā iekļautajiem faktiskajiem izdevumiem, piemēram:

75.1.1. Pārvaldīšanas maksas tāmes pozīcijās 2.1.1. „Dzīvojamās mājas kopšana” un 2.1.2. „Teritorijas kopšana” iekļautie sanitārās kopšanas materiālu izdevumi ir par 216 634 euro jeb 33% mazāki nekā faktiskie, piemēram:

75.1.1.1. lai gan māju un sanitārās kopšanas pamatlīdzekļu nolietojuma izmaksas 2013.gada pirmajā pusgadā bija 352 euro un 2014.gada faktiskās izmaksas bija 705 euro, tomēr sabiedrība 2014.gadam pamatlīdzekļu nolietojuma izmaksas ir prognozējusi 43 390 euro apmērā, bet Pārvaldīšanas maksā ir iekļāvusi izmaksas 81 104 euro apmērā. Sabiedrība, sniedzot skaidrojumu⁸⁶ par 2013.gada prognozi, norādīja, ka „tas ir saistīts ar Rīgas Domes lēmumu⁸⁷ sabiedrības pamatkapitālā ieguldīt 12 nekustamos īpašumus, tomēr faktiski prognoze nepiepildījās un ar 23.04.2013. Rīgas Domes lēmumu⁸⁸ un sabiedrības ārkārtas sapulces protokolu⁸⁹ tikai četri nekustamie īpašumi tika ieguldīti pamatkapitālā”. Ņemot vērā iepriekš minēto, var secināt, ka, lai gan jau 2014.gada tāmes sagatavošanas laikā, tas ir, 2013.gada septembrī sabiedrība zināja, ka nekustamie īpašumi netiks ieguldīti pamatkapitālā, tomēr tā plānoja nepamatoti augstas māju un sanitārās kopšanas pamatlīdzekļu nolietojuma izmaksas;

75.1.1.2. izdevumi māju sanitārās kopšanas personāla darba apgērbam 2013.gada pirmajā pusgadā bija 32 030 euro, tomēr sabiedrība 2013.gada otrā pusgada

⁸⁴ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāme par 2014.gadu.

⁸⁵ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

⁸⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 24.03.2015. e-pasta vēstule.

⁸⁷ Rīgas Domes 20.11.2012. lēmums Nr.5537 (grozījumi ar Rīgas Domes 23.04.2013. lēmumu Nr.6174).

⁸⁸ Rīgas Domes 23.04.2013. lēmums Nr.6176.

⁸⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 19.06.2013. ārkārtas dalībnieku sapulces protokols Nr.7 par sabiedrības pamatkapitāla palielināšanu (Uzņēmumu reģistra 07.08.2013. lēmums Nr.6-12/103427/1).

NAV KLASIFICĒTS

izpildi ir prognozējusi 136% lielākā apmērā un Pārvaldīšanas maksā ir iekļāvusi izdevumus 129 861 *euro* apmērā, savukārt 2014.gada faktiskie izdevumi bija 58 247 *euro*, tas ir, par 71 582 *euro* mazāk, nekā bija plānots;

75.1.1.3.sanitārās kopšanas materiālu izdevumi (tai skaitā smiltis, melnzeme, celtniecības materiāli, saimniecības preces) ir plānoti 210 044 *euro* apmērā, savukārt faktiskie izdevumi bija 622 360 *euro*, tas ir, par 412 316 *euro* vairāk, nekā bija plānots;

75.1.2.Pārvaldīšanas maksas tāmes pozīcijā 2.1.3 „Citi teritorijas un koplietošanas telpu uzturēšanas un apkalpošanas izdevumi” iekļautie izdevumi ir par 360 661 *euro* jeb 31% lielāki nekā faktiskie (skatīt Revīzijas ziņojuma 3.tabulu), piemēram:

75.1.2.1.lapu, zaru un lielgabarīta atkritumu izvešanas izdevumi plānoti 370 792 *euro* apmērā, bet faktiski bija 599 383 *euro*, tas ir, par 226 591 *euro* vairāk, nekā bija plānots;

75.1.2.2.pagrabu un bēniņu tīrīšanas izdevumi plānoti 28 529 *euro* apmērā, bet faktiski bija 1307 *euro*, tas ir, par 27 222 *euro* mazāk, nekā bija plānots;

75.1.2.3.atkritumu vadu tīrīšanas un dezinfekcijas izdevumi plānoti 392 180 *euro* apmērā, bet faktiski bija 3866 *euro*, tas ir, par 388 314 *euro* mazāk, nekā bija plānots;

75.2.2014.gada Pārvaldīšanas maksā ir plānoti tādi izdevumi, kas atbilstoši grāmatvedības datiem 2013.gada pirmajā pusgadā faktiski nav bijuši, piemēram, atbilstoši grāmatvedības uzskaites datiem par 2013.gada pirmo pusgadu:

75.2.1.konta 7111 „Dzīvojamo māju sanitārās kopšanas izdevumi” izmaksu kodā 1110 „Teritorijas un zaļās zonas labiekārtošanas izmaksas” izdevumi nav uzrādīti, tomēr 2014.gada Pārvaldīšanas maksā teritorijas un zaļās zonas labiekārtošanas izdevumi ir iekļauti 20 660 *euro* apmērā, savukārt faktiskie 2014.gada izdevumi atbilstoši grāmatvedības uzskaites datiem bija 107 *euro*, tas ir, par 20 554 *euro* mazāk, nekā ir iekļauts Pārvaldīšanas maksā;

75.2.2.kontam 7111 „Dzīvojamo māju sanitārās kopšanas izdevumi” nav piesaistīts izmaksu kods 1241 „Pacēlāju un autotransporta noma”, tomēr 2014.gada Pārvaldīšanas maksā pacēlāju un autotransporta nomas izdevumi iekļauti 14 500 *euro* apmērā, lai gan faktiski 2014.gadā atbilstoši grāmatvedības uzskaites datiem pacēlāju un autotransporta nomas izdevumu dzīvojamo māju sanitārai kopšanai nav bijis.

76. Revīzijā, pārbaudot Pārvaldīšanas maksā⁹⁰ iekļautos māju un tām pieguļošo teritoriju sanitārās kopšanas izdevumus un salīdzinot tos ar Pārskatā⁹¹ iekļautajiem faktiskajiem izdevumiem (skatīt Revīzijas ziņojuma 3. un 4.pielikumu), konstatēts, ka faktisko izdevumu pārdale starp Pārskata pozīcijām nav izsekojama un salīdzināma ar Pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem, jo Pārskata izdevumu pozīcijās nav iekļauti tādi izdevumi, kas attiecīgajā pozīcijā bija iekļauti, plānojot Pārvaldīšanas maksu, savukārt ir iekļauti tādi izdevumi, kas Pārvaldīšanas maksā nebija iekļauti, piemēram, Pārskata pozīcijā:

76.1.„Personāla izmaksas” nav iekļauti ražošanas telpu nomas un uzturēšanas izdevumi, kas Pārvaldīšanas maksā bija iekļauti 137 844 *euro* apmērā, turklāt ir iekļauti arī tādi izdevumi, kas pilnā apmērā jau ir iekļauti citās tāmes pozīcijās, piemēram, uzņēmējdarbības riska valsts nodevas izdevumi 8456 *euro* apmērā, kas ir iekļauti pārskata pozīcijas „Pārvaldnieka administratīvie izdevumi” izdevumos;

⁹⁰ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāme par 2014.gadu.

⁹¹ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

76.2. „Pārējās izmaksas” nav iekļauti transporta personāla darba samaksas izdevumi, kas Pārvaldīšanas maksā ir iekļauti 122 878 *euro* apmērā, savukārt ir iekļauti transporta izdevumi 97 153 *euro* apmērā, kas, plānojot Pārvaldīšanas maksu, nebija iekļauti.

1.2.2. Mājas tehniskās uzturēšanas un apkalpošanas izdevumi

Konstatējumi un secinājumi

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, pārskata⁹² pozīcijā „Avārijas dienesta pakalpojumi” kā faktiski izlietotus uzrādot finanšu līdzekļus 989 396 *euro* apmērā, kas saskaņā ar finanšu grāmatvedības datiem pārskata gadā nav izlietoti un pēc ekonomiskās būtības ir uzkrājumi nākamajiem periodiem avārijas situāciju lokalizēšanai un novēršanai, ir maldinājuši dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekus, neievērojot ārējā normatīvā akta⁹³ prasību, kas nosaka, ka pārvaldnieka pienākums ir sniegt dzīvokļu īpašniekiem aktuālu, nepārprotamu un pilnīgu informāciju.

Dzīvojamām mājām, kuru dzīvokļu īpašnieki 2014.gadā pārņēma māju pārvaldīšanas tiesības vai vienojās par cita pārvaldnieka izvēli, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” avārijas situāciju lokalizēšanai un novēršanai uzkrātos finanšu līdzekļus 2014.gadā nav nodevusi.

Revīzijā nav iegūti pierādījumi, ka Pārvaldīšanas maksā iekļauto ventilācijas vadu vai dūmvadu šahtu pārbaudes, tīrīšanas un ugunsdrošības sistēmas apkopes un/ vai apsardzes pakalpojumu tarifu aprēķini būtu pamatoti uz objektīvi izvērtētiem pieņēmumiem, tai skaitā izmantojot pierādītas prognozēšanas metodes, tāpēc:

- dzīvojamās mājās, kurās veikti ventilācijas vadu vai dūmvadu šahtu pārbaudes darbi, faktiskie izdevumi ir būtiski lielāki par Pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem;
- atbilstoši noslēgtajam līgumam faktiskajiem izdevumiem par ugunsdrošības sistēmu apkopi vajadzēja būt par 50% mazākiem, nekā plānots, bet, tā kā minētajos izdevumos ir iekļauti neieplānoti maksājumi, kas plānošanas brīdī sabiedrībai bija zināmi, tad faktiskie izdevumi būtiski neatšķiras no plānotajiem.

77. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegtie dati par tāmes pozīcijā „Mājas tehniskās uzturēšanas un apkalpošanas izdevumi” un Pārskatā iekļautajiem izdevumiem par 2014.gadu ir apkopoti Revīzijas ziņojuma 5.tabulā.

5.tabula

Pārvaldīšanas maksā iekļautie tāmes pozīcijas „Māju tehniskās uzturēšanas un apkalpošanas izdevumi” un Pārskatā iekļautie faktiskie izdevumi par 2014.gadu (*euro*)

Tāmes pozīcija	Tāmes punkts	Izdevumi	Pārvaldīšanas maksā iekļautie izdevumi 2014.gadā ⁹⁴	Pārskatā iekļautie 2014.gada izdevumi ⁹⁵	Starpība starp pārskatā un Pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem
2.2. Māju tehniskās uzturēšanas un apkalpošanas	2.2.1.	Ūdensvada un kanalizācijas cauruļvadu sistēmas tehniskā apkalpošana	2 691 096	2 287 287	- 403 809
	2.2.2.	Siltumsistēmas apkope	5 338 978	4 595 954	- 743 024
	2.2.3.	Koplietošanas elektrotīklu tehniskā apkalpošana	1 180 571	1 217 182	36 611
	2.2.4.	Konstrukciju elementu tehniskā apkalpošana	3 957 053	3 038 638	- 918 415
	2.2.5.	Ventilācijas/dūmvadu šahtu tīrīšana un apkope	487 250	408 929	- 78 321

⁹² Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

⁹³ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta otrā daļa.

⁹⁴ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāme par 2014.gadu.

⁹⁵ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

NAV KLASIFICĒTS

Tāmes pozīcija	Tāmes punkts	Izdevumi	Pārvaldīšanas maksā iekļautie izdevumi 2014.gadā ⁹⁴	Pārskatā iekļautie 2014.gada izdevumi ⁹⁵	Starpība starp pārskatā un Pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem
	2.2.6.	<i>Ugunsdrošības un trauksmes signalizācijas sistēma</i>	119 944	97 249	- 22 695
	2.2.7.	<i>Avārijas dienesta pakalpojumi</i>	1 579 724	1 573 300	- 6 424
	2.2.8.	<i>Tehniskā apsekošana</i>	3 587 884	3 322 900	- 264 984
	2.2.11.	<i>Liftu tehniskā apkope</i>	1 139 454	1 480 308	340 854
Kopā			20 081 953	18 021 747	- 2 060 206

78. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iekšējais normatīvais akts⁹⁶ nosaka, ka, aprēķinot Pārvaldīšanas maksu, uz mājām tiek attiecināti šādi māju tehniskās uzturēšanas un apkalpošanas izdevumi:

78.1. proporcionāli apsaimniekojamai platībai:

78.1.1. ūdensvada un kanalizācijas apkalpošanas izdevumi: sistēmu regulāra apsekošana un nepārtrauktas darbības nodrošināšana, ūdensvada un kanalizācijas sistēmas iekārtu tīrīšana un regulēšana, atsevišķu bojāto posmu un noslēgventiļu nomaiņa, sistēmas darbības atjaunošana pēc avārijām, īpašumos esošo iekārtu apsekošana, ūdensvadu skalošana u.c. darbi;

78.1.2. koplietošanas elektrotīklu sistēmas apkalpošanas izdevumi: elektrosadales skapju un sistēmas tehniskā stāvokļa pārbaude un tīrīšana, elektrosadales sistēmas testēšana, koplietošanas elektroenerģijas uzskaites rādījumu nolasīšana, koplietošanas telpu apgaismes ķermeņu, rozešu, armatūras, slēdžu, automātu u.c. pārbaude un nomaiņa;

78.1.3. konstruktīvo elementu apkalpošanas izdevumi: koplietošanas telpu logu, durvju un ventilācijas lūku apsekošana, mājas apmales un drenāžas sistēmas apsekošana un tīrīšana, mājas inženiertīklu apsekošana un tīrīšana, lietūs ūdens notekcauruļu apsekošana un tīrīšana, jumta, pamatu, bēniņu, pagrabu, kāpņu telpu un atkritumu vadu konstruktīvo elementu (sienu, griestu, grīdu, pārsegumu, hidroizolācijas, siltumizolācijas) apsekošana, fasādes, balkonu, lodžiju un nojumju apsekošana, gāzes vadu pārbaude un krāsošana, bojāto konstruktīvo elementu remonts, lāsteku un sniega tīrīšana no jumtiem;

78.1.4. tehniskās apsekošanas, remontdarbu organizēšanas, skaitītāju rādījumu nolasīšanas izdevumi: tehniskās dokumentācijas noformēšana – defektu, apsekošanas aktu sagatavošana, plānoto remontdarbu tāmju sagatavošana (izbraukšana uz objektu, apsekošana, aktu sagatavošana, mērījumu veikšana, aprēķinu veikšana), nepieciešamo remontdarbu apkopojumu sagatavošana, remontdarbu organizēšana (materiālu pasūtīšana, piegādes organizēšana, dokumentācijas sagatavošana iepirkumu procedūras vajadzībām, līgumu slēgšana ar būvfirmām, piedalīšanās paveikto darbu nodošanā – pieņemšanā);

78.1.5. avārijas dienesta pakalpojumu izdevumi: sabiedrības iecirkņu Avārijas dienesta uzturēšana un avārijas lokalizācija, servisa grupas, kura izveidota ar mērķi nodrošināt ātrāku reaģēšanu uz dzīvokļu īpašnieku ziņojumiem par avārijām, uzturēšana un ārpakalpojumu uzņēmumu pakalpojumi avārijas situāciju novēršanai (lokalizācijai);

78.2. atbilstoši noslēgtajiem līgumiem:

78.2.1. siltumsistēmas tehniskās apkopes izdevumi: apkures un karstā ūdens sistēmas nepārtrauktās darbības nodrošināšana, uzsākot apkures sezonu, sistēmas skalošana un

⁹⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 06.08.2014. „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas procesa apraksts”, apstiprināts ar 06.08.2014. rīkojumu Nr.6-1/421 „Par dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas procesa apstiprināšanu”.

hidrauliskā pārbaude, siltummezgla iekārtu un ūdens sildītāju hidrauliskā pārbaude, apkures sistēmas atgaisošana, siltummaiņu tīrīšana un skalošana, regulējošo ierīču un filtru pārbaude un tīrīšana, sūkņu un elektrisko dzinēju pārbaude un regulēšana, tiešas darbības regulatoru pārbaude un ieregulēšana, elektroniskā regulatora pārbaude un profilaktisks remonts;

78.2.2. liftu tehniskās apkopes un pārbaudes izdevumos tiek iekļauti izdevumi par ārpakalpojuma sniegtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar liftu tehniskās apkopes darbiem.

79. Faktisko ieņēmumu un izdevumu Pārskatā daļa no māju tehniskās uzturēšanas un apkalpošanas izdevumiem uz dzīvojamām mājām tiek attiecināti proporcionāli platībai, bet daļa – par faktiski veiktajiem darbiem.

80. Detalizēta informācija par 2014.gada tāmes⁹⁷ pozīcijās „Ūdensvada un kanalizācijas cauruļvadu sistēmas tehniskā apkalpošana”, „Koplietošanas elektrotīklu tehniskā apkalpošana”, „Konstrukciju elementu tehniskā apkalpošana”, „Tehniskā apsekošana, remontdarbu organizēšana”, „Siltumsistēmas tehniskā apkope” un „Liftu tehniskā apkope un pārbaude” iekļautajiem izdevumiem atbilstoši SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegtajam aprēķinam⁹⁸ ir apkopota Revīzijas ziņojuma 5.pielikumā.

81. Revīzijā nav iegūti pierādījumi, ka Pārvaldīšanas maksā iekļautie izdevumi par ventilācijas vadu vai dūmvadu šahtu pārbaudēm, tīrīšanas un ugunsdrošības sistēmas apkopes un/ vai apsardzes pakalpojumiem **būtu noteikti, pamatojoties uz objektīvi izvērtētiem pieņēmumiem, tai skaitā izmantojot pierādītas prognozēšanas metodes**, jo ir konstatēts turpmāk minētais:

81.1.saskaņā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegto skaidrojumu⁹⁹ izdevumi ventilācijas vadu vai dūmvadu šahtu pārbaudēm un tīrīšanai 2014.gadā plānoti tikai tām dzīvojamām mājām, kurās ir dūmvadi, atbilstoši dzīvojamo māju dūmvadu skaitam (2014.gadā – 11 812 dūmvadi) un ņemot vērā 2013.gadā noslēgtajā līgumā¹⁰⁰ noteikto cenu par viena dūmvada kanāla tīrīšanu, tas ir, 13,31 *euro* par vienu dūmvada kanālu. Tomēr revīzijā, izlases veidā pārbaudot 2014.gada nodošanas – pieņemšanas aktus par sniegtajiem skursteņslauķu pakalpojumiem, konstatēts, ka atbilstoši 2014.gadā noslēgtajam līgumam¹⁰¹ dzīvojamās mājās faktiski ir veikta gan dūmvadu kanālu tīrīšana, gan aizgruvumu likvidēšana dūmvadā vai ventilācijas vadā, kā arī sagatavoti dūmvadu apsekošanas akti par tehnisko stāvokli, tāpēc kopējie Pārskatā iekļautie faktiskie izdevumi būtiski pārsniedz plānoto izdevumu apmēru, piemēram:

81.1.1. Adresē 2 veikta 14 dūmvadu tīrīšana un sagatavots apsekošanas akts par kopējo summu 297 *euro*¹⁰², tas ir, vidējā cena par vienu dūmvadu ir 21 *euro*;

81.1.2. Adresē 3 veikta 48 dūmvadu tīrīšana un sagatavots apsekošanas akts par kopējo summu 914 *euro*¹⁰³, tas ir, vidējā cena par vienu dūmvadu ir 19 *euro*;

⁹⁷ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāme 2014.gadam.

⁹⁸ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 20.03.2015. e-pasta vēstule.

⁹⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 12.03.2015. e-pasta vēstule.

¹⁰⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un pilnsabiedrības „Reģionālā skursteņslaucītāju apvienība” (vienotais reģistrācijas numurs 40103473059) 25.04.2013. līgums Nr.6-20/3894 „Par dūmvadu un skursteņu tīrīšanu”.

¹⁰¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un pilnsabiedrības „Reģionālā skursteņslaucītāju apvienība” 30.01.2014. līgums Nr.7.2-3/636 „Par dūmvadu, skursteņu tīrīšanu un pārbaudi, dabīgas/ piespiedu ventilācijas apkopi un uzturēšanas darbu veikšanu pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām ēkām”.

¹⁰² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un pilnsabiedrības „Reģionālā skursteņslaucītāju apvienība” 07.07.2014. nodošanas – pieņemšanas akts par 2014.gada jūliju.

¹⁰³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un pilnsabiedrības „Reģionālā skursteņslaucītāju apvienība” 07.07.2014. nodošanas – pieņemšanas akts par 2014.gada jūniju.

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

- 81.2. dzīvojamām mājām, kurās nav dūmvadu, ir noteikts tarifs ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** euro/m² par ventilācijas vadu tīrīšanu. Sabiedrība revīzijā norādīja¹⁰⁴, ka „ventilāciju vadu tīrīšana atbilstoši ārējam normatīvajam aktam¹⁰⁵ ir veicama reizi trijos gados. Tarifs tiek aprēķināts, pamatojoties uz līgumos noteikto maksu, kas mainās atkarībā no ventilācijas vada metra tīrīšanas un ņemot vērā dzīvojamās mājas stāvu skaitu. Vidēji noteiktās kopējās izmaksas tiek dalītas ar kopējo dzīvojamo māju platību, kurās ir ventilācijas vadi. Aprēķinātā summa tiek dalīta uz 36 mēnešiem (trīs gadu periodam), nosakot vidējo tarifu par vienu apsaimniekojamās platības m² mēnesī. Pārvaldīšanas maksā izmaksas tiek iekļautas katru gadu, veidojot uzkrājumu ventilācijas vadu tīrīšanai, savukārt faktiskās izmaksas par ventilācijas vadu tīrīšanu uz māju tiek attiecinātas tajā periodā, kad pakalpojums ir sniegts”;
- 81.3. uz Valsts kontroles lūgumu¹⁰⁶ iesniegt 2014.gada tāmes pozīcijas „Ventilācijas vadu vai dūmvadu šahtu pārbaude, tīrīšana” iekļautā tarifa (***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** euro/m²) aprēķina piemēru un visus līgumus par ventilācijas sistēmas apkopi, kas bija spēkā 2013.gadā un 2014.gadā, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” norādīja¹⁰⁷:
- 81.3.1. „2012.gadā un 2013.gadā līgumi par ventilācijas vadu tīrīšanu netika slēgti, tādēļ, plānojot pārvaldīšanas maksu 2012. un 2013.gadam, pārvaldīšanas maksā izmaksas ventilācijas vadu tīrīšanai tika iekļautas tādā pašā apmērā, kā 2012.gadā;
- 81.3.2. plānojot pārvaldīšanas maksu 2012.gadam, ventilācijas un dūmvadu tīrīšanas izmaksas plānotas, nosakot tarifu par vienu m², ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]***;
- 81.4. revīzijā, salīdzinot sabiedrības iesniegtos datus¹⁰⁸ par 2014.gada Pārvaldīšanas maksā un Pārskatā iekļautajiem ventilācijas vadu vai dūmvadu šahtu pārbaudes un tīrīšanas izdevumiem, konstatēts:
- 81.4.1. izdevumi ir plānoti 4204 dzīvojamām mājām 487 250 euro apmērā, savukārt atbilstoši Pārskata datiem¹⁰⁹ pakalpojums ir sniegts 1375 dzīvojamām mājām, tas ir, tikai 33% no plānotajām, 408 929 euro apmērā;
- 81.4.2. dzīvojamās mājās, kur atbilstoši Pārskata datiem¹¹⁰ pakalpojums ir sniegts, Pārskatā iekļautie faktiskie izdevumi par vienu ventilācijas un dūmvada tīrīšanu un apsekošanu ievērojami pārsniedz sabiedrības Pārvaldīšanas maksā¹¹¹ iekļautos izdevumus, piemēram:
- 81.4.2.1. Adresē 4 Pārvaldīšanas maksā iekļautie izdevumi ir 41 euro, savukārt faktiskie – 2242 euro, tas ir, par 2201 euro vairāk, nekā plānots;
- 81.4.2.2. Adresē 5 Pārvaldīšanas maksā iekļautie izdevumi ir 312 euro, savukārt faktiskie – 2575 euro, tas ir, par 2263 euro vairāk, nekā plānots;
- 81.4.2.3. Adresē 6 Pārvaldīšanas maksā iekļautie izdevumi ir 287 euro, savukārt faktiskie – 1458 euro, tas ir, par 1171 euro vairāk, nekā plānots;

¹⁰⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 12.03.2015. e-pasta vēstule.

¹⁰⁵ Ministru kabineta 17.02.2004. noteikumi Nr.82 „Ugunsdrošības noteikumi”.

¹⁰⁶ Valsts kontroles 27.03.2015. vēstule Nr.9-2.3.1/391 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

¹⁰⁷ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 09.04.2015. vēstule Nr.1-2/14447 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

¹⁰⁸ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 05.01.2015. un 15.04.2015. e-pasta vēstule.

¹⁰⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 15.04.2015. e-pasta vēstule.

¹¹⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 15.04.2015. e-pasta vēstule.

¹¹¹ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāme 2014.gadam.

NAV KLASIFICĒTS

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 14.07.2015. sniedzot¹¹² viedokli par revīzijas ziņojuma projektu, norādīja, ka „dzīvojamās mājās, kurās kalendārajā gadā veikti ventilācijas vada un dūmvada šahtu pārbaudes darbi, faktiskie izdevumi ir būtiski lielāki par Pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem, jo Pārvaldīšanas maksā izmaksas minētajiem darbiem tiek iekļautas katru gadu, tā nepalielinot maksājumus darbu veikšanas gadā, turpretī pakalpojumi tiek nodrošināti ar noteiktu regularitāti reizi trijos gados”. Valsts kontroles revidentu ieskatā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” argumenti par ventilācijas un dūmvada tīrīšanas un apsekošanas izdevumu plānošanu vērtējami kritiski, jo, piemēram, atbilstoši 2012., 2013. un 2014.gada tāmes¹¹³ datiem:

81.4.2.4.dzīvojamai mājai Adresē 4 izdevumi trijiem gadiem ir plānoti 125 euro apmērā, savukārt faktiskie izdevumi¹¹⁴ trijos gados ir 2283 euro, tas ir, 2158 euro lielākā apmērā;

81.4.2.5.dzīvojamai mājai Adresē 5 izdevumi trijiem gadiem ir plānoti 957 euro apmērā, savukārt faktiskie izdevumi¹¹⁵ trijos gados ir 2887 euro, tas ir, 1930 euro lielākā apmērā;

81.4.2.6.dzīvojamai mājai Adresē 6 izdevumi trijiem gadiem ir plānoti 881 euro apmērā, savukārt faktiskie izdevumi¹¹⁶ trijos gados ir 1745 euro, tas ir, 864 euro lielākā apmērā;

81.5.revīzijā sabiedrība iesniedza¹¹⁷ ugunsdrošības sistēmas apkopes tarifa aprēķina piemēru 2014.gadam (skatīt Revīzijas ziņojuma 6.tabulu), norādot, ka „maksa 77,48 euro mēnesī ir ieplānota saskaņā ar iepirkumu Nr.RNP2013/94, kuru izsludināja 04.12.2013. un lēmumu pieņēma 09.01.2014”;

6.tabula

Ugunsdrošības sistēmas apkopes tarifa Pārvaldīšanas maksā un Pārskatā iekļautie faktiskie izdevumi par 2014.gadu (euro)

Adrese	Līguma summa mēnesī	Pārvaldīšanas maksā iekļautie izdevumi ¹¹⁸	Pārskatā iekļautie faktiskie izdevumi ¹¹⁹		Starpība starp pārskatā un Pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem
			kopā	tai skaitā citi izdevumi	
Adrese 7	77,48	931	881	362 (41%)	- 50
Adrese 8	77,48	933	793	387 (49%)	- 140
Adrese 9	77,48	902	590	184 (31%)	- 312

¹¹² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 14.07.2015. vēstule Nr.1-1e/27091 „Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

¹¹³ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāme 2012., 2013. un 2014.gadam.

¹¹⁴ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2012., 2013. un 2014.gadu.

¹¹⁵ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2012., 2013. un 2014.gadu.

¹¹⁶ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2012., 2013. un 2014.gadu.

¹¹⁷ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 26.03.2015. e-pasta vēstule.

¹¹⁸ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāme 2014.gadam.

¹¹⁹ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

- 81.6. tā kā faktiski līgums¹²⁰ ar SIA „SP Leģions” (vienotais reģistrācijas numurs 40003375457) ir noslēgts 31.01.2014. par līgumcenu 37,18 euro mēnesī, tas ir, par divas reizes mazāku summu, revidenti lūdza sniegt skaidrojumu¹²¹, kāpēc, plānojot tarifu 2013.gada septembrī, sabiedrība pieņēmusi, ka pakalpojuma maksa būs 77,48 euro mēnesī. Atbildot sabiedrība norādīja¹²², ka „izmaksas plānotas atbilstoši sabiedrības Tehniskās pārvaldes ugunsdrošības inženiera veiktajām aplēsēm iepirkuma plānošanas procesā, bet organizētā iepirkuma rezultātā līgums noslēgts par zemākām pakalpojuma izmaksām. Iekonomētā summa tiks iekļauta dzīvojamo māju uzkrājumā, palielinot līdzekļu atlikumu, kas tiks novirzīts dzīvojamo māju remonta vai teritorijas labiekārtošanas darbiem”;
- 81.7. revīzijā, salīdzinot tarifa aprēķina piemērā norādīto dzīvojamo māju Pārvaldīšanas maksā un Pārskatā iekļautos faktiskos 2014.gada ugunsdrošības sistēmas apkopes izdevumus (skatīt Revīzijas ziņojuma 6.tabulu), konstatēts, ka, lai gan sabiedrība noslēdza līgumu¹²³ par līgumcenu, kas ir uz pusi mazāka, nekā plānots, tomēr 2014.gadā faktiskie izdevumi nav būtiski samazinājušies, jo Pārskatā ir iekļauti papildu maksājumi, kas izdevumu plānošanas brīdī sabiedrībai bija zināmi, tomēr Pārvaldīšanas maksā netika iekļauti, piemēram, par ugunsdrošības signalizācijas un dūmu novadīšanas sistēmas tehnisko apkalpošanu, ūdens hidrantu un ventilācijas apsekošanu¹²⁴.
82. Saskaņā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegto informāciju¹²⁵ „tāmes pozīcijā „Avārijas dienesta pakalpojumi” pārvaldīšanas maksā tiek iekļautas Avārijas dienesta izmaksas. Avārijas dienests nodrošina avārijas lokalizāciju, tajā skatā ārpus darba laika. Savukārt avārijas darbi, par kuriem nepietiekamu līdzekļu gadījumā iedzīvotājiem tiek noteikta papildu maksa, ir remonta darbs, lai novērstu avārijas situāciju, kas ir radusies vai var rasties dzīvojamā mājā vai tai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā. Avārijas dienesta izmaksas netiek segtas no māju uzkrājumiem, vai noteiktas papildus pārvaldīšanas maksai”.
83. Revīzijā, pārbaudot Pārvaldīšanas maksā¹²⁶ iekļautos avārijas dienesta pakalpojumu izdevumus un salīdzinot tos ar Pārskatā¹²⁷ iekļautajiem faktiskajiem izdevumiem (skatīt Revīzijas ziņojuma 6.pielikumu), konstatēts:
- 83.1. 2014.gada Pārvaldīšanas maksā iekļautie izdevumi būtiski atšķiras no faktiskajiem izdevumiem, jo sabiedrība izdevumus plānojusi, pamatojoties uz 2013.gada budžeta sagaidāmo izpildi. Piemēram, avārijas dienesta ārpakalpojumu izdevumi 2013.gada pirmajā pusgadā bija 37 094 euro un gada kopējie izdevumi prognozēti 71 385 euro apmērā, bet 2014.gada Pārvaldīšanas maksā izdevumi ir iekļauti par 531 201 euro lielākā apmērā, nekā prognozēts, turklāt 2014.gada faktiskie izdevumi bija 89 768 euro;
- 83.2. faktiskie izdevumi nav izsekojami un salīdzināmi ar plānotajiem izdevumiem, jo Pārskatā¹²⁸ izdevumu pozīcijās netiek iekļauti izdevumi, kas ir iekļauti atbilstošajās tāmes

¹²⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „SP Leģions” 31.01.2014. līgums Nr.7.2-3/751 „Par automātiskās dūmu izvades un ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēmu tehnisko apkopi un uzturēšanu”.

¹²¹ Valsts kontroles 27.03.2015. vēstule Nr.9-2.3.1/391 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

¹²² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 09.04.2015. vēstule Nr.1-2/14447 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

¹²³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „SP Leģions” 31.01.2014. līgums Nr.7.2-3/751 „Par automātiskās dūmu izvades un ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēmu tehnisko apkopi un uzturēšanu”.

¹²⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „Eiroparks” (vienotais reģistrācijas numurs 40003688079) 12.07.2013. līgums Nr.6-20/5695 „Par ugunsdrošības signalizāciju, ūdens hidrantu, ventilācijas apsekošanu un tehniskā slēdziena sagatavošanu”.

¹²⁵ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 09.04.2015. vēstule Nr.1-2/14447 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

¹²⁶ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāme 2014.gadam.

¹²⁷ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

¹²⁸ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

pozīcijās, piemēram, nav iekļauti ražošanas telpu nomas un uzturēšanas izdevumi, kas bija plānoti 33 459 euro apmērā.

84. Sabiedrība Pārskata¹²⁹ pozīcijā „Avārijas dienesta pakalpojumi” kā faktiski izlietotus ir uzrādījusi izdevumus 1 573 300 euro, lai gan atbilstoši grāmatvedības datiem¹³⁰ faktiskie avārijas dienesta pakalpojumu izdevumi ir 583 904 euro (tai skaitā sabiedrības veiktie avārijas situācijas lokalizēšanas un novēršanas darbi 482 699 euro apmērā), tas ir, 989 396 euro mazāki.
85. Revīzijā, skaidrojot faktiski neizlietoto līdzekļu 989 396 euro apmērā iekļaušanu Pārskatā¹³¹ par 2014.gadu, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” norādīja¹³², ka „dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskata pozīcijā „Avārijas dienesta pakalpojumi” norādot tikai faktiskās izmaksas, avārijas situāciju lokalizēšanai un novēršanai nepieciešamo finanšu līdzekļu fonds tiktu iekļauts kopējā dzīvojamās mājas neizlietotajā pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas atlikumā, kuru bez dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma sabiedrība nevarētu novirzīt avārijas situāciju novēršanai, jo dzīvokļu īpašnieki, pieņemot attiecīgu kopības lēmumu, uzkrātos līdzekļus var novirzīt citiem darbiem. Sabiedrība avārijas situāciju lokalizēšanai un novēršanai nepieciešamo finanšu līdzekļu fondu plāno veidot līdz brīdim, kad dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas atlikums visām dzīvojamām mājām kopumā neveidos finanšu līdzekļu deficītu”.
86. Lai gan atbilstoši ārējam normatīvajam aktam¹³³ pārvaldnieka pienākums ir sniegt dzīvokļu īpašniekiem aktuālu, nepārprotamu un pilnīgu informāciju, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārskata¹³⁴ pozīcijā „Avārijas dienesta pakalpojumi” kā faktiski izlietotus ir uzrādījusi finanšu līdzekļus 989 396 euro apmērā, kas pēc ekonomiskās būtības ir uzkrājumi nākamajiem periodiem, tā nepamatoti samazinot dzīvojamo māju finanšu līdzekļu atlikuma apmēru pārskata perioda beigās un maldinot dzīvokļu īpašniekus.
87. Revīzijā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” norādīja¹³⁵, ka „tiks izskatīta iespēja informēt dzīvokļu īpašniekus par avārijas situāciju lokalizēšanai un novēršanai nepieciešamā fonda līdzekļu apmēru katrai dzīvojamai mājai, iekļaujot informāciju Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotās ieņēmumu un izdevumu tāmes kopsavilkumā 2016.gadam vai Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatā par 2015.gadu”.
88. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniedzot¹³⁶ komentārus par revīzijas ziņojuma projektu norādīja, ka „dzīvokļu īpašnieku informēšanai par dzīvojamās mājas līdzekļu atlikuma apmēru pārskata perioda beigās informācija sadalījumā pa līdzekļu avotiem un to veidiem tiek ievietota sabiedrības vortālā: <http://intra.rnpardvaldnieks.lv/> dzīvojamās mājas lietā atbilstoši ārējā normatīvā akta¹³⁷ prasībām. Atbilstoši ārējā normatīvā akta¹³⁸ prasībām Sabiedrība ir nodrošinājusi aktuālas, nepārprotamas un pilnīgas informācijas pieejamību ikvienam dzīvokļa īpašniekam mājas lietas kārtotāja klātbūtnē”.

¹²⁹ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

¹³⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un Valsts kontroles 17.04.2015. pieņemšanas – nodošanas akts.

¹³¹ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

¹³² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 29.04.2015. e-pasta vēstule.

¹³³ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta otrā daļa.

¹³⁴ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

¹³⁵ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 29.04.2015. e-pasta vēstule.

¹³⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 22.07.2015. vēstule Nr.1-Ie/28085 „Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

¹³⁷ Ministru kabineta 29.08.2010. noteikumu Nr.908 “Mājas lietas vešanas un aktualizēšanas noteikumi” 25.6.apakšpunkts.

¹³⁸ Ministru kabineta 29.08.2010. noteikumu Nr.908 „Mājas lietas vešanas un aktualizēšanas noteikumi” 27.punkts.

89. Ņemot vērā to, ka dzīvokļu īpašnieki nav informēti par šāda fonda izveidošanu un uzkrāto līdzekļu apjomu tajā, turklāt revīzijā, izlases veidā pārbaudot grāmatvedības uzskaites datus¹³⁹, konstatēts, ka 2014.gadā tām dzīvojamām mājām, kuru dzīvokļu īpašnieki pārņēma māju pārvaldīšanas tiesības vai vienojās par cita pārvaldnieka izvēli, avārijas situāciju lokalizēšanai un novēršanai uzkrātie finanšu līdzekļi nav nodoti, piemēram, dzīvojamai mājai:

89.1. Adresē 10 (nav pārvaldīšanā no 01.09.2014.) nav nodoti uzkrātie finanšu līdzekļi 147 euro apmērā;

89.2. Adresē 11 (nav pārvaldīšanā no 01.07.2014.) nav nodoti uzkrātie finanšu līdzekļi 101 euro apmērā;

89.3. Adresē 12 (nav pārvaldīšanā no 01.09.2014.) nav nodoti uzkrātie finanšu līdzekļi 49 euro apmērā;

89.4. Adresē 13 (nav pārvaldīšanā no 01.08.2014.) nav nodoti uzkrātie finanšu līdzekļi 31 euro apmērā;

89.5. Adresē 14 (nav pārvaldīšanā no 01.06.2014.) nav nodoti uzkrātie finanšu līdzekļi 31 euro apmērā.

1.2.3. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu un pārvaldnieka administratīvie izdevumi

Konstatējumi un secinājumi

Pārvaldīšanas maksas pozīcijās „Mājas pārvaldīšanas pakalpojumi” un „Pārvaldnieka administratīvie izdevumi” izdevumi katru gadu tiek apstiprināti nemainīgā apmērā, taču, sagatavojot pārskatu, faktiskie izdevumi minētajās izdevumu pozīcijās tiek uzrādīti, nevērtējot to ekonomisko būtību, bet gan ar mērķi, lai Pārskatā uzrādītie faktiskie izdevumi izlīdzinātos ar Pārvaldīšanas maksā apstiprināto plānoto izdevumu apmēru.

Turklāt Pārskata¹⁴⁰ pozīcijā „Pārvaldnieka administratīvie izdevumi” iekļauti ne tikai nepamatoti izdevumi 9177 euro apmērā, kas ir radušies SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nolaidīgas rīcības rezultātā un nav saistīti ar mājas pārvaldīšanu, bet arī izdevumi 74 544 euro apmērā, kas attiecināti uz visām dzīvojamām mājām, lai gan tie būtu jāattiecina uz konkrētām dzīvojamām mājām vai uz sabiedrības pārējo saimniecisko darbību. Turklāt jāsecina, ka faktisko izdevumu apmērs, iespējams, ir palielināts ar mērķi faktiskos pārvaldnieka administratīvos izdevumus uzrādīt nemainīgā apmērā, kādā tie iekļauti Pārvaldīšanas maksā, lai nākamajā periodā nebūtu jāsamazina mājas pārvaldīšanas pakalpojumu un pārvaldnieka administratīvo izdevumu apmērs, tā palielinot finansējumu savas darbības nodrošināšanai.

90. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas izdevumos, kas ir aprēķināti uz kvadrātmētru un attiecināti proporcionāli apsaimniekojamai platībai, iekļauj:

90.1. finanšu un grāmatvedības izdevumus;

90.2. juridisko pakalpojumu izdevumus;

90.3. lietvedības izdevumus.

91. Atbilstoši iekšējam normatīvajam aktam¹⁴¹ un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegtajai informācijai pārvaldnieka administratīvie izdevumi, kas ir aprēķināti uz vienu kvadrātmētru un

¹³⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un Valsts kontroles 17.04.2015. pieņemšanas – nodošanas akts.

¹⁴⁰ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

¹⁴¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 06.08.2014. „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas procesa apraksts”, apstiprināts ar 06.08.2014. rīkojumu Nr.6-1/421 „Par dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas procesa apstiprināšanu”.

NAV KLASIFICĒTS

attiecināti proporcionāli apsaimniekojamai platībai, ir administratīvo telpu noma un uzturēšana (apsardze, apdrošināšana, komunālie pakalpojumi, sētnieku, apkopēju, ēku un telpu remontu izdevumi), pasta un sakaru izdevumi, mājaslapas uzturēšana, kancelejas preces, speciālā literatūra, transporta pakalpojumi, transporta uzturēšana (degviela, rezerves daļas, līzings, apdrošināšana u.c.), pamatlīdzekļi, datorprogrammu, datortehnikas, kopētāju, printeru uzturēšana un remonts, programmu tīkla uzturēšana u.c. izdevumi.

92. Revīzijā, analizējot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegto informāciju par Pārvaldīšanas maksas par 2014.gadu pozīciju „Mājas pārvaldīšanas pakalpojumi” un „Pārvaldnieka administratīvie izdevumi” plānoto izdevumu aprēķinu, konstatēts, ka, **lai gan izdevumi tiek plānoti, par pamatu ņemot 2013.gada sagaidāmo izpildi, tomēr rezultāts netiek ņemts vērā, nosakot Pārvaldīšanas maksu ne 2013., ne 2014.gadā, jo kopš sabiedrības izveides brīža, tas ir, plānojot 2012.gada izdevumus, Pārvaldīšanas maksā māju pārvaldīšanas pakalpojumu un pārvaldnieka administratīvie izdevumi ir apstiprināti nemainīgā apmērā**¹⁴² (skatīt Revīzijas ziņojuma 7.tabulu), tas ir:

92.1. finanšu un grāmatvedības pakalpojumi – 2 492 762 euro;

92.2. juridiskie pakalpojumi – 1 408 476 euro;

92.3. lietvedības pakalpojumi – 2 256 297 euro;

92.4. pārvaldnieka administratīvie izdevumi – 1 739 236 euro.

93. Lai gan SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīšanas maksā iekļautos māju pārvaldīšanas pakalpojumu un pārvaldnieka administratīvos izdevumus nosaka nemainīgā apmērā, tomēr dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas faktiskie izdevumi var pārsniegt vai nesasniegt plānotos izdevumus (skatīt Revīzijas ziņojuma 7.tabulu), piemēram, juridisko pakalpojumu izdevumi pārvaldīšanas maksā¹⁴³ par 2014.gadu ir apstiprināti 1 408 476 euro apmērā, savukārt pārskatā¹⁴⁴ ir iekļauti izdevumi 2 098 985 euro apmērā, tas ir, par 690 509 euro lielākā apmērā.

7.tabula

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” Pārvaldīšanas maksā un Pārskatā iekļautie māju pārvaldīšanas pakalpojumu un pārvaldnieka administratīvie izdevumi par 2014.gadu (euro)

Izdevumi	Pārvaldīšanas maksā ¹⁴⁵ iekļautie izdevumi	Pārskatā iekļautie 2014.gada izdevumi ¹⁴⁶	Starpība starp pārskatā un Pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem
<i>Finanšu un grāmatvedības pakalpojumi</i>	2 492 762	2 469 146	-23 613
<i>Juridiskie pakalpojumi</i>	1 408 476	2 098 985	690 509
<i>Lietvedības pakalpojumi</i>	2 256 297	2 274 139	17 842
<i>Pārvaldnieka administratīvie izdevumi</i>	1 739 237	1 741 342	2 105
Kopā	7 896 772	8 583 612	686 840

¹⁴² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 09.04.2015. vēstule Nr.1-2/14447 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

¹⁴³ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāme 2014.gadam.

¹⁴⁴ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

¹⁴⁵ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāme 2014.gadam.

¹⁴⁶ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

94. Revīzijā, salīdzinot Pārskata¹⁴⁷ un grāmatvedības uzskaites datus¹⁴⁸ par 2014.gadu, ir konstatētas neatbilstības šādās Pārskata izdevumu pozīcijās:

94.1. Pārskata pozīcijā „Juridiskie pakalpojumi” izdevumi iekļauti par 16 980 euro mazākā apmērā, nekā ir bijuši faktiskie izdevumi atbilstoši grāmatvedības uzskaites datiem. Revīzijā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” paskaidroja¹⁴⁹, ka „*pārskatā nav iekļauti izdevumi par juridiskajiem pakalpojumiem tām dzīvojamām mājām, ar kurām ir izbeigta pārvaldīšana*”;

94.2. Pārskata pozīcijā „Pārvaldnieka administratīvie izdevumi” iekļauti izdevumi par 36 950 euro lielākā apmērā, nekā ir bijuši faktiskie izdevumi atbilstoši grāmatvedības uzskaites datiem. Revīzijā sabiedrība paskaidroja¹⁵⁰, ka „*uz administratīvajiem izdevumiem ir attiecināti jumīķu un būvstrādnieku darba samaksas izdevumi, par veiktajiem remontdarbiem administratīvajās ēkās*”;

94.3. Pārskata pozīcijās „Finanšu un grāmatvedības pakalpojumi”, „Juridiskie pakalpojumi” un „Lietvedības pakalpojumi” iekļautie finanšu un grāmatvedības, juridiskā, lietvedības un klientu apkalpošanas personāla darba samaksas izdevumi ir par 984 859 euro lielāki, nekā ir bijuši faktiskie izdevumi atbilstoši grāmatvedības uzskaites datiem. Revīzijā sabiedrība paskaidroja¹⁵¹, ka „*uz finanšu un grāmatvedības, juridiskā, lietvedības un klientu apkalpošanas personāla darba samaksas izmaksām ir attiecināti arī šādi personāla darba samaksas izdevumi*”:

94.3.1. *Kvalitātes vadības personāla darba samaksas izdevumi 26 714 euro apmērā;*

94.3.2. *Uzņēmējdarbības veicināšanas personāla darba samaksas izdevumi 120 678 euro apmērā;*

94.3.3. *Māju pārvaldīšanas personāla darba samaksas izdevumi 837 467 euro apmērā*”.

95. Ārējā normatīvajā aktā¹⁵² ir detalizēti norādīts, kādi tieši ar lietvedību, finanšu uzskaites un juridiskajiem pakalpojumiem saistītie izdevumi ir jāuzrāda Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāmes pozīcijā „Mājas pārvaldīšanas pakalpojumi”.

96. Ņemot vērā, ka Kvalitātes vadības personāla, Uzņēmējdarbības veicināšanas personāla un Māju pārvaldīšanas personāla darbības nav tieši saistīta ne ar finanšu uzskati, ne lietvedību, ne juridiskajiem pakalpojumiem, tad revidentu vērtējumā šī personāla darba samaksas izdevumi 984 859 euro apmērā, pēc to ekonomiskās būtības būtu jāiekļauj pārskata pozīcijā „Pārvaldnieka administratīvie izdevumi”.

97. Tā kā māju pārvaldīšanas pakalpojumu un pārvaldnieka administratīvie izdevumi tiek apstiprināti nemainīgā apmērā, jāsecina, ka šāda faktisko izdevumu pārdale, iespējams, tiek veikta ar mērķi faktiskos pārvaldīšanas un administratīvos izdevumus uzrādīt nemainīgā apmērā, kā iekļauts Pārvaldīšanas maksā. Revīzijā konstatēts, ka 2014.gadā faktiskie pārvaldnieka administratīvie izdevumi bez darba samaksas izdevumiem jau pārsniedza Pārvaldīšanas maksā apstiprinātos izdevumus par 2105 euro, savukārt finanšu un grāmatvedības pakalpojumu izdevumi bija par 401 456 euro un lietvedības pakalpojumu izdevumi par 376 905 euro mazāki, nekā bija iekļauti Pārvaldīšanas maksā, savukārt, lai gan juridisko pakalpojumu izdevumi pārsniedza Pārvaldīšanas maksā iekļautos izdevumus jau par 490 858 euro (skatīt Revīzijas

¹⁴⁷ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

¹⁴⁸ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un Valsts kontroles 17.04.2015. pieņemšanas – nodošanas akts.

¹⁴⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 27.04.2015. e-pasta vēstule.

¹⁵⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 13.04.2015. e-pasta vēstule.

¹⁵¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 05.05.2015. e-pasta vēstule Nr.1-9/17798.

¹⁵² Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 1.pielikums.

ziņojuma 93.punktu), tajos papildus iekļauti administratīvā personāla darba samaksas izdevumi 216 633 *euro* apmērā. Līdz ar to **administratīvie izdevumi 984 859 *euro* apmērā Pārskatā ir uzrādīti tajās māju pārvaldīšanas pakalpojumu izdevumu pozīcijās, kur faktiskie izdevumi pārsniedz vai nesasniedz Pārvaldīšanas maksā apstiprināto izdevumu apmēru.**

98. Revīzijā, salīdzinot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2014.gada Pārvaldīšanas maksā iekļautos un Pārskatā iekļautos faktiskos¹⁵³ dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu un pārvaldnieka administratīvos izdevumus (detalizētu informāciju skatīt Revīzijas ziņojuma 7.pielikumā), konstatēts turpmāk minētais:

98.1.faktisko izdevumu pārdale starp tāmes pozīcijām nav izsekojama un salīdzināma ar Pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem, jo faktiskie izdevumi tiek attiecināti uz Pārskata¹⁵⁴ pozīcijām, kurās pirms tam šie izdevumi nav plānoti, piemēram:

98.1.1.lai gan 2014.gada datortehnikas un tās uzturēšanas izdevumi Pārvaldīšanas maksā plānoti gan izdevumu pozīcijā „Finanšu un grāmatvedības pakalpojumi” 20% apmērā, tas ir, 58 537 *euro*, gan izdevumu pozīcijā „Pārvaldnieka administratīvie izdevumi” 80% apmērā, tas ir, 225 030 *euro*, tomēr faktiskie izdevumi 289 944 *euro* apmērā par minētajiem pakalpojumiem pilnā apmērā ir attiecināti uz Pārskata pozīciju „Finanšu un grāmatvedības izdevumi”;

98.1.2.lai gan 2014.gada kancelejas preču, toneru, kārtidžu, biroja papīra iegādes izdevumi 181 842 *euro* apmērā plānoti pozīcijā „Pārvaldnieka administratīvie izdevumi”, tomēr faktiskie izdevumi 131 941 *euro* apmērā ir attiecināti uz Pārskata pozīciju „Lietvedības pakalpojumi”;

98.2.Pārskata pozīcijā „Pārvaldnieka administratīvie izdevumi” ir iekļauti tādi izdevumi, kas iepriekš attiecīgajā tāmes pozīcijā nav plānoti, tai skaitā:

98.2.1.tiesas izdevumi pēc tiesas nolēmuma – 74 544 *euro* apmērā;

98.2.2.PVN neatskaitāmā priekšnodokļa norakstīšana – 16 633 *euro* apmērā;

98.2.3.procentu maksājumi un samaksātie līgumsodi – 9177 *euro* apmērā;

98.2.4.reprezentācijas izdevumi – 5191 *euro* apmērā;

98.2.5.bēru pabalsti – 213 *euro* apmērā;

98.2.6.kurināmā izdevumi – 2282 *euro* apmērā.

99. **Revīzijas pierādījumu iegūšanas periodā revidentiem nebija iespējams gūt pārliecību, vai Pārskata¹⁵⁵ par 2014.gadu pozīcijā „Pārvaldnieka administratīvie izdevumi” ar pārējo saimniecisko darbību saistītie transporta izdevumi 50 953 *euro* apmērā ir iekļauti pamatoti.** Lai gan Valsts kontrole lūdza¹⁵⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegt skaidrojumu, kāpēc uz pārvaldnieka administratīvajiem izdevumiem ir attiecināti ar saimniecisko darbību saistītie transporta izdevumi, pamatojot ar grāmatojumiem un attaisnojuma dokumentiem, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” revīzijā Valsts kontrolei neuzrādīja pieprasītos dokumentus un paskaidroja¹⁵⁷, ka šie izdevumi ir attiecināti uz pārvaldnieka administratīvajiem izdevumiem, jo „izmaksu pārdale saistībā ar transporta izdevumiem 2014.gadā veikta atbilstoši transporta izmantošanas veidiem”.

¹⁵³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 17.04.2015. e-pasta vēstule Nr.1-9/15695.

¹⁵⁴ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

¹⁵⁵ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

¹⁵⁶ Valsts kontroles 20.04.2015. e-pasta vēstule.

¹⁵⁷ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 22.04.2015. e-pasta vēstule Nr.1-9/16317.

100. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 07.07.2015., sniedzot¹⁵⁸ viedokli par revīzijas ziņojuma projektu, norādīja, ka „*faktiskie izdevumi 2014.gadā tika sadalīti, izmantojot sabiedrības valdījumā esošā transporta lietošanas veidus*”, kā arī iesniedza transporta izdevumu atšifrējumu, norādot transportlīdzekļu reģistrācijas numuru, darbinieku amatu un izdevumu pamatojumu. Valsts kontroles revidenti revīzijas noslēgumā nav vērtējuši, pēc kādiem principiem un kāpēc tieši šie ar saimniecisko darbību saistītie transporta izdevumi (jo finanšu grāmatvedības uzskaitē šie izdevumi ir norādīti kā tieši saistīti ar pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu (ražošanu)) ir attiecināti uz pārvaldnieka administratīvajiem izdevumiem.
101. **Revidentu vērtējumā pārskata¹⁵⁹ pozīcijā „Pārvaldnieka administratīvie izdevumi” ir nepamatoti iekļauti procentu maksājumu un līgumsodu izdevumi 9177 euro apmērā, jo tie ir radušies sabiedrības nolaidīgas rīcības rezultātā**, piemēram, līgumsods¹⁶⁰ Rīgas Ziemeļu izpilddirekcijai 593 euro apmērā par maksājumu kavējumiem, līgumsodi A/S „Latvijas Gāze” 428 euro apmērā par maksājumu kavējumiem, līgumsodi par līzingu maksājumu kavējumiem 178 euro apmērā.
102. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, paskaidrojot, kāpēc tiesas izdevumi pēc tiesas nolēmumiem 74 544 euro apmērā ir attiecināti uz pārvaldnieka administratīvajiem izdevumiem, norādīja¹⁶¹, ka „*izdevumi pēc tiesas nolēmumiem attiecināti uz sabiedrības administratīvajiem izdevumiem, ņemot vērā ar sabiedrības saimniecisko darbību saistītos izdevumus, kas izriet no tiesu nolēmumiem*”. Revīzijā, izlases veidā pārbaudot uz administratīvajiem izdevumiem attiecinātos tiesas izdevumus, konstatēts, ka tajos ir iekļauti izdevumi, kas radušies, sabiedrībai izpildot tiesas spriedumus par strīdiem, kuri būtu attiecināmi uz konkrētām dzīvojamām mājām vai uz sabiedrības pārējo saimniecisko darbību, piemēram, ar tiesas spriedumu¹⁶² piespriesto pienākumu atlīdzināt izdevumus 2567 euro apmērā individuālā darba strīda lietā, ar tiesas spriedumu¹⁶³ piespriesto pienākumu atlīdzināt personai zaudējumus 1627 euro apmērā, strīdā par zemes piespiedu nomu tiesas piespriesto¹⁶⁴ pienākumu atlīdzināt līgumsodu un tiesvedības izdevumus 7980 euro apmērā.
103. Revīzijā konstatēts, ka dzīvojamām mājām, kurās dzīvokļu īpašnieki nav pilnā apmērā norēķinājušies par saņemtajiem pakalpojumiem:
- 103.1. juridisko pakalpojumu faktiskie izdevumi būtiski pārsniedz plānoto izdevumu apmēru, jo uz tām tiek attiecināti parādu piedziņas izdevumi, piemēram:
- 103.1.1. dzīvojamās mājas Adresē 15 juridisko pakalpojumu izdevumi 2014.gadā bija ieplānoti 183 euro apmērā, bet faktiskie izdevumi bija 6976 euro;
- 103.1.2. dzīvojamās mājas Adresē 16 juridisko pakalpojumu izdevumi 2014.gadā bija ieplānoti 458 euro apmērā, bet faktiskie izdevumi bija 6859 euro;
- 103.2. atgūto parādu summas ir iekļautas dzīvojamās mājas pārskata¹⁶⁵ pozīcijā „Citi ieņēmumi”, attiecīgi palielinot dzīvojamās mājas finanšu līdzekļu atlikuma apmēru perioda beigās.

Ieteikumi

104. Lai Pārvaldīšanas maksā iekļautie dzīvojamo māju un tām pieguļošo teritoriju sanitārās kopšanas izdevumi būtu patiesi, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nodrošināt, ka sētnieku – apkopēju darba

¹⁵⁸ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 07.07.2015. vēstule Nr.1-1e/26190 „Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

¹⁵⁹ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

¹⁶⁰ Rīgas Ziemeļu izpilddirekcijas (vienotais reģistrācijas numurs 900000040464) 03.04.2014. rēķins Nr.IZN140293.

¹⁶¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 22.04.2015. e-pasta vēstule Nr.1-9/16317.

¹⁶² Rīgas apgabaltiesas 28.04.2014. spriedums lietā Nr.C30538810.

¹⁶³ Rīgas apgabaltiesas 25.11.2013. spriedums lietā Nr.C28284212.

¹⁶⁴ Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 18.06.2014. spriedums lietā Nr.C28341012.

¹⁶⁵ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

samaksa tiek aprēķināta, izmantojot tādus dzīvojamo māju un tām pieguļošo teritoriju platību datus, kas ir ticami un pamatoti ar attaisnojuma dokumentiem.

105. Lai nodrošinātu Pavaldīšanas maksā iekļauto izmaksu pamatotību un izsekojamību, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” izstrādāt un apstiprināt iekšējo normatīvo aktu, kurā detalizēti būtu reglamentēta dzīvojamo māju Pavaldīšanas maksas aprēķina kārtība, tai skaitā nosakot aprēķiniem izmantojamās datu avotus un laika periodu, objektīvas un atbilstošas prognozēšanas metodes, pamatojoties uz kurām, tiktu noteikts konkrētu tāmju pozīciju izdevumu apmērs, un katrā tāmju pozīcijā iekļaujamās izdevumus atbilstoši ekonomiskajai būtībai.
106. Lai nodrošinātu Pārskatā iekļauto faktisko izmaksu atbilstību to ekonomiskajai būtībai, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” izstrādāt un apstiprināt iekšējo normatīvo aktu, kurā detalizēti būtu reglamentēta vienota kārtība faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskata sagatavošanā, nosakot izdevumu sadales principus, kā arī nodrošinot, ka uz dzīvojamo māju pavaldīšanas izdevumiem tiek attiecināti pamatoti, tikai ar pakalpojuma sniegšanu saistīti izdevumi, kas attiecas uz konkrēto izmaksu pozīciju pēc ekonomiskās būtības.
107. Ievērojot ārējā normatīvā akta¹⁶⁶ prasību, ka pārvaldnieka pienākums ir sniegt dzīvokļu īpašniekiem aktuālu, nepārprotamu un pilnīgu informāciju, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nekavējoties informēt dzīvokļu īpašniekus par attiecīgajai dzīvojamai mājai uzkrāto līdzekļu apmēru avārijas situāciju lokalizēšanas un novēršanas fondā, kā arī turpmāk nepieļaut maldinošas informācijas iekļaušanu pārskatā.

1.3. Vai vadības grāmatvedības uzskaitē tiek veikta tā, lai nodrošinātu precīzu un pilnīgu informāciju par faktiskajām dzīvojamo māju pārvaldīšanas izmaksām?

Konstatējumi un secinājumi

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” vadības grāmatvedības uzskaitē netiek nodrošināta ieņēmumu un izdevumu uzrādīšana atbilstoši saimnieciskās darbības veidiem, jo, lai gan uzskaitē dzīvojamo māju pārvaldīšanas jeb pamatdarbības ieņēmumi un pārējās saimnieciskās darbības jeb starpniecības un maksas pakalpojumu ieņēmumi ir uzrādīti atsevišķi, gandrīz visi izdevumi, kas saistīti ar pārējo saimniecisko darbību, tiek iekļauti pamatdarbības izmaksās.

Revīzijā konstatēts, ka sabiedrības pārējās saimnieciskās darbības ieņēmumi 2013. un 2014.gadā ir bijuši vismaz 2 418 917 euro, taču ar šo pakalpojumu sniegšanu saistītās izmaksas ir attiecinātas uz pamatdarbību un nepamatoti iekļautas Pārvaldīšanas maksā¹⁶⁷ un Pārskatā¹⁶⁸, tā radot maldinošu priekšstatu par sabiedrības pārējās saimnieciskās darbības ienesīgumu, jo gandrīz visas izmaksas, kas sabiedrībai ir radušās, sniedzot starpniecības un maksas pakalpojumus, ir seguši dzīvokļu īpašnieki, samaksājot par sabiedrības sniegtajiem pārvaldīšanas pakalpojumiem.

108. Atbilstoši vadības grāmatvedības teorijai¹⁶⁹ atkarībā no attiecinājuma uz izmaksu nesējiem visas izmaksas var iedalīt:

108.1. tiešajās izmaksās, ko saista ar noteiktu izmaksu nesēju – produktu, pakalpojumu, pasūtījumu u.tml., piemēram, konkrēta produkta ražošanai vai pakalpojuma sniegšanai nepieciešamās materiālu, darbaspēka izmaksas. Tiešās izmaksas attiecinās uz konkrētu produktu vai pakalpojumu;

¹⁶⁶ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta otrā daļa.

¹⁶⁷ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāme 2013. un 2014.gadam.

¹⁶⁸ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2013. un 2014.gadu.

¹⁶⁹ R.Alsiņa, K.Marinska, J.Bojarenko „Vadības grāmatvedība: teorija un prakse”, SIA KIF „Biznesa komplekss”, 2011.

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

- 108.2. netiešajās izmaksās, ko saista ar izmaksu rašanās vietu, piemēram, struktūrvienība, kas nodarbojas ar produktu, pakalpojumu pārdošanu, uzņēmuma administrācija, nevis konkrētu izmaksu nesēju. Netiešās izmaksas ir attiecināmas uz visiem uzņēmuma darbības veidiem.
109. Saskaņā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegto¹⁷⁰ informāciju 2013. un 2014.gadā sabiedrība papildus ieņēmumiem par dzīvojamo māju pārvaldīšanu ir guvusi arī ieņēmumus vismaz attiecīgi 1 049 563 euro un 1 369 354 euro, tai skaitā:
- 109.1. par starpniecības pakalpojumu sniegšanu, piemēram, zemes nomas, ārdurvju kodu sistēmas apkalpošanas, sakaru tīklu izmantošanas, atkritumu apsaimniekošanas, gāzes piegādes, koplietošanas platību iznomāšanas maksas iekasēšanu;
- 109.2. par maksas pakalpojumu sniegšanu, piemēram, maksas remontdarbu un asenizācijas pakalpojumiem, reklāmas izvietojšanas rēķiniem u.c.
110. Revīzijā konstatēts, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nav izstrādāts un apstiprināts iekšējais tiesību akts (vai kāds cits dokuments), kas noteiktu kārtību, kā vadības grāmatvedībā tiek uzskaitīti katra saimnieciskās darbības veida izdevumi un ieņēmumi. Revīzijā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” informēja¹⁷¹, ka „ievērojot uzņēmumā lietoto grāmatvedības kontu plānu, kurš apstiprināts ar iekšējo tiesību aktu¹⁷², saimnieciskos darījumus uzskaita atbilstoši to ekonomiskajai būtībai, pielietojot atbilstošu kontu shēmu. [...] Resursu vadības sistēmas „Horizon” funkcionalitāte nodrošina automātiskas kontējumu shēmas ar debeta, kredīta kontu un izmaksu posteņa norādīšanu, kuras nosaka un uztur Sabiedrības Finanšu pārvaldes Analīzes nodaļas darbinieki. Lai veiktu saimnieciskā darījuma reģistrēšanu un grāmatošanu, grāmatvedis atbilstoši darījuma būtībai un ekonomiskajam saturam izvēlas pakalpojuma kontējuma kartiņu (piemēram, realizācija vai apgāde), papildina to ar pārējām dimensijām – norāda dzīvojamo māju adreses, sabiedrības struktūrvienību, finansējuma posteni, u.c. nepieciešamo informāciju un veic atbilstīgu dokumentu grāmatošanu”.
111. Lai pārbaudītu, vai SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ir nodrošināta ieņēmumu un izdevumu sadale pa saimnieciskās darbības virzieniem, revīzijā Valsts kontrole lūdza sniegt informāciju par kopējo SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2013. un 2014.gada izdevumu apmēru, izdevumiem, kas iekļauti Pārskatos¹⁷³, un starpības skaidrojumu ar pamatojošajiem dokumentiem. Izvērtējot iesniegto informāciju par Pārskatos¹⁷⁴ neiekļautajiem izdevumiem, konstatēts, ka visas 2013. un 2014.gada SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” administratīvās izmaksas (izņemot 2014.gadā Māju pārvaldīšanas personāla izmaksas **IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA** euro apmērā), kas pēc vadības grāmatvedības teorijas ir klasificējamās kā netiešās izmaksas, ir attiecinātas uz dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumiem, tātad iekļautas Pārvaldīšanas maksā¹⁷⁵ un attiecīgi arī kā faktiskās izmaksas Pārskatā¹⁷⁶, ko apliecina turpmāk minētais.
112. Informācija par SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegto starpniecības un maksas pakalpojumu ieņēmumiem un izmaksām apkopota Revīzijas ziņojuma 8.tabulā.

¹⁷⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 09.04.2015. vēstule Nr.1-2/14447 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

¹⁷¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 09.04.2015. vēstule Nr.1-2/14447 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

¹⁷² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 10.11.2014. rīkojums Nr.1-5/545 „Par grāmatvedības kontu plāna aktualizēšanu”.

¹⁷³ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2013. un 2014.gadu.

¹⁷⁴ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2013. un 2014.gadu.

¹⁷⁵ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāme 2013. un 2014.gadam.

¹⁷⁶ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2013. un 2014.gadu.

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” starpniecības un maksas pakalpojumu ieņēmumi un izdevumi 2013. un 2014.gadā (euro)

Pakalpojumu veids	Ieņēmumi		Izdevumi			
	2013.gads	2014.gads	2013.gads		2014.gads	
			Tiešie	Netiešie	Tiešie	Netiešie
Starpniecības pakalpojumi:	860 765	1 018 215	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Zemes nomas maksas iekasēšana</i>	370 359	416 656	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Ārdurvju kodu sistēmas apkalpošanas maksas iekasēšana</i>	33 331	43 257	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Sakaru tīklu izmantošanas maksas iekasēšana</i>	3 768	2 471	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Atkritumu apsaimniekošanas maksas iekasēšana</i>	435 056	541 904	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Gāzes piegādes maksas iekasēšana</i>	1 816	1 833	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi un izdevumi</i>	16 436	12 094	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
Maksas pakalpojumi:	188 798	351 139	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]

113. Valsts kontroles revidenti 13.02.2015. lūdza¹⁷⁷ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegt skaidrojumu, kā finanšu un vadības grāmatvedības uzskaitē tiek uzrādītas SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegto starpniecības pakalpojumu izmaksas. Atbildot¹⁷⁸ sabiedrība norādīja, ka „*finanšu grāmatvedības uzskaitē starpniecības pakalpojumu izmaksas atsevišķi netiek uzrādītas (izdalītas), savukārt vadības grāmatvedības uzskaitē – pēc sabiedrības kopējo izmaksu apkopošanas par iepriekšējiem periodiem, tiek veikta kopējo izmaksu analīze un to pārdale uz starpniecības pakalpojumu izmaksām*”.
114. Lai gan SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par katru starpniecības veidu guvusi ieņēmumus un grāmatvedības uzskaitē tie ir nodalīti no citiem ieņēmumu veidiem, starpniecības pakalpojumu sniegšanas netiešās izmaksas vadības un finanšu grāmatvedības uzskaitē šiem pakalpojumiem nav uzrādītas, savukārt tiešās izmaksas ir uzrādītas tikai vienam no starpniecības pakalpojumiem – zemes nomas maksas iekasēšanas pakalpojumiem (skatīt Revīzijas ziņojuma 8.tabulu), kā tiešās izmaksas uzrādot Juridiskās pārvaldes Zemes nomas līgumu nodaļas darbinieku darba samaksu.
115. Revīzijā konstatēts, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” starpniecības pakalpojumu sniegšanas netiešās izmaksas, piemēram, grāmatvedības pakalpojumi par rēķinu apstrādi, izrakstīšanu, maksājumu pieņemšanu, norēķinu veikšanu ar pakalpojumu sniedzēju, iesaistīto darbinieku pamatlīdzekļu nolietojums, administrēšanas pakalpojumi, biroja un kancelejas izmaksas u.tml. ir attiecinātas nevis uz atbilstošo starpniecības pakalpojumu, bet gan uz dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumiem, tā nepamatoti palielinot Pārvaldīšanas maksu¹⁷⁹ un attiecīgi arī faktiskās izmaksas Pārskatā¹⁸⁰.

¹⁷⁷ Valsts kontroles 13.02.2015. vēstule Nr.9-2.3.1/218 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.2.4.1 – 48/2014”.

¹⁷⁸ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 20.02.2015. vēstule Nr.1-1/8123 „Par informācijas sniegšanu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

¹⁷⁹ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāme 2013. un 2014.gadam.

¹⁸⁰ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2013. un 2014.gadu.

116. Analizējot datus par maksas pakalpojumu ieņēmumiem un izmaksām, konstatēts, ka 2013. un 2014.gadā daļu no izmaksām iespējams identificēt no finanšu grāmatvedības uzskaites datiem – maksas pakalpojumu sniegšanas personāla darba samaksas izmaksas un materiālu izmaksas, savukārt daļa izmaksu 2014.gadā pārdalīta no kopējām sabiedrības izmaksām, kas ir transporta un Māju pārvaldīšanas personāla darba samaksas izmaksas 72 696 euro apmērā. Ņemot vērā to, ka daļa no Māju pārvaldīšanas personāla darba samaksas izmaksām ir iekļauta Pārvaldīšanas maksā¹⁸¹ un attiecīgi arī faktisko izmaksu Pārskatā¹⁸² pozīcijā „Pārvaldnieka administratīvie izdevumi”, jāsecina, ka šīs ir pakalpojumu netiešās izmaksas. Savukārt pārējās netiešās maksas pakalpojumu izmaksas ir attiecinātas nevis uz atbilstošo maksas pakalpojumu, bet gan uz dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumiem, tā nepamatoti palielinot Pārvaldīšanas maksu¹⁸³ un attiecīgi arī faktiskās izmaksas Pārskatā¹⁸⁴.

Ieteikumi

117. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” izstrādāt iekšējo tiesību aktu, nosakot kārtību, kā vadības grāmatvedībā tiek uzskaitītas katra saimnieciskās darbības veida izmaksas un ieņēmumi, tai skaitā noteikt uz katru pakalpojumu veidu attiecināmo administratīvo izmaksu noteikšanas metodes.
118. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nodrošināt, ka vadības grāmatvedības uzskaitē tiek veikta tā, lai varētu identificēt katra pakalpojumu veida tiešās un netiešās izmaksas un Pārvaldīšanas maksā¹⁸⁵ un attiecīgi arī faktisko izdevumu Pārskatā¹⁸⁶ tiek iekļautas tikai ar pārvaldīšanas pakalpojumu saistītās izmaksas.

1.4. Vai dzīvojamo māju pārvaldīšanas izmaksas ir atbilstošas normatīvo aktu prasībām?

Konstatējumi un secinājumi

Revīzijā, pārbaudot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” personāla dokumentus, tajā skaitā darba līgumus, kā arī iegūstot informāciju no IT sistēmām, secināts, ka sabiedrība 2014. un 2015.gadā, iespējams, ir fiktīvi noformējusi darbā 13 personas, atlīdzībā samaksājot 191 649 euro, turklāt minēto personu atlīdzība 128 034 euro apmērā ir uzrādīta Pārskatā¹⁸⁷ kā dzīvojamo māju pārvaldīšanas faktiskie izdevumi, tā nepamatoti samazinot dzīvojamo māju finanšu līdzekļu atlikumu uz gada beigām.

119. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iekšējais normatīvais akts¹⁸⁸ nosaka darba kārtību sabiedrībā, sabiedrības darbinieku tiesības un pienākumus, darba laiku, un tā noteikumi ir attiecināmi uz visiem sabiedrības darbiniekiem. 14.04.2015. tikšanās laikā Valsts kontroles revidentiem Administratīvās pārvaldes pārstāvji, sniedzot detalizētu informāciju par iekšējā normatīvā akta¹⁸⁹ piemērošanu, norādīja:

119.1. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pastāv kārtība, ka, pieņemot darbinieku darbā, attiecīgās struktūrvienības vadītājs (jaunpieņemtā darbinieka tiešais vadītājs) sagatavo pieprasījumus resursu piešķiršanai, norādot, kādas mēbeles, informācijas tehnoloģiju tehniskais

¹⁸¹ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāme 2014.gadam.

¹⁸² Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

¹⁸³ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāme 2013. un 2014.gadam.

¹⁸⁴ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2013. un 2014.gadu.

¹⁸⁵ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāme.

¹⁸⁶ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

¹⁸⁷ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

¹⁸⁸ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 20.05.2014. iekšējais normatīvais akts Nr.1-21/29 „Darba kārtības noteikumi”.

¹⁸⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 20.05.2014. iekšējais normatīvais akts Nr.1-21/29 „Darba kārtības noteikumi”.

NAV KLASIFICĒTS

nodrošinājums, tai skaitā programmatūra, sakaru nodrošinājums, atslēgas un spiedogs, ir nepieciešami darbiniekam amata pienākuma izpildei;

119.2. ar sabiedrības rīkojumiem dokumentu uzskaites un izpildes kontroles sistēmā „Automatizētā lietvedības sistēma” (turpmāk – ALS) obligāti jāiepazīstas visiem sabiedrības darbiniekiem, izņemot fiziskā darba veicējus;

119.3. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iekšējais normatīvais akts¹⁹⁰ nosaka, ka darbiniekiem, kuru darba pienākumu izpildei nodots dators un piešķirta e-pasta adrese, ne retāk kā divas reizes darba dienā – līdz plkst.12:30 un līdz plkst.16:30 (piektdienās līdz plkst.15:30) jāpārlūko saņemtie e-pasta sūtījumi, kā arī saņemtie dokumenti ALS sadaļā „Elektroniskās aprites vide”.

120. Revīzijā, pārbaudot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2014.gadā noslēgtos darba līgumus un tajos iekļautos nosacījumus, darbinieku darba laika uzskaites tabulas, kā arī pamatlīdzekļu sarakstus, revidenti konstatēja pazīmes, kas liecina, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” laikā no 21.03.2014. līdz 21.04.2015., iespējams, fiktīvi ir nodarbinājusi 13 Attīstības projektu nodaļas un Uzņēmējdarbības veicināšanas nodaļas darbiniekus, par ko netieši liecina turpmāk minētais:

120.1. vienam darbiniekam, kurš bijis darba attiecībās tikai no 26.08.2014. līdz 12.11.2014., tiešais vadītājs nebija sagatavojis pieprasījumu par amata pienākumu izpildei nepieciešamo resursu piešķiršanu, bet darbiniekam izsniegta tikai kabineta atslēga, kā arī darbinieka apgaitas lapā norādīts, ka personai nav bijusi izsniegta datortehnika vai cits aprīkojums. Turklāt darba tiesiskās attiecības ar darbinieku tika izbeigtas pārbaudes laikā, izmaksājot pabalstu trīs mēnešalgu apmērā (skatīt Revīzijas ziņojuma 139.1.apakšpunktu);

120.2. par diviem darbiniekiem, ar kuriem darba attiecības izbeigtas 2015.gada janvārī, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” revīzijā neiesniedza nodaļu vadītāju sagatavotos pieprasījumus par amata pienākumu izpildei nepieciešamo resursu piešķiršanu, bet, izbeidzot darba tiesiskās attiecības, darbinieku apgaitas lapā norādīts, ka darbiniekiem nav bijusi izsniegta ne datortehnika, ne cits aprīkojums;

120.3. 10 darbiniekiem nodaļu vadītāji ir sagatavojuši pieprasījumus amata pienākumu izpildei nepieciešamo resursu piešķiršanai, lūdzot izsniegt, piemēram, galdu, krēslu, datoru, monitoru, kā arī izveidot e-pastu, tomēr pieprasītie darba pienākumu veikšanai nepieciešamie resursi izsniegti nav, ko pierāda šādi fakti:

120.3.1. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2014.gada pamatlīdzekļu sarakstos¹⁹¹ neviens no iepriekš minētajiem 10 Attīstības projektu nodaļas un Uzņēmējdarbības veicināšanas nodaļas darbiniekiem nav norādīts kā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pamatlīdzekļu lietotājs;

120.3.2. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pēc Valsts kontroles revidentu pieprasījuma 14.04.2015. nevarēja uzrādīt pieņemšanas – nodošanas aktus par pamatlīdzekļu (mēbeļu un datortehnikas) izsniegšanu minētajiem darbiniekiem, kā arī materiālo aktīvu apsekošanas aktus par darbiniekiem izsniegtajām materiālajām vērtībām, kādus sabiedrība iesniedza par pārējiem sabiedrības darbiniekiem;

120.3.3. turklāt, lai gan visiem Attīstības projektu nodaļas projektu vadītājiem ir vienādi amata apraksti, kur kā vienas no nepieciešamajām prasmēm darba pienākumu veikšanai ir norādītas labas datorprasmes (*MS Office*), minētajām personām datortehnika lietošanā nav izsniegta;

¹⁹⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 20.05.2014. iekšējā normatīvā akta Nr.1-21/29 „Darba kārtības noteikumi” 78.19.apakšpunkts.

¹⁹¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 30.12.2014. e-pasta vēstule.

- 120.4. darbiniekiem nav izveidots ALS lietotājkonts, līdz ar to arī nav veiktas darbības ALS, lai gan citiem līdzīgu amatu darbiniekiem ALS ir izveidots lietotājkonts un sistēmā ir veiktas darbības.
121. Saskaņā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegto informāciju darbiniekam, uzsākot darba attiecības, tiek veidots lietotāja e-pasta konts, taču, pārbaudot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegtus datus par visu lietotāju kontu izveides datumiem, kā arī ALS lietotāju pievienošanās/atslēgšanās (*login/logoff*) darbībām laikā no 01.01.2014 līdz 07.04.2015., konstatēts:
- 121.1. iepriekš minētajiem darbiniekiem ir izveidotas e-pasta adreses, izņemot vienu, bet no šiem darbiniekiem divi ne reizi nav veikuši pieslēgšanos saviem e-pastiem, četri pēdējo reizi ir veikuši pieslēgšanos 2014.gadā, un trīs – 2015.gada janvārī un februārī. Savukārt trīs darbinieki pēdējo reizi pieslēgušies e-pastam datu iegūšanas dienā – 15.04.2015.;
- 121.2. astoņiem darbiniekiem e-pasts izveidots 2013.gada jūlijā, lai gan darba attiecības ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” uzsāktas tikai 2014.gadā. Ņemot vērā to, ka šiem lietotājiem *Microsoft Active Directory* (centralizēta lietotāju pārvaldība notiek, izmantojot *Microsoft Active Directory* servisu. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” *Microsoft Active Directory* veido auditācijas pierakstus vienīgi par neveiksmīgajām pieslēgšanās reizēm) nav reģistrēta neviena neveiksmīga pieslēgšanās (lietotāji ne reizi nav nepareizi ievadījuši paroli), pastāv risks, ka šie konti ir izveidoti uz esošiem neaktīviem kontiem un tas ir izdarīts pēc tam, kad Valsts kontroles revidenti sāka pieprasīt informāciju par konkrētām personām.
122. Pēc 05.05.2015. publiski izskanējušās informācijas, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” likvidēta Attīstības projektu nodaļa, pamatojot to ar saimnieciskiem un organizatoriskiem pasākumiem administratīvo izdevumu samazināšanai, Valsts kontroles revidenti pieprasīja visu ar nodaļas likvidāciju saistīto informāciju un konstatēja turpmāk minēto:
- 122.1. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” valde lēmumu likvidēt Attīstības projektu nodaļu pieņēma 17.04.2015., tas ir, nākamajā dienā pēc Valsts kontroles lūguma sniegt skaidrojumu par darbinieku e-pastu kontu izveides datumu neatbilstībām ar darba attiecību uzsākšanas datumiem sabiedrībā;
- 122.2. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” vienošanās par darba tiesisko attiecību izbeigšanu ar Attīstības projektu nodaļas darbiniekiem noslēdza nekavējoties, uzreiz pēc lēmuma par nodaļas likvidāciju pieņemšanas, tai skaitā arī ar tiem, par kuriem ir aizdomas par fiktīvu noformēšanu darbā, proti:
- 122.2.1. 17.04.2015. un 20.04.2015. – ar astoņiem darbiniekiem, pusēm vienojoties par darba tiesisko attiecību izbeigšanu ar 20.04.2015. vai 21.04.2015., izmaksājot kompensāciju par neizmantotām atvaļinājuma dienām un atlaišanas pabalstu vienas mēnešalgas apmērā;
- 122.2.2. savukārt divi darbinieki jau dienu pirms valdes lēmuma pieņemšanas, tas ir, 16.04.2015. iesniedza iesniegumus, lūdzot pārtraukt darba attiecības ar 16.04.2015. Šiem darbiniekiem atlaišanas pabalsts nav izmaksāts.
123. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniedzot viedokli¹⁹² par revīzijas ziņojuma projektu, norādīja, ka „*sabiedrības valdes lēmums par Attīstības projektu nodaļas likvidāciju pieņemts, pamatojoties uz saimnieciskajiem un organizatoriskajiem pasākumiem administratīvo izdevumu samazināšanai, izvērtējot Attīstības projektu nodaļas 30.01.2015. ziņojumu Nr.4-2/74 par 2014.gada darbības rezultātiem (izskatīts sabiedrības 19.02.2015. valdes sēdes protokols*

¹⁹² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 07.07.2015. vēstule Nr.1-1e/26190 „Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

Nr.7/2015, 16§). Pamatojoties uz minēto Attīstības projektu nodaļas ziņojumu, ievērojot lietderības un ekonomiskos apsvērumus pieņemts lēmums likvidēt Attīstības projektu nodaļu, nododot tai noteiktās funkcijas un uzdevumus Uzņēmējdarbības veicināšanas nodaļai”.

124. Revīzijā ir konstatēts, ka iepriekš norādītajām 13 personām 2014.gadā ir izmaksāta atlīdzība 128 034 euro apmērā, savukārt 2015.gadā likvidētās Attīstības projektu nodaļas darbiniekiem, par kuriem ir aizdomas par fiktīvu noformēšanu darbā, izmaksāta atlīdzība 63 615 euro apmērā, tai skaitā kompensācija par neizmantoto atvaļinājumu un atlaišanas pabalsts.
125. Revīzijā konstatēts, ka Attīstības projektu nodaļas un Uzņēmējdarbības veicināšanas nodaļas darbinieku darba samaksa pilnā apmērā ir iekļauta Pārskatā¹⁹³ kā 2014.gada faktiskie izdevumi, tai skaitā par, iespējams, fiktīvi nodarbinātajiem 13 darbiniekiem.

1.5. Vai dzīvojamo māju pārvaldīšanas izmaksas ir raksturojamas kā lietderīgas un vai faktiski darbi ir veikti?

1.5.1. Izdevumi darba samaksai

Konstatējumi un secinājumi

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, iekšējā normatīvajā aktā¹⁹⁴ paredzot, ka, izbeidzot darba tiesiskās attiecības, pusēm savstarpēji vienojoties, darbiniekam tiek izmaksāts pabalsts līdz trīs mēnešu darba algu vai līdz trīs mēnešu vidējo izpeļņu apmērā, bet nenosakot skaidrus kritērijus šī pabalsta piešķiršanai un apmēra noteikšanai, kā arī šos izdevumus 244 192 euro apmērā iekļaujot Pārvaldīšanas maksā un attiecīgi arī Pārskatā kā faktiskos izdevumus, nav rīkojusies atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā nostiprinātajam principam, kas paredz, ka pārvaldītājam jānodrošina optimāla mājas pārvaldīšanas izdevumu veidošana, tos samērojot ar dzīvojamo māju īpašnieku maksātspēju.

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, izmaksājot pabalstus astoņiem darbiniekiem, tais skaitā ar kuriem darba tiesiskās attiecības pārtrauktas pārbaudes laikā, neilgi pēc pārbaudes laika noslēgšanās, uz darbinieka uzteikuma pamata, nav nodrošinājusi līdzekļu 28 497 euro apmērā lietderīgu izlietojumu.

126. Atbilstoši ārējā normatīvā akta¹⁹⁵ nosacījumiem, kas paredz, ka dalībnieku sapulce saskaņo valdes izstrādātos sabiedrības darbinieku atlīdzības noteikšanas svarīgākos nosacījumus pabalstu un kompensāciju izmaksai, izdevumu segšanai, prēmēšanai un citāda materiālajai stimulēšanai, mēnešalgu (darba algu) maksimālos apmērus, kā arī citus ierobežojošos nosacījumus, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ir izstrādāts un sabiedrības dalībnieku sapulcē saskaņots¹⁹⁶ iekšējais normatīvais akts¹⁹⁷ par sabiedrības darbinieku atlīdzības noteikšanas svarīgākajiem nosacījumiem.
127. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darbinieku skaits uz 01.01.2013., 01.01.2014. un 01.01.2015. apkopots Revīzijas ziņojuma 9.tabulā.

¹⁹³ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

¹⁹⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darbinieku atlīdzības noteikšanas svarīgākie nosacījumi, ar 30.05.2013. grozījumiem, 7.punkts.

¹⁹⁵ Likuma „Par valsts un pašvaldību kapitāla daļām un kapitālsabiedrībām” (spēkā līdz 31.12.2014.) 47.panta otrā daļa un 48.panta trešā daļa.

¹⁹⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ārkārtas dalībnieku 20.12.2012. sapulces protokols Nr.1.

¹⁹⁷ „SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darbinieku atlīdzības noteikšanas svarīgākie nosacījumi”, apstiprināti ārkārtas dalībnieku 20.12.2012. sapulcē.

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darbinieku skaits uz 01.01.2013., 01.01.2014. un 01.01.2015.

Struktūrvienība	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.
Kopā, tai skaitā:	3656	2955	2981
<i>vakances</i>	550	128	95
<i>apkopēji, sētnieki, sētnieki – apkopēji</i>	2144	1818	1801
<i>Valde un valdes birojs</i>	9	8	6
<i>Administratīvā pārvalde</i>	111	107	107
<i>Finanšu pārvalde</i>	188	126	148
<i>Juridiskā pārvalde</i>	51	57	56
<i>Apsaimniekošanas pārvalde</i>	10	11	-
<i>Tehniskā pārvalde</i>	47	233	261
<i>Attīstības projektu nodaļa</i>	3	3	16
<i>Iekšējā audīta nodaļa</i>	6	3	-
<i>Komunikāciju nodaļa</i>	2	3	4
<i>Mājas lietu nodaļa</i>	7	-	-
<i>Uzņēmējdarbības veicināšanas nodaļa</i>			13
Iecirkņi:	3222	2404	2370
„Centrs”	347	240	230
„Daugava”	415	310	302
„Jugla”	321	240	238
„Kurzeme”	680	517	512
„Pļavnieki”	287	223	222
„Purviems”	368	269	271
„Sarkandaugava”	196	5	-
„Zemgale”	422	325	317
„Vecmīlgrāvis”	176	4	-
„Valdemārs”	10	-	-
„Ziemeļi”	-	271	278

128. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” izdevumi darba samaksai (tai skaitā valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas):

128.1. 2013.gadā bija 28 998 519 *euro*. Saskaņā ar sabiedrības sniegto informāciju¹⁹⁸ Pārskatā¹⁹⁹ darba samaksa iekļauta 28 808 120 *euro* apmērā, kas veidoja 53% no faktiskajām dzīvojamo māju pārvaldīšanas izmaksām;

128.2. 2014.gadā bija 28 070 685 *euro*. Saskaņā ar sabiedrības sniegto informāciju²⁰⁰ Pārskatā²⁰¹ darba samaksa iekļauta 27 758 500 *euro* apmērā, kas veidoja 44% no faktiskajām dzīvojamo māju pārvaldīšanas izmaksām.

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” izdevumi pabalstiem darba tiesisko attiecību pārtraukšanas gadījumos

129. Saskaņā ar Darba likumā noteikto, ja darba koplīgumā vai darba līgumā nav noteikts lielāks atlaišanas pabalsts, uzteicot darba līgumu, darba devējam ir pienākums izmaksāt darbiniekam atlaišanas pabalstu ārējā normatīvajā aktā noteiktajos gadījumos un apmērā²⁰².

130. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iekšējais normatīvais akts²⁰³ nosaka, ka gadījumos, kad tiek izbeigtas darba tiesiskās attiecības, sabiedrība darbiniekiem:

130.1. izmaksā atlaišanas pabalstu Darba likumā noteiktajā kārtībā;

¹⁹⁸ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 17.04.2015. un 05.05.2015. e-pasta vēstule.

¹⁹⁹ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2013.gadu.

²⁰⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 17.04.2015. un 05.05.2015. e-pasta vēstule.

²⁰¹ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

²⁰² Darba likuma 100.panta piektā daļa un 101.panta pirmās daļas 6., 7., 8., 9., 10. vai 11.punkts.

²⁰³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darbinieku atlīdzības noteikšanas svarīgākie nosacījumi, ar 30.05.2013. grozījumiem, 7.punkts.

NAV KLASIFICĒTS

- 130.2. var izmaksāt pabalstu līdz trīs mēneša darba algu vai trīs mēneša vidējās izpeļņas apmēram, ja darba tiesiskās attiecības tiek pārtrauktas, pusēm savstarpēji vienojoties²⁰⁴.
131. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2013.gadā darba tiesiskās attiecības pārtraukuši 757 darbinieki, savukārt 2014.gadā – 470 darbinieki, no tiem 251 darbiniekam ir izmaksāti atlaišanas pabalsti un pabalsti 510 769 *euro* apmērā, tai skaitā:
- 131.1. pārtraucot darba tiesiskās attiecības uz darba devēja uzteikuma pamata, 64 darbiniekiem piešķirti atlaišanas pabalsti 83 895 *euro* apmērā, tai skaitā 2014.gadā 12 darbiniekiem 20 444 *euro* apmērā. Revīzijā, pārbaudot darba tiesisko attiecību pārtraukšanu pamatojošos dokumentus, konstatēts, ka atlaišanas pabalsti izmaksāti atbilstoši ārējā normatīvajā aktā noteiktajam regulējumam²⁰⁵;
- 131.2. ar darbiniekiem panākot savstarpēju vienošanos par darba tiesisko attiecību pārtraukšanu, 187 darbiniekiem izmaksāti pabalsti 426 874 *euro* apmērā, tai skaitā 2014.gadā 184 465 *euro* apmērā, tai skaitā:
- 131.2.1. 47 gadījumos – vienas mēnešalgas vai vienas mēneša vidējās izpeļņas apmērā;
- 131.2.2. 58 gadījumos – divu mēnešalgu vai divu mēneša vidējo izpeļņu apmērā;
- 131.2.3. 74 gadījumos – trīs mēnešalgu vai trīs mēneša vidējo izpeļņu apmērā;
- 131.2.4. divos gadījumos – četru mēnešalgu vai četru mēneša vidējo izpeļņu apmērā;
- 131.2.5. sešos gadījumos – konstantas summas, tas ir, 2846 *euro* apmērā.
132. Revīzijā konstatēts, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ar 102 darbiniekiem vienošanās par darba tiesisko attiecību izbeigšanu noslēgtas, pamatojoties uz sabiedrībā paredzamām iekšējām strukturālām pārmaiņām, izmaksājot no sabiedrības finanšu līdzekļiem pabalstus 182 682 *euro* apmērā.
133. Ar 85 darbiniekiem vienošanās par darba tiesisko attiecību izbeigšanu noslēgtas, izmaksājot pabalstus 244 192 *euro* apmērā, par kuriem Valsts kontroles revidenti no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegtajiem dokumentiem neguva pārliecību par pabalstu izmaksas pamatojumu, jo dokumentos tāds nebija norādīts.
134. Tā kā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, izbeidzot darba tiesiskās attiecības, ar darbiniekiem savstarpēji vienojoties, ir izmaksājusi finanšu līdzekļus 244 192 *euro* apmērā, Valsts kontrole lūdz SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegt skaidrojumu par sabiedrības piemērotajiem kritērijiem, nosakot darbiniekam izmaksājamā pabalsta apmēru.
135. Revīzijā, sniedzot skaidrojumu par darbiniekiem izmaksājamā pabalsta noteikšanā izmantotajiem kritērijiem, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” norādīja²⁰⁶, ka „*darbiniekam izmaksājamā pabalsta apmērs tiek noteikts pušu vienošanās rezultātā, ievērojot darba tiesisko attiecību izbeigšanas apstākļus, darbinieka veicamā amata sarežģītību un atbildību, kā arī Sabiedrībā nostrādāto kopējo darba stāžu*”.
136. Valsts kontroles revidenti neguva pārliecību, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” izmaksājamā pabalsta apmēru nosaka, ievērojot minētos kritērijus, jo revīzijā konstatēti vairāki gadījumi, kad maksimālais pabalsts trīs mēnešalgu apmērā tiek izmaksāts gan darbiniekiem, kuru darba attiecības ar sabiedrību nebija ilglaicīgas, gan darbiniekiem, kuri sabiedrībā neieņēma vadošus amatus, turklāt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” revīzijas laikā Valsts kontrolei nav iesniegusi pierādījumus, kas apliecinātu, ka darba tiesisko attiecību izbeigšanas apstākļi ar darbiniekiem

²⁰⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darbinieku atlīdzības noteikšanas svarīgākie nosacījumi, apstiprināti ar valdes lēmumu 30.05.2013., 7.punkta trešā daļa.

²⁰⁵ Darba likuma 100.panta piektā daļa un 101.panta pirmās daļas 6., 7., 8., 9., 10. vai 11.punkts.

²⁰⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 05.03.2015. vēstule Nr.1-1e/10046 „Par informācijas pieprasījumu”.

būtu bijuši apgrūtināti un tas ir bijis par pamatu izmaksāt darbiniekiem pabalstu maksimālā apmērā.

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nelietderīgi izmaksātie pabalsti

137. Ārējais normatīvais akts²⁰⁷ nosaka, ka, noslēdzot darba līgumu, darbiniekam var noteikt pārbaudi, lai noskaidrotu, vai darbinieks atbilst viņam uzticētā darba veikšanai. Ja pārbaudes noteikšana nav norādīta darba līgumā, tas uzskatāms par noslēgtu bez pārbaudes. Pārbaudes termiņš nedrīkst būt ilgāks par trim mēnešiem.
138. Pārbaudes laikā darba devējam un darbiniekam ir tiesības rakstveidā uzteikt darba līgumu trīs dienas iepriekš. Darba devējam, uzteicot darba līgumu pārbaudes laikā, nav pienākums norādīt šāda uzteikuma iemeslu²⁰⁸.
139. Revīzijā Valsts kontrole konstatēja trīs gadījumus, kad SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, pārtraucot darba tiesiskās attiecības ar darbinieku pārbaudes laikā, piešķīrusi atlaišanas pabalstus par kopējo summu 13 098 euro:
 - 139.1. lai gan darba līgumā²⁰⁹ pārbaudes laiks darbiniekam bija noteikts līdz 26.11.2014., SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 11.11.2014. ar darbinieku savstarpēji vienojās par darba tiesisko attiecību pārtraukšanu un pabalsta trīs mēnešalgu apmērā izmaksu 3891 euro apmērā;
 - 139.2. lai gan darba līgumā²¹⁰ pārbaudes laiks darbiniekam bija noteikts līdz 13.04.2013., SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 27.02.2013. ar darbinieku savstarpēji vienojās par darba tiesisko attiecību pārtraukšanu un pabalsta vienas mēnešalgas apmērā izmaksu 1707 euro apmērā;
 - 139.3. lai gan darba līgumā²¹¹ pārbaudes laiks darbiniekam bija noteikts līdz 18.08.2014., SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 15.08.2014. ar darbinieku savstarpēji vienojās²¹² par darba tiesisko attiecību pārtraukšanu un pabalsta trīs mēneša darba algu apmērā izmaksu, tas ir, 7500 euro.
140. Revīzijā konstatēti arī divi gadījumi, kad, pusēm vienojoties²¹³, darbiniekiem²¹⁴ izmaksāts maksimālais pabalsts trīs mēnešalgu apmērā, lai gan darba attiecības ir pārtrauktas tikai divas dienas pēc pārbaudes laika beigām, izmaksājot kopā 8466 euro.
141. Revīzijā konstatēti arī citi gadījumi, kas liecina, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, izmaksājot pabalstus, ar finanšu līdzekļiem 6933 euro apmērā rīkojusies nelietderīgi, piemēram:
 - 141.1. 20.06.2013. darbinieks²¹⁵ iesniegumā²¹⁶ lūdzis pārtraukt darba tiesiskās attiecības, savstarpēji vienojoties, jo bija ievēlēts pašvaldības domes amatā. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” valdes loceklis 25.06.2013. pieņēmis lēmumu minētajam darbiniekam izmaksāt pabalstu vienas mēnešalgas apmērā, tas ir, 1992 euro un 16.07.2013. noslēdzis vienošanos par darba tiesisko attiecību pārtraukšanu;

²⁰⁷ Darba likuma 46.pants.

²⁰⁸ Darba likums 47.panta pirmā daļa.

²⁰⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 26.08.2014. darba līgums Nr.3475.

²¹⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 11.01.2013. darba līgums Nr.2218.

²¹¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 15.05.2014. darba līgums Nr.3351.

²¹² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 19.08.2014. vienošanās Nr.1/2014 pie 15.05.2014. darba līguma Nr.3351.

²¹³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 11.04.2014. vienošanās Nr.3/2014 pie 09.01.2014. darba līguma Nr.3212, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 20.08.2014. vienošanās Nr.2/2014 pie 14.05.2014. darba līguma Nr.3350.

²¹⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 09.01.2014. darba līgums Nr.3212, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 14.05.2014. darba līgums Nr.3350.

²¹⁵ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darba līgums Nr.1523.

²¹⁶ Darbinieka 20.06.2013. iesniegums.

141.2. pamatojoties uz valdes locekļa 14.02.2014. lūgumu²¹⁷, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ārkārtas dalībnieku sapulce 26.03.2014. pieņēmusi zināšanai valdes locekļa paziņojumu par viņa atcelšanu no amata, sākot ar 03.03.2014. Revīzijā konstatēts, ka dienā, kad valdes loceklis iesniedzis paziņojumu par atcelšanu no amata²¹⁸, viņš ar darbinieku noslēdzis divas vienošanās:

141.2.1. pirmo vienošanos par darba tiesisko attiecību izbeigšanu ar 03.03.2014. un pabalsta trīs mēnešalgu apmērā izmaksu²¹⁹;

141.2.2. otro vienošanos²²⁰ par darbinieka darba algas palielināšanu par 746 euro no 14.02.2014.

Revīzijā konstatētais ļauj secināt, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” valdes loceklis, izmantojot savu dienesta stāvokli, sabiedrībai radījis papildu finansiālas sekas 2238 euro apmērā;

141.3. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 19.06.2013. ārkārtas dalībnieku sapulcē kapitāldaļu turētāja pārstāvis sabiedrības darbinieku²²¹ iecēlis valdes locekļa amatā. Lai gan darbinieks Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 27.06.2013. iesniedzis apliecinājumu savai piekrišanai būt par sabiedrības valdes locekli, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 18.07.2013., pārtraucot darba attiecības ar minēto darbinieku, vienojusies ar darbinieku par pabalsta izmaksu vienas mēnešalgas, tas ir, 2703 euro apmērā.

Ieteikumi

142. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, ievērojot lietderības principus, izstrādāt kritērijus pabalstu piešķiršanai, kas tiek izmaksāti, pārtraucot darba tiesiskās attiecības, pusēm savstarpēji vienojoties, kā arī nodrošināt izstrādātās sistēmas caurskatāmību un atklātumu.

1.5.2. Reprezentācijas izdevumi

Konstatējumi un secinājumi

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, uz Pārvaldīšanas maksu attiecinot biznesa pusdienu izdevumus, kuru mērķi revidentu vērtējumā ir apšaubāmi, kā arī izdevumus tādu reprezentācijas preču iegādei, kuras, iespējams, nav izlietotas sabiedrības reprezentēšanai, nav rīkojusies atbilstoši ārējā normatīvajā aktā²²² noteiktajam un finanšu līdzekļus vismaz 548 euro apmērā nav izlietojusi ekonomiski.

143. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iekšējais normatīvais akts²²³ nosaka:

143.1. kārtību, kādā sabiedrības valdei un darbiniekiem piešķir naudas līdzekļus saimnieciskajiem izdevumiem, tai skaitā reprezentācijas un komandējuma izdevumiem, kā arī sagatavo, saskaņo un iesniedz pārskatus par līdzekļu izlietojumu un avansa norēķinu;

143.2. ka darbinieks līdz kārtējā mēneša 5.datumam sagatavo pārskatu par piešķirto naudas līdzekļu izlietojumu par iepriekšējā mēnesī izlietotajiem līdzekļiem. Pārskatam pievieno:

143.2.1. pirkumu pamatojošo dokumentu, piemēram, čeku, kvīti, rēķinu u.c.;

²¹⁷ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” valdes locekļa 14.02.2014. lūgums atbrīvot no ieņemamā amata no 03.03.2014.

²¹⁸ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” valdes priekšsēdētāja 14.02.2014. lūgums atbrīvot no ieņemamā amata no 03.03.2014.

²¹⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 04.02.2014. papildu vienošanās Nr.1 pie 12.04.2012. darba līguma Nr.256.

²²⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 04.02.2014. papildu vienošanās Nr.2 pie 12.04.2012. darba līguma Nr.256.

²²¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darba līgums Nr.1441.

²²² Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums 3.panta pirmā daļa.

²²³ „Noteikumi par naudas līdzekļu piešķiršanu saimnieciskajiem izdevumiem un pārskatu sagatavošanu”, apstiprināti ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 20.10.2011. valdes lēmumu (protokols Nr.36/2011).

NAV KLASIFICĒTS

- 143.2.2. aktu par reprezentācijas izdevumu norakstīšanu saskaņā ar sabiedrības iekšējo normatīvo aktu²²⁴, kas nosaka reprezentācijas izdevumu norakstīšanas kārtību.
144. Atbilstoši iekšējam normatīvajam aktam²²⁵, kas nosaka kārtību, kādā sabiedrība uzskaita un noraksta reprezentācijas un ar saimniecisko darbību nesaistītos izdevumus:
- 144.1. par reprezentācijas izdevumiem ir uzskatāmi šāda veida izdevumi:
- 144.1.1. dažādu reprezentatīvu priekšmetu, kas nav klasificējami kā pamatlīdzekļi, iegāde un izveide, ja šādi priekšmeti satur sabiedrības nosaukumu, zīmi, logo vai citu sabiedrības raksturojošu informāciju;
 - 144.1.2. sabiedrības organizētajām maltītēm vai arī atspirdzinošu dzērienu un uzkodu iegādei, kas paredzēti sabiedrības viesiem, partneriem vai klientiem;
 - 144.1.3. delegāciju uzņemšanai un sabiedrības darbinieku vizītēm komandējumos un dienesta braucienos, kā arī organizējot dažādus pasākumus un seminārus, rīkojot sabiedrības vai tās pakalpojumus reprezentējoša rakstura seminārus, konferences;
- 144.2. reprezentācijas izdevumu atzīšanai ir nepieciešams dokumentu kopums, kas ietver sabiedrības valdes priekšsēdētāja rīkojumu, reprezentācijas izdevumu tāmi un aktu par reprezentācijas izdevumu izlietojumu.
145. Revīzijā, izlases veidā pārbaudot divu valdes locekļu un viena darbinieka avansa norēķinus par 2014.gadu, konstatēts, ka, organizējot biznesa tikšanās dažādās ēdināšanas iestādēs, ir izlietoti 403 euro. **Revidentu vērtējumā dokumentos par reprezentācijas izdevumu izlietojumu norādītie tikšanās mērķi ir apšaubāmi un šādu izdevumu attiecināšana uz pārvaldīšanas maksu nav pamatota, piemēram:**
- 145.1. valdes priekšsēdētājs laikā no 01.04.2014. līdz 30.04.2014. sešas biznesa tikšanās ir organizējis sabiedriskās ēdināšanas iestādēs, tai skaitā:
- 145.1.1. 16.04.2014. restorānā ir ticies ar augsta līmeņa potenciālo darbinieku, par ēdināšanas pakalpojumiem samaksājot 23 euro²²⁶;
 - 145.1.2. 29.04.2014. ir organizētas četras tikšanās, viena no tām – restorānā tikšanās ar augsta līmeņa potenciālo darbinieku, par ēdināšanas pakalpojumiem samaksājot 20 euro²²⁷ un trīs – kafejnīcā, par ēdināšanas pakalpojumiem samaksājot 18 euro²²⁸, turklāt atbilstoši attaisnojuma dokumentiem²²⁹ divas tikšanās norisinājušās vienlaikus – ar potenciālo augsta līmeņa darbinieku un ar kapitāldaļu turētāju;
- 145.2. valdes priekšsēdētājs laikā no 01.05.2014. līdz 30.05.2014. piecas biznesa tikšanās ir organizējis sabiedriskās ēdināšanas iestādēs, tai skaitā:
- 145.2.1. 13.05.2014. restorānā ar *Deloitte Latvia* pārstāvi ir pārrunājis iespējamo sadarbību, par ēdināšanas pakalpojumiem samaksājot 54 euro²³⁰;

²²⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 04.12.2013. iekšējais normatīvais akts Nr.1-25/39 „Kārtība, kādā pieprasa, uzskaita un noraksta reprezentācijas un ar saimniecisko darbību nesaistītos izdevumus” (spēkā līdz 04.06.2014.), 09.06.2014. iekšējais normatīvais akts Nr.1-21/32 „Kārtība, kādā pieprasa, uzskaita un noraksta reprezentācijas un ar saimniecisko darbību nesaistītos izdevumus” (spēkā ar 05.06.2014.).

²²⁵ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 04.12.2013. iekšējais normatīvais akts Nr.1-25/39 „Kārtība, kādā pieprasa, uzskaita un noraksta reprezentācijas un ar saimniecisko darbību nesaistītos izdevumus” (spēkā līdz 04.06.2014.), 09.06.2014. iekšējais normatīvais akts Nr.1-21/32 „Kārtība, kādā pieprasa, uzskaita un noraksta reprezentācijas un ar saimniecisko darbību nesaistītos izdevumus” (spēkā ar 05.06.2014.).

²²⁶ 16.04.2014. čeks Nr.71736.

²²⁷ 29.04.2014. čeks Nr.21532.

²²⁸ 29.04.2014. čeks Nr.21494, Nr.20835 un Nr.20837.

²²⁹ 29.04.2014. čeks Nr.20835 un Nr.20837.

²³⁰ 13.05.2014. čeks Nr.82932.

NAV KLASIFICĒTS

- 145.2.2. 15.05.2014. un 28.05.2014. restorānā ticies ar augsta līmeņa Tieslietu ministrijas pārstāvi, lai pārrunātu aktuālās normatīvo aktu izmaiņas, kas attiecas uz namu pārvaldīšanu, par ēdināšanas pakalpojumiem samaksājot attiecīgi 8 euro²³¹ un 5 euro²³²;
- 145.2.3. 27.05.2014. kafejnīcā ar Latvijas logu un durvju ražotāju asociācijas pārstāvi apspriesti starptautiskie logu ražošanas standarti un to ietekme uz iepirkumu procedūru, par ēdināšanas pakalpojumiem samaksājot 4 euro²³³;
- 145.2.4. 29.05.2014. kafejnīcā ir ticies ar augsta līmeņa potenciālo darbinieku, par ēdināšanas pakalpojumiem samaksājot 10 euro (atskaitei kā līdzekļu izlietojuma pamatojums ir pievienota norēķinu kartes konta izdruka, tāpēc nav informācija, kas ir iegādāts);
- 145.3. valdes locekle 2014.gada jūlijā, augustā un septembrī četras biznesa tikšanās ir organizējusi sabiedriskās ēdināšanas iestādēs, tai skaitā:
- 145.3.1. 16.07.2014. kafejnīcā un 11.08.2014. restorānā ar Latvijas Investīciju un attīstības aģentūras pārstāvjiem pārrunājusi ar Eiropas projektiem saistītus jautājumus, par ēdināšanas pakalpojumiem samaksājot attiecīgi 26 euro²³⁴ un 16 euro²³⁵;
- 145.3.2. 14.08.2014. kafejnīcā tikusies ar A/S „Swedbank” pārstāvjiem, par ēdināšanas pakalpojumiem samaksājot 40 euro²³⁶;
- 145.3.3. 26.09.2014. kafejnīcā tikusies ar apsaimniekotāju asociācijas pārstāvjiem, samaksājot par ēdināšanu 34 euro²³⁷;
- 145.4. Uzņēmējdarbības veicināšanas nodaļas vadītāja 23.05.2014. restorānā un 22.07.2014. konditorejā – kafejnīcā ir tikusies ar Ekonomikas ministrijas pārstāvi un diskutējusi par Eiropas Savienības fondu līdzfinansētu energoefektivitātes finansēšanas programmu 2014.-2020.gadam, par ēdināšanas pakalpojumiem samaksājot attiecīgi 54 euro²³⁸ un 6 euro (atskaitei kā līdzekļu izlietojuma pamatojums ir pievienota norēķinu kartes konta izdruka, tāpēc nav informācija, kas ir iegādāts).
146. Saskaņā ar iekšējo normatīvo aktu²³⁹ sabiedrības regulāra rakstura reprezentācijas izdevumi ir izdevumi, kas nodrošina atkārtoto (ikdienas, iknedēļas vai ikmēneša) darbību kopumu sabiedrības reprezentēšanai darījumu partneriem vai klientu uzņemšanas laikā, piemēram, darījumu partneru un klientu uzņemšanas laikā izlietotā kafija, tēja, kafijas piens, saldumi un konditorejas izstrādājumi, atspirdzinošie dzērieni, vienreizējās lietošanas trauki, salvetes, ziedi.
147. Revīzijā, izlases veidā pārbaudot avansa norēķinus **par 2014.gadu, konstatēts, ka iegādātas tādas reprezentācijas preces, kuras, iespējams, nav izlietotas sabiedrības reprezentēšanai, bet gan pašpatēriņam**, piemēram, 2014.gada aprīlī, jūnijā un jūlijā iegādāti žāvēti augļi (aprikozes, plūmes, ķirši, rozīnes) 145 euro apmērā²⁴⁰.

²³¹ 15.05.2014. čeks Nr.92070.

²³² 28.05.2014. čeks Nr.92902.

²³³ 27.05.2014. čeks Nr.18687.

²³⁴ 16.07.2014. kvīts Nr.644943.

²³⁵ 11.08.2014. čeks Nr.214963.

²³⁶ 14.08.2014. čeks Nr.93251.

²³⁷ 26.09.2014. čeks Nr.22638.

²³⁸ 23.05.2014. čeks Nr.5531.

²³⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 04.12.2013. iekšējais normatīvais akts Nr.1-25/39 „Kārtība, kādā pieprasa, uzskaita un noraksta reprezentācijas un ar saimniecisko darbību nesaistītos izdevumus” (spēkā līdz 04.06.2014.), 09.06.2014. iekšējais normatīvais akts Nr.1-21/32 „Kārtība, kādā pieprasa, uzskaita un noraksta reprezentācijas un ar saimniecisko darbību nesaistītos izdevumus” (spēkā ar 05.06.2014.).

²⁴⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 30.04.2014., 30.06.2014. un 30.07.2014. akts par reprezentācijas izdevumu izlietojumu.

Ieteikums

148. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nodrošināt, lai reprezentācijas pasākumu organizēšanas un reprezentācijas priekšmetu iegādes izdevumi būtu ekonomiski un atbilstoši sabiedrības darbības mērķiem, ievērojot ārējā normatīvā akta²⁴¹ prasību, ka kapitālsabiedrībām jārikojas ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, tas ir, rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu.

1.5.3. Degvielas izdevumi

Konstatējumi un secinājumi

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” izveidotā transportlīdzekļu izmantošanas kontroles sistēma nav efektīva un trešajām personām nenodrošina iespēju pārliecināties, ka transportlīdzekļi tiek izmantoti atbilstoši iekšējā normatīvajā aktā²⁴² noteiktajiem lietošanas mērķiem, un pastāv risks, ka sabiedrība ir veikusi samaksu par darbinieku privātajām vajadzībām izlieto degvielu, izdevumus attiecinot uz Pārvaldīšanas maksu.

149. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” izdevumi degvielai:

149.1. 2013.gadā bija 342 341 *euro*, tai skaitā administrācijas degvielas izdevumi – 28 744 *euro*;

149.2. 2014.gadā bija 336 750 *euro*, tai skaitā administrācijas degvielas izdevumi – 21 850 *euro* (par „Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatos par 2014.gadu” pozīcijā „Pārvaldnieka administratīvie izdevumi” faktiski iekļauto administrācijas degvielas izdevumu apmēru skatīt Revīzijas ziņojuma 7.pielikumu).

150. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iekšējais normatīvais akts²⁴³ regulē transportlīdzekļu lietošanas kārtību, atskaitīšanās kārtību par degvielas izlietojumu, maksimālos degvielas limitus mēnesī (tai skaitā patapinātajiem transportlīdzekļiem), kā arī paredz, ka darbinieki transportlīdzekli lieto tikai darba pienākumu izpildei vai sabiedrības komercdarbības nodrošināšanai. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 25.11.2014. izdots rīkojums²⁴⁴ par sabiedrības īpašumā un valdījumā esošo transportlīdzekļu pieļaujamo nobraukumu mēnesī.

151. Atbilstoši SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” transportlīdzekļu reģistram:

151.1. uz 10.02.2014. sabiedrības īpašumā vai valdījumā bija 138 (tai skaitā 51 specializētās tehnikas vienība) un no darbiniekiem patapināti 158 transportlīdzekļi;

151.2. uz 29.12.2014. sabiedrības īpašumā vai valdījumā bija 134 (tai skaitā 51 specializētā tehnikas vienība) un no darbiniekiem patapināti 155 transportlīdzekļi.

152. Revīzijā, detalizēti pārbaudot izlasē iekļautās 20 SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darbinieku (gan par patapinātajām, gan individuālā jeb patstāvīgā, gan struktūrvienībām lietošanā

²⁴¹ Likuma „Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu” 3.panta pirmā daļa.

²⁴² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 07.01.2013. iekšējā normatīvā akta Nr.1-25/1 „Transportlīdzekļu lietošanas kārtība” (spēkā līdz 01.10.2013.), 19.02.2013. iekšējā normatīvā akta Nr.1-25/29 „Transportlīdzekļu lietošanas kārtība” (spēkā līdz 24.03.2014.) 20.punkts, 24.03.2014. iekšējā normatīvā akta Nr.1-25/18 „Transportlīdzekļu lietošanas kārtība” (spēkā līdz 01.09.2014.), 26.08.2014. iekšējā normatīvā akta Nr.1-21/42 „Transportlīdzekļu lietošanas kārtība” (spēkā no 01.09.2014.) 21.punkts.

²⁴³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 07.01.2013. iekšējais normatīvais akts Nr.1-25/1 „Transportlīdzekļu lietošanas kārtība” (spēkā līdz 01.10.2013.), 19.02.2013. iekšējais normatīvais akts Nr.1-25/29 „Transportlīdzekļu lietošanas kārtība” (spēkā līdz 24.03.2014.), 24.03.2014. iekšējais normatīvais akts Nr.1-25/18 „Transportlīdzekļu lietošanas kārtība” (spēkā līdz 01.09.2014.), 26.08.2014. iekšējais normatīvais akts Nr.1-21/42 „Transportlīdzekļu lietošanas kārtība” (spēkā no 01.09.2014.).

²⁴⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 25.11.2014. rīkojums Nr.1-5/589 „Par transportlīdzekļu maksimāli pieļaujamo nobraukumu”.

nodotajiem transportlīdzekļiem) iesniegtās 2014.gada ceļazīmes – atskaites par degvielas izlietojumu, konstatēts:

- 152.1. valdes locekļu iesniegtajās ceļazīmēs par 2014.gadu nav norādīti ne maršruti, ne brauciena mērķis, ne pamatojums, lai varētu noskaidrot, vai brauciens ir bijis nepieciešams darba pienākumu pildīšanai;
- 152.2. ka par struktūrvienībām nodotajiem sabiedrības īpašumā vai valdījumā esošajiem transportlīdzekļiem, kas aprīkoti ar globālās pozicionēšanas sistēmu (turpmāk – GPS), ceļazīmes tiek izdrukātas no GPS maršrutu kontroles sistēmas interaktīvās datubāzes. Ceļazīmēs ir norādīts tikai brauciena maršruts, bet nav norādīts brauciena mērķis, tāpēc nav iespējams noskaidrot, kādu darba pienākumu veikšanai brauciens veikts. Revīzijā konstatēts, ka uz 29.12.2014. 60% no struktūrvienībām nodotajiem sabiedrības īpašumā vai valdījumā esošajiem transportlīdzekļiem ir aprīkoti ar GPS;
- 152.3. **12 ceļazīmēs** par transportlīdzekļu izmantošanu, kuri nav aprīkoti ar GPS, **sešās uzrādīta tāda informācija, kas liek apšaubīt atskaitēs norādītajos maršrutos nobraukto kilometru patiesumu un līdz ar to arī degvielas izlietojuma apmēru**, turklāt, ņemot vērā sabiedrības specifiku – pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem vairāk nekā četros tūkstošos nekustamo īpašumu visā Rīgas teritorijā, revidentu ieskatā, ceļazīmēs norādot tikai brauciena maršrutu, nav iespējams gūt pārlicību, vai brauciena mērķis ir bijis saistīts ar darba pienākumu veikšanu, piemēram:
 - 152.3.1. pārbaudot *Škoda Octavia* vadītāja (Informāciju tehnoloģiju daļas darbinieks) atskaiti²⁴⁵ par 2014.gada martu, konstatēts, ka vidēji dienā uzrādīts par 65 km lielāks nobraukums, nekā faktiski ir veikts:
 - 152.3.1.1. 03.03.2014. darbinieks braucis maršrutā: *Meldru iela 4 – Salaspils iela 6 – Pārslas iela 10*, atskaitē norādot, ka nobraukts 101 km. Pēc Valsts kontroles aplēsēm šādu maršrutu ir iespējams izbraukt, nobraucot 18 km;
 - 152.3.1.2. 19.03.2014. darbinieks braucis maršrutā: *Maskavas iela 268 – Aglonas iela 39 – Salaspils iela 6 – Maskavas iela 168 – Progresas iela 11 – Mārtiņa iela 7*, atskaitē norādot, ka nobraukti 139 km. Pēc Valsts kontroles aplēsēm šādu maršrutu ir iespējams izbraukt, nobraucot 18 km;
 - 152.3.1.3. 31.03.2014. darbinieks braucis maršrutā: *Gobas iela 6 – Slokas iela 64 – Pārslas iela 10 – Līves iela 7 – Kr.Valdemāra iela 106/108*, atskaitē norādot, ka nobraukti 126 km. Pēc Valsts kontroles aplēsēm šādu maršrutu ir iespējams izbraukt, nobraucot 27 km;
 - 152.3.2. pārbaudot *AUDI A4* vadītāja (Darba aizsardzības nodaļas darbinieks) atskaiti²⁴⁶ par 2014.gada septembri, konstatēts, ka vidēji dienā uzrādīts par 89 km lielāks nobraukums, nekā faktiski ir veikts:
 - 152.3.2.1. 02.09.2014. un 05.09.2014. darbinieks braucis maršrutā: *Maskavas iela 168 – Maskavas iela 268 – E.Smiļģa iela 46 – Salaspils iela 6 – Maskavas iela 168*, atskaitē norādot, ka nobraukti attiecīgi 150 km un 110 km dienā. Pēc Valsts kontroles aplēsēm šādu maršrutu ir iespējams izbraukt, nobraucot 26 km;
 - 152.3.2.2. 01.09.2014., 03.09.2014. un 08.09.2014. darbinieks braucis maršrutā: *Maskavas iela 168 – Mārtiņa iela 7 – Pārslas iela 10 – Salaspils iela 6 – Maskavas iela 168*, atskaitē norādot, ka nobraukti attiecīgi 95, 14 un 105 km

²⁴⁵ Automašīnas *Škoda Octavia* (struktūrvienībai lietošanā nodots transportlīdzeklis) vadītāja atskaite par degvielas izlietojumu 2014.gada martā.

²⁴⁶ Automašīnas *AUDI A4* (patapināts transportlīdzeklis) vadītāja atskaite par degvielas izlietojumu 2014.gada septembrī.

NAV KLASIFICĒTS

dienā. Pēc Valsts kontroles aplēsēm šādu maršrutu ir iespējams izbraukt, nobraucot 21 km;

152.3.2.3. 09.09.2014., 10.09.2014. un 11.09.2014. darbinieks braucis maršrutā: *Maskavas iela 168 – Maskavas iela 268 – Mārtiņa iela 7 – Pārslas iela 10 – E.Smiļģa 46 – Salaspils iela 6 – Maskavas iela 168*, atskaitē norādot, ka nobraukti attiecīgi 145, 105 un 85 km dienā. Pēc Valsts kontroles aplēsēm šādu maršrutu ir iespējams izbraukt, nobraucot 25 km;

152.3.3. pārbaudot *Opel Astra* vadītāja (iecirķņa „Centrs” Inženiertehniskās daļas darbinieks) atskaiti²⁴⁷ par 2014.gada septembri, konstatēts, ka vidēji dienā uzrādīts par 55 km lielāks nobraukums, nekā faktiski ir veikts, jo no 15 dienām, kad izmantots transportlīdzeklis:

152.3.3.1. par septiņām dienām norādīts, ka ir braukts vienādā maršrutā (01.09.2014., 03.09.2014., 09.09.2014., 12.09.2014., 17.09.2014., 24.09.2014. un 26.09.2014.): *Avotu iela 35A – Ausekļa iela 3 – Avotu iela 70 – Pētersalas iela 2 – Pētersalas iela 19 – Kr.Valdemāra iela 106/108 – Brīvības iela 181 – Dunties iela 5/7 – Baznīcas iela 24 – Indrānu 4 – Mastu iela 3 – Kr.Valdemāra 106/108 – Tomsona iela 19 – Eksporta iela 3 – Ganību dambis 13 – Grostonas iela 6A*, atskaitē norādot nobrauktos kilometrus no 89 līdz pat 138 km dienā. Pēc Valsts kontroles aplēsēm šādu maršrutu ir iespējams izbraukt, nobraucot 47 km;

152.3.3.2. par četrām dienām norādīts, ka ir braukts vienādā maršrutā (10.09.2014., 15.09.2014., 22.09.2014. un 25.09.2014.): *Grostonas iela 6A – Kalēju iela 45 – Avotu iela 15 – Pētersalas iela 2 – Pētersalas iela 19 – Kr.Valdemāra iela 106/108 – Brīvības iela 181 – Dunties iela 5/7 – Baznīcas iela 24 – Indrānu 4 – Mastu iela 3 – Kr.Valdemāra 106/108 – Tomsona iela 19 – Eksporta iela 3 – Citadeles iela 5 – Avotu iela 35A*, atskaitē norādot nobrauktos kilometrus no 58 līdz pat 128 km dienā. Pēc Valsts kontroles aplēsēm šādu maršrutu ir iespējams izbraukt, nobraucot 44 km;

152.3.4. pārbaudot *AUDI A3* vadītāja (Attīstības projektu nodaļas darbinieks) atskaiti²⁴⁸ par 2014.gada septembri, konstatēts turpmāk minētais:

152.3.4.1. vidēji dienā darbinieks nobraucis 190 km, turklāt ir dienas, kad darbinieks nobraucis pat 277 km (ceļazīmē uzrādītais maršruts neliecina, ka izbraukts ārpus Rīgas robežām);

152.3.4.2. ir veikti braucieni ar mērķi uzpildīt degvielu maršrutā: *A.Čaka iela 42 – K.Ulmaņa gatve 47 – Dzirnavu iela 110 – [...]* vai *A.Čaka iela 42 – Lubānas iela 129A – Dzirnavu iela 110 – [...]*, lai gan darbinieka darba vietai A.Čaka ielā 42 tuvākā degvielas uzpildes stacija atrodas Satekles ielā 6 (atbilstoši iepirkumam degvielas iegāde tiek veikta sabiedrībā ar ierobežotu atbildību „LUKoil Latvija R” (vienotais reģistrācijas numurs 40003134777);

152.3.5. pārbaudot *Opel Vectra* vadītāja (Darba aizsardzības nodaļas darbinieks) atskaiti²⁴⁹ par 2014.gada septembri, konstatēts, ka atskaite, iespējams, aizpildīta formāli un

²⁴⁷ Automašīnas *AUDI A4* (patapināts transportlīdzeklis) vadītāja atskaite par degvielas izlietojumu 2014.gada septembrī.

²⁴⁸ Automašīnas *AUDI A4* (patapināts transportlīdzeklis) vadītāja atskaite par degvielas izlietojumu 2014.gada septembrī.

²⁴⁹ Automašīnas *Opel Vectra* (patapināts transportlīdzeklis) vadītāja atskaite par degvielas izlietojumu 2014.gada septembrī.

NAV KLASIFICĒTS

neatbilst faktiski veiktajiem maršrutiem, jo no 15 dienām, kad izmantots transportlīdzeklis:

152.3.5.1. par sešām dienām norādīts, ka ir braukts vienādā maršrutā (03.09.2014., 04.09.2014., 05.09.2014., 11.09.2014., 12.09.2014., 29.09.2014.): *Mārtiņa iela 7 – Brīvības gatve 433 – Mārtiņa iela 7 – Maskavas iela 168 – Grostonas iela 6 – Mārtiņa iela 7 – Brīvības gatve 443 – Mārtiņa iela 7 – A.Čaka iela 42 – Mārtiņa iela 7 – Gobas iela 6A, Mārtiņa iela 7 – Baltāsbaznīcas iela 52 – Brīvības iela 433 – Maskavas iela 168 – Aglonas iela 39*, turklāt katru reizi uzrādītie nobrauktie kilometri atšķiras, pat par 60 km;

152.3.5.2. par piecām dienām norādīts, ka ir braukts vienādā maršrutā (15.09.2014., 16.09.2014., 18.09.2014., 24.09.2014., 25.09.2014.): *Mārtiņa iela 7 – Baltāsbaznīcas iela 52 – Mārtiņa iela 7 – Maskavas iela 168 – Grostonas iela 6 – Mārtiņa iela 7 – Brīvības gatve 443 – Mārtiņa iela 7 – A.Čaka iela 42 – Mārtiņa iela 7*);

152.3.6. pārbaudot *Renault Laguna* vadītāja (namu apsaimniekotājs) atskaiti²⁵⁰ par 2014.gada septembri, konstatēts, ka vidēji dienā nobraukti 102 km. Revīzijā nav iespējams pārbaudīt uzrādītajos maršrutos nobraukto kilometru atbilstību faktam, jo maršrutos nav norādītas konkrētas adreses, piemēram, 15.09.2014., 17.09.2014., 19.09.2014. un 23.09.2014. braukts maršrutā: *E.Smiļģa iela 46 – Zemgales teritorija – E.Smiļģa iela 46*, savukārt, 25.09.2014. un 30.09.2014.: *Pārslas iela 10 – Zemgales teritorija – Pārslas iela 10*.

Ieteikums

153. Lai veicinātu lietderīgu finanšu līdzekļu izlietošanu, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ieviest tādas kontroles procedūras, kas nodrošinātu trešajām personām iespēju pārliecināties, ka transportlīdzekļi tiek izmantoti tikai darba pienākumu izpildei vai sabiedrības komercdarbības nodrošināšanai.

1.5.4. Zāles pļaušanas faktiskie izdevumi

Konstatējumi un secinājumi

Revīzijā konstatētās būtiskās nesakritības starp zāles pļaušanas ārpakalpojuma sniedzēja pieņemšanas – nodošanas aktos norādīto nopļauto zālienu platībām un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pļaušanas platību datiem liecina par sabiedrības iekšējās kontroles procesa trūkumiem un ļauj apšaubīt attaisnojuma dokumentos norādītās informācijas patiesumu, jo vairumā gadījumu pieņemšanas – nodošanas aktos uzrādītās nopļautās platības ir lielākas par sabiedrības sanitārās kopšanas platību datiem, kuri izmantoti Pārvaldīšanas maksas noteikšanai. Pēc revidentu aplēsēm, ja pieņem, ka precizētās platības ir faktiskās zāles pļaušanas platības, tad iecirknī „Vecmīlgrāvis” vienā mēnesī iedzīvotāji par pļaušanas darbiem ir pārmaksājuši 600 euro.

Lai gan 2013.gadā ir veikta dzīvojamo māju pļaušanas platību precizēšana, samazinot kopējās pļaušanas platības par 466 774 m², revīzijā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kā veiktās zaļās zonas precizējuma attaisnojuma dokumentus ir iesniegusi apsekošanas aktus, kas Valsts kontroles revidentu vērtējumā ir vispārīgi un neaplicina, ka pārmērīšanas darbi ir veikti dabā.

²⁵⁰ Automašīnas *Renault Laguna* (patapināts transportlīdzeklis) vadītāja atskaite par degvielas izlietojumu 2014.gada septembrī.

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

154. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” zāles pļaušanu pie pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām 2013. un 2014.gadā nodrošināja pašu spēkiem un izmantojot ārpakalpojumu²⁵¹.

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darbinieku veiktie zāles pļaušanas darbi

155. Saskaņā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iekšējiem tiesību aktiem²⁵² darbiniekam par zāliena vienas reizes nopļaušanu ir noteikta šāda samaksa:

155.1. 2013.gadā ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** euro un 2014.gadā – ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** euro par 100 m², ja sabiedrība nenodrošina dārza tehniku un degvielu;

155.2. 2013.gadā ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** euro un 2014.gadā – ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** euro par 100 m², ja sabiedrība nodrošina dārza tehniku un degvielu.

156. Atbilstoši SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegtajai informācijai²⁵³ zāles pļaušana pašu spēkiem:

156.1. 2013.gadā veikta 4518 reizes, kopā nopļaujot 6 612 754 m² zāliena platības, tai skaitā ar darbinieka dārza tehniku 2 949 117 m² un ar sabiedrības tehniku 3 663 637 m²;

156.2. 2014.gadā veikta 2910 reizes, kopā nopļaujot 4 358 124 m² zāliena platības, tai skaitā ar darbinieka dārza tehniku 2 958 525 m² un ar sabiedrības tehniku 1 399 599 m².

157. Revīzijā, izlases veidā pārbaudot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegto²⁵⁴ informāciju par 2013. un 2014.gadā pašu spēkiem nopļautajām zāliena platībām dzīvojamo māju pļaušanas teritorijās, konstatēts, ka nopļautās platības neatbilst sabiedrības noteiktajām dzīvojamo māju pļaušanas teritorijām (par konstatētajām neatbilstībām skatīt Revīzijas ziņojuma 1.2.1.apakšsadaļu „Mājas un tai pieguļošās teritorijas sanitārās kopšanas izdevumi”), piemēram (skatīt Revīzijas ziņojuma 8.pielikumu):

157.1. pārbaudot 18 dzīvojamo māju nopļauto zālienu platības 2013.gadā iecirknī „Pļavnieki”, konstatēts, ka divos gadījumos zāliena platība nopļauta par 566 m² lielākā apjomā un 16 gadījumos – par 27 817 m² mazākā apjomā;

157.2. pārbaudot 30 dzīvojamo māju nopļauto zālienu platības 2014.gadā iecirkņos „Ziemeļi”, „Jugla” un „Zemgale”, konstatēts, ka 30 gadījumos zāliena platība nopļauta par 8 601 m² mazākā apjomā.

158. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniedza skaidrojumu²⁵⁵ par konstatētajām platību neatbilstībām:

158.1. *„2013.gadā sētniekiem – apkopējiem saskaņā ar iekšējo tiesību aktu²⁵⁶ noteikta piemaksa par zāles pļaušanu, savukārt citiem darbiniekiem, piemēram, iecirkņa palīgstrādniekiem piemaksa par pļaušanas darbiem nav noteikta, līdz ar to viņu nopļautās platības neuzrādās izdevumu aprēķinos;*

158.2. *2014.gadā sētnieku – apkopēju nopļautās teritorijas platības neatbilst sabiedrības noteiktajai un obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu izdevumu tāmes plānošanai izmantotajai dzīvojamo māju pļaušanas teritorijai, jo*

²⁵¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, SIA „Hagberg” (vienotais reģistrācijas numurs 40103233073) un SIA „Pilsētas eko serviss” (vienotais reģistrācijas numurs 40003633117) 12.07.2013. līgums Nr.6-20/5691 par zāliena pļaušanu pie SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām ēkām.

²⁵² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 21.05.2013. rīkojums Nr.1-6/762 „Par zāles pļaušanas nodrošināšanu” un 16.07.2014. rīkojums Nr.1-5/371 „Par zāles pļaušanas organizēšanu”.

²⁵³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 10.03.2015. un 17.03.2015. e-pasta vēstules.

²⁵⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” vadītāja 10.03.2015. un 17.03.2015. e-pasta vēstules.

²⁵⁵ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 25.03.2015. e-pasta vēstule Nr.1-9/12525.

²⁵⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 21.05.2013. rīkojums Nr.1-6/762 „Par zāles pļaušanas nodrošināšanu”.

NAV KLASIFICĒTS

2014.gadā pļaušanas darbi tika organizēti arī kā ārpakalpojums saskaņā ar noslēgto līgumu²⁵⁷.

159. Analizējot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegto skaidrojumu kopsakarībā ar konstatētajām neatbilstībām, revidentu vērtējumā sabiedrības sniegtā informācija²⁵⁸ par platību neatbilstībām 2013. un 2014.gadā nav patiesa, jo:

159.1. saskaņā ar sabiedrības iekšējo tiesību aktu²⁵⁹ ir apstiprināts adrešu saraksts, kurās 2013.gadā pļaušanas darbus veic palīgstrādnieki, un tajā nav iekļautas Revīzijas ziņojuma 8.pielikumā norādītās adreses;

159.2. lai gan sabiedrība skaidroja, ka 2014.gadā Revīzijas ziņojuma 8.pielikumā norādītājās adresēs pļaušana darbus vienlaikus (vienā pļaušanas reizē) ir veikuši gan SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darbinieki, gan ārpakalpojuma sniedzēji, tomēr, pārbaudot ārpakalpojuma sniedzēja nodošanas – pieņemšanas aktus par 2014.gadu, konstatēts, ka ārpakalpojuma sniedzējs vienā reizē ir pļāvis dzīvojamo māju noteiktās pļaušanas platības pilnā apmērā, piemēram:

159.2.1. Adresē 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 un 31 atbilstoši nodošanas – pieņemšanas aktiem²⁶⁰ 2014.gadā pļaušanas darbi veikti divas reizes, nopļaujot sabiedrības noteikto dzīvojamo māju pļaušanas teritorijas pilnā apmērā;

159.2.2. Adresē 32 atbilstoši nodošanas – pieņemšanas aktam²⁶¹ pļaušanas darbi veikti vienu reizi, nopļaujot sabiedrības noteikto dzīvojamās mājas pļaušanas teritoriju pilnā apmērā;

159.2.3. Adresē 33, 34, 35, 36, 37 un 38 ārpakalpojuma sniedzējs 2014.gadā nav veicis pļaušanas darbus.

Zāles pļaušanas faktiskie izdevumi, izmantojot ārpakalpojumu

160. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, SIA „Hagberg” un SIA „Pilsētas eko serviss” 12.07.2013. noslēgtais līgums²⁶² par zāliena pļaušanu pie sabiedrības pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām paredzēja:

160.1. izpildītājs ar saviem resursiem un darbiniekiem apņemas veikt zāliena pļaušanu, tajā skaitā apauguma novākšanu, zāliena novākšanu, zāliena laistīšanu, mēslošanu, vertikulēšanu un atjaunošanu;

160.2. pasūtītājs informē izpildītāju, nosūtot pieteikumu uz elektronisko pasta adresi par nepieciešamību veikt pakalpojumu, pieteikumā norādot pakalpojuma veikšanas vietu, par objektu atbildīgo personu, veicamos darbus un pakalpojuma izpildes termiņu;

160.3. izpildītājs pēc pakalpojuma pabeigšanas iesniedz par objektu atbildīgajai personai nodošanas – pieņemšanas aktu;

160.4. maksa par pļaušanu ar trimmeri ir 0,60 euro par 100 m², ar rokas stumjamo pļaujmašīnu – 0,44 euro par 100 m², ar dārza traktoru – 5,08 euro par 100 m².

161. Lai gan SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, plānojot 2014.gada pārvaldīšanas maksā iekļaujamās izmaksas zāles pļaušanai, ir paredzējusi, ka pļaušana tiks veikta trīs reizes sezonā un pieņēmusi,

²⁵⁷ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, SIA „Hagberg” un SIA „Pilsētas eko serviss” 12.07.2013. līgums Nr.6-20/5691 par zāliena pļaušanu pie SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām ēkām.

²⁵⁸ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 25.03.2015. e-pasta vēstule Nr.1-9/12525.

²⁵⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 21.05.2013. rīkojuma Nr.1-6/762 „Par zāles pļaušanas nodrošināšanu” 2.pielikums.

²⁶⁰ SIA „Hagberg” 28.07.2014. rēķins Nr.HGB-199/2014 (08.07.2014. nodošanas – pieņemšanas akts Nr.34/2014) un 13.11.2014. rēķins Nr.442 (27.10.2014. nodošanas – pieņemšanas akts Nr.101/2014).

²⁶¹ SIA „Hagberg” 28.07.2014. rēķins Nr.HGB-199/2014 (27.06.2014. nodošanas – pieņemšanas akts Nr.17/2014).

²⁶² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, SIA „Hagberg” un SIA „Pilsētas eko serviss” 12.07.2013. līgums Nr.6-20/5691 par zāliena pļaušanu pie SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām ēkām.

ka pļaušana ar trimmeri tiks veikta 10% no kopējās pļaujamās teritorijas, ar rokas stumjamo pļaujmašīnu – 25% un ar dārza traktoru – 65%, revīzijā, izlases veidā pārbaudot SIA „Hagberg” rēķinus un pieņemšanas – nodošanas aktus, konstatēts turpmāk minētais:

161.1. 2013.gadā 99% no kopējās zāliena platības ir pļauti ar dārza traktoru un 1% ar trimmeri, savukārt pļaušana ar rokas stumjamo pļaujmašīnu nav veikta vispār²⁶³;

161.2. 2014.gadā zāliena pļaušana, kura platība ir²⁶⁴:

161.2.1. līdz 500 m², ir veikta 50% ar dārza traktoru un 50% ar trimmeri;

161.2.2. no 500 m² līdz 1000 m², ir veikta 70% ar dārza traktoru un 30% ar trimmeri;

161.2.3. virs 1000 m², ir veikta 80% ar dārza traktoru un 20% ar trimmeri;

161.3. 2014.gadā zāles pļaušana ar rokas stumjamo pļaujmašīnu nav veikta vispār.

Tātad faktiskās pļaušanas izmaksas ir bijušas daudz lielākas par plānotajām, turklāt 2014.gadā kopējās pļaušanas izmaksas ir samazinājušās tikai tāpēc, ka 2013.gadā tika precizētas pļaušanas platības, būtiski samazinot to apjomu. Saskaņā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegtajiem datiem²⁶⁵ zāliena pļaušanas platība pēc veiktās precizēšanas (pēc apsekošanas aktos norādītās informācijas) 2014.gadā ir samazināta par 466 774 m² (skatīt Revīzijas ziņojuma 70.1.1.apakšpunktu).

162. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, lai nodrošinātu precīzu datu iesniegšanu par nepieciešamo zālāju pļaušanas platību ārpakalpojuma sniedzējiem, 22.08.2013. uzdeva iecirkņiem līdz 20.09.2013. precizēt²⁶⁶ pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju pļaušanas platības, izslēdzot apstādījumu, taciņu un izbraidīto zālienu platības, par veiktajiem precizējumiem sagatavojot apsekošanas aktu. Rīkojums nesatur informāciju par darbībām, kas būtu jāveic, lai noteiktu faktiskās zālāju pļaušanas platības.

163. Atbilstoši SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” grāmatvedības datiem²⁶⁷ pļaušanas ārpakalpojuma izdevumi, kas ir attiecināti uz dzīvojamām mājām un iekļauti Pārskatā²⁶⁸ par 2014.gadu, ir 345 534 euro, kas ir par 120 364 euro mazāk, nekā bija 2013.gadā (465 898 euro).

164. Revīzijas laikā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” izlasē iekļautajām deviņām dzīvojamām mājām iesniedza veikto zaļās zonas platību precizējumu apsekošanas aktus (skatīt Revīzijas ziņojuma 69.punktu). Vērtējot aktos norādīto informāciju, konstatēts, ka aktos norādīts tikai darbinieks/-i (namu apsaimniekotājs un namu pārzinis vai tikai namu pārzinis), kas veicis apsekošanu, dzīvojamās mājas adrese un jau precizētās zaļās zonas platība, tai skaitā apstādījumu, taciņu un izbraidītās teritorijas platības, un zālāja platība pļaušanai. Aktos nav norādīta informācija, kādas metodes, mērierīces vai dati ir izmantoti, lai noteiktu precizētās platības. Turklāt, kā jau tika minēts Revīzijas ziņojuma 69.punktā, sabiedrība revidentiem nevarēja iesniegt izlasē iekļauto

²⁶³ SIA „Hagberg” 31.07.2013. rēķins Nr.HGB-168/2013 (pieņemšanas – nodošanas akts Nr.1/2013), 30.08.2013. rēķins Nr.HGB-188/2013 (pieņemšanas – nodošanas akts Nr.3/2013), 30.08.2013. rēķins Nr.HGB-189/2013 (pieņemšanas – nodošanas akts Nr.4/2013), 30.08.2013. rēķins Nr.HGB-187/2013 (pieņemšanas – nodošanas akts Nr.2/2013), 02.09.2013. rēķins Nr.HGB-193/2013 (pieņemšanas – nodošanas akts Nr.5/2013), 02.09.2013. rēķins Nr.HGB-194/2013 (pieņemšanas – nodošanas akts Nr.6/2013), 11.09.2013. rēķins Nr.HGB-195/2013 (pieņemšanas – nodošanas akts Nr.7/2013), 17.09.2013. rēķins Nr.HGB-197/2013 (pieņemšanas – nodošanas akts Nr.9/2013), 17.09.2013. rēķins Nr.HGB-198/2013 (pieņemšanas – nodošanas akts Nr.10/2013), 20.09.2013. rēķins Nr.HGB-199/2013 (pieņemšanas – nodošanas akts Nr.11/2013).

²⁶⁴ SIA „Hagberg” 04.09.2014. rēķins Nr.HGB-308/2014 (pieņemšanas – nodošanas akts Nr.61/2014, Nr.62/2014, Nr.64/2014, Nr.66/2014 un Nr.71/2014) un 07.11.2014. rēķins Nr.HGB-416/2014 (pieņemšanas – nodošanas akts Nr.92/2014, Nr.93/2014, Nr.94/2014, Nr.95/2014 un Nr.96/2014).

²⁶⁵ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 09.02.2015. e-pasta vēstule.

²⁶⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 22.08.2013. rīkojums Nr.6-1/1347 „Par zaļās zonas precizēšanu”.

²⁶⁷ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un Valsts kontroles 05.12.2014., 16.01.2015. un 26.02.2015. pieņemšanas – nodošanas akts.

²⁶⁸ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

deviņu dzīvojamo māju pieguļošo teritoriju platību pārmērīšanas darbu attaisnojuma dokumentus (robežu plānus, rīkojumus u.c. attaisnojuma dokumentus, uz kā pamata veikti mērījumi), norādot²⁶⁹, ka „*Valsts kontroles pieprasījumā norādītajos objektos 2013. un 2014.gadā platību pārmērīšanas darbi nav veikti*”.

165. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ne iekšējos normatīvajos aktos, ne iekšējā tiesību aktā²⁷⁰, ar kuru sabiedrības iecirkņiem līdz 20.09.2013. tika uzdots precizēt pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju pļaušanas platības, nav noteikts kādas metodes, mērierīces vai dati ir jāizmanto, lai veiktu platību pārmērīšanu un noteiktu precizētās platības.
166. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 14.07.2015. sniedzot²⁷¹ viedokli par revīzijas ziņojuma projektu, norādīja, ka „*zaļās zonas pļaujamo platību, kura iekļauta dzīvojamo māju piesaistītajā zemes gabalā mēra un precizē ēku un apsaimniekojamās teritorijas pārzinis, kā arī namu pārzinis. Ēku un apsaimniekojamās teritorijas pārziņi ir kvalificēti speciālisti, kuriem Sabiedrības Tehniskās pārvaldes Apsaimniekošanas nodaļas speciālisti ir snieguši norādījumus un instruējuši par pielietojamajām metodēm un izmantojamajiem resursiem mērījumu veikšanā. Zaļās zonas pļaujamā platība tiek fiksēta Sabiedrības atbildīgo darbinieku sagatavotos apsekošanas aktos, kuros no kopējās zaļās zonas platības tiek atņemta apstādījumu un nobradāto teritoriju platība, iegūstot platību, kas paredzēta pļaušanai. Aktiem tiek pievienotas foto fiksācijas. Arī Sabiedrības iecirkņu namu pārziņi ir kvalificēti speciālisti, kuri ir ieguvuši 3.profesionālo kvalifikācijas līmeni. Ņemot vērā minēto, atbildīgajiem darbiniekiem ir zināmas uzmērījumu veikšanas metodes un rīkojumā „Par pļaušanas platību pārbaudi” tās netiek norādītas*” un kā apliecinājumu, ka platību precizēšanā iesaistīto ēku un apsaimniekojamās teritorijas pārziņu pienākumi ir reglamentēti, iesniedza šo darbinieku amatu aprakstus.
167. Valsts kontroles revidentu ieskatā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” viedoklis ir vērtējams kritiski, jo lai gan sabiedrības sniegtajā skaidrojumā²⁷² norādīts, ka dzīvojamo māju piesaistītos zemes gabalus mēra un precizē ēku un apsaimniekojamās teritorijas pārzinis, kura viens no amata pienākumiem²⁷³ ir veikt sanitārās kopšanas platību uzmērīšanu/ precizēšanu un kontrolēt atbilstību situācijai dabā un normatīvajai regulējumam, tai skaitā nodrošināt sanitārās kopšanas platību revīziju un pastāvīgu datu aktualizāciju, konstatējot situācijas izmaiņas dabā (sagatavojot teritorijas apsekošanas aktu ar fotofiksāciju), tomēr no izlasē iekļautajām deviņām dzīvojamām mājām sabiedrības iesniegtajiem²⁷⁴ zaļās zonas platību precizējumu apsekošanas aktiem izriet, ka zaļās zonas platību precizēšanu veica tikai namu pārzinis, vai arī namu pārzinis un namu apsaimniekotājs, kuru amatu aprakstos²⁷⁵ ir noteikti šādi pienākumi:
 - 167.1. namu pārziņu pienākums ir veikt pārvaldīšanā nodoto dzīvojamo māju un tām piesaistīto zemes gabalu stāvokļa vizuālo pārbaudi;
 - 167.2. namu apsaimniekotāju pienākums ir apkopot namu pārziņu sniegto informāciju par vizuālajā apsekošanā konstatēto, un iesniegt informācijas apkopojumu iecirkņa Inženiertehniskajai daļai.
168. Revīzijā, izlases veidā pārbaudot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „Hagberg” pieņemšanas – nodošanas aktus par 2013.gadu, konstatēts, ka, lai gan līdz 20.09.2013. bija

²⁶⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 24.03.2015. e-pasta vēstule.

²⁷⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 22.08.2013. rīkojums Nr.6-1/1347 „Par zaļās zonas precizēšanu”.

²⁷¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 14.07.2015. vēstule Nr.1-1e/27091 „Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

²⁷² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 14.07.2015. vēstule Nr.1-1e/27091 „Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

²⁷³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 24.04.2014. ēku un apsaimniekojamās teritorijas pārziņa amata apraksta 6.2.apakšpunkts.

²⁷⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 07.05.2015. e-pasta vēstule.

²⁷⁵ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 16.05.2015. e-pasta vēstule.

jāprecizē pļaujamā zāliena platības, iecirknī „Kurzeme” izmaiņas veiktas 2013.gada jūlijā²⁷⁶, iecirknī „Vecmīlgrāvis” 2013.gada oktobrī²⁷⁷, savukārt iecirknī „Purvciems” 2013.gada augustā²⁷⁸ un iecirknī „Sarkandaugava” 2013.gada jūlijā²⁷⁹ piemērota precizētā zaļās zonas platība, nevis precizētā pļaujamā zāliena platība.

169. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” paskaidroja²⁸⁰, ka „*platību precizēšanas un aktualizēšanas darbs katrā iecirknī tiek veikts patstāvīgi un regulāri, līdz ar to objektu kopšanas apjoma precizēšana veikta atšķirīgā laikā un precizētās sanitārās kopšanas un pļaušanas platības iecirkņos piemērotas dažādos periodos*”.
170. Revīzijā, izlases veidā pārbaudot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „Hagberg” nodošanas – pieņemšanas aktā²⁸¹ iekļauto informāciju par 2013.gada oktobrī kopējo nopļauto zāles platību un salīdzinot to ar sabiedrības iecirknī „Vecmīlgrāvis” no 2013.gada oktobra piemērotajām precizētajām pļaušanas platībām, ir konstatētas būtiskas neatbilstības (skatīt Revīzijas ziņojuma 9.pielikumu), jo aktā²⁸² norādītās nopļautās platības ir par 11 964 m² lielākas nekā sabiedrības noteiktās precizētās platības. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, atbildot²⁸³ uz Valsts kontroles lūgumu sniegt skaidrojumu par konstatētajām platību neatbilstībām iecirknī „Vecmīlgrāvis”, informēja, ka „*apmaksājamais pļaušanas darbu apjoms dažādās pļaušanas reizēs var būt atšķirīgs, jo ir atkarīgs no ikdienā uzkopjamās zaļās zonas platības*”.
171. **Pēc revidentu aplēsēm²⁸⁴, ja pieņem, ka precizētās platības ir faktiskās zāles pļaušanas platības, tad iecirknī „Vecmīlgrāvis” vienā mēnesī par pļaušanas darbiem iedzīvotāji ir pārmaksājuši 600 euro.**

Ieteikumi

172. Lai zāles pļaušanas izmaksas būtu pamatotas un ticamas, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” noteikt faktiskās pļaušanas platības, sagatavojot platību pārmērīšanas attaisnojuma dokumentus.
173. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ieviest iekšējās kontroles procedūras, kas ietvertu tādas metodes un paņēmienus, kurus izmantojot, tiktu nodrošināta pārliecības gūšana par saņemto zāles pļaušanas pakalpojumu faktisko apjomu un izmaksu pamatotību.

1.5.5. Kārtējo remontdarbu un tehniskās apkopes izdevumi

Konstatējumi un secinājumi

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kārtējo remontdarbu un tehniskās apkopes faktiskie izdevumi nav pamatoti ar attaisnojuma dokumentiem, darbi veikti dienās, kad darba izpildītāji bijuši attaisnotā prombūtnē, vai arī aktos par izpildītiem darbiem norādītās darbu veikšanai patērētās stundas būtiski pārsniedz darba laika uzskaites tabulās norādītās stundas. Izdevumu apmēra ticamību liek apšaubīt arī izlases veida pārbaudēs²⁸⁵ konstatētais, jo vairumā

²⁷⁶ SIA „Hagberg” 31.07.2013. rēķins Nr.HGB-168/2013 (pieņemšanas – nodošanas akts Nr.1/2013).

²⁷⁷ SIA „Hagberg” 11.11.2013. rēķins Nr.HGB-263/2013 (pieņemšanas – nodošanas akts Nr.71).

²⁷⁸ SIA „Hagberg” 11.09.2013. rēķins Nr.HGB-196/2013 (nodošanas – pieņemšanas akts Nr.20).

²⁷⁹ SIA „Hagberg” 30.08.2013. rēķins Nr.HGB-188/2013 (pieņemšanas – nodošanas akts Nr.3/2013).

²⁸⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 25.03.2015. e-pasta vēstule Nr.1-9/12525.

²⁸¹ SIA „Hagberg” un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pieņemšanas – nodošanas akts Nr.71 par 2013.gada oktobri.

²⁸² SIA „Hagberg” un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pieņemšanas – nodošanas akts Nr.71 par 2013.gada oktobri.

²⁸³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 25.03.2015. e-pasta vēstule Nr.1-9/12525.

²⁸⁴ Pārmaksa ir aprēķināta, izmantojot Revīzijas ziņojuma 9.pielikumā noteikto zāliena platību starpību starp SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „Hagberg” datiem, tas ir, 11 964 m², pieņemot, ka 99% no zāliena platības, tas ir, 11 844 m², ir nopļauti ar dārza traktoru (maksā – 5,08 euro par 100 m²) un 1%, tas ir, 120 m², ir nopļauti ar trimmeri (maksā – 0,60 euro par 100 m²).

²⁸⁵ Revīzijā pārbaudītie darījumi: par 2013.gadu pārbaudīta visa 2013.gadā tehniskās apkopes, kārtējo remontdarbu un izlietoto materiālu kopsavilkumos uzrādītā informācija par trīs izlasē iekļautajām dzīvojamām mājām, savukārt par 2014.gadu pārbaudīti 52 darba norīkojumi un akti par izpildītiem darbiem 41 dzīvojamajā mājā, konstatējot neatbilstības 42 darījumos (par 35 dzīvojamās mājās veiktiem darbiem). Revīzijas ziņojuma 181.punktā norādītie darījumi ir konstatēto neatbilstību piemēri.

pārbaudīto gadījumu darba norīkojumos un aktos par izpildītiem darbiem nav norādīta informācija par veiktajiem darbiem, darba apjomu un nostrādātajām stundām, kas darba rīkotājam ir nepieciešama, lai uz dzīvojamo māju varētu attiecināt izdevumus par faktiski veiktiem darbiem.

174. Revīzijā izlases veidā pārbaudīti kārtējo remontdarbu un tehniskās apkopes izdevumi, kuri uz konkrētu dzīvojamo māju tiek attiecināti atbilstoši faktiski veiktajiem darbiem, izlietotajiem materiāliem un darbinieku nostrādātajām stundām.
175. Materiālo aktīvu iegādes, pārvietošanas, izsniegšanas lietošanā un norakstīšanas kārtību un šiem procesiem atbilstīgu dokumentu noformēšanas kārtību SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” reglamentē 15.12.2014. apstiprinātais iekšējais normatīvais akts²⁸⁶ „Materiālo aktīvu aprites kārtība”. 2013. un 2014.gadā sabiedrības materiālo aktīvu aprites kārtība nebija reglamentēta ar iekšējo normatīvo aktu, tomēr saskaņā ar sabiedrības sniegto informāciju²⁸⁷ faktiski process atbilda iekšējā normatīvajā aktā²⁸⁸ noteiktajai kārtībai. Iekšējais normatīvais akts²⁸⁹ attiecībā uz materiāliem, kas no noliktavas izsniegti darba rīkotājiem, nosaka, ka darba rīkotāji, izsniedzot un norakstot darba izpildītājiem nodotos materiālus:
 - 175.1. resursu vadības sistēmā „Horizon” sagatavo darba uzdevumu, norādot darbu veikšanai nepieciešamos materiālus un darbinieku, kuram materiāli izsniegti;
 - 175.2. resursu vadības sistēmā „Horizon” materiālus noraksta pēc darbu pieņemšanas atbilstoši darba uzdevumā norādītajai informācijai, sagatavojot pavadzīmi vai aktu, kurā norāda darbinieku, kuram materiāli izsniegti.
176. Darbaspēka izmaksas uz attiecīgo pārvaldīto māju 2013.gadā ir attiecinātas atbilstoši iekšējā normatīvajā aktā²⁹⁰ noteiktajam darbaspēka izcenojumam (piemēram, par m², m³, t, m, gab.) par jumīķu, krāšņu podnieku, būvstrādnieku darbu vai atbilstoši mēneša darba algai²⁹¹ par elektriķu un santehniķu darbu. Savukārt 2014.gadā saskaņā ar iekšējā tiesību aktā²⁹² noteikto arī elektriķu darbu izmaksas ir attiecinātas atbilstoši darbaspēka izcenojumam.

2013.gada kārtējo remontdarbu un tehniskās apkopes izdevumi

177. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” Māju pārvaldīšanas un kontroles nodaļa, pamatojoties uz iecirkņu sniegto informāciju, kas apkopota no darba uzdevumiem par kārtējo kalendāro gadu, sagatavoja katras dzīvojamās mājas tehniskās apkopes un kārtējo remontdarbu kopsavilkumu, kā arī tehniskās apkopes ietvaros izlietoto materiālu kopsavilkumu, iekļaujot izmaksas dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatā (skatīt Revīzijas ziņojuma 2.attēlu).

²⁸⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 15.12.2014. iekšējais normatīvais akts Nr.1-21/52 „Materiālo aktīvu aprites kārtība”.

²⁸⁷ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 09.04.2015. vēstule Nr.1-2/14447 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

²⁸⁸ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 15.12.2014. iekšējais normatīvais akts Nr.1-21/52 „Materiālo aktīvu aprites kārtība”.

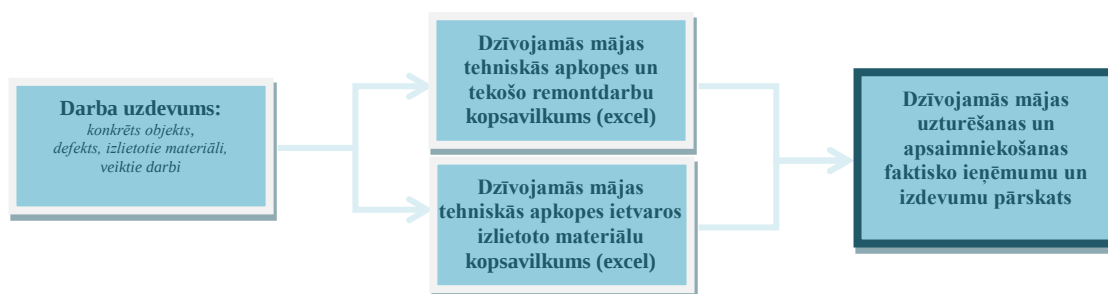
²⁸⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 15.12.2014. iekšējais normatīvais akts Nr.1-21/52 „Materiālo aktīvu aprites kārtība”.

²⁹⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 21.02.2013. iekšējais normatīvais akts Nr.1-25/5 „SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” Tehniskās pārvaldes jumīķu, krāšņu podnieku, būvstrādnieku darba samaksas noteikšanas metodika” ar pielikumiem.

²⁹¹ Atbilstoši SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 17.04.2015. vēstulē Nr.1-1e/15609 „Par informācijas pieprasījumu” norādītajam sanitārtehniku un elektriķu amatu vietas tika izveidotas saskaņā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 28.02.2013. valdes lēmumu (protokols Nr.8/2013, 9.§), un ar šo lēmumu tika noteiktas mēneša darba algas.

²⁹² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 07.02.2014. rīkojums Nr.1-6/76 „Par SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” akorda algas izcenojumiem” ar pielikumiem.

NAV KLASIFICĒTS



2.attēls. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kārtējo remontdarbu un tehniskās apkopes izdevumu iekļaušana faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatos 2013.gadā.

178. Revīzijā, salīdzinot trīs daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehniskās apkopes un kārtējo remontdarbu un izlietoto materiālu kopsavilkumu datus ar darba uzdevumos norādīto informāciju par 2013.gadu, kā arī ar darba samaksas attaisnojuma dokumentiem, ir **konstatētas būtiskas neatbilstības, kas liek secināt, ka darba uzdevumi tiek sagatavoti formāli, jo māju tehniskās apkopes, kārtējo remontdarbu un izlietoto materiālu kopsavilkumos norādītā informācija neatbilst veiktajiem darbiem un izlietoto materiālu apjomam, piemēram:**

178.1. mājas tehniskās apkopes, kārtējo remontdarbu un izlietoto materiālu kopsavilkumos ir norādīti darbi un materiāli, kas nav pamatoti ar darba uzdevumiem, piemēram:

178.1.1. izlietoto materiālu kopsavilkumā²⁹³ ir norādīts, ka 30.12.2013. ir veikti ūdens un kanalizācijas sistēmas tehniskās apkopes darbi, tai skaitā ūdens skaitītāja demontāža, montāža un plombēšana un aukstā/ karstā ūdens atskalošana par kopējo summu 9 euro, tomēr darba uzdevums par veiktajiem darbiem revidentiem netika iesniegts;

178.1.2. izlietoto materiālu kopsavilkumā²⁹⁴ ir iekļauti materiāli, kas nav pamatoti ar darba uzdevumiem, piemēram, viens durvju aizvērējs par 48 euro, 50 kg pašizlīdzinošās masas grīdām par 28 euro;

178.1.3. saskaņā ar darba uzdevumu²⁹⁵ mājas elektrokabeļa nostiprināšanai darba veicēji ir norādījuši, ka ir izlietojuši 300 dībeļus, savukārt izlietoto materiālu kopsavilkumā²⁹⁶ norādīts, ka ir izlietoti 500 dībeļi par kopējo summu 23 euro;

178.2. māju tehniskās apkopes, kārtējo remontdarbu un izlietoto materiālu kopsavilkumos nav iekļauti visi gada laikā veiktie darbi un izlietotie materiāli atbilstoši darba uzdevumu datiem, piemēram:

178.2.1. no darba uzdevumiem izriet, ka ir veikti elektroapgādes sistēmas tehniskās apkopes darbi²⁹⁷, tai skaitā drošinātāja maiņa, elektrisko spuldžu maiņa, elektrokabeļa maiņa u.c. elektrosistēmas remonta darbi, tomēr saskaņā ar izlietoto materiālu kopsavilkumu²⁹⁸ 2013.gadā nav izlietots neviens elektroapgādes sistēmas materiāls;

178.2.2. atbilstoši darba uzdevumiem²⁹⁹ 11.09.2013. vienu stundu ir veikta atkritumu novākšana un 22.11.2013. vienu stundu – komunālā apgaismojuma maiņa, tomēr

²⁹³ Dzīvojamās mājas tehniskās apkopes un tekošo remontdarbu kopsavilkums par 2013. gadu Adresē 39.

²⁹⁴ Dzīvojamās mājas tehniskās apkopes ietvaros izlietoto materiālu kopsavilkums par 2013. gadu Adresē 40.

²⁹⁵ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Daugava” 31.10.2013. darba uzdevums Adresē 40.

²⁹⁶ Dzīvojamās mājas tehniskās apkopes ietvaros izlietoto materiālu kopsavilkums par 2013. gadu Adresē 40.

²⁹⁷ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Daugava” 30.01.2013., 12.02.2013., 25.02.2013., 28.03.2013., 05.04.2013., 10.06.2013. un 11.06.2013. darba uzdevums Adresē 40.

²⁹⁸ Dzīvojamās mājas tehniskās apkopes ietvaros izlietoto materiālu kopsavilkums par 2013. gadu Adresē 40.

²⁹⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Daugava” 11.09.2013. un 22.11.2013. darba uzdevums Adresē 40.

NAV KLASIFICĒTS

māju tehniskās apkopes un kārtējo remontdarbu kopsavilkumā³⁰⁰ iepriekšminētie darbi nav norādīti;

178.3. saskaņā ar iesniegtajiem darba uzdevumiem darbi ir veikti datumos, kad darba izpildītājiem atbilstoši darba laika uzskaites tabulas datiem ir bijušas brīvas dienas, piemēram:

178.3.1. saskaņā ar 30.12.2013. darba uzdevumu³⁰¹ divi darbinieki ir veikuši kanalizācijas tehniskās apkopes darbus, tai skaitā apsekošanas darbus, kanalizācijas sistēmas remonta un tīrīšanas darbus, cauruļu montāžu un tīrīšanu u.c. darbus par kopējo summu 99 *euro*, darbam patērējot 18,15 stundas, kā arī izlietojot materiālus 131 *euro* vērtībā, lai gan saskaņā ar darba laika uzskaites tabulas datiem³⁰² abiem darbiniekiem šajā datumā ir bijusi brīva diena;

178.3.2. saskaņā ar 31.12.2013. darba uzdevumu³⁰³ divi darbinieki ir veikuši konstruktīvo elementu tehniskās apkopes darbus, tai skaitā apsekošanas darbus, loga vērtņu stiklošanu, durvju vērtņu remontu, krāsošanas darbus u.c. neklasificētus darbus par kopējo summu 39 *euro*, darbam patērējot 7,8 stundas, kā arī izlietojot materiālus 12 *euro* vērtībā, lai gan saskaņā ar darba laika uzskaites tabulas datiem³⁰⁴ abiem darbiniekiem šajā datumā ir bijusi brīva diena;

178.4. saskaņā ar darba uzdevumiem ir veikti remontdarbi, neizmantojot materiālus, lai gan šādu darbu veikšana bez materiālu izlietojuma ir apšaubāma, piemēram:

178.4.1. divi darbinieki ir veikuši:

178.4.1.1. siltināšanas darbus par kopējo summu 20 *euro*³⁰⁵, darbam patērējot četras stundas;

178.4.1.2. kanalizācijas izvada pārbūvi bēniņos par kopējo summu 11 *euro*³⁰⁶, darbam patērējot divas stundas;

178.4.1.3. kāpņu telpas remontu par kopējo summu 20 *euro*³⁰⁷, darbam patērējot četras stundas;

178.4.1.4. elektrosadales remontu kāpņu telpā par kopējo summu 40 *euro*³⁰⁸, darbam patērējot astoņas stundas;

178.4.2. divi darbinieki veikuši lietuss tekņu uzstādīšanu un labošanu par kopējo summu 50 *euro*³⁰⁹;

178.4.3. darbinieks 22.01.2013. un 20.02.2013. ir veicis spuldžu nomaiņu par kopējo summu 20 *euro*³¹⁰, darbam patērējot četras stundas, bet neizlietojot spuldzes;

178.5. darba uzdevumos norādītās stundas neatbilst darba laika uzskaites tabulā norādītajiem datiem, piemēram:

³⁰⁰ Dzīvojamās mājas tehniskās apkopes un tekošo remontdarbu kopsavilkums par 2013.gadu Adresē 40.

³⁰¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 30.12.2013. darba uzdevums Adresē 39.

³⁰² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darba laika uzskaites tabula par 2013.gada decembri.

³⁰³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 31.12.2013. darba uzdevums Adresē 39.

³⁰⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darba laika uzskaites tabula par 2013.gada decembri.

³⁰⁵ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 31.01.2013. darba uzdevums Adresē 39.

³⁰⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 05.04.2013. darba uzdevums Adresē 39.

³⁰⁷ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 08.04.2013. darba uzdevums Adresē 39.

³⁰⁸ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 16.04.2013. darba uzdevums Adresē 39.

³⁰⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Daugava” 06.03.2013. darba uzdevums Adresē 40.

³¹⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Jugla” 22.01.2013. un 20.02.2013. darba uzdevums Adresē 41.

NAV KLASIFICĒTS

- 178.5.1. saskaņā ar darba uzdevumu³¹¹ viens darbinieks 10.07.2013, 11.07.2013. un 12.07.2013. ir veicis lietus teknes remontu un tīrīšanu par kopējo summu 155 *euro*, darbam patērējot 31,20 stundas, bet neizmantojot materiālus, turklāt atbilstoši darba laika uzskaites tabulas datiem³¹² šajās dienās darbinieks ir nostrādājis tikai 24 stundas;
- 178.5.2. saskaņā ar darba uzdevumu³¹³ divi darbinieki 08.09.2013. un 09.09.2013. ir veikuši elektroapgādes sistēmas tehniskās apkopes darbus, tai skaitā kabeļu uzstādīšanu, elektroinstalācijas vadu stiprināšanu, apgaismes armatūras montāžu par kopējo summu 83 *euro*, darbam patērējot 19,4 stundas, kā arī izlietojot materiālus 81 *euro* vērtībā, lai gan atbilstoši darba laika uzskaites tabulas datiem³¹⁴ vienam darbiniekam 08.09.2013. bijusi brīva diena un 09.09.2013. viņš ir nostrādājis astoņas stundas, savukārt otrs darbinieks jau kopš 26.08.2013. nav bijis darba tiesiskajās attiecībās ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”;
- 178.5.3. darba uzdevumā³¹⁵ norādīts, ka 28.08.2013. viens darbinieks ir veicis jumta seguma remontu par kopējo summu 80 *euro*, darbam patērējot 15,98 stundas un izlietojot materiālus 2 *euro* vērtībā, lai gan atbilstoši darba laika uzskaites tabulas datiem³¹⁶ darbinieks šajā dienā ir nostrādājis tikai astoņas stundas;
- 178.5.4. saskaņā ar 15.05.2013., 19.08.2013., 20.08.2013., 23.08.2013., 16.09.2013. un 19.09.2013. darba uzdevumiem³¹⁷ ūdens un kanalizācijas sistēmas tehniskās apkopes darbus ir veikuši divi darbinieki, taču atbilstoši darba laika uzskaites tabulas datiem³¹⁸ vienam no iesaistītajiem darbiniekiem šajā laikā ir bijusi darba nespējas lapa;
- 178.6. 15.04.2013., 02.08.2013. un 21.08.2013. veikto darbu uzdevumos³¹⁹ ir norādīti divi darba izpildītāji, no kuriem viens 2013.gadā nav bijis darba tiesiskajās attiecībās ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”;
- 178.7. lai gan darbiniekam atbilstoši darba laika uzskaites tabulas datiem³²⁰ laika posmā no 06.12.2012. līdz 23.05.2013. bijusi darba nespējas lapa, tomēr saskaņā ar ūdens un kanalizācijas sistēmas apkopes/ apsekošanas aktu par 2013.gadu šis darbinieks ir veicis profilaktisko ūdens un kanalizācijas sistēmas apkopi 2013.gada februārī un martā;
- 178.8. nav iespējams identificēt, kuri darbinieki ir veikuši remontdarbus, jo, piemēram, darba uzdevumos³²¹ kā darba apraksts ir norādīts, ka aukstā ūdens stāvvada remontu dzīvoklī ir veikuši pieci cilvēki, nenorādot darbinieku vārdus un uzvārdus.

2014.gada kārtējo remontdarbu un tehniskās apkopes izdevumi

179. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņu darbu rīkotāji resursu vadības sistēmā „Horizon” sagatavo darba norīkojumu darba veicējam, norādot objektu un defektu. Pēc darba izpildes darba

³¹¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 10.07.2013. darba uzdevums Adresē 39.

³¹² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darba laika uzskaites tabula par 2013.gada jūliju.

³¹³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 08.09.2013. darba uzdevums Adresē 39.

³¹⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darba laika uzskaites tabula par 2013.gada septembri.

³¹⁵ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Jugla” 28.08.2013. darba uzdevums Adresē 41.

³¹⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Jugla” darba laika uzskaites tabula par 2013.gada augustu.

³¹⁷ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Daugava” 15.05.2013., 19.08.2013., 20.08.2013., 23.08.2013., 16.09.2013. un 19.09.2013. darba uzdevums Adresē 40.

³¹⁸ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Daugava” darba laika uzskaites tabula par 2013.gada maiju, augustu un septembri.

³¹⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Daugava” 15.04.2013., 02.08.2013. un 21.08.2013. darba uzdevums Adresē 40.

³²⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Daugava” darba laika uzskaites tabula par 2013.gada janvāri, februāri, martu, aprīli, maiju.

³²¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Jugla” 07.01.2013. un 08.01.2013. darba uzdevums Adresē 41.

NAV KLASIFICĒTS

veicējs darba norīkojumā norāda izlietos materiālus un objektā pavadītās stundas. Pamatojoties uz darba norīkojumā norādīto informāciju, darba rīkotājs resursu vadības sistēmā „Horizon” sagatavo aktu par izpildītiem darbiem. Aktā norādīto informāciju par materiālu un darbaspēka izmaksām iekļauj konkrētas dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatā (skatīt Revīzijas ziņojuma 3.attēlu).



3.attēls. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kārtējo remontdarbu un tehniskās apkopes izdevumu iekļaušana faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatos 2014.gadā.

180. Saskaņā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegto³²² informāciju „2014.gada janvārī, jūlijā un septembrī sabiedrības kopējais darba norīkojumu un aktu par izpildītajiem darbiem skaits bija: darba norīkojumi 26 593, akti par izpildītajiem darbiem 28 183. Minētajā periodā darbi veikti 1858 dzīvojamās mājās”.
181. Revīzijā, izlases veidā salīdzinot iecirkņos „Purvciems” un „Kurzeme” 2014.gada janvārī, jūlijā un septembrī sagatavotos 52 darba norīkojumus un aktus par izpildītajiem darbiem, ir konstatētas dažādas neatbilstības, piemēram:
- 181.1. vairumā gadījumu darba norīkojumā nav norādīta informācija par objektā veiktajiem darbiem, tai skaitā informācija, kura darba norīkotājam ir nepieciešama, lai resursu vadības sistēmā „Horizon” sagatavotu aktu par izpildītajiem darbiem – veikto darbu uzskaitījumu, darbu apjomu, objektā nostrādātās stundas;
- 181.2. aktos par izpildītajiem darbiem ir norādīti darbi, darbam patērētās stundas un izlietotie materiāli, kas nav uzrādīti darba norīkojumā vai arī izlietoto materiālu apjomi neatbilst darba norīkojumā norādītajai informācijai, piemēram:
- 181.2.1. 22.07.2014. iecirkņa „Purvciems” darbinieki veikuši elektroapgādes sistēmas remontdarbus par kopējo summu 102 euro. Darba norīkojumā³²³ elektriķi norādījuši, ka objektā nostrādātās sešas stundas, izlietojot šādus materiālus – automātslēdzis C16A – 6 gab., četru moduļu sadali automātslēdzīem – 2 gab., skrūves – 12 gab., sadales kārbu – 1 gab. Savukārt aktā³²⁴ par izpildītajiem darbiem izlietotie materiāli norādīti divas reizes lielākā apjomā (izņemot pozīciju – sadales kārbu), kā arī norādīts, ka objektā nostrādātās 14 stundas, tā kopējās darbu izmaksas palielinot par 55 euro;
- 181.2.2. 06.01.2014. iecirkņa „Kurzeme” darbinieki bija norīkoti apsekt dzīvokļa kanalizācijas stāvvadu. Lai gan darba norīkojumā³²⁵ nav norādīta informācija par objektā nostrādātajām stundām, aktā³²⁶ par izpildītajiem darbiem uzrādīts, ka objektā divas stundas veikta apsekošana par kopējo summu 11 euro;
- 181.2.3. 24.01.2014. iecirkņa „Purvciems” darbinieki bija norīkoti apsekt dzīvokli, jo saņemts pieteikums, ka dzīvoklī traucēta aukstā ūdens padeve. Darba norīkojumā³²⁷ norādīta informācija tikai par izlietotajiem materiāliem, nenorādot veiktos darbus un

³²² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 28.07.2015. vēstule Nr. 1-9/28831.

³²³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Purvciems” 22.07.2014. darba norīkojums Adresē 42.

³²⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Purvciems” 30.07.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM069708.

³²⁵ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Kurzeme” 06.01.2014. darba norīkojums Adresē 43.

³²⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Kurzeme” 15.01.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM003166.

³²⁷ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Purvciems” 24.01.2014. darba norīkojums Adresē 44.

NAV KLASIFICĒTS

objektā pavadītās stundas. Savukārt aktā³²⁸ par izpildītiem darbiem norādīts, ka veikti darbi par kopējo summu 24 *euro*;

181.2.4. 18.01.2014. iecirkņa „Kurzeme” darbinieki bija norīkoti novērst pagraba logu aizdares defektus. Darba norīkojumā³²⁹ norādīti izlietotie materiāli, bet nav norādīti veiktie darbi un objektā nostrādās stundas, bet aktā³³⁰ par izpildītiem darbiem norādīts, ka veikti darbi par kopējo summu 19 *euro*, tai skaitā divas stundas veikta pagrabu tīrīšana par kopējo summu 11 *euro*;

181.2.5. 30.01.2014. iecirkņa „Kurzeme” darbinieki veikuši pagrabu tīrīšanu. Lai gan darba norīkojumā³³¹ nav norādītas objektā nostrādātās stundas, tomēr aktā³³² par izpildītiem darbiem norādīts, ka pagrabu tīrīšana veikta sešas stundas par kopējo summu 34 *euro*;

181.2.6. 26.09.2014. iecirkņa „Purvciems” darbinieki veikuši jumta remontu. Darba norīkojumā³³³ norādīti izlietotie materiāli – gāzes balons, propāns, špaktele un ruberoīds, kā arī norādīts, ka objektā nostrādātas deviņas stundas, savukārt aktā³³⁴ par izpildītajiem darbiem norādīts, ka kopā objektā nostrādātas 19 stundas, bez jumta remonta darbiem par kopējo summu 105 *euro* veicot arī paneļu, ķieģeļu ārējo sānu sienu šuvju, plaisu hermetizācijas darbus par 9 *euro*;

181.3. iecirknī „Purvciems” aktos vairumā gadījumu ir norādīts, ka veikta arī apsekošana, pat veicot tādus darbus, piemēram, kā spuldzes nomaiņa vai pastkastītes remonts. Turpretī iecirknī „Kurzeme”, veicot šādus darbus, apsekošana netiek veikta, jo darba norīkojumā ir norādīts konkrēts defekts un tā vieta, piemēram:

181.3.1. 22.01.2014. iecirkņa „Purvciems” darbinieka veiktā³³⁵ divu energoekonomisko spuldžu nomaiņa daudzdzīvokļu mājas iedzīvotājiem izmaksājusi 16 *euro*, tas ir, 11 *euro* par apgaismes armatūras remontdarbiem, divām spuldzēm un to nomaiņu, kā arī 5 *euro* par vienu stundu veiktiem apsekošanas darbiem;

181.3.2. 31.01.2014. iecirkņa „Purvciems” darbinieka veiktā³³⁶ vienas energoekonomiskās spuldzes nomaiņa izmaksājusi 13 *euro*, tas ir, 8 *euro* par apgaismes armatūras remontdarbiem, vienu spuldzi un tās nomaiņu, kā arī 5 *euro* par vienu stundu veiktiem apsekošanas darbiem;

181.3.3. turpretī 15.01.2014. un 28.01.2014. iecirkņa „Kurzeme” darbinieks veicis spuldzes maiņu³³⁷, neveicot apsekošanas darbus, tāpēc vienas energoekonomiskās spuldzes nomaiņa daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas iedzīvotājiem izmaksājusi 4 *euro*;

181.3.4. 22.09.2014. un 26.09.2014. iecirkņa „Purvciems” darbinieks veicis divu pastkastīšu remontu, katru par kopējo summu 14 *euro*, tai skaitā veicot katras pastkastītes apsekošanu 45 min. par 7 *euro*³³⁸;

³²⁸ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Purvciems” 29.01.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM008629.

³²⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Kurzeme” 18.01.2014. darba norīkojums Adresē 45.

³³⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Kurzeme” 18.01.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM012273.

³³¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Kurzeme” 30.01.2014. darba norīkojums Adresē 46.

³³² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Kurzeme” 30.01.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM014459.

³³³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Purvciems” 26.09.2014. darba norīkojums Adresē 47.

³³⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Purvciems” 26.09.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM093881.

³³⁵ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Purvciems” 29.01.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM007059.

³³⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Purvciems” 31.01.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM012761.

³³⁷ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Kurzeme” 28.01.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM009429,

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Kurzeme” 15.01.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM001963.

³³⁸ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Purvciems” 22.09.2014. darba norīkojums Adresē 48 un 22.09.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM092927, 26.09.2014. darba norīkojums Adresē 47 un 26.09.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM092862.

NAV KLASIFICĒTS

181.4. iecirkņa „Purvciems” darba norīkojumos par hermetizācijas darbu veikšanu 2014.gada septembrī uzrādīts tikai izlietoto materiālu daudzums un objektā nostrādātās stundas, savukārt darbu vadītājs sagatavotajā aktā par izpildītiem darbiem ir norādījis informāciju par darba apjomu, kas no darba norīkojuma nav konstatējama, turklāt konstatēts, ka aktā norādītās objektā nostrādātās stundas neatbilst darba norīkojumos uzrādītajai informācijai un atšķiras vidēji par piecām stundām:

Objekts	Darba izpildes laiks	Darba norīkojums		Akts ³³⁹ par izpildītiem darbiem			
		Izlietotie materiāli - hermētiķis, kg	Objektā nostrādātās stundas	Izlietotie materiāli - hermētiķis, kg	Darba apjoms, metri	Objektā nostrādātās stundas	Kopējās (darba un materiālu) izmaksas, euro
Adrese 49	16.09.2014.	15	nav norādīts	15	36	15,4	157
Adrese 49	17.09.2014.	10	nav norādīts	10	32	6,8	85
Adrese 50	17.09.2014.	20	4,5	20	46	8,9	145
Adrese 51	18.09.2014.	8	4	8	16	8	91
Adrese 50	18.09.2014.	30	5	30	50	9,5	195
Adrese 52	24.09.2014.	10	5	10	20	9	98
Adrese 53	25.09.2014.	10	6	10	24	11,6	112
Adrese 54	26.09.2014.	10	5,7	10	26	11,4	111
Adrese 55	30.09.2014.	15	5	15	20	10	127

Salīdzinot aktos par izpildītiem darbiem norādītās objektā pavadītās stundas ar darba laika uzskaites tabulām, konstatēts, ka visiem darbiniekiem, kas veikuši hermetizācijas darbus, šajās dienās darba laika tabulās uzrādīts, ka nostrādātas astoņas stundas. **Konstatētais ļauj secināt, ka nepamatoti ir palielinātas uz dzīvojamo māju attiecinātās izmaksas par darbu, par ko liecina nesakritības par objektā pavadīto laiku un darba apjomu.**

Ieteikumi

182. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” noteikt vienotu kārtējo remontdarbu un tehniskās apkopes darbu organizēšanas un izpildes kārtību visās struktūrvienībās, tai skaitā nodrošināt, lai darba norīkojumos darbu rīkotājs uzrādītu pēc iespējas detalizētāku informāciju par objektā konstatēto defektu un tā vietu, darba izpildītāji darba norīkojumā norādītu visu ar darba veikšanu saistīto informāciju – faktiski veiktos darbus un izlietotos materiālus, kā arī faktiski objektā nostrādātās stundas.
183. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ieviest iekšējās kontroles procedūras, kas ietvertu tādas metodes un paņēmienus, kurus izmantojot, tiktu nodrošināta pārliecības gūšana par konkrētajai dzīvojamai mājai veikto kārtējo remontdarbu un tehniskās apkopes darbu, kā arī izmantoto materiālu faktisko apjomu.

2. Iepirkumu organizēšana un iepirkumu procedūru piemērošana

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, slēdzot līgumus par juridiskajiem pakalpojumiem bez atbilstošas iepirkuma procedūras piemērošanās, kā arī par siltumapgādes siltumu sistēmu tehniskās apkopes pakalpojumiem un detaļu iegādi, neveicot iepirkumus, nav ievērojusi ārējā normatīvajā aktā³⁴⁰ noteiktās prasības iepirkumu organizēšanā, tā nenodrošinot objektīvu un atklātu pretendentu atlases procedūru un brīvas konkurences principu ievērošanu, kā arī radot risku, ka nav izvēlēts dzīvokļu īpašniekiem ekonomiski izdevīgākais pakalpojuma sniedzējs un dzīvojamo māju pārvaldīšanas maksā ir iekļauti nepamatoti augsti izdevumi par juridiskajiem

³³⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iecirkņa „Purvciems” 16.09.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM085554, 17.09.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM090690, 17.09.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM090694, 18.09.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM090695, 18.09.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM090696, 24.09.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM090837, 25.09.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM090852, 26.09.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM093403, 30.09.2014. akts par izpildītiem darbiem Nr.REM091096.

³⁴⁰ Publisko iepirkumu likuma 63.panta pirmās daļas 3.punkts.

un siltumapgādes siltumu sistēmu tehniskās apkopes pakalpojumiem un detaļām individuālo siltummezglu remontiem.

2.1. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” noslēgtie līgumi par juridiskajiem pakalpojumiem parādu piedziņas jomā

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, iepirkumam par juridisko pakalpojumu sniegšanu parādu piedziņā nepamatoti piemērojot sarunu procedūru, nav ievērojusi ārējo normatīvo aktu³⁴¹, tāpēc līgums par kopējo summu 106 715 euro (bez PVN) atbilstoši Administratīvās rajona tiesas spriedumam³⁴² ir atzīts par tiesību normām neatbilstošu.

Pastāv risks, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, līguma par juridiskajiem pakalpojumiem parādu piedziņā noslēgšanai izvēloties veikt sarunu procedūru un uzaicinot uz to SIA „LEX INTERPRETIS”, nav nodrošinājusi objektīvu un atklātu pretendentu atlases procedūru, tādējādi nav garantējusi iepirkuma procesa caurskatāmību. Turklāt SIA „LEX INTERPRETIS” noslēgtā līguma ietvaros, iespējams, veic parādu piedziņu ārpustiesas kārtībā, lai gan nav saņēmusi speciālo atļauju (licenci) parādu atgūšanai.

Revīzijas laikā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nevarēja iesniegt informāciju par visiem ārpakalpojuma sniedzēja SIA „LEX INTERPRETIS” darbības rezultātā atgūtajiem debitoru parādiem, līdz ar to revidenti nav guvuši pierādījumus, kas ļautu izvērtēt, kurš no parādu atgūšanas veidiem ir izdevīgāks – veicot to sabiedrības cilvēkresursiem vai izmantojot ārpakalpojumu. Fakts, ka datu par 2013. un 2014.gadu sagatavošanai un iesniegšanai SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” bija nepieciešams vairāk nekā mēnesis, liecina, ka sabiedrība neveic regulāru SIA „LEX INTERPRETIS” sniegtā pakalpojuma analīzi, salīdzinot pakalpojuma izmaksas ar atgūto finanšu līdzekļu apmēru, turklāt šāda analīze netiek veikta arī pirms lēmuma pieņemšanas par jaunas iepirkuma procedūras izsludināšanas nepieciešamību.

Pastāv risks, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nav izvēlējusies optimālu debitoru parādu atgūšanas metodi, dzīvojamo māju pārvaldīšanas maksā iekļaujot nepamatoti augstus izdevumus par debitoru parādu piedziņu.

184. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” debitoru parādu piedziņu veic gan sabiedrības Juridiskās pārvaldes Tiesvedības nodaļa, kurā uz 01.01.2015. bija nodarbināti 18 darbinieki, gan ārpakalpojuma sniedzējs – SIA „LEX INTERPRETIS” (vienotais reģistrācijas numurs 40003873412), kura tiesības sniegt pakalpojumu ieguva SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” rīkotajās iepirkumu procedūrās³⁴³.

Sarunu procedūras piemērošana iepirkumam par juridiskajiem pakalpojumiem parādu piedziņas jomā

185. Sākotnēji līgums ar SIA „LEX INTERPRETIS” iepirkuma rezultātā tika noslēgts 2012.gadā. Beidzoties pakalpojuma līguma termiņam, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 04.02.2013. izsludināja iepirkumu „Juridisku konsultāciju un pārstāvības pakalpojumu sniegšana”, kura rezultātā par uzvarētāju tika atzīta SIA „LEX INTERPRETIS”. Tomēr iepirkums tika pārtraukts trīs reizes, jo Iepirkumu uzraudzības birojs, pamatojoties uz ieinteresēto personu iesniegumiem, aizliedza sabiedrībai slēgt līgumu ar iepirkuma procedūras uzvarētāju SIA „LEX INTERPRETIS” un uzdeva izdarīt grozījumus iepirkuma noteikumos.

186. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nolēma iepirkuma līguma noslēgšanai piemērot sarunu procedūru, uzaicinot uz sarunu procedūru SIA „LEX INTERPRETIS”, to pamatojot ar šādiem argumentiem:

³⁴¹ Publisko iepirkumu likums.

³⁴² Administratīvās rajona tiesas 08.09.2014. spriedums lietā Nr.A420485713, stājies spēkā 09.10.2014.

³⁴³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „LEX INTERPRETIS” 13.09.2013. līgums Nr.6-20/7355, 29.02.2014. līgums Nr.7.2-3/1393, 25.02.2015. līgums Nr.7.2-3/1313.

- 186.1. procesā esošās tiesvedības lietas nav iespējams uz laiku atlikt vai apturēt to vešanu, jo notiek sarakste un pārrunas ar parādniekiem;
 - 186.2. pakalpojumu sniedzējam nodotās tiesvedības lietas nav iespējams nodot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darbiniekiem, jo nav nepieciešamo resursu, lai nodrošinātu visu tiesvedībā esošo lietu virzību, saraksti un pārrunas ar parādniekiem;
 - 186.3. nav lietderīgi uz īsu termiņu (līdz trīs mēnešiem vai termiņu līdz jauna līguma noslēgšanai) nodot pakalpojuma izpildi citam pakalpojumu sniedzējam, jo tiesvedības lietu skaits ir liels un apjomīgs, tiesvedības lietu pieņemšana un sagatavošana tiesvedību kvalitatīvai turpināšanai, nododot tās citam pakalpojumu sniedzējam, prasītu ievērojamus laika un resursu ieguldījumus;
 - 186.4. nav iespējams noslēgt jaunu līgumu par juridisko pakalpojumu sniegšanu parādu piedziņā, kā arī, izsludinot jaunu iepirkumu, nav iespējams paredzēt iepirkuma gaitu un to, vai netiks apstrīdēta kāda no noteikumu prasībām.
187. Revīzijā konstatēts, ka iepirkumu komisija veikusi sarunu procedūru tikai ar SIA „LEX INTERPRETIS”, kā rezultātā 13.09.2013. noslēgts līgums ar termiņu uz trīs mēnešiem vai līdz jauna iepirkuma līguma noslēgšanai par kopējo līguma summu 106 715 *euro* (bez PVN), bet 10.01.2014. noslēgta vēl viena vienošanās, kas paredzēja līguma termiņa pagarināšanu līdz līguma summas apguvei vai līdz brīdim, kamēr SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” noslēdz jaunu līgumu iepirkuma rezultātā.
188. Administratīvajā rajona tiesā 08.09.2014. ir izskatīta administratīvā lieta Nr.A420485713, kuras ietvaros tiesa secināja, ka sabiedrība konkrētajā gadījumā nebija tiesīga piemērot sarunu procedūru, un noslēgto līgumu atzina par tiesību normām neatbilstošu, spriedumā norādot³⁴⁴:
- 188.1. publiskiem pakalpojumu līgumiem pasūtītājs var piemērot sarunu procedūru, iepriekš nepublicējot paziņojumu par līgumu, ja pasūtītājam neparedzamu ārkārtas apstākļu rezultātā objektīvi radusies situācija, kurā steidzamības dēļ nav iespējams piemērot atklātu konkursu, slēgtu konkursu vai sarunu procedūru, iepriekš publicējot paziņojumu par līgumu. Minētie apstākļi, kas pamato ārkārtas situāciju, nedrīkst būt atkarīgi no pasūtītāja darbības. Pasūtītājam, lai piemērotu sarunu procedūru, nepietiek konstatēt faktu, ka laika trūkuma dēļ nav iespējams piemērot atklātu konkursu, slēgtu konkursu vai sarunu procedūru, bet gan ir jāspēj pierādīt, ka attiecīgā situācija izveidojusies no tā neatkarīgu un objektīvi neparedzamu apstākļu dēļ;
 - 188.2. atsaucoties uz Eiropas Savienības tiesas spriedumiem³⁴⁵, Iepirkumu uzraudzības birojs publiski pieejamās vadlīnijās sarunu procedūru piemērošanai norādījis, ka par neparedzamiem ārkārtas apstākļiem uzskatāmi apstākļi, kuri iziet ārpus normālas ekonomiskās un sociālās situācijas robežām (piemēram, avārijas, dabas katastrofas) un kuru dēļ radusies neatliekama nepieciešamība veikt iepirkumus neparedzamo ārkārtas apstākļu izraisīto seku novēršanai³⁴⁶. Šo pasūtītāja nespēju ietekmēt ārkārtas apstākļus uzsver arī Eiropas Parlamenta un Padomes 31.03.2004. direktīvā³⁴⁷ norādītais, ka lietas apstākļi, uz kuriem atsaucas, pamatojot ārkārtēju steidzamību, nekādā ziņā nedrīkst būt radusies līgumslēdzējas iestādes dēļ;
 - 188.3. novērtējot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” minētos apstākļus, kuru dēļ tā piemērojusi sarunu procedūru, iepriekš nepublicējot paziņojumu par līgumu, tiesa secināja, ka tie nav

³⁴⁴ Administratīvās rajona tiesas 08.09.2014. spriedums lietā Nr.A420485713, stājies spēkā 09.10.2014.

³⁴⁵ 18.03.1992. spriedums lietā C-24/91 „Komisija pret Spāniju”, 02.08.1993. spriedums lietā C-107/92 „Komisija pret Itāliju”.

³⁴⁶ <http://www.iub.gov.lv/node/407>, interneta resurss skatīts 25.05.2015.

³⁴⁷ Eiropas Parlamenta un Padomes 31.03.2004. direktīvas Nr.2004/18/EK „Par to, kā koordinēt būvdarbu valsts līgumu, piegādes valsts līgumu un pakalpojumu valsts līgumu slēgšanas tiesību piešķiršanas procedūru” 31.panta pirmās daļas „c” apakšpunkts.

atzīstami par neparedzamiem ārkārtas apstākļiem Publisko iepirkumu likuma izpratnē. Sabiedrības norādītā steidzamība noslēgt līgumu nebija nedz neparedzama, nedz nenovēršama un ir iestājusies pašas sabiedrības rīcības dēļ. Arī norāde uz resursu neesamību ir tieši sabiedrības atbildība, kas saistīta ar savas darbības plānošanu un organizāciju.

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” noslēgtie iepirkumu līgumi par juridiskajiem pakalpojumiem parādu piedziņā

189. Analizējot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” noslēgtos līgumus par juridiskajiem pakalpojumiem parādu piedziņā, ir konstatējams, ka līgumos ir ietvertas tādas veicamās darbības³⁴⁸, kas attiecas gan uz parādu atgūšanu ārpusstiesas ceļā, gan uz sabiedrības interešu pārstāvību tiesvedības procesā.
190. Ārējais normatīvais akts³⁴⁹ nosaka, ka parāda atgūšana ir ārpusstiesas darbību kopums, ko kreditors vai parāda atgūšanas pakalpojumu sniedzējs izmanto, aicinot parādnieku labprātīgi izpildīt kavētās maksājuma saistības. Savukārt veikt parāda atgūšanu kreditora vārdā vai uzdevumā ir tiesīgs pakalpojuma sniedzējs, kurš ir reģistrējies kā komersants vai profesionālās darbības veicējs un kuram atbilstoši ārējā normatīvajā aktā³⁵⁰ noteiktajai kārtībai Patērētāju tiesību aizsardzības centrs ir izsniedzis licenci parāda atgūšanai.
191. Revīzijā, veicot informācijas pārbaudi³⁵¹ Patērētāju tiesību aizsardzības centra mājaslapā pieejamajā reģistrā³⁵², konstatēts, ka SIA „LEX INTERPRETIS” nav izsniegta licence parāda atgūšanas pakalpojuma sniegšanai, lai gan, iespējams, veic SIA „LEX INTERPRETIS” šādu pakalpojums sniedz, par ko liecina revīzijā konstatētais:
 - 191.1. SIA „LEX INTERPRETIS” ikmēneša rēķiniem pievienotajās atskaitēs ir iekļautas pozīcijas, kas liecina, ka sabiedrība veic darbību kopumu ārpusstiesas parādu atgūšanā, atgūstot parādus no debitoriem SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” vārdā, piemēram:
 - 191.1.1. informācijas pieprasījumu iestādēm vai brīdinājumu debitoriem sagatavošana, konsultāciju sniegšana debitoriem par iespējām nokārtot parādu saistības ārpusstiesas kārtībā;
 - 191.1.2. tāpat SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nodod SIA „LEX INTERPRETIS” darba uzdevumus slēgt izlīgumus ar parādniekiem, ar kuriem panākta vienošanās par parāda atmaksas grafiku;
 - 191.2. SIA „LEX INTERPRETIS”, nosūtot debitoriem sabiedrības atbildīgā darbinieka parakstītus brīdinājumus, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” vārdā aicina debitorus nekavējoties segt parādu vai vienoties par parāda atmaksas grafiku, kā arī informē par izlīguma par parāda segšanu noslēgšanas iespējām.
192. Valsts kontroles secināto apstiprina arī Patērētāju tiesību aizsardzības centrs³⁵³, kurš izvērtējot Valsts kontroles iesniegtos dokumentus³⁵⁴, norādīja, ka komersantam ir jāsaņem speciālā atļauja (licence) parādu atgūšanai, kā arī jāievēro visas noteiktās prasības, kas attiecināmas uz parāda

³⁴⁸ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „LEX INTERPRETIS” 13.09.2013. līguma Nr.6-20/7355, 29.02.2014. līguma Nr.7.2-3/1393, 25.02.2015. līguma Nr.7.2-3/1313 pielikumi Nr.1.

³⁴⁹ Parādu ārpusstiesas atgūšanas likuma 1.pants un 5.panta pirmā un otrā daļa.

³⁵⁰ Ministru kabineta 29.01.2013. noteikumi Nr.64 „Parāda atgūšanas pakalpojuma sniedzēju licencēšanas kārtība”.

³⁵¹ <http://www.ptac.gov.lv/lv/table/parada-atganas-pakalpojuma-sniedzaji-kuri-sanemusi-licenci>, interneta resurss skatīts 08.05.2015.

³⁵² Patērētāju tiesību aizsardzības centra mājaslapā atbilstoši Ministru kabineta 29.01.2013. noteikumu Nr.64 „Parāda atgūšanas pakalpojuma sniedzēju licencēšanas kārtība” 6.punktā noteiktajam tiek ievietota informācija par parāda atgūšanas pakalpojuma sniedzējiem.

³⁵³ Patērētāju tiesību aizsardzības centra 15.05.2015. vēstule Nr.3.3.-7-F-149/3483 „Par informācijas pieprasījumu”.

³⁵⁴ Starp SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „LEX INTERPRETIS” noslēgtie līgumi, SIA „LEX INTERPRETIS” izrakstītie rēķini SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par sniegtajiem pakalpojumiem.

atgūšanu no patērētājiem, tai skaitā veicamajām darbībām, uzsākot parāda ārpustiesas atgūšanu, saskarsmi ar trešajām personām, saskarsmes kultūru, saziņas līdzekļiem u.c., ja tas veic vairāku darbību kopumu ārpustiesas parādu atgūšanā, atgūstot parādus no debitoriem (dzīvokļu īrniekiem, nomniekiem un īpašniekiem), proti:

192.1. regulāri sagatavo un piegādā brīdinājumus dzīvokļu īrniekiem un nomniekiem par īres, nomas un komunālo pakalpojumu maksājumu parādu samaksu;

192.2. pārbauda visus debitoru (dzīvokļu īrnieku, nomnieku un īpašnieku) veiktos maksājumus un nekavējoties sagatavo brīdinājumu par parāda samaksu, ja parāda summa pārsniedz noteikto parāda summu;

192.3. konsultē debitorus gan klātienē, gan telefoniski par iespējām nokārtot parādu saistības ārpustiesas kārtībā;

192.4. nepieciešamības gadījumā sagatavo, noslēdz un reģistrē izlīgumus un vienošanās par parādu samaksu ar debitoriem (dzīvokļu īrniekiem, nomniekiem un īpašniekiem), kā arī veic citas darbības.

193. Vienlaikus Patērētāju tiesību aizsardzības centrs informēja³⁵⁵, ka 21.03.2014. ir nosūtīta vēstule SIA „LEX INTERPRETIS”, norādot, ka sabiedrībai nepieciešams saņemt licenci ārpustiesas parāda atgūšanas pakalpojumu sniegšanai, ja tā plāno savas komercdarbības ietvaros atgūt parādus kreditora vārdā vai uzdevumā no parādniekiem – fiziskām personām, aicinot parādniekus labprātīgi izpildīt kavētās maksājumu saistības.

194. Revīzijā konstatēts arī, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, Administratīvā pārkāpuma lietas izskatīšanas ietvaros 17.04.2014. sniedzot Iepirkumu uzraudzības birojam skaidrojumu³⁵⁶ par noslēgto iepirkuma līgumu ar SIA „LEX INTERPRETIS”, *apņēmas vērsties Patērētāju aizsardzības centrā ar lūgumu izvērtēt un sniegt atzinumu par to, vai SIA „LEX INTERPRETIS”, sniedzot juridiskus pakalpojumus iepirkuma līguma izpildē, ir jāsaņem Patērētāju tiesību aizsardzības centra speciālā atļauja (licence).*

195. Saskaņā ar Patērētāju tiesību aizsardzības centra sniegto informāciju SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” līdz 18.05.2015. centrā ar šādu lūgumu nav vērsusies³⁵⁷.

196. Revīzijā arī konstatēts, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iepirkuma procedūras „Juridiskie pakalpojumi”³⁵⁸ rezultātā 25.02.2015. ar SIA „LEX INTERPRETIS” ir noslēgusi jaunu pakalpojumu līgumu³⁵⁹. Detalizēti analizējot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegtos dokumentus, revidenti konstatēja, ka SIA „LEX INTERPRETIS” arī šī līguma ietvaros, iespējams, veic darbības ārpustiesas parādu atgūšanā, piemēram, sagatavo brīdinājumus debitoriem vai pieprasījumus iestādēm, konsultē debitorus par iespējām nokārtot parādu saistības ārpustiesas kārtībā.

197. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, sniedzot³⁶⁰ komentārus par revīzijas ziņojuma projektu, norādīja, ka „*darbības, ko veica SIA „LEX INTERPRETIS”, pārstāvot Sabiedrību saskaņā ar noslēgto līgumu, dotajiem darba uzdevumiem un atskaitēm, Sabiedrības ieskatā bija vērtējamas ciešā kopsakarībā ar vērtēšanas tiesā par parādu piedziņu Civilprocesa likuma ietvaros, kas paredz zināmu procesuālo darbību kopumu pirms prasības iesniegšanas tiesā, tai skaitā brīdinājumu sagatavošana, nosūtīšana debitoriem un debitoru pieņemšana un konsultēšana par*

³⁵⁵ Patērētāju tiesību aizsardzības centra 15.05.2015. vēstule Nr.3.3.-7-F-149/3483 „Par informācijas pieprasījumu”.

³⁵⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 17.04.2014. vēstule Iepirkumu uzraudzības birojam Nr.1-2/14870 „Par informācijas sniegšanu par iepirkumu „Juridisko pakalpojumu sniegšana parādu piedziņā”.

³⁵⁷ Iepirkumu uzraudzības biroja 18.05.2015. e-pasta vēstule.

³⁵⁸ <http://pvs.iub.gov.lv/show/393191>, interneta resurss skatīts 07.02.2015.

³⁵⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „LEX INTERPRETIS” 25.02.2015. noslēgtais līgums Nr.RNP 2014/113 „Par juridiskajiem pakalpojumiem”.

³⁶⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 14.07.2015. vēstule Nr.1-1e/27091 „Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

parādu segšanu. Noslēgtais līgums neparedzēja pakalpojuma sniedzējam arī pienākumu veidot parādvēstures datubāzi par Sabiedrības debitoriem. Ņemot vērā pakalpojuma sniedzējam doto uzdevumu raksturu un darbības, kas ar Sabiedrības debitoriem tika veiktas, sagatavojot prasības pieteikumu vispārējās jurisdikcijas tiesā, Sabiedrības ieskatā tās rīcība bija tiesiski pamatota. Tādējādi parāda piedziņas darbības, izpildot iepirkuma līgumu, bija savstarpēji saistītu darbību kopums, kas neaprobežojās ar tādu darbību kopumu, kādu paredz Parādu ārpustiesas atgūšanas likums, bet gan bija vērsts uz parāda piedziņu Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā un tā gatavotie dokumenti saturēja visas Civillikumā un Civilprocesa likumā noteiktās pazīmes. Tādējādi SIA „LEX INTERPRETIS” pēc būtības neatbilda ne ārpustiesas parādu piedziņas pakalpojuma sniedzēja jēdzienam, ne arī tā veicamo darbību kopums kvalificējās jomai, kuru regulē Parādu ārpustiesas atgūšanas likums”.

198. Valsts kontroles revidentu ieskatā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” argumenti vērtējami kritiski, jo:

198.1. gadījumā, ja parāda atgūšanas pakalpojuma sniedzējs uzsāk ārpustiesas parāda atgūšanas procesu, proti, veic atkārtotu darbību vai veic darbību ar mērķi atgūt parādu, tam jāievēro Parādu ārpustiesas atgūšanas likumā noteiktās prasības parāda atgūšanai ārpustiesas ceļā. Par parāda atgūšanas uzsākšanas brīdi uzskatāma parāda atgūšanas pakalpojuma sniedzēja veikta darbība/darbības, kas vērstas ar noteiktu mērķi atgūt parādu (piemēram, bet ne tikai, brīdinājumu un paziņojumu nosūtīšana, vienošanās slēgšana par parāda samaksu ar parādnieku, parādnieku konsultēšana par iespēju nokārtot parādu saistības ārpustiesas ceļā, proti, darbības, kuras ar līgumu ir pielīgtas veikšanai SIA „LEX INTERPRETIS”);

198.2. nav pamatota sabiedrības norāde, ka SIA „LEX INTERPRETIS” neveic darbības Parādu ārpustiesas atgūšanas likuma izpratnē. To, ka šādas darbības, iespējams, tiek veiktas, apliecina revīzijā konstatētie fakti, tai skaitā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sagatavotajos un parakstītajos darba uzdevumos ir norādīts, ka SIA „LEX INTERPRETIS” tiek pilnvarota veikt parādu piedziņu no parādniekiem un citas no tā izrietošās darbības;

198.3. Parādu ārpustiesas atgūšanas likuma 12.panta ceturrtā daļa paredz parādu piedziņas pakalpojuma sniedzēja tiesības veidot parādvēstures datubāzi par debitoriem, nevis pienākumu to darīt. Tas, ka SIA „LEX INTERPRETIS” neveido parādvēstures datubāzi, nenozīmē, ka tas neveic parādu ārpustiesas atgūšanas darbību kopumu.

Noslēgto pakalpojumu līgumu ietvaros atgūtie finanšu līdzekļi un līgumu izpildes kontrole

199. Informācija par SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „LEX INTERPRETIS” noslēgtā līguma izpildi apkopota Revīzijas ziņojuma 10.tabulā.

10.tabula

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „LEX INTERPRETIS” noslēgtā līguma izpilde 2013.un 2014.gadā

	2013	2014
<i>SIA „LEX INTERPRETIS” parādu atgūšanai nodoto debitoru lietu skaits</i>	441	616
<i>SIA „LEX INTERPRETIS” sniegto pakalpojumu summa (gadā, euro, ar PVN)</i>	236 321	251 005

200. Revīzijā konstatēts, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par 2013. un 2014.gadā SIA „LEX INTERPRETIS” nodotām 1057 debitoru parādu atgūšanas lietām, samaksājusi atlīdzību SIA „LEX INTERPRETIS” par pakalpojumiem vairāk kā 480 tūkst. euro (skatīt Revīzijas ziņojuma

10.tabulu). SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, sniedzot³⁶¹ komentārus par revīzijas ziņojuma projektu, norādīja, ka „*apkopotais lietu skaits ir prasību skaits, par kurām notiek tiesvedība*”.

201. Tā kā debitoru parādu piedziņu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” veic gan sabiedrības Juridiskās pārvaldes Tiesvedības nodaļa, gan ārpakalpojuma sniedzējs – SIA „LEX INTERPRETIS”, lai izvērtētu ar ārpakalpojuma sniedzēju noslēgtā līguma ekonomisko izdevīgumu, Valsts kontroles revidenti lūdza SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegt informāciju par 2013. un 2014.gadā:

201.1. debitoru labprātīgi atmaksāto naudas līdzekļu apmēru, atsevišķi norādot informāciju par SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „LEX INTERPRETIS” parādu piedziņas procesā debitoru labprātīgi atmaksātajiem naudas līdzekļiem;

201.2. atmaksātajām debitoru parādu summām, kas atgūtas ar zvērinātu tiesu izpildītāju starpniecību, arī lūdzot norādīt atsevišķi SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „LEX INTERPRETIS” atgūtos naudas līdzekļus.

202. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” Valsts kontroli informēja, ka SIA „LEX INTERPRETIS” sniegtā pakalpojuma rezultātā 2013. un 2014.gadā ar zvērinātu tiesu izpildītāju starpniecību atgūti 209 857 euro, taču nevarēja iesniegt Valsts kontroles pieprasīto informāciju par darbinieku un SIA „LEX INTERPRETIS” darbības rezultātā labprātīgi atgūtajiem naudas līdzekļiem³⁶², tāpēc revidenti neguva pierādījumus, kas ļautu izvērtēt, kurš no parādu atgūšanas veidiem ir izdevīgāks – veicot to sabiedrības cilvēkresursiem vai izmantojot ārpakalpojumu.

203. Revīzijā konstatētais, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” rīcībā nav pilnīgas informācijas par SIA „LEX INTERPRETIS” atgūtajiem naudas līdzekļiem debitoru labprātīgas parāda atmaksas gadījumā, kā arī fakts, ka datu sagatavošanai par zvērinātu tiesu izpildītāju atgūtajiem finanšu līdzekļiem 2013. un 2014.gadā bija nepieciešams vairāk nekā mēnesis, Valsts kontroles revidentu vērtējumā liecina, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” neveic nepārtrauktu saņemtā pakalpojuma analīzi, salīdzinot SIA „LEX INTERPRETIS” sniegtā pakalpojuma rezultātā atgūto finanšu līdzekļu apmēru ar samaksāto atlīdzību par pakalpojumu.

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” realizētā kontrole pār līguma izpildi

204. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „LEX INTERPRETIS” noslēgtie līgumi³⁶³ paredz SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” tiesības pieprasīt un saņemt informāciju par pakalpojumu sniegšanas gaitu.

205. Lai gūtu pārliecību, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” izmanto līgumā³⁶⁴ noteiktās tiesības, Valsts kontroles revidenti revīzijas laikā lūdza iesniegt dokumentus, kas apliecinātu, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2013. un 2014.gadā ir veikusi SIA „LEX INTERPRETIS” sniegtā pakalpojuma izpildes kontroli. Tā kā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pieprasīto informāciju Valsts kontroles revidentiem nav iesniegusi, jāsecina, ka sabiedrība nav izmantojusi noslēgtajos pakalpojumu līgumos paredzētās tiesības. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” Valsts kontrolei nevarēja arī iesniegt reģistrus, kuros saskaņā ar noslēgto līgumu³⁶⁵ SIA „LEX INTERPRETIS” jāuzskaita nosūtītie brīdinājumi debitoriem, kā arī sagatavotie un tiesā iesniegtie prasību pieteikumi. Līdz ar to **revīzijā nav gūti pierādījumi, kas apliecinātu, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” veic noslēgtā pakalpojumu līguma izpildes kontroli.**

³⁶¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 22.07.2015. vēstule Nr.1-1e/28085 „Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

³⁶² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un Valsts kontroles 22.12.2014. tikšanās protokols.

³⁶³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „LEX INTERPRETIS” 13.09.2013. līgums Nr.6-20/7355, 29.02.2014. līgums Nr.7.2-3/1393, 25.02.2015. līgums Nr.7.2-3/1313.

³⁶⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „LEX INTERPRETIS” 13.09.2013. līgums Nr.6-20/7355, 29.02.2014. līgums Nr.7.2-3/1393, 25.02.2015. līgums Nr.7.2-3/1313.

³⁶⁵ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „LEX INTERPRETIS” 13.09.2013. līgums Nr.6-20/7355, 29.02.2014. līgums Nr.7.2-3/1393, 25.02.2015. līgums Nr.7.2-3/1313, pielikums Nr.1.

206. Norēķini ar SIA „LEX INTERPRETIS” tiek veikti, pamatojoties uz ikmēneša rēķinu, kuram pievienots darbu pieņemšanas – nodošanas akts, kā arī atskaite par sniegto juridisko konsultāciju un pārstāvības pakalpojumu veidu, apjomu un tam veltīto laiku.
207. Revīzijā konstatēts, ka pēc SIA „LEX INTERPRETIS” iesniegtajās atskaitēs iekļautajām pozīcijām nav iespējams pārbaudīt norādītā patērētā laika ticamību vai sniegtā pakalpojuma apjomu, piemēram:
- 207.1. datu apstrādei norādītas dažādas laika vienības, piemēram, 10, 20, 40 minūtes, pamatojumā norādot parādnieku adreses vai ka ir notikusi komunikācija ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” u.tml.;
- 207.2. debitoru konsultācijas telefoniski – iekļauta lielākoties laika vienība viena stunda ar pamatojumu „telefoniskas konsultācijas ar debitoriem par parāda atmaksu, tā ekonomisko pamatojumu, izlīguma slēgšanas iespējām un tikšanās laiku nozīmēšanu konsultāciju laikā”;
- 207.3. pārstāvība tiesā – pamatojumā norādīta tiesa, kurā lieta skatīta, kā arī parādnieka adrese;
- 207.4. debitoru konsultācijas klātienē SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” telpās – norādītas piecas stundas, lai gan nav sniegts atšifrējums veiktajām darbībām šajā laikā. Revīzijā Valsts kontrole lūdza sniegt informāciju³⁶⁶ par divām dienām, proti, kurus debitorus SIA „LEX INTERPRETIS” ir konsultējusi, uz ko saņēma atbildi³⁶⁷, ka „*sabiedrība neveic konsultēto debitoru uzskaiti, tādēļ nevar sniegt konkrētu debitoru vārdus, kurus konsultēja norādītajos datumos*”;
- 207.5. patērētais laiks vienmēr tiek norādīts, noapaļojot to līdz pieci vai nulle.
208. Lai revīzijā gūtu pārliecību, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” veic SIA „LEX INTERPRETIS” rēķinos iekļautās informācijas atbilstības pārbaudi, revidenti lūdza sabiedrību sniegt skaidrojumu, kā tiek pārbaudīta SIA „LEX INTERPRETIS” rēķinos ietvertu pozīciju atbilstība norādītajam patērētajam laikam. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniedza šādu atbildi:
- 208.1. *saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem SIA „LEX INTERPRETIS” ir pienākums godprātīgi un profesionāli pildīt līgumu noteikumus, un sabiedrībai līdz šim nav bijis un nav pamata apšaubīt SIA „LEX INTERPRETIS” darbinieku godprātību un profesionalitāti, kā arī sniegto pakalpojumu apjoma atbilstību apmaksai piestādītajiem rēķiniem;*
- 208.2. *pēc sabiedrības pieprasījuma, ja tas ir nepieciešams, SIA „LEX INTERPRETIS” sniedz informāciju par darbu izpildes gaitu gan mutiski, gan elektroniski, gan rakstveidā piestādīto rēķinu veidā, no kuriem redzams - kādas darbības veiktas un cik ilgu laiku tas aizņēmis;*
- 208.3. *SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārbauda SIA „LEX INTERPRETIS” sagatavotajos rēķinos iekļautās informācijas par paveikto darbu apjomu korektumu, kā arī veic paveikto darbu saturisko pārbaudi;*
- 208.4. *saņemot pakalpojuma rēķinu apmaksai, piemēram, SIA „LEX INTERPRETIS” rēķinos norādītos tiesu sēžu apmeklējumus izlases kārtībā pārbauda elektroniski tiesu mājas lapā interneta vietnē, konstatējot tiesas sēžu laiku, kā arī, saņemot tiesu spriedumus, kuros tiek norādītas tiesas sēdē klāt esošās personas;*
- 208.5. *SIA „LEX INTERPRETIS” sniegtā pakalpojuma satura pārbaudi SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” izlases kārtībā veic, saņemot SIA „LEX INTERPRETIS” darbinieku lietvedībā esošās lietas pirms tiesas nolēmumu/spriedumu nodošanas izpildei zvērinātiem*

³⁶⁶ Valsts kontroles 18.05.2015. e-pasta vēstule.

³⁶⁷ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 19.05.2015. e-pasta vēstule.

tiesu izpildītājiem, tādejādi, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, piemēram, pārbauda prasības pieteikumu un citu lietā esošu dokumentu pareizību un saturu;

208.6. *veiktos pasākumus par paveikto darbu apjomu korektumu, kā arī paveikto darbu saturu pārbaudi, par veiktajām SIA „LEX INTERPRETIS” paveiktā darba apjoma un saturu pārbaudēm atsevišķi rakstiski dokumenti netiek gatavoti.*

209. No SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” atbildes secināms, ka sabiedrība neveic detalizētu rēķinos ietvertu pozīciju pārbaudi, bet tikai formāli pārbauda, vai konkrētas darbības vispār ir veiktas.

210. **SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” realizētā līgumu izpildes kontrole nav vērsta uz ārpalpojuma finanšu līdzekļu ātrākas atguves nodrošināšanu, bet tikai uz procesa pārbaudi.**

Ieteikumi

211. Lai novērstu risku, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” parādu piedziņas jomā sadarbojas ar komersantu, kurš, iespējams, nav saņēmis atbilstošu licenci, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” vērsties Patērētāju tiesību aizsardzības centrā, lai saņemtu kompetentās iestādes atzinumu.

212. Lai sabiedrības vadība būtu informēta par noslēgtā pakalpojuma līguma izpildi un tā ekonomisko izdevīgumu, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nodrošināt sistemātisku datu apkopošanu un izvērtēšanu par SIA „LEX INTERPRETIS” sniegto pakalpojumu.

213. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” izveidot kontroles mehānismus, kas nodrošinātu rēķinos norādītā patērētāja laika atbilstības konkrētajām pozīcijām pārbaudi.

2.2. Juridiskie pakalpojumi zemes nomas strīdu izskatīšanā

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, nepamatoti atzīstot par iepirkuma procedūras uzvarētāju un noslēdzot iepirkuma līgumu par juridiskiem pakalpojumiem zemes nomas strīdu izskatīšanā par kopējo summu 40 000 euro (bez PVN) ar pretendentu, kura atbilstība iepirkuma dokumentos noteiktajām atlases prasībām nav pārbaudīta, nav ievērojusi ārējā normatīvā akta³⁶⁸ regulējumu, kā arī nav nodrošinājusi vienlīdzīgu attieksmi pret pārējiem pretendentiem.

214. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iepirkuma komisija 01.04.2014. apstiprināja iepirkuma noteikumu projektu juridisko pakalpojumu sniegšanai zemes nomas strīdu izskatīšanā³⁶⁹. Ņemot vērā iepirkuma priekšmetu un iepirkumam plānoto summu, komisija nolēma veikt iepirkumu saskaņā ar ārējā normatīvā akta³⁷⁰ regulējumu.

215. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iepirkuma noteikumi³⁷¹ paredzēja, ka piedāvājuma izvēles kritērijs ir piedāvājums ar viszemāko vienas stundas likmi, ja pretendenta iesniegtais piedāvājums atbilst visām iepirkuma noteikumos noteiktajām atlases prasībām. Savukārt atlases dokumenti satur šādas atlases prasības pretendentiem:

215.1. jāiesniedz noteiktas formas aizpildīts apliecinājums par katras piesaistītās personas pēdējo trīs gadu pieredzi jautājumos, kas saistīti ar zemes nomas tiesiskajām attiecībām, piespiedu nomas attiecībām, risinot civilprocesuālus strīdus tiesu instancēs;

215.2. vismaz vienai no minētajām personām jābūt maksātnespējas administratoram ar pieredzi darbā ar maksātnespējas likuma subjektu procesiem Latvijas Republikā.

³⁶⁸ Publisko iepirkumu likuma 8.² pants.

³⁶⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iepirkums „Juridisko pakalpojumu sniegšana zemes nomas strīdu izskatīšanā”, identifikācijas numurs SIA RNP 2014/37.

³⁷⁰ Publisko iepirkumu likuma 8.² pants.

³⁷¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iepirkums „Juridisko pakalpojumu sniegšana zemes nomas strīdu izskatīšanā”, identifikācijas numurs SIA RNP 2014/37.

216. Iepirkuma komisija iepirkuma procedūru veica atbilstoši Publisko iepirkumu likuma regulējumam³⁷², sagatavotos iepirkuma noteikumus ar uzaicinājumu piedalīties iepirkumā nosūtot izvēlētajiem četriem juridisko pakalpojumu sniedzējiem – zvērinātu advokātu birojiem.
217. Revīzijā, pārbaudot iepirkuma³⁷³ dokumentāciju, konstatēts, ka 29.04.2014. iepirkumu komisija par iepirkuma procedūras uzvarētāju atzinusi Zvērinātu advokātu biroju „Dzanuškāns un partneri”, lai gan minētais pretendents nebija izpildījis iepirkuma noteikumu prasību un, iesniedzot noteiktas formas apliecinājumu (aizpildītas veidlapas), nebija norādījis informāciju par klientiem, tiem sniegtajiem pakalpojumiem un periodu, kurā pakalpojumi sniegti, kā arī klientu, kas apliecinātu pretendenta pieredzi, kontaktpersonas un to tālrunu numurus. Pretendents, iesniedzot piedāvājumu, ir norādījis, ka pieprasītā informācija ir konfidenciāla. Iepirkuma lietas dokumentācija neliecina, ka pretendentiem būtu bijusi pieprasīta, piemēram, detalizēta informācija par klientiem sniegto pakalpojumu saturu.
218. Lai gan pretendents nebija piedāvājumā norādījis pieprasīto informāciju par speciālistu pieredzi un pretendenta atbilstība iepirkuma dokumentos noteiktajām prasībām netika pārbaudīta, 29.04.2014. iepirkuma komisija, pamatojoties uz ārējā normatīvajā aktā³⁷⁴ noteikto, ka ir aizliegts pieprasīt no klientiem ziņas par advokātu sniegtās palīdzības faktu un tās saturu, pieņēma lēmumu, ka iesniegtais piedāvājums atbilst pretendenta atlases prasībām, un atzina Zvērinātu advokātu biroju „Dzanuškāns un partneri” par iepirkuma procedūras uzvarētāju.
219. Ņemot vērā iepriekš minēto, Valsts kontrole lūdza Iepirkumu uzraudzības biroju sniegt vērtējumu³⁷⁵ par SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iepirkumu komisijas pieņemtā lēmuma tiesiskumu. Atbildē³⁷⁶ Iepirkumu uzraudzības birojs norādīja:
- 219.1. pasūtītājs nav tiesīgs atzīt par uzvarētāju iepirkumā pretendentu, kura atbilstība iepirkuma dokumentos noteiktajām atlases prasībām attiecībā uz nepieciešamo pieredzi nav pārbaudīta;
- 219.2. atzīstot par atbilstošiem pretendentiem, nepārliecinoties par to atbilstību iepirkuma dokumentos noteiktajām atlases prasībām, piemēram, pieprasot papildu informāciju, iepirkuma komisija nav ievērojusi ārējā normatīvā akta³⁷⁷ regulējumu, kā arī nav nodrošinājusi vienlīdzīgu attieksmi pret pārējiem pretendentiem;
- 219.3. konfidencialas informācijas aizsardzībai iepirkumā var tikt paredzēti noteikti mehānismi, piemēram, iepirkuma komisijas locekļi var parakstīties par saņemtas informācijas neizpaušanu. Pretendentam nav pamata neiesniegt vispār attiecīgo informāciju, ja tā objektīvi nepieciešama tā atbilstības novērtēšanai.
220. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, sniedzot³⁷⁸ viedokli par revīzijas ziņojuma projektu, norādīja:
- 220.1. „*Sabiedrības ieskatā iepirkuma komisija, vērtējot piedāvājumus, ievēroja vienlīdzīgu un taisnīgu attieksmi pret visiem pretendentiem. Visi pretendenti bija iesnieguši apliecinājumu par to pieredzes atbilstību Iepirkuma noteikumu prasībai. Tam, ka divi pretendenti iesniegtajā apliecinājumā nebija norādījuši konkrētus savus klientus, nebija izšķirošas nozīmes, jo ar savu parakstu zvērināti advokāti bija apliecinājuši, ka tiem ir nepieciešamais pieredzes apjoms un saskaņā ar Advokatūras likuma 6. panta*

³⁷² Publisko iepirkumu likuma 8.² panta sešpadsmitā daļa.

³⁷³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iepirkums „Juridisko pakalpojumu sniegšana zemes nomas strīdu izskatīšanā”, identifikācijas numurs SIA RNP 2014/37.

³⁷⁴ Advokatūras likuma 6.panta trešās daļas 5.punkts.

³⁷⁵ Valsts kontroles 26.03.2015. vēstule Nr.9-2.3.1.1-K/27-IP „Par skaidrojuma sniegšanu”.

³⁷⁶ Iepirkumu uzraudzības biroja 13.04.2015. vēstule Nr.1-3.2/1-IP „Par skaidrojuma sniegšanu”.

³⁷⁷ Publisko iepirkumu likuma 8.² pants.

³⁷⁸ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 14.07.2015. vēstule Nr.1-1e/27091 „Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

nosacījumiem, tie nevar sniegt ziņas, kas tiem kļuvušas zināmas, sniedzot juridisko palīdzību;

- 220.2. *Publisko iepirkumu likuma mērķis – pasūtītāja līdzekļu efektīva izmantošana, tika sasniegts. Līgums noslēgts ar pretendentu, kas Iepirkumā iesniedzis piedāvājumu ar zemāko cenu. Neviena pretendenta tiesību aizskārums nav noticis, ko citastarp apliecina arī tas, ka nav izmantotas minētā likuma 8.panta astoņpadsmitajā daļā paredzētās tiesības lēmumu pārsūdzēt tiesā”.*

2.3. Iepirkumi siltumapgādes sistēmu apkopes nodrošināšanai

Konstatējumi un secinājumi

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, nerīkojot iepirkumu procedūru par siltumapgādes siltumsistēmu tehniskās apkopes pakalpojumu, kā arī detaļu iegādi individuālo siltummezglu remontiem, par ko 2013. un 2014.gadā samaksājusi kopā 8 690 796 euro, nav nodrošinājusi Publisko iepirkumu likumā noteikto atklātuma un brīvas konkurences principu ievērošanu, kā arī pastāv risks, ka sabiedrības pārvaldībā esošajām dzīvojamām mājām SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nav izvēlējusies izmaksu ziņā efektīvāko risinājumu.

221. Rīgas domes lēmums³⁷⁹ nosaka, ka dzīvojamo māju iekšējo siltumapgādes sistēmu apkopi nodrošina ēkas īpašnieks (vai valdītājs), izvēloties dzīvojamai ēkai vienu no šādiem siltumapgādes sistēmu tehniskās apkopes veidiem:
- 221.1. ar pašu spēkiem;
 - 221.2. pieaicinot siltumapgādātāju organizāciju;
 - 221.3. uzticot apkopi licencētai firmai konkursa kārtībā.
222. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, lai nodrošinātu pārvaldībā esošās dzīvojamās mājas ar siltumenerģiju, ir noslēgusi vienošanās, saskaņā ar kurām sabiedrība pārņēma pašvaldības 15 namu pārvaldīšanas kapitālsabiedrību tipveida līgumus ar A/S „Rīgas siltums” (vienotais reģistrācijas numurs 40003286750):
- 222.1. par siltumenerģijas piegādi un lietošanu;
 - 222.2. par ēku iekšējo siltumapgādes sistēmu tehnisko apkopi;
 - 222.3. par iekšējo siltummezglu nomu ar izpirkumu.
223. Līgumi par ēku iekšējo siltumapgādes sistēmu tehnisko apkalpi paredz:
- 223.1. A/S „Rīgas Siltums” apņemas veikt siltumapgādes sistēmu tehnisko apkalpi un nodrošina to normālu funkcionēšanu;
 - 223.2. darbus, kuri nav paredzēti ārējā normatīvajā aktā³⁸⁰, to izpildes apjomus un termiņus, kā arī apmaksas kārtību katrā konkrētā gadījumā nosaka A/S „Rīgas Siltums” saskaņā ar sabiedrībā apstiprinātām kalkulācijām, tāmēm, izcenojumiem, rakstiski vienojoties ar ēkas īpašnieku, apsaimniekotāju, dzīvojamo un nedzīvojamo telpu īpašnieku, īrnieku, nomnieku;
 - 223.3. līgums ir noslēgts uz vienu gadu un ir uzskatāms par pagarinātu, ja mēnesi pirms termiņa izbeigšanās neviena no līgumslēdzējpusēm rakstveidā nepaziņo par līgumsaistību izbeigšanu.

³⁷⁹ Rīgas domes 07.10.1997. lēmuma Nr.5111 „Par Rīgas dzīvojamā fonda ēku iekšējo siltumapgādes sistēmu tehniskās apkopes kārtību” 1.punkts.

³⁸⁰ Rīgas domes 07.10.1997. noteikumi Nr.4 „Dzīvojamo ēku iekšējo siltumapgādes sistēmu tehniskās apkopes noteikumi” (spēkā līdz 19.03.2014.).

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

224. Revīzijas laikā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniedza informāciju³⁸¹, ka, pamatojoties uz noslēgtajiem līgumiem, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ir samaksājusi A/S „Rīgas Siltums”:
- 224.1. par detaļām individuālo siltuma mezglu remontiem 2013.gadā – **[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]** euro, 2014.gadā – **[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]** euro;
- 224.2. par apkopi – 2013.gadā **[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]** euro, savukārt 2014.gadā – **[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]** euro.
225. Atbildot uz Valsts kontroles lūgumu sniegt skaidrojumu³⁸² par siltumapgādes sistēmu tehniskās apsekošanas/apkopes pakalpojumu sniedzēju un siltumapgādes sistēmu remonta iekārtu piegādātāju izvēles kritērijiem, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” norādīja³⁸³:
- 225.1. *SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ir saistoši līgumi, kas noslēgti starp iepriekšējām pašvaldības namu pārvaldīšanas kapitālsabiedrībām un A/S „Rīgas siltums”, tie ir uzskatāmi par tiesiskiem un spēkā esošiem. Līgumi noslēgti, pamatojoties uz iepriekš minēto Rīgas domes lēmumu³⁸⁴ un Rīgas domes noteikumiem³⁸⁵, kas nosaka vienotu kārtību, kādā panāk tehniskās politikas realizēšanu tajos dzīvojamo ēku siltuma mezglos Rīgas teritorijā, kuros siltumu piegādā no pilsētas centralizētās siltumapgādes sistēmas;*
- 225.2. *lai nodrošinātu kvalitatīvu un vienveidīgu sabiedrības klientu apkalpošanu Rīgas pilsētā, ir nepieciešams, lai siltumapgādes sistēmu apkalpi īstenotu viens komersants, un šobrīd A/S „Rīgas siltums” ir vienīgais komersants Rīgā, kurš var nodrošināt pakalpojumu nepieciešamajā apjomā un kvalitātē;*
- 225.3. *tāpat A/S „Rīgas siltums” ir vienīgais komersants, kas pārzina ikvienu sabiedrības pārvaldībā esošās dzīvojamās mājas siltumapgādes sistēmu un savlaicīgi spēj identificēt konkrētās dzīvojamās mājas problēmas konkrētajā situācijā un apstākļos;*
- 225.4. *pamatojoties uz minētajiem apsvērumiem, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” uzskata, ka arī sabiedrības pakalpojumu kvalitātes nodrošināšanai iekārtu iegāde ir koordinējama siltumsistēmas apkalpojošai organizācijai, jo tieši tai ir nepieciešams nodrošināt siltumapgādes pakalpojumu operatīvu atjaunošanu avārijas situāciju gadījumā.*
226. Tā kā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ir pasūtītājs Publisko iepirkumu likuma izpratnē un tai ir saistošs Publisko iepirkumu likuma mērķis – nodrošināt iepirkumu atklātumu, piegādātāju brīvu konkurenci, vienlīdzīgu un taisnīgu attieksmi pret tiem, kā arī nodrošināt publisko personu līdzekļu efektīvu izmantošanu, Valsts kontrole lūdza Iepirkumu uzraudzības biroju sniegt viedokli³⁸⁶, vai sabiedrībai bija pienākums veikt iepirkumu procedūras siltumapgādes sistēmu tehniskās apsekošanas/apkopes nodrošināšanai dzīvojamās mājās, avārijas darbu veikšanai, kā arī nepieciešamo iekārtu iegādei.
227. Iepirkumu uzraudzības birojs, sniedzot atbildi³⁸⁷, norādīja:
- 227.1. pārņemot līgumsaistības un lemjot par līgumu turpināšanu vai jaunu līgumu slēgšanu jaunu iepirkuma procedūru rezultātā, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” bija jāvērtē esošo līgumu

³⁸¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 25.02.2015. vēstule Nr.1-1/8632 „Par informācijas sniegšanu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 24.04.2015. e-pasta vēstule.

³⁸² Valsts kontroles 05.02.2015. e-pasta vēstule.

³⁸³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 25.02.2015. vēstule Nr.1-1/8632 „Par informācijas sniegšanu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

³⁸⁴ Rīgas domes 07.10.1997. lēmums Nr.5111 „Par Rīgas dzīvojamā fonda ēku iekšējo siltumapgādes sistēmu tehniskās apkopes kārtību”.

³⁸⁵ Rīgas domes 07.10.1997. noteikumi Nr.4 „Dzīvojamo ēku iekšējo siltumapgādes sistēmu tehniskās apkopes noteikumi” (spēkā līdz 19.03.2014.).

³⁸⁶ Valsts kontroles 26.03.2015. vēstule Nr.9-2.3.1.1.-K/27-IP „Par skaidrojuma sniegšanu”.

³⁸⁷ Iepirkumu uzraudzības biroja 13.04.2015. vēstule Nr.1-3.2/1-IP „Par skaidrojuma sniegšanu”.

atbilstība Publisko iepirkumu likumā paredzētajam maksimālajam iepirkuma līguma termiņam, kā arī jāvērtē, vai pārņemtie līgumi ir bijuši noslēgti atbilstoši to noslēgšanas brīdī spēkā esošajam publisko iepirkumu tiesiskajam regulējumam;

- 227.2. tāpat arī bija jāvērtē, vai, pārņemot līgumus, tajos vienlaikus netiek veikti būtiski grozījumi (mainītas pakalpojumu izmaksas vai citi līguma noteikumi). Saskaņā ar Eiropas Savienības tiesas praksi grozījumi, kas veikti publiska iepirkuma līgumā tā spēkā esamības laikā, ir jauna līguma slēgšanas tiesību piešķiršana, ja to noteikumi ir būtiski atšķirīgi no sākotnējā līguma un līdz ar to liecina par pušu vēlēšanos mainīt būtiskus šī līguma noteikumus;
- 227.3. pārņemot līgumsaistības, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ir uzņēmies līgumsaistības tādā apjomā, kas aptver nepieciešamos pakalpojumus visās tās apsaimniekošanā esošajās ēkās, līdz ar to, ja iepriekš šo pakalpojumu iegādei nav rīkota iepirkuma procedūra atbilstoši šī kopējā apjoma līgumcena, pasūtītājam bija jālemj par jaunas iepirkuma procedūras rīkošanu jauna līguma vai līgumu noslēgšanai;
- 227.4. līgums par siltumenerģijas piegādi un lietošanu paredz, ka līgums ir noslēgts uz vienu gadu un tas ir uzskatāms par pagarinātu uz vienu gadu, ja mēnesi pirms līguma termiņa izbeigšanās neviena no līgumslēdzējpusēm rakstveidā nepaziņo par līgumsaistību izbeigšanu. Tādējādi secināms, ka jebkurā gadījumā līgums nav SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” saistošs ilgāk par gadu;
- 227.5. šāda automātiska ikgadējā līguma pagarināšana, ievērojot ārējo normatīvo aktu³⁸⁸, būtu pieļaujama tikai, ja 12 mēnešu ietvaros paredzamā līgumcena, kas aprēķināta atbilstoši ārējam normatīvajam aktam³⁸⁹ (atbilstoši visu pasūtītāja apsaimniekošanā esošo namu vajadzībām), nesasniegto Publisko iepirkumu likuma piemērošanas sliekšni.

Ieteikums

228. Lai nodrošinātu ekonomiski izdevīgākā piedāvājuma izvēli, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” veikt siltumapgādes siltumsistēmu tehniskās apkopes pakalpojumu, kā arī detaļu iegādes individuālo siltummezglu remontiem iepirkumu procedūras, tādējādi nodrošinot ārējā normatīvā akta nosacījumu³⁹⁰ ievērošanu.

3. Faktiskie ieņēmumi par dzīvojamo māju koplietošanas platību iznomāšanu

Konstatējumi un secinājumi

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2013. un 2014.gadā ir saņēmusi samaksu vismaz 1982 euro apmērā par koplietošanas platību iznomāšanu dzīvojamās mājās, kuras nav sabiedrības pārvaldīšanā. Revīzijā nav gūti pierādījumi, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” šos finanšu līdzekļus būtu nodevusi dzīvojamo māju īstenajiem pārvaldītājiem.

Revīzijā konstatēti arī gadījumi, kad SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīšanas laikā saņemto samaksu par koplietošanas platību iznomāšanu attiecīgo dzīvojamo māju Pārskata³⁹¹ pozīcijā „Citi ieņēmumi” nav uzrādījusi. Līdz ar to iegūtie finanšu līdzekļi par koplietošanas platību iznomāšanu netiks izmantoti dzīvojamo māju lietošanas īpašību saglabāšanai un uzlabošanai.

229. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” slēdz līgumus par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju koplietošanas platību iznomāšanu gan reklāmu izvietojšanai, gan elektronisko pakalpojumu sniedzēju kabeļu un aparātūras izvietojšanai. Revīzijā konstatēts, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2013.gadā ir

³⁸⁸ Publisko iepirkumu likuma 67.panta trešā daļa.

³⁸⁹ Publisko iepirkumu likuma 9.panta devītā daļa.

³⁹⁰ Publisko iepirkumu likums.

³⁹¹ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2013.gadu.

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

noslēgusi 51 līgumu un 2014.gadā 46 sadarbības līgumus ar komercsabiedrībām, gūstot ieņēmumus par koplietošanas platību izmantošanu.

230. Atbilstoši SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” grāmatvedības hronoloģiskās uzskaites datiem³⁹² ieņēmumi no dzīvojamo māju koplietošanas platību izmantošanas (grāmatvedības uzskaitē 6 grupas konts):

230.1. 2013.gadā bija 345 678 *euro*, tai skaitā par reklāmas laukumu iznomāšanu 35 869 *euro* un par koplietošanas platību izmantošanu 309 809 *euro*;

230.2. 2014.gadā bija 406 575 *euro*, tai skaitā par koplietošanas platību izmantošanu 276 838 *euro*, par reklāmas laukumu iznomāšanu 112 977 *euro*, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ieņēmumi 20% apmērā par sniegtajiem starpniecības pakalpojumiem 14 768 *euro* un par zemes un koplietošanas elektroenerģijas izmantošanu 1992 *euro*.

231. Analizējot „Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāmē” un Pārskatos³⁹³ iekļautos datus, konstatēts, ka informācija pardaudzdzīvokļu dzīvojamo māju koplietošanas platību iznomāšanas rezultātā gūtajiem ieņēmumiem netiek uzrādīta tāmēs, bet tikai Pārskatu³⁹⁴ pozīcijā „Citi ieņēmumi”.

232. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” Pārskata³⁹⁵ pozīcijā „Citi ieņēmumi” iekļauti faktiski saņemtie finanšu līdzekļi no elektronisko pakalpojumu sniedzējiem par mobilo telefonu bāzes staciju aparatūras un antenu izvietošanu, interneta kabeļu, optisko kabeļu tīklu izvietošanu, kā arī no komercsabiedrībām saņemtie finanšu līdzekļi par reklāmas stendu izvietošanu dzīvojamo māju kāpņu telpās, liftu kabīnēs un uz māju sienu daļām:

232.1. par 2013.gadu uzrādīti faktiskie ieņēmumi kopsummā par visām 2013.gadā pārvaldītajām dzīvojamām mājām 304 246 *euro* apmērā;

232.2. par 2014.gadu uzrādīti faktiskie ieņēmumi kopsummā par visām 2014.gadā pārvaldītajām dzīvojamām mājām 381 613 *euro* apmērā.

233. Saskaņā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegto skaidrojumu³⁹⁶ „šie ieņēmumi netiek iekļauti tāmēs, lai izvairītos no pārpratumiem, jo dzīvokļu īpašnieki, redzot, ka mājai ir plānoti papildu ieņēmumi, var jau iepriekš lemt par darbiem, ko viņi vēlas par šiem papildu ieņēmumiem veikt, taču var būt situācijas, kad gada laikā līgums tiek pārtraukts un ieņēmumi netiek gūti plānotajā apmērā”.

234. Revīzijā, izlases veidā pārbaudot noslēgtos sadarbības līgumus, konstatēts:

234.1. par reklāmas izvietošanu:

234.1.1. uz dzīvojamo māju gala sienas nomas maksa mēnesī ir no 154 *euro* līdz 498 *euro*, piemēram, par reklāmas izvietošanu uz dzīvojamās mājas:

234.1.1.1. Adresē 56 nomas maksa, kad reklāma uz sienas nav izvietota neatkarīgi no reklāmas neizvietošanas iemesliem, ir **IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJAI** *euro* (bez PVN) mēnesī, savukārt nomas maksa, kad

³⁹² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un Valsts kontroles 16.01.2015. un 17.03.2015. datu pieņemšanas – nodošanas akts.

³⁹³ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2013. un 2014.gadu.

³⁹⁴ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2013. un 2014.gadu.

³⁹⁵ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2013. un 2014.gadu.

³⁹⁶ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un Valsts kontroles 22.12.2014. tikšanās protokols.

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

reklāma ir izvietota – ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** euro (bez PVN) mēnesī, bez starpniecības maksas³⁹⁷;

234.1.1.2. Adresē 57 nomas maksa ir ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** euro (bez PVN) mēnesī, no kuras ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** ir starpniecības maksa³⁹⁸;

234.1.1.3. Adresē 40 nomas maksa ir ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** euro (bez PVN), no kuras ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** ir starpniecības maksa, bet ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** tiek iekļauti dzīvojamās mājas uzkrājumos. Savukārt laikā, kad reklāma uz stenda nav izvietota vai izvietota nomnieka pašreklāma, nomniekam jāmaksā ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** no noteiktās nomas maksas³⁹⁹;

234.1.2. dzīvojamo māju liftos un kāpņu telpās nomas maksa ir, piemēram:

234.1.2.1. par reklāmas izvietošanu liftu kabīnēs nomas maksa par liftu ir no ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** līdz ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** euro (bez PVN) mēnesī⁴⁰⁰;

234.1.2.2. par reklāmas izvietošanu kāpņu telpās nomas maksa ir ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** euro (bez PVN) mēnesī par katras dzīvojamās mājas koplietošanas sienas izmantošanu⁴⁰¹;

234.2. par koplietošanas platību izmantošanu telekomunikāciju aparatūras novietošanai un antenu izvietošanai, piemēram:

234.2.1. par dzīvojamās mājas Adresē 58 jumta daļas 50 m² un bēniņu telpas 4,70 m² iznomāšanu telekomunikāciju aparatūras novietošanai un antenu izvietošanai nomas maksa ir ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** euro (bez PVN) mēnesī⁴⁰²;

234.2.2. par Adresē 59 telpu platības iznomāšanu mobilā telefona bāzes stacijas aparatūras un antenu izvietošanai nomas maksa ir ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** euro (bez PVN) mēnesī⁴⁰³;

³⁹⁷ ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 26.10.2010. nomas līgums Nr.66.

³⁹⁸ ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 17.04.2013. līgums Nr.6-28/3628 par reklāmas laukuma nomu uz dzīvojamās mājas Adresē 57, Rīgā sienas.

³⁹⁹ ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” (līdz reorganizācijai 26.10.2010. RP SIA „Krašta nami” (vienotais reģistrācijas numurs 40003176889)) 29.03.2006. nomas līgums Nr.01-06/5RK un ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 21.03.2014. vienošanās Nr.4 par grozījumiem 29.03.2006. līgumā Nr.01-06/5RK.

⁴⁰⁰ ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” (līdz reorganizācijai 26.10.2010. RP SIA „Kengaraga nami” (vienotais reģistrācijas numurs 40003173948)) 01.03.2007. vienošanās protokols par 24.04.2003. līguma grozījumiem.

⁴⁰¹ ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” (līdz reorganizācijai 26.10.2010. RP SIA „Rīgas centra apsaimniekotājs” (vienotais reģistrācijas numurs 40103055149)) 01.09.2007. līgums Nr.01092007/02.

⁴⁰² ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ((līdz reorganizācijai 26.10.2010. RP SIA „Mežciema namsaimnieks” (vienotais reģistrācijas numurs 40103033885)) 01.07.2007. vienošanās pie 04.10.1996. līguma Nr.130.

⁴⁰³ ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” (līdz reorganizācijai 26.10.2010. RP SIA „Pļavnieku nami” (vienotais reģistrācijas numurs 40003470893)) 01.05.2008. sadarbības līgums Nr.2.1.10.-06/009.

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

- 234.2.3. par katras dzīvojamās mājas ēkas daļas lietošanu elektronisko sakaru antenu uzstādīšanai un ekspluatēšanai nomas maksa ir ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** euro (bez PVN) mēnesī⁴⁰⁴;
- 234.3. par koplietošanas platību izmantošanu sakaru tīklu ierīkošanai noteiktā maksa mēnesī ir noteikta dažādi, piemēram:
- 234.3.1. par piekļuvi dzīvojamo māju koplietošanas telpām noteikta atļaujas maksa ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** euro mēnesī par katru dzīvojamo māju, papildus noteikta starpniecības maksa ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** apmērā un maksa par dzīvojamo māju koplietošanas telpu tehnisko apsardzi un ugunsdrošības sistēmas apkalpošanu un apsardzi⁴⁰⁵;
- 234.3.2. par datu pārraides tīkla un ar to saistītās aparatūras apkalpošanu dzīvojamo māju koplietošanas telpās maksa ir ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** euro (bez PVN) mēnesī bez starpniecības maksas⁴⁰⁶;
- 234.3.3. par elektronisko sakaru tīkla un aparatūras ierīkošanu un ekspluatāciju sabiedrības pārvaldīšanā esošajās dzīvojamās mājās nomas maksa ir ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** euro (bez PVN) mēnesī bez starpniecības maksas⁴⁰⁷;
- 234.3.4. par piekļuvi dzīvojamo māju koplietošanas telpām, jumtam, pagrabam, bēniņiem, laukumam un marša kāpnēm elektronisko sakaru tīklu ierīkošanai nomas maksa ir ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** euro (bez PVN) par katru dzīvojamo māju, papildus noteikta starpniecības maksa ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** apmērā no kopējās rēķina summas⁴⁰⁸.
235. Kā jau iepriekš minēts, Pārskatu⁴⁰⁹ pozīcijā „Citi ieņēmumi” par 2014.gadu uzrādīti ieņēmumi kopsummā par visām 2014.gadā pārvaldītajām dzīvojamām mājām 381 613 euro apmērā. Šī summa veidojas no komercsabiedrību faktiski apmaksātajiem dzīvojamo māju koplietošanas platību izmantošanas pakalpojumiem (Revīzijas ziņojuma 11.tabulas 3.kolonnā apkopota informācija tikai par 2014.gadā izrakstīto rēķinu samaksu 2014.gadā. 2014.gadā samaksāti arī iepriekšējos periodos izrakstītie rēķini par kopējo summu 55 540 euro), no citiem maksas pakalpojumu ieņēmumiem, kā arī atbilstoši SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegtajam skaidrojumam⁴¹⁰ arī no „atgūtajiem tiesvedību izdevumiem 95 777 euro apmērā, ieņēmumiem par izlietoto elektroenerģiju pie dzīvojamajām mājām uzstādīto videokameru ekspluatācijai, ļaunprātīgu bojājumu piedziņas ieņēmumiem un citiem ieņēmumiem 7247 euro apmērā”.

⁴⁰⁴ ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 29.05.2012. nomas līgums Nr.6-39/714.

⁴⁰⁵ ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 03.06.2013. līgums Nr.6-20/4772 par dzīvojamo māju koplietošanas telpu lietošanu elektronisko sakaru tīklu ierīkošanai.

⁴⁰⁶ ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” (līdz reorganizācijai 26.10.2010. SIA „Kurzemes namu pārvaldnieks” (vienotais reģistrācijas numurs 40003657187)) 13.09.2010. līgums Nr.10-294.

⁴⁰⁷ ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” (līdz reorganizācijai 26.10.2010. RP SIA „Kengaraga nami”) 20.08.2009. līgums Nr.20/08.

⁴⁰⁸ ***[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]*** un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 12.03.2014. līgums Nr.6-18/0141 par dzīvojamo māju koplietošanas telpu lietošanu elektronisko sakaru tīklu ierīkošanai.

⁴⁰⁹ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

⁴¹⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 21.04.2015. e-pasta vēstule.

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2014.gada ieņēmumu par koplietošanas platību izmantošanu datu salīdzinājums (euro)

Grāmatvedības uzskaitē uzrādītie ieņēmumi par koplietošanas platību izmantošanu	Māju pārvaldīšanas plānu un norēķinu uzskaites nodaļas apkopotā informācija par ieņēmumiem no koplietošanas platību iznomāšanas ⁴¹¹		Starpība	Starpība
	2014.gadā izrakstītie rēķini par koplietošanas platību izmantošanu	2014.gadā samaksātie 2014.gadā izrakstītie rēķini par koplietošanas platību izmantošanu		
1	2	3	4=1-2	5=2-3
406 575	361 048	222 771*	28 767	138 277

* faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatos iekļautā summa

236. Salīdzinot grāmatvedības uzskaites datus par 2014.gadu ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” Māju pārvaldīšanas plānu un norēķinu uzskaites nodaļas apkopoto informāciju, pamatojoties uz kuru, tiek sagatavota Pārskatu⁴¹² pozīcija „Citi ieņēmumi” (skatīt Revīzijas ziņojuma 11.tabulu), konstatēts:

236.1. 2014.gadā samaksāto rēķinu kopsumma par 2014.gadā izrakstītajiem rēķiniem un tātad arī konkrētu dzīvojamo māju faktiskie ieņēmumi ir par 138 277 euro mazāki, jo nomnieki nav norēķinājušies par sniegtajiem pakalpojumiem, kā arī SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par sniegtajiem pakalpojumiem rēķinus ir sagatavojusi tikai 2014.gada beigās vai 2015.gada sākumā, piemēram:

236.1.1. **[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]** rēķini par 2013. un 2014.gadā iznomātiem reklāmas laukumiem dzīvojamās mājās 9906 euro (bez PVN) apmērā sagatavoti 29.12.2014., līdz ar to samaksa 2014.gadā nav veikta;

236.1.2. ⁴¹³ **[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]** rēķini par 2012., 2013. un 2014.gadā iznomātiem reklāmas laukumiem dzīvojamās mājās par kopējo summu 70 838 euro (bez PVN) sagatavoti tikai 2015.gada sākumā, līdz ar to samaksa ne 2013., ne 2014.gadā nav veikta;

236.2. grāmatvedības uzskaitē ieņēmumi par koplietošanas platību izmantošanu un reklāmas laukumu iznomāšanu ir uzrādīti par 28 767 euro lielākā apmērā, nekā ir uzrādīts sabiedrības Māju pārvaldīšanas plānu un norēķinu uzskaites nodaļas informācijas apkopojumā, kas ir:

236.2.1. kā ieņēmumi par koplietošanas platību izmantošanu kļūdaini uzrādīti ieņēmumi vismaz 27 413 euro par SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” telpu iznomāšanu;

236.2.2. uzrādīti gūtie ieņēmumi, faktiski saņemot samaksu no nomniekiem, vismaz 668 euro apmērā par tādu dzīvojamo māju koplietošanas platību iznomāšanu, kuras 2014.gadā nebija SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīšanā, piemēram, sabiedrība bez dzīvokļu īpašnieku pilnvarojuma tiesībām izrakstītajos rēķinos:

236.2.2.1. **[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]** citu starpā iekļāvusi pārvaldībā neesošas 18 dzīvojamās mājas⁴¹⁴, gūstot ieņēmumus par reklāmas laukumu iznomāšanu 258 euro apmērā;

⁴¹¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un Valsts kontroles 09.04.2015. datu pieņemšanas – nodošanas akts.

⁴¹² Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

⁴¹³ **[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]**

⁴¹⁴ Adresē 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76 un 77.

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

236.2.2.2. ***IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA*** citu starpā iekļāvusi pārvaldībā neesošas trīs dzīvojamās mājas⁴¹⁵, gūstot ieņēmumus par koplietošanas platību izmantošanu 196 euro apmērā;

236.2.2.3. ***IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA*** citu starpā iekļāvusi pārvaldībā neesošas četras dzīvojamās mājas⁴¹⁶, gūstot ieņēmumus par koplietošanas platību izmantošanu 136 euro apmērā;

236.2.2.4. ***IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA*** citu starpā iekļāvusi pārvaldībā neesošas divas dzīvojamās mājas⁴¹⁷, gūstot ieņēmumus par koplietošanas platību izmantošanu 78 euro apmērā.

237. Pārskatu⁴¹⁸ pozīcijā „Citi ieņēmumi” par 2013.gadu uzrādīti ieņēmumi kopsummā par visām 2013.gadā pārvaldītajām dzīvojamām mājām 304 246 euro apmērā (Revīzijas ziņojuma 12.tabulas 3.kolonnā apkopota informācija tikai par 2013.gadā izrakstīto rēķinu samaksu 2013.gadā).

12.tabula

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2013.gada ieņēmumu par koplietošanas platību izmantošanu datu salīdzinājums (euro)

Grāmatvedības uzskaitē uzrādītie ieņēmumi par koplietošanas platību izmantošanu	Māju pārvaldīšanas plānu un norēķinu uzskaites nodaļas apkopotā informācija par ieņēmumiem no koplietošanas platību iznomāšanas ⁴¹⁹	
	2013.gadā izrakstītie rēķini par koplietošanas platību izmantošanu	2013.gadā samaksātie 2013.gadā izrakstītie rēķini par koplietošanas platību izmantošanu
1	2	3
345 678	247 870*	234 878**

*2013.gadā Māju pārvaldīšanas plānu un norēķinu uzskaites nodaļas sagatavotajā informācijas apkopojumā uzrādīti tikai tie izrakstītie rēķini, kas 2013.gadā samaksāti (vai daļēji samaksāti).

**faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatos iekļautā summa.

238. Revīzijā, analizējot 2013.gada grāmatvedības uzskaites datus par koplietošanas platību izmantošanas ieņēmumiem (skatīt Revīzijas ziņojuma 12.tabulas 1.kolonnā), konstatēts:

238.1. ir gūti ieņēmumi, faktiski saņemot samaksu no nomniekiem, vismaz 1314 euro apmērā par tādu dzīvojamo māju koplietošanas platību iznomāšanu, kuras 2013.gadā nebija SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīšanā vai gada laikā tika izbeigtas nodotās pārvaldīšanas tiesības, piemēram, sabiedrība bez dzīvokļu īpašnieku pilnvarojuma tiesībām:

238.1.1. ***IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA*** izrakstītajos rēķinos citu starpā iekļāvusi divas dzīvojamās mājas⁴²⁰, gūstot ieņēmumus par kabeļu izvietošanu koplietošanas telpās 407 euro apmērā;

238.1.2. ***IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA*** izrakstītajos rēķinos citu starpā iekļāvusi 17 dzīvojamās mājas⁴²¹, gūstot ieņēmumus par reklāmas laukumu nomu dzīvojamo māju liftos 260 euro apmērā;

238.1.3. ***IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA*** 10.10.2013. izrakstītajā rēķinā iekļauta dzīvojamā māja⁴²², ar kuras dzīvokļu īpašniekiem pārvaldīšanas attiecības

⁴¹⁵ Adresē 78, 79 un 80.

⁴¹⁶ Adresē 81, 71, 72 un 73.

⁴¹⁷ Adresē 64 un 65.

⁴¹⁸ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2013.gadu.

⁴¹⁹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un Valsts kontroles 09.04.2015. datu pieņemšanas – nodošanas akts.

⁴²⁰ Adresē 82 un 83.

⁴²¹ Adresē 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76 un 77.

⁴²² Adresē 84.

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

izbeigtas 01.05.2013., gūstot ieņēmumus par koplietošanas platību iznomāšanu 228 euro apmērā;

238.1.4. ***IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA*** izrakstītajos rēķinos citu starpā iekļāvusi trīs dzīvojamās mājas⁴²³, gūstot ieņēmumus par dzīvojamās mājas koplietošanas telpu iznomāšanu 129 euro apmērā;

238.1.5. ***IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA*** izrakstītajos rēķinos citu starpā iekļāvusi 10 dzīvojamās mājas⁴²⁴, gūstot ieņēmumus par dzīvojamo māju koplietošanas telpu iznomāšanu 128 euro apmērā;

238.1.6. ***IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA*** izrakstītajos rēķinos citu starpā iekļāvusi vienu dzīvojamo māju⁴²⁵, gūstot ieņēmumus par kabeļu izvietošanu koplietošanas telpās 102 euro apmērā;

238.1.7. ***IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA*** izrakstītajos rēķinos citu starpā iekļāvusi četras dzīvojamās mājas⁴²⁶, gūstot ieņēmumus par kabeļu izvietošanu koplietošanas telpās 34 euro apmērā;

238.1.8. ***IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA*** izrakstītajos rēķinos citu starpā iekļāvusi trīs dzīvojamās mājas⁴²⁷, gūstot ieņēmumus par kabeļu izvietošanu koplietošanas telpās 26 euro apmērā;

238.2. dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīšanas tiesisko attiecību laikā par koplietošanas platību iznomāšanu faktiski ir gūti ieņēmumi vismaz 92 euro apmērā, bet Pārskata⁴²⁸ pozīcijā „Citi ieņēmumi” tie nav uzrādīti, līdz ar to, samazinot līdzekļu atlikuma apmēru pārskata perioda beigās un izbeidzot pārvaldīšanas tiesiskās attiecības, iespējams, dzīvokļu īpašniekiem pārņemot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības vai vienojoties par cita pārvaldnieka izvēli, jaunajam pārvaldniekam netiek nodoti uzkrātie līdzekļi patiesā apmērā, piemēram:

238.2.1. par piecās dzīvojamās mājās⁴²⁹ iznomātām koplietošanas telpām ***IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA*** (nomnieks 2013.gadā izrakstītos rēķinus ir samaksājis gan 2013., gan 2014.gadā) faktiski gūti ieņēmumi 53 euro apmērā;

238.2.2. par divu dzīvojamo māju⁴³⁰ koplietošanas platību iznomāšanu ***IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA*** faktiski gūti ieņēmumi 22 euro apmērā;

238.2.3. par dzīvojamā mājā⁴³¹ iznomātiem reklāmas laukumiem ***IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA*** faktiski gūti ieņēmumi 17 euro apmērā.

239. Valsts kontroles revidenti lūdza⁴³² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegt skaidrojumu, kāpēc SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” izrakstītajos rēķinos dažādiem nomniekiem par reklāmas laukumu iznomāšanu un koplietošanas platību izmantošanu gan 2013., gan 2014.gadā ir iekļautas dzīvojamās mājas, kurās SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nav pārvaldīšanas tiesību, minot konkrētu dzīvojamo māju adreses. Atbildot⁴³³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” norādīja, ka

⁴²³ Adresē 64, 65 un 85.

⁴²⁴ Adresē 78, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 un 94.

⁴²⁵ Adresē 78.

⁴²⁶ Adresē 80, 95, 96 un 97.

⁴²⁷ Adresē 71, 98 un 99.

⁴²⁸ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2013.gadu.

⁴²⁹ Adresē 70, 100, 101, 102 un 103.

⁴³⁰ Adresē 70 un 104.

⁴³¹ Adresē 70.

⁴³² Valsts kontroles 27.03.2015. vēstule Nr.9-2.3.1/391 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

⁴³³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 09.04.2015. atbildes vēstule Nr.1-2/14447 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

„sabiedrība rēķinus komersantiem par reklāmas laukumu iznomāšanu un koplietošanas platību izmantošanu izraksta saskaņā ar spēkā esošiem līgumiem. Rēķinos netiek iekļautas sabiedrības pārvaldīšanā neesošas mājas pēc vienošanās par līgumu grozījumiem saņemšanas vai citas informācijas saņemšanas sabiedrībā”.

240. No SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iepriekš minētā skaidrojuma izriet, ka nomniekam jāvēršas sabiedrībā ar iniciatīvu par nepieciešamajiem grozījumiem noslēgtajā koplietošanas platību nomas līgumā saistībā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīšanas tiesību izbeigšanos kādā no nomas objektiem. Revidentu vērtējumā sabiedrības sniegtais skaidrojums nepamato rīcību iznomāt pārvaldībā neesošu dzīvojamo māju koplietošanas telpas, jo informācija par pārvaldīšanas tiesību izbeigšanos no abām līgumslēdzēju pusēm ir tikai SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”.
241. Valsts kontroles revidenti nav guvuši pierādījumus, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” saņemtos finanšu līdzekļus par koplietošanas platību iznomāšanu dzīvojamās mājās, kurās SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārvaldīšanas tiesības ir beigušās, būtu nodevusi šo māju pārvaldītājiem.

Ieteikumi

242. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ieviest iekšējās kontroles procedūras, kas ietvertu tādas metodes un paņēmienus, kurus izmantojot, tiktu nodrošināts, ka faktiski gūtie ieņēmumi par dzīvojamo māju koplietošanas platības iznomāšanu tiek attiecināti uz konkrētām dzīvojamām mājām, norādot patiesu informāciju „Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatā”.
243. Aicinām SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” saņemto samaksu no nomniekiem par to dzīvojamo māju koplietošanas platību iznomāšanu, ar kuru īpašniekiem izbeigtas pārvaldīšanas tiesiskās attiecības, nodot dzīvojamo māju īpašniekiem.

4. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” rīcība ar dzīvokļu īpašnieku uzkrātajiem finanšu līdzekļiem

4.1. Pārskata⁴³⁴ līdzekļu atlikums perioda beigās un dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku finanšu līdzekļu uzkrājums

Konstatējumi un secinājumi

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” atbilstoši ārējā normatīvā akta⁴³⁵ prasībām Pārskatā⁴³⁶ norāda dzīvojamās mājas finanšu līdzekļu matemātisko atlikumu, kas veidojas, dzīvojamās mājas finanšu līdzekļu atlikumam pārskata perioda sākumā pieskaitot pārskata perioda faktisko ieņēmumu un izdevumu starpību. Valsts kontroles revidentu ieskatā, lai dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem būtu pieejama detalizēta informācija par dzīvojamās mājas finanšu stāvokli, kas ļautu kontrolēt uzkrāto finanšu līdzekļu apmēru, ārējā normatīvajā aktā⁴³⁷ būtu nepieciešami grozījumi, kas paredz, ka pārvaldnieka pienākums ir Pārskatā⁴³⁸ norādīt ne tikai finanšu līdzekļu matemātisko atlikumu, bet arī informāciju par izveidotā uzrājuma apmēru nākamo periodu remontdarbiem.

⁴³⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 15.04.2015. e-pasta vēstule.

⁴³⁵ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumi Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu”.

⁴³⁶ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

⁴³⁷ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumi Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu”.

⁴³⁸ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

244. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, izpildot ārējā normatīvā akta⁴³⁹ prasības, Pārskatā⁴⁴⁰ norāda dzīvojamās mājas finanšu līdzekļu matemātisko atlikumu perioda beigās, kas veidojas, dzīvojamās mājas finanšu līdzekļu atlikumam pārskata perioda sākumā pieskaitot pārskata perioda faktisko ieņēmumu un izdevumu starpību.
245. Revīzijā konstatēts, ka ārējā normatīvā akta⁴⁴¹ nepilnību dēļ Pārskatā⁴⁴² netiek atsevišķi norādīts dzīvojamās mājas izveidotais uzkrājums remontdarbiem, gadījumā, ja tas nesakrīt ar līdzekļu matemātisko atlikumu perioda beigās.
246. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” revīzijā skaidroja⁴⁴³:
- 246.1. *dzīvojamo māju līdzekļu atlikums uz pārskata perioda beigām veidojas, līdzekļu atlikumam uz perioda sākumu pieskaitot faktiski iekasētos naudas līdzekļus no dzīvokļu un neapdzīvojamo telpu īpašniekiem/īrniekiem, kā arī citus ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu saistītos ieņēmumus un atņemot visus izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu;*
- 246.2. *dzīvojamo māju remonta darbi, kuru izdevumi iekļauti Pārskatos⁴⁴⁴, var tikt finansēti gan no dzīvokļu īpašnieku veiktajiem uzkrājumiem, gan, nepietiekamu līdzekļu gadījumā, noslēdzot līgumu ar sabiedrību par papildu finansējuma piesaistīšanu. Papildus tam Pārskatos⁴⁴⁵ tiek uzrādīti darbi, kuri veikti, lai novērstu avārijas situācijas, kuru veikšanai izlietotie līdzekļi tiek iekasēti no dzīvokļu īpašniekiem papildus noteiktajai pārvaldīšanas maksai;*
- 246.3. *dzīvokļu īpašnieku veiktie maksājumi par sabiedrības piesaistīto finansējumu nepietiekamu līdzekļu gadījumā un veiktajiem avārijas darbiem var turpināties arī nākamajā kalendārajā gadā pēc darbu veikšanas, bet veikto darbu izmaksas pilnā apmērā tiek iekļautas Pārskatā⁴⁴⁶ par kārtējo gadu. Līdz ar to dzīvojamās mājās pārskatā norādītā līdzekļu atlikuma sastāvā ir iekļautas iedzīvotāju saistības pret sabiedrību, kuru maksāšanas termiņš pienāks nākamajos periodos;*
- 246.4. *atbilstoši ārējam normatīvajam aktam⁴⁴⁷ ikvienā dzīvojamā mājā organizējami šādi uzturēšanas un apsaimniekošanas pakalpojumi – nākamajam periodam nepieciešamo remontdarbu plānošana (vismaz trim nākamajiem gadiem vai citam dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē noteiktam periodam). Attiecīgi Pārskats⁴⁴⁸ tiek gatavots par pārvaldīšanas maksas līdzekļu uzkrājumu, tai skaitā uzkrājums plānotiem nākamā perioda remonta darbiem. Saskaņā ar ārējo normatīvo aktu⁴⁴⁹ līdzekļu atlikums, kurš norādāms Pārskatā⁴⁵⁰,*

⁴³⁹ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

⁴⁴⁰ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 15.04.2015. e-pasta vēstule.

⁴⁴¹ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumi Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu”.

⁴⁴² Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

⁴⁴³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 14.05.2015. un 15.05.2015. e-pasta vēstule.

⁴⁴⁴ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

⁴⁴⁵ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

⁴⁴⁶ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

⁴⁴⁷ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 7.4.apakšpunkts.

⁴⁴⁸ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

⁴⁴⁹ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumi Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu”.

veidojās no līdzekļu atlikuma uz perioda sākumu un ieņēmumiem gada ietvaros, atskaitot kopējos izdevumus.

247. No SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegtā skaidrojuma izriet, ka Pārskatā⁴⁵¹ norādītais dzīvojamās mājas finanšu līdzekļu atlikums uz gada beigām var nesakrist ar dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku izveidoto uzkrājumu šādos gadījumos:

247.1. ja starpība starp Pārvaldīšanas maksu⁴⁵² (bez uzkrājumiem nākamo periodu remontdarbiem) un Pārskata⁴⁵³ faktiskajiem izdevumiem ir negatīva;

247.2. ja dzīvojamā mājā veikti avārijas darbi vai SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ir finansējusi remontdarbus (nepietiekama uzkrājuma gadījumā).

248. Revīzijā konstatēts:

248.1. ja dzīvojamai mājai, kurai ir negatīvs Pārvaldīšanas maksas⁴⁵⁴ līdzekļu atlikums, ieņēmumi gada ietvaros ir iekasēti gan par pārvaldīšanu, gan plānotajiem remontiem, bet gada laikā remonta darbi nav veikti, pārskata perioda beigās veidojas mērķa uzkrājums remonta darbiem. Taču Pārskatā⁴⁵⁵ līdzekļu atlikums uz perioda beigām norādīts vienā summā, uzrādot starpību starp negatīvo Pārvaldīšanas maksas atlikumu un pozitīvo remonta darbu līdzekļu uzkrājumu, piemēram:

Adrese	Pārskatā ⁴⁵⁶ norādītais līdzekļu atlikums	Faktiskais uzkrājums	
		Starpība starp Pārvaldīšanas maksu ⁴⁵⁷ un Pārskatu ⁴⁵⁸	Uzkrājums remontdarbiem
Adrese 105	- 31 934	- 41 068	9 134
Adrese 106	8 672	- 23 799	32 471
Adrese 107	1 586	- 12 824	14 410

248.2. ja dzīvojamai mājai, kurai ir negatīvs Pārvaldīšanas maksas⁴⁵⁹ līdzekļu atlikums, ieņēmumi gada ietvaros ir iekasēti gan par pārvaldīšanu, gan plānotajiem remontiem, bet gada laikā plānotie remonta darbi nav veikti, bet ir veikti avārijas darbi, par kuriem iedzīvotājiem ir aprēķināta papildu maksa (maksājumus aprēķinot gan pārskata, gan nākamajā gadā), pārskata perioda beigās veidojas pozitīvs mērķa uzkrājums plānotajiem remonta darbiem. Taču Pārskatā⁴⁶⁰ līdzekļu atlikums uz perioda beigām ir norādīts vienā summā, kur

⁴⁵⁰ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

⁴⁵¹ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

⁴⁵² Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 1.pielikums.

⁴⁵³ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

⁴⁵⁴ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 1.pielikums.

⁴⁵⁵ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

⁴⁵⁶ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

⁴⁵⁷ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 1.pielikums.

⁴⁵⁸ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

⁴⁵⁹ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 1.pielikums.

⁴⁶⁰ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

NAV KLASIFICĒTS

negatīvais pārvaldīšanas maksas atlikums summēts ar pozitīvo remonta darbu līdzekļu uzkrājumu un negatīvo avārijas darbu atlikumu, un Pārskatā⁴⁶¹ ir norādīta līdzekļu starpība, piemēram:

Adrese	Pārskatā ⁴⁶² norādītais līdzekļu atlikums	Faktiskais uzkrājums		Avārijas darbi
		Starpība starp Pārvaldīšanas maksu ⁴⁶³ un Pārskatu ⁴⁶⁴	Uzkrājums remontdarbiem	
Adrese 108	-13 952	-29 156	16 326	-1122
Adrese 39	-10 895	-21 850	11 323	-368
Adrese 109	-4 482	-5956	4504	-3030

249. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pārstāvji revīzijā sniedza skaidrojumu, ka, lai arī dzīvojamām mājām starpība starp Pārvaldīšanas maksu⁴⁶⁵ (bez remontdarbiem) un Pārskata⁴⁶⁶ faktiskajiem izdevumiem ir negatīva, dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki var veidot uzkrājumus nākamo periodu remontdarbiem un pietiekama šī uzkrājuma gadījumā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” veic plānotos remontdarbus.
250. Lai dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki bez papildu informācijas pieprasījuma mājas pārvaldniekam saņemtu pēc iespējas detalizētāku informāciju par dzīvojamās mājas finanšu stāvokli, Valsts kontrole aicinās par jomu atbildīgo ministriju, veikt grozījumus ārējā normatīvajā aktā⁴⁶⁷, paredzot, ka Pārskatā⁴⁶⁸ jānorāda ne tikai finanšu līdzekļu matemātiskais atlikumu perioda beigās, bet arī izveidotā uzkrājuma apmērs plānotajiem remontdarbiem.

Ieteikums

251. Aicinām SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, līdz grozījumu izstrādei un pieņemšanai ārējā normatīvajā aktā⁴⁶⁹, rast iespēju Pārskatā⁴⁷⁰ norādīt arī informāciju par faktiski izveidotā uzkrājuma apmēru plānotajiem remontdarbiem, tā nodrošinot dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekus ar detalizētu dzīvojamās mājas finanšu informāciju.

4.2. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” noslēgtie līgumi ar dzīvokļu īpašnieku kopībām par remonta darbu izdevumu atmaksu

Konstatējumi un secinājumi

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pamatdarbības naudas plūsma nav nodalīta no naudas līdzekļiem, kurus veido sabiedrības pārējās saimnieciskās darbības rezultātā gūtie līdzekļi, līdz

⁴⁶¹ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

⁴⁶² Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

⁴⁶³ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 1.pielikums.

⁴⁶⁴ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

⁴⁶⁵ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 1.pielikums.

⁴⁶⁶ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

⁴⁶⁷ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumi Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu”.

⁴⁶⁸ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

⁴⁶⁹ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumi Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu”.

⁴⁷⁰ Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” 4.pielikums.

ar to nav iespējams noteikt, no kādiem finanšu līdzekļiem tiek apmaksāti to dzīvojamo māju remonta darbi, par kuriem dzīvokļu īpašnieki ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ir noslēguši līgumu par remontdarbu izdevumu atmaksu, un pastāv risks, ka šie remonta darbi ir finansēti no citu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku iemaksātajiem naudas līdzekļiem, kuru mērķis ir veidot uzkrājumu nākotnē paredzēto kopīpašuma remontdarbu veikšanai.

252. Revīzijas ietvaros Valsts kontrole konstatēja, ka gadījumos, kad dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku uzkrājums mājai nepieciešamo remontdarbu veikšanai ir nepietiekams un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē ir pieņēmuši attiecīgu lēmumu, dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas slēdz līgumu ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par remontdarbu izdevumu atmaksu.
253. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, pamatojoties uz noslēgto līgumu nosacījumiem, samaksā starpību starp dzīvokļu īpašnieku uzkrātajiem līdzekļiem un remonta darbiem nepieciešamo kopējo summu. 2013. un 2014.gada laikā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ar dzīvokļu īpašniekiem ir noslēgusi 42 līgumus par remonta darbu izdevumu atmaksu par kopējo summu 468 424 euro (ar PVN).
254. Līgumu slēgšanas kārtību, ekonomiskā izvērtējuma kritērijus un citus nosacījumus SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nosaka iekšējais normatīvais akts⁴⁷¹, kuru ir apstiprinājis sabiedrības kapitāldaļu turētājs.
255. Revīzijas laikā Valsts kontrole lūdza SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegt informāciju⁴⁷²:
 - 255.1. no kādiem finanšu līdzekļiem SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” norēķinās ar remonta darbu veicējiem un izsniedz aizdevumus dzīvokļu īpašniekiem, gadījumos, kad dzīvojamajai mājai nepieciešams veikt remontdarbus, bet plānotajiem remontdarbiem dzīvojamās mājas kopīpašnieku uzkrātie finanšu līdzekļi un apsaimniekošanas maksas atlikums ir nepietiekams;
 - 255.2. kā tiek uzskaitīti dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku veiktie uzkrājumi.
256. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” atbildē norādīja⁴⁷³:
 - 256.1. *sabiedrība savā darbībā saskaras ar gadījumiem, kad dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki ir apstiprinājuši remontdarbu veikšanu ēku elementu/inženierkomunikāciju tehniskā stāvokļa dēļ, taču dzīvojamās mājas kopīpašnieku uzkrātie līdzekļi un apsaimniekošanas maksas atlikums tūlītēju remontdarbu veikšanai nav pietiekams;*
 - 256.2. *lai SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” varētu nodrošināt ēku elementu/inženierkomunikāciju drošu ekspluatāciju, ja dzīvojamajai mājai nepieciešams veikt remonta darbus, bet plānotiem remonta darbiem dzīvojamās mājas kopīpašnieku uzkrātie līdzekļi un apsaimniekošanas maksas atlikums ir nepietiekams, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” šo darbu apmaksu veic no saviem finanšu līdzekļiem, nepiesaistot trešo personu finansējumu;*
 - 256.3. *saskaņā ar sabiedrības iekšējiem normatīvajiem aktiem dzīvokļu īpašnieku veiktie uzkrājumi tiek uzskaitīti kontā „5910 īstermiņa nākamo periodu ieņēmumi”.*
257. Valsts kontroles revidenti uzskata, ka dzīvokļu īpašnieku izveidotie uzkrājumi pēc būtības ir pārvaldnieka saistības pret pārvaldāmo māju dzīvokļu īpašniekiem, un sabiedrības sniegtais viedoklis, ka nepietiekama dzīvokļu īpašnieku uzkrājuma gadījumā SIA „Rīgas namu

⁴⁷¹ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 30.08.2012. iekšējais normatīvais akts Nr.1-25/11 „Dzīvojamo māju remonta darbu finansēšanas kārtība nepietiekamu uzkrājumu gadījumā”.

⁴⁷² Valsts kontroles 04.02.2015. vēstule Nr. 9-2.3.1/163 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

⁴⁷³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 18.02.2015. vēstule Nr.1-1/7768 „Par informācijas sniegšanu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

pārvaldnieks” remonta darbu apmaksu veic no saviem finanšu līdzekļiem”, ir vērtējams kritiski, jo:

257.1. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” no dzīvokļu īpašniekiem saņemtos maksājumus remonta darbu uzkrājumiem uzskaita atsevišķā grāmatvedības kontā 5910 „Īstermiņa nākamo periodu ieņēmumi”, un atbilstoši sabiedrības skaidrojumam⁴⁷⁴, *ja tiktu pārtrauktas dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesiskās attiecības ar visu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem vienlaikus, sabiedrībai būtu jānodod to uzkrātie līdzekļi, kas uzskaitīti kontā 5910 „Īstermiņa nākamo periodu ieņēmumi”*;

257.2. revīzijā, analizējot sabiedrības datus par dzīvokļu īpašnieku uzkrājumiem (grāmatvedības uzskaites 5910 konts) un pieejamiem naudas līdzekļiem uz 01.01.2013., 31.12.2013. un 31.12.2014., konstatēts:

257.2.1. uz 01.01.2013. sabiedrības saistības par dzīvokļu īpašnieku izveidotajiem uzkrājumiem bija 14,2 miljoni *euro*, savukārt naudas līdzekļi tikai 10,5 miljoni *euro*;

257.2.2. uz 31.12.2013. sabiedrības saistības par dzīvokļu īpašnieku izveidotajiem uzkrājumiem bija 18 miljoni *euro*, savukārt naudas līdzekļi tikai 10,5 miljoni *euro*;

257.2.3. uz 31.12.2014. sabiedrības saistības par dzīvokļu īpašnieku izveidotajiem uzkrājumiem bija 28,5 miljoni *euro*, savukārt naudas līdzekļi 28,8 miljoni *euro*.

257.3. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” uzkrājumu veidošanai saņemtos naudas līdzekļus neglabā atsevišķā kontā kredītiestādē. Tātad sabiedrības pamatdarbības naudas plūsma nav nodalīta no naudas līdzekļiem, kurus veido sabiedrības pārējās darbības rezultātā gūtie līdzekļi, līdz ar to nav iespējams noteikt, no kādiem finanšu līdzekļiem tiek apmaksāti to dzīvojamo māju remonta darbi, par kuriem dzīvokļu īpašnieki ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ir noslēguši līgumu par remontdarbu izdevumu atmaksu, un pastāv risks, ka šie remonta darbi ir finansēti no citu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku iemaksātajiem naudas līdzekļiem;

257.4. ārējais normatīvais akts⁴⁷⁵ nosaka, ka dzīvojamās mājas īpašnieka veidotos uzkrājumus pārvaldnieks nav tiesīgs izmantot savas darbības rezultātā radušos zaudējumu segšanai un dzīvojamās mājas īpašnieka neizpildītu saistību izpildei (parādu segšanai u.tml.).

258. Revīzijā **Ekonomikas ministrija**, atbildot uz Valsts kontroles lūgumu⁴⁷⁶ sniegt viedokli, vai pārvaldnieks ir tiesīgs izmantot dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku iemaksātos finanšu līdzekļus, lai ar tiem segtu remonta izmaksas citās dzīvojamās mājās, norādīja turpmāk minēto⁴⁷⁷:

258.1. veicot dzīvojamo māju pārvaldīšanu, pārvaldniekam jāsaista izdevumu tāme par ikvienu dzīvojamo māju. Tajā iekļauj konkrētās dzīvojamās mājas vajadzības attiecīgā gada ietvaros un nepieciešamos remontdarbus nākamajiem periodiem. Tas nozīmē, ka attiecīgās dzīvojamās mājas īpašnieki veic maksājumus, kuri jāiegulda konkrētās dzīvojamās mājas pārvaldīšanā un remonta darbos tad, kad šāda nepieciešamība rodas. Tādējādi secināms, ka pārvaldniekam tiek nodoti glabāšanā dzīvojamās mājas īpašnieku līdzekļi (uzkrājumi), lai tos varētu ieguldīt dzīvojamā mājā brīdī, kad pienācis plānoto remonta darbu termiņš. Attiecīgi pārvaldnieks ir minēto naudas līdzekļu turētājs;

258.2. pārvaldnieka rīcība jāskata kopsakarībā ar veiktās darbības raksturu un pilnvarām, kuras pārvaldniekam dotas. Pārvaldnieks, rīkojoties ar līdzekļiem, kuri tam nepieder, tai skaitā aizdodot tos citām personām, lai pēdējās gūtu labumu (ieguldījums personām piederošā

⁴⁷⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 29.04.2015. e-pasta vēstule.

⁴⁷⁵ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta sestā daļa.

⁴⁷⁶ Valsts kontroles 02.04.2015. vēstule Nr.9-2.3.1.1-k/29-ip/ „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

⁴⁷⁷ Ekonomikas ministrijas 24.04.2015. vēstule Nr.413-1-3305 „Par informācijas sniegšanu”.

īpašumā), rīkojas ārpus likumā noteiktā pilnvarojuma, jo vienas personas līdzekļu aizdošana citai personai neietilpst likumā noteiktajās pārvaldīšanas darbībās. Tātad šādu darbību veikšana nav atļauta.

Ieteikums

259. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, ja arī turpmāk slēdz līgumus ar dzīvokļu īpašniekiem par remonta izdevumu atmaksu, nodrošināt, lai remonta darbiem paredzētais finansējums tiktu izmaksāts no sabiedrības naudas plūsmas, ko veido blakus darbībā gūtie finanšu līdzekļi, nodalot iedzīvotāju veiktos finanšu līdzekļu maksājumus (uzkrājumus).

5. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas maksā neiekļautie izdevumi – maksājumi biedrībai „Arodbiedrības koordinācijas centrs”

Konstatējumi un secinājumi

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, darba koplīgumā⁴⁷⁸ paredzot pabalstus un citus sociālos labumus tikai tiem darbiniekiem, kuri ir arodbiedrību „LABA” un „LABA RNP” biedri, tā nodrošinot minēto arodbiedrību biedriem būtisku papildu labumu iegūšanu, salīdzinot ar pārējiem darbiniekiem, nav ievērojusi atšķirīgas attieksmes aizlieguma principu⁴⁷⁹. Papildu tam SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” rīcībā nav informācijas par finanšu līdzekļu darba koplīgumā pa paredzēto pabalstu izmaksai faktisko izlietojumu un atbilstību mērķim.

Darba koplīgumā⁴⁸⁰ neparedzot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” tiesības veikt biedrībai „Arodbiedrību koordinācijas centrs” dažādu pasākumu organizēšanai piešķirto līdzekļu izlietojuma kontroli, nav iespējams gūt pārlicēbi, vai biedrība piešķirtos līdzekļus ir izlietojusi tam paredzētajiem mērķiem. Revīzijā konstatēti arī fakti, kas norāda uz finanšu līdzekļu nelikumīgas un nelietderīgas izmantošanas risku, jo biedrība „Arodbiedrību koordinācijas centrs”, iesniedzot piešķirtā finansējuma izlietojuma atskaiti par 2015.gada pirmo ceturksni, 2014.gadā neizlietos līdzekļus 121 879 euro apmērā nav uzrādījusi kā saņemtus, bet neizlietos, tāpēc, iespējams, šie līdzekļi, netiks izlietoti paredzētajiem mērķiem.

260. Ārējais normatīvais akts⁴⁸¹ nosaka, ka publiska persona, kā arī kapitālsabiedrība rīkojas ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, tas ir – rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu.

261. Revīzijā konstatēts, ka 2014.gadā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” veikusi maksājumus biedrībai „Arodbiedrību koordinācijas centrs” (vienotais reģistrācijas numurs 40008099213) par kopējo summu 362 802 euro, tai skaitā:

261.1. līdz 30.06.2014. 1% apmērā, bet no 01.07.2014. 3% apmērā no visiem SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” strādājošajiem katru mēnesi izmaksājamās darba samaksas kopsummas jeb 323 539 euro;

261.2. ceturkšņa maksājumus par darbiniekiem izmaksājamiem pabalstiem 39 263 euro.

262. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un arodbiedrību „LABA” (vienotais reģistrācijas numurs 40008081743) un „LABA RNP” (vienotais reģistrācijas numurs 50008044541) pārstāvošā biedrība „Arodbiedrību koordinācijas centrs” 28.05.2013. noslēdza darba koplīgumu⁴⁸², kas paredz:

⁴⁷⁸ 02.01.2014. vienošanās par darba koplīguma jaunās redakcijas apstiprināšanu, kas noslēgta starp SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un biedrību „Arodbiedrību koordinācijas centrs”, 5.5.² punkta 6.apakšpunkts.

⁴⁷⁹ Darba likuma 7. un 29.pants.

⁴⁸⁰ 02.01.2014. vienošanās par darba koplīguma jaunās redakcijas apstiprināšanu, kas noslēgta starp SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un biedrību „Arodbiedrību koordinācijas centrs”, 5.5.² punkta 6.apakšpunkts.

⁴⁸¹ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.panta pirmā daļa.

⁴⁸² SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un biedrības „Arodbiedrību koordinācijas centrs” 28.05.2013. darba koplīgums, pielikums darba koplīgumam „Nolikums „Par Arodbiedrībai piešķiramo līdzekļu apmēru””.

NAV KLASIFICĒTS

- 262.1. darbinieku, kuri ir attiecīgo arodbiedrību biedri, kultūras, atpūtas, sporta, veselības uzlabošanas, apmācību, pieredzes apmaiņas pasākumu organizēšanai, biedrības „Arodbiedrību koordinācijas centrs” statūtos noteikto mērķu realizācijai un tam nepieciešamo izdevumu segšanai SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ik mēnesi piešķir biedrībai finanšu līdzekļus no visiem SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” strādājošajiem ik mēnesi izmaksājamās darba samaksas kopsummas⁴⁸³;
- 262.1.1. laikā no 01.01.2014. līdz 30.06.2014. 1% apmērā;
- 262.1.2. no 01.07.2014. – 3% apmērā;
- 262.2. biedrība „Arodbiedrību koordinācijas centrs” darba devēja vārdā un interesēs veic sociālās nodrošinātības jautājumu administrēšanu, finanšu līdzekļu, kas paredzēti dažādu pabalstu izmaksai, pārvaldīšanu, izvērtēšanu, sadali un izmaksu darbiniekiem pēc paredzēto finanšu līdzekļu saņemšanas no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” šāda veida mērķa maksājumu veic reizi ceturksnī⁴⁸⁴;
- 262.3. biedrība „Arodbiedrību koordinācijas centrs” no pabalstu izmaksai paredzētajiem līdzekļiem visiem SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darbiniekiem piešķir šādus pabalstus:
- 262.3.1. darbinieka vecāku, laulātā, bērnu, vecvecāku, adoptētāja vai adoptētā, brāļa vai māsas nāves gadījumā – vienreizēju materiālo pabalstu 215 *euro* apmērā;
- 262.3.2. darbinieka nāves gadījumā tā ģimenei vai personai, kura apņēmusies darbinieka apbedīšanu, – vienreizēju materiālo pabalstu vienas valstī noteiktās minimālās mēnešalgas apmērā, kā arī iespēju robežās sedz bērnu izdevumus;
- 262.3.3. Černobiļas Atomelektrostacijas avārijas seku likvidētājiem reizi gadā – materiālo pabalstu 30 *euro* apmērā;
- 262.4. savukārt tikai arodbiedrību „LABA” un „LABA RNP” biedriem piešķir šādus pabalstus:
- 262.4.1. ne biežāk kā vienu reizi gadā vienā no šādiem gadījumiem:
- 262.4.1.1. vientuļajiem vecākiem, kuri audzina vismaz vienu bērnu, 70 *euro* apmērā;
- 262.4.1.2. vecākiem, kuri audzina divus un vairāk bērnus (līdz 18 gadu vecumam), 70 *euro* apmērā;
- 262.4.2. stihiskas nelaimes gadījumā (ugunsgrēks, plūdi, u.c.), uzrādot zaudējumu faktu pierādošu dokumentu, 70 *euro* apmērā;
- 262.4.3. saistībā ar bērna piedzimšanu 215 *euro* apmērā par katru bērnu. Ja abi vecāki ir SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darbinieki, pabalstu izmaksā katram no vecākiem;
- 262.4.4. stājoties laulībā, 70 *euro* apmērā. Ja abi laulātie ir SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darbinieki, tad pabalstu izmaksā katram laulātajam;
- 262.4.5. par bērniem, kuri uzsāk mācības 1.klasē, 45 *euro* apmērā;
- 262.5. ka maksājumi tiek veikti, sākot no 2014.gada.

⁴⁸³ 02.01.2014. vienošanās par darba koplīguma jaunās redakcijas apstiprināšanu, kas noslēgta starp SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un biedrību „Arodbiedrību koordinācijas centrs”, 5.13. un 5.21.punkts, 02.01.2014. vienošanās par grozījumiem SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un biedrības „Arodbiedrību koordinācijas centrs” 28.05.2013. darba koplīguma pielikumā „Nolikums „Par Arodbiedrībai piešķiramo līdzekļu apmēru””.

⁴⁸⁴ 02.01.2014. vienošanās par darba koplīguma jaunās redakcijas apstiprināšanu, kas noslēgta starp SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un biedrību „Arodbiedrību koordinācijas centrs”.

263. Noslēgtais koplīgums⁴⁸⁵ paredz vēl arī citas sociālās garantijas tikai tiem darbiniekiem, kuri ir divu minēto arodbiedrību biedri. Piemēram, darba devējam iespēju robežās jāapdrošina darbinieku veselība vai jāveic iemaksas privātajos pensiju fondos.
264. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” vidējais darbinieku skaits 2014.gadā bija 2857, no kuriem tikai vidēji 1700 darbinieki bija arodbiedrību biedri, tai skaitā aptuveni 100 arodbiedrības „LAKRS” biedri, uz kuriem darba koplīgumā⁴⁸⁶ noteiktās papildu sociālās garantijas neattiecas.
265. Valsts kontrole revīzijā lūdza⁴⁸⁷ Labklājības ministrijas viedokli, vai SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nav pārkāpusi atšķirīgas attieksmes aizlieguma principu, konkrētu arodbiedrību biedriem nodrošinot papildu priekšrocības. Atbildē Labklājības ministrija norādīja⁴⁸⁸:
- 265.1. Eiropas Cilvēktiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas 11.pantā ir nostiprinātas tiesības apvienoties arodbiedrībās. Saskaņā ar Eiropas Cilvēktiesību tiesas 13.08.1981. spriedumu⁴⁸⁹ šajā pantā noteiktās tiesības ietver arī negatīvo biedrošanās brīvību. Savukārt 20.04.1993. spriedumā⁴⁹⁰ Eiropas Cilvēktiesību tiesa atzina, ka konvencijas 11.pantā noteiktās negatīvās biedrošanās tiesības ir pārkāptas gadījumā, ja personai, kas nav arodbiedrības biedrs, ir ievērojami sliktāki nodarbinātības nosacījumi;
- 265.2. Darba likuma 7.pants⁴⁹¹ nosaka, ka darba devējam ir jānodrošina vienlīdzīga attieksme pret nodarbinātību un profesiju un vienlīdzīgas tiesības uz darbu, taisnīgiem, drošiem un veselībai nekaitīgiem darba apstākļiem, kā arī uz taisnīgu darba samaksu visiem darbiniekiem bez jebkādas tiešas vai netiešas diskriminācijas;
- 265.3. gan starptautiskajā, gan Latvijā spēkā esošajā regulējumā, slēdzot koplīgumu, darba devējiem un darbinieku pārstāvjiem tiek dota iespēja ietvert normas, kas ļauj kādas papildu tiesības un garantijas attiecināt tikai uz arodbiedrības biedriem, tādējādi veicinot darbinieku iesaistīšanos arodbiedrībās. Piemēram, darbiniekiem, kas ir arodbiedrību biedri un regulāri maksā biedru naudas, koplīgumā varētu tikt ietvertas papildu garantijas, kas tiek finansētas no arodbiedrības budžeta, piemēram, kādu pasākumu rīkošana, specifisku mācību nodrošināšana u.c.;
- 265.4. gadījumā, ja darba devējs no sava budžeta piešķir finanšu līdzekļus arodbiedrībai, lai izpildītu koplīgumā nolīgtais saistības (nodrošinātu pabalstu izmaksu, veiktu iemaksas privātajos pensiju fondos, organizētu dažāda veida pasākumus, apmācības u.c.), uzskatāms, ka tā ir darba devēja saistību izpilde un tādējādi tā būtu attiecināma uz visiem darbiniekiem. Labklājības ministrijas ieskatā, attiecinot šādu nolīgto saistību izpildi tikai uz arodbiedrību biedriem, uzskatāms, ka tiek pārkāpts tiesiskās vienlīdzības princips, jo atšķirīgai attieksmei šajā gadījumā nav objektīva un saprātīga attaisnojuma (lēģitīma

⁴⁸⁵ 02.01.2014. vienošanās par darba koplīguma jaunās redakcijas apstiprināšanu, kas noslēgta starp SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un biedrību „Arodbiedrību koordinācijas centrs”.

⁴⁸⁶ 02.01.2014. vienošanās par darba koplīguma jaunās redakcijas apstiprināšanu, kas noslēgta starp SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un biedrību „Arodbiedrību koordinācijas centrs”.

⁴⁸⁷ Valsts kontroles 15.05.2015. vēstule Nr.9-2.3.1/549 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”, kas adresēta Labklājības ministrijai.

⁴⁸⁸ Labklājības ministrijas 27.05.2015. vēstule Nr.31-14/1090 „Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.2.4.1-48/2014”.

⁴⁸⁹ Tiesas spriedums pieejams: <http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-57608>.

⁴⁹⁰ Tiesas spriedums pieejams: <http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-57843>.

⁴⁹¹ Ar Darba likuma 7.pantu pārņemtas Eiropas Padomes 2000.gada 27.novembra direktīvas 2000/78/EK, ar ko nosaka kopēju sistēmu vienlīdzīgai attieksmei pret nodarbinātību un profesiju, kā arī Eiropas Parlamenta un Eiropas Padomes 2006.gada 5.jūlija direktīvu 2006/54/EK par tāda principa īstenošanu, kas paredz vienlīdzīgas iespējas un attieksmi pret vīriešiem un sievietēm nodarbinātības un profesijas jautājumos (pārstrādātā versija) ikvienam ir vienlīdzīgas tiesības uz darbu, taisnīgiem, drošiem un veselībai nekaitīgiem darba apstākļiem, kā arī uz taisnīgu darba samaksu. Darba devējam šīs tiesības ir jānodrošina visiem darbiniekiem bez jebkādas tiešas vai netiešas diskriminācijas (terminu definīcijas iekļautas Darba likuma 29.pantā).

NAV KLASIFICĒTS

mērķa), kā arī izmantotie līdzekļi konkrētā mērķa sasniegšanai nav samērīgi ar sasniedzamo mērķi.

266. Saskaņā ar biedrības „Arodbiedrību koordinācijas centrs” SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iesniegtajām atskaitēm⁴⁹² par saņemto līdzekļu izlietojumu 2014.gadā biedrības ieņēmumi bijuši 362 802 euro, savukārt izdevumi – 233 755 euro (skatīt Revīzijas ziņojuma 13.tabulu), tātad ieņēmumi par 129 047 euro pārsniedz izdevumus.

13.tabula

Biedrības „Arodbiedrību koordinācijas centrs” 2014.gadā saņemto līdzekļu no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” izlietojums (euro)

Postenis	Fakts
IEŅĒMUMI, KOPĀ	362 802
<i>Saņemts no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" - % no visu darbinieku izmaksātās darba samaksas</i>	323 539
<i>Saņemts no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pabalstiem</i>	39 263
IZDEVUMI, KOPĀ	233 755
<i>Izmaksāti pabalsti uzņēmuma darbiniekiem, tai skaitā iedzīvotāju ienākuma nodoklis, tai skaitā:</i>	32 095
- <i>Bēru pabalsts darbinieka nāves gadījumā</i>	2 880
- <i>Bēru pabalsts ģimenes locekļa nāves gadījumā</i>	19 995
- <i>Pabalsts sakarā ar bērna piedzimšanu</i>	2 580
- <i>Pabalsts stājoties laulībā</i>	700
- <i>Pabalsts par katru bērnu, kurš uzsāk mācības 1.klasē</i>	1 260
- <i>Pabalsts Černobiļas AES avārijas seku likvidētājiem</i>	60
- <i>Pabalsts stihiskas nelaimes gadījumā</i>	70
- <i>Pabalsts vientuļajiem vecākiem</i>	140
- <i>Pabalsts vecākiem, kuri audzina divus un vairāk bērnus</i>	4 410
<i>Personāla darba samaksa, tai skaitā valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas</i>	12 950
<i>Vadīšanas izdevumi (bankas pakalpojumi)</i>	94
<i>Uzņēmuma arodbiedrību biedru pieredzes apmaiņas braucienu izdevumi</i>	2 973
<i>Uzņēmuma sporta pasākumu izdevumi (Sporta spēles)</i>	69 924
<i>Uzņēmuma darbinieku Ziemassvētku pasākuma izdevumi</i>	81 700
<i>Uzņēmuma arodbiedrību biedru bērnu izglītības, sporta un atpūtas nometņu izdevumi, tai skaitā IIN</i>	420
<i>Uzņēmuma arodbiedrību biedru rehabilitācijas programmas izdevumi, tai skaitā IIN</i>	2 030
<i>Sociālo programmu izdevumi</i>	31 569

267. Darba koplīgums⁴⁹³ nosaka, ja biedrība „Arodbiedrību koordinācijas centrs” piešķirto mērķa maksājumu materiālo pabalstu izmaksai gadā neizmanto prognozētās summas apmērā, tad darba devējs, aprēķinot vidējo prognozējamo gada pabalstu summu nākamajam gadam, to samazina atbilstoši veiktajām izmaksām iepriekšējā gadā. Tomēr revīzijā konstatēts, ka, lai gan 2014.gada pabalstu izmaksai netika izlietoti līdzekļi 7168 euro apmērā, 2015.gada pirmā ceturkšņa maksājums nav samazināts, bet gan veikts tādā pašā apmērā kā 2014.gadā – 10 000 euro apmērā. Taču 2014.gadā neizlietotie līdzekļi biedrības „Arodbiedrību koordinācijas centrs” atskaitē par saņemto līdzekļu izlietojumu 2015.gada pirmajā ceturksnī⁴⁹⁴ ir uzrādīti, līdz ar to ir iespējams iegūt vispārēju informāciju par to izlietojumu.

⁴⁹² Biedrības „Arodbiedrību koordinācijas centrs” 01.04.2014. vēstule Nr.10/04-01/DA, 10.07.2014. vēstule Nr.10/07-01/DA, 16.10.2014. vēstule Nr.16/10-02/DA, 13.01.2015. vēstule Nr.13/01-01/DA, kas adresētas SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”.

⁴⁹³ 02.01.2014. vienošanās par darba koplīguma jaunās redakcijas apstiprināšanu, kas noslēgta starp SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un biedrību „Arodbiedrību koordinācijas centrs”, 5.5.² punkta 4.apakšpunkts.

⁴⁹⁴ Biedrības „Arodbiedrību koordinācijas centrs” 15.04.2015. vēstule Nr.15/04-DA, kas adresēta SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”.

268. Attiecībā uz finanšu līdzekļiem, kas piešķirti darbinieku kultūras, atpūtas, sporta, veselības uzlabošanas, apmācību, pieredzes apmaiņas pasākumu organizēšanai, šāda kārtība darba koplīguma⁴⁹⁵ nosacījumos nav noteikta, turklāt revīzijā arī konstatēts, ka biedrības „Arodbiedrību koordinācijas centrs” atskaitē⁴⁹⁶ par saņemto līdzekļu izlietojumu 2015.gada pirmajā ceturksnī 2014.gadā neizlietotie līdzekļi 121 879 *euro* apmērā nav uzrādīti, līdz ar to ir pamats secināt, ka **2014.gadā neizlietotie līdzekļi 121 879 *euro* apmērā var netikt izmantoti paredzētajam mērķim, jo līdzekļu izlietojuma kontroli nav iespējams veikt vispār.**
269. Revīzijas ietvaros Valsts kontrole nevarēja gūt pārliecību par biedrībai „Arodbiedrības koordinācijas centrs” darbinieku kultūras, atpūtas, sporta, veselības uzlabošanas, apmācību, pieredzes apmaiņas pasākumu organizēšanai piešķirto līdzekļu izlietojuma atbilstību to piešķiršanas mērķiem, jo revidentiem netika iesniegti biedrības 2014.gada atskaitēs uzrādīto izdevumu pamatojošie dokumenti (līgumi, rēķini, akti utt.). Biedrība „Arodbiedrības koordinācijas centrs” attiecās iesniegt pieprasīto informāciju, paskaidrojot, ka noslēgtie līgumi ar pasākumu organizatoriem paredz, ka neviena no līguma pusēm bez otras puses rakstiskas piekrišanas nav tiesīga izpaust citām personām konfidencialas ziņas, tai skaitā finanšu rakstura informāciju, kas ir iegūta līguma darbības laikā⁴⁹⁷. Valsts kontrolei tika iesniegti tikai maksājumu uzdevumi par kopējo summu 151 623 *euro* par biedrības „Arodbiedrību koordinācijas centrs” 2014.gadā organizēto pasākumu – sporta spēļu un Ziemassvētku pasākuma – izdevumiem, tai skaitā maksājumi:
- 269.1. 81 700 *euro* apmērā par Ziemassvētku koncerta organizēšanu un nodrošināšanu;
- 269.2. 63 082 *euro* apmērā par sporta spēļu organizēšanu;
- 269.3. 6841 *euro* apmērā par krekliem un to apdruku sporta spēļu nodrošināšanas ietvaros.
270. Lai gan darba koplīguma nosacījumi⁴⁹⁸ paredz darba devēja tiesības veikt pārbaudes par pabalstu izmaksai piešķirto līdzekļu pārvadīšanu, izvērtēšanu, sadali, kā arī veikto izmaksu apmēru un to pamatojošiem dokumentiem, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” revīzijā nevarēja iesniegt Valsts kontroles pieprasīto informāciju⁴⁹⁹ par 2014.gadā biedrības „Arodbiedrības koordinācijas centrs” veiktajām pabalstu izmaksām sabiedrības darbiniekiem, norādot darbinieka vārdu, uzvārdu, pabalsta veidu, izmaksāto summu un izmaksas datumu. Sabiedrība norādīja, ka tās rīcībā nav šāda veida informācijas.

Ieteikumi

271. Lai nodrošinātu ārējā normatīvā akta⁵⁰⁰ ievērošanu par vienlīdzīgu tiesību principu un atšķirīgas attieksmes aizliegumu, aicinām SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” iniciēt darba koplīguma⁵⁰¹ spēkā esošās redakcijas pārskatīšanu.
272. Lai novērstu risku par biedrībai „Arodbiedrību koordinācijas centrs” piešķirto finanšu līdzekļu nelikumīgu un nelietderīgu izmantošanu, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” panākt, ka darba

⁴⁹⁵ 02.01.2014. vienošanās par darba koplīguma jaunās redakcijas apstiprināšanu, kas noslēgta starp SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un biedrību „Arodbiedrību koordinācijas centrs”.

⁴⁹⁶ Biedrības „Arodbiedrību koordinācijas centrs” 15.04.2015. vēstule Nr.15/04-DA, kas adresēta SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”.

⁴⁹⁷ Biedrības „Arodbiedrību koordinācijas centrs” 11.02.2015. vēstule Nr.11/02-1/OS, kas adresēta SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”.

⁴⁹⁸ 02.01.2014. vienošanās par darba koplīguma jaunās redakcijas apstiprināšanu, kas noslēgta starp SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un biedrību „Arodbiedrību koordinācijas centrs”, 5.5.² punkta 6.apakšpunkts.

⁴⁹⁹ Valsts kontroles 31.03.2015. e-pasta vēstule SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” kontaktpersonām, kuras revīzijas laikā sniedza skaidrojumus.

⁵⁰⁰ Darba likuma 7. un 29.pants.

⁵⁰¹ 02.01.2014. vienošanās par darba koplīguma jaunās redakcijas apstiprināšanu, kas noslēgta starp SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un biedrību „Arodbiedrību koordinācijas centrs”.

NAV KLASIFICĒTS

koplīgumā tiek izdarīti grozījumi, paredzot SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” tiesības veikt biedrībai „Arodbiedrību koordinācijas centrs” dažādu pasākumu organizēšanai piešķirto līdzekļu izlietojuma kontroli, un gūt pārliecību, ka biedrība piešķirtos līdzekļus ir izlietojusi tam paredzētajiem mērķiem, tai skaitā par pabalstu izmaksai piešķirtajiem līdzekļiem.

Revīzijas grupas vadītāja,
vecākā valsts revidente

A.Brašmane

Revīzijas grupa:
sektora vadītāja
vecākā valsts revidente

L.Freidenfelde – Purgaile

O.Vasile

NAV KLASIFICĒTS

Revīzijas Nr.2.4.1-48/2014 ziņojuma 1.pielikums

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” apsaimniekoto māju pieguļošo teritoriju platības 2013. un 2014.gadā (m²)

Adrese	2013.gads					2014.gads				
	Ietvju platība	Iekš-kvartāl u ceļu platība	Pagalmu platība	Zaļās zonas platība	Zaļās zonas platība pļaušanai	Ietvju platība	Iekš-kvartāl u ceļu platība	Pagalmu platība	Zaļās zonas platība	Zaļās zonas platība pļaušanai
Adrese 1	2 008	840	-	8 400	8 400	1 280	673	153.40	4 059	4 051
Adrese 108	2 658	810	-	1 780	1 780	2 328	1 517	-	5 415	5 265
Adrese 110	1 731	922	-	2 795	2 795	2 302	721	329	4 469	4 384
Adrese 111	1 065	148	-	3 979	3 979	1 467	346	7	4 378	4 258
Adrese 112	212	1 117	-	3 250	3 250	317	1 012	-	3 250	2 422
Adrese 113	966	634	-	1 612	1 612	595	-	297	1 958	1 908
Adrese 114	797	1 110	-	7 085	7 085	1 172	1 066	-	4 048	3 848
Adrese 115	960	1 705	-	4 707	4 707	176	96	151	898	895
Adrese 116	-	1 229	-	2 484	2 484	163	1 067	-	2 484	1656

Revīzijas grupas vadītāja
vecākā valsts revidente

A.Brašmane

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

Revīzijas Nr.2.4.1-48/2014 ziņojuma 2.pielikums

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” Pārvaldīšanas maksas aprēķinam un sētnieka – apkopēja darba algas stundas tarifa likmes aprēķinam izmantoto datu salīdzināšana par 2013.gadu (m²)

Darbinieks	Adrese	Darba veidi	Pārvaldīšanas maksas aprēķina dati, m ²		Sētnieka – apkopēja darba algas stundas tarifa likmes aprēķins, m ²			Starpība starp 2013.gada Pārvaldīšanas maksas un tarifa likmes aprēķina datiem, m ²
			2013.gads	2014.gads	no 29.06.2012. līdz 01.10.2013.	no 01.10.2013. līdz 24.02.2015.	no 01.11.2012. līdz 03.09.2013.	
Iecirkņa „Vecmīlgrāvis” sētnieks – apkopējs ⁵⁰²	Adrese 117	Ietve	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	- 375.40
		Iekškvartālu ceļi	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-
		Pagalms	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	- 1 466.00
	Adrese 118	Zaļā zona	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	- 646.40
		Kārpu telpa	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	- 0.06
		Ietve	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	59.70
	Adrese 119	Iekškvartālu ceļi	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-
		Pagalms	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	38.00
		Zaļā zona	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	261.60
	Adrese 120	Kārpu telpa	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	0.06
		Ietve	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	60.60
		Iekškvartālu ceļi	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-
Iecirkņa „Purvciems” sētnieks – apkopējs ⁵⁰³	Adrese 121	Pagalms	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	- 102.00
		Zaļā zona	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	247.60
		Kārpu telpa	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	0.20
	Adrese 122	Ietve	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	- 76.00
		Iekškvartālu ceļi	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	- 28.00
		Pagalms	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	78.00
	Adrese 123	Zaļā zona	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	- 25.05
		Kārpu telpa	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-
		Ietve	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	- 30.00
	Adrese 124	Iekškvartālu ceļi	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	33.00
		Pagalms	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	49.00
		Zaļā zona	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	117.95
	Adrese 125	Kārpu telpa	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-
		Ietve	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	37.00
		Iekškvartālu ceļi	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	- 70.00
	Adrese 126	Pagalms	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-
		Zaļā zona	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	144.00
		Kārpu telpa	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-

Revīzijas grupas vadītāja
vecākā valsts referente

A.Brašmane

⁵⁰² 27.12.2011. Darba līgums Nr.1154.

⁵⁰³ 09.08.2012. Darba līgums Nr.1864.

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

Revīzijas Nr.2.4.1-48/2014 ziņojuma 3.pielikums

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” Sanitārās kopšanas materiālu un personāla Pārvaldīšanas maksā⁵⁰⁴
un Pārskatā⁵⁰⁵ iekļautie faktiskie izdevumi par 2014.gadu (euro)

Izdevumi	2013.gada pirmā pusgada izpilde	2013.gada sagaidāmā izpilde budžetā	Pārvaldīšanas maksā 2014.gadā iekļautie izdevumi, kas attiecināti uz sanitārās kopšanas materiāliem		Pārskatā iekļautie 2014.gada izdevumi		Starpība starp Pārskatā un Pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem
			dzīvojamā māja	teritorija	dzīvojamā māja	teritorija	
Sanitārās kopšanas materiāli							
Materiāli māju sanitārai kopšanai	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-	-	412 316
Smiltis, melnzeme, šķembas un tehniskā sāls māju sanitārai kopšanai	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-	42 323	
Melnzeme	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-	5 656	
Saimniecības preces	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	283 321	283 297	
Smiltis	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-	2 933	
Celtniecības materiāli	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	622	622	
Elektropreces	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	1 793	1 793	
Degviela	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-	70 353	[IP]
Transporta remonts, rezerves daļas un materiāli transporta uzturēšanai	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-	33 955	[IP]
Transporta nodokļi un nodevas, ikgadējā tehniskā apskate	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-	4 027	[IP]
Transporta noma, līzings	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-	1 082	[IP]
Pārējie transporta uzturēšanas izdevumi	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-	13 891	[IP]
Māju sanitārās kopšanas pamatlīdzekļu nolietojums	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	20 205	20 213	[IP]
Mazvērtīgais inventārs māju sanitārai kopšanai	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	11 033	11 034	[IP]
Darba apģērbs māju sanitārās kopšanas personālam	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	29 119	29 128	[IP]
Māju sanitārās kopšanas pamatlīdzekļu nolietojums	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-	705	[IP]
Tehniskās apkopes un remonta darbu pamatlīdzekļu nolietojums		[IP]			2 572	2 572	[IP]
Kopā	-	-	249 059	406 556	348 665	523 584	216 634
Sanitārās kopšanas personāls							
Administratīvo un ražošanas telpu noma	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-	-	[IP]
Administratīvo un ražošanas telpu remonts	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-	-	[IP]
Administratīvo un ražošanas telpu apsardze	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-	-	[IP]
Administratīvo un ražošanas telpu komunālie pakalpojumi	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-	-	[IP]
Pārējie administratīvo un ražošanas telpu uzturēšanas izdevumi	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-	-	[IP]
Periodisko izdevumu un datu bāžu abonēšana	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-	-	[IP]
Veselības apdrošināšanas polises, apmācības	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	2 825	18 423	[IP]
Kompensācija par redzes korekcijas līdzekļu iegādi	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	103	668	[IP]

⁵⁰⁴ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāme par 2014.gadu.

⁵⁰⁵ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

Izdevumi	2013.gada pirmā pusgada izpilde	2013.gada sagaidāmā izpilde budžetā	Pārvaldīšanas maksā 2014.gadā iekļautie izdevumi, kas attiecināti uz sanitārās kopšanas materiāliem		Pārskatā iekļautie 2014.gada izdevumi		Starpība starp Pārskatā un Pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem
			dzīvojamā māja	teritorija	dzīvojamā māja	teritorija	
<i>Veselības apdrošināšanas polises, apmācības</i>	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	-	-	[IP]
<i>Māju sanitārās kopšanas personāla darba samaksa dzīvojamo māju sanitārai kopšanai</i>	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	142 416	928 287	[IP]
<i>Māju sanitārās kopšanas personāla darba samaksa dzīvojamo māju sanitārai kopšanai</i>	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]	34 541	225 165	[IP]
<i>Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva</i>			[IP]		2 678	5 778	[IP]
<i>Krūmāju, koku kopšana, apgriešana</i>			[IP]		-	226	[IP]
<i>Lapu, zaru un lielgabariņa atkritumu izvešana</i>			[IP]		-	487	[IP]
Kopā			185 328	1 488 353	182 563	1 179 034	- 312 084

Revīzijas grupas vadītāja
vecākā valsts revidente

A.Brašmane

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

Revīzijas Nr.2.4.1-48/2014 ziņojuma 4.pielikums

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” Pārvaldīšanas maksas⁵⁰⁶ pozīcijā „Mājas un tās pieguļošās teritorijas sanitārās kopšanas izdevumi” iekļautās „Pārējās izmaksas” un Pārskatā⁵⁰⁷ iekļautie faktiskie izdevumi par 2014.gadu (euro)

Izdevumi	2013.gada pirmā pusgada izpilde	2013.gada sagaidāmā izpilde budžetā	Pārvaldīšanas maksā 2014.gadā iekļautie izdevumi, kas attiecināti uz pārējām izmaksām	Pārskatā iekļautie 2014.gada izdevumi	Starpība starp Pārskatā un Pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem
<i>Teritoriju un zaļas zonas labiekārtošana</i>	[IP]	[IP]	20 660	107	- 20 553
<i>Pacēlāju un autotransporta noma</i>	[IP]	[IP]	14 500	-	- 14 500
<i>Transporta strādnieku darba samaksa</i>		[IP]	[IP]	-	[IP]
<i>Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas</i>		[IP]	[IP]	-	[IP]
<i>Degviela</i>		[IP]		55 654	[IP]
<i>Transporta remonts, rezerves daļas un materiāli transporta uzturēšanai</i>		[IP]		26 861	[IP]
<i>Transporta nodokļi un nodevas, ikgadējā tehniskā apskate</i>		[IP]		3 186	[IP]
<i>Transporta noma, līzings</i>		[IP]		856	[IP]
<i>Pārējie transporta uzturēšanas izdevumi</i>		[IP]		10 596	[IP]
Kopā		[IP]	158 038	97 260	- 60 778

Revīzijas grupas vadītāja
vecākā valsts revidente

A.Brašmane

⁵⁰⁶ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāme par 2014.gadu.

⁵⁰⁷ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

Revīzijas Nr.2.4.1-48/2014 ziņojuma 5.pielikums

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” Pārvaldīšanas maksā⁵⁰⁸ iekļautie tāmes pozīciju „Ūdensvada un kanalizācijas cauruļvadu sistēmas tehniskā apkalpošana”, „Koplietošanas elektrotīklu tehniskā apkalpošana”, „Konstrukciju elementu tehniskā apkalpošana” un „Tehniskā apsekošana, remontdarbu organizēšana” izdevumi 2014.gadā (euro)

Izdevumi	Ūdensvada un kanalizācijas cauruļvadu sistēmu tehniskā apkalpošana	Koplietošanas elektrotīklu tehniskā apkalpošana	Konstrukciju elementu tehniskā apkalpošana	Tehniskā apsekošana, remontdarbu organizēšana
<i>Dzīvojamo māju iekārtu un komunikāciju apsekošanas, tehniskās apkopes izdevumi (tai skaitā ūdensvada un kanalizācijas sistēmas, elektroapgādes sistēmas, konstruktīvie elementi, skābeklis, gāze metināšanai, gāzes vadu apkope, durvju atslēgas, pacēlāju un autotransporta noma, instrumentu un iekārtu noma, skaitītāju rādījumu attālinātie nolasījumi un to fiksēšana reģistrācijas žurnālā)</i>	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Ražošanas telpu nomas un uzturēšanas izdevumu (tai skaitā telpu komunālie pakalpojumi, pārējie telpu uzturēšanas izdevumi) daļa atbilstoši darbinieku skaitam</i>	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Transporta izdevumu (tai skaitā degviela, transporta remonts, rezerves daļas un materiāli, nodokļi un nodevas, noma un līzings, pārējie transporta uzturēšanas izdevumi) daļa atbilstoši darbinieku skaitam</i>	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Darbinieku veselības apdrošināšanas, obligāto veselības pārbaužu un apmācību izdevumu daļa</i>	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Darba aizsardzības izdevumi</i>	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Tehniskās apkopes un remonta darbu pamatlīdzekļu nolietojuma, apgrozāmo pamatlīdzekļu norakstīšanas izdevumu daļa atbilstoši darbinieku skaitam</i>	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Remontdarbu un tehniskās apkopes materiāli un izejvielas (tai skaitā elektroapgādes sistēmas, ūdensvada un kanalizācijas sistēmas, konstruktīvie elementi)</i>	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Kanalizācijas notekūdeņu nodošana, bioloģiskās tualetes</i>	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Sniega tīrīšana un izvešana, jumtu attīrīšana no sniega un lāstekām</i>	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Ūdensvada un kanalizācijas cauruļvadu sistēmas tehniskās apkalpošanas personāla darba samaksa, tai skaitā valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas</i>	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Koplietošanas elektrotīklu tehniskās apkalpošanas personāla darba samaksa, tai skaitā valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas</i>	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Konstrukciju elementu apkalpošanas personāla darba samaksa, tai skaitā valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas</i>	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Ugunsdrošības sistēmu apkalpošanas personāla darba samaksa, tai skaitā valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas</i>	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Jumīku un būvstrādnieku (akorda alga) darba samaksa, tai skaitā valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas</i>	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Transporta personāla darba samaksas, tai skaitā valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas, izdevumu daļa</i>	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
<i>Tehniskās apsekošanas un remontdarbu organizēšanas personāla darba samaksa, tai skaitā valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas</i>	[IP]	[IP]	[IP]	[IP]
Kopā	2 691 096	1 180 571	3 957 053	3 587 884

1. Siltumsistēmu tehniskās apkopes tarifs noteikts atbilstoši ar AS „Rīgas Siltums” noslēgto līgumu nosacījumiem, tas ir, tarifs par siltumapgādes sistēmas tehnisko apkopi **[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]** euro/m² un tarifā iekļautās siltumiekārtu

⁵⁰⁸ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāme par 2014.gadu.

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

inženieru izmaksas – **[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]** euro/m², kopā **[IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS INFORMĀCIJA]** euro/m². Pārvaldīšanas maksā 2014.gadam ir iekļauti izdevumi par kopējo summu 5 338 978 euro.

2. Liftu tehniskās apkopes un pārbaudes izmaksas tiek plānotas atbilstoši noslēgto līgumu nosacījumiem par liftu apkopi un liftu tehnisko pārbaudi katrai dzīvojamai mājai. Pārvaldīšanas maksā 2014.gadam ir iekļauti izdevumi par kopējo summu 1 139 454 euro.

*Revīzijas grupas vadītāja
vecākā valsts revidente*

A.Brašmane

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

Revīzijas Nr.2.4.1-48/2014 ziņojuma 6.pielikums

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” Avārijas dienesta pakalpojumu Pārvaldīšanas maksā⁵⁰⁹ un Pārskatā⁵¹⁰ iekļautie faktiskie izdevumi par 2014.gadu (euro)

Izdevumi	2013.gada pirmā pusgada izpilde	2013.gada sagaidāmā izpilde budžetā	Pārvaldīšanas maksā iekļautie izdevumi, kas attiecināti uz avārijas dienesta pakalpojumiem	Pārskatā iekļautie 2014.gada izdevumi	Starpība starp Pārskatā un Pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem
<i>Avārijas dienesta ārpakalpojumi</i>	37 094	71 385	602 586	89 768	- 512 818
<i>Skābeklis, gāze metināšanai</i>	[IP]	[IP]	[IP]	547	[IP]
<i>Avārijas dienesta pamatlīdzekļu nolietojums</i>	[IP]	[IP]	[IP]	1 276	[IP]
<i>Ūdensvada un kanalizācijas sistēmas</i>	[IP]	[IP]	[IP]	-	[IP]
<i>Elektroapgādes sistēmas</i>	[IP]			-	
<i>Konstruktīvie elementi</i>	[IP]			-	
<i>Saimniecības materiāli</i>	[IP]	[IP]		145	
<i>Kokmateriāli</i>	[IP]	[IP]		2 590	
<i>Smiltis, šķembas</i>	[IP]	[IP]		856	
<i>Celtniecības materiāli</i>	[IP]	[IP]		28 322	
<i>Santehnikas materiāli</i>	[IP]	[IP]		8 841	
<i>Elektromateriāli</i>	[IP]	[IP]		4 819	
<i>Avārijas dienesta strādnieku darba samaksa</i>	[IP]	[IP]	[IP]	327 128	[IP]
<i>Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas</i>	[IP]	[IP]	[IP]	75 316	[IP]
<i>Administratīvo un ražošanas telpu noma</i>	[IP]	[IP]	[IP]	-	[IP]
<i>Administratīvo un ražošanas telpu remonts</i>	[IP]	[IP]	[IP]	-	[IP]
<i>Administratīvo un ražošanas telpu apsardze</i>	[IP]	[IP]	[IP]	-	[IP]
<i>Administratīvo un ražošanas telpu komunālie pakalpojumi</i>	[IP]	[IP]	[IP]	-	[IP]
<i>Pārējie administratīvo un ražošanas telpu uzturēšanas izdevumi</i>	[IP]	[IP]	[IP]	-	[IP]
<i>Degviela</i>	[IP]	[IP]	[IP]	9 479	[IP]
<i>Transporta remonts, rezerves daļas un materiāli transporta uzturēšanai</i>	[IP]	[IP]	[IP]	4 829	[IP]
<i>Transporta nodokļi un nodevas, ikgadējā tehniskā apskate</i>	[IP]	[IP]	[IP]	962	[IP]
<i>Transporta noma, līzings</i>	[IP]	[IP]	[IP]	7 552	[IP]
<i>Pārējie transporta uzturēšanas izdevumi</i>	[IP]	[IP]	[IP]	1 603	[IP]
<i>Veselības apdrošināšanas polises, apmācības</i>	[IP]	[IP]	[IP]	7 081	[IP]
<i>Kompensācija par redzes korekcijas līdzekļu iegādi</i>	[IP]	[IP]	[IP]	257	[IP]
<i>Veselības apdrošināšanas polises, apmācības</i>	[IP]	[IP]	[IP]	462	[IP]
<i>Darba apģērbs tehniskajam personālam</i>	[IP]	[IP]	[IP]	-	[IP]
<i>Tehniskā personāla mazvērtīgais inventārs</i>	[IP]	[IP]	[IP]	634	[IP]
<i>Mēbeles</i>	[IP]	[IP]	[IP]	-	[IP]
<i>Mazvērtīgais inventārs</i>	[IP]	[IP]	[IP]	-	[IP]

⁵⁰⁹ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāme 2014.gadam.

⁵¹⁰ Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

Izdevumi	2013.gada pirmā pusgada izpilde	2013.gada sagaidāmā izpilde budžetā	Pārvaldīšanas maksā iekļautie izdevumi, kas attiecināti uz avārijas dienesta pakalpojumiem	Pārskatā iekļautie 2014.gada izdevumi	Starpība starp Pārskatā un Pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem
<i>Avārijas dienesta pakalpojumi</i>	[IP]	[IP]	[IP]	984	[IP]
<i>Vienotais zvana centrs</i>	[IP]	[IP]	[IP]	10 453	[IP]
<i>Avārijas seku likvidēšana (1% apmērā no kopējām plānotajām izmaksām, kas iekļaujamās 2014.gada pārvaldīšanas maksā 47 127 606 euro)</i>			[IP]	989 396	[IP]
Kopā			1 579 724	1 573 300	- 6 424

Revīzijas grupas vadītāja
vecākā valsts revidente

A.Brašmane

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

Revīzijas Nr.2.4.1-48/2014 ziņojuma 7.pielikums

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” Plānotie, Pārvaldīšanas maksā⁵¹¹ iekļautie un Pārskatā⁵¹² iekļautie faktiskie māju pārvaldīšanas pakalpojumu un pārvaldnieka administratīvie izdevumi par 2014.gadu
(euro)

Tāmes punkts	Tāmes pozīcija	Izdevumi	2013.-gada pirmā pusgada izpilde	Plānotie 2014.gada izdevumi	Pārvaldīšanas maksā iekļautie izdevumi	Pārskatā iekļautie faktiskie izdevumi	Starpība starp plānotajiem un Pārskatā iekļautajiem izdevumiem	Starpība starp Pārskatā un Pārvaldīšanas maksā iekļautajiem izdevumiem
1	2	3	7	9	10	11	12	13
2.3.1.	Finanšu un grāmatvedības pakalpojumi	Darba samaksa	[IP]	[IP]		1 535 763	[IP]	
		Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	[IP]	[IP]		357 398	[IP]	
		Gada pārskati	[IP]	[IP]		16 940	[IP]	
		Kreditīstādēm samaksātie %	[IP]	[IP]		-	[IP]	
		Finanšu un operatīvā līzinga % maksājumi	[IP]	[IP]		3 573	[IP]	
		Ieņēmumi un izdevumi no valūtas svārstībām	[IP]	[IP]		162	[IP]	
		Naudas apgrozījuma blakus izdevumi	[IP]	[IP]		6 173	[IP]	
		Rēķinu sagatavošana un drukāšana	[IP]	[IP]		61 633	[IP]	
		Datortehnika un tās uzturēšana 20%	[IP]	58 537		289 944	231 407	
		Veselības apdrošināšana	[IP]	[IP]		2 993	[IP]	
		Kompensācija par redzes korekcijas līdz. iegādi	[IP]	[IP]		635	[IP]	
		Administrācijas personāla apmācības	[IP]	[IP]		3 556	[IP]	
		Vienotaais zvanu centrs	[IP]	[IP]		174 283	[IP]	
		IT uzturēšanas izmaksas (vienota tīkla izveide)	[IP]	[IP]		14 754	[IP]	
		Kopā	[IP]	[IP]	2 492 762	2 467 807	[IP]	- 24 955
2.3.2.	Juridiskie pakalpojumi	Darba samaksa	[IP]	[IP]		882 439	[IP]	
		Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	[IP]	[IP]		206 878	[IP]	
		Zvērinātu tiesu izpildītāju un notāru pakalpojumi	[IP]	[IP]		20 202	[IP]	
		Sludinājumi parādu piedziņai	[IP]	[IP]		1 627	[IP]	
		Parādu piedziņa un tiesu izdevumi un nodevas	[IP]	[IP]		638 623	[IP]	
		Juridiskie pakalpojumi	[IP]	[IP]		304 157	[IP]	
		Veselības apdrošināšana	[IP]	[IP]		1 531	[IP]	
		Kompensācija par redzes korekcijas līdz. iegādi	[IP]	[IP]		414	[IP]	
		Administrācijas personāla apmācības	[IP]	[IP]		3 669	[IP]	
		Vienotaais zvanu centrs	[IP]	[IP]		43 303	[IP]	
		IT uzturēšanas izmaksas (vienota tīkla izveide)	[IP]	[IP]		10 884	[IP]	
		Pārējie transporta izdevumi	[IP]	[IP]		2 240	[IP]	
		Kopā	[IP]	[IP]	1 408 476	2 115 967	[IP]	707 491
2.3.3.	Lietvedības pakalpojumi	Darba samaksa	[IP]	[IP]		1 597 203	[IP]	
		Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	[IP]	[IP]		372 535	[IP]	
		Veselības apdrošināšana	[IP]	[IP]		3 333	[IP]	
		Kompensācija par redzes korekcijas līdz. iegādi	[IP]	[IP]		828	[IP]	
		Administrācijas personāla apmācības	[IP]	[IP]		8 160	[IP]	
		Vienotaais zvanu centrs	[IP]	[IP]		85 269	[IP]	
		Pasta pakalpojumi	[IP]	[IP]		36 010	[IP]	
		Kancelejas preces	[IP]	[IP]		25 155	[IP]	
		Toneri, kātridži	[IP]	[IP]		88 272	[IP]	
		Biroja papīrs	[IP]	[IP]		18 514	[IP]	
		IT uzturēšanas izmaksas (vienota tīkla izveide)	[IP]	[IP]		33 137	[IP]	
		Pārējie transporta izdevumi	[IP]	[IP]		1 798	[IP]	

⁵¹¹ Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāme 2014.gadam.

⁵¹² Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 2014.gadu.

IEROBEŽOTAS PIEEJAMĪBAS

Tāmes punkts	Tāmes pozīcija	Izdevumi	2013.-gada pirmā pusgada izpilde	Plānotie 2014.gada izdevumi	Pārvaldišanas maksā iekļautie izdevumi	Pārskatā iekļautie faktiskie izdevumi	Starpība starp plānotajiem un Pārskatā iekļautajiem izdevumiem	Starpība starp Pārskatā un Pārvaldišanas maksā iekļautajiem izdevumiem
1	2	3	7	9	10	11	12	13
		Darba apgērbis KAN personālam	[IP]	[IP]		903	[IP]	
		Kopā	[IP]	[IP]	2 256 297	2 271 117	[IP]	14 820
2.4.	Pārvaldnieka administratīvie izdevumi	Administratīvo un ražošanas telpu noma	[IP]	[IP]		163 938	[IP]	
		Administratīvo un ražošanas telpu apsardze	[IP]			29 223		
		Administratīvo un ražošanas telpu apdrošināšana	[IP]			2 014		
		Administratīvo un ražošanas telpu komunālie pakalpojumi	[IP]			186 606		
		Pārējie administratīvo un ražošanas telpu uzturēšanas izdevumi	[IP]			93 927		
		Administratīvo un ražošanas telpu remonts	[IP]			181 789		
		Sakaru pakalpojumi	[IP]	[IP]		108 886	[IP]	
		Reklāmas izdevumi	[IP]	[IP]		117 572	[IP]	
		Biroja papīrs	[IP]	[IP]		-	[IP]	
		Toneri, kārtīdži	[IP]	[IP]		-	[IP]	
		Kancelejas preces	[IP]	[IP]		-	[IP]	
		Mēbeles	[IP]	[IP]		37 969	[IP]	
		Mazvērtīgais inventārs	[IP]					
		Administrācijas pamatlīdzekļu nolietojums	[IP]	[IP]		472 171	[IP]	
		Administrācijas pamatlīdzekļu nolietojums	[IP]					
		Datortehnika un tās uzturēšana 80%	[IP]	225 030		-	225 030	
		Degviela	[IP]	[IP]		52 463	[IP]	
		Transporta remonts, rezerves daļas un materiāli transporta uzturēšanai	[IP]	[IP]		16 480	[IP]	
		Transporta nodokļi un nodevas	[IP]	[IP]		4 829	[IP]	
		Transporta noma, līzings	[IP]	[IP]		32 515	[IP]	
		Pārējie transporta uzturēšanas izdevumi	[IP]	[IP]		8 061	[IP]	
		Komandējuma izdevumi	[IP]	[IP]		2 896	[IP]	
		Periodisko izdevumu un datu bāzu abonēšana	[IP]	[IP]		1 105	[IP]	
		Periodisko izdevumu un datu bāzu abonēšana	[IP]	[IP]		18 323	[IP]	
		Pārējās administrācijas izmaksas	[IP]	[IP]		28 822	[IP]	
		Dzeramais ūdens	[IP]	[IP]		13 391	[IP]	
		Uzņēmējdarbības valsts riska nodeva	[IP]	[IP]		12 825	[IP]	
		Nodoklis par dabas resursu izmantošanu	[IP]	[IP]		772	[IP]	
		Reprezentācijas izdevumi 60%	[IP]	[IP]		3 332		
		Reprezentācijas izdevumi 40%	[IP]	[IP]		1 859		
		Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi un izdevumi	[IP]	[IP]		16 633		
		Procentu maksājumi un citi (samaksātie līgumsodi)	[IP]	[IP]		9 177		
		Pārējie ar saimniecisko darbību nesaistītie izdevumi	[IP]	[IP]		-		
		Tiesas izdevumi pēc tiesas nolēmuma	[IP]	[IP]		74 544		
		Bēru pabalsts	[IP]	[IP]		213		
		Kurināmais	[IP]	[IP]		2 282		
		IT uzturēšanas izmaksas (vienota tīkla izveide)	[IP]	[IP]		10 159		
		Kopā	[IP]	[IP]	1 739 237	1 704 776	[IP]	- 34 461

Revīzijas grupas vadītāja
vecākā valsts revidente

A.Brašmane

NAV KLASIFICĒTS

Revīzijas Nr.2.4.1-48/2014 ziņojuma 8.pielikums

Neatbilstības zālienu platībās, kurās zāles pļaušanas darbus nodrošināja SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darbinieki, 2013. un 2014.gadā

Darba veikšanas adrese	Sabiedrības aprēķiniem izmantotā ⁵¹³ zālāju pļaušanas platība, m ²	Sabiedrības dati ⁵¹⁴ par darbinieku faktiski nopļautām zālāju platībām, m ²	Pļaušanas reizes gadā	Starpība starp noteikto zāles pļaušanas teritoriju un nopļauto platību, m ²
2013.gadā				
Adrese 123	2 142	1 779	2	363
Adrese 124	3 098	569	2	2 529
Adrese 125	3 975	888	2	3 087
Adrese 126	4 498	2 690	2	1 808
Adrese 127	2 210	1 930	2	280
Adrese 128	1 788	2 286	2	- 498
Adrese 129	3 819	2 225	2	1 594
Adrese 130	2 596	1 302	2	1 294
Adrese 131	3 612	1 865	2	1 747
Adrese 132	1 796	1 864	3	- 68
Adrese 1	8 400	4 059	2	4 341
Adrese 133	4 970	2 650	2	2 320
Adrese 134	5 858	2 000	2	3 858
Adrese 135	2 273	1 012	2	1 261
Adrese 136	4 665	1 933	2	2 732
Adrese 137	4 066	3 463	3	603
Kopā				27 251
2014.gadā				
Adrese 138	3 606	3 469	1	137
Adrese 139	1 293	637	1	656
Adrese 18	1 515	1 363	1	152
Adrese 19	1 367	1 230	1	137
Adrese 20	1 381	1 243	1	138
Adrese 21	1 943	1 749	1	194
Adrese 22	2 390	2 151	1	239
Adrese 23	1 267	1 140	1	127
Adrese 24	1 419	1 277	1	142
Adrese 25	1 939	1 745	1	194
Adrese 26	1 853	1 668	1	185
Adrese 27	1 143	1 029	1	114
Adrese 28	2 235	2 012	1	223
Adrese 29	2 295	2 066	1	229
Adrese 30	2 748	2 473	1	275
Adrese 31	1 039	935	1	104
Adrese 17	2 788	2 509	1	279
Adrese 32	2 074	1 659	1	415
Adrese 140	1 869	747	4	1 122
Adrese 141	1 563	1 463	3	100
Adrese 142	1 098	893	1	205
Adrese 33	964	887	4	77
Adrese 143	581	243	1	338
Adrese 144	1 807	1 242	1	565
Adrese 145	1 807	1 370	2	437
Adrese 34	2 343	2 225	3	118
Adrese 35	2 858	2 210	4	648
Adrese 36	2 925	2 150	4	775
Adrese 37	1 962	1 862	2	100
Adrese 38	2 512	2 336	4	176
Kopā				8 601

Revīzijas grupas vadītāja
vecākā valsts revidente

A.Brašmane

⁵¹³ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 09.02.2015. e-pasta vēstule.

⁵¹⁴ SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 10.03.2015. un 17.03.2015. e-pasta vēstules.

NAV KLASIFICĒTS

Revīzijas Nr.2.4.1-48/2014 ziņojuma 9.pielikums

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” noteikto zāles pļaušanas platību salīdzināšana ar SIA „Hagberg” datiem 2013.gadā

Adrese	SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2013.gada dati, m ²	SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2013.gada septembrī precizētie dati, m ²	SIA „Hagberg” pieņemšanas – nodošanas akta ⁵¹⁵ dati, m ²	Starpība starp SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „Hagberg” datiem, m ²
Adrese 146	363.00	-	905.50	542.50
Adrese 147	-	-	1 393.00	1 393.00
Adrese 148	1 577.00	1 150.00	1 550.00	400.00
Adrese 117	421.60	534.00	1 053.00	519.00
Adrese 149	2 787.00	2 787.00	2 994.00	207.00
Adrese 150	377.00	377.00	666.00	289.00
Adrese 138	3 606.00	3 606.00	3 613.00	7.00
Adrese 151	457.00	457.00	674.00	217.00
Adrese 152	721.00	721.00	843.94	122.94
Adrese 153	363.00	363.00	947.70	584.70
Adrese 154	2 257.00	1 170.00	2 242.00	1 072.00
Adrese 155	1 105.00	1 491.36	1 538.00	46.64
Adrese 156	780.00	1 259.64	311.00	- 948.64
Adrese 157	-	-	1 119.00	1 119.00
Adrese 158	289.00	289.00	555.00	266.00
Adrese 159	382.00	382.00	616.50	234.50
Adrese 160	1 103.80	964.30	1 095.50	131.20
Adrese 161	95.00	-	2 127.00	2 032.00
Adrese 162	904.00	442.00	833.00	391.00
Adrese 163	2 125.00	2 125.00	2 323.00	198.00
Adrese 164	659.00	-	624.00	- 35.00
Adrese 165	345.00	-	250.00	- 95.00
Adrese 166	460.00	120.00	450.50	330.50
Adrese 167	483.00	483.00	494.00	11.00
Adrese 168	-	-	50.00	50.00
Adrese 169	2 143.00	2 146.00	2 096.00	- 50.00
Adrese 170	2 366.00	2 366.00	2 479.00	113.00
Adrese 171	-	1 421.00	1 671.50	250.50
Adrese 172	264.00	264.00	1 254.00	990.00
Adrese 173	428.00	428.00	884.00	456.00
Adrese 174	3 643.00	3 643.00	3 645.00	2.00
Adrese 175	6 942.00	6 942.00	7 077.00	135.00
Adrese 176	685.00	-	114.50	- 570.50
Adrese 177	-	-	215.00	215.00
Adrese 178	-	-	1 338.00	1 338.00
Kopā	38 131	35 931	50 043	11 964

Revīzijas grupas vadītāja
vecākā valsts revidente

A.Brašmane

⁵¹⁵ SIA „Hagberg” un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pieņemšanas – nodošanas akts Nr.71 par 2013.gada oktobri.