



Rīgas pilsētas nekustamā īpašuma pārvaldība bez stratēģiskas vadības un rezultātiem

Rīga 2021



Latvijas Republikas
Valsts kontrole

Pašnovērtējuma anketa pašvaldībām sagatavota apvienotās (atbilstības/lietderības) revīzijas “Rīgas pilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta un Rīgas pilsētas pašvaldības kapitālsabiedrību nekustamo īpašumu projektu pārvaldība un īstenošana” ietvaros.

Papildu informāciju lūdzam skatīt revīzijas ziņojumā “Rīgas pilsētas nekustamā īpašuma pārvaldība bez stratēģiskas vadības un rezultātiem” (pieejams Valsts kontroles vietnē tīmeklī www.lrvk.gov.lv sadaļā *Revīziju ziņojumi* nozare *Pašvaldības*).

Revīzijas jautājums	Noteiktais kritērijs	Kritērijs ir izpildīts (jā/nē/ daļēji)	Ieteicamā rīcība, ja kritērijs nav izpildīts
------------------------	----------------------	---	--

1. Vai Pašvaldība ir veikusi objektīvu nekustamā īpašuma portfeļa apzināšanu un izvērtēšanu, nodrošina īpašumu saglabāšanu, drošu un perspektīvu izmantošanu, iegūstot maksimālu labumu finansiāli un iedzīvotājiem pakalpojumu nodrošināšanā un pieejamībā?

Pašvaldība ir apzinājusi visu savu nekustamo īpašumu un nodrošinājusi informācijas uzkrāšanu vienotā datubāzē.

Aicinām apzināt visus pašvaldības nekustamos īpašumus un pārliecināties par datu ticamību pašvaldības datubāzēs. Izveidot vienotu sarakstu, kurā ir ietverta informācija par visiem pašvaldības nekustamajiem īpašumiem un to tehnisko stāvokli, neatkarīgi no pārvaldībā iesaistīto institūciju skaita.
(detalizēti skat. revīzijas ziņojuma 32.lp.)

Pašvaldība ir noteikusi nekustamā īpašuma izmantošanas virzienus, t.sk. vērtējot pakalpojumu pieejamību.

Aicinām izvērtēt, kuri īpašumi ir nepieciešami pašvaldības funkciju īstenošanai, kuri īpašumi ir nepieciešami perspektīvā un šobrīd iznomājami, un kuri īpašumi nav nepieciešami un ir jāatsavina, lai neradītu zaudējumus pašvaldībai.
(detalizēti skat. revīzijas ziņojuma 33.-37. lp.)

Atbildīgās personas veic nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa novērtēšanu.

Aicinām noteikt atbildīgās personas par Pašvaldības nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa novērtēšanu un nodrošināt regulāru īpašuma tehniskā stāvokļa uzraudzību un informācijas aktualizāciju datu bāzēs.
(detalizēti skat. revīzijas ziņojuma 53.-57. lp.)

Ir noteikts, kādu bojājumu novēršana un kādos objektos ir prioritāra.

Atbilstoši normatīvo aktu¹ prasībām Pašvaldībai ir jāizdod normatīvo aktu, kurā būtu noteikts visu Pašvaldības nekustamo īpašumu uzturēšanas darbību apjoms un biežums.
(detalizēti skat. revīzijas ziņojuma 54. lp.)

¹ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.² panta trešā un trešā prim daļa; MK 02.09.2014. noteikumu Nr. 529 “Ēku būvnoteikumi” 191., 226. punkts.

Labiekārtošanas darbi vai remontdarbi tiek veikti atbilstoši prioritātēm un izstrādātam plānam.

Aicinām izstrādāt īpašumu labiekārtošanas un remontdarbu vidēja termiņa plānu, kurš izstrādāts, balstoties uz tehniskās apsekošanas datiem un uz objektīvi izsvērtām prioritātēm.
(detalizēti skat. revīzijas ziņojuma 55.-56. lp.)

Tiek nodrošināta īpašumu apsaimniekošanas, t.sk. līgumu izpildes uzraudzība un kvalitātes kontrole.

Aicinām izveidot iekšējās kontroles sistēmu, lai Pašvaldība nodrošinātu īpašumu kvalitatīvu apsaimniekošanu, neatkarīgi no izvēlēta modeļa un subjektu skaita. Regulāri pārskatīt noslēgtos īpašumu pārvaldības līgumus, pieprasīt informāciju par paveikto, izmaksām un rezultātiem. Veikt datu analīzi lai izvēlētos piemērotākos īpašumu pārvaldības risinājumus.
(detalizēti skat. revīzijas ziņojuma 55.-56. lp.)

Pieņemtie lēmumi attiecībā uz nekustamā īpašuma atsavināšanas un iznomāšanas ierosināšanu ir objektīvi pamatoti (t.sk. īpašuma novērtējums) un atsavināšana un iznomāšana tiek veikta atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Aicinām iegūt objektīvu informāciju par nekustamā īpašuma objekta darbības rezultātiem – tehnisko stāvokli, nolietojumu un nepieciešamajiem ieguldījumiem, uzturēšanas un apsaimniekošanas izmaksām, prognozēto noslodzi, ienākumiem no nomas maksām, neatkarīga vērtētāja īpašuma novērtējumu.
(detalizēti skat. revīzijas ziņojuma 63.-77. lp.)

Nekustamā īpašuma iegāde tiek veikta, ievērojot normatīvo aktu prasības, Pašvaldībā noteiktās prioritātes un iedzīvotājiem aktuālu projektu īstenošanai nepieciešamās vajadzības.

Pirms īpašuma iegādes aicinām izvērtēt Pašvaldības rīcībā esošo īpašumu izmantošanu un iespējas jau esošo īpašumu izmantot Pašvaldības mērķu sasniegšanai.
(detalizēti skat. revīzijas ziņojuma 63.-68. lp.)

2. Vai nekustamā īpašuma pārvaldība stratēģiski, institucionāli un funkcionāli tiek organizēta, a, ievērojot labas prakses principus?

Ir veikts alternatīvu izvērtējums par izveidoto nekustamā īpašuma pārvaldības modeli, un ir analizētas izmaksas pārvaldības sistēmā esošajiem elementiem/ procesiem un izvēlēti ekonomiskākie risinājumi.

Aicinām izvērtēt nekustamā īpašuma pārvaldības modeļa alternatīvas – kurš subjekts attiecīgo darbību var veikt ekonomiskāk, produktīvāk un efektīvāk (pašvaldības struktūrvienība, pašvaldības kapitālsabiedrība, privātais komersants u.c.).
Aicinām noteikt netiešo izmaksu sadales kārtību un izmaksu virzītājus. Uzskaitīt un analizēt nekustamā īpašuma pārvaldības sistēmas procesu (būvniecība, apsaimniekošana, noma, īre u.c.) izmaksas, kā arī salīdzināt ar citiem nekustamā īpašuma pārvaldības modeļiem.
(detalizēti skat. revīzijas ziņojuma 24.-31. lp.)

Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldībā tiek nodrošināta vienota stratēģija un informācijas apmaiņas kārtība. Pašvaldības attīstības plānošanas dokumentos noteiktie nekustamā īpašuma pārvaldības mērķi un uzdevumi atbilst nozaru (labklājība, izglītība, veselība u.c.) mērķiem.

Aicinām nekustamā īpašuma pārvaldības modeļa un mērķu noteikšanā iesaistīt visas Pašvaldības struktūrvienības un ņemt vērā nozarēm (labklājība, izglītība, veselība u.c.) noteiktos mērķus. Nekustamo īpašumu pārvaldības stratēģijā ietvert rīcību attiecībā uz visiem pašvaldībai piederošajiem nekustamajiem īpašumiem, neatkarīgi no nozares un funkcionalitātes.

(detalizēti skat. revīzijas ziņojuma 38.-42. lp.)

Mērķu sasniegšanai ir izstrādāti konkrēti plāni un uzdevumu izpildei ir noteikti rezultatīvie rādītāji, atbildīgās personas un izpildes termiņi.

Aicinām noteikt izmērāmus rezultātīvos rādītājus, piemēram:

- īpašumu apsaimniekošanā – izmaksu rādītājs uz 1 m²; pakalpojuma kvalitātes rādītāji;
- tehniskā stāvokļa apzināšanā un novērtēšanā – apsekoto ēku skaits; tehniskais stāvoklis, ēku nolietojums %;
- būvniecībā un labiekārtošanā – objektu skaits, remontētās un labiekārtotās platības m²; prioritāšu izpilde;
- brīvo nekustamo īpašumu iznomāšanā – nomas objektu rentabilitāte; iznomātās platības % no nomai pieejamām.

(detalizēti skat. revīzijas ziņojuma 7.-8. un 38.-42. lp.)

Tiek nodrošināta risku novērtēšana, kontroles pasākumi un attīstības plānošanas dokumentu ieviešanas uzraudzība.

Aicinām attīstības plānošanas dokumentos noteikt pilnīgu un precīzu to uzraudzības kārtību, kā arī veikt regulāru attīstības plānošanas dokumentos plānoto darbību izpildes uzraudzību.

(detalizēti skat. revīzijas ziņojuma 24.-26. lp.)
