



Rīgas pilsētas nekustamā īpašuma pārvaldība bez stratēģiskas vadības un rezultātiem

Rīga 2021



Latvijas Republikas
Valsts kontrole

Revīzijas ziņojums

Rīgas pilsētas nekustamā īpašuma pārvaldība bez stratēģiskas vadības un rezultātiem

2021. gada 26. februārī

Apvienotā (atbilstības/lietderības) revīzija “Rīgas pilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta un Rīgas pilsētas pašvaldības kapitālsabiedrību nekustamo īpašumu projektu pārvaldība un īstenošana”

Revīzija veikta, pamatojoties uz Valsts kontroles Piektā revīzijas departamenta 2020. gada 20. janvāra revīzijas grafiku Nr. 2.4.1-6/2020

Vāka noformējumā izmantota fotogrāfija no Valsts kontroles revidentu arhīva.



Cienījamais lasītāj!

Šī ir jau piektā secīgā mūsu revīzija, kura ir veltīta galvaspilsētas īpašumu pārvaldīšanai. Iepriekšējos gados esam vērtējuši SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” darbu daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanā, Rīgas brīvostai nodoto īpašumu pārvaldīšanu, SIA “Rīgas meži” darbu Rīgai piederošo mežu apsaimniekošanā un Rīgas transporta infrastruktūras attīstības efektivitāti.

Šoreiz mūsu uzmanības centrā bija pašvaldības funkciju nodrošināšanai nepieciešamās ēkas, piemēram, biroji, skolas, sociālās mājas, kā arī citi nekustamie īpašumi, kas ikdienā netiek pamanīti. Noslēdzot šo darbu, ir radušās vairākas atziņas par līdzšinējo Rīgas domes darbu nekustamo īpašumu pārvaldīšanā.

Pirmā atziņa ir tā, ka īpašumu pārvaldīšana domē nav bijusi koncentrēta vienās rokās, bet daudzas struktūrvienības ar tām piekritīgajiem īpašumiem ir rīkojušās kā mazas karaļvalstis. Diemžēl situācija, kad viena roka nezina, ko dara otra roka, ir ne tikai nepareiza no efektīvas pārvaldības viedokļa, bet tai ir arī naudā mērāmas nelabvēlīgas sekas.

Otrkārt, revīzijas laikā redzējām, ka gadu gaitā daudzi lēmumi par nekustamo īpašumu pārvaldīšanu nav bijuši balstīti uz datiem un objektīvu informāciju. Acīmredzot no domes vadības puses nav arī bijis pieprasījums pēc tā, jo domes administrācijā izveidotā nekustamo īpašumu un ar to pārvaldīšanu saistīto izmaksu uzskaitē ir būtiski jāpilnveido, lai tā sniegtu lēmumu pieņemšanai nepieciešamo informāciju. Situācijā, kad ne domes darbiniekiem vai domes deputātiem, ne iedzīvotājiem, ne arī jebkuram pārbaudītājam no malas nav

iespējams pārliecināties par viena vai otra lēmuma ekonomiskumu, pastāv liela iespēja pieņemt Rīgas budžetam nedraudzīgus lēmumus.

Un visbeidzot – mums radās iespaids, ka investīcijas nekustamajos īpašumos daudzkārt ir veiktas, lai dotu iespēju iedzīvotājiem “skatīt vīru no cepures”. Proti, liekot uzsvāru uz projektiem un darbiem, kuru rezultāti ir skaisti un visiem redzami, vienlaikus aizmirstot par daudz akūtākām prioritātēm, kuru nerisināšana gadu no gada pasliktina nekustamo īpašumu tehnisko stāvokli un arī rada reālus drošības un veselības apdraudējuma riskus.

Mēs apzināmies, ka darba ir daudz, un nekustamo īpašumu saimniecības sakārtošana prasīs daudz laika. Taču ir svarīgi, ka tiek novilkta svītra, pēc kuras sākt dzīvot citādi, un tiek noteikti precīzi darāmie darbi, to izpildes termiņi un sagaidāmie rezultāti.

Pateicamies Rīgas domes un īpaši tās Īpašuma departamenta darbiniekiem par konstruktīvu sadarbību, sniedzot revīzijas veikšanai nepieciešamo informāciju un jau revīzijas laikā uzsākot darbu identificēto pilnveidojumu iedzīvināšanai. Mēs ticam, ka šis ziņojums kļūs par atspēriena punktu mūsdienīgas un uz iedzīvotāju interesēm balstītas nekustamo īpašumu pārvaldīšanas sistēmas izveidē Rīgas pilsētā.

Ar cieņu
departamenta direktors
Edgars Korčagins

Saturs

Kopsavilkums.....	7
Galvenie secinājumi.....	7
Nekustamā īpašuma pārvaldības modelis.....	7
Vēsturisks un nepārvērtēts īpašumu funkcionālais sadalījums.....	8
Informācijas par nekustamo īpašumu un tā tehnisko stāvokli pilnīgums, ticamība un pieejamība ..	10
Nekustamā īpašuma pārvaldības izmaksu uzskaite ..	11
Pašvaldības rīcība darījumos ar nekustamo īpašumu.....	12
Būtiskākie ieteikumi.....	16
Ziņojuma struktūra.....	17
Ko ietver Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldība?	18
1. Vai Pašvaldība zina, kādi nekustamie īpašumi tai pieder un kā tos pārvaldīt?	22
1.1. Vai Pašvaldība veic izveidotā nekustamā īpašuma pārvaldības modeļa darbības analīzi?	24
1.2. Vai ir izveidots pamatots nekustamā īpašuma pārvaldības modelis?.....	26
1.3. Vai Pašvaldība zina, cik izmaksā nekustamā īpašuma pārvaldība?	28
Nekustamā īpašuma pārvaldības izmaksu uzskaite	28
Kapitālsabiedrību finansējuma nodrošināšanas modelis	30
1.4. Vai Pašvaldības nekustamā īpašuma uzskaites dati sniedz precīzu priekšstatu par nekustamā īpašuma portfeli?.....	32
1.5. Vai Pašvaldība zina, kādi nekustamie īpašumi tai ir nepieciešami savu funkciju īstenošanai?.....	33
Ieteikumi.....	37
2. Vai Pašvaldība zina, ko vēlas sasniegt, pārvaldot nekustamo īpašumu?	38
2.1. Vai nekustamo īpašumu pārvaldības stratēģija ir izstrādāta, lai pilnveidotu un attīstītu esošo pārvaldības procesu?	38
2.2. Vai izvēlētā stratēģija veicina uz nekustamā īpašuma perspektīvu izmantošanu un uz sabiedrības interesēm orientētu nekustamā īpašuma pārvaldību?.....	40

Ieteikumi.....	42
3. Vai nekustamo īpašumu pārvaldības mērķu sasniegšanai ir pieņemti pamatoti lēmumi un rīcība?	42
3.1. Vai Pašvaldības dzīvojamā fonda attīstība tiek veikta stratēģiski pamatoti?	44
3.2. Vai pieņemtie lēmumi ir bijuši iedzīvotāju un nekustamo īpašumu lietotāju interesēs?.....	47
Lēmumu ietekme uz nekustamā īpašuma lietotājiem	47
Pamatota lēmuma pieņemšana.....	48
Pieņemtā lēmuma sekas.....	50
Ieteikumi.....	51
4. Vai Pašvaldības nekustamie īpašumi tiek pārvaldīti tā, lai nodrošinātu to saglabāšanu, kā arī drošu un ilgtspējīgu to izmantošanu?	51
4.1. Vai Pašvaldība zina, kāds ir tās nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis?	53
Pašvaldības pienākumi tehniskā stāvokļa apzināšanai.....	54
Tehniskā stāvokļa apzināšanas plānošana un izpildes kontrole.....	55
Tehniskā stāvokļa apzināšana.....	56
Procesa nepilnības sekas	57
4.2. Vai ēku uzturēšanas darbu plānošana un veikšana nodrošina ēku drošu un ilgtspējīgu izmantošanu?	58
Uzturēšanas darbu plānošana.....	59
Prioritāro uzturēšanas un labiekārtošanas darbu veikšana	59
Pašvaldības rīcība nepilnību novēršanā.....	60
Ieteikumi.....	61
5. Vai pašvaldības nekustamais īpašums tiek stratēģiski pārvaldīts, izvērtējot tā perspektīvu izmantošanu un iegūstot maksimālu labumu no tā izmantošanas?	62
5.1. Vai, iegādājoties un mainot nekustamo īpašumu, ir bijusi plānota un konsekventa rīcība?.....	63
Nekustamā īpašuma iegādes plānošana.....	63
Nekustamā īpašuma iegādes prioritātes	64
Nekustamā īpašuma iegādes pamatojums	65
Pašvaldības rīcības mērķtiecīgums, iegādājoties nekustamo īpašumu.....	67
5.2. Vai, iznomājot nekustamo īpašumu, ir bijusi mērķtiecīga un pamatota rīcība?	69

Informācijas pieejamība par nomas objektiem	70
Nekustamā īpašuma nomas maksas noteikšana.....	72
Pašvaldības rīcība nekustamā īpašuma nomas procesā.....	75
5.3. Vai Pašvaldība darījumos ar nekustamo īpašumu vienmēr ir rīkojusies pārdomāti un atklāti?.....	78
Revīzijas raksturojums, kritēriji un metodes	79
Termini un skaidrojumi.....	91
1. pielikums. Lēmuma par turpmāko rīcību ar nekustamo īpašumu pieņemšanas procesa karte.....	92
2. pielikums. Pašvaldības dzīvojamās ēkas Siguldā raksturojums	93
3. pielikums. Negūtais IIN ieņēmums	94
4. pielikums. Nekustamā īpašuma iegāde Ieroču ielā 4 ^b	95
5. pielikums. Nekustamā īpašuma iegāde Ūnijas ielā 64.....	97
6. pielikums. Nekustamā īpašuma iegāde Pērnavas ielā 10-94.....	99
7. pielikums. Nekustamā īpašuma iegāde Tomsona ielā 35	101
8. pielikums. Nekustamā īpašuma iegāde Jaunciema 3. šķērslīnijā 4.....	104
9. pielikums. Nekustamā īpašuma iegāde Ziepju ielā 11.....	106
10. pielikums. Pašvaldības nekustamā īpašuma nomnieku veikto ieguldījumu atlīdzināšana.....	108
11. pielikums. Pašvaldības viedoklis par veikto revīziju.....	109

Kopsavilkums

Galvenie secinājumi

Nekustamā īpašuma pārvaldības modelis

Rīgas pilsētas pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) nekustamā īpašuma pārvaldības sistēma darbojas bez stratēģiskas un koordinētas vadības un bez skaidriem sasniedzamajiem rezultātiem.

Nekustamā īpašuma pārvaldības modelis Pašvaldībā ir izveidojies vēsturiski pirms vairākiem gadu desmitiem un neatbilst jaunākajām tendencēm nekustamo īpašumu pārvaldībā – tas ir decentralizēts un pat sadrumstalots, bez standartizētiem pārvaldības principiem, bez izmaksu analīzes dažādiem procesiem un konkrētiem īpašumiem, bez skaidri definētiem, plānošanas dokumentos balstītiem uzdevumiem un rezultatīvajiem rādītājiem, netiek veiktas pilnvērtīgas kontroles un novērtējuma procedūras.

No 30 labas nekustamā īpašuma pārvaldīšanas kritērijiem, kas tika vērtēti revīzijā nav sasniegti 16 kritēriji, daļēji ir sasniegti 14 kritēriji.

No Rīgas pilsētas pašvaldības īpašuma pārvaldības stratēģijas¹ (turpmāk – Stratēģija) nosaukuma izriet, ka tai būtu jāietver pārvaldības jautājumi attiecībā uz visiem Pašvaldības īpašumiem, tomēr tā nav. Uzdevumi ir noteikti tikai Rīgas pilsētas pašvaldības Īpašuma departamentam (turpmāk – Departaments), kas pārvalda aptuveni 30 000 nekustamos īpašumus 1,5 miljardu *euro* vērtībā² no Pašvaldības kopējā uzskaitē esošajiem 2,1 miljarda *euro* vērtajiem nekustamajiem īpašumiem³ un ik gadu Departaments dažādiem šo īpašumu pārvaldības procesiem izlieto vismaz 30 milj. *euro*.

Pārējās pašvaldības institūcijas netiek iesaistītas un savienotas vienotā nekustamo īpašumu pārvaldības sistēmā. Turklāt Departaments Stratēģijas projektā ir ieteicis neiekļaut un Stratēģijā nav iekļauti būtiski stratēģiskie uzdevumi, piemēram, veikt nekustamā īpašuma valdījuma sadales strukturētu izvērtējumu.

Līdz ar to šobrīd nav iespējams izvērtēt, kādi īpašumu pārvaldības rezultāti ir jāsasniedz Departamenta nozīmīgākajos darbības virzienos. Tie varētu būt piemēram:

- ☑ īpašumu apsaimniekošanā – izmaksu rādītājs uz 1 m²; pakalpojuma kvalitātes rādītāji;

¹ Rīgas pilsētas pašvaldības īpašuma pārvaldības stratēģija 2018.–2023. gadam (apstiprināta ar Rīgas domes 19.12.2018. lēmumu Nr. 1864 (protokols Nr. 41, 80. punkts)).

² 2019. gada 5. decembrī. Pašvaldības 13.12.2019. e-pasta vēstule.

³ Saskaņā ar Pašvaldības 2019. gada bilances datiem: Zeme un būves 1 955 011 801 *euro*; Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigtā būvniecība 105 641 475 *euro*; Ieguldījuma īpašumi 77 692 317 *euro*; Turējumā nodotie ieguldījuma īpašumi 166 183 *euro*.

- ☑ 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;
- ☑ īpašumu iegāde un atsavināšanā – prioritātes, termiņi, izmaksas.

Pašvaldībā nav ar pierādījumiem, faktiem un aprēķiniem pamatoti argumenti, kādēļ Pašvaldībā nekustamā īpašuma pārvaldībā ir iesaistītas tik daudz struktūrvienības un kapitālsabiedrības un kādēļ Departamentam ir tieši konkrētais pārvaldības tvērums objektu un funkciju ziņā, bet citām institūcijām tāds pats, līdzīgs vai atšķirīgs. Piemēram:

- ☑ biroju un tirdzniecības telpas Vecrīgas teritorijā un pilsētas centrā iznomā gan Departaments, gan Pašvaldības SIA “Rīgas nami”; Pašvaldībai piederošās garāžas iznomā gan Pašvaldības SIA “Rīgas nami”, gan Departaments, gan Pašvaldības izpilddirekcijas; Rīgas pilsētas pašvaldības Mājokļu un vides departaments (turpmāk – MVD) iznomā nekustamo īpašumu – zemesgabalu un krematorijas ēku ar visu aprīkojumu, kas nepieciešams kremācijas pakalpojumu sniegšanai;
- ☑ Pašvaldības nekustamo īpašumu apsaimniekošanu nodrošina SIA “Rīgas serviss” (dažādas Pašvaldības ēkas, tajā skaitā izglītības un pirmsskolas izglītības iestādes, bibliotēkas, kultūras nami); SIA “Rīgas pilsētībūvnieks” (Pašvaldības dzīvojamās ēkas); SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” (privatizētās dzīvojamās ēkas); SIA “Rīgas nami” (dažādas Pašvaldības ēkas un Pašvaldības kultūrvēsturiskās ēkas).

Nekustamo īpašumu pārvaldības pienākums Pašvaldībā tiek uztverts pārāk šauri – vairāk kā iedzīvotājiem redzamāko (izglītības iestādes, bibliotēkas u.c.) nekustamo īpašumu apsaimniekošana, ne stratēģiski un ne uz attīstību vērsta un organizēta rīcība, lai iegūtu maksimālu labumu no visa nekustamā īpašuma.

Šādā situācijā Pašvaldības rīcība nekustamo īpašumu pārvaldībā nav vērsta uz ekonomiju un efektivitāti, nav izprotama ieinteresētajām pusēm, kas darbojas nekustamo īpašumu jomā. Esošās rīcības sekas ir arī neizprotamas remontdarbu un attīstības prioritātes, formāla pieeja stratēģisko mērķu noteikšanai un uzraudzībai, informācijas atklātības trūkums, neizprotami lēmumi un nesaimnieciska rīcība.

Vēsturisks un nepārvērtēts īpašumu funkcionālais sadalījums

Atbilstoši starptautiskajām tendencēm nekustamo īpašumu pārvaldībā⁴ Pašvaldībai ir jāpārvalda nekustamie īpašumi, kuri ir nepieciešami funkciju īstenošanai. Savukārt tie, kuri

⁴ Pārskats “PuRE-Net & TWN Survey 2019, presented at Annual Conferences: Edinburg & Seul”, September 10, 2019, Bridget Workman. Citēts Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģijā 2020.–2022. gadam, 15.–16. lpp.

attiecīgajā laika posmā nav nepieciešami tās funkciju īstenošanai, taču ir ar perspektīvu izmantošanu nākotnē, būtu jāiznomā, bet neperspektīvi nekustamie īpašumi jāatsavina, lai neradītu zaudējumus pašvaldībai.

Pašvaldībā nekustamais īpašums vēsturiski ir sadalīts 32 sarakstos⁵ pēc pašvaldības funkcijām. Turklāt 57 % no Departamenta uzskaitē esošā nekustamā īpašuma nav iekļauti nevienā sarakstā, līdz ar to Pašvaldība jau ilgstoši pārvalda īpašumus, kas nav nepieciešami funkciju īstenošanai. Šādi saraksti tika izveidoti pirms vairāk nekā 10 gadiem, lai nodrošinātu tiesisku pamatu daudzo privatizācijas pieteikumu noraidīšanai⁶. Iespējams, šobrīd īpašums nav nepieciešams pašvaldības funkciju īstenošanai, bet būtu nepieciešams komersantiem, lai attīstītu uzņēmējdarbību Pašvaldībā.

Diemžēl, Departaments īpašumus nevērtē atbilstoši paša noteiktajai kārtībai⁷, kurā ir noteikti īpašumu vērtēšanas kritēriji, lēmuma pieņemšanas matrica un procesa karte, kas palīdzētu izvērtēt nekustamā īpašuma izmantošanas perspektīvu attiecībā pret pašas Pašvaldības noteiktajiem mērķiem/ kritērijiem – kvalitātes, piemērotības, izmaksu efektivitātes u.c. Turklāt Departaments arī nav uzkrājis datus, lai pieņemtu pamatotu lēmumu par rīcību ar nekustamā īpašuma objektu.

Uz nepilnībām nekustamā īpašuma perspektīvas izmantošanas izvērtēšanā norāda revīzijas laikā apsekošanā iegūtā informācija, ka Pašvaldības rīcībā ir nekustamie īpašumi, kuri ilgstoši netiek izmantoti, un no tiem netiek iegūta maksimāla atdeve, piemēram:

- ☉ kapitālsabiedrības pamatkapitālā ir ieguldīti nekustamie īpašumi, kuri netiek izmantoti⁸;
- ☉ potenciālie nomas objekti ilgstoši netiek uzturēti un ir sliktā tehniskā stāvoklī⁹.

Arī privātie komersanti norāda uz nesaimniecisku rīcību ar nekustamo īpašumu. *“Nav skaidrības arī par Pašvaldības kapitālsabiedrību plāniem. Piemēram, SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” ir rezervēti daudzi zemesgabali Rīgā, bet nav saprotama to izmantošana – kad šie zemesgabali tiks izmantoti, kas izmantos un vai vispār izmantos”*¹⁰.

⁵ Piemēram, vides nozares un satiksmes nozares nekustamie īpašumi ir apkopoti astoņos sarakstos.

⁶ Valsts kontroles un Departamenta 14.11.2019. intervijas protokols.

⁷ Rīgas pilsētas pašvaldības īpašuma pārvaldības stratēģija 2018.–2023. gadam (apstiprināta ar Rīgas domes 19.12.2018. lēmumu Nr. 1864 (protokols Nr. 41, 80. punkts)), 26.–28. lpp.

⁸ SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” pamatkapitālā ir ieguldīti 22 neapbūvēti zemesgabali ar kopējo platību 71,77 ha, no kuriem 17 ir brīvi un nomaļ pieejami zemesgabali. SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” norāda, ka kopš 01.01.2021. iznomāšanai ir pieejami deviņi zemesgabali.

⁹ Piemēram, Pašvaldībai piederošās garāžas Vītola ielā 8, Vecmīlgrāvja 2. līnijā 13, Brīvības gatvē 356^g un Tallinas ielā 12.

¹⁰ SIA “YIT LATVIJA” valdes priekšsēdētāja 23.12.2020. e-pasta vēstule.

Informācijas par nekustamo īpašumu un tā tehnisko stāvokli pilnīgums, ticamība un pieejamība

Pašvaldības vadošā iestāde īpašuma pārvaldības nozarē ir Departaments¹¹, tomēr tā datubāzēs nav pieejama pilnīga informācija par visiem Pašvaldības nekustamajiem īpašumiem un par visu īpašumu tehnisko stāvokli, turklāt šī informācija nav vienkopus.

Piemēram, Pašvaldības nekustamā īpašuma uzskaites datubāzē ir iekļautas ēkas, kuras apsekošanas laikā revidenti dabā nemaz neatrada – saskaņā ar uzskaites datiem Lizuma ielā 12 atrodas “Dzīvojamā ēka”, lai gan faktiski tā ir kapu teritorija un šajā teritorijā dzīvojamā ēka neatrodas; Tālavas gatvē 15 atrodas “Pārvaldes iestādes ēka”, tomēr dabā šī ēka nepastāv; Pašvaldības tīmekļa vietnē tiek norādīts¹², ka noma ir pieejama garāža Nr. 17 Brīvības gatvē 356^g, tomēr dabā šī garāža nepastāv.

Pašvaldība nav uzkrājusi pilnīgu informāciju par ēku tehnisko stāvokli, jo Pašvaldība nav veikusi visu otrās un trešās grupas ēku tehnisko apsekošanu, piemēram, par ēkas mehānisko stiprību un stabilitāti, ugunsdrošību, kā arī lietošanas drošību un vides pieejamību. Tāpat Pašvaldība nav veikusi I grupas ēku¹³, piemēram, Pašvaldībai piederošo nojumju un garāžu, tehniskā stāvokļa novērtējumu¹⁴.

Tādējādi Pašvaldība nav ievērojusi normatīvo aktu¹⁵ prasības, jo Pašvaldība nav izdevusi normatīvo aktu, kurā būtu noteikts visu Pašvaldības nekustamo īpašumu uzturēšanas darbību apjoms, biežums un prioritātes, kā arī nav nodrošinājusi otrās un trešās grupas publisko ēku, piemēram, izglītības iestādes, pilnu tehnisko apsekošanu.

Ēku uzturēšanas un labiekārtošanas darbi ne vienmēr ir bijuši ar augstāku prioritāti un nepieciešami noteiktajā laikā un izvēlētajā objektā, piemēram, atjaunojot skolas muzeja telpas, izlietojot 23 913 *euro*, nevis šajā skolā izveidojot ugunsdrošības sistēmu, kas ir obligāta prasība¹⁶.

Arī Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests (turpmāk – VUGD) un Būvniecības valsts kontroles birojs (turpmāk – BVKB) ir konstatējuši nepilnības ēku uzturēšanā un ekspluatācijā. Piemēram:

- ☉ VUGD trīs reizes 40. vidusskolā (2017., 2018. un 2019. gadā) ir konstatējis, ka objektā nav veikta mehāniskās ventilācijas sistēmas tehniskā stāvokļa pārbaude un tīrīšana, kā arī nav veikta dabīgās ventilācijas sistēmas kanālu tīrīšana un tehniskā

¹¹ Departamenta nolikums (apstiprināts ar Rīgas domes 18.06.2013. lēmumu Nr. 367 (protokols Nr. 117, 39. §)).

¹² Pieejams: <https://www.riga.lv/lv/informacija-par-brivajam-telpam>, skatīts 17.12.2020.

¹³ Piemēram, mazēka (vienstāva ēka, tajā skaitā nojume un palīgēka, kuras apbūves laukums nav lielāks par 25 m²); atsevišķa rūpnieciski izgatavota vienstāva ēka ar apbūves laukumu līdz 60 m², tajā skaitā konteiner-tipa ēka vai būvuzstrādājums, izņemot ēku, kurā tiek izvietota bīstamā iekārta.

¹⁴ Pašvaldības 20.11.2020. e-pasta vēstule.

¹⁵ 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.

¹⁶ MK 19.04.2016. noteikumu Nr. 238 “Ugunsdrošības noteikumi” 8. punkts.

stāvokļa pārbaude; Rīgas Volejbola skolā četras reizes (2016., 2018., 2019. un 2020. gadā) nav veikta iekšējā ugunsdzēsības krānu un to aprīkojumu pārbaude;

- ☉ no 12 izlases veidā apskatītajām Pašvaldības izglītības iestādēm¹⁷, kur BVKB ir veicis pārbaudes, trūkumi ir konstatēti 10 izglītības iestādēs. No tām trijās izglītības iestādēs¹⁸ konstatētas atkāpes no prasībām, kas ietekmē ēkas drošumu¹⁹. Turklāt, lai gan šie trūkumi konstatēti 2015. un 2017. gadā, revīzijas laikā tie joprojām nebija novērsti²⁰.

Uz Pašvaldības plānveida darbību trūkumu norāda arī ikgadējā ēku inženierkomunikāciju uzturēšanas darbību plāna neizpilde pilnā apjomā. Piemēram, 2019. gadā ūdensvadu un kanalizācijas iekšējo tīklu apkope Andreja Pumpura Rīgas 11. pamatskolā un 19. vidusskolā no plānotajām trim reizēm ir veikta tikai divas reizes, savukārt elektroinstalācijas profilaktiskā apkope 68. PII un 40. vidusskolā no plānotajām divām reizēm ir veikta tikai vienu reizi.

Lai gan šī plāna neizpilde īstermiņā neatstāj tiešas finansiālas sekas uz Pašvaldības budžetu, jo Pašvaldība samaksu par paveiktajiem darbiem veic tikai pēc darbu pieņemšanas, tomēr ilgtermiņā tas var atstāt iespaidu uz attiecīgo inženierkomunikāciju kalpošanas laiku, līdz ar to arī uz Pašvaldības finanšu līdzekļu izlietojumu.

Savlaicīgi neapzinot visu ēku tehnisko stāvokli, Pašvaldība nevar plānot arī to uzturēšanas darbus ēkas dzīves ciklā, tādējādi tie tiek plānoti kārtējā gada budžeta ietvaros un nenosakot prioritātes. Šāda pieeja norāda, ka Pašvaldība šobrīd pilnībā neizvērtē, kuru bojājumu novēršana ir prioritāra, ar lielāku ietekmi uz ēku drošu ekspluatāciju un ēku saglabāšanu.

Nekustamā īpašuma pārvaldības izmaksu uzskaitē

Visa Pašvaldības nekustamā īpašuma uzturēšanai, labiekārtošanai un attīstībai kārtējā gadā piešķirtajam budžeta finansējumam ir jābūt sasaistītam ar pārdomātām, plānošanas dokumentos definētām, stratēģiski vadītām, koordinētām starp nozarēm, prioritārām un uz noteiktu rezultātu orientētām darbībām.

Izšķiroši svarīgi, lai pieņemtu lēmumu par rīcību ar atsevišķu nekustamā īpašuma objektu, ir zināt katra objekta ieņēmumus un izmaksas. Piemēram, lielākais valsts nekustamo īpašumu pārvaldnieks VNĪ norāda²¹, ka veic visu izdevumu sadalīšanu pa objektiem,

¹⁷ 68. PII Ādmiņu ielā 9^a; 106. PII Ūnijas ielā 83; 182. PII Dzelzavas ielā 9 un Dzelzavas ielā 17^a; Friča Brīvzemnieka pamatskola Zeļļu ielā 4; Andreja Pumpura Rīgas 11. pamatskola Maskavas ielā 197; J. G. Herdera Rīgas Grīziņkalna vidusskola Lauku ielā 9; 19. vidusskola Miģlas ielā 9; 34. vidusskola Vircavas ielā 7; 40. vidusskola Tērbatas ielā 15 un Akas ielā 10; 86. vidusskola Ilūkstes ielā 10.

¹⁸ 182. PII Dzelzavas ielā 17^a, 106. PII Ūnijas ielā 83, 68. PII Ādmiņu ielā 9^a.

¹⁹ Pieejams: <https://bvkb.gov.lv/lv/eku-ekspluatācijas-uzraudzības-interaktīva-karte>, skatīts 24.11.2020.

²⁰ Pašvaldība 22.02.2021. vēstulē Nr. RD-21-321-nd "Par revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr. 2.4.1-6/2020" norāda, ka 68. PII Ādmiņu ielā 9^a BVKB norādītie trūkumi ir novērsti un notiek dokumentu sagatavošana objekta nodošanai ekspluatācijā. Arī 182. PII Dzelzavas ielā 17^a darbi ir izpildīti.

²¹ Valsts kontroles un VNĪ 11.08.2020. intervijas protokols.

nosakot katra objekta rentabilitāti²², kas ir pamats turpmākajai rīcībai ar nekustamo īpašumu – izmantot funkcijām, iznomāt vai atsavināt.

Tomēr Departamentā netiek veikta izmaksu uzskaitē un analīze ne par pārvaldības procesiem un atsevišķām darbībām, ne par atsevišķa nekustamā īpašuma objekta finanšu rezultātiem. Šādā situācijā ne pašam Departamentam, ne ārējiem vērtētājiem nav iespējams analizēt Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldības modeļa izdevumu ekonomiskumu un efektivitāti.

Pārvaldīšanas un it īpaši apsaimniekošanas izmaksu plānošanā ir svarīgi izvērtēt arī sadarbības līguma formu ar pašvaldības kapitālsabiedrībām. Piemēram, Departaments kapitālsabiedrībai SIA “Rīgas serviss” par Pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu no 2015. gada līdz 2020. gada jūnijam saskaņā ar noslēgto līgumu²³ ir samaksājis 26 510 319 *euro*, tajā skaitā 4 600 964 *euro* PVN²⁴. Ja Pašvaldība izvērtētu, kāda daļa no SIA “Rīgas serviss” uzticētā darba ir no pašvaldības funkcijām izrietoša pārvaldes uzdevuma deleģēšana un šo uzdevumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā būtu noformējusi kā dotāciju par pārvaldes uzdevumu veikšanu, tad par šo daļu Pašvaldība būtu ietaupījusi finanšu līdzekļus, jo šāds maksājums nav apliekams ar pievienotās vērtības nodokli.

Pašvaldības rīcība darījumos ar nekustamo īpašumu

Pašvaldības rīcība, iegādājoties un atsavinot nekustamo īpašumu, kā arī nomājot no privātpersonām nekustamo īpašumu un iznomājot Pašvaldības nekustamo īpašumu, ir pilnveidojama, lai gūtu no tā maksimālu labumu. Uz to norāda:

- ☑ Pašvaldības pieņemto lēmumu ilgtermiņa ietekmes neizvērtēšana;
- ☑ publiskajā telpā pieejamās informācijas trūkums par brīvajiem Pašvaldības īpašumiem un atklātības trūkums darījumos ar nekustamo īpašumu;
- ☑ Pašvaldības noteiktā nomas maksa par sava nekustamā īpašuma iznomāšanu un nepilnības līgumu izpildes kontrolē.

²² Rentabilitāti nosaka, uzņēmuma neto peļņu dalot ar neto apgrozījumu, ar uzņēmuma kopējo vai pašu kapitālu vai ar aktīvu kopsummu. Šie rādītāji rāda patērētos līdzekļus vai realizētās produkcijas apjomu (rentabilitāti veido starpība starp ieņēmumiem un izdevumiem uz katru nekustamā īpašuma objektu). Rentabilitāte ir uzņēmuma darbības efektivitātes rādītājs, ko izsaka procentos, un, jo augstāks ir šis procentu līmenis, jo uzņēmuma darbība ir efektīvāka. Valsts kontroles un VNĪ 11.08.2020. intervijas protokols; Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģija 2020.–2022. gadam; Marita Rurāne, Finanšu pārvaldība, 10. nodaļa, 231. lpp.

²³ Pašvaldības 11.02.2013. līgums Nr. RD-13-255-lī ar SIA “Rīgas serviss”.

²⁴ Pašvaldības 22.12.2020. e-pasta vēstule.

Pašvaldības īpašumu iegāde

Pašvaldībā kopš 2015. gada ir iegādāti 153 dažādi nekustamie īpašumi dažādu projektu īstenošanai²⁵, tomēr Pašvaldībā nav noteikti kritēriji, prioritātes un plāna nekustamo īpašumu iegādei, tajā skaitā konkrēta rīcības plāna nekustamo īpašumu iegādei, lai sakārtotu nozares nekustamos īpašumus²⁶, piemēram, iegādātos zemi zem pašvaldības izglītības iestādēm, kur pastāv dalītais īpašums.

Turklāt nekustamā īpašuma iegādes process ne vienmēr tiek pietiekami pamatots un ne vienmēr pirms nekustamā īpašuma iegādes Pašvaldība ir izvērtējusi alternatīvas iespējas mērķa sasniegšanai izmantot jau savā īpašumā esošas telpas. Tādējādi Pašvaldība nav nodrošinājusi caurskatāmu un atklātu nekustamā īpašuma iegādes procesu. Piemēram, Pašvaldība Rīgas Šaha skolas darbības nodrošināšanai ir iegādājusies telpu grupu (10 darba istabas, pirts, baseina telpa un tehniskā telpa, divas atsevišķas ieejas) Pērnavas ielā 10-94, ēkas puspagraba stāvā 258,9 m² platībā, šim darījumam izlietojot 45 000 *euro*, lai gan izglītības iestādēm ir prakse sadarboties ar citām Pašvaldības iestādēm un institūcijām telpu izmantošanā²⁷, un nekustamā īpašuma Pērnavas ielā 10 tuvumā atrodas vairāku IKSD padotībā esošu izglītības iestāžu telpas²⁸.

Turklāt Pašvaldības rīcība norāda uz ilgstošām procesa nepilnībām vairāk kā 10 gadu garumā. Tā, piemēram, Pašvaldība 2008. un 2009. gadā iegādājās daudzstāvu dzīvojamās mājas ārpus Pašvaldības administratīvās teritorijas, kā rezultātā iedzīvotāju ienākuma nodokli saņem citu novadu pašvaldības atbilstoši iedzīvotāju deklarētajai dzīvesvietai un Pašvaldība uztur nekustamo īpašumu citu pašvaldību iedzīvotāju vajadzībām citas pašvaldības teritorijā.

Kopumā Pašvaldībai pieder astoņas dzīvojamās ēkas citu pašvaldību administratīvajās teritorijās. Pašvaldību sadarbība ir veicināma, tomēr tikai no trijās ēkās izmitināto iedzīvotāju ienākuma nodokļa iemaksām Pašvaldība kopš 2015. gada nav ieguvusi budžeta ieņēmumus vismaz 1,4 milj. *euro* apmērā, lai gan SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” par piecu²⁹ šo ēku iegādi joprojām sedz kredītsaistības, kuru pamatsummas atlikums ir 7 365 900 *euro*³⁰ un kuru saistību termiņš ir 2028. gads³¹.

²⁵ Piemēram, IKSD un Pašvaldības Satiksmes departamenta vajadzībām; Skanstes apkaimes revīzijas projekta; velociņa posma Rumbula–Dārziņi izbūves nodrošināšanai.

²⁶ Pašvaldības 10.11.2020. e-pasta vēstule.

²⁷ Piemēram, Rīgas Izglītības un informatīvi metodiskais centrs organizē pieaugušo neformālās izglītības kursus 12 filiālēs Rīgā – IKSD pakļautības iestādēs, tai skaitā Rīgas Natālijas Draudziņas vidusskolā, Rīgas sākumskolā “Valodiņa”, pamatskolā “Rīdze”, kultūras un mākslas centrā “Ritums”, Rīgas Valsts tehnikumā. Rīgas izglītības un informatīvi metodiskā centra 2019. gada darbības pārskats.

Pieejams: https://www.riimc.lv/media/RIIMC%20gada%20parskats_2019.pdf, 84., 85. lpp., skatīts 17.11.2020.

²⁸ Piemēram, bērnu un jauniešu centrs “Rīgas Skolēnu pils”, J. G. Herdera Rīgas Grīziņkaļna vidusskola, Rīgas 6. vidusskola.

²⁹ Strēlnieku ielā 84, Siguldā; Pasta ielā 4, Baldonē; Dalbes ielā 6, Olainē; “Silavējš” un “Vinteri”, Silakrogā, Ropažu novadā.

³⁰ SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” 15.12.2020. e-pasta vēstule.

³¹ Izņemot par ēku Strēlnieku ielā 84, Siguldā, kur saistību termiņš ir 2024. gads. SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” 15.12.2020. e-pasta vēstule.

Tāpat, pieņemot lēmumu par nekustamā īpašuma attīstību Ziepju ielā 11, Pašvaldības nekonsekventā rīcība, no sākuma atsavinot nekustamo īpašumu un pēc tam šo pašu atpērkot no privātpersonas, ir radījusi lieku administratīvā resursa izlietojumu un finanšu līdzekļu nelietderīgu izlietojumu vismaz 131 226 *euro* apmērā.

Informācijas pieejamība privātpersonām

Pašvaldībā netiek izmantotas visas informācijas aprites iespējas, lai nekustamā īpašuma darījumam piesaistītu pēc iespējas lielāku potenciālo darījuma partneru skaitu un tādējādi veicinātu konkurenci. Netiek izmantota iespēja sadarboties ar jomas privātā sektora uzņēmējiem, kuru pamatdarbības veids ir darījumi ar nekustamo īpašumu.

Tāpat informācijai par Pašvaldības brīvajiem un tirgū pieejamajiem nekustamā īpašuma objektiem nav plašas publicitātes un šī informācija nav ērti un vienkopus pieejama – pārsvarā tikai par nomas objektiem, un tā tiek publicēta par īpašumu atbildīgās Pašvaldības institūcijas tīmekļa vietnē.

Aptaujājot privātā sektora uzņēmējus, tika iegūta informācija, kurā tiek norādīts uz nepieciešamību pilnveidot informācijas pieejamību par Pašvaldībā esošajiem brīvajiem nekustamajiem īpašumiem:

Pašvaldībai līdz šim nav bijusi prakse regulāri informēt nekustamā īpašuma tirgus dalībniekus par tās objektu nomas iespējām, tās īpašumā esošiem apbūves zemesgabaliem u.tml.³²

Pašvaldībā ir nepieciešama plaši pieejamas un caurskatāmas informācijas sistēmas izveide, uzturēšana, regulāra datubāzes pārskatīšana, vērtējot un tirgū piedāvājot īpašumus, kuri nav nepieciešami Pašvaldībai tās tiešo funkciju/uzdevumu veikšanai vai kuri pēc kāda laika vairs nebūs nepieciešami, un kuri tādā vai citādā veidā varētu nonākt privātā sektora lietošanā. Nav tādas kopējas datubāzes, kurā skaidri varētu redzēt, kas tieši ir pieejams komersantiem. Ik pa laikam tiek uzsākta kaut kādu īpašumu atsavināšana, bet tai nav iespējams sekot līdzi³³.

Viens piemērs informācijas par brīvajiem nomas objektiem nepiemērotiem publiskošanas veidiem un kanāliem ir revīzijas laikā konstatētais – ilgstoši (pieci gadi) netiek izmantotas un iznomātas Pašvaldībai dzīvojamajos rajonos piederošās garāžas, lai gan revīzijas laikā, apsekojot garāžas, revidenti pie objektiem konstatēja vairākus iedzīvotāju atstātus vēstījumus “zīmītes” ar aicinājumu iznomāt garāžas.

Pašvaldības rīcība, iznomājot nekustamo īpašumu

Nomas maksu nosaka tā, lai pilnīgi segtu iznomātāja izdevumus³⁴. Tomēr Pašvaldībā nav izstrādāta metodika nomas maksas aprēķinam. Uzskaitē par nomas objektu uzturēšanas

³² Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācijas 25.11.2020. vēstule Nr. 009/25.11.2020.

³³ SIA “YIT LATVIJA” valdes priekšsēdētāja 23.12.2020. e-pasta vēstule.

³⁴ MK 20.02.2018. noteikumi Nr. 97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi”, 69. punkts.

izdevumiem nav veidota tā, lai noteiktu precīzu nomas maksu, kas ietvertu gan objekta uzturēšanas, gan uz nomas procesu attiecināmo netiešo izmaksu daļu.

Nomas līgumu uzraudzībā un izpildes kontrolē Pašvaldības rīcība nav bijusi saimnieciska, noslēgtie ilgtermiņa nomas līgumi netiek pārskatīti un nomas maksas netiek aktualizētas atbilstoši tirgus situācijai, lai gan Pašvaldība slēdzot nomas līgumus ir paredzējusi sev tādas tiesības. Piemēram, nav pārskatīts un aktualizēts administratīvās ēkas Gogoļa ielā 7^a nomas līgums³⁵ ar kopējo iznomājamo platību 1565 m², kas noslēgts uz 10 gadiem par mēneša nomas maksu 0,57 EUR/m², lai gan līgumā ir paredzētas iznomātāja tiesības pārskatīt nomas maksu, par to pusēm noslēdzot rakstveida vienošanos³⁶. Turklāt arī normatīvais akts³⁷ šobrīd paredz tiesības Pašvaldībai, slēdzot jaunus nomas līgumus, vienpusēji pārskatīt un, ja nepieciešams, mainīt nomas maksu.

Ņemot vērā, ka Pašvaldības rīcība informācijas pieejamībā par nekustamā īpašuma darījumu nenodrošina maksimālā skaita potenciālo darījuma partneru pieteikšanos, kā arī nekustamo īpašumu kompāniju tirgus pārskatos³⁸ iekļauto informāciju par komercīpašumu nomas maksām, pastāv risks, ka darījumi ar īpašumu notiek par tirgum neatbilstošu cenu. Šajos pārskatos³⁹ tiek norādīts, ka zemākās klases biroju telpām cenas svārstās no 5 līdz 6,5 *euro* par m², savukārt tirdzniecības telpām no 75 līdz 150 m² nomas maksas svārstās no 16 līdz 25 *euro* par m² pilsētas centrā, tomēr Pašvaldības piemērotās nomas maksas ir vairākas reizes zemākas. Piemēram:

- ☑ Pašvaldības iestāde Rīgas kultūras un tautas mākslas centrs “Mazā gilde” Vecrīgā, Amatu ielā 3 un Amatu ielā 5, iznomā⁴⁰ pagaba stāva telpas biroja vajadzībām 76,2 m² platībā, nomas maksu nosakot 1,40 EUR/m² (neskaitot PVN);
- ☑ Pašvaldības SIA “Rīgas Dzemdību nams” Miera ielā 45 iznomā⁴¹ telpas ēdināšanas pakalpojumu sniegšanai 122,9 m² platībā, nomas maksu nosakot 2 EUR/m² (neskaitot PVN);
- ☑ Pašvaldības Ziemeļu izpilddirekcija ir iznomājusi⁴² garāžu Brīvības gatvē 356^g par mēneša nomas maksu 31,5 *euro* (neskaitot PVN).

³⁵ Departamenta un LR IeM Valsts policijas Rīgas pilsētas Galvenās policijas pārvaldes 01.02.2008. nomas līgums Nr. DI-08-19-lī un 25.03.2010. vienošanās Nr. 1/65.

³⁶ Rīgas domes Īpašuma departamenta un LR IeM Valsts policijas Rīgas pilsētas Galvenās policijas pārvaldes 01.02.2008. nekustamā īpašuma nomas līguma Nr. DI-08-10-lī 3.3. apakšpunkts.

³⁷ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums, 6.¹ pants pirmā prim daļa.

³⁸ SIA “ARCO REAL ESTATE” Latvijas nekustamo īpašumu tirgus pārskats 2017, Komercīpašumu tirgus. Pieejams: https://www.arcoreal.lv/files/Tirgus_parskati/Komercipasumu_tirgus_parskats_2017.pdf. SIA “Kivi Real Estate” Komercplatību Tirgus Pārskats 2017. Pieejams: <https://www.kivi.lv/tirgus-parskati/komercplatibu-tirgus-parskats-2017-25>, skatīts 10.01.2021.

³⁹ SIA “ARCO REAL ESTATE” Latvijas nekustamo īpašumu tirgus pārskats 2017, Komercīpašumu tirgus. Pieejams: https://www.arcoreal.lv/files/Tirgus_parskati/Komercipasumu_tirgus_parskats_2017.pdf. SIA “Kivi Real Estate” Komercplatību Tirgus Pārskats 2017. Pieejams: <https://www.kivi.lv/tirgus-parskati/komercplatibu-tirgus-parskats-2017-25>, skatīts 10.01.2021.

⁴⁰ 29.01.2016. līgums Nr. KUIMG-16-49-lī ar SIA “TĪNE” par neapdzīvojamo telpu nomu Amatu ielā 3 un Amatu ielā 5, Rīgā.

⁴¹ 16.08.2017. līgums Nr. RDzN-168/2017 ar SIA “KARELL” par neapdzīvojamo telpu nomu Miera ielā 45, Rīgā.

Tai pašā laikā saskaņā ar publiski pieejamu informāciju tuvākajā apkaimē, piemēram, 2 km attālumā Ropažu ielā, garāžas nomas maksa ir 60 *euro* mēnesī, 4,3 km attālumā Lizuma ielā nomas maksa ir 60 *euro* mēnesī, 5,3 km attālumā Starta ielā nomas maksa ir 75 *euro* mēnesī⁴³;

- ☉ Pašvaldība ir iznomājusi⁴⁴ zemesgabalu maksas autostāvvietas pakalpojumu nodrošināšanai Krasta ielā bez numura (pie Dzirnavu ielas) 847 m² platībā par mēneša nomas maksu 196,4 *euro* (2357 *euro* gada maksa bez PVN).

Jānorāda – lai gan Pašvaldībai pieder un Pašvaldība iznomā telpas administratīvām (biroja) vajadzībām, tomēr revīzijas laikā tika konstatēts, ka vienlaikus Pašvaldība no privātpašniekiem nomā telpas administratīvām vajadzībām, turklāt par vairākkārt augstāku nomas maksu. Piemēram, Pašvaldība no četrām privātpersonām nomā telpas (trīs stāvi) Pašvaldības kultūras iestāžu apvienības muzeja “Rīgas Jūgendstila centrs” vajadzībām Alberta ielā 12 un ar to saistītajām aktivitātēm (suvenīru tirdzniecība, kafējnicu darbība un prezentāciju rīkošana). Tomēr papildus iepriekš minētajām telpām saskaņā ar līgumu⁴⁵ tiek nomātas arī ēkas otrā stāva telpas administratīvajām vajadzībām 136,6 m² platībā par 11,38 EUR/m² jeb 1554,5 *euro* mēnesī, kas visā telpu nomas periodā ir vismaz 373 080 *euro*.

Būtiskākie ieteikumi

Pamatojoties uz revīzijā konstatēto un secināto, Pašvaldībai tika sniegti 19 ieteikumi, kurus ieviešot tiks veiktas darbības, lai:

- ☉ apzinātu visu Pašvaldības nekustamo īpašumu un tā tehnisko stāvokli un nodrošinātu visa nekustamā īpašuma portfeļa izmantošanas perspektīvas izvērtējumu;
- ☉ noteiktu uz ekonomiskumu, produktivitāti un efektivitāti balstītus nekustamā īpašuma pārvaldības principus un Pašvaldībā izstrādātu vienotu nekustamā īpašuma pārvaldības stratēģiju;
- ☉ nodrošinātu regulāru nekustamā īpašuma pārvaldības modeļa darbības izvērtēšanu, veicot precīzu nekustamā īpašuma pārvaldībai izlietojamo finanšu līdzekļu uzskaiti un analīzi, kā arī veicot jomas attīstības plānošanas dokumentos noteikto darbību izpildes uzraudzību un novērtējumu;



Nekustamā īpašuma
pārvaldības pilnveidošanai
Pašvaldībai tika sniegti
19 ieteikumi.

⁴² Nomas līgums ar fizisku personu par garāžu nomu Brīvības gatvē 356^g, Rīgā.

⁴³ Piemēram: <https://www.ss.com/msg/lv/real-estate/premises/garages/riga/teika/bkbel.html>, skatīts 26.11.2020.

⁴⁴ 17.05.2019. līgums Nr. RD-19-510-lī ar SIA “LVM Group” par zemesgabalu nomu Krasta ielā bez numura, Rīgā.

⁴⁵ 22.03.2011. līgums Nr. DI-11-166-lī ar četrām privātpersonām par Rīgas pašvaldības kultūras iestāžu apvienības “Rīgas Jūgendstila centrs” lietotajām telpām Alberta ielā 12, Rīgā.

- ☑ nekustamā īpašuma attīstības projekti nozarēs tiktu īstenoti mērķtiecīgi, racionāli un atbilstoši iepriekš noteiktām prioritātēm;
- ☑ veicinātu caurskatāmus un pamatotus darījumus ar nekustamo īpašumu, tajā skaitā izstrādājot metodiku nomas maksas aprēķinam, kā arī nosakot kritērijus prioritātēm un izstrādājot ilgtermiņa plānu nekustamo īpašumu iegādei un atsavināšanai;
- ☑ nodrošinātu atklātību darījumos ar nekustamo īpašumu, tajā skaitā pilnveidotu informācijas publiskošanas veidus un kanālus.

Ziņojuma struktūra

Informācija ziņojumā izklāstīta šādā secībā:

- ☑ īss veiktās revīzijas raksturojums;
- ☑ secinājumi, konstatējumi un ieteikumi, kas radušies, veicot revīziju un vērtējot kopējo situāciju Pašvaldībā. Ziņojums ir sadalīts piecās nodaļās. Katras nodaļas ievadā ir izteikts Valsts kontroles viedoklis, būtiskākie secinājumi, kas attiecīgajā nodaļā tiek pamatoti ar revīzijā konstatēto.

Ziņojuma pirmajā nodaļā ir iekļauta informācija par Pašvaldības izveidoto nekustamā īpašuma pārvaldības modeli, nekustamā īpašuma portfeli un tā apzināšanu.

Otrajā nodaļā ir iekļauta informācija par Pašvaldības nekustamā īpašuma attīstības plānošanu.

Trešajā nodaļā ir iekļauta informācija par Pašvaldības stratēģisko lēmumu ietekmi ilgtermiņā un Pašvaldības īstenotajiem mājokļu attīstības projektiem.

Ziņojuma ceturtajā nodaļā ir iekļauta informācija par Pašvaldības nekustamā īpašuma uzturēšanu.

Piektajā nodaļā ir informācija par Pašvaldības rīcību darījumos ar nekustamo īpašumu, tajā skaitā to iegādājoties savu funkciju īstenošanai un iznomājot.

Revīzijas ziņojumā ietverts revidējamās vienības iesniegtais viedoklis par veikto revīziju.

Sadaļā “Revīzijas raksturojums, kritēriji un metodes” ietverta informācija par revīzijas veikšanas mērķi, juridisko pamatojumu, atbildību, apjomu, ierobežojumiem, kā arī norādīti vērtēšanas kritēriji.

Ko ietver Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldība?

Pašvaldība nekustamo īpašumu izmanto, lai nodrošinātu iedzīvotājus ar publisko infrastruktūru un nepieciešamajiem pakalpojumiem, tajā skaitā izglītības un kultūras, veselības, labklājības, satiksmes jomās. Piemēram, skolu ēkas un sporta stadioni, bibliotēku telpas un kultūras nami, kuri tiek izmantoti, lai nodrošinātu pašvaldībā izglītības, kultūras un sporta pakalpojumu sniegšanu. Pašvaldības dzīvojamais fonds ir nepieciešams, lai varētu sniegt palīdzību dzīvokļa jautājumos.

Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldīšana ir uzdevums, kas ietver pienākumu nodrošināt nekustamā īpašuma lietošanu un uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām un veicināt tā uzlabošanu⁴⁶.

Mūsdienīgs un uz attīstību vērsts nekustamā īpašuma pārvaldības modelis sevī ietver⁴⁷:

- ☑ esošās situācijas novērtējumu;
- ☑ nekustamā īpašuma portfeļa novērtējumu;
- ☑ alternatīvu un izmaksu analīzi;
- ☑ definētus rīcības virzienus un uzdevumus;
- ☑ informācijas aprites kārtību;
- ☑ rezultātos rādītājus;
- ☑ kontroles un novērtējuma procedūras.

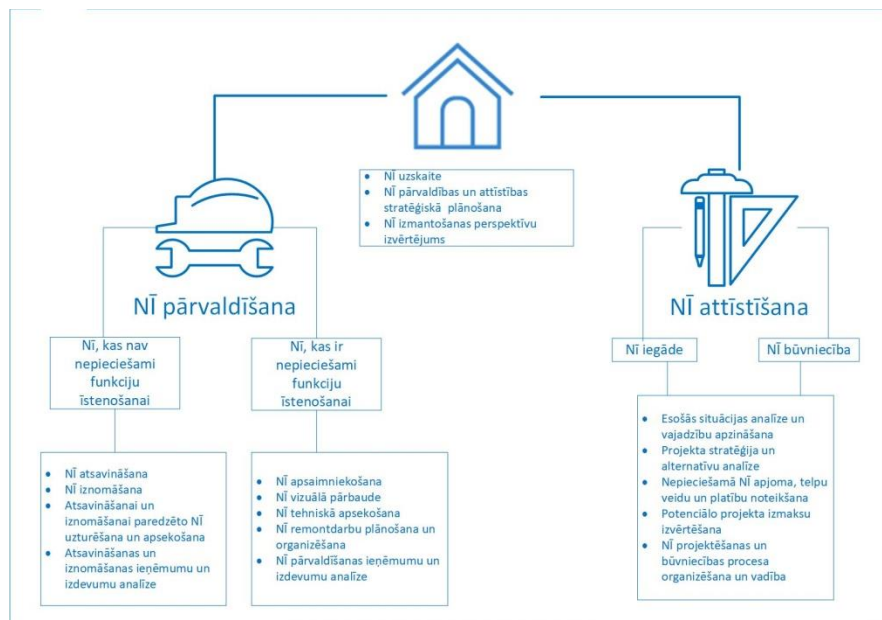
Departaments Stratēģijā⁴⁸ ir definējis, ka nekustamā īpašuma pārvaldība ir pasākumu kopums, kas aptver Pašvaldības vēsturiskā un tās funkciju nodrošināšanai nepieciešamā nekustamā īpašuma apzināšanu, iestāžu vajadzību pēc īpašuma apzināšanu, īpašuma iegūšanu, formēšanu, reģistrāciju zemesgrāmatā, uzskaiti, par īpašumu atbildīgo iestāžu noteikšanu, apsaimniekošanas organizāciju,

⁴⁶ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.2 panta pirmā un otrā daļa.

⁴⁷ VNĪ nekustamā īpašuma portfeļa stratēģija: gala ziņojums, SIA "Civitta Latvija" eksperta nodevums; Pārskats "PuRE-Net & TWN Survey 2019, presented at Annual Conferences: Edinburg & Seul", September 10, 2019, Bridget Workman. Citēts Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģijā 2020.–2022. gadam.

⁴⁸ Rīgas pilsētas pašvaldības īpašuma pārvaldības stratēģija 2018.–2023. gada m (apstiprināta ar Rīgas domes 19.12.2018. lēmumu Nr. 1864 (protokols Nr. 41, 80. §)).

nodošanu Pašvaldības iestāžu, citu publisku personu un privātpersonu lietošanā, atsavināšanu (skatīt 1. attēlu).



1. attēls. Nekustamā īpašuma pārvaldības process

Nekustamo īpašumu var gan pārvaldīt pati Pašvaldība, gan to uzdot padotībā esošai iestādei vai kapitālsabiedrībai, kuras pamatdarbības veids ir nekustamā īpašuma pārvaldīšana⁴⁹.

Pašvaldības izveidotajam pārvaldības modelim ir jābūt tādām, lai pašvaldība nekustamo īpašumu pārvalda kā gādīgs saimnieks iedzīvotāju interesēs.

Neatkarīgi no izveidotā nekustamā īpašuma pārvaldības modeļa un neatkarīgi no pārvaldībā iesaistīto institūciju skaita pašvaldībai būtu jānodrošina vienotu nekustamo īpašumu pārvaldības principu un kārtības ievērošana.

Pašvaldības vadošā iestāde īpašuma pārvaldības nozarē ir Departaments⁵⁰, un līdz ar to revīzijas laikā tiek izvērtēts tādu Pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldības process, kurā ir iesaistīts galvenokārt Departaments.

Departamenta pamatlīdzekļu uzskaitē⁵¹ ir 29 296 īpašumi 1 508 008 598 euro vērtībā, tajā skaitā:

⁴⁹ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.2.panta pirmā un otrā daļa.

⁵⁰ Departamenta nolikums (apstiprināts ar Rīgas domes 18.06.2013. lēmumu Nr. 367 (protokols Nr. 117, 39. §)).

⁵¹ 2019. gada 5. decembrī. Pašvaldības 13.12.2019. e-pasta vēstule.

Nekustamā īpašuma
pārvaldība nav tikai īpašuma
apsaimniekošana.

- ☑ ēkas, būves, izbūves. Kopējais daudzums – 8142 gab. 736 492 501 *euro* vērtībā;
- ☑ zemesgabali. Kopējais daudzums – 11 453 gab. 226 575 497 m² platībā 704 400 109 *euro* vērtībā;
- ☑ mežaudzes. Kopējais daudzums – 579 gab. 70 589 300 m² platībā 9 795 451 *euro* vērtībā;
- ☑ dzīvokļu īpašumi. Kopējais daudzums – 6165 gab., tajā skaitā arī dzīvokļiem pieguļošā zemes platība, 45 393 348 *euro* vērtībā.

Departaments kapitālsabiedrībām un citām iestādēm kopā apsaimniekošanā un lietošanā ir nodevis vismaz 8648 nekustamos īpašumus ar bilances atlikušo vērtību 1 013 838 427 *euro*, no kuriem⁵²:

- ☑ kapitālsabiedrībām kopā nodoti 1317 nekustamie īpašumi ar bilances atlikušo vērtību 409 130 832 *euro*;
- ☑ iestādēm kopā nodots 7531 nekustamais īpašums ar bilances atlikušo vērtību 604 707 594 *euro*.

Stratēģijā minēts, ka Pašvaldībā nekustamo īpašumu nodošana valdījumā tiek īstenota, ievērojot funkcionālo principu, tas ir, nekustamie īpašumi tiek nodoti tās iestādes valdījumā, kas ir atbildīga par konkrēto jomu⁵³.

Tomēr faktiskā nekustamā īpašuma pārvaldība netiek realizēta, ievērojot tikai funkcionālo principu (skatīt 2. attēlu), piemēram, izglītības, kultūras, sporta, veselības un sociālās aprūpes, drošības jomas īpašumus pārvalda Departaments. Šādas rīcības pamatoti argumenti Stratēģijā un citos dokumentos nav minēti.

⁵² Pašvaldības 17.12.2019. e-pasta vēstule.

⁵³ Rīgas pilsētas pašvaldības īpašuma pārvaldības stratēģija 2018.–2023. gada m (apstiprināta ar Rīgas domes 19.12.2018. lēmumu Nr. 1864 (protokols Nr. 41, 80. §)), 9. lpp.



2. attēls. Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldības organizācijas modelis

Jaunākās starptautiskās tendences un attīstības virzieni nekustamo īpašumu pārvaldībā liecina par nepieciešamību ieviest mūsdienīgus risinājumus nekustamo īpašumu pārvaldībā. Starptautiskās nekustamo īpašumu pārvaldītāju asociācijas “The Public Real Estate Collaborative Network” 2019. gadā veiktajā pētījumā⁵⁴ apkopoti kopējie nekustamo īpašumu pārvaldības attīstības virzieni un tendences, tajā skaitā:

- ☑ nekustamo īpašumu pārvaldības centralizācija, efektivitātes paaugstināšana, labas pārvaldības prakses standartizācija;
- ☑ centralizēta vadība un nevajadzīgo nekustamo īpašumu atsavināšana;
- ☑ jomas politikas un labās prakses piemēru nozīmes palielināšanās;
- ☑ pieaugošs uzsvars uz efektivitāti – gan nekustamā īpašuma portfeļa, gan portfelī esošo objektu īpašumu optimizācija;
- ☑ līdztekus digitalizācijai un centralizācijai tiek uzlabotas nekustamā īpašuma informācijas datubāzes (pieejamās informācijas apkopošana un strukturēšana).

Lielākais valsts nekustamo īpašumu pārvaldnieks valsts akciju sabiedrība “Valsts nekustamie īpašumi” (turpmāk – VNĪ) uzskata⁵⁵, ka, “Turpinot koncepcijas par valsts nekustamā īpašuma vienotas



Starptautiskās tendences un attīstības virzieni aicina ieviest mūsdienīgus risinājumus nekustamo īpašumu pārvaldībā.

⁵⁴ Pārskats “PuRE-Net & TWN Survey 2019, presented at Annual Conferences: Edinburg & Seul”, September 10, 2019, Bridget Workman. Citēts Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģijā 2020.–2022. gadam, 15.–16. lpp.

⁵⁵ Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģija 2020.–2022. gadam, 13. lpp.

pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ietvaros uzsākto nekustamā īpašuma pārvaldības centralizāciju, VNĪ jāklūst par galveno valsts nekustamā īpašuma pārvaldītāju, kurš nodrošina ar telpām valsts iestādes un valsts nekustamo īpašumu ar kultūrvēsturisku un stratēģisku nozīmi pārvaldītāju. Līdz ar to būtu iespējama pārvaldīšanas procesa pilnīga standartizācija, kas ļautu nodrošināt vienotus kritērijus valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanā un centralizēt atbalsta funkcijas (publisko iepirkumu veikšana, administratīvo resursu samazināšana u.c.), kā arī nodrošināt efektīvāku telpu izmantošanas un attiecīgas funkcijas izvietojuma plānošanu visā valsts pārvaldē, iegūstot līdzekļu ekonomiju”.

Līdzīga pieeja būtu aktuāla arī Rīgas pilsētas pašvaldībā, izstrādājot vienotu nekustamā īpašuma pārvaldības stratēģiju un attiecīgi izveidojot piemērotāko nekustamo īpašumu pārvaldības un institucionālās sistēmas modeli.

Tomēr, lai šo uzdevumu paveiktu, Pašvaldībai sākotnēji ir nepieciešams visaptveroši izvērtēt esošo situāciju, kā arī iegūt precīzu informāciju par savu nekustamo īpašumu un tā funkcionalitāti.

1. Vai Pašvaldība zina, kādi nekustamie īpašumi tai pieder un kā tos pārvaldīt?

Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldības modelis ir izveidojies vēsturiski pirms vairākiem gadu desmitiem, un Pašvaldībā nav veikts visaptverošs vērtējums, vai vēsturiskā situācija un prasības pret izveidoto pārvaldības modeli atbilst mūsdienu nepieciešamībai.

Rezultātā Pašvaldības rīcībā nav visaptverošas, aktuālas un salīdzināmas informācijas un datu par esošo situāciju – institucionālās pārvaldības ekonomiskums un efektivitāte, t.i., kurš subjekts kuru darbību veic kvalitatīvāk ar mazāku finanšu līdzekļu izlietojumu, vai Pašvaldības iestāžu un iedzīvotāju vajadzības ir apmierinātas.

Pašvaldības rīcība nav vērsta uz stratēģisku un koordinētu visu nekustamo īpašumu pārvaldību, jo starp pārvaldībā



Vai Pašvaldībai ir informācija, lai īpašumu pārvaldībā nodrošinātu mūsdienīgu pieeju un ievērotu starptautiskos attīstības virzienus un tendences?

iesaistītajiem subjektiem nav pilnīgas informācijas aprites un rīcības koordinācijas.

Pašvaldībā netiek ieviestas jaunākās starptautiskās tendences un attīstības virzieni – īpašuma pārvaldības centralizācijas priekšrocības, tādējādi paaugstinot pārvaldības efektivitāti, pārvaldības prakses, ko veic dažādi subjekti, standartizācija, jomas politikas un labās prakses piemēru nozīmes palielināšana.

Lai gan Pašvaldība ir noteikusi uzdevumus saistībā ar funkciju izpildei nepieciešamo nekustamo īpašumu apzināšanu un to funkcionalitātes izvērtēšanu, tomēr šo uzdevumu izpilde nav paveikta precīzi, tādējādi Pašvaldības rīcībā nav pietiekamas informācijas par funkciju izpildei nepieciešamo nekustamo īpašumu, tā uzturēšanu, izmantošanas perspektīvu un iespējamo nekustamā īpašuma portfelī esošo objektu optimizāciju.

Piemēram, Pašvaldības funkciju izpildei nekustamo īpašumu saraksti ir izveidoti 2009. gadā, tomēr, izvērtējot tajos iekļauto nekustamo īpašumu funkcionalitāti, process netiek dokumentēts un tas netiek veikts atbilstoši noteiktajai kārtībai.

Arī Pašvaldības uzkrātā informācija par nekustamo īpašumu neveicina nekustamā īpašuma portfeļa datu analīzi, jo tā ir nepilnīga un netiek uzkrāta vienkopus.

Pašvaldība nav veikusi nekustamo īpašumu jomas attīstības plānošanas dokumentu izpildes novērtējumu. Šāda rīcība liecina, ka Pašvaldībā nav veikti visi priekšdarbi, lai attīstītu un ieviestu mūsdienīgu pieeju esošajā nekustamā īpašuma pārvaldības modelī.

Pašvaldība nav noteikusi precīzu attīstības plānošanas dokumentos noteikto uzdevumu izpildes uzraudzības kārtību, kas liecina, ka Pašvaldība nav plānojusi novērtēt nekustamā

īpašuma pārvaldībā izvirzīto stratēģisko mērķu sasniegšanas pakāpi un to raksturojošo rādītāju izpildi.

1.1. Vai Pašvaldība veic izveidotā nekustamā īpašuma pārvaldības modeļa darbības analīzi?

Pašvaldībā nekustamā īpašuma pārvaldības modelis ir izveidojies vēsturiski. Šobrīd nekustamā īpašuma pārvaldības principi Pašvaldībā vispārēji ir noteikti Stratēģijā un nekustamā īpašuma pārvaldības jomā ir izstrādāti dažādi iekšējie normatīvie akti.

Tomēr Departaments kā Pašvaldības vadošā iestāde īpašuma pārvaldības jomā nav vērtējis, kā nekustamā īpašuma pārvaldības modelis darbojas saskaņā ar noteikto kārtību, un nav veicis regulāru izveidotā pārvaldības modeļa priekšrocību vai trūkumu izvērtējumu.

Viens no veidiem, kā to darīt, ir veikt regulāru nekustamo īpašumu pārvaldības jomas attīstības plānošanas dokumentos noteikto darbību uzraudzību un izpildes novērtējumu.

Tikai novērtējot pašas Pašvaldības iepriekš izvirzīto nekustamā īpašuma pārvaldīšanas plānoto darbu izpildi, mērķu sasniegšanu, kā arī tam piešķirto līdzekļu izlietojumu, var identificēt esošā nekustamā īpašuma pārvaldības modeļa priekšrocības un trūkumus, rīcības ekonomiskumu un efektivitāti.

Tādējādi Departamentam kā vadošajai iestādei nekustamā īpašuma pārvaldības nozarē būtu jāizvērtē nekustamā īpašuma pārvaldīšanas mērķu sasniegšana un nekustamā īpašuma pārvaldības modeļa darbība.

Revīzijas laikā Departaments neiesniedza precīzu nekustamo īpašumu pārvaldības stratēģijā⁵⁶ minēto darbību izpildes izvērtējumu un neiesniedza dokumentus, kuri apliecina pilnvērtīgu nozares attīstības plānošanas dokumentos plānoto darbību izpildes uzraudzību.

Departaments ir sagatavojis tikai apkopotu informāciju, izstrādājot spēkā esošo Stratēģiju, kuras sadaļā par esošo situāciju ir iekļauta vispārēja informācija par iepriekšējos gados paveikto. Departaments nav vērtējis, vai iepriekš noteiktie uzdevumi (piemēram, “3.5.1.2.5. Vienota pašvaldībai piederoša zemes un ēku (būvju) īpašuma izveide”, “3.5.1.3.1. Pašvaldības nekustamā īpašuma



Nav veikta nekustamā īpašuma pārvaldības modeļa darbības analīze.

⁵⁶ Pašvaldības īpašumu pārvaldības stratēģija 2013.–2017. gadam (apstiprināta ar Rīgas domes 15.01.2013. lēmumu Nr. 5758 “Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumu pārvaldības stratēģijas 2013.–2017. gadam apstiprināšanu”).

efektivitātes un izdevīguma analīzes ieviešana”⁵⁷) ir izpildīti noteiktā apjomā, kvalitātē un termiņos un vai ir sasniegts plānotais rezultāts (piemēram, noteiktas prioritātes trešo personu īpašumu izmantošanai, veiktas darbības, lai iegūtu pašvaldības īpašumā visus zemesgabalus, kas funkcionāli nepieciešami pašvaldības iestāžu darbības nodrošināšanai, veikta sistemātiska īpašumu saglabāšanas īpašumā izvērtēšana (ņemot vērā tehnisko stāvokli un saistības⁵⁸)).

Arī spēkā esošajā Stratēģijā ir noteikta nepilnīga un neprecīza ieviešanas un uzraudzības kārtība⁵⁹, piemēram, ieviešanas uzraudzības vadošā iestāde ir Departaments, Stratēģija tiek ieviesta saskaņā ar iekšējiem normatīvajiem aktiem, Stratēģijas darbības perioda beigās Departaments iesniedz informatīvu pārskatu pār tās izpildi Rīgas domes Pilsētas īpašuma komitejā.

Lai gan katru gadu Departaments sniedz⁶⁰ informāciju Pašvaldības Attīstības departamentam par Rīgas attīstības programmas⁶¹ ieviešanas progresu, tomēr plašāki secinājumi par rezultātiem netiek izdarīti. Tiek aizpildītas noteiktas formas veidlapas par rīcības virzienu ietvaros veiktajām vispārējām darbībām⁶², tomēr arī šajās veidlapās⁶³ informācija par paveiktajiem darbiem tiek sniegta vispārīgi un netiek sniegta informācija, kādi rezultātīvie ietekmes rādītāji ir sasniegti, jo tie ir definēti pārāk vispārīgi. Piemēram, uzdevumam par skolu teritoriju labiekārtošanu rezultatīvais rādītājs tiek norādīts⁶⁴



Darbības pārskatos tiek
sniegta vispārīga
informācija.

⁵⁷ Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumu pārvaldības stratēģija 2013.–2017. gadam (apstiprināta ar Rīgas domes 15.01.2013. lēmumu Nr. 5758), 24. lpp.

⁵⁸ Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumu pārvaldības stratēģija 2013.–2017. gadam (apstiprināta ar Rīgas domes 15.01.2013. lēmumu Nr. 5758), 24. lpp.

⁵⁹ Pašvaldības īpašumu pārvaldības stratēģija 2018.–2023. gadam (apstiprināta ar Rīgas domes 19.12.2018. lēmumu Nr. 1864 (protokols Nr. 41, 80. §)), 35. lpp.

⁶⁰ Rīgas domes 09.11.2010. iekšējie noteikumi Nr. 5 “Kārtība, kādā tiek īstenota Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijas un Rīgas attīstības programmas izpildes uzraudzība”.

⁶¹ Rīgas attīstības programma 2014.–2020. gadam (apstiprināta ar Rīgas domes 27.05.2014. lēmumu Nr. 1173 “Par Rīgas attīstības programmas 2014.–2020. gadam un Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijas līdz 2030. gadam apstiprināšanu”).

⁶² Departamenta 13.02.2020. vēstule Nr. DI-20-100-dv “Par stratēģijas uzraudzības veidlapu aizpildīšanu”.

⁶³ Piemēram, atspoguļojot apkaimēs veiktās darbības izglītības iestādēs, tiek norādīta tikai izglītības iestāde, bet netiek sniegta informācija par darbu apjomu (piemēram, jauna sporta laukuma izveidošana vai ēkas renovācija); sniedzot informāciju par pasākumu “PII teritoriju labiekārtošana” un “Skolu teritoriju labiekārtošana”, abiem pasākumiem ir norādīta identiska, vispārīga informācija: “Pirmsskolas izglītības iestāžu teritoriju labiekārtošanu veic RD ĪD, ņemot vērā finansējumu un apsekošanas rezultātus. 2018. gada ietvaros veikta rotaļu laukumu aprīkojuma uzstādīšana, žogu nomaiņa, celiņu atjaunošana, apgaismojuma renovācija”.

⁶⁴ Rīgas attīstības programmas 2014.–2020. gadam (apstiprināta ar Rīgas domes 27.05.2014. lēmumu Nr. 1173 “Par Rīgas attīstības programmas 2014.–2020. gadam un Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijas līdz 2030. gadam

Nodrošinātas skolu iespējas organizēt sporta un brīvā laika pavadīšanas aktivitātes, sekmēta skolēnu drošība, bet netiek norādīts, cik skolās un kas tieši ir jāpaveic.

1.2. Vai ir izveidots pamatots nekustamā īpašuma pārvaldības modelis?

Pašvaldība ir izveidojusi vairākas institūcijas, kurās ir administrācija un nekustamā īpašuma pārvaldības speciālisti, un šīm institūcijām ir noteikti vienādi vai līdzīgi uzdevumi nekustamā īpašuma pārvaldības jomā.

Tomēr Pašvaldība nav vērtējusi, kurš subjekts attiecīgo darbību var veikt ekonomiskāk, produktīvāk un efektīvāk, tajā skaitā gan nekustamo īpašumu iznomāšanas procesā, gan nekustamo īpašumu apsaimniekošanas un attīstības procesos (skatīt 3. attēlu). Piemēram:

- ☉ biroju un tirdzniecības telpas Vecrīgas teritorijā un pilsētas centrā iznomā gan Departaments, gan Pašvaldības SIA “Rīgas nami”; nekustamo īpašumu Tērbatas ielā 2^k (tirdzniecības telpas “Sakta” ziedu tirgū) iznomā Pašvaldības SIA “Rīgas nami”, savukārt tirdzniecības kioskus Tērbatas ielā 2ⁱ un 2^f iznomā Departaments;
- ☉ garāžas iznomā gan Pašvaldības SIA “Rīgas nami”, gan Departaments, gan Pašvaldības izpilddirekcijas;
- ☉ MVD iznomā nekustamo īpašumu – zemesgabalu un krematorijas ēku ar visu aprīkojumu, kas nepieciešams kremācijas pakalpojumu sniegšanai;
- ☉ Pašvaldības nekustamo īpašumu apsaimniekošanu nodrošina SIA “Rīgas serviss” (dažādas Pašvaldības ēkas, tajā skaitā izglītības un pirmsskolas izglītības iestādes, bibliotēkas, kultūras nami); SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” (Pašvaldības dzīvojamās ēkas); SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” (privatizētās dzīvojamās ēkas); SIA “Rīgas nami” (dažādas Pašvaldības ēkas un Pašvaldības kultūrvēsturiskās ēkas);
- ☉ Pašvaldības dzīvojamā fonda attīstību nodrošina gan MVD, atjaunojot ēkas, piemēram, Valdlauču ielā 10 un Zandartu ielā 2^a, gan Pašvaldības SIA “Rīgas pilsētņēmnieks”, kas gan atjauno ēkas, gan būvē ēkas, piemēram, atjaunota ēka Ieriķu ielā 28 un uzbūvētas ēkas Mežrozīšu ielā 43.



Vēsturiski ir izveidojies sadrumstalots nekustamā īpašuma pārvaldības modelis.

apstiprināšanu”) Rīcības plāns 2019.–2020. gadam (apstiprināts ar Rīgas domes 19.06.2020. lēmumu Nr. 509), 4. lpp., U.1.2.1. uzdevums.

Tomēr lielāko daļu uzdevumu arī SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” veic, noslēdzot ārpakalpojuma līgumus. Piemēram, revidējamā laika posmā kapitālsabiedrība ir īstenojusi piecu ēku attīstības projektus, visu ēku rekonstrukcijas projektu izstrādei un rekonstrukcijas veikšanai veicot ārpakalpojumu iepirkumus⁶⁵. Uz ko SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” norāda⁶⁶:

SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” 2002. gadā dibināts ar mērķi veicināt dzīvojamā fonda attīstību, nodrošinātu mājokļu un citu nekustamā īpašuma objektu būvniecību un atjaunošanu. Kopš dibināšanas SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” Pašvaldības vārdā veic pasūtītāja, projekta vadības un būvuzraudzības funkcijas.

Tāpat SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” slēdz iepirkuma līgumus⁶⁷ par lielāko daļu apsaimniekošanas pakalpojumu nodrošināšanu, piemēram, par remontdarbu veikšanu kapitālsabiedrības apsaimniekotajās mājās, siltumapgādes sistēmu apkopi, aukstā ūdens, kanalizācijas un elektroinstalāciju sistēmu avāriju novēršanu un to seku likvidāciju.



NĪ iznomāšana

* Īpašuma departaments iznomā NĪ (piemēram, Z.Meierovica bulvāris 1, garāžas)
* Izpilddirekcijas iznomā NĪ (piemēram, garāžas)
* SIA «Rīgas nami» iznomā NĪ (piemēram, Rātslaukums 7, garāžas)
* Iestāde «Mažā ģilde» iznomā telpas birojiem



NĪ apsaimniekošana

* SIA «Rīgas pilsētbūvnieks» apsaimnieko pašvaldības dzīvojamo fondu
* SIA «Rīgas serviss» apsaimnieko pašvaldības iestāžu ēkas (tai skaitā kultūras namus, bibliotēkas)
* SIA «Rīgas nami» apsaimnieko pašvaldības kultūrvēsturiskās ēkas
* SIA «Rīgas namu pārvaldnieks» apsaimnieko privatizētās daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas



NĪ attīstība

* SIA «Rīgas pilsētbūvnieks» attīsta pašvaldības dzīvojamo fondu
* Mājokļu un vides departaments attīstīta pašvaldības dzīvojamo fondu

3. attēls. Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldība

⁶⁵ SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” iepirkumi Nr. SIA RPB 2015/5 Mājas Ieriķu ielā 28, Rīgā, rekonstrukcijas par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju projektu izstrāde un tās rekonstrukcija; Nr. SIA RPB 2014/16 Mājas Aglonas ielā 35, k-1, Rīgā, rekonstrukcija; Nr. SIA RPB 2016/13 Sociālo dzīvojamo māju projektēšana un būvniecība.

⁶⁶ Pašvaldības 22.02.2021. vēstule Nr. RD-21-321-nd “Par revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr. 2.4.1-6/2020”.

⁶⁷ Skaīt, piemēram, SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” iepirkumus Nr. RPB 2019/13 Remontdarbu veikšana SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” apsaimniekojamās mājās; Nr. SIA RPB 2018/4 Remontdarbu veikšana SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” apsaimniekojamās sociālajās mājās; Nr. 01/02/2017 Siltumapgādes sistēmas apkope un aukstā ūdens kanalizācijas un elektroinstalāciju sistēmu avāriju novēršana un to seku likvidācija, tajā skaitā nepieciešamo iekārtu un materiālu iegāde SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” apsaimniekotajos īpašumos.

Uz nepilnībām Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldības modelī norāda arī revīzijas laikā konstatētās nesamērīga administratīvā resursa patēriņa pazīmes.

Piemēram, neatkarīgi no apakšnomas maksas apmēra visi ēku/telpu apakšnomas līgumi Pašvaldības nekustamā īpašuma nomniekam līdz 2018. gada 9. oktobrim bija jāaskaņo ar Departamenta Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisiju, tomēr Pašvaldība vairāku gadu garumā nav vērtējusi šādas prakses nepieciešamību un lietderību.

Komisijā skatīts⁶⁸ jautājums par telpas daļas 10 m² apmērā nodošanu apakšnomā ar nomas maksu 3,40 euro mēnesī.

Šī jautājuma izskatīšanas gaitā notikusi oficiāla sarakste starp Iznomāšanas un piedziņas pārvaldi un Departamenta Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisiju. Piemēram, Iznomāšanas un piedziņas pārvaldes priekšnieka pienākumu izpildītāja ir nosūtījusi vēstuli Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijai, kurā pati ir arī komisijas locekle.

Lēmums par piekrišanu apakšnomas līguma slēgšanai nomniekam nosūtīts 42 dienas pēc nomnieka iesnieguma saņemšanas.



Pašvaldībā tika konstatētas nesamērīga administratīvā resursa patēriņa pazīmes.

1.3. Vai Pašvaldība zina, cik izmaksā nekustamā īpašuma pārvaldība?

Nekustamā īpašuma pārvaldības izmaksu uzskaitē

Lai iegūtu informāciju ekonomiski pamatotu lēmumu pieņemšanai, tajā skaitā lai iegūtu ekonomiski pamatotu informāciju par izveidotā pārvaldības modeļa darbību un gūtu skaidru priekšstatu par izlietoto resursu lietderību, ir jāveic precīza izlietoto finanšu līdzekļu uzskaitē un analīze.

Lielākais valsts nekustamo īpašumu pārvaldnieks VNĪ norāda⁶⁹, ka izmaksu analīzei ir būtiska loma lēmumu pieņemšanas procesā



Pašvaldība neveic dalītu izmaksu uzskaiti un analīzi.

⁶⁸ Departamenta Iznomāšanas un piedziņas pārvaldes 31.07.2017. vēstule Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijai Nr. 9-4/DIIPP-17-231-dw; Departamenta Nekustamā īpašuma iznomāšanas komisijas 15.08.2017. sēdes protokols Nr. DINIK-17-104-pro; Departamenta Iznomāšanas un piedziņas pārvaldes 29.08.2017. vēstule Nr. 9-2/DIIPD-17-301-nd SIA "REEFER ALLIED BALTIC SERVICES".

⁶⁹ Valsts kontroles un VNĪ 11.08.2020. intervijas protokols.

turpmākajai rīcībai ar nekustamo īpašumu un tā rentabilitātes⁷⁰ noteikšanai.

Lai veiktu precīzu izlietoto finanšu līdzekļu uzskaiti un analīzi:

- ☑ visi izdevumi ir jāsadala pa objektiem un ir jānodala tiešo struktūrvienību un atbalsta struktūrvienību izmaksas, kas attiecas uz konkrēto objektu vai pakalpojumu, kam seko netiešās vai pieskaitāmās izmaksas un nolietojums;
- ☑ izmaksu sadalījumā svarīgs ir darba laika sadalījums, cik un kādi darbinieki tiek iesaistīti nekustamo īpašumu pārvaldībā un kurā procesā konkrēti;
- ☑ informācijas sistēmās ir jābūt kādai datu identificējošai, vienotai pazīmei, lai varētu apkopot un analizēt datus no visām datu noliktavām.

Tomēr Departamentā netiek veikta šāda veida izmaksu uzskaitē un analīze. Netiek sadalītas netiešās izmaksas un netiek ņemts vērā darba laika sadalījums. Informācijas apkopošanai tiek izmantotas vairākas informācijas sistēmas (*Horizon*, *NEKIP* un *MS Excel*), un dati vienkopus netiek uzkrāti. *Horizon* netiek veikta analītiskā uzskaitē un nekustamā īpašuma pārvaldības izdevumi netiek attiecināti uz konkrētu nekustamā īpašuma objektu. Ikdienas uzturēšanas darbu un labiekārtošanas darbu izdevumi pa objektiem tiek uzskaitīti sākot ar 2019. gadu tikai SIA “Rīgas serviss” apsaimniekotajām ēkām *MS Excel* formātā. Ilgtermiņa ieguldījumi (būvniecības projektu izmaksas) pa objektiem tiek uzskaitīti analītiskajā uzskaitē *MS Excel* formātā sākot ar 2014. gadu.

Departaments norāda⁷¹, ka šobrīd nekustamā īpašuma pārvaldības izmaksu datu apkopošana ir manuāls un darbietilpīgs process, tomēr Pašvaldībā ir uzsākts darbs, lai pilnveidotu nekustamā īpašuma pārvaldības izmaksu uzskaiti un ieviestu jaunu informācijas sistēmu, kura automatizēs procesus un nodrošinās vienotu finanšu, materiālo un cilvēkresursu uzskaiti un pārvaldību.



Netiek dalītas un analizētas nekustamā īpašuma pārvaldības izmaksas.

⁷⁰ Rentabilitāti nosaka, uzņēmuma neto peļņu dalot ar neto apgrozījumu, ar uzņēmuma kopējo vai pašu kapitālu vai ar aktīvu kopsummu. Šie rādītāji rāda patērētos līdzekļus vai realizētās produkcijas apjomu (rentabilitāti veido starpība starp ieņēmumiem un izdevumiem uz katru no nekustamā īpašuma). Rentabilitāte ir uzņēmuma darbības efektivitātes rādītājs, ko izsaka procentos, un, jo augstāks ir šis procentu līmenis, jo uzņēmuma darbība ir efektīvāka. Valsts kontroles un VNĪ 11.08.2020. intervijas protokols; Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģija 2020.–2022. gadam; Marita Rurāne, Finanšu pārvaldība, 10. nodaļa, 231. lpp.

⁷¹ Valsts kontroles un Departamenta 14.08.2020. intervijas protokols.

Līdz ar to var secināt, ka Departamentā šobrīd vēl nav iespējams operatīvi iegūt informāciju un vērtēt Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldības izdevumu ekonomiskumu, nekustamo īpašumu pārvaldības finanšu rezultātus.

Kapitālsabiedrību finansējuma nodrošināšanas modelis

Pašvaldībai regulāri ir jāpārskata kapitālsabiedrībām uzticēto pārvaldes uzdevumu finansēšanas modelis un uz pamatotiem faktiem un aprēķiniem jāizvēlas tāds modelis, kas pēc vērtēšanas tiek atzīts par ekonomiskāko.

Saskaņā ar spēkā esošo normatīvo regulējumu⁷² un VID sniegto viedokli⁷³ komersanti (tajā skaitā pašvaldību kapitālsabiedrības), pildot deleģētos pārvaldes uzdevumus (izņemot Pievienotās vērtības nodokļa likuma 3. panta desmitajā daļā minētos darījumus), nav uzskatāmi par nodokļa maksātājiem, ja tiek izpildīti šādi nosacījumi:

- ☑ ir veikts izvērtējums, ka komersants var veikt attiecīgo uzdevumu efektīvāk;
- ☑ pārvaldes uzdevums komersantam nodots ar deleģēšanas līgumu;
- ☑ deleģēšanas līgums ir saskaņots ar VARAM, vai, ja līguma termiņš nepārsniedz gadu, VARAM ir informēta par pārvaldes uzdevumu deleģēšanu;
- ☑ līgumā norādīts, ka deleģēto pārvaldes uzdevumu finansēšanas veids ir dotācija;
- ☑ komersants ir nodrošinājis atsevišķu (nodalītu) grāmatvedības uzskaiti visiem ieņēmumiem un izdevumiem saistībā ar pārvaldes uzdevumu izpildi;
- ☑ iegādātās preces un saņemtus pakalpojumus pārvaldes uzdevumu veikšanai komersants neiekļauj atskaitāmā priekšnodokļa daļā.

Gadījumos, kad pašvaldības ir izpildījušas minētos nosacījumus, tām, veicot maksājumus kapitālsabiedrībām par deleģēto pārvaldes uzdevumu izpildi dotāciju veidā, nav jāmaksā pievienotās vērtības nodoklis. Tādējādi Pašvaldības pieņemtie lēmumi par finansēšanas modeli atstāj tiešu iespaidu uz Pašvaldības budžetu.

⁷² Valsts pārvaldes iekārtas likums, Likums par budžetu un finanšu vadību, Pievienotās vērtības nodokļa likums, MK 2003. gada 21. oktobra noteikumi Nr. 585 "Noteikumi par grāmatvedības kārtošānu un organizāciju".

⁷³ Valsts ieņēmumu dienesta 2019. gada 2. jūlija vēstule Nr. 8.6-13/234842.

Revīzijas laikā Pašvaldība neiesniedza informāciju, kas ekonomiski pamatotu esošā nekustamā īpašuma pārvaldības modeļa izveidi, kāpēc vienādu darbību veikšanai ir izvēlēti attiecīgie nekustamā īpašuma pārvaldības subjekti un kāpēc tieši šo subjektu pārvaldībā ir nodoti attiecīgie nekustamie īpašumi.

Pašvaldība nav veikusi vadošā nekustamā īpašuma pārvaldības subjekta – Departamenta izdevumu analīzi, kā arī nav veikusi pietiekamu kapitālsabiedrību darbības analīzi un nav vērtējusi to sniegto pakalpojumu izmaksas. Turklāt Departaments nav objektīvi izvērtējis, kā visekonomiskāk nodrošināt pārvaldes uzdevumu izpildi.

Piemēram, Pašvaldībā ēku uzturēšanu pārsvarā nodrošina Pašvaldības SIA “Rīgas serviss”, ar kuru ir noslēgts līgums⁷⁴, ka pakalpojumi tiek sniegti par pašizmaksu. Tomēr revīzijas laikā Pašvaldība neiesniedza dokumentus, kas apliecinātu, ka tiek analizēta SIA “Rīgas serviss” darbība, tās atbilstība uzņēmuma darbības pašizmaksai un tās sniegto pakalpojumu cenas atbilstība citu īpašumu apsaimniekotāju tirgus cenām.

Departaments kapitālsabiedrībai SIA “Rīgas serviss” par Pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu no 2015. gada līdz 2020. gada jūnijam saskaņā ar noslēgto pakalpojumu sniegšanas līgumu⁷⁵ ir samaksājis 26 510 319 *euro*, tajā skaitā 4 600 964 *euro* PVN⁷⁶.

Ja Pašvaldība izvērtētu, kāda daļa no SIA “Rīgas serviss” uzticētā darba ir no pašvaldības funkcijām izrietoša pārvaldes uzdevuma deleģēšana un šo uzdevumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā būtu noformējusi kā dotāciju par pārvaldes uzdevumu veikšanu, tad par šo daļu Pašvaldība būtu ietaupījusi finanšu līdzekļus, jo šāds maksājums nav apliekams ar pievienotās vērtības nodokli.

Turklāt, lai gan SIA “Rīgas serviss” norāda, ka pakalpojumus sniedz tikai Pašvaldībai un par pašizmaksu⁷⁷, Pašvaldība nav vērtējusi un analizējusi SIA “Rīgas serviss” finanšu pārskata gada peļņu⁷⁸, kura salīdzinājumā ar 2018. gadu 2019. gadā bija pieaugusi par 47 %.



Netiek uzkrāta informācija
par visu Pašvaldības
nekustamo īpašumu.

⁷⁴ Pašvaldības 11.02.2013. līgums Nr. RD-13-255-lī ar SIA “Rīgas serviss”.

⁷⁵ Pašvaldības 11.02.2013. līgums Nr. RD-13-255-lī ar SIA “Rīgas serviss”.

⁷⁶ Pašvaldības 22.12.2020. e-pasta vēstule.

⁷⁷ Pašvaldības 11.02.2013. līgums Nr. RD-13-255-lī ar SIA “Rīgas serviss”.

⁷⁸ SIA “Rīgas serviss” 2019. gada pārskats. Pieejams: <https://rigasserviss.lv/wp-content/uploads/2020/07/Gada-p%C4%81rskats-2019.g.pdf>, skatīts 17.12.2020.

1.4. Vai Pašvaldības nekustamā īpašuma uzskaites dati sniedz precīzu priekšstatu par nekustamā īpašuma portfeli?

Viens no priekšnoteikumiem atbilstoša nekustamo īpašumu pārvaldības modeļa izveidei un izdevumu plānošanai nekustamā īpašuma uzturēšanai un attīstīšanai ir precīzas informācijas uzkrāšana par nekustamā īpašuma portfeli. Tomēr Pašvaldības uzkrātā informācija par savu nekustamā īpašuma portfeli ir nepilnīga, turklāt tā netiek uzkrāta vienkopus.

Departaments kā vadošā Pašvaldības iestāde nekustamā īpašuma pārvaldības nozarē nekustamā īpašuma uzskaitē un pārvaldībai izmanto vairākas informācijas sistēmas, tajā skaitā *NEKIP*, kuras dažādos moduļos ir pieejami dati par nekustamo īpašumu, piemēram, kadastra numurs, adrese, klasifikācija – zeme vai būve, ar īpašumu saistītie Pašvaldības lēmumi, ar īpašumu saistītās personas.

Tomēr Departamentā nav pieejama pilnīga informācija par Pašvaldības un tās kapitālsabiedrību pārvaldīto nekustamo īpašumu, jo informācijas sistēmā vienkopus nav iekļauta informācija par visiem Pašvaldības īpašuma pārvaldības sistēmā esošajiem nekustamajiem īpašumiem.

Piemēram, nav pieejama informācija par Pašvaldības kapitālsabiedrību pamatkapitālos ieguldīto nekustamo īpašumu apsaimniekošanu un to tehnisko stāvokli, Pašvaldības institūcijās un kapitālsabiedrībās pieejamajiem brīvajiem un iznomātajiem īpašumiem, kapitālsabiedrībās atsavinātajiem īpašumiem.

Par nepilnīgiem uzskaites datiem liecina Pašvaldības īpašumu apsekošanas laikā iegūtā informācija, ka *NEKIP* ir iekļautas ēkas, kuras dabā nepastāv. Piemēram:

- ☑ saskaņā ar uzskaites datiem Lizuma ielā 12 atrodas “Dzīvojamā ēka”, lai gan faktiski tā ir kapu teritorija un šajā teritorijā dzīvojamā ēka neatrodas;
- ☑ Tālavas gatvē 15 atrodas “Pārvaldes iestādes ēka” un Aviācijas ielā 23 k-2 atrodas “Veikals”, tomēr dabā šīs ēkas nepastāv;
- ☑ Pašvaldības tīmekļa vietnē tiek norādīts⁷⁹, ka noma ir pieejama garāža Nr. 17 (kadastra apzīmējums Nr. 0100 092 2433 009 001) Brīvības gatvē 356^g, tomēr dabā šī garāža nepastāv.



Pašvaldībā ir apgrūtināta nekustamā īpašuma portfeļa analīze, jo vienkopus nav pieejama informācija par visiem nekustamajiem īpašumiem un tā nav precīza.

⁷⁹ Pieejams: <https://www.riga.lv/lv/informacija-par-brivajam-telpam>, skatīts 17.12.2020.

1.5. Vai Pašvaldība zina, kādi nekustamie īpašumi tai ir nepieciešami savu funkciju īstenošanai?

Ņemot vērā starptautiskās tendences un attīstības virzienus nekustamo īpašumu pārvaldībā⁸⁰, Pašvaldībai ir jāuztur un jāpārvalda tie nekustamie īpašumi, kas tai ir nepieciešami funkciju īstenošanai. Savukārt nekustamie īpašumi, kuri attiecīgajā laika posmā nav nepieciešami tās funkciju īstenošanai, taču ir ar perspektīvu izmantošanu nākotnē, tai būtu jāiznomā, bet neperspektīvi nekustamie īpašumi jāatsavina, lai neradītu pārlietus izdevumus un iespējamus zaudējumus Pašvaldībai.

Nekustamā īpašuma pārvaldīšana atbilstoši labajai praksei⁸¹ ietver nekustamā īpašuma izmantošanas perspektīvu izvērtējumu ne retāk kā reizi piecos gados un, vērtējot nekustamā īpašuma perspektīvas, izvērtē:

- ☑ esošo nekustamā īpašuma izmantošanu, tai skaitā veic pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu analīzi;
- ☑ iespējamās nekustamā īpašuma izmantošanas un atsavināšanas alternatīvas, vērtējot katras alternatīvas kapitāla atdevi;
- ☑ nepieciešamās investīcijas nekustamā īpašuma maksimālas kapitāla atdeves nodrošināšanai.

Stratēģijā ir noteikts⁸² lēmuma pieņemšanas process (1. pielikums) par nekustamā īpašuma izmantošanu Pašvaldības funkciju īstenošanai un kādu no tālākiem iespējamajiem rīcības virzieniem ar nekustamo īpašumu – vērtības palielināšana vai uzturēšana, neko nemainot, atbilstoši lietošanas mērķim, attīstīšana vai pārdošana, ja nekustamais īpašums netiek lietots atbilstoši mērķim.

Šī procesa ietvaros ir noteikti jautājumi⁸³, kas Pašvaldībai palīdzētu pieņemt lēmumu, turpmākai rīcībai ar nekustamo īpašumu. Piemēram:

- ☑ kādi ir esošie nekustamā īpašuma darbības rādītāji – kāds ir īpašuma darbības (kvalitātes (tai skaitā tehniskais stāvoklis),



Pašvaldībai ir jāuztur un jāpārvalda tie nekustamie īpašumi, kas tai ir nepieciešami funkciju īstenošanai.

⁸⁰ Pārskats "PuRE-Net & TWN Survey 2019, presented at Annual Conferences: Edinburg & Seul", September 10, 2019, Bridget Workman. Citēts Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģijā 2020.–2022. gadam, 15.–16. lpp.

⁸¹ MK 06.12.2011. ieteikumu Nr. 2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai" 8. punkts.

⁸² Rīgas pilsētas pašvaldības īpašuma pārvaldības stratēģija 2018.–2023. gadam (apstiprināta ar Rīgas domes 19.12.2018. lēmumu Nr. 1864 (protokols Nr. 41, 80. punkts)), 26.–28. lpp.

⁸³ Rīgas pilsētas pašvaldības īpašuma pārvaldības stratēģija 2018.–2023. gadam (apstiprināta ar Rīgas domes 19.12.2018. lēmumu Nr. 1864 (protokols Nr. 41, 80. punkts)), 27. lpp.

piemērotības, izmaksu efektivitātes u.tml.) vērtējums attiecībā pret noteiktajiem mērķiem/kritērijiem;

- ☉ vai nekustamo īpašumu var attīstīt tā, lai tas nākotnē nodrošinātu Pašvaldības funkcijas / atbilstu vajadzībām, prasībām – vai nekustamajā īpašumā nepieciešams investēt (ieguldīt), lai nodrošinātu esošās vai nākotnē nodrošināmās Pašvaldības funkcijas; kādas ir renovācijas vai rekonstrukcijas iespējas un izmaksas.

Tomēr pati Pašvaldība nav ievērojusi Stratēģijā noteikto⁸⁴ lēmuma pieņemšanas procesu par nekustamā īpašuma izmantošanu Pašvaldības funkciju īstenošanai un kādu no tālākiem iespējamiem rīcības virzieniem ar nekustamo īpašumu un esošais īpašumu funkcionalitātes sadalījums ir izveidojies vēsturiski, un Pašvaldībā netiek nodrošināts regulārs nekustamā īpašuma izmantošanas perspektīvu izvērtējums.

Pašvaldības funkciju nodrošināšanai nepieciešamie nekustamie īpašumi ir apkopoti 30 sarakstos, un tos apstiprina Pašvaldības dome, piemēram, vides nozares un satiksmes nozares nekustamie īpašumi ir apkopoti astoņos sarakstos⁸⁵.

Šādi saraksti tika izveidoti jau privatizācijas procesa laikā pirms vairāk nekā 10 gadiem, lai nodrošinātu tiesisku pamatu daudzo privatizācijas pieteikumu noraidīšanai⁸⁶.

Piemēram, izglītības, jaunatnes un sporta nozarē nepieciešamo pašvaldības nekustamo īpašumu saraksts tika apstiprināts 2009. gadā⁸⁷, un tas tiek aktualizēts gadījumos, ja rodas tāda nepieciešamība, piemēram, tiek slēgta kāda izglītības iestāde un šis īpašums vairs nav nepieciešams Pašvaldības funkciju īstenošanai.

Nekustamā īpašuma funkcionalitātes izvērtējums turpmākam rīcības virzienam ar nekustamo īpašumu tiek veikts tikai nozaru funkciju



Pašvaldībā netiek nodrošināts regulārs nekustamā īpašuma izmantošanas perspektīvu izvērtējums.

⁸⁴ Rīgas pilsētas pašvaldības īpašuma pārvaldības stratēģija 2018.–2023. gada m (apstiprināta ar Rīgas domes 19.12.2018. lēmumu Nr. 1864 (protokols Nr. 41, 80. punkts)), 26.–28. lpp.

⁸⁵ Valsts pārvaldes funkciju veikšanai vides nozarē nepieciešamo Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu saraksts Nr. 1 (attīstības teritorijas iedzīvotāju rekreācijai un dzīvesvides uzlabošanai); Valsts pārvaldes funkciju veikšanai vides nozarē nepieciešamo Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu saraksts Nr. 3 (ūdens teritorijas un tām piegulošās teritorijas); Valsts pārvaldes funkciju veikšanai satiksmes infrastruktūras nozarē nepieciešamo Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu saraksts; Rīgas pilsētas pašvaldības zemesgabali automašīnu stāvvietu sistēmas “park&ride” izveidošanai.

⁸⁶ Valsts kontroles un Departamenta 14.11.2019. intervijas protokols.

⁸⁷ Rīgas domes 26.05.2009. lēmums Nr. 5280 “Par valsts pārvaldes funkciju veikšanai izglītības, jaunatnes un sporta nozarē nepieciešamajiem Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamajiem īpašumiem” (protokols Nr. 129, 60. §).

izpildei nepieciešamo nekustamo īpašumu sarakstos iekļautajiem īpašumiem⁸⁸ – tātad tikai 43 % no ēku un zemes vienību īpašumiem, tajā skaitā 38 % ēku un 44 % zemes vienību īpašumiem⁸⁹.

Savukārt Departaments norāda⁹⁰, ka funkcionalitātes izvērtējums ir veikts 92 % Pašvaldībai piederošā un piekriņīgā nekustamā īpašuma, izvērtējums nav veikts 8% jeb 1387 īpašumiem.

Tomēr nekustamā īpašuma funkcionalitātes izvērtēšana netiek dokumentēta un tā netiek veikta atbilstoši Stratēģijā noteiktajam lēmuma pieņemšanas procesam⁹¹.

Piemēram, vērtējot nekustamā īpašuma funkcionalitāti, netiek vērtēts, kāds ir nekustamā īpašuma darbības (kvalitātes, piemērotības, izmaksu efektivitātes u.tml.) vērtējums attiecībā pret pašas Pašvaldības noteiktajiem mērķiem/kritērijiem.

Departamenta ieskatā⁹², nav nepieciešams dokumentēt nekustamā īpašuma funkcionalitātes izvērtējuma procesu, jo Departamentā ir darbinieki, kuri pārzina esošo situāciju ar Pašvaldības nekustamo īpašumu un var sniegt informāciju par to funkcionalitāti – nekustamā īpašuma esošo izmantošanu un iespējamo izmantošanas perspektīvu.

Šāda pieeja ir vērsta uz būtiskiem riskiem informācijas uzkrāšanā un aprītē, pakļauta subjektivitātes riskiem, un tādējādi nevar nodrošināt pārvaldības uzdevumu izpildes pēctecību darbinieku maiņas gadījumā.

Neveicot nekustamā īpašuma funkcionalitātes izvērtējuma dokumentēšanu, netiek pilnībā nodrošināta visu Pašvaldības funkciju izpildei nepieciešamo nekustamo īpašumu apzināšana un uzskaitē.

Izlasses veidā apsekojot Pašvaldības īpašumus, tika konstatēti gadījumi, ka, saskaņā ar NEKIP iekļauto informāciju īpašumi nav nepieciešami pašvaldības funkciju īstenošanai un tie nav iekļauti pašvaldības funkciju īstenošanai nepieciešamo īpašumu sarakstā. Tomēr šie īpašumi tiek izmantoti Pašvaldības vajadzībām un funkciju

⁸⁸ Piemēram, Valsts pārvaldes funkciju veikšanai izglītības, jaunatnes un sporta nozarē nepieciešamie Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamie īpašumi (apstiprināts ar Rīgas domes 26.05.2009. lēmumu Nr. 5280).

⁸⁹ Saskaņā ar NEKIP iekļauto informāciju Pašvaldība ir noteikusi, ka šie īpašumi ir nepieciešami nozares funkciju izpildei un tie ir iekļauti nozaru funkciju izpildei nepieciešamo īpašumu sarakstos. Pašvaldības 31.07.2020. e-pasta vēstulē sniegtā informācija.

⁹⁰ Pašvaldības 22.02.2021. vēstule Nr. RD-21-321-nd "Par revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr. 2.4.1-6/2020".

⁹¹ Rīgas pilsētas pašvaldības īpašuma pārvaldības stratēģija 2018.–2023. ga da m (apstiprināta ar Rīgas domes 19.12.2018. lēmumu Nr. 1864 (protokols Nr. 41, 80. punkts)), 26.–28. lpp.

⁹² 02.09.2020. intervija ar Departamenta direktoru un direktora vietnieku – Nekustamā īpašuma pārvaldes priekšnieka p.i.

īstenošanai un Pašvaldība neplāno šos īpašumus atsavināt vai izmantot citiem mērķiem. Piemēram, apsekošanas laikā tika konstatēts, ka:

- ☉ Aizsaules ielā 1^a atrodas administratīvā ēka ar pieguļošo teritoriju, šķūni un noliktavas ēku, kuras tiek izmantotas kapu administrācijas vajadzībām un kapu apsaimniekošanai;
- ☉ ēkā Krāsotāju ielā 12 atrodas Pašvaldības izveidotais koka ēku renovācijas centrs “Koka Rīga”⁹³, kura galvenie darbības virzieni ir rīdzinieku iesaistīšana un izglītošana koka ēku renovācijā un restaurācijā, pilsētas un apkaimes kultūrvēsturisko vērtību apzināšana un popularizēšana, sadarbība ar nodibinājumu “Rīgas Tūrisma attīstības birojs” tūrisma veicināšanā Latgales priekšpilsētas un Centra rajona apkaimēs;
- ☉ Ķeguma ielā 66 atrodas administratīvā ēka un teritorija ar saimniecības telpām, kurā atrodas Pašvaldības aģentūras “Rīgas gaisma” Luksoforu dienesta struktūrvienība.

Turklāt arī objekta atrašanās pašvaldības funkciju īstenošanai nepieciešamo īpašumu sarakstā neliecina par to, ka šis nekustamais īpašums Pašvaldībai ir nepieciešams un vajadzības gadījumā sarakstus ir iespējams koriģēt.

Piemēram, nekustamais īpašums Krimuldas ielā 2 kopš 1998. gada tika ilgtermiņā iznomāts juridiskas personas dibinātas izglītības iestādes darbībai, tomēr 2009. gadā īpašums tika iekļauts⁹⁴ izglītības, jaunatnes un sporta nozarē nepieciešamo nekustamo īpašumu sarakstā Pašvaldības pirmsskolas izglītības iestādes izveidei. Saņemot nekustamā īpašuma nomnieka lūgumu atsavināt minēto īpašumu⁹⁵, Pašvaldība 2015. gadā konstatēja⁹⁶, ka Pašvaldībai objektā “*būtu jāiegulda nesamērīgi lieli finanšu resursi, savukārt, pirmsskolas izglītībai iegūto vietu skaits būtu pārāk neliels, kas nebūtu rentabli*”

⁹³ Koka ēku renovācijas centrs “Koka Rīga” ir tapis Rīgas Domes Pilsētas attīstības departamenta īstenotā projekta “Grīziņkalna kultūrvēsturiskā mantojuma tūrisma potenciāla stiprināšana” ietvaros. Projekts īstenots ar Eiropas Reģionālās attīstības fonda līdzfinansējumu. Rīgas Austrumu izpilddirekcija, sadarbībā ar Rīgas domes institūcijām veica pirmsprojekta izpētes darbus, sagatavojot nepieciešamo informāciju tehniskā projekta izstrādei (http://www.ngkm.lv/8_Koka_centrs/index.html).

⁹⁴ Rīgas domes 26.05.2009. lēmums Nr. 5280 “Par valsts pārvaldes funkciju veikšanai izglītības, jaunatnes un sporta nozarē nepieciešamajiem Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamajiem īpašumiem”.

⁹⁵ SIA “ANT” 22.10.2015. Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma Krimuldas ielā 2, Rīgā atsavināšanas ierosinājums.

⁹⁶ Rīgas domes Izglītības, kultūras un sporta departamenta 22.01.2016. vēstule Nr. DIKS-16-113-dv.

kā rezultātā Pašvaldība pieņēma lēmumu⁹⁷ par nekustamā īpašuma svītrošanu no funkciju īstenošanai nepieciešamo nekustamo īpašumu saraksta⁹⁸ un atsavināšanu.

Ieteikumi

Lai gūtu skaidru priekšstatu par nekustamā īpašuma pārvaldības modeļa visu procesu lietderību, tajā skaitā iegūtu informāciju ekonomiski pamatotu lēmumu pieņemšanai un izvēlētos piemērotāko nekustamo īpašumu pārvaldības modeli, Pašvaldībai:

- ☑ noteikt precīzus uz ekonomiskumu, efektivitāti un produktivitāti balstītus nekustamā īpašuma pārvaldības principus;
- ☑ visaptveroši izvērtēt esošo situāciju nekustamā īpašuma pārvaldībā un veikt nekustamā īpašuma pārvaldības modeļa darbības analīzi, tajā skaitā nodrošināt regulāru nekustamā īpašuma pārvaldības jomas attīstības plānošanas dokumentos noteikto darbību izpildes uzraudzību un novērtējumu;
- ☑ nodrošināt pilnīgu finanšu līdzekļu uzskaiti un analīzi;
- ☑ apzināt savu nekustamā īpašuma portfeli un vienkopus nodrošināt precīzas informācijas uzkrāšanu par nekustamā īpašuma portfeli;
- ☑ sagatavot plānu un veikt nekustamā īpašuma izmantošanas perspektīvas izvērtējumu.

Lai nodrošinātu, ka, Departamentam iegādājoties pakalpojumus no savām kapitālsabiedrībām, Pašvaldības budžeta līdzekļi tiek izmantoti ekonomiskākajā veidā, izvērtēt piemērotākos pakalpojumu iegādes modeļus.

⁹⁷ Rīgas domes 30.08.2016. lēmums Nr.4183 “Par Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma Krimuldas ielā 2, Rīgā atsavināšanu” (protokols Nr. 78, 90. punkts).

⁹⁸ Rīgas domes 26.05.2009. lēmums Nr. 5280 “Par valsts pārvaldes funkciju veikšanai izglītības, jaunatnes un sporta nozarē nepieciešamajiem Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamajiem īpašumiem”.

2. Vai Pašvaldība zina, ko vēlas sasniegt, pārvaldot nekustamo īpašumu?

Pašvaldībā nekustamā īpašuma pārvaldības pienākums tiek uztverts pārāk šauri – vairāk kā iedzīvotājiem redzamāko (izglītības iestādes, bibliotēkas u.c.) nekustamo īpašumu apsaimniekošana, ne stratēģiski un ne uz attīstību vērsta un organizēta rīcība, lai iegūtu maksimālu labumu no visa nekustamā īpašuma.

Izstrādājot Stratēģiju, Pašvaldības veiktās darbības nav bijušas pietiekamas, lai pilnveidotu esošo nekustamā īpašuma pārvaldības modeli un izvirzītu uz nekustamā īpašuma perspektīvu izmantošanu un uz sabiedrības interesēm orientētus nekustamā īpašuma pārvaldības mērķus.

Izvēlēta stratēģija nav orientēta uz visa Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldību – tā ir orientēta tikai uz Departamenta darbu, tādējādi nekustamie īpašumi netiek pārvaldīti koordinēti un stratēģiski, piemēram, Pašvaldības dzīvojamās mājas tiek būvētas un attīstītas rajonos, kurus pati Pašvaldība nav atzinusi par perspektīviem.

2.1. Vai nekustamo īpašumu pārvaldības stratēģija ir izstrādāta, lai pilnveidotu un attīstītu esošo pārvaldības procesu?

Departamenta darbinieki Stratēģijas izstrādes gaitā nav pētījuši esošā nekustamā īpašuma pārvaldības modeļa alternatīvas vai citu pašvaldību pieredzi⁹⁹. Citu valstu pieredzi ir vērtējis pieaicinātais eksperts¹⁰⁰, kurš Stratēģijas izstrādes laikā ir izmantojis ārvalstu

⁹⁹ Valsts kontroles un Departamenta 08.07.2020. intervijas protokols.

¹⁰⁰ SIA “miAdvisory” vadošā konsultanta M. Ozera 09.07.2020. e-pasta vēstule.

pieredzes materiālus, piemēram, Melburnas pilsētas (Austrālija) pašvaldības īpašuma pārvaldīšanas stratēģiju 2015.–2025. gadam¹⁰¹.

Tomēr Stratēģijas izstrādē nav apzināta ne citu Baltijas jūras reģiona valstu, ne Rietumeiropas valstu pieredze nekustamā īpašuma pārvaldībā.

Salīdzinājumā VNĪ, izstrādājot savu nekustamā īpašuma portfeļa stratēģiju, pētīja¹⁰² Somijas, Dānijas, Igaunijas un Lietuvas pieredzi, apkopojot kopīgos pārvaldīšanas principus un rīcības, ko pārņemt un iekļaut nekustamo īpašumu pārvaldības stratēģijā.

Izvērtējot Stratēģijas izstrādes laikā pieaicinātā eksperta sagatavotās dokumenta versijas, revidenti konstatēja, ka Departaments Stratēģijas projektā ir ieteicis neiekļaut būtiskus stratēģiskos uzdevumus, un Stratēģijā tie arī nav iekļauti¹⁰³, piemēram:

- ☑ ieviest pakalpojumu kvalitatīvo un kvantitatīvo rādītāju definēšanas un mērīšanas procesu;
- ☑ veikt nekustamā īpašuma valdījuma sadales strukturētu izvērtējumu un ieviest uzlabojumus;
- ☑ ieviest rīcības ar nekustamo īpašumu noteikšanas procesu, tai skaitā ieviest lēmumu pieņemšanas procesu, kas pamatots ar lēmumu pieņemšanas matricu;
- ☑ pilnveidot zemes pārvaldības procesu, nosakot turpmāko rīcību ar neapbūvētiem zemesgabaliem.

Departamenta Nekustamā īpašuma pārvaldes darbinieki intervijā¹⁰⁴ norādīja, ka, Departamenta ieskatā, eksperta piedāvātie stratēģiskie uzdevumi, kas netika iekļauti Stratēģijas gala versijā, nav nepieciešami stratēģisko mērķu sasniegšanai un nebija praktiski izpildāmi, piemēram, Departaments uzskata, ka nav nepieciešams mērīt pakalpojumu kvantitatīvos un kvalitatīvos rādītājus.

¹⁰¹ Darebinas pilsētas pašvaldības (Austrālija) 2014. gadā apstiprinātā īpašuma pārvaldīšanas stratēģija; Melburnas pilsētas (Austrālija) pašvaldības īpašuma pārvaldīšanas stratēģija 2015.–2025. gadam; Tesālijas Universitātes (Grieķija) Dienvidaustrumeiropas attīstības centra 2012. gadā izstrādātā labās prakses rokasgrāmata pašvaldību nekustamā īpašuma pārvaldīšanai; Poznaņas Ekonomikas universitātes (Polija) profesores raksts “Pašvaldību nekustamā īpašuma stratēģiska pārvaldība” (Strategic municipal real estate management), kas 2015. gadā publicēts “Starptautisko pētījumu žurnālā” (Journal of International Studies); Vadlīnijas pašvaldību aktīvu pārvaldībai, ko izstrādājis ASV uzņēmums *RTI International* (izdošanas gads un precīzs pētījuma pasūtītājs dokumentā nav norādīts).

¹⁰² VNĪ nekustamā īpašuma portfeļa stratēģija: gala ziņojums, SIA “Civitta Latvija” eksperta nodevums, 11.–63. lpp.

¹⁰³ Darba dokuments “(2) Stratēģiskie mērķi un uzdevumi (3)”.

¹⁰⁴ Valsts kontroles un Departamenta 30.07.2020. intervijas protokols.



Pašvaldība neņem vērā citu pieredzi nekustamo īpašumu pārvaldībā.

Šobrīd spēkā esošā Stratēģija¹⁰⁵ tikai apkopo esošo situāciju, nevērtē esošo nekustamā īpašuma pārvaldības modeli, nevērtē alternatīvas un nepiedāvā veikt būtiskas izmaiņas nekustamā īpašuma pārvaldības modeli.

Piemēram, Stratēģijā norādīts¹⁰⁶, ka lielākā daļa no administratīvajām ēkām, kas tiek izmantotas Pašvaldības iestāžu darbības nodrošināšanai, vēsturiski atrodas SIA “Rīgas nami” pārziņā, tomēr Stratēģijā netiek vērtētas šādas prakses alternatīvas un lietderība.

Tāpat revīzijas laikā tika konstatēts, ka Stratēģijas izstrādē netika iesaistītas visas Pašvaldības struktūrvienības, līdz ar to nesniedzot pārlicību, ka nekustamā īpašuma pārvaldības stratēģija aptver mērķus un uzdevumus visās nozarēs.

Revīzijas laikā tika iegūta informācija, ka Pašvaldības vadošā iestāde mājokļu nozarē MVD un izglītības, kultūras un sporta nozari pārraugošā iestāde IKSD nav piedalījušies Stratēģijas izstrādē¹⁰⁷.

Piemēram, MVD norāda¹⁰⁸, ka Stratēģijā būtu jāiekļauj jautājumi par dzīvojamā fonda attīstību izvērstākā veidā, jo šobrīd nav skaidri noteikts Pašvaldības mājokļu politikas veidotājs. Lai gan MVD saskaņā ar tā nolikumu īsteno vienotu Pašvaldības politiku mājokļu jomā, MVD netiek iesaistīts mājokļu jomas politikas izstrādē. Turklāt Pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmu 2014.–2018. gadam ir izstrādājusi Pašvaldības SIA “Rīgas pilsētbūvnieks”, nevis par jomu atbildīgais MVD.

2.2. Vai izvēlētajā stratēģijā veicina uz nekustamā īpašuma perspektīvu izmantošanu un uz sabiedrības interesēm orientētu nekustamā īpašuma pārvaldību?

Pašvaldības izstrādātajā Stratēģijā ir noteikts stratēģiskais virsmērķis, stratēģiskie mērķi un uzdevumi, tomēr konkrēti uzdevumi, rezultatīvie rādītāji, izpildes termiņi un atbildīgie par pasākumu izpildi ir noteikti tikai Departamenta rīcības plānā 2019.–2023. gadam.

Minētie uzdevumi ir attiecināmi tikai uz Departamenta darbību, nevis visām nekustamā īpašuma pārvaldībā iesaistītajām Pašvaldības institūcijām, piemēram, nav noteikti uzdevumi:

¹⁰⁵ Rīgas pilsētas pašvaldības īpašuma pārvaldības stratēģija 2018.–2023. gadam (apstiprināta ar Rīgas domes 19.12.2018. lēmumu Nr. 1864 (protokols Nr. 41, 80. punkts)).

¹⁰⁶ Stratēģija, 11. lpp.

¹⁰⁷ MVD direktora vietnieces 18.09.2020. e-pasta vēstule; IKSD direktora 10.09.2020. e-pasta vēstule.

¹⁰⁸ MVD direktora vietnieces 18.09.2020. e-pasta vēstule.



Stratēģija nevērtē esošo nekustamā īpašuma pārvaldības modeli un nepiedāvā nekustamā īpašuma pārvaldības attīstību.



Stratēģijas izstrādē netiek iesaistīti visi nekustamā īpašuma pārvaldībā iesaistītie subjekti.

- ☑ citiem Pašvaldības departamentiem, kapitālsabiedrībām un izpilddirekcijām rīcībai ar nekustamo īpašumu;
- ☑ rīcībai ar Pašvaldības brīvo nekustamo īpašumu;
- ☑ rīcībai ar Pašvaldības nekustamo īpašumu, kurš nav nepieciešams Pašvaldības funkciju izpildei.

Par vienotas stratēģijas un plānošanas trūkumu nekustamā īpašuma pārvaldībā un attīstībā liecina arī stratēģijas un plānu trūkums izglītības iestāžu būvniecībā, renovācijā un to teritorijas labiekārtošanā.

Pašvaldības Attīstības programmas rīcības plānā 2019.–2020. gadam norādīts¹⁰⁹, ka skolu un pirmsskolas iestāžu teritoriju labiekārtošana tiks veikta saskaņā ar Departamenta sarakstu. Savukārt IKSD nolikumā norādīts¹¹⁰, ka IKSD nosaka Pašvaldības prioritātes izglītībai, kultūrai, sportam un brīvajam laikam paredzēto jaunbūvju celtniecībā un departamenta padotībā esošo iestāžu lietošanā nodotā nekustamā īpašuma renovācijas darbu veikšanā.

Revīzijas laikā Departaments neiesniedza dokumentus, kas apliecinātu, ka ir izstrādāts plāns izglītības iestāžu būvniecībai, renovācijai vai teritorijas labiekārtošanai un tas būtu saskaņots ar IKSD.

Veicamo darbu plānošana notiek ikgadējā budžeta gada ietvaros, pamatojoties uz Departamenta saraksti ar IKSD un skolu pieprasījumiem. Piemēram, mājturības un tehnoloģiju kabineta remonts un teritorijas labiekārtošana Rīgas Valdorfskolā 2019. gadā¹¹¹.

IKSD norāda¹¹², ka tā prioritātes izglītības iestāžu būvniecībai, renovācijai un teritorijas labiekārtošanai galvenokārt balstās uz skolu tīkla pilnveidošanas plānā noteikto¹¹³.

Tomēr arī minētais dokuments paredz tikai vispārīgus principus un virzienus skolu tīkla attīstībā, kā arī informāciju par tuvākajā laikā paredzēto skolu likvidāciju vai reorganizāciju, taču nav tieši sasaistīts



Nekustamā īpašuma pārvaldībai nav izvirzīti vienoti un uz attīstību vērsti mērķi.



Nav izstrādāts plāns izglītības iestāžu būvniecībai, renovācijai vai teritorijas labiekārtošanai.

¹⁰⁹ Rīgas attīstības programmas 2014.–2020. gadam rīcības plāns 2019.–2020. gadam (apstiprināts ar Rīgas domes 25.09.2019. lēmumu Nr. 2591), pasākumi Nr. 1.1.1., 1.2.1., 4. lpp., Nr. 1.3.1., 5. lpp.

¹¹⁰ Rīgas domes Izglītības, kultūras un sporta departamenta nolikums (apstiprināts ar Rīgas domes 17.12.2009. lēmumu Nr. 36 (protokols Nr. 23, 6. punkts)), 11.6. apakšpunkts.

¹¹¹ Skatīt, piemēram, IKSD 07.11.2018. vēstuli Nr. DISK-18-2426-dv “Par atbalsta iespējām”, IKSD 16.10.2017. vēstuli Nr. DISK-17-2195-dv “Par nepieciešamajiem remontdarbiem 2018. gadā kultūras iestādēs”.

¹¹² IKSD direktora 10.09.2020 e-pasta vēstule.

¹¹³ IKSD darba dokuments “Rīcības plāns Rīgas pilsētas pašvaldības skolu tīkla pilnveidošanai 2019.–2021”.

ar remontdarbu plānošanu izglītības iestādēs, piemēram, prioritātes sporta laukumu un skolu fasāžu atjaunošanai, jaunu ēku un piebūvju veidošanai.

Ieteikumi

Lai nodrošinātu uz nekustamā īpašuma perspektīvu izmantošanu un uz sabiedrības interesēm orientētu nekustamā īpašuma pārvaldību un attīstību, izmantojot vienotus principus, Pašvaldībai:

- ☑ izstrādāt vienotu nekustamā īpašuma pārvaldības jomas stratēģiju;
- ☑ noteikt par uzdevumu izpildi atbildīgās personas, termiņus uzdevumu izpildei, izmērāmus mērķu sasniegšanas un uzdevumu izpildes rezultātīvos rādītājus un citu nepieciešamo informāciju.

3. Vai nekustamo īpašumu pārvaldības mērķu sasniegšanai ir pieņemti pamatoti lēmumi un rīcība?

Pašvaldības dzīvojamā fonda attīstība netiek veikta stratēģiski pamatoti jeb mērķtiecīgi, racionāli un atbilstoši Pašvaldības noteiktām prioritātēm – par to liecina stratēģisko mērķu nesasniegšana un stratēģijas īstenošana neatbilstoši iepriekš noteiktām prioritātēm.

Piemēram, Pašvaldība savas kapitālsabiedrības pamatkapitālā¹¹⁴ funkciju īstenošanai ir ieguldījusi 22 neapbūvētus zemesgabalus ar kopējo platību 71,77 ha, no kuriem 17¹¹⁵ ir brīvi un ar noteiktām apbūves prioritātēm. Tomēr kapitālsabiedrība joprojām laika posmā līdz 2020. gadam nav realizējusi projektus minētajās teritorijās un

¹¹⁴ SIA “Rīgas pilsētņēmums” vidēja termiņa stratēģija 2019.–2022. gadam, 9. lpp.

¹¹⁵ Pieejams: <https://www.rpb.lv/lv/par-mums/brivie-zemes-gabali/>, skatīts 01.04.2020. SIA “Rīgas pilsētņēmums” norāda, ka kopš 01.01.2021. iznomāšanai ir pieejami deviņi zemes gabali.

nav veikusi citas darbības racionālai īpašuma izmantošanai. Savukārt Pašvaldība dzīvojamo māju būvniecībai kapitālsabiedrības pamatkapitālā ieguldīja vēl divus zemesgabalus Mežrozīšu ielā, kuri turklāt nebija iekļauti Pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmā 2014.–2018. gadam.

Nekustamo īpašumu attīstības projektu īstenošanā netiek pietiekami pamatoti pieņemtie lēmumi, izvērtētas specifikācijas un izmaksas, kā arī netiek izvērtēti ilgtermiņa ieguvumi sabiedrībai. Turklāt Pašvaldības izvēlētais nekustamo īpašumu attīstības projektu īstenošanas modelis nav efektīvs.

Pašvaldības dzīvojamā fonda attīstīšana ārpus Pašvaldības administratīvās teritorijas ir veikta šauras sabiedrības grupas interesēs un ir radījusi situāciju, kad iedzīvotāju ienākuma nodokli saņem citu novadu pašvaldības atbilstoši iedzīvotāju deklarētajai dzīvesvietai un Pašvaldība uztur nekustamo īpašumu citu pašvaldību iedzīvotāju vajadzībām. Tādējādi Pašvaldība kopš 2015. gada nav ieguvusi budžeta ieņēmumus vismaz 1,4 milj. *euro* apmērā. Turklāt par piecu¹¹⁶ šo ēku iegādi joprojām ir jāsedz kredītsaistības, kuru pamatsummas atlikums ir 7 365 900 *euro*¹¹⁷ un kuru saistību termiņš ir 2028. gads¹¹⁸.

Pašvaldību nekustamo īpašumu apsaimniekošanā ir svarīgs skaidrs un pamatots lēmums un detalizēti izklāstīta stratēģija šī lēmuma izpildei. Šo divu posmu neesamība vai nedarbošanās nozīmē, ka pašvaldību resursi tiek apsaimniekoti bez plānošanas un lēmumi attiecībā uz tiem tiek pieņemti patvaļīgi. Plānošanas trūkums var novest pie zaudējumu rašanās un darbības pretēji pašvaldības iedzīvotāju interesēm.

Turklāt indivīdiem nav iespēju prasīt atbildību no publiskās varas personām, jo nav definēti vērtēšanas kritēriji sliktai un labai pārvaldes

¹¹⁶ Strēlnieku ielā 84, Siguldā; Pasta ielā 4, Baldonē; Dalbes ielā 6, Olainē; “Silavējš” un “Vinteri”, Silakrogā, Ropažu novadā.

¹¹⁷ SIA “Rīgas pilsētībūvnieks” 15.12.2020. e-pasta vēstule.

¹¹⁸ Izņemot par ēku Strēlnieku ielā 84, Siguldā, kur saistību termiņš ir 2024. gads. SIA “Rīgas pilsētībūvnieks” 15.12.2020. e-pasta vēstule.

praksei, nav skaidru tiesību aktu, pēc kuriem vērtēt rīcību. Tas rada bezatbildības vidi, kas paaugstina korupcijas riskus¹¹⁹.

Diemžēl revīzijā ir konstatēts, ka Pašvaldībā ne vienmēr tiek pieņemti skaidri un pamatoti lēmumi, savukārt šī lēmuma izpildei pieņemtā stratēģija nav detalizēta un netiek ievērota. Tas ir atstājis negatīvu ilgtermiņa ietekmi uz nekustamā īpašuma attīstību, nav nodrošinājis visu Pašvaldības iedzīvotāju interešu ņemšanu vērā un nenodrošina visu iespējamo Pašvaldības ieņēmumu iegūšanu no Pašvaldības teritorijā deklarēto iedzīvotāju ienākuma nodokļa iemaksām¹²⁰.

3.1. Vai Pašvaldības dzīvojamā fonda attīstība tiek veikta stratēģiski pamatoti?

Pašvaldības dzīvojamā fonda attīstība netiek veikta stratēģiski pamatoti jeb mērķtiecīgi, racionāli un atbilstoši Pašvaldības noteiktām prioritātēm par ko liecina stratēģisko mērķu nesasniegšana un stratēģijas īstenošana neatbilstoši iepriekš noteiktām prioritātēm.

Pašvaldība savas kapitālsabiedrības SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” pamatkapitālā¹²¹ funkciju īstenošanai, tajā skaitā palīdzības sniegšanai iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumos, ir ieguldījusi 22 neapbūvētus zemesgabalus ar kopējo platību 71,77 ha, no kuriem 17¹²² ir brīvi un nomai pieejami zemesgabali.

Lai gan kapitālsabiedrībai ir noteikts, ka jānodrošina racionāla kapitālsabiedrības īpašumā esošo zemesgabalu izmantošana, katru gadu attīstot (izstrādājot un sākot attīstības projektu, nododot nomniekiem vai atsavinot) ne mazāk kā vienu neapbūvētu zemesgabalu¹²³, tomēr šis uzdevums nav izpildīts¹²⁴.



Nekustamā īpašuma apsaimniekošanā ir nepieciešams skaidrs un pamatots lēmums un detalizēti izklāstīta rīcība.

¹¹⁹ “Zemes resursu pārvaldības prakse un pilnveidošanas virzieni Rīgas domē: 2 fāze”, Iznomāšanas procedūras analīze. Pieejams: <https://delna.lv/lv/darbibas-jomas/publikacijas/>, 2007. gads, skatīts 26.11.2020.

¹²⁰ Atbilstoši nodokļu ieņēmumu sadaļjumam pa budžetiem pašvaldība iegūst 80 % no iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieņēmumiem (nodokļu ieņēmumu sadaļjums tiek noteikts attiecīgā gada likumā par valsts budžetu, piemēram, likums “Par valsts budžetu 2020. gadam”).

¹²¹ SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” vidēja termiņa stratēģija 2019.–2022. gadam, 9. lpp.

¹²² Pieejams: <https://www.rpb.lv/lv/par-mums/brivie-zemes-gabali/>, skatīts 01.04.2020. SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” norāda, ka kopš 01.01.2021. iznomāšanai ir pieejami deviņi zemes gabali.

¹²³ SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” vidēja termiņa stratēģija 2019.–2022. gadam, 25.–26. lpp.

¹²⁴ Skatīt, piemēram, Departamenta 17.05.2019. atzinumu Nr. 1-5/01-19-632-nd par SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” 17.05.2019. kārtējās daļībnieku sapulces darba kārtībā iekļautajiem jautājumiem.

Piemēram, lai gan Pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmā 2014.–2018. gadam ir noteiktas¹²⁵ SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” rīcībā esošo zemesgabalu apbūves prioritātes Rīgā¹²⁶, tomēr SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” laika posmā līdz 2020. gadam nav realizējusi projektus minētajās teritorijās un nav veikusi citas darbības racionālai īpašuma izmantošanai. Turklāt apbūves priekšlikumus daļai no minētajiem nekustamajiem īpašumiem tiek plānots¹²⁷ izstrādāt tikai līdz 2022. gadam.

Lai gan SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” rīcībā jau bija pieejami apbūves gabali un bija noteiktas apbūves prioritātes¹²⁸, tomēr Pašvaldība kapitālsabiedrības pamatkapitālā ieguldīja vēl divus zemesgabalus Mežrozīšu ielā¹²⁹, kuri nebija iekļauti Pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmā 2014.–2018. gadam.

Turklāt Pašvaldības rīcībā jau ir dzīvojamās ēkas, kuras ir neapdzīvotas un kuras ir nepieciešams sakārtot, piemēram, nekustamais īpašums Lielupes ielā 1, k-10 un Ziepju ielā 11 (skatīt 4. attēlu).

MVD norāda¹³⁰, ka “nav pareizi ilgstoši turēt no iedzīvotājiem atbrīvotas dzīvojamās mājas, neveicot to renovāciju. Tas nav pieļaujams gan nelietderīgo izmaksu, gan garās dzīvokļu gaidītāju rindas, gan degradētās vides dēļ. Vispirms būtu jārekonstruē dzīvojamās mājas Dolomīta ielā 1, Ziepju ielā 11 un Lielupes ielā 1 k-10, arī Prūšu ielā 25^a, un tikai tad būtu jāturpina jauno sociālo māju būvniecība Mežrozīšu ielā”.



¹²⁵ Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma 2014.–2018. gadam (apstiprināta ar Rīgas domes 22.05.2012. lēmumu Nr. 4738), 64. lpp. Pieejams: <https://portalplus.riga.lv/NAAPD/index.php/main/element/10169430>.

¹²⁶ Andreja Saharova, Lielvārdes, Dzelzavas un J. Čakstes ielā esošo teritoriju apbūve.

¹²⁷ SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” vidēja termiņa stratēģija 2019.–2022. gadam, 33. lpp.

¹²⁸ Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma 2014.–2018. gadam (apstiprināta ar Rīgas domes 22.05.2012. lēmumu Nr. 4738), 64. lpp. Pieejams: <https://portalplus.riga.lv/NAAPD/index.php/main/element/10169430>.

¹²⁹ Saskaņā ar Rīgas domes 14.11.2006. lēmumu Nr. 1644 “Par sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “Rīgas pilsētņēmnieks” nepieciešamajiem nekustamajiem īpašumiem (zemesgabaliem) publiskas personas komercdarbībai veikšana” un sabiedrības vidēja termiņa stratēģiju 2012.–2017. gadam.

¹³⁰ MVD direktora vietnieces 18.09.2020. e-pasta vēstule.



Nav skaidra un pamatota lēmuma, turklāt projekts tiek īstenots neatbilstoši iepriekš noteiktām prioritātēm.

4. attēls. Pa kreisi – daudzdzīvokļu dzīvojamā māju komplekss Mežrozīšu ielā; vidū – daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Lielupes ielā 1, k-10; pa labi – daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Ziepju ielā 11

Īstenojot šo projektu, nozares vadošajai iestādei MVD¹³¹ nav prasīts viedoklis par šī projekta īstenošanu, piemēram, kādā Pašvaldības rajonā nodrošināt Pašvaldības dzīvojamā fonda attīstību, kāda ir nepieciešamo dzīvokļu tehniskā specifikācija, tajā skaitā platība un skaits konkrētajā dzīvojamajā mājā.

Īstenojot šo projektu, SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” ieguva tikai priekšlikumus no Labklājības departamenta, SIA “Rīgas veselības centrs”, kā arī no MVD par nepieciešamo dzīvokļu skaitu cilvēkiem ar kustību traucējumiem¹³².

Uz neskaidrībām nekustamā īpašuma attīstības projektu īstenošanā un termiņos norāda arī privātie uzņēmēji, kuru komercdarbību un plānus var būtiski ietekmēt Pašvaldības rīcība nekustamo īpašumu jomā:

- ☑ Pašvaldība šobrīd nav aktīva būvniecības darbu pasūtītāja, un privātajam sektoram trūkst informācijas par konkrētām iecerēm, piemēram, ko, kā un kad plāno būvēt SIA “Rīgas pilsētņēmnieks”. Turklāt Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācija informē, ka kapitālsabiedrības īstenotajiem projektiem bijušas raksturīgas augstas būvizmaksas (virs tirgus vidējā līmeņa) par vienu kvadrātmetru, kā arī neoptimāli izvēlēti risinājumi¹³³;
- ☑ Rīgas teritorijas plānojumu 2030. gadam, ko izstrādā Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments, bija plānots gala redakcijā pieņemt jau 2018. gada beigās. Tajā iekļautie lēmumi būtiski ietekmē nekustamā īpašuma investīciju projektu realizāciju Rīgā, regulējot, piemēram, prasības apbūves teritorijām un infrastruktūras objektiem. Tomēr 2020. gada izskaņā plānojums joprojām nav apstiprināts, un Nekustamā īpašuma attīstītāju alianses biedri ir pauduši bažas par plāna kavēšanos. Plānojuma pieņemšanas atlikšana investoriem rada pieaugošas neskaidrības par objektu



Nav skaidrs, kad un kā tiks īstenoti nekustamā īpašuma attīstības projekti.

¹³¹ MVD direktora vietnieces 18.09.2020. e-pasta vēstule.

¹³² MVD Dzīvokļu pārvaldes 01.06.2016. vēstule Nr. DMV-16-1479-dv, Rīgas domes Labklājības departamenta 26.11.2015. vēstule Nr. DL-15-500-dv, SIA “Rīgas Veselības centrs” 23.12.2016. vēstule Nr. 1-9/533.

¹³³ Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācijas 25.11.2020. vēstule Nr. 009/25.11.2020.

SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” norāda, ka SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” realizētie projekti, atšķiras no projektiem, ko realizē nekustamo īpašumu attīstītāji. Kapitālsabiedrības realizētajos objektos dzīvokļi tiek būvēti ar pilnu iekšējo apdari. Izejot no pasūtītāja prasībām, SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” vienmēr izvēlas optimālākos iespējamos risinājumus.

plānošanas jautājumiem, tiešā veidā kavējot investīciju veikšanu nekustamajā īpašumā Rīgā. Šobrīd ikvienam attīstītājam nākas pielāgoties neskaidrajai situācijai un plānot darbus, ņemot vērā gan spēkā esošo, gan topošo galvaspilsētas teritorijas plānojumu, radot neskaidrības un potenciālas nepilnības projektos¹³⁴,

- ☑ nav skaidrības arī par Pašvaldības kapitālsabiedrību plāniem. Piemēram, SIA “Rīgas pilsēt būvnieks” ir rezervēti daudzi zemesgabali Rīgā, bet nav saprotama to izmantošana – kad šie zemesgabali tiks izmantoti, kas izmantos un vai vispār izmantos¹³⁵.

3.2. Vai pieņemtie lēmumi ir bijuši iedzīvotāju un nekustamo īpašumu lietotāju interesēs?

Pamatota lēmuma un detalizēti izklāstītas stratēģijas trūkuma sekas atstāj iespaidu gan uz Pašvaldības nekustamā īpašuma lietotāju, kurš lietošanā saņem nepiemērotu dzīvojamo platību, gan uz Pašvaldības finanšu stāvokli, kad netiek iegūti visi iespējamie budžeta ieņēmumi, gan uz Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldību, kad nekustamā īpašuma uzturēšanā Pašvaldībai ir jāiegulda papildu līdzekļi.

Lēmumu ietekme uz nekustamā īpašuma lietotājiem

Iepriekš aprakstītā dzīvojamā fonda attīstības projekta Mežrozīšu ielā īstenošanas sekas uzskatāmi parāda publikācijas masu medijos, kur tiek norādīts, ka šie dzīvokļi nav piemēroti personām, kurām tie tiek piešķirti.

Piemēram, invalīdu un viņu draugu apvienības “Apeirons” vadītājs norāda, ka “Skaista, jauka, brīnišķīga pieejama ēka no vides prasībām, bet atkal tas, kādā veidā viņš ir iekārtots, cik kvadrātmetri atvēlēti dzīvoklim, un vai mēs tiešām divu telpu dzīvokli varam uzskatīt par divistabu dzīvokli – tie ir tie jautājumi, kas parādās jau tīri ekspluatācijā, par ko mēs brīdinājām iepriekš”¹³⁶.



Nepamatoti un sasteigti lēmumi ietekmē nekustamā īpašuma lietotāju.

¹³⁴ Pieejams: https://www.delfi.lv/bizness/biznesa_vide/jauns-petijums-latvija-noskaidrotas-nozares-kas-aiznemusas-vislielakas-summas.d?id=52767029, skatīts 20.12.2020.

¹³⁵ SIA “YIT LATVIJA” valdes priekšsēdētāja 23.12.2020. e-pasta vēstule.

¹³⁶ Pieejams: <https://www.lsm.lv/raksts/zinas/latvija/divistabu-dzivoklis-kurajagul-virtuve-gimeni-nepatikami-parsteidz-servisa-dzivokli-cilvekiem-ratinkreslos.a365202/>, skatīts 02.12.2020.

Tāpat revīzijas laikā, aptaujājot¹³⁷ privātā sektora uzņēmējus, tika iegūta informācija, kurā tiek norādīts uz Pašvaldības stratēģiskā redzējuma trūkumu:

Rodas iespaids, ka pašvaldībai nav konkrētas vīzijas, stratēģijas, secīgi izpildāmu uzdevumu, bet tiek risinātas tās lietas, par kurām kāds aktīvāk iestājas.

Pamatota lēmuma pieņemšana

Pamatota lēmuma un detalizēti izklāstītas stratēģijas trūkums šī lēmuma izpildei, kas rada negatīvas ilgtermiņa sekas gadu desmitiem, ir konstatēts, kad Pašvaldība pieņēma lēmumu par dzīvojamo ēku iegādi no privātajiem nekustamā īpašuma attīstītājiem, paralēli SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” attīstītājiem nekustamā īpašuma projektiem.

Pašvaldība 2007. gadā uzdeva¹³⁸ SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” organizēt nekustamā īpašuma tirgus izpēti konkursu, kura rezultātā atlasīt ekonomiski izdevīgākos piedāvājumus daudzstāvu dzīvojamo māju kopā ar zemi iegādei Pašvaldības dzīvojamā fonda attīstībai, pamatojot¹³⁹ šo lēmumu ar nepieciešamību paralēli jaunu ēku būvniecībai paātrināt izmitināšanas procesu un mazināt dzīvokļu rindu. Konkursa nosacījumi neparedzēja¹⁴⁰ to, ka nekustamajam īpašumam jāatrodas tikai Rīgas pilsētas teritorijā, un iekļāva arī visu Rīgas rajonu.

Pašvaldība 2008. gadā pieņēma lēmumu¹⁴¹ atļaut SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” iegādāties konkursa kārtībā izvēlētas ēkas, taču tikai



Pašvaldība bez detalizēta pamatojuma iegādājas dzīvojamās ēkas citās pašvaldībās.

¹³⁷ Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācijas 25.11.2020. vēstule Nr. 009/25.11.2020.

¹³⁸ Rīgas domes 18.12.2007. lēmums Nr. 3226 (protokols Nr. 87, 15. punkts) “Par daudzstāvu dzīvojamo māju iegādi Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstībai” (ar grozījumiem, kas izdarīti ar Rīgas domes 28.10.2008. lēmumu Nr. 4330 un Rīgas domes 09.12.2008. lēmumu Nr. 4504).

¹³⁹ Pieejams: <https://www.diena.lv/raksts/latvija/riga/rigas-dome-pirks-devinas-jaunas-dzivojamas-majas-pieriga-614604>, skatīts 06.02.2020.

¹⁴⁰ Rīgas domes 18.12.2007. lēmums Nr. 3226 (protokols Nr. 87, 15. punkts) “Par daudzstāvu dzīvojamo māju iegādi Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstībai” (ar grozījumiem, kas izdarīti ar Rīgas domes 28.10.2008. lēmumu Nr. 4330 un Rīgas domes 09.12.2008. lēmumu Nr. 4504).

¹⁴¹ Rīgas domes 21.07.2008. lēmums Nr. 4081 “Par daudzstāvu dzīvojamo māju kopā ar zemi iegādi Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstībai” (protokols Nr. 105, 8. punkts. Ar grozījumiem, kas izdarīti ar Rīgas domes 14.10.2008. lēmumu Nr. 4272).

viena no tām atrodas Rīgā, Zasuļauka ielā 31, savukārt parējās ēkas atrodas ārpus Rīgas pilsētas administratīvās teritorijas, tajā skaitā¹⁴²:

- ☑ Siguldā, Strēlnieku ielā 84 (30 dzīvokļi, pirkuma summa – 2,5 miljoni *euro*), attīstītājs SIA “Būvfirma DTB”¹⁴³;
- ☑ Baldonē, Pasta ielā 4 (88 dzīvokļi, pirkuma summa – 5,7 miljoni *euro*), attīstītājs SIA “TITURGAS MĀJAS”¹⁴⁴;
- ☑ Olainē, Dalbes ielā 6 (30 dzīvokļi, pirkuma summa – 1,8 miljoni *euro*), attīstītājs Juris Pērkons¹⁴⁵;
- ☑ Silakrogā, “Vinteri” un “Silavējš” (179 dzīvokļi, pirkuma summa – 8,9 miljoni *euro*), attīstītājs SIA “AA ĪPAŠUMS”¹⁴⁶.



5. attēls. Pa kreisi – daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Siguldā, Strēlnieku ielā 84; pa labi – daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Pasta ielā 4, Baldonē. Pieejams: www.google.lv



Lai iedzīvotājiem sniegtu palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, Pašvaldība nav iegādājusies ekonomiskās klases dzīvokļus.

Izvērtējot revīzijā iegūto informāciju, netika iegūti pamatoti argumenti šādu dzīvojamā fonda attīstības projektu īstenošanai, un Pašvaldība neiesniedza pierādījumus, ka šāda rīcība ir ekonomiski pamatota, ir izvērtēta šāda dzīvojamā fonda telpu specifiskācija un izmaksas, rūpīgi izvērtēti šādas rīcības ieguvumi, izvērtētas alternatīvas un riski.

Piemēram, Pašvaldība ir iegādājusies daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Siguldā, Strēlnieku ielā 84, kurā pārsvarā ir iekļauti dzīvokļi ar dzīvojamo platību virs 52 m² (skatīt 2. pielikumu), lai gan dzīvojamo māju iegādes nosacījumi bija, ka ne mazāk kā 80 % no kopējā iegādāto dzīvokļu skaita jābūt vienas istabas un divu istabu dzīvokļiem un daudzstāvu dzīvojamo māju iegādes cena nedrīkst pārsniegt ekonomiskās klases dzīvokļu celtniecības izmaksas.

¹⁴² Pieejams: <https://www.diena.lv/raksts/latvija/riga/rigas-dome-pirks-devinas-jaunas-dzivojamas-majas-pieriga-614604>, skatīts 06.02.2020.

¹⁴³ SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” un SIA “Būvfirma DTB” 13.11.2008. nekustamā īpašuma pirkuma līgums Nr. 2-1.2/2008-2.

¹⁴⁴ SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” un SIA “TITURGAS MĀJAS” 13.12.2008. nekustamā īpašuma pirkuma līgums Nr. 2-1.2/2008-3.

¹⁴⁵ SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” un Jura Pērkona 30.04.2009. nekustamā īpašuma pirkuma līgums Nr. 3-1.2/2009-3.

¹⁴⁶ SIA “Rīgas pilsētņēmnieks” un SIA “AA ĪPAŠUMS” 30.12.2008. nekustamā īpašuma pirkuma līgums Nr. 2-1.2/2008-4.

Jānorāda, ka arī šobrīd Pašvaldība, pasūtot dzīvojamā fonda attīstības projektus, specifikācijā norāda, ka dzīvokļiem jābūt nelieliem (ekonomiskās klases) ar dzīvokļu kopējo platību ne lielāku kā vienistabas dzīvokļiem: 35 m²; divistabu dzīvokļiem 40 m².

Tādējādi Pašvaldība nav pilnībā izvērtējusi nepieciešamību iegādāties dzīvojamo ēku Siguldā un Pašvaldība nav iegādājusies ekonomiskās klases dzīvokļus.

Pieņemtā lēmuma sekas

Nekustamā īpašuma attīstības projektu īstenošanas process un tā rezultāti neliecina, ka Pašvaldība savlaicīgi un pilnībā izvērtē ieguvumus un iespējamus riskus no projektu īstenošanas.

Revīzijā tika konstatēts, ka Pašvaldības iedzīvotāji, kuriem ir sniegta palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanā, pēc palīdzības saņemšanas ir deklarējušies attiecīgajā pašvaldībā, kurā atrodas piešķirtais dzīvoklis. Līdz ar to arī budžeta ieņēmumus, kuri iegūti no iedzīvotāju ienākuma nodokļa iemaksām¹⁴⁷, gūst pašvaldība, kurā iedzīvotājs ir deklarēts, piemēram, Siguldas novada vai Ādažu novada pašvaldība.

Revīzijas laikā, veicot aprēķinu par neiegūtajiem budžeta ieņēmumiem Pašvaldībā, tika konstatēts, ka tikai no trim ārpus Pašvaldības administratīvās teritorijas dzīvojamajām mājām Pašvaldība kopš 2015. gada nav ieguvusi budžeta ieņēmumus vismaz 1,4 milj. *euro* apmērā (skatīt 3. pielikumu).

Pašvaldība joprojām veic šo īpašumu uzturēšanu un kopš 2017. gada 20. februāra ir noteikta vienota likme avārijas novēršanas izdevumu segšanai visām mājām¹⁴⁸. Līdz tam avāriju novēršanas izcenojums¹⁴⁹ bija 16 *euro* (bez PVN) Pašvaldības administratīvajā teritorijā esošajām mājām, 35 *euro* (bez PVN) Siguldā, 22 *euro* (bez PVN) Ādažos un Baldonē.



Pieņemot necaurskatāmus lēmumus, Pašvaldība nav ieguvusi budžeta ieņēmumus vismaz 1,4 milj. *euro* apmērā.

¹⁴⁷ Atbilstoši nodokļu ieņēmumu sadalījumam pa budžetiem pašvaldība iegūst 80 % no iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieņēmumiem (nodokļu ieņēmumu sadalījums tiek noteikts attiecīgā gada likumā par valsts budžetu, piemēram, likums "Par valsts budžetu 2020. gadam").

¹⁴⁸ Avāriju novēršanas izcenojums no 20.02.2017. līdz 14.07.2020. visām mājām, tajā skaitā Pašvaldības administratīvajā teritorijā esošajām mājām, bija 19 *euro* (bez PVN). Savukārt kopš 14.07.2020. visām mājām izcenojums ir 22 *euro* (bez PVN). SIA "Rīgas pilsētņēmums" 02.12.2020. e-pasta vēstule.

¹⁴⁹ No 24.10.2014. līdz 19.02.2017. SIA "Rīgas pilsētņēmums" 02.12.2020. e-pasta vēstule.

Turklāt SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” par piecu¹⁵⁰ šo ēku iegādi joprojām sedz kredītsaistības, kuru pamatsummas atlikums ir 7 365 900 euro¹⁵¹ un kuru saistību termiņš ir 2028. gads¹⁵².

Ieteikumi

Lai nodrošinātu, ka dzīvojamā fonda attīstība tiek veikta mērķtiecīgi, racionāli un atbilstoši Pašvaldības noteiktajām prioritātēm, Pašvaldībai nodrošināt dzīvojamā fonda attīstības plānošanas dokumenta izstrādi. Precīzi noteikt atbildīgo subjektu par rīcības koordināciju starp nozaru departamentiem, tai skaitā, izvērtēt SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” darbības efektivitāti.

Lai attīstības projekti tiktu īstenoti atbilstoši iedzīvotāju vajadzībām un atbilstoši iepriekš noteiktām teritorijas attīstības prioritātēm, Pašvaldībai pirms projekta īstenošanas uzsākšanas iegūt visu ieinteresēto nozaru departamentu viedokļus, tajā skaitā nevalstisko organizāciju un komersantu viedokli.

Lai nodrošinātu nekustamā īpašuma uzturēšanu savu iedzīvotāju interesēs, Pašvaldībai izvērtēt iespējamus rīcības variantus ar ārpus Pašvaldības administratīvās teritorijas dzīvojamā fonda izmantošanu un uzturēšanu, izvērtējumā iesaistot attiecīgās pašvaldības un nepieciešamības gadījumā arī šīs jomas komersantus.

4. Vai Pašvaldības nekustamie īpašumi tiek pārvaldīti tā, lai nodrošinātu to saglabāšanu, kā arī drošu un ilgtspējīgu to izmantošanu?

Pašvaldība, neveicot regulāru un mērķtiecīgu visu būvju tehniskā stāvokļa apzināšanu, nav nodrošinājusi precīzas informācijas uzkrāšanu par ēku tehnisko stāvokli.



Nekustamais īpašums ir jāpārvalda tā, lai nodrošinātu tā saglabāšanu, kā arī drošu un ilgtspējīgu izmantošanu.

¹⁵⁰ Strēlnieku ielā 84, Siguldā; Pasta ielā 4, Baldonē; Dalbes ielā 6, Olainē; “Silavējš” un “Vinteri”, Silakrogā, Ropažu novadā.

¹⁵¹ SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” 15.12.2020. e-pasta vēstule.

¹⁵² Izņemot par ēku Strēlnieku ielā 84, Siguldā, kur saistību termiņš ir 2024. gads. SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” 15.12.2020. e-pasta vēstule.

Līdz ar to ēku uzturēšanas izdevumi Pašvaldībā netiek plānoti ēkas dzīves ciklā, bet kārtējā gada budžeta ietvaros bez pamatojuma un nenosakot prioritātes.

Uz Pašvaldības plānveida darbību trūkumu norāda arī ikgadējā ēku inženierkomunikāciju uzturēšanas darbību plāna neizpilde pilnā apjomā, kas ilgtermiņā atstāj iespaidu uz attiecīgo inženierkomunikāciju kalpošanas laiku, līdz ar to arī uz Pašvaldības finanšu līdzekļu izlietojumu.

Ēku uzturēšanas un labiekārtošanas darbu izvēles prakse liecina, ka Pašvaldība pilnībā neizvērtē, kuru bojājumu novēršana ir prioritāra, ar lielāku ietekmi uz ēku drošu ekspluatāciju un ēku saglabāšanu. Pašvaldības īstenotā nedzīvojamo ēku uzturēšanas prakse neizslēdz iespēju rasties to lietotāju dzīvības un veselības apdraudējumam un nenodrošina to saglabāšanu nākotnē.

Šāda Pašvaldības pieeja nav nodrošinājusi, ka veiktie ēku uzturēšanas un labiekārtošanas darbi vienmēr ir bijuši ar augstāku prioritāti un nepieciešami noteiktajā laikā un izvēlētajā objektā, piemēram, atjaunojot skolas muzeja telpas, izlietojot 23 913 *euro*, nevis šajā skolā izveidojot ugunsdrošības sistēmu. Jānorāda, ka ugunsdrošības sistēma nav izbūvēta vai tā ir novecojusi un neatbilst normatīvo aktu prasībām vismaz 30 Pašvaldības vispārējās izglītības iestādēs¹⁵³. Tomēr Pašvaldība kopš 2015. gada šajās iestādēs ir veikusi dažādus uzturēšanas un labiekārtošanas darbus, nevis finanšu līdzekļus ir ieguldījusi ugunsdrošības sistēmas izveidē, lai gan tās izveide ir obligāta prasība¹⁵⁴.

Šāda pieeja nav veicinājusi arī Pašvaldības nekustamā īpašuma saglabāšanu, drošu un ilgtspējīgu izmantošanu, tajā skaitā iegūstot maksimālu labumu un ienākumu no īpašuma, – par to liecina konstatētais Pašvaldības garāžu neapmierinošais

¹⁵³ Piemēram, Puškina licejs, Rīgas Pārdaugavas pamatskola, Rīgas 9., 63. un 93. vidusskola, Rīgas Natālijas Draudziņas vidusskola.

¹⁵⁴ MK 19.04.2016. noteikumu Nr. 238 “Ugunsdrošības noteikumi” 8. punkts.

tehniskais stāvoklis un ilgstoša neizmantošana, kā arī VUGD un BVKB konstatētās nepilnības ēku uzturēšanā un ekspluatācijā.

Piemēram, VUGD trīs reizes 40. vidusskolā (2017., 2018. un 2019. gadā) ir konstatējis, ka objektā nav veikta mehāniskās ventilācijas sistēmas tehniskā stāvokļa pārbaude un tīrīšana, kā arī nav veikta dabīgās ventilācijas sistēmas kanālu tīrīšana un tehniskā stāvokļa pārbaude; Rīgas Volejbola skolā četras reizes (2016., 2018., 2019. un 2020. gadā) nav veikta iekšējā ugunsdzēsības krānu un to aprīkojumu pārbaude. Turklāt VUGD astoņām skolām ir piemērojis soda naudu 3280 *euro* apmērā par dažādiem citiem ugunsdrošības pārkāpumiem.

Savukārt no 12 izlases veidā apskatītajām Pašvaldības izglītības iestādēm, kur BVKB ir veicis pārbaudes, trūkumi ir konstatēti 10 izglītības iestādēs. No tām trijās izglītības iestādēs konstatētas atkāpes no prasībām, kas ietekmē ēkas drošumu. Lai gan šie trūkumi konstatēti 2015. un 2017. gadā, revīzijas laikā tie joprojām nebija novērsti¹⁵⁵.

4.1. Vai Pašvaldība zina, kāds ir tās nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis?

Lai pieņemtu lēmumu par rīcību ar nekustamo īpašumu, viens no galvenajiem priekšnoteikumiem ir tā tehniskā stāvokļa apzināšana – tikai tā Pašvaldība var plānot finanšu līdzekļus to uzturēšanai un attīstībai vai pieņemt lēmumu par īpašuma atsavināšanu.

Turklāt Pašvaldībai kā nekustamā īpašuma īpašniecei, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, ir jāuztur savas būves tādā stāvoklī, ka no tām nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem¹⁵⁶. Tām ir jāatbilst visām Būvniecības likumā būvei



Tikai regulāri apzinot nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli, var plānot finanšu līdzekļus tā uzturēšanai un attīstībai.

¹⁵⁵ Pašvaldība 22.02.2021. vēstulē Nr. RD-21-321-nd "Par revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr. 2.4.1-6/2020" norāda, ka 68. PII Ādmiņu ielā 9^a BVKB norādītie trūkumi ir novērsti un notiek dokumentu sagatavošana objekta nodošanai ekspluatācijā. Arī 182. PII Dzelzavas ielā 17^a darbi ir izpildīti.

¹⁵⁶ Civillikuma 1084. pants.

izvirzītajām prasībām, tostarp jābūt mehāniski stiprām un stabilām, ugunsdrošām, lietošanai drošām u.c.¹⁵⁷

Pašvaldības pienākumi tehniskā stāvokļa apzināšanai

Pašvaldība nav izdevusi normatīvo aktu, kurā būtu noteikts visu Pašvaldības nekustamo īpašumu uzturēšanas darbību apjoms, biežums un prioritātes, lai gan attiecībā uz nedzīvojamām ēkām Pašvaldībai:

- ☑ jānosaka nekustamā īpašuma uzturēšanas darbību apjoms un biežums¹⁵⁸;
- ☑ ne retāk kā reizi 10 gados¹⁵⁹ jānodrošina otrās un trešās grupas publiskas ēkas, piemēram, izglītības iestādes, tehniskā apsekošana. Ēkas tehnisko apsekošanu veic, lai nodrošinātu publiskas ēkas atbilstību Būvniecības likumā noteiktajām būtiskajām prasībām¹⁶⁰, piemēram, mehāniskā stiprība un stabilitāte, ugunsdrošība, kā arī lietošanas drošība un vides pieejamība.

Turklāt labā prakse jeb ieteikumi valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanai¹⁶¹ paredz:

- ☑ nodrošināt regulāru (ne retāk kā reizi gadā) nekustamā īpašuma vizuālo pārbaudi un nekustamā īpašuma tehnisko apsekošanu;
- ☑ veikt sanitāro un tehnisko apkopi saskaņā ar sagatavotu nekustamā īpašuma apsaimniekošanas plānu;
- ☑ pēc nekustamā īpašuma vizuālās pārbaudes un tehniskās apsekošanas novērst bojājumus;
- ☑ noteikt gadījumus, kad ir veicams ārpuskārtas remonts (caurs jumts, brūkošs apmetums, bojājumi, kuru neatliekamu novēršanu nosaka normatīvie akti u.c.).



Pašvaldībā netiek nodrošināta plānveida ēku tehniskā stāvokļa apzināšana.

¹⁵⁷ Būvniecības likuma 9. pants.

¹⁵⁸ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.2 panta trešā un trešā prim daļa.

¹⁵⁹ Ēkām, kas nodotas ekspluatācijā pirms laika posma no 2004. gada 1. oktobra līdz 2019. gada 30. septembrim.

¹⁶⁰ MK 02.09.2014. noteikumu Nr. 529 "Ēku būvnoteikumi" 191., 226. punkts.

¹⁶¹ MK 06.12.2011. noteikumi Nr. 934 "Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību, kā arī kārtību, kādā apkopojama informācija par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un valsts iestāžu lietotajiem nekustamajiem īpašumiem", MK 06.12.2011. ieteikumi Nr. 2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai".

Tehniskā stāvokļa apzināšanas plānošana un izpildes kontrole

Pašvaldībā netiek nodrošināta plānveida ēku tehniskā stāvokļa apzināšana.

Pārsvārā sabiedrisko ēku uzturēšanu Pašvaldībā nodrošina Pašvaldības SIA “Rīgas serviss”, līdz ar to izglītības, kultūras, sporta, veselības un sociālās aprūpes, kā arī drošības nozaru nekustamo īpašumu inženierkomunikāciju uzturēšanas darbības (vizuālo pārbažu un tehnisko apkopju apjoms un regularitāte) ir noteiktas līgumā ar SIA “Rīgas serviss”¹⁶². Tādējādi saskaņā ar Pašvaldības sniegto informāciju¹⁶³ ēku apsaimniekotāja SIA “Rīgas serviss” sniegtā informācija ir viens no veidiem, kādā tiek apzināts ēku tehniskais stāvoklis.

Revīzijas laikā tika konstatētas nepilnības inženierkomunikāciju uzturēšanas darbību plāna izpildē, tomēr Pašvaldība uz to nav reaģējusi, turklāt noslēgtajā līgumā¹⁶⁴ nav paredzējusi soda sankcijas par nepilnvērtīgu līguma izpildi.

Piemēram, 2019. gadā ūdensvadu un kanalizācijas iekšējo tīklu apkope Andreja Pumpura Rīgas 11. pamatskolā un 19. vidusskolā no plānotajām trim reizēm ir veikta tikai divas reizes, savukārt elektroinstalācijas profilaktiskā apkope 68. PII un 40. vidusskolā no plānotajām divām reizēm ir veikta tikai vienu reizi.

Par Pašvaldības bezdarbību nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izpildes kontrolē liecina arī revīzijas laikā iegūtā informācija, ka Pašvaldība neveic fizisku inženierkomunikāciju uzturēšanas darbību plāna izpildes kontroli un paļaujas tikai uz saņemto dokumentāciju.

SIA “Rīgas serviss” veiktos izglītības iestāžu uzturēšanas, pirmsavārijas plānošanas vai avārijas novēršanas darbus uz vietas objektā pieņem ēkas lietotāja pārstāvis, kuram ne vienmēr var būt pietiekama kompetence izpildīto darbu apjoma un kvalitātes novērtēšanai, piemēram, izglītības iestādes direktors, tā vietnieks vai skolotājs.

Arī IKSD norāda¹⁶⁵, ka Pašvaldības nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešams skaidrāk noteikt par nekustamā īpašuma uzturēšanu



Netiek nodrošināta ēku uzturēšanas darbību plāna izpilde.

¹⁶² Pašvaldības 11.02.2013. līgums Nr. RD-13-255-lī ar SIA “Rīgas serviss”.

¹⁶³ Pašvaldības 24.03.2020. e-pasta vēstule.

¹⁶⁴ Pašvaldības 11.02.2013. līgums Nr. RD-13-255-lī ar SIA “Rīgas serviss”.

¹⁶⁵ IKSD Valsts kontrolei iesniedza savus secinājumus par 2020. gadā veiktās padotībā esošo iestāžu aptaujas rezultātiem. Aptauja veikta par jautājumiem, kas nav pietiekoši sakārtoti un būtu risināmi ar Departamentu un SIA “Rīgas serviss”, tajā skaitā par izglītības iestāžu lietošanā nodotajiem nekustamā īpašuma apsaimniekošanas (apkopes) pakalpojumiem, piemēram, ūdensvada un kanalizācijas sistēmu apkopi, ventilācijas iekārtu, uguns aizsardzības

atbildīgās personas, to kompetences līmeni un sniegt skaidrojumu nekustamā īpašuma lietotājiem par to tiesībām un pienākumiem. Piemēram, IKSD norāda, ka:

- ☑ padotībā esošo iestāžu rīcībā nav nepieciešamās dokumentācijas, kas precīzi definētu SIA "Rīgas serviss" ēku uzturēšanas darbu sniedzamo pakalpojumu apjomu, to saņemšanas kārtību, kā arī iestāžu un SIA "Rīgas serviss" atbildības robežas;
- ☑ padotībā esošo iestāžu rīcībā nav nepieciešamās dokumentācijas, kas precīzi klasificētu avārijas un pirmsavārijas darbus un to veikšanas kārtību.

Tehniskā stāvokļa apzināšana

Lai gan atsevišķu būvju uzturēšanas darbu tehniskā stāvokļa apzināšana ir noteikta to uzturēšanas līgumā¹⁶⁶ un Pašvaldība norāda¹⁶⁷, ka Būvniecības pārvaldes sertificētie būvinženieri 10 gadu laikā ir apsekojuši visas izglītības iestāžu ēkas, kā arī regulāri veic vizuālu ēku apsekošanu, tomēr Pašvaldība nav veikusi mērķtiecīgu visu būvju un būvju visu elementu tehniskā stāvokļa apzināšanu. Piemēram:

- ☑ tādiem būves elementiem kā jumtam, pamatiem, nesošajām sienām vizuālās pārbaudes, tehniskās apkopes un remontdarbi tiek veikti tikai ierosinājuma gadījumā, piemēram, uz saņemta iesnieguma, apsaimniekotāja SIA "Rīgas serviss" sniegtās informācijas vai iestādes lūguma pamata, plānojot nepieciešamos remontdarbus, būvdarbus u.tml.¹⁶⁸;
- ☑ Pašvaldība nav veikusi I grupas ēku¹⁶⁹, piemēram, Pašvaldībai piederošo nojumju un garāžu, tehniskā stāvokļa novērtējumu¹⁷⁰.

Turklāt, ja arī tiek noteikts uzdevums novērtēt būves tehnisko stāvokli, tad tas ir atkarīgs no tehniskās apsekošanas darba uzdevuma

signalizāciju sistēmu un ugunsdzēsības sistēmu apkopi, avārijas darbiem, remonta darbiem un citiem pakalpojumiem.

¹⁶⁶ Pašvaldības 11.02.2013. līgums Nr. RD-13-255-lī ar SIA "Rīgas serviss".

¹⁶⁷ Pašvaldības 20.11.2020. e-pasta vēstule.

¹⁶⁸ Pašvaldības 24.03.2020. e-pasta vēstule.

¹⁶⁹ Piemēram, mazēka (vienstāva ēka, tajā skaitā nojume un palīgēka, kuras apbūves laukums nav lielāks par 25 m²); atsevišķa rūpnieciski izgatavota vienstāva ēka ar apbūves laukumu līdz 60 m², tajā skaitā konteinertipa ēka vai būvizstrādājums, izņemot ēku, kurā tiek izvietota bīstamā iekārta.

¹⁷⁰ Pašvaldības 20.11.2020. e-pasta vēstule.



Nav skaidra atbildības sadalījuma par uzturēšanas darbu izpildes uzraudzību.



Pašvaldība neveic mērķtiecīgu visu būvju un būvju elementu tehniskā stāvokļa apzināšanu.

un mērķa, tādējādi būves tehniskais atzinums tiek sagatavots par konkrēto būves elementu, nevis visu būvi. Piemēram, tehniskajā atzinumā var nebūt iekļauta informācija par balkonu, pagrabu, starpstāvu pārsegumu, jumta tehnisko stāvokli.

Pašvaldībai izlases veidā tika lūgts iesniegt septiņu izglītības iestāžu tehniskās apsekošanas atzinumus, kas veikti, izpildot ēku būvnoteikumu prasības¹⁷¹. Tomēr Pašvaldība iesniedza tikai divu izglītības iestāžu – 68. un 106. PII tehniskās apsekošanas atzinumus.

Saskaņā ar Pašvaldības sniegto informāciju citās iestādēs ēku tehniskās apsekošanas nav veiktas dažādu iemeslu dēļ, piemēram, 182. PII ēka Dzelzavas ielā 9 pārbūvēta/atjaunota 2012. gadā, savukārt 19. vidusskolas ēkas Miglas ielā 9 pārbūve/atjaunošana tiek veikta pa posmiem.

Pašvaldības iesniegtajos 68. un 106. PII tehniskās apsekošanas atzinumos, kas sagatavoti pirms būvniecības, ir norādīts tikai būves atsevišķu elementu tehniskais stāvoklis. Piemēram:

- ☑ 68. PII – ēkas ārējās norobežojošas konstrukcijās esošo plaisu izpēte un balkona tehniskā stāvokļa noteikšana, ēkas pagraba mūra konstrukciju izpēte;
- ☑ 106. PII – ēkas fasādes tehniskais stāvoklis.

Šajos atzinumos nav norādīts, piemēram, starpstāvu pārsegumu un ēkas jumta tehniskais stāvoklis, līdz ar to Pašvaldības rīcībā nav pilna un precīza informācija par ēku tehnisko stāvokli.

Procesa nepilnības sekas

Šāda pieeja neveicina Pašvaldības nekustamā īpašuma saglabāšanu un izmantošanu, iegūstot maksimālu labumu no īpašuma. Uz to norāda arī revīzijas laikā konstatētais, izlases veidā apsekojot Pašvaldības nekustamo īpašumu, tajā skaitā I grupas ēkas¹⁷² – garāžas, kuras netiek izmantotas un ir vizuāli sliktā tehniskā stāvoklī (skatīt 6. un 7. attēlu).



Pašvaldības nekustamais īpašums netiek pilnvērtīgi izmantots un atrodas sliktā tehniskā stāvoklī.

¹⁷¹ MK 02.09.2014. noteikumu Nr. 529 “Ēku būvnoteikumi” 191. punkts.

¹⁷² Piemēram, mazēka (vienstāva ēka, tajā skaitā nojume un palīgēka, kuras apbūves laukums nav lielāks par 25 m²); atsevišķa rūpnieciski izgatavota vienstāva ēka ar apbūves laukumu līdz 60 m², tajā skaitā konteiner-tipa ēka vai būvizstrādājums, izņemot ēku, kurā tiek izvietota bīstamā iekārta.



6. attēls. Pa kreisi – ēka Mazā Stacijas ielā; vidū – ēka Vadžu ielā; pa labi – ēka Rumbas ielā



7. attēls. Pašvaldībai piederošas garāžas Brīvības gatvē 356⁶ un Tallinas ielā 12

Pašvaldībā nav pieejama informācija, cik ēkām kopumā ir veikta tehniskā stāvokļa apsekošana un vai ir sagatavots tehniskais atzinums, kad ir sagatavots ēku tehniskais atzinums un kad ir jāveic nākamā ēku tehniskā stāvokļa apzināšana¹⁷³.

Pašvaldība norāda, ka:

2020. gadā ir uzsākta tehniskās apsekošanas atzinumu sagatavošana un iesniegšana caur Būvniecības informācijas sistēmu, kas turpmāk varētu gan ļaut veikt šādas atlases, gan nodrošināt periodiskumu.

Šāda atlase šobrīd nepastāv, bet noteikti tiks veikta tām ēkām, kurām būs plānoti atjaunošanas darbi un šādi Tehniskie apsekošanas atzinumi būs nepieciešami būvniecības ieceres dokumentācijas sagatavošanai.

4.2. Vai ēku uzturēšanas darbu plānošana un veikšana nodrošina ēku drošu un ilgtspējīgu izmantošanu?

Nedzīvojamo ēku pārvaldīšanai atbilstoši normatīvajiem aktiem¹⁷⁴ un labajai praksei¹⁷⁵ ir jābūt tādai, lai nodrošinātu ēkas uzturēšanu

¹⁷³ Pašvaldības 20.11.2020. e-pasta vēstule.

¹⁷⁴ Būvniecības likuma 9. pants, 21. pants; MK 02.09.2014. noteikumu Nr. 529 "Ēku būvnoteikumi" 191., 226. punkts; Publiskas personas finanšu līdzekļu un

(fizisku saglabāšanu) visā ekspluatācijas laikā un nepieļautu apdraudējuma iestāšanos. Tomēr Pašvaldības rīcība ēku uzturēšanas darbu plānošanā un veikšanā nav pietiekama un nesniedz pārliecību, ka attiecīgie darbi ir veikti, lai nodrošinātu ēku drošu un ilgtspējīgu izmantošanu.

Uzturēšanas darbu plānošana

Pašvaldībā ēku uzturēšanas darbi netiek plānoti ēkas dzīves ciklā. Remontdarbi tiek veikti, nenosakot kādu bojājumu novēršana un kādos objektos ir prioritāra vai veicama ārpus kārtas.

Pašvaldība revīzijas laikā neiesniedza dokumentus, kas apliecinātu, ka ir apzināti ēku drošai un ilgtspējīgai ekspluatācijai nepieciešamie un prioritārie uzturēšanas un labiekārtošanas darbi, kā arī to uzturēšanai nepieciešamais finansējums.

Departaments norāda, ka šobrīd sadarbībā ar attiecīgo nozaru departamentiem ir izstrādājis priekšlikumus investīciju programmai nākamajiem trim gadiem¹⁷⁶.

Prioritāro uzturēšanas un labiekārtošanas darbu veikšana

Līdzšinējā uzturēšanas un labiekārtošanas darbu izvēles prakse lecina, ka Pašvaldībā nav vienotas pieejas, kuru bojājumu novēršana ir prioritāra, ar lielāku ietekmi uz ēku drošu ekspluatāciju un ēku saglabāšanu. Šāda prakse neizslēdz iespēju rasties to lietotāju dzīvības un veselības apdraudējumam un nenodrošina to saglabāšanu nākotnē.

Pašvaldība ir veikusi dažādus uzturēšanas un labiekārtošanas darbus, kas ir nepieciešami izglītības iestāžu darbības nodrošināšanai, tomēr veiktie uzturēšanas un labiekārtošanas darbi neveicina ēku drošu ekspluatāciju un nenovērš, piemēram, iespējamo uguns apdraudējumu. Nepastāvot ugunsdrošības sistēmai, tiek radīti riski ēkas lietotājam un iepriekš veikto ieguldījumu zaudēšanai.

mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.² panta pirmā daļa; Civillikuma 1084. pants.

¹⁷⁵ MK 06.12.2011. noteikumi Nr. 934 "Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību, kā arī kārtību, kādā apkopojama informācija par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un valsts iestāžu lietotajiem nekustamajiem īpašumiem" 3.1. punkts; MK 06.12.2011. ieteikumi Nr. 2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai" 9. punkts.

¹⁷⁶ Pašvaldības 03.12.2020. e-pasta vēstule.



Ēku uzturēšanas darbi netiek plānoti ēkas dzīves ciklā, bet gan atkarībā no piešķirtā finansējuma.



Pašvaldībai ir jānovērtē, kuru bojājumu novēršana ir prioritāra, ar lielāku ietekmi uz ēku drošu ekspluatāciju un ēku saglabāšanu.

Revīzijā konstatēts, ka ugunsdrošības sistēma nav izbūvēta vai tā ir novecojusi un neatbilst normatīvo aktu prasībām vismaz 30 Pašvaldības vispārējās izglītības iestādēs¹⁷⁷. Tomēr Pašvaldība kopš 2015. gada šajās iestādēs ir veikusi dažādus uzturēšanas un labiekārtošanas darbus, nevis finanšu līdzekļus ir ieguldījusi ugunsdrošības sistēmas izveidē, lai gan tā ir obligāta prasība¹⁷⁸. Piemēram:

- ☑ Puškina licejā Sarkandaugavas ielā 22 ir atjaunotas skolas muzeja telpas, izlietojot 23 913 *euro*;
- ☑ Rīgas 93. vidusskolā Sesku ielā 72 ir veikti teritorijas labiekārtošanas darbi un ir atjaunoti celiņi, izlietojot 38 303 *euro*;
- ☑ Rīgas 9. vidusskolā Stāmerienas ielā 8 ir veikti ieejas mezgla renovācijas darbi, izlietojot 21 361 *euro*. Turklāt kopš 2015. gada, izveidojot dabiskā seguma futbola laukumu, labiekārtojot sporta laukumu un atjaunojot sporta zāli, kā arī atjaunojot izglītības iestādes virtuves bloku, ir izlietoti 939 021 *euro*, tomēr ugunsdrošības sistēma izglītības iestādē nav ieviesta.

Pašvaldības rīcība nepilnību novēršanā

Pašvaldības neizpratni par to, kuru ēku tehniskā stāvokļa bojājumu un nepilnību novēršana ir prioritāra, apliecina arī ēku drošas ekspluatācijas kontrolējošo institūciju konstatējumi. Piemēram:

- ☑ VUGD trīs reizes 40. vidusskolā (2017., 2018. un 2019. gadā) ir konstatējis, ka objektā nav veikta mehāniskās ventilācijas sistēmas tehniskā stāvokļa pārbaude un tīrīšana, kā arī nav veikta dabīgās ventilācijas sistēmas kanālu tīrīšana un tehniskā stāvokļa pārbaude; Rīgas Volejbola skolā četras reizes (2016., 2018., 2019. un 2020. gadā) nav veikta iekšējā ugunsdzēsības krānu un to aprīkojumu pārbaude; Ziemeļvalstu ģimnāzijā divreiz (2017. un 2019. gadā) konstatēts, ka objekta elektrosadales telpā tiek uzglabāti degspējīgi priekšmeti;

Turklāt par konstatētajiem pārkāpumiem VUGD astoņām skolām ir piemērojis soda naudu 3280 *euro* apmērā;



Pašvaldība ilgtermiņā nepievērš uzmanību kontrolējošo institūciju konstatētajām nepilnībām.

¹⁷⁷ Piemēram, Puškina licejs, Rīgas Pārdaugavas pamatskola, Rīgas 9., 63. un 93. vidusskola, Rīgas Natālijas Draudziņas vidusskola.

¹⁷⁸ MK 19.04.2016. noteikumu Nr. 238 "Ugunsdrošības noteikumi" 8. punkts.

- ☑ No 12 izlases veidā apskatītajām Pašvaldības izglītības iestādēm¹⁷⁹, kur BVKB ir veicis pārbaudes, trūkumi ir konstatēti 10 izglītības iestādēs. No tām astoņās izglītības iestādēs konstatētas atkāpes no prasībām, kas neietekmē ēkas drošumu, savukārt trijās izglītības iestādēs¹⁸⁰ konstatētas atkāpes no prasībām, kas ietekmē ēkas drošumu¹⁸¹.

Iepriekš minētie trūkumi, kas ietekmē ēku drošumu, divās izglītības iestādēs ir konstatēti 2015. gada augustā, savukārt vienā – 2017. gada maijā, tomēr saskaņā ar publiski pieejamo informāciju šie trūkumi joprojām nav novērsti¹⁸².

Ieteikumi

Lai nodrošinātu nekustamā īpašuma saglabāšanu, drošu tā ekspluatāciju un perspektīvu izmantošanu, Pašvaldībai:

- ☑ noteikt visu Pašvaldības nekustamo īpašumu uzturēšanas darbību apjomu, biežumu un prioritātes, tajā skaitā nosakot atbildīgās personas par kontrolējošo institūciju konstatēto nepilnību novēršanu;
- ☑ pilnveidot nekustamā īpašuma uzturēšanas darbu izpildes kontroles sistēmu;
- ☑ pilnveidot nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa apzināšanas un uzraudzības sistēmu;
- ☑ ēku uzturēšanas darbam nepieciešamo finansējumu plānot vismaz triju gadu periodam.

¹⁷⁹ 68. PII Ādmiņu ielā 9^a; 106. PII Ūnijas ielā 83; 182. PII Dzelzavas ielā 9 un Dzelzavas ielā 17^a; Friča Brīvzemnieka pamatskola Zeļļu ielā 4; Andreja Pumpura Rīgas 11. pamatskola Maskavas ielā 197; J. G. Herdera Rīgas Grīziņkalna vidusskola Lauku ielā 9; 19. vidusskola Miglas ielā 9; 34. vidusskola Vircavas ielā 7; 40. vidusskola Tērbatas ielā 15 un Akas ielā 10; 86. vidusskola Ilūkstes ielā 10.

¹⁸⁰ 182. PII Dzelzavas ielā 17^a, 106. PII Ūnijas ielā 83, 68. PII Ādmiņu ielā 9^a.

¹⁸¹ Pieejams: <https://bykb.gov.lv/lv/eku-ekspluatācijas-uzraudzības-interaktīva-karte>, skatīts 24.11.2020.

¹⁸² Pieejams: <https://bykb.gov.lv/lv/eku-ekspluatācijas-uzraudzības-interaktīva-karte>, skatīts 24.11.2020.

5. Vai pašvaldības nekustamais īpašums tiek stratēģiski pārvaldīts, izvērtējot tā perspektīvu izmantošanu un iegūstot maksimālu labumu no tā izmantošanas?

Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldība, iegādājoties un atsavinot nekustamo īpašumu, kā arī nomājot no privātpersonām nekustamo īpašumu un iznomājot Pašvaldības nekustamo īpašumu, liecina, ka atsevišķos gadījumos Pašvaldība neiegūst no tā maksimālu labumu.

Pašvaldībā netiek vienoti plānots nekustamo īpašumu iegādes process savu funkciju īstenošanai, netiek noteiktas iegādes prioritātes un ne vienmēr iegādes nepieciešamība tiek pietiekami pamatota. Piemēram, ne vienmēr pirms nekustamā īpašuma iegādes Pašvaldība ir izvērtējusi alternatīvas iespējas mērķa sasniegšanai izmantot jau savā īpašumā esošas telpas.

Tādējādi nekustamā īpašuma iegādes process nav caurskatāms un atklāts, kā arī neveicina izpratni par īpašumu iegādes nepieciešamību noteiktajā laikā un noteikto mērķu sasniegšanai. Turklāt Pašvaldības nekonsekventā rīcība ir radījusi lieku administratīvā resursa izlietojumu un finanšu līdzekļu nelietderīgu izlietojumu vismaz 131 226 *euro* apmērā.

Pašvaldība vairāk nekā 10 gadu laikā nav pilnveidojusi savu nekustamo īpašumu iznomāšanas procesu, lai iegūtu no tā maksimālu labumu, un Pašvaldības nekustamā īpašuma iznomāšanas process nesniedz pietiekamu atklātību un caurskatāmību. Rezultātā šajā procesā netiek nodrošināta pēc iespējas lielāka potenciālo nomnieku skaita piesaistīšana un lielākas konkurences radīšana, tādējādi konkurences apstākļos iegūstot pēc iespējas lielāku nomas maksu.

Turklāt Pašvaldībā nav izstrādāta metodika nomas maksas aprēķinam. Uzskaitē par nomas objektu uzturēšanas izdevumiem nav veidota tā, lai noteiktu precīzu nomas maksu, kas ietvertu gan objekta uzturēšanas, gan uz nomas procesu attiecināmo netiešo izmaksu daļu.

Pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldības stratēģiskās plānošanas trūkums izraisa nekonsekventu un novēlotu Pašvaldības rīcību, tādējādi nekustamā īpašuma pārvaldība netiek īstenota, iegūstot maksimālu labumu, tajā skaitā iegādājoties un atsavinot nekustamo īpašumu, kā arī nomājot no privātpersonām nekustamo īpašumu un iznomājot Pašvaldības nekustamo īpašumu.

5.1. Vai, iegādājoties un mainot nekustamo īpašumu, ir bijusi plānota un konsekventa rīcība?

Kopumā Pašvaldības rīcība ar nekustamo īpašumu nav proaktīva, un izveidotā nekustamā īpašuma pārvaldības sistēma nodrošina tikai iespēju reaģēt uz notiekošo darījumos ar nekustamo īpašumu.

Nekustamā īpašuma iegādes plānošana

Pašvaldībā nekustamo īpašumu iegāde tiek plānota katru gadu, izstrādājot kārtējā gada budžeta pieprasījumu, konkrētu Pašvaldības projektu īstenošanai, ņemot vērā galvenos plānošanas dokumentus¹⁸³, nozaru departamentu pieprasījumus un projektu īstenošanas plānotos termiņus¹⁸⁴.

Pašvaldībā kopš 2015. gada ir iegādāti 153 dažādi nekustamie īpašumi dažādu projektu īstenošanai¹⁸⁵, tomēr Pašvaldībā nav noteikti kritēriji



Nekustamā īpašuma pārvaldība netiek īstenota, iegūstot maksimālu labumu, un Pašvaldības rīcība ar nekustamo īpašumu nav proaktīva.

¹⁸³ Piemēram, Rīgas teritorijas plānojums 2006.–2018. gadam (apstiprināts ar Rīgas domes 20.12.2005. saistošajiem noteikumiem Nr. 34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (ar grozījumiem, kas izdarīti 18.08.2009., 13.04.2011., 18.06.2013., 22.10.2013., 09.09.2014., 04.11.2014., 24.02.2015., 15.12.2015., 15.12.2015., 19.04.2016., 17.05.2016., 07.06.2016., 30.08.2016., 20.12.2016., 20.12.2016. un 20.12.2016.)), Rīgas attīstības programma 2014.–2020. gadam (apstiprināta ar Rīgas domes 27.05.2014. lēmumu Nr. 1173 “Par Rīgas attīstības programmas 2014.–2020. gadam un Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijas līdz 2030. gadam apstiprināšanu”).

¹⁸⁴ Pašvaldības 10.11.2020. e-pasta vēstule.

¹⁸⁵ Piemēram, IKSD un Pašvaldības Satiksmes departamenta vajadzībām; Skanstes apkaimes revitalizācijas projektam; veloceļa posma Rumbula–Dārziņi izbūves nodrošināšanai.

prioritātēm un plāna nekustamo īpašumu iegādei, tajā skaitā konkrēta rīcības plāna nekustamo īpašumu iegādei, lai sakārtotu nozares nekustamos īpašumus¹⁸⁶.

Piemēram, Pašvaldība 2011. gadā pieņēma lēmumu¹⁸⁷ atbalsīt Pašvaldības izglītības un kultūras iestāžu lietojuma teritorijā esošo citām personām piederošo zemesgabalu (vai to daļu) maiņu pret citiem līdzvērtīgiem zemesgabaliem.

Tomēr Pašvaldībā nav izstrādāts plāns un nav noteikti kritēriji prioritātēm, lai izbeigtu dalītos īpašumus izglītības jomā un iegādātos no privātpašniekiem zemesgabalus, uz kuriem atrodas izglītības iestādes. Tāpat kritēriji prioritātēm nav noteikti nekustamā īpašuma iegādēm satiksmes infrastruktūras jomā, piemēram, lai iegādātos nekustamos īpašumus no privātpašniekiem ielu sarkano līniju robežās.

Nekustamā īpašuma iegādes prioritātes

Revīzijas laikā tika izvērtēti nekustamā īpašuma iegādes darījumi, kad, nenosakot prioritātes, Pašvaldība ir iegādājusies no privātpašniekiem zemesgabalus, uz kuriem atrodas izglītības iestādes, lai izbeigtu dalītos īpašumus izglītības jomā.

Izvērtējot Pašvaldības sagatavoto iepirkuma pamatojumu šo īpašumu iegādei, netika konstatēti tādi apstākļi un būtiska nepieciešamība, kāpēc tieši šajā brīdī un tieši šīm izglītības iestādēm ir nepieciešams izbeigt dalīto īpašumu (skatīt 4. un 5. pielikumu). Piemēram:

- ☉ Pašvaldība ir iegādājusies¹⁸⁸ zemes īpašumu Ieroču ielā 4, Rīgā no SIA "PREMIUM FINANCE GROUP" 1233 m² platībā un 90 934 euro vērtībā jeb 74 EUR/m², lai nodrošinātu piekļuvi nekustamajam īpašumam Kazarmu ielā 1^a, Rīgā, kurā ir izvietota PII, kā arī lai nodrošinātu PII darbību, uzturēšanu un apsaimniekošanu.

Turklāt revīzijas laikā tika konstatēts, ka Kazarmu ielā 1^a izvietotajai PII ir piekļuve no Kazarmu ielas puses un īpašuma iegādes pamatojuma dokumentos nav norādīts, kāpēc PII ir nepieciešams iegādāties nekustamo īpašumu, lai nodrošinātu



Nav noteikti kritēriji prioritātēm un plāna nekustamo īpašumu iegādei.



Nav pamatojuma, kāpēc tieši šajā brīdī un tieši šīm izglītības iestādēm ir nepieciešams izbeigt dalīto īpašumu.

¹⁸⁶ Pašvaldības 10.11.2020. e-pasta vēstule.

¹⁸⁷ Rīgas domes Pilsētas īpašuma komitejas 24.01.2011. sēdes lēmums (protokols Nr. 59, 30. punkts).

¹⁸⁸ Pašvaldības 06.09.2018. līgums Nr. RD-18-649 par nekustamā īpašuma iegādi Ieroču ielā 4, Rīgā.

otru piekļuvi no Ieroču ielas puses, kur jau iegādes brīdī piekļuve tāpat tiek nodrošināta.

- ☑ Pašvaldība ar trīspusējo līgumu¹⁸⁹ ir veikusi nekustamā īpašuma maiņas darījumu, kā rezultātā Pašvaldība ir ieguvusi zemes īpašumu 1385 m² platībā Ūnijas ielā 64 zem Pašvaldības ēkas, kurā izvietota Pašvaldības 61. PII.

Pašvaldība šo zemesgabalu zem savā īpašumā esošām ēkām pēc maiņas darījuma ieguva par nosacīto cenu 101 200 *euro* jeb 73 EUR/m². Jānorāda, ka nosacītā tirgus cena tika aprēķināta, salīdzinājumā ņemot vērā tādu nekustamā īpašuma darījumu vērtību, kur trijos no četriem gadījumiem nekustamais īpašums ir bijis brīvs no apbūves¹⁹⁰.

Tāpat Revīzijas laikā tika konstatēts, ka SIA “FOREVERS” no AS “TRASTA KOMERCBANKA” nekustamo īpašumu iegādājās par 31 200 *euro* lētāk par tā novērtējumā noteikto tirgus cenu, turklāt saņēma no Pašvaldības vēl nekustamā īpašuma nosacītās cenas starpību 13 900 *euro* vērtībā.

Tādējādi, lai gan nekustamā īpašuma Ūnijas ielā 64 vērtējumā nosacītā tirgus cena bija norādīta 101 200 *euro*, SIA “FOREVERS” šo nekustamo īpašumu faktiski savā īpašumā ieguva par 56 100 *euro*.



Pašvaldība izlieto ievērojamus finanšu līdzekļus, lai iegādātos zemes zem izglītības iestādēm.

Nekustamā īpašuma iegādes pamatojums

Pašvaldība nav norādījusi pietiekamu pamatojumu konkrētu īpašumu iegādei, un tās rīcība nekustamo īpašumu iegādē nav bijusi mērķtiecīga un konsekventa.

Piemēram, nekustamā īpašuma iegādes pamatojumā nav iekļauta informācija un dokumenti, kas apliecinātu, ka pirms nekustamā īpašuma iegādes Pašvaldība ir izvērtējusi alternatīvas iespējas mērķa sasniegšanai, izmantojot jau savā īpašumā esošas telpas:

- ☑ Rīgas Šaha skola izmanto telpas dažādās izglītības iestādēs¹⁹¹, izglītības iestādēm ir prakse sadarboties ar citām Pašvaldības

¹⁸⁹ Pašvaldības 13.08.2015. līgums Nr. RD-15-490 par nekustamā īpašuma maiņu Vaidavas ielā 11 un Ūnijas ielā 64.

¹⁹⁰ SIA “LANGES PILS” 12.12.2014. atskaite par nekustamā īpašuma Rīgā, Purvciemā, Ūnijas ielā 64; Vaidavas ielā 11 ar kadastra numuru 0100 070 0159 daļas novērtēšanu.

¹⁹¹ Rīgas 41. vidusskolā Slokas ielā 49^a un Rīgas 49. vidusskolā Krišjāņa Valdemāra ielā 65. Pieejams: <https://www.sahaskola.lv/index.php/audzeknu-uznemsana>, skatīts 17.11.2020.

iestādēm un institūcijām telpu izmantošanā¹⁹², un nekustamā īpašuma Pērnavas ielā 10 tuvumā atrodas vairāku IKSD padotībā esošu izglītības iestāžu telpas¹⁹³.

Tomēr Pašvaldība Rīgas Šaha skolas darbības nodrošināšanai ir iegādājusies telpu grupu (10 darba istabas, pirts, baseina telpa un tehniskā telpa, divas atsevišķas ieejas) Pērnavas ielā 10-94, ēkas puspagraba stāvā 258,9 m² platībā, šim darījumam izlietojot 45 000 *euro*.

Turklāt saskaņā ar nekustamā īpašuma vērtējumu, lai telpas piemērotu šaha skolas vajadzībām, Pašvaldībai nepieciešams veikt remontdarbus vismaz 25 890 *euro* vērtībā (skatīt 6. pielikumu);

- ☑ Pašvaldībai pieder nekustamais īpašums Eiženijas ielā 1, kas sastāv no divstāvu skolas ēkas, ēdnīcas un šķūņa ar pagrabu, tomēr minētais nekustamais īpašums daļēji atrodas uz privātpersonas SIA “Valdlauči” piederoša zemesgabala.

Pašvaldība ir veikusi nekustamā īpašuma maiņas darījumu¹⁹⁴, kā rezultātā Pašvaldība ir ieguvusi zemes īpašumu 3563 m² platībā zem Pašvaldības ēkas.

Departaments finanšu līdzekļus ēkas piemērošanai sieviešu patversmes vajadzībām pieprasīja¹⁹⁵ un privātpersonas zemesgabala atsavināšanas procedūru uzsāka¹⁹⁶, pirms tika saņemts atbildīgā nozares departamenta – Labklājības



Nav norādīts pietiekams pamatojums nekustamā īpašuma iegādei.

¹⁹² Piemēram, Rīgas Izglītības un informatīvi metodiskais centrs organizē pieaugušo neformālās izglītības kursus 12 filiālēs Rīgā – IKSD pakļautības iestādēs, tai skaitā Rīgas Natālijas Draudziņas vidusskolā, Rīgas sākumskolā “Valodiņa”, pamatskolā “Rīdze”, kultūras un mākslas centrā “Ritums”, Rīgas Valsts tehnikumā. Rīgas izglītības un informatīvi metodiskā centra 2019. gada darbības pārskats.

Pieejams: https://www.riimc.lv/media/RIIMC%20gada%20parskats_2019.pdf, 84., 85. lpp., skatīts 17.11.2020.

¹⁹³ Piemēram, bērnu un jauniešu centrs “Rīgas Skolēnu pils”, J. G. Herdera Rīgas Grīziņkalna vidusskola, Rīgas 6. vidusskola.

¹⁹⁴ Pašvaldības 20.04.2016. līgums Nr. RD-16-239 par nekustamā īpašuma maiņu Eiženijas ielā 1^c, Slokas ielā 61, Slokas ielā 61^a, Slokas ielā 61^b.

¹⁹⁵ Departaments 28.01.2015. Pašvaldības īpašuma komitejai lūdza atbalstīt Departamenta priekšlikumus kapitālo līdzekļu izlietojumam, tajā skaitā paredzot 40 000 *euro* būvdarbiem veselības un sociālās aprūpes ēkās: telpu Eiženijas ielā 1 piemērošanai sieviešu patversmes vajadzībām un SIA “Rīgas Dzemdību nams” ēkas vienkāršotai atjaunošanai.

¹⁹⁶ Pašvaldība 03.02.2015. vērsās pie SIA “Valdlauči” ar piedāvājumu izskatīt zemesgabala daļas 3543 m² platībā atsavināšanu par labu Pašvaldībai. Departamenta Īpašuma iegādes un perspektīvās attīstības pārvaldes 03.02.2015. vēstule Nr. 6-3/DIIP-15-19-nd.

departamenta – viedoklis par telpu nepieciešamību un piemērotību sieviešu patversmes vajadzībām¹⁹⁷.

Turklāt Pašvaldība šo zemesgabalu zem savā īpašumā esošām ēkām pēc maiņas darījuma ieguva par nosacīto cenu 213 103,03 *euro* jeb 60 EUR/m². Vienlaikus jānorāda, ka nosacītā tirgus cena tika aprēķināta, salīdzinājumā ņemot vērā tādu nekustamā īpašuma darījumu vērtību, kur nekustamais īpašums ir bijis brīvs no apbūves¹⁹⁸.

Pašvaldības rīcības mērķtiecīgums, iegādājoties nekustamo īpašumu

Pašvaldības nekustamā īpašuma Tomsona ielā 35 maiņas darījums ilustrē sekas konkrētu nekustamā īpašuma iegādes prioritāšu un plāna trūkumam, kādu ietekmi rada nespēja vienoties par īpašumu iegādi vai maiņu (skatīt 7. pielikumu).

Pašvaldības nespēja vienoties par darījuma īstenošanu 2010. gadā radīja papildu izdevumus 2016. gadā, jo Pašvaldības funkciju īstenošanai nepieciešamā nekustamā īpašuma vērtība piecu gadu laikā ir vairākkārt pieaugusi – nekustamo īpašumu vērtība no 392 713 *euro* 2010. gadā ir pieaugusi līdz 1 493 800 *euro* 2016. gadā.

Saskaņā ar Pašvaldības sniegto informāciju šis darījums 2010. gadā nenotika, jo uz izteikto nekustamo īpašumu maiņas piedāvājumu īpašnieks 2010. gada septembrī neiesniedza atbildi¹⁹⁹, tāpēc 2011. gada novembrī Pašvaldība noslēdza zemes nomas līgumus par zemesgabala Tomsona ielā 35 iznomāšanu²⁰⁰.

Arī iegādājoties zemes īpašumu Ieroču ielā 4, Pašvaldības rīcība nav bijusi pietiekami aktīva, lai sasniegtu mērķi ar pēc iespējas mazākiem līdzekļiem.

Pašvaldībai nekustamā īpašuma Kazarmu ielā 1^a uzturēšanai un apsaimniekošanai bija nepieciešams iegādāties zemesgabala daļu



Pašvaldības rīcība
nekustamo īpašumu iegādē
nav bijusi mērķtiecīga.

¹⁹⁷ 16.02.2015. Departaments sagatavoja vēstuli Pašvaldības Labklājības departamentam, lūdzot sniegt atzinumu par nekustamā īpašuma Eiženijas ielā 1 izmantošanas iespēju un nepieciešamību Pašvaldības autonomās funkcijas – nodrošināt iedzīvotājiem sociālo palīdzību (bezpajumtnieku nodrošināšana ar naktsmītni) – izpildes nodrošināšanai.

¹⁹⁸ AS “BDO LATVIA” 17.03.2015. Atsavināmās apbūvēta zemesgabala Rīgā, Slokas ielā 61 (kadastra Nr. 0100 064 0010) daļas – 3543 m² platībā novērtējums.

¹⁹⁹ Pašvaldības 26.11.2020. e-pasta vēstule.

²⁰⁰ Pašvaldības 26.11.2020. e-pasta vēstule; 09.11.2011. līgumi Nr. DI-11-623-lī un Nr. DI-11-624-lī par zemesgabala nomu Tomsona ielā 35.

375 m² platībā. Tomēr Pašvaldība ir iegādājusies²⁰¹ visu zemesgabalu 1233 m² platībā, jo Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija nav atbalstījusi vēsturiskā zemesgabala sadali, un līdz ar to Pašvaldība, nevērtējot citas iespējas, pieņēma lēmumu par visa zemesgabala iegādi.

Tāpat revīzijas laikā tika konstatēti gadījumi, kad Pašvaldības rīcība nav bijusi konsekventa:

- ☑ veicot maiņas darījumus par nekustamā īpašuma iegūšanu īpašumā Jaunciema 3. šķērslīnijā 4 – nemainoties nekustamā īpašuma faktiskajai situācijai, Pašvaldība ir pieņēmusi pretējus lēmumus par nekustamā īpašuma nepieciešamību Pašvaldības funkciju īstenošanai (skatīt 8. pielikumu);
- ☑ pieņemot lēmumu par nekustamā īpašuma attīstību Ziepju ielā 11, Pašvaldības nekonsekventā rīcība ir radījusi lieku administratīvā resursa izlietojumu un finanšu līdzekļu nelietderīgu izlietojumu vismaz 131 226 *euro* apmērā (skatīt 9. pielikumu).

Turklāt Pašvaldība nedzīvojamo telpu Nr. 2 atsavināja privātpersonai tikai trīs mēnešus²⁰² pirms ēkas ekspluatācijas pārtraukšanas procesa uzsākšanas, bet telpa Nr. 1 atsavināta privātpersonai trīs gadus²⁰³ pēc procesa uzsākšanas par iedzīvotāju izlikšanu no dzīvojamām telpām un ēkas konservāciju²⁰⁴.



Nekonsekventa rīcība ir radījusi lieku administratīvā resursa izlietojumu un finanšu līdzekļu nelietderīgu izlietojumu vismaz 131 226 *euro* apmērā.

²⁰¹ Pašvaldības 06.09.2018. līgums Nr. RD-18-649 par nekustamā īpašuma iegādi Ieroču ielā 4, Rīgā.

²⁰² Līgums ar fizisku personu noslēgts 20.04.2011., nododot objektu pircēja īpašumā līguma parakstīšanas brīdī. Savukārt 29.07.2011. MVD dots uzdevums sagatavot domes lēmuma projektu par iedzīvotāju izvietošanu no ēkas.

²⁰³ Līgums ar juridisku personu noslēgts 10.03.2014., nododot objektu pircēja īpašumā līguma parakstīšanas brīdī.

²⁰⁴ MVD Apsaimniekošanas pārvaldes 18.09.2014. vēstule Nr. DMV-14-2884-nd SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" valdei; Pašvaldības darba dokuments "Informācijas apkopojums par dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas Ziepju ielā 11, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 073 0189 001) nepieciešamību pašvaldības autonomo funkciju veikšanai un par tajā esošu neapdzīvojamo telpu Nr. 1 un Nr. 2 atsavināšanas procesu".

5.2. Vai, iznomājot nekustamo īpašumu, ir bijusi mērķtiecīga un pamatota rīcība?

Pašvaldībai piederoša nekustamā īpašuma iznomāšanas mērķis ir apsaimniekot nekustamo īpašumu racionāli un lietderīgi²⁰⁵:

- ☑ racionāla nekustamā īpašuma iznomāšana nozīmē pamatotu tā izmantošanu – kāpēc īpašumu iznomā, nevis pārdod vai lieto citādi, kāpēc iznomā konkrētajam nomniekam, nevis citai personai, kāpēc iznomā uz konkrētiem noteikumiem nevis citiem;
- ☑ lietderīga nekustamā īpašuma iznomāšana nozīmē – par maksimālu nomas maksu, ievērojot saprātīgus termiņus, labākajā iespējamā veidā.

Biedrība “Sabiedrība par atklātību – Delna” jau 2007. gadā ir konstatējusi²⁰⁶, ka Departamentā ar nekustamo īpašumu iznomāšanu saprot tā – ja tiesību normas dod tiesības iznomāt, tad īpašumu iznomā, neizvērtējot un nenorādot praktisko iemeslu šādai rīcībai. Tāpat konstatēts, ka informācijas pieejamība par iznomātajiem un nomai pieejamajiem nomas objektiem ir ierobežota – netiek ievērots maksimāla potenciālo nomnieku skaita piesaistīšanas princips, nav nodrošināta publiska datubāze, kurā būtu pieejams potenciāli iznomājamo un iznomāto īpašumu saraksts.

Diemžēl vairāk nekā 10 gadu laikā Pašvaldība nav pilnveidojusi savu nekustamo īpašumu iznomāšanas procesu, un revīzijas laikā šajā procesā joprojām ir konstatētas nepilnības, kas liecina par Pašvaldības nespēju nodrošināt nekustamo īpašumu iznomāšanu, iegūstot no tā maksimālu labumu.

Piemēram, iznomājot Pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu, netiek norādīts, kāpēc tieši šobrīd radusies iecere šo īpašumu iznomāt un kāpēc vispār radusies iecere iznomāt, nevis atsavināt, turklāt Pašvaldībā nav nodrošināta pietiekama atklātība un iznomāšanas procesa caurskatāmība.



Vairāk nekā 10 gadu laikā Pašvaldība nav pilnveidojusi savu nekustamo īpašumu iznomāšanas procesu.

²⁰⁵ “Zemes resursu pārvaldības prakse un pilnveidošanas virzieni Rīgas domē: 2 fāze”, Iznomāšanas procedūras analīze. Pieejams: <https://delna.lv/lv/darbibas-jomas/publikacijas/>, 2007. gads, skatīts 26.11.2020.

²⁰⁶ “Zemes resursu pārvaldības prakse un pilnveidošanas virzieni Rīgas domē: 2 fāze”, Iznomāšanas procedūras analīze. Pieejams: <https://delna.lv/lv/darbibas-jomas/publikacijas/>, 2007. gads, skatīts 26.11.2020.

Informācijas pieejamība par nomas objektiem

Pirmais solis veiksmīgai īpašuma iznomāšanai ir potenciālo nomnieku piesaistīšana, jo pēc iespējas lielāka nomnieku skaita piesaistīšana rada lielāku konkurenci un konkurences apstākļos iespējams iegūt lielāko nomas maksu.

Maksimāli daudz pretendentu iespējams piesaistīt ar plašu publicitāti, atklātību, skaidrām procedūrām un kritērijiem. To var nodrošināt, pirms iznomāšanas publiski nosakot iznomājamus īpašumus, tādējādi ļaujot potenciālajiem nomniekiem laikus sagatavot savus plānus un pieteikties iznomāšanai²⁰⁷. Arī Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kamera norāda, ka jāmeklē visi informācijas publiskošanas iespējamie kanāli un noteikti ir par maz informāciju ielikt pašvaldības tīmekļa vietnēs, jo nav tā, ka uzņēmējs no rīta ceļas un apskatās visu pašvaldību tīmekļa vietnes un pārbauda, kas tur ir²⁰⁸.

Arī normatīvie akti nosaka, ka, iznomājot nekustamo īpašumu, ir jāievēro nosacījums, ka informāciju par nomas objekta iznomāšanu publisko tā, lai tā sasniegtu pēc iespējas plašāku nomas tiesību pretendentu loku²⁰⁹.

Tomēr revīzijas laikā tika konstatēts, ka netiek veicināta maksimāla potenciālo nomnieku piesaiste, jo informācija par nomas objektiem nav ērti un vienkopus pieejama, kā arī Departaments neizvēlas piemērotākos informācijas publiskošanas veidus un kanālus – pārsvarā informācija par pieejamajiem nomas objektiem tiek publicēta attiecīgās Pašvaldības institūcijas tīmekļa vietnē.

Piemēram, pārskats par Departamenta rīcībā esošajām nomai pieejamajām telpām tiek publicēts Departamenta tīmekļa vietnē²¹⁰, informācija par brīvajām telpām izpilddirekcijās tiek publicēta Pašvaldības tīmekļa vietnē²¹¹, savukārt Pašvaldības SIA “Rīgas nami” tīmekļa vietnē tiek publicēta informācija par tās rīcībā esošajām brīvajām telpām²¹².



Pēc iespējas lielāka nomnieku skaita piesaistīšana rada lielāku konkurenci, un konkurences apstākļos iespējams iegūt lielāko nomas maksu.

²⁰⁷ “Zemes resursu pārvaldības prakse un pilnveidošanas virzieni Rīgas domē: 2.fāze”, Iznomāšanas procedūras analīze. Pieejams: <https://delna.lv/lv/darbibas-jomas/publikacijas/>, 2007. gads, skatīts 26.11.2020.

²⁰⁸ Pieejams: <https://www.lsm.lv/raksts/zinas/ekonomika/pasvaldibas-par-es-naudu-cel-ekas-uznemejdarbibai-bet-nespej-atrast-apsaimniekotajus.a388645/>, skatīts 13.01.2021.

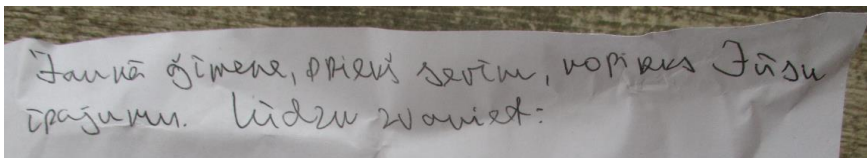
²⁰⁹ MK 20.02.2018. noteikumi Nr. 97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi”, 9. punkts.

²¹⁰ Pieejams: <https://id.riga.lv/brivotelpusaraksts/>, skatīts 26.11.2020.

²¹¹ Pieejams: <https://www.riga.lv/lv/informacija-par-brivajam-telpam>, skatīts 26.11.2020.

²¹² Pieejams: <https://www.rigasnami.lv/lv/iznoma/iznoma-un-pardod>, skatīts 26.11.2020.

Uz informācijas par brīvajiem nomas objektiem nepiemērotiem publiskošanas veidiem un kanāliem norāda arī revīzijas laikā konstatētais, ka ilgstoši (pieci gadi) netiek izmantotas un iznomātas Pašvaldībai dzīvojamajos rajonos piederošās garāžas, lai gan revīzijas laikā, apsekojot garāžas, revidenti pie vairākām no tām konstatēja iedzīvotāju atstātus vēstījumus “zīmītes” ar aicinājumu iznomāt garāžas (skatīt 8. attēlu).



8. attēls. Iedzīvotāju izvietota informācija pie Pašvaldības nomas objekta Brīvības gatvē 356^g, Rīgā

Pie garāžām netiek izvietotas norādes, ka tās ir brīvas un ir pieejamas nomai, lai gan citās vietās pie Pašvaldības nomas objektiem šādas norādes tiek izvietotas, piemēram, Zigfrīda Annas Meierovica bulvārī 8 (skatīt 9. attēlu).



9. attēls. Pašvaldības nomas objekts Zigfrīda Annas Meierovica bulvārī 8, Rīgā

Arī par jau iznomātajiem Pašvaldības nekustamā īpašuma objektiem revīzijas laikā tika konstatēti informācijas pieejamības ierobežojumi.

Saskaņā ar noteikto kārtību²¹³ sludinājumi par izsolēm un nomas tiesību piešķiršanas rezultātiem 10 darba dienu laikā pēc izsoles rezultātu paziņošanas publicējami Pašvaldības un iznomātāja tīmekļa vietnē, tomēr Departamenta tīmekļa vietnē ir pieejama informācija tikai par pēdējā mēneša noslēgtajiem nomas līgumiem.

²¹³ Pašvaldības 03.07.2012. iekšējie noteikumi Nr. 16 “Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā un piekrītošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksāšanas kārtība”.

Arī biedrība “Sabiedrība par atklātību – Delna” jau 2007. gadā norāda²¹⁴, ka informācijas pieejamība nenodrošina maksimāla skaita potenciālo šādu nomnieku pieteikšanos, kā arī vienlīdzīgas iespējas starp šiem nomniekiem. Turklāt sabiedrībai nav iespējas sekot līdzi tam, kā ar saviem īpašumiem rīkojas apsaimniekotāji, un tas samazina motivāciju apsaimniekošanu veikt sabiedrības interesēs.

Tāpat, revīzijas laikā aptaujājot²¹⁵ privātā sektora uzņēmējus, tika iegūta informācija, kurā tiek norādīts uz nepieciešamību pilnveidot informācijas pieejamību par Pašvaldībā esošajiem brīvajiem nekustamajiem īpašumiem:

- ☑ Pašvaldībai līdz šim nav bijusi prakse regulāri informēt nekustamā īpašuma tirgus dalībniekus par tās objektu nomas iespējām, tās īpašumā esošiem apbūves zemesgabaliem u.tml. Piemēram, sagatavojot sarakstu un izsūtot, izmantojot e-pastu.

Pašvaldībā ir nepieciešama plaši pieejamas un caurskatāmas informācijas sistēmas izveide, uzturēšana, regulāra datubāzes pārskatīšana, vērtējot un tirgū piedāvājot īpašumus, kuri nav nepieciešami Pašvaldībai tās tiešo funkciju/uzdevumu veikšanai vai kuri pēc kāda laika vairs nebūs nepieciešami, un kuri tādā vai citādā veidā varētu nonākt privātā sektora lietošanā;

- ☑ nav tādas kopējas datubāzes, kurā skaidri varētu redzēt, kas tieši ir pieejams komersantiem. Ik pa laikam tiek uzsākta kaut kādu īpašumu atsavināšana, bet tai nav iespējams sekot līdzi²¹⁶.

Nekustamā īpašuma nomas maksas noteikšana

Viens no galvenajiem priekšnoteikumiem, lai nodrošinātu maksimālu ieņēmumu iegūšanu no iznomātā nekustamā īpašuma objekta, kas ļautu nosegt visus izdevumus īpašuma uzturēšanai, ir atbilstošas nomas maksas piemērošana.

Departaments, iznomājot nekustamo īpašumu, nomas maksas aprēķinu pasūta sertificētam nekustamā īpašuma vērtētājam²¹⁷ vai nosaka to

²¹⁴ “Zemes resursu pārvaldības prakse un pilnveidošanas virzieni Rīgas domē: 2 fāze”, Iznomāšanas procedūras analīze. Pieejams: <https://delna.lv/lv/darbibas-jomas/publikacijas/>, 2007. gads, skatīts 26.11.2020.

²¹⁵ Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācijas 25.11.2020. vēstule Nr. 009/25.11.2020.

²¹⁶ SIA “YIT LATVIJA” valdes priekšsēdētāja 23.12.2020. e-pasta vēstule.

²¹⁷ MK 20.02.2018. noteikumi Nr. 97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” un Pašvaldības 03.07.2012. iekšējie noteikumi Nr. 16 “Rīgas



Pašvaldība vairāk nekā 10 gadu laikā nav nodrošinājusi pilnvērtīgas informācijas pieejamību.

atbilstoši normatīvo aktu prasībām, ja nomas objekts tiek iznomāts publiskai personai²¹⁸.

Pašvaldībā nav izstrādāta metodika nomas maksas aprēķinam. Uzskaitē par nomas objektu uzturēšanas izdevumiem nav veidota tā, lai noteiktu precīzu nomas maksu, kas ietvertu gan objekta uzturēšanas, gan uz nomas procesu attiecināmo netiešo izmaksu daļu. Netiešajās izmaksās tiek iekļautas arī tādas izdevumu pozīcijas, kas varētu būt nesaistītas ar konkrēto pakalpojumu, piemēram, transportlīdzekļu noma no SIA "Rīgas satiksme" 98 445,00 *euro*, monitoru maiņa 60.gab. 11 640 *euro* vērtībā, lai gan Iznomāšanas un piedziņas pārvaldē ir nodarbināti 27 darbinieki.

Lai gan Departaments norāda, ka tam nav tiešo izmaksu, kas iekļaujamas nomas maksas aprēķina formulas N komponentē (izdevumi plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem), nomas maksas aprēķinos ir iekļauti arī kārtējā remonta un uzturēšanas izdevumi 10 000,00 *euro* apmērā.

Nomas objektiem, kuriem nomas maksa aprēķināta pirms 2018. gada 20. februāra, tā nav aktualizēta saistībā ar jaunu MK noteikumu²¹⁹ spēkā stāšanos.

Savukārt uz nepilnībām Pašvaldības nekustamā īpašuma iznomāšanā, piemērojot sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja veiktos aprēķinus, norāda revīzijas laikā konstatētais, ka īpašumi tiek iznomāti, negūstot no tā maksimāli iespējamo finansiālo labumu.

Ņemot vērā, ka Pašvaldības rīcība informācijas pieejamībā par nekustamā īpašuma darījumu nenodrošina maksimālā skaita potenciālo darījuma partneru pieteikšanos, kā arī nekustamo īpašumu kompāniju tirgus pārskatos²²⁰ iekļauto informāciju par komercīpašumu nomas maksām, pastāv risks, ka darījumi ar īpašumu nenotiek par tirgum atbilstošu cenu. Šajos pārskatos²²¹ tiek norādīts,

pilsētas pašvaldībai piederošā un piekrītošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība".

²¹⁸ MK 20.02.2018. noteikumi Nr. 97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi".

²¹⁹ MK 20.02.2018. noteikumi Nr. 97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi".

²²⁰ SIA "ARCO REAL ESTATE" Latvijas nekustamo īpašumu tirgus pārskats 2017, Komerccīpašumu tirgus. Pieejams: https://www.arcoreal.lv/files/Tirgus_parskati/Komercipasumu_tirgus_parskats_2017.pdf. SIA "Kivi Real Estate" Komerccīpašumu Tirgus Pārskats 2017. Pieejams: <https://www.kivi.lv/tirgus-parskati/komerciplatibu-tirgus-parskats-2017-25>, skatīts 10.01.2021.

²²¹ SIA "ARCO REAL ESTATE" Latvijas nekustamo īpašumu tirgus pārskats 2017, Komerccīpašumu tirgus. Pieejams: https://www.arcoreal.lv/files/Tirgus_parskati/Komercipasumu_tirgus_parskats_2017.pdf. SIA "Kivi Real Estate" Komerccīpašumu Tirgus Pārskats 2017.



Nav metodikas, lai saprotami
un korekti aprēķinātu
nekustamā īpašuma nomas
maksu.

ka zemākās klases biroju telpām cenas svārstās no 5 līdz 6,5 *euro* par m², savukārt tirdzniecības telpām no 75 līdz 150 m² nomas maksas svārstās no 16 līdz 25 *euro* par m² pilsētas centrā, tomēr Pašvaldības piemērotās nomas maksas ir vairākas reizes zemākas. Piemēram:

- ☑ iestāde Rīgas kultūras un tautas mākslas centrs “Mazā ģilde” Vecrīgā, Amatu ielā 3 un Amatu ielā 5, iznomā²²² pagraba stāva telpas biroja vajadzībām 76,2 m² platībā, nomas maksu nosakot 1,40 EUR/m²;
- ☑ Pašvaldības SIA “Rīgas Dzemdību nams” Miera ielā 45 iznomā²²³ telpas ēdināšanas pakalpojumu sniegšanai 122,9 m² platībā, nomas maksu nosakot 2 EUR/m², un pagraba telpas 32 m² platībā – 0,50 EUR/m² (neskaitot PVN);
- ☑ Pašvaldība ir iznomājusi garāžas Brīvības gatvē 356^g atbilstoši sertificēta vērtētāja sniegtajam atzinumam par mēneša nomas maksu 31,5 *euro* (bez PVN), jo uz nomas tiesību izsoli bija pieteicies tikai viens pretendents.

Tai pašā laikā, saskaņā ar publiski pieejamu informāciju, šajā un tuvākajā apkaimē garāžu nomas maksas ir augstākas, piemēram, 2 km attālumā Ropažu ielā garāžas nomas maksa ir 60 *euro* mēnesī, 4,3 km attālumā Lizuma ielā nomas maksa ir 60 *euro* mēnesī, 5,3 km attālumā Starta ielā nomas maksa ir 75 *euro* mēnesī²²⁴.

- ☑ Pašvaldība ir iznomājusi²²⁵ zemesgabalu maksas autostāvvietas pakalpojumu nodrošināšanai Krasta ielā bez numura (pie Dzirnau ielas) 847 m² platībā par mēneša nomas maksu 196,4 *euro* (2357 *euro* gada maksa bez PVN).



Netiek pārskatīti un
aktualizēti noslēgtie nomas
līgumi.

Pieejams: <https://www.kivi.lv/tirgus-parskati/komercplatu-tirgus-parskats-2017-25>, skatīts 10.01.2021.

²²² 29.01.2016. līgums Nr. KUIMG-16-49-lī ar SIA “TĪNE” par neapdzīvojamo telpu nomu Amatu ielā 3 un Amatu ielā 5, Rīgā.

²²³ 16.08.2017. līgums Nr. RDzN-168/2017 ar SIA “KARELL” par neapdzīvojamo telpu nomu Miera ielā 45, Rīgā.

²²⁴ Piemēram: <https://www.ss.com/msg/lv/real-estate/premises/gara-ges/riga/teika/bkbel.html>, skatīts 26.11.2020.

²²⁵ 17.05.2019. līgums Nr. RD-19-510-lī ar SIA “LVM Group” par zemesgabalu nomu Krasta ielā bez numura, Rīgā.

Pašvaldības rīcība nekustamā īpašuma nomas procesā

Pašvaldības rīcība, iznomājot savu īpašumu

Pašvaldības rīcība nav bijusi saimnieciska, un noslēgtie ilgtermiņa nomas līgumi netiek regulāri/sistemātiski pārskatīti, un nomas maksas nepieciešamības gadījumā netiek aktualizētas, lai gan Pašvaldība slēdzot nomas līgumus ir paredzējusi sev tiesības noteiktos gadījumos pārskatīt nomas maksu. Turklāt arī normatīvais akts²²⁶ Pašvaldībai šobrīd piešķir tiesības vienpusēji pārskatīt un, ja nepieciešams, mainīt nomas maksu līgumos, kas pēc 2018. gada 1. janvāra noslēgti uz termiņu, kas ilgāks par sešiem gadiem.

Pārskatot noslēgtos līgumus, Pašvaldībai ir iespēja izvērtēt to atbilstību esošai situācijai un nepieciešamībai, kā arī tirgus situācijai.

Uz nomas līgumu pārskatīšanas nepieciešamību jau 2007. gadā norādīja²²⁷ arī biedrība “Sabiedrība par atklātību – Delna”. Svarīgs faktors iznomāšanas procesā ir nepieciešamība regulēt maksimālo nomas termiņu, jo šādas regulācijas neesamības gadījumā parādās iespēja uz neloģiski ilgiem termiņiem iznomāt zemes īpašumus par zemu nomas maksu.

Piemēram, nav pārskatīti un aktualizēti šādi līgumi:

- ☑ administratīvās ēkas Gogoļa ielā 7^a nomas līgums²²⁸ ar kopējo iznomājamo platību 1565 m², līgums noslēgts uz 10 gadiem par mēneša nomas maksu 0,57 EUR/m²;
- ☑ administratīvās ēkas daļas Burtnieku ielā 37 nomas līgums²²⁹ ar kopējo iznomājamo platību 18,90 m², līgums noslēgts uz 10 gadiem par mēneša nomas maksu 1,94 EUR/m²;
- ☑ administratīvās ēkas daļas Burtnieku ielā 37 nomas līgums²³⁰ ar kopējo iznomājamo platību 463,04 m², līgums noslēgts uz 10 gadiem par mēneša nomas maksu 0,92 EUR/m².

²²⁶ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums, 6.¹ pants pirmā prim daļa.

²²⁷ “Zemes resursu pārvaldības prakse un pilnveidošanas virzieni Rīgas domē: 2 fāze”, Iznomāšanas procedūras analīze. Pieejams: <https://delna.lv/lv/darbibas-jomas/publikacijas/>, 2007. gads, skatīts 26.11.2020.

²²⁸ Departamenta un LR IeM Valsts policijas Rīgas pilsētas Galvenās policijas pārvaldes 01.02.2008. nomas līgums Nr. DI-08-19-lī un 25.03.2010. vienošanās Nr. 1/65.

²²⁹ Departamenta un Kara dienesta veterānu biedrības “Veterāns” 19.08.2011. nomas līgums Nr. DI-11-506-lī.

²³⁰ Departamenta un biedrības “Latvijas Sarkanais Krusts” 19.03.2013. nomas līgums Nr. DI-13-106-lī.



Pašvaldībai pieder un Pašvaldība iznomā telpas biroju vajadzībām, tomēr no privātīpašniekiem tiek nomātas telpas administratīvajām vajadzībām.

Pašvaldības rīcība, nomājot nekustamo īpašumu no privātpersonām

Lai gan Pašvaldībai pieder un tā iznomā telpas administratīvām (biroja) vajadzībām, tomēr arī pati Pašvaldība no privātpašniekiem nomā telpas administratīvām vajadzībām, turklāt par vairākkārt augstāku nomas maksu nekā pati Pašvaldība iznomā telpas.

Pašvaldība no četrām privātpersonām nomā telpas (trīs stāvi) Pašvaldības kultūras iestāžu apvienības muzeja “Rīgas Jūgendstila centrs” vajadzībām Alberta ielā 12 un ar to saistītajām aktivitātēm (suvenīru tirdzniecība, kafejnīcu darbība un prezentāciju rīkošana).

Saskaņā ar līgumu²³¹ ēkas otrajā stāvā telpas 136,6 m² platībā Pašvaldība izmanto administratīvajām vajadzībām, tādējādi par to nomu veicot apmaksu 11,38 EUR/m² apmērā jeb 1554,5 euro mēnesī, kas visā telpu nomas periodā ir vismaz 373 080 euro.

Tai pašā laikā revīzijā ir konstatēts, ka Pašvaldības:

- ☑ iestāde Rīgas kultūras un tautas mākslas centrs “Mazā ģilde” Vecrīgā, Amatu iela 3 un Amatu iela 5, iznomā 232 pagraba stāva telpas biroja vajadzībām 76,2 m² platībā, nomas maksu nosakot 1,40 EUR/m²;
- ☑ kapitālsabiedrība SIA “Rīgas nami” Vecrīgā, Torņa ielā 4 (“Jēkaba kazarmās”), iznomā 233 biroja telpas 41 m² platībā, nomas maksu nosakot 7 EUR/m².

Pašvaldības rīcība, sedzot nomnieka ieguldījumus nekustamajā īpašumā

Revīzijas laikā tika konstatēts, ka Pašvaldības tipveida nomas līgumos viennozīmīgi nav skaidrs, kādos gadījumos nomnieka veiktie ieguldījumi nekustamajā īpašumā Pašvaldībai ir jākompensē.

Šobrīd nomnieka veikto ieguldījumu atlīdzināšanas kārtība Pašvaldībā ir noteikta iekšējos noteikumos²³⁴ un nekustamā īpašuma nomas



Pašvaldības nomas līgumos viennozīmīgi nav skaidrs, kādos gadījumos nomnieka veiktie ieguldījumi nekustamajā īpašumā ir jākompensē.

²³¹ 22.03.2011. līgums Nr. DI-11-166-lī ar četrām privātpersonām par Rīgas pašvaldības kultūras iestāžu apvienības “Rīgas Jūgendstila centrs” lietotajām telpām Alberta ielā 12, Rīgā.

²³² 29.01.2016. līgums Nr. KUIMG-16-49-lī ar SIA “TĪNE” par neapdzīvojamo telpu nomu Amatu ielā 3 un Amatu ielā 5, Rīgā.

²³³ Pieejams: <https://www.rigasnami.lv/lv/iznoma/iznoma-un-pardod/biroja-telpas-torna-iela-4-12>, skatīts 26.11.2020.

²³⁴ Pašvaldības 03.07.2012. iekšējie noteikumi Nr. 16 “Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā un piekrītošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība”.

līgumos, kas paredz²³⁵, ka nomas maksu var samazināt proporcionāli nomnieka veiktajiem ieguldījumiem, ja ieguldījumi ir veikti saskaņā ar iznomātāja vērtējumu un rakstisku saskaņošanu.

Tomēr kārtībā precīzi nav noteikti gadījumi (kritēriji), kad izdevumi tiek un kad netiek kompensēti. Turklāt saskaņā ar minēto kārtību²³⁶ tikai pēc nomnieka rakstiska ierosinājuma Pašvaldībai ir tiesības samazināt līgumā noteikto nomas maksu, lai atlīdzinātu nomnieka izdarītos ieguldījumus nekustamajā īpašumā (veicot ieskaitu nomas maksā).

Pašvaldība revīzijas laikā neiesniedza informāciju par to, cik nomnieku ir lūguši kompensēt veiktos ieguldījumus Pašvaldības nekustamajā īpašumā (2020. gada oktobrī bija spēkā 193 telpu nomas līgumi, kurus noslēdzis Departaments). Pašvaldība norāda, ka kopš 2015. gada janvāra ir noslēgtas 10 vienošanās par ieguldījumu atlīdzināšanu par kopējo summu 1 054 712 *euro* (bez PVN)²³⁷ (skatīt 10. pielikumu).

Piemēram, Pašvaldība ir kompensējusi ēkas Inčukalna ielā 2 nomnieka SIA “Inovātīvo biomedicīnas tehnoloģiju institūts” veiktos ieguldījumus 399 531 *euro* (bez PVN) apmērā, savukārt kafejnīcas Zīgfrīda Annas Meierovica bulvārī 5 (skatīt 10. attēlu) nomniekam veiktie ieguldījumi netika kompensēti, jo saskaņā ar Pašvaldības sniegto informāciju²³⁸ nomnieks nav lūdzis atlīdzināt iznomātajā īpašumā veiktos ieguldījumus.



10. attēls. Kafejnīca Zīgfrīda Annas Meierovica bulvārī 5 pirms ieguldījumu veikšanas

Turklāt nekustamā īpašuma objekts Inčukalna ielā 2 pēc rekonstrukcijas ekspluatācijā tika pieņemts 2015. gada 30. novembrī, savukārt nomnieks Departamentam informāciju par ieguldījumu atlīdzināšanu ir iesniedzis tikai 2019. gada 24. jūlijā.

²³⁵ Pašvaldības 03.07.2012. iekšējie noteikumi Nr. 16 “Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā un piekrītošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība”, parauglīguma 4.6. punkts.

²³⁶ Pašvaldības 03.07.2012. iekšējie noteikumi Nr. 16 “Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā un piekrītošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība”, 41.1. apakšpunkts.

²³⁷ Pašvaldības 05.10.2020. un 18.12.2020. e-pasta vēstules.

²³⁸ Pašvaldības 18.12.2020. e-pasta vēstule.



Nomniekam veiktie ieguldījumi netiek kompensēti, ja nomnieks nav lūdzis atlīdzināt iznomātajā īpašumā veiktos ieguldījumus.

5.3. Vai Pašvaldība darījumos ar nekustamo īpašumu vienmēr ir rīkojusies pārdomāti un atklāti?

Pašvaldības nesaimnieciska un nepārdomāta rīcība ar nekustamo īpašumu vērojama, arī nododot nekustamo īpašumu bezatlīdzības lietošanā, kad Pašvaldība 2018. gadā bezatlīdzības lietošanā biedrībai “Latvian Sailing Team” nodeva²³⁹ zemesgabalu Ķīpsalā pie Daugavas, lai veicinātu biedrības darbību burāšanas sporta jomā, tai skaitā laivu piestātnes celtna uzstādīšanu.

Minētais zemesgabals atrodas ielas sarkanajās līnijās Daugavas krastmalā, taču tam saskaņā ar Pašvaldības sniegto informāciju²⁴⁰ nav tieša pieslēguma publiskas lietošanas ielai. Pašvaldība norāda²⁴¹, ka šim zemes gabalam tādu nav paredzēts veidot, turklāt šādu nosacījumu neparedz arī piešķiruma noteikumi.

Tādējādi Pašvaldība biedrībai ir piešķirusi zemesgabalu ar apgrūtinātām piekļuves iespējām, tāpēc biedrībai ir izveidojies ilgstošs konflikts ar blakus esošā zemesgabala lietotāju²⁴², piemēram, 2020. gadā Valsts policijā tika ierosinātas vairākas krimināllietas par biedrības darbībām, tajā skaitā par draudu izteikšanu, par miesas bojājumu nodarīšanu, par zādzību.

Ieteikumi

Lai nodrošinātu konsekventu un proaktīvu rīcību darījumos ar nekustamo īpašumu, Pašvaldībai noteikt kritērijus un prioritātes un izstrādāt ilgtermiņa plānu nekustamo īpašumu iegādei, tajā skaitā izstrādāt rīcības plānu nekustamo īpašumu iegādei, lai sakārtotu nozaru nekustamos īpašumus.

Lai veicinātu maksimālu potenciālo nekustamo īpašumu darījumu partneru piesaisti, Pašvaldībai nodrošināt atklātību darījumos ar nekustamo īpašumu, tajā skaitā pilnveidot informācijas publiskošanas veidus un kanālus, nepieciešamības gadījumā iesaistot nevalstiskās organizācijas un komersantu apvienības.

Lai nodrošinātu maksimālu ieņēmumu gūšanu no iznomātā nekustamā īpašuma objekta, Pašvaldībai nodrošināt:



Pašvaldība biedrībai ir piešķirusi zemesgabalu ar apgrūtinātām piekļuves iespējām, tāpēc biedrībai ir izveidojies ilgstošs konflikts ar blakus esošā zemesgabala lietotāju.

²³⁹ Pašvaldības un biedrības “Latvian Sailing Team” 08.05.2018. līgums Nr. RD-18-298-lī par zemesgabala bez adreses Rīgā (kadastra apzīmējums 01000620144), daļas nodošanu bezatlīdzības lietošanā.

²⁴⁰ Pašvaldības 03.12.2020. e-pasta vēstule.

²⁴¹ Pašvaldības 03.12.2020. e-pasta vēstule.

²⁴² Zemesgabala lietotāja 10.09.2020. iesniegums; Pašvaldības 03.12.2020. e-pasta vēstule.

- ☑ metodiku nomas maksas aprēķinam, izmaksu uzskaiti konkrētiem objektiem un nodrošināt atbilstošas nomas maksas piemērošanu;
- ☑ nomas līgumu izpildes kontroli, tajā skaitā regulāri pārskatot noslēgtos nomas līgumus un apsekojot nomas objektus.

Revīzijas raksturojums, kritēriji un metodes

Revīzijas mērķis

Revīzijas mērķis ir iegūt pārlicību, ka Pašvaldības īpašumu pārvaldības sistēma ir ekonomiska un efektīva un nekustamā īpašuma pārvaldība tiek organizēta, ievērojot labas prakses principus un Pašvaldības iedzīvotāju interesēs.

Juridiskais pamatojums

Apvienotā (atbilstības/lietderības) revīzija “Rīgas pilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta un Rīgas pilsētas pašvaldības kapitālsabiedrību nekustamo īpašumu projektu pārvaldība un īstenošana” veikta, pamatojoties uz Valsts kontroles 2020. janvāra darba plānu un Piektā revīzijas departamenta 2020. gada 20. decembra revīzijas grafiku Nr. 2.4.1-6/2020, 2020. gada 2. aprīļa un 2020. gada 12. oktobra revīzijas grafika grozījumiem.

Revīzija veikta Rīgas pilsētas pašvaldības Īpašuma departamentā, Pašvaldības SIA “Rīgas serviss” un Pašvaldības SIA “Rīgas pilsētbūvnieks”.

Revīziju veica revīzijas grupas vadītājs valsts revidents Pēteris Bricis, valsts revidente juriste Baiba Bebre un valsts revidente Ingūna Vanaga.

Revidentu un revidējamās vienības atbildība

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

Pašvaldība ir atbildīga par normatīvo aktu ievērošanu un revidentiem sniegtās informācijas patiesumu.

Revīzijas apjoms un ierobežojums

Revīzija ir veikta saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem. Revīzija plānota un veikta tā, lai iegūtu pietiekamu pārlicību par revīzijas apjomā iekļauto revidējamo vienību rīcības efektivitāti un ekonomiskumu, nodrošinot Pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldību.

Revīzijā vērtēta Pašvaldības un izlasē iekļauto institūciju veikto darbību efektivitāte un ekonomiskums atbilstoši revidentu noteiktiem ar jomu saistītiem kritērijiem.

Revīzija veikta par laika posmu no 2015. gada 1. janvāra līdz 2020. gada 30. jūnijam.

Revīzijā tika vērtētas tikai Departamenta un divu kapitālsabiedrību SIA "Rīgas serviss" un SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" revīzijas pieejā noteiktās darbības nekustamā īpašuma pārvaldībā. Citu subjektu darbība nekustamā īpašuma pārvaldībā tika analizēta, vērtējot stratēģisko plānošanu, vērtējot iemeslus, vai šo īpašumu pārvaldība pamatoti ir nodalīta konkrētajiem subjektiem, taču ar pierādījumiem, faktiem un aprēķiniem pamatoti argumenti revidentiem nebija pieejami.

Revīzijā nebija iespējams noteikt mērķu sasniegšanas pakāpi Stratēģijā²⁴³ izvirzītajiem mērķiem, jo tiem nav noteikti izmērāmi rezultātīvie rādītāji.

Netiek vērtēts nekustamā īpašuma pārvaldības visu procesu izmaksu ekonomiskums un produktivitāte, jo Pašvaldībā netiek veikta detalizēta izmaksu uzskaitē, netiešās izmaksas attiecinot uz konkrētiem pārvaldības procesiem vai darbībām.

Netiek izdarīti secinājumi par nomas maksas iekasēšanas pilnīgumu, jo pašvaldībā nav apstiprināta metodika nomas maksā iekļaujamo izmaksu noteikšanai un sadalei.

Netiek vērtētas kopējās SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" īstenoto projektu izmaksas uz 1 m², jo šajās izmaksās būtu jāietver visas kapitālsabiedrības darbības izmaksas, tajā skaitā Pašvaldības ieguldījumu izmaksas, kā arī šīs izmaksas pēc noteiktas metodikas jāsadala starp izbūvētajiem objektiem konkrētajos termiņos.

²⁴³ Rīgas pilsētas pašvaldības īpašuma pārvaldības stratēģija 2018.–2023. gadam. Apstiprināta ar Rīgas domes 19.12.2018. lēmumu Nr. 1864 (protokols Nr. 41, 80. §).

Vērtēšanas kritēriji²⁴⁴

Revīzijas jautājums	Noteiktais kritērijs	Kritērijs ir sasniegts / nav sasniegts
1. Vai nekustamā īpašuma pārvaldība stratēģiski, institucionāli un funkcionāli tiek organizēta, ievērojot labas prakses principus?		
1.1. Vai ir izveidota ekonomiska, produktīva un efektīva un faktiskajai situācijai atbilstoša nekustamā īpašuma pārvaldības un attīstības projektu īstenošanas institucionālā sistēma Pašvaldībā, atrodot optimālāko nekustamā īpašuma pārvaldības modeli visos nekustamā īpašuma pārvaldības elementos (kurš subjekts attiecīgo darbību var veikt ekonomiskāk, produktīvāk un efektīvāk)?		
	Ir veikts alternatīvu izvērtējums par izveidoto nekustamā īpašuma pārvaldības modeli, un ir analizētas izmaksas pārvaldības sistēmā esošajiem elementiem/ procesiem un izvēlēti ekonomiskākie risinājumi.	⊗ Kritērijs nav sasniegts – nav veikts alternatīvu izvērtējums par izveidoto nekustamā īpašuma pārvaldības modeli. Departamentā izmaksas Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldības sistēmas procesiem netiek uzskaitītas un analizētas.
	Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldībā tiek nodrošināta vienota stratēģija.	⊗ Kritērijs nav sasniegts – Stratēģijas izstrādē netika iesaistītas visas Pašvaldības struktūrvienības. Stratēģijas mērķu sasniegšanai noteiktie uzdevumi ir attiecināmi tikai uz Departamenta darbību, nevis uz visām nekustamā īpašuma pārvaldībā iesaistītajām Pašvaldības institūcijām.
	Tiek nodrošināta vienota kārtība informācijas apmaiņai un saziņai starp institūcijām nekustamā īpašuma pārvaldībā.	⊗ Kritērijs ir sasniegts daļēji – informācijas apriti starp Departamenta struktūrvienībām reglamentē iekšējie normatīvie akti un struktūrhēmas, kas nosaka gadījumus, kad ir jāinformē citi departamenti, institūcijas vai kapitālsabiedrības. Tomēr revīzijas laikā ir konstatēts

²⁴⁴ Kritēriju izstrādē ņemti vērā labas prakses ieteikumi iekšējās kontroles sistēmas izveidošanai, tajā skaitā COSO modelis (<https://www.coso.org/Pages/guidance.aspx>) un starptautiskās tendences nekustamo īpašumu pārvaldībā, kuras iekļautas pārskatā “PuRE-Net & TWN Survey 2019, presented at Annual Conferences: Edinburgh & Seoul”, September 10, 2019, Bridget Workman (citētas Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģijā 2020.–2022. gadam).

nepilnības informācijas apmaiņā starp institūcijām nekustamā īpašuma pārvaldībā, piemēram, izstrādājot nekustamā īpašuma pārvaldības stratēģiju.

Nekustamā īpašuma pārvaldības stratēģijā noteiktie mērķi un uzdevumi atbilst nozaru (labklājība, izglītība, veselība u.c.) plānošanas dokumentiem gan Rīgas pilsētas pašvaldības, gan nacionālā līmenī.

⊙ Kritērijs ir sasniegts daļēji – Stratēģijā noteiktie mērķi un uzdevumi, kā arī Pašvaldības darbības nekustamo īpašumu attīstības jomā nav pilnībā saskaņotas ar Pašvaldības attīstības plānošanas dokumentiem, tajā skaitā noteiktie mērķi un uzdevumi ir formulēti plaši un vispārīgi. Tāpat tiek īstenoti nekustamā īpašuma attīstības projekti apkaimēs, kas Pašvaldības attīstības programmā nav noteiktas kā prioritāras.

1.2. Vai Pašvaldība ir veikusi objektīvu nekustamā īpašuma portfeļa apzināšanu un izvērtēšanu, lai noteiktu to pārvaldības stratēģiju, pārvaldes subjektus, ekonomiskākās, produktīvākās un efektīvākās pārvaldes metodes un izmaksas?

Ir veikts nekustamā īpašuma portfeļa funkcionalitātes izvērtējums, un izvērtējuma veikšanā tiek iesaistītas atbildīgās institūcijas.

⊙ Kritērijs nav sasniegts – Departamentā nav pieejama pilnīga informācija par Pašvaldības nekustamo īpašumu. Pašvaldība nav ievērojusi noteikto kārtību nekustamā īpašuma funkcionalitātes izvērtēšanā, esošais īpašumu funkcionalitātes sadalījums ir izveidojies vēsturiski, un Pašvaldībā netiek nodrošināts regulārs nekustamā īpašuma izmantošanas perspektīvu izvērtējums.

1.3. Vai pašvaldības Stratēģijā izvirzītie mērķi nekustamā īpašuma pārvaldībai veicina perspektīvu un uz iedzīvotāju interesēm orientētu nekustamā īpašuma izmantošanu?

Stratēģijā izvirzīto mērķu sasniegšanai ir izstrādāti konkrēti nekustamā īpašuma pārvaldības plāni un uzdevumu izpildei ir noteikti rezultatīvie rādītāji, atbildīgās personas un izpildes termiņi.

⊙ Kritērijs ir sasniegts daļēji – Stratēģijā ir noteikts stratēģiskais virsmērķis, stratēģiskie mērķi un uzdevumi, tomēr konkrēti uzdevumi, rezultatīvie rādītāji, izpildes termiņi un atbildīgie par pasākumu izpildi ir noteikti tikai Departamentam.

Tiek nodrošināta risku novērtēšana,

⊙ Kritērijs nav sasniegts – Departaments

kontroles pasākumi un Stratēģijas ieviešanas uzraudzība.

neiesniedza precīzu nekustamo īpašumu pārvaldības stratēģijā minēto darbību izpildes izvērtējumu un neiesniedza dokumentus, kuri apliecinātu regulāru nozares attīstības plānošanas dokumentos plānoto darbību izpildes uzraudzību. Arī spēkā esošajā Stratēģijā ir noteikta nepilnīga un neprecīza ieviešanas un uzraudzības kārtība.

2. Vai pašvaldības nekustamais īpašums tiek pārvaldīts, lai nodrošinātu to saglabāšanu un perspektīvu izmantošanu, iegūstot maksimālu labumu finansiāli un iedzīvotājiem pakalpojumu nodrošināšanā un pieejamībā?

2.1. Vai nekustamais īpašums tiek atsavināts un iznomāts, objektīvi izvērtējot tā tehnisko stāvokli, nepieciešamās investīcijas un izmantošanas perspektīvas pārskatāmā nākotnē?

Pašvaldība ir apzinājusi savu nekustamo īpašumu, un Pašvaldība ir noteikusi nekustamā īpašuma izmantošanas virzienus, t.sk. vērtējot pakalpojumu pieejamību.

⊗ Kritērijs nav sasniegts – Pašvaldības funkciju nodrošināšanai nepieciešamie nekustamie īpašumi ir apkopoti sarakstos. Šādi saraksti tika izveidoti jau privatizācijas procesa laikā pirms vairāk nekā 10 gadiem. 57 % nekustamo īpašumu nav veikts funkcionālātes izvērtējums, un tie nav nepieciešami Pašvaldības funkciju īstenošanai.

Nekustamais īpašums tiek pārvaldīts, lai saņemtu maksimālu ieguvumu ar pēc iespējas mazākiem ieguldījumiem.

⊗ Kritērijs nav sasniegts – Departamentā nav analizētas izmaksas nekustamā īpašuma pārvaldības sistēmā esošajiem procesiem, un Departaments nav vērtējis, vai un cik šie procesi ir ekonomiski.

Pieņemtie lēmumi attiecībā uz nekustamā īpašuma atsavināšanas un iznomāšanas ierosināšanu ir balstīti uz objektīvas un pārbaudītas informācijas pamatu (t.sk. īpašuma novērtējums).

⊗ Kritērijs ir sasniegts daļēji – ņemot vērā, ka Pašvaldības rīcība par nekustamā īpašuma nomas tiesību izsolēm nenodrošina maksimāla skaita potenciālo nomnieku pieteikšanos, pastāv risks, ka īpašums tiek iznomāts par tirgum neatbilstošu cenu un nekustamā īpašuma vērtējums nav noteikts objektīvi.

Nekustamā īpašuma atsavināšana un

⊗ Kritērijs ir sasniegts daļēji – izlases

iznomāšana tiek veikta atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

veidā vērtētajos darījumos par nekustamā īpašuma atsavināšanu neatbilstības normatīvo aktu prasībām netika konstatētas. Pašvaldībā uzskaitē par nomas objektu uzturēšanas izdevumiem nav veidota tā, lai noteiktu precīzu nomas maksu, kas ietvertu gan objekta uzturēšanas, gan administrācijas izmaksas.

Departaments savlaicīgi un nepieciešamajā apjomā ir informēts par nekustamā īpašuma atsavināšanas gājumiem institūcijās.

⊗ Kritērijs ir sasniegts daļēji – nav pieejama informācija par kapitālsabiedrībās atsavinātajiem īpašumiem. No Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas trīs reizes gadā tiek saņemta informācija par dzīvojamo māju, dzīvokļu īpašumu un dzīvojamajām mājām piesaistīto zemesgabalu atsavināšanu.

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

Ir noteiktas prioritātes nekustamā īpašuma iegādei.

⊗ Kritērijs nav sasniegts – nekustamo īpašumu iegāde tiek plānota katru gadu, izstrādājot kārtējā gada budžeta pieprasījumu, konkrētu Pašvaldības projektu īstenošanai. Nav noteikti kritēriji prioritātēm un plāna nekustamo īpašumu iegādei.

Nekustamā īpašuma iegādei ir objektīvs pamatojums.

⊗ Kritērijs ir sasniegts daļēji – izlases veidā pārbaudītajos darījumos ne vienmēr tiek norādīts pietiekams pamatojums īpašumu iegādei un Pašvaldības rīcība nekustamo īpašumu iegādē nav bijusi mērķtiecīga un konsekventa.

2.3. Vai Pašvaldības veiktās darbības un izvēlētie risinājumi nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa apsekošanā un nekustamā īpašuma uzturēšanā nodrošina tā saglabāšanu un izmantošanas perspektīvu?

Saskaņā ar noteikto kārtību atbildīgās personas veic nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa novērtēšanu.

⊗ Kritērijs ir sasniegts daļēji – Pašvaldībā netiek nodrošināta plānveida ēku tehniskā stāvokļa

apzināšana. Pašvaldība nav izdevusi normatīvo aktu, kurā būtu noteikts visu Pašvaldības nekustamo īpašumu uzturēšanas darbību apjoms, biežums un prioritātes.

Ēku apsaimniekotāja SIA "Rīgas serviss" sniegtā informācija ir viens no veidiem, kādā tiek apzināts ēku tehniskais stāvoklis, tomēr revīzijas laikā tika konstatētas nepilnības inženierkomunikāciju uzturēšanas darbību plāna izpildē.

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

⊗ Kritērijs nav sasniegts – Pašvaldība nav izdevusi normatīvo aktu, kurā būtu noteikts visu Pašvaldības nekustamo īpašumu uzturēšanas darbību apjoms, biežums un prioritātes.

2.4. Vai Pašvaldības veiktā kontrole par nekustamā īpašuma uzturēšanu nodrošina īpašumu saglabāšanu?

Tiek nodrošināta īpašumu apsaimniekošanas līgumu izpildes uzraudzība.

⊗ Kritērijs nav sasniegts – tika konstatētas nepilnības inženierkomunikāciju uzturēšanas darbību plāna izpildē, tomēr Pašvaldība uz to nav reaģējusi, turklāt noslēgtajā līgumā nav paredzējusi soda sankcijas par nepilnvērtīgu līguma izpildi.

Ir noteikta nekustamā īpašuma apsaimniekošanas darbu izpildes kvalitātes kontroles kārtība, un tiek nodrošināta tās darbība.

⊗ Kritērijs nav sasniegts – Pašvaldība neveic fizisku inženierkomunikāciju uzturēšanas darbību plāna izpildes kontroli un paļaujas tikai uz saņemto dokumentāciju.

SIA "Rīgas serviss" veiktos izglītības iestāžu uzturēšanas, pirmsavārijas plānošanas vai avārijas novēršanas darbus uz vietas objektā pieņem ēkas lietotāja pārstāvis, kuram ne vienmēr var būt pietiekama kompetence izpildīto darbu apjoma un kvalitātes novērtēšanai, piemēram, izglītības iestādes direktors, tā vietnieks vai skolotājs.

Tiek nodrošināta regulāra nekustamā

⊗ Kritērijs nav sasniegts – Pašvaldība

Īpašuma apsaimniekošanas izmaksu izvērtēšana, vērtējot ekonomiskākos risinājumus.

nav vērtējusi, kurš subjekts attiecīgo darbību var veikt ekonomiskāk, produktīvāk un efektīvāk, tajā skaitā nekustamo īpašumu apsaimniekošanas procesā.

Pašvaldībā ēku uzturēšanas darbi netiek plānoti ēkas dzīves ciklā, bet gan atbilstoši kārtējā gadā piešķirtajiem budžeta finanšu līdzekļiem, lai nodrošinātu nekustamā īpašuma uzturēšanas darbu veikšanu.

3. Vai Pašvaldības rīcība, attīstot nekustamo īpašumu un īstenojot nekustamā īpašuma labiekārtošanas, rekonstrukcijas un renovācijas projektus, ir efektīva un ekonomiska?

- 3.1. Vai nekustamā īpašuma labiekārtošanas, rekonstrukcijas un renovācijas projekti tiek īstenoti mērķtiecīgi, balstoties uz prioritārām nekustamā īpašuma saglabāšanas un perspektīvas izmantošanas vajadzībām?

Departaments savlaicīgi ir informēts par nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli.

⊗ Kritērijs ir sasniegts daļēji – Pašvaldībā netiek nodrošināta plānveida visu būvju un būvju visu elementu tehniskā stāvokļa apzināšana. Būvniecības pārvaldes sertificētie būvinženieri 10 gadu laikā ir apsekojuši visas izglītības iestāžu ēkas, kā arī regulāri veic vizuālu ēku apsekošanu, tomēr Pašvaldība nav veikusi mērķtiecīgu visu būvju un būvju visu elementu tehniskā stāvokļa apzināšanu.

Tiek veikti tādi labiekārtošanas darbi vai remontdarbi, kuri ir atzīti par prioritāriem.

⊗ Kritērijs nav sasniegts – remontdarbi tiek plānoti atkarībā no pieejamā finansējuma un tad katru gadu apstiprināti, pieņemot Pašvaldības budžetu. Kādu bojājumu novēršana un kādos objektos ir prioritāra – tā tad veicama ārpus kārtas, Pašvaldībā nav noteikta.

Nekustamā īpašuma labiekārtošanas, rekonstrukcijas un renovācijas projekti tiek īstenoti atbilstoši izstrādātam plānam.

⊗ Kritērijs nav sasniegts – nav apzināti ēku drošai un ilgtspējīgai ekspluatācijai nepieciešamie un prioritārie uzturēšanas un labiekārtošanas darbi, kā arī to uzturēšanai nepieciešamais finansējums.

Ir izstrādāti priekšlikumi investīciju programmai nākamajiem trim gadiem, tomēr tā nav spēkā, jo šo programmu Pašvaldības domē ir plānots apstiprināt vienlaicīgi ar Pašvaldības budžetu.

3.2. Vai nekustamā īpašuma labiekārtošanas, rekonstrukcijas un renovācijas projekti tiek īstenoti prioritāro Pašvaldības problēmu un iedzīvotāju vajadzību risināšanai?

Nekustamā īpašuma labiekārtošanas, rekonstrukcijas un renovācijas projekti tiek īstenoti perspektīvos īpašumos, un finanšu līdzekļi tiek ieguldīti iestādēs, kuras ir pamatoti atzītas par perspektīvām.

⊙ Kritērijs ir sasniegts daļēji – Pašvaldība ir veikusi dažādus uzturēšanas un labiekārtošanas darbus, kas ir nepieciešami izglītības iestāžu darbības nodrošināšanai, tomēr šie veiktie uzturēšanas un labiekārtošanas darbi neveicina ēku drošu ekspluatāciju un nenovērš, piemēram, iespējamo uguns apdraudējumu. Revīzijas laikā Departaments neiesniedza dokumentus, kas apliecinātu, ka ir izstrādāts plāns izglītības iestāžu būvniecībai, renovācijai vai teritorijas labiekārtošanai un tas būtu saskaņots ar IKSD. Prioritātes izglītības iestāžu būvniecībai, renovācijai un teritorijas labiekārtošanai galvenokārt balstās uz skolu tīkla pilnveidošanas plānā noteikto. Tomēr arī minētais dokuments paredz tikai vispārīgus principus un virzienus skolu tīkla attīstībā, kā arī informāciju par tuvākajā laikā paredzēto skolu likvidāciju vai reorganizāciju, taču nav tieši sasaistīts ar remontdarbu plānošanu izglītības iestādēs, piemēram, prioritātes sporta laukumu un skolu fasāžu atjaunošanai, jaunu ēku un piebūvju veidošanai.

Labiekārtošanas, rekonstrukcijas un renovācijas izmaksas nav nepamatoti sadārdzinātas.

⊙ Kritērijs ir sasniegts daļēji – lai gan revīzijā netika konstatētas nepamatoti sadārdzinātas izmaksas, tomēr Pašvaldība nav vērtējusi un analizējusi SIA “Rīgas serviss” finanšu pārskata gada peļņu, kura salīdzinājumā ar 2018. gadu 2019. gadā bija pieaugusi par 47 %, lai gan SIA “Rīgas serviss” pakalpojumus sniedz tikai Pašvaldībai

un parpašizmaksu.

4. Vai Pašvaldības rīcība, īstenojot nekustamā īpašuma attīstības projektus, ir efektīva un ekonomiska?

4.1. Vai dzīvojamā fonda attīstības projekti tiek īstenoti mērķtiecīgi, balstoties uz prioritārām nekustamā īpašuma saglabāšanas un perspektīvas izmantošanas vajadzībām?

Dzīvojamā fonda attīstības projektu īstenošanā iesaistīto institūciju funkcijas nepārklājas. ☒ Kritērijs nav sasniegts – Pašvaldības dzīvojamā fonda attīstību nodrošina gan MVD, atjaunojot ēkas, gan Pašvaldības SIA “Rīgas pilsētbūvnieks”, kas gan atjauno, gan būvē ēkas.

Dzīvojamā fonda attīstības projekti tiek īstenoti atbilstoši izstrādātam plānam, un Pašvaldība savlaicīgi ir informēta par nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli un jauna nekustamā īpašuma nepieciešamību projektu īstenošanai. ☒ Kritērijs nav sasniegts – Pašvaldība savas kapitālsabiedrības SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” pamatkapitālā funkciju īstenošanai, tajā skaitā palīdzības sniegšana iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumos, ir ieguldījusi 22 neapbūvētus zemesgabalus, no kuriem joprojām 17 ir brīvi un nomaļā pieejami zemesgabali²⁴⁵. Lai gan SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” ir noteikts, ka jānodrošina racionāla kapitālsabiedrības īpašumā esošo zemesgabalu izmantošana, katru gadu attīstot (izstrādājot un sākot attīstības projektu, nododot nomniekiem vai atsavinot) ne mazāk kā vienu neapbūvētu zemesgabalu, tomēr šis uzdevums nav izpildīts.

Dzīvojamā fonda attīstības projekti tiek īstenoti perspektīvos īpašumos, izvērtējot alternatīvas, tajā skaitā prioritāri ēkās, kur netiek veikta zemes piespiedu noma. ☒ Kritērijs ir sasniegts daļēji – nekustamā īpašuma attīstības projekti tiek īstenoti Pašvaldības īpašumos, tajā skaitā ēkās, kur netiek veikta zemes piespiedu noma. Tomēr, lai gan SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” rīcībā jau bija pieejami apbūves gabali un bija noteiktas apbūves prioritātes, tomēr Pašvaldība kapitālsabiedrības pamatkapitālā

²⁴⁵ Pieejams: <https://www.rpb.lv/lv/par-mums/brivie-zemes-gabali/>, skatīts 01.04.2020. SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” norāda, ka kopš 01.01.2021. iznomāšanai ir pieejami deviņi zemes gabali.

ieguldīja vēl divus zemesgabalus Mežrozīšu ielā, kuri turklāt nebija iekļauti Pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmā 2014.–2018. gadam.

4.2. Vai dzīvojamā fonda attīstības projekti tiek īstenoti prioritāro Pašvaldības problēmu un iedzīvotāju vajadzību risināšanai?

Dzīvojamā fonda attīstības projekti tiek īstenoti atbilstoši noteiktajiem Pašvaldības prioritārajiem virzieniem.

⊗ Kritērijs nav sasniegts – lai gan SIA “Rīgas pilsētbūvnieks” rīcībā jau bija pieejami apbūves gabali un bija noteiktas apbūves prioritātes, tomēr Pašvaldība kapitālsabiedrības pamatkapitālā ieguldīja vēl divus zemesgabalus Mežrozīšu ielā, kuri turklāt nebija iekļauti Pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmā 2014.–2018. gadam.

Dzīvojamā fonda attīstības projekta izmaksas nepārsniedz vidējās izmaksas nozarē.

⊗ Kritērijs ir sasniegts daļēji – dzīvojamā fonda attīstības projekta izmaksas nepārsniedz vidējās būves izmaksas par m², tomēr šajās izmaksās būtu jāieskaita kapitālsabiedrību, kas īsteno projektu, netiešās izmaksas, kuras netiek uzskaitītas un attiecinātas uz konkrētiem objektiem.

Tiek izvērtēti dzīvojamā fonda attīstības projekta ilgtermiņa ieguvumi.

⊗ Kritērijs nav sasniegts – Pašvaldība savlaicīgi un pilnībā neizvērtē ieguvumus un iespējamus riskus no projektu īstenošanas, piemēram, no dzīvojamo ēku iegādes un uzturēšanas citu pašvaldību administratīvajās teritorijās.

Revīzijas metodes

Revīzijā izmantotas šādas galvenās metodes:

- ⊗ analizēti jomas darbību reglamentējošie ārējie normatīvie akti un Pašvaldības iekšējais normatīvais regulējums, kā arī par jomas darbību veiktie pētījumi;
- ⊗ vērtēta ar jomu saistīto izmaksu uzskaites sistēma Pašvaldībā;

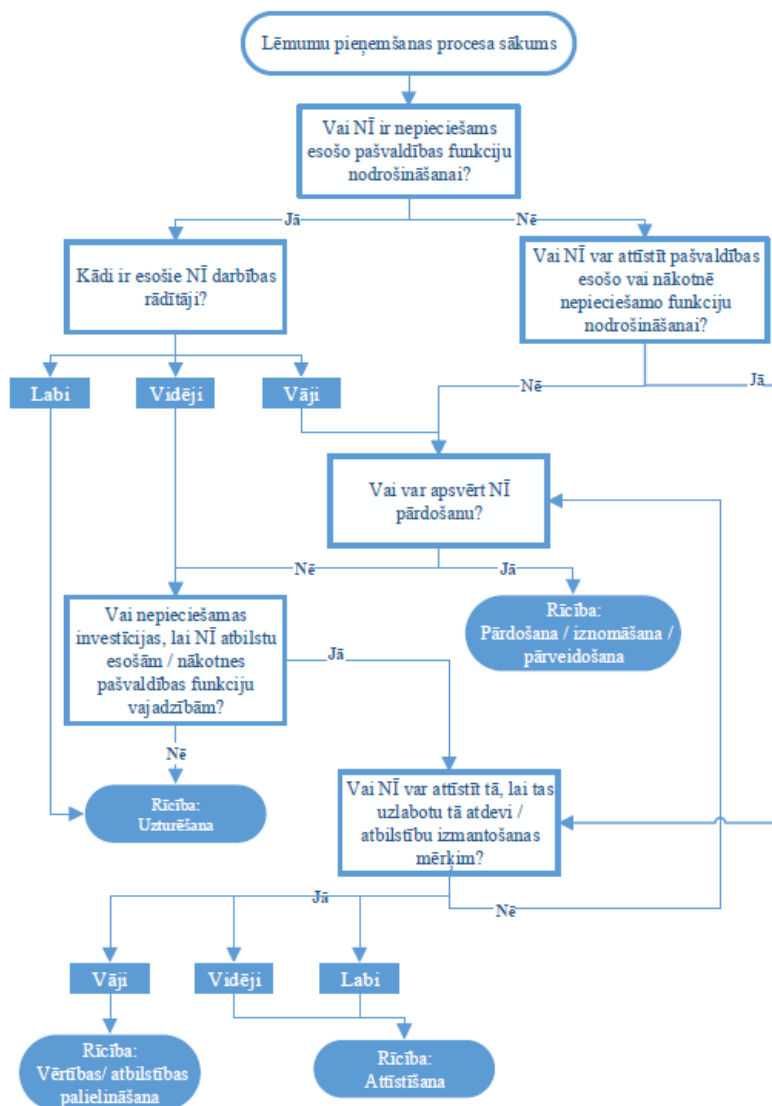
- ☑ analizēta un vērtēta Pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldība;
- ☑ iegūts nozares speciālistu viedoklis nekustamo īpašumu pārvaldības jomā;
- ☑ intervēti Pašvaldības atbildīgie darbinieki.

Termini un skaidrojumi

Saīsinājums/termiņš	Skaidrojums
BVKB	Būvniecības valsts kontroles birojs
Departaments	Pašvaldības Īpašuma departaments
Departamenta rīcības plāns 2019.–2023. gadam	Rīgas pilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta rīcības plāns 2019.–2023. gadam Stratēģijas ieviešanai
IKSD	Pašvaldības Izglītības, kultūras un sporta departaments
MVD	Pašvaldības Mājokļu un vides departaments
NEKIP	Nekustamā īpašuma informācijas sistēma
Pašvaldība	Rīgas pilsētas pašvaldība
PII	pirmsskolas izglītības iestāde
PVN	pievienotās vērtības nodoklis
Stratēģija	Rīgas pilsētas pašvaldības īpašuma pārvaldības stratēģija 2018.–2023. gadam ²⁴⁶
VNĪ	valsts akciju sabiedrība “Valsts nekustamie īpašumi”
VUGD	Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests

²⁴⁶ Apstiprināta ar Rīgas domes 19.12.2018. lēmumu Nr. 1864 (protokols Nr. 41, 80. §).

1. pielikums. Lēmuma par turpmāko rīcību ar nekustamo īpašumu pieņemšanas procesa karte



2. pielikums. Pašvaldības dzīvojamās ēkas Siguldā raksturojums

Pašvaldības dzīvojamās ēkas Siguldā raksturojums²⁴⁷

Ēkas iegādes summa, EUR	Platība, m ²	Dzīvokļu skaits, 34–36 m ²	Dzīvokļu skaits, 52–58 m ²	Dzīvokļu skaits, 88– 155 m ²	Dzīvokļu platība bez dzīvokļa ārtelpām, m ²	Cena par dzīvokļu platību bez dzīvokļa ārtelpām, EUR/m ²	Vidējā dzīvokļa cena Siguldā 2008. gadā, EUR/m ²
2 067 913	2466	8	18	4	1549,5	1335	1350

²⁴⁷ Vidējā dzīvokļa cena norādīta par jaunā projekta vidējo dzīvokļa cenu Siguldā ar pilnu apdari saskaņā ar nekustamo īpašumu kompānijas SIA "ARCO REAL ESTATE" datiem par situāciju dzīvokļu tirgū 2008. gadā. Pieejams: <https://www.arcoreal.lv/files/201102251702251637532674.pdf>, skatīts 06.04.2020.

3. pielikums. Negūtais IIN ieņēmums

Ēkas adrese	IIN 2015.-2020. gadā, EUR	Negūtais IIN ieņēmums, EUR ²⁴⁸
Strēlnieku iela 84 ^a , Sigulda	240 364	192 291
Attekas iela 20, Ādaži	914 442	731 554
Pasta iela 4, Baldone	599 278	479 422
Kopā	1 754 084	1 403 267

²⁴⁸ Aprēķinā iekļauti dati par 2020. gada astoņiem mēnešiem. Atbilstoši nodokļu ieņēmumu sadalījumam pa budžetiem pašvaldība iegūst 80 % no iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieņēmumiem (nodokļu ieņēmumu sadalījums tiek noteikts attiecīgā gada likumā par valsts budžetu, piemēram, likums "Par valsts budžetu 2020. gadam").

4. pielikums. Nekustamā īpašuma iegāde Ieroču ielā 4^b

Pašvaldība 2011. gadā pieņēma lēmumu²⁴⁹ atbalstīt Pašvaldības izglītības un kultūras iestāžu lietojuma teritorijā esošo citām personām piederošo zemesgabalu (vai to daļu), kas iekļauti Pašvaldības apstiprinātajā funkciju īstenošanai nepieciešamo nekustamo īpašumu sarakstā, maiņu pret citiem līdzvērtīgiem zemesgabaliem, kas iekļauti Pašvaldības zemesgabalu apmaiņas fondā.

Pašvaldība ir iegādājusies²⁵⁰ zemes īpašumu Ieroču ielā 4, Rīgā no SIA "PREMIUM FINANCE GROUP" 1233 m² platībā un 90 934 euro vērtībā, lai nodrošinātu piekļuvi nekustamajam īpašumam Kazarmu ielā 1^a, Rīgā, kurā ir izvietota PII, kā arī lai nodrošinātu PII darbību, uzturēšanu un apsaimniekošanu.

Lai gan iegādes pamatojumā tiek norādīts, ka PII izmanto zemesgabala daļu tikai 375 m² platībā, tomēr Pašvaldība ir iegādājusies visu zemesgabalu 1233 m² platībā, jo Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija ir informējusi, ka neatbalsta vēsturiskā zemesgabala sadali pa Rīgas 221. pirmsskolas izglītības iestādes lietojuma robežu. Tādējādi Pašvaldība, nevērtējot citas iespējas, pieņēma lēmumu par visa īpašuma iegādi.

Tāpat revīzijas laikā tika konstatēts, ka Kazarmu ielā 1^a izvietotajai PII ir piekļuve no Kazarmu ielas puses (skatīt 11. attēlu) un īpašuma iegādes dokumentos nav norādīts, kāpēc PII ir nepieciešams iegādāties nekustamo īpašumu, lai nodrošinātu otru piekļuvi no Ieroču ielas puses, kur jau iegādes brīdī piekļuve tāpat tiek nodrošināta.



11. attēls. Piekļuve PII no Kazarmu ielas puses (www.google.lv)

²⁴⁹ Rīgas domes Pilsētas īpašuma komitejas 24.01.2011. sēdes lēmums (protokols Nr. 59, 30. punkts).

²⁵⁰ Pašvaldības 06.09.2018. līgums Nr. RD-18-649 par nekustamā īpašuma iegādi Ieroču ielā 4, Rīgā.

Vienlaikus Pašvaldība PII darbības nodrošināšanai no trešajām personām nomā zemesgabala daļu 223 m² Kazarmu ielā 3, par kura 2020. gada nomas maksa ir noteikta 852,90 euro apmērā.

Pašvaldība par darījumu sniedza šādu viedokli²⁵¹:

“Pašvaldībai piederošā PII ēka Kazarmu ielā 1A, Rīgā (kadastra Nr. 0100 525 0005), un privātpersonai piederošs zemesgabals Ieroču ielā 4, Rīgā (kadastra Nr. 0100 025 0221), uz kura atrodas PII ēka, veido funkcionāli vienotu objektu. Zemesgabala iegāde veikta, lai nodrošinātu jau pastāvošas piekļuves uzturēšanu un saglabāšanu.

Viss zemesgabals Ieroču ielā 4, Rīgā (kadastra Nr. 0100 025 0221), kas pilnībā atrodas Rīgas vēsturiskā centra aizsardzības zonas teritorijā, tika iegādāts, pamatojoties uz Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas (šobrīd – Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde) atzinumu, kas nepieļāva īpašuma dalīšanu”.

²⁵¹ Rīgas pilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta 26.02.2021. e-pasta vēstule “Skaidrojums par īpašuma iegādi”.

5. pielikums. Nekustamā īpašuma iegāde Ūnijas ielā 64

Departaments 2014. gadā vērsās pie AS “TRASTA KOMERCBANKA” ar lūgumu²⁵² izvērtēt iespēju atsavināt zemesgabala daļu Ūnijas ielā 64 (1385 m²) platībā, kas tiek izmantota Rīgas 61. PII Vaidavas ielā 11, Rīgā, vajadzībām.

Nekustamā īpašuma Ūnijas ielā 64 nosacītā cena 2015. gadā tika noteikta²⁵³ 101 200 *euro* apmērā, kura maiņai AS “TRASTA KOMERCBANKA” izvēlējās zemesgabalu Radžu ielā 15.

Zemesgabala Radžu ielā 15 nosacītā cena 2015. gada 24. februārī tika noteikta²⁵⁴ 81 600 *euro* apmērā²⁵⁵. 2015. gada 23. aprīlī vērtējums tika aktualizēts un nosacītā cena tika noteikta 87 300 *euro* apmērā.

Tomēr pirms darījuma veikšanas ar Pašvaldību 2015. gada maijā AS “TRASTA KOMERCBANKA” nekustamo īpašumu Ūnijas ielā 61 atsavināja²⁵⁶ SIA “FOREVERS” par 70 000 *euro*.

Attiecīgi 2015. gada augustā Pašvaldība noslēdza trīspusējo nekustamā īpašuma maiņas līgumu²⁵⁷ ar SIA “FOREVERS” un AS “TRASTA KOMERCBANKA”, turklāt samaksājot SIA “FOREVERS” nekustamā īpašuma nosacīto starpību 13 900 *euro*.

Tādējādi SIA “FOREVERS” no AS “TRASTA KOMERCBANKA” nekustamo īpašumu iegādājās par 31 200 *euro* lētāk par tā novērtējumā noteikto tirgus cenu, turklāt saņēma no Pašvaldības vēl nekustamā īpašuma nosacītās cenas starpību 13 900 *euro* vērtībā.

²⁵² Departamenta Īpašuma iegādes un perspektīvās attīstības pārvaldes 24.10.2014. vēstule Nr. 6-6/DIIP14-199-nd “Par zemesgabala Ūnijas ielā 64, Rīgā; Vaidavas ielā 11, Rīgā, pārdošanu Rīgas pilsētas pašvaldībai”.

²⁵³ Departamenta Īpašuma iegādes un perspektīvās attīstības pārvaldes 18.02.2015. vēstule Nr. 6-1/DIIP-15-57-dv “Par nekustamā īpašuma Ūnijas ielā 64, Rīgā; Vaidavas ielā 11, Rīgā, daļas atlīdzības un nosacītās cenas noteikšanu”.

²⁵⁴ Departamenta Īpašuma iegādes un perspektīvās attīstības pārvaldes 15.04.2015. vēstule Nr. 6-1/DIIP-15-136-dv “Par nekustamā īpašuma Radžu ielā 15, Rīgā nosacītās cenas noteikšanu”.

²⁵⁵ SIA “BIZNESA KONSULTANTU GRUPA” 24.02.2015. vērtējums Nr. 26/02-2014-1.

²⁵⁶ AS “TRASTA KOMERCBANKA” un SIA “FOREVERS” 12.05.2015. pirkuma līgums, 2.1. apakšpunkts.

²⁵⁷ Pašvaldības, SIA “FOREVERS” un AS “TRASTA KOMERCBANKA” 13.08.2015. maiņas līgums Nr. RD-15-490-lī, 5.1. apakšpunkts.

Pašvaldība par darījumu sniedza šādu viedokli²⁵⁸:

“Saisībā ar nekustamo īpašumu Vaidavas ielā 11, Rīgā; Ūnijas ielā 64, Rīgā (kadastra Nr. 0100 070 0159), paskaidrojam, ka saskaņā ar normatīvajos aktos noteikto, atlīdzību par atsavināmo nekustamo īpašumu institūcija nosaka ņemot vērā sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja aprēķināto tirgus vērtību atbilstoši nekustamo īpašumu tirgus situācijai vērtēšanas dienā”.

²⁵⁸ Rīgas pilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta 26.02.2021. e-pasta vēstule “Skaidrojums par īpašuma iegādi”.

6. pielikums. Nekustamā īpašuma iegāde Pērnavas ielā 10-94

2016. gadā tīmekļa vidē tika publicēti sludinājumi par biroja telpu Pērnavas ielā 10 pārdošanu – telpu grupa (10 darba istabas, pirts, baseina telpa un tehniskā telpa, divas atsevišķas ieejas) ēkas puspagraba stāvā 258,9 m² platībā, kuras īpašnieks SIA “Promano Lat” – AS “Luminor Bank” meitas kompānija²⁵⁹.

Departaments 2016. gadā vērsās²⁶⁰ pie nekustamā īpašuma īpašnieka, norādot, ka Departaments ir ieinteresēts pirkt nekustamo īpašumu, un lūdza līdz gada beigām neatsavināt minētās telpas citai personai, pamatojoties uz nekustamā īpašuma iegādes procedūras ilgumu.

Nekustamā īpašuma vērtētājs nekustamo īpašumu novērtējis identiski sludinājumā norādītajai cenai, atzīmējot, ka telpu tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs – telpu iekšējā apdare ir morāli un fiziski nolietojusies, ir nepieciešams veikt atsevišķu telpu pamatkonstrukciju, iekšējās apdares un inženiertīklu remontdarbus, bez kā vērtējamais objekts nav izmantojams saimnieciskajā darbībā²⁶¹.

Nekustamā īpašuma lietā nav materiālu, kas liecinātu, ka pirms nekustamā īpašuma iegādes Pašvaldība ir izvērtējusi alternatīvas telpas izglītības iestādes izvietojumam. Piemēram, nekustamā īpašuma tuvumā atrodas vairāku IKSD padotībā esošu izglītības iestāžu telpas, piemēram, bērnu un jauniešu centrs “Rīgas Skolēnu pils”, J. G. Herdera Rīgas Grīziņkalna vidusskola, Rīgas 6. vidusskola.

Rīgas Šaha skola paralēli telpām Pērnavas ielā izmanto arī telpas citās izglītības iestādēs – Rīgas 41. vidusskolā (Slokas iela 49^a) un Rīgas 49. vidusskolā (Krišjāņa Valdemāra iela 65)²⁶².

Pašvaldība Rīgas Šaha skolas darbības nodrošināšanai ir iegādājusies telpu grupu (10 darba istabas, pirts, baseina telpa un tehniskā telpa, divas atsevišķas ieejas) Pērnavas ielā 10-94, ēkas puspagraba stāvā, 258,9 m² platībā, šim darījumam izlietojot 45 000 *euro*.

²⁵⁹ Departamenta uzglabātajā Pērnavas ielas 10-94 atsavināšanas lietā iekļautās sludinājumu izdrukas.

²⁶⁰ Departamenta 20.10.2016. vēstule Nr. DI-16-1168-nd “Par telpām Pērnavas ielā 10-94, Rīgā”.

²⁶¹ SIA “BIZNESA KONSULTANTU GRUPA” nekustamā īpašuma Pērnavas ielā 10-94 novērtējums Nr. 27/10-2016-1, 1., 13. lpp.

²⁶² Pieejams: <https://www.sahaskola.lv/index.php/audzeknu-uznemsana>, skatīts 17.11.2020.

Turklāt saskaņā ar nekustamā īpašuma vērtējumu, lai telpas piemērotu šaha skolas vajadzībām, Pašvaldībai nepieciešams veikt remontdarbus vismaz 25 890 *euro* vērtībā.

Pašvaldība par darījumu sniedza šādu viedokli²⁶³:

“Pašvaldība ir izvērtējusi savu rīcību iegādājoties īpašumu, lai paplašinātu Rīgas pilsētas pašvaldībai jau piederošo dzīvokļa īpašumu Pērnavas ielā 10–95, Rīgā (kadastra Nr. 0100 905 0935), un pielāgotu to Rīgas Šaha skolas vajadzībām”.

²⁶³ Rīgas pilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta 26.02.2021. e-pasta vēstule “Skaidrojums par īpašuma iegādi”.

7. pielikums. Nekustamā īpašuma iegāde Tomsona ielā 35

Tomsona ielā 35 atrodas Rīgas 21. vidusskola (539 skolēni²⁶⁴, mazākumtautību izglītības programmas), kuras ēka ir Departamenta valdījumā, tomēr piesaistītais zemesgabals 11 318 m² apmērā līdz 2016. gadam piederēja divām savstarpēji saistītām juridiskajām personām: SIA “VESETAS NAMI” un SIA “Vesetas property”.

Minētais zemesgabals 2000. gadā tika reģistrēts zemesgrāmatā kā Pašvaldības īpašums, tomēr 2002. gadā ar tiesas spriedumu nonāca privātpersonas īpašumā un 2004. gadā tika tālāk atsavināts.

Zemesgabala jaunais īpašnieks tā domājamās daļas 2005. gadā atsavināja citām privātpersonām, kuras 2005. gadā vairākkārt viena otrai atsavināja nekustamā īpašuma domājamās daļas, līdz 2005. gadā un 2006. gadā nekustamā īpašuma domājamās daļas ieguva SIA “VESETAS NAMI” (70/100 domājamās daļas) un SIA “Vesetas property” (30/100 domājamās daļas)²⁶⁵.

Nekustamā īpašuma domājamo daļu atsavināšana atbilstoši normatīvajam regulējumam nekustamā īpašuma ieguvējiem ļauj izvairīties no pirmpirkuma tiesību piemērošanas Pašvaldībai – pirmpirkuma tiesības neattiecas uz nekustamo īpašumu, no kura atsavina domājamo daļu un kurš paliek pārdevēja un pircēja kopīpašumā²⁶⁶.

Departaments 2009. gadā piedāvāja zemesgabala īpašniekiem apmainīt zemesgabalu pret citu Pašvaldībai piederošu nekustamo īpašumu, un, saņemot īpašnieku piekrišanu šādu iespēju izvērtēt²⁶⁷,

²⁶⁴ Dati par skolēnu skaitu 2018./2019. mācību gadā. Pieejams: <https://izm.kartes.lv>, skatīts 17.11.2020.

²⁶⁵ SIA “VESETAS NAMI” no 20.12.2005. pieder 70/100 zemesgabala domājamās daļas, bet SIA “Vesetas property” no 13.04.2006. pieder 30/100 zemesgabala domājamās daļas. SIA “VESETAS NAMI” un SIA “Vesetas property” 20.08.2009. vēstule Nr. IZ-6, IZ-11 “Par zemes nomas līgumu noslēgšanu un Rīgas domes amatpersonu nelikumīgu rīcību”; Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 30940 noraksts.

²⁶⁶ Likuma “Par pašvaldībām” 78. panta pirmās daļas 6. punkts.

²⁶⁷ Departamenta 04.12.2009. vēstule Nr. 1-8/DI-09-2001-nd “Par zemes gabala Rīgā, Tomsona ielā 35 maiņas iespēju”; SIA “VESETAS NAMI” un SIA “Vesetas property” 11.12.2009. vēstule Nr. 04/VN, Nr. 07/VP “Par zemes gabala Rīgā, Tomsona ielā 35 maiņas iespēju”.

atbilstoši nekustamā īpašuma vērtējumam zemesgabala tirgus vērtība 2010. gadā tika noteikta 392 713 *euro*²⁶⁸.

Saskaņā ar Pašvaldības sniegto informāciju šis darījums 2010. gadā nenotika, jo uz izteikto nekustamo īpašumu maiņas piedāvājumu īpašnieks 2010. gada septembrī neiesniedza atbildi²⁶⁹, kā rezultātā 2011. gada novembrī Pašvaldība noslēdza zemes nomas līgumus par zemesgabala Tomsona ielā 35 iznomāšanu²⁷⁰.

Starp Departamentu un zemesgabala īpašniekiem ilgstoši nebija noslēgti zemes nomas līgumi, jo netika panākta vienošanās par nomas maksas apmēru – Departamenta ieskatā, piedāvātā zemes nomas maksa bija nesamērīgi augsta²⁷¹, tādējādi nomas līgumi tika noslēgti tikai 2011. gadā, nosakot²⁷² nomas maksu 5 % gadā no zemesgabala iznomātās daļas attiecīgā gada aktuālās kadastrālās vērtības (2011. gadā – 32 554 *euro* un 13 951 *euro*)²⁷³.

2015. gadā zemesgabala īpašnieki piedāvāja²⁷⁴ Pašvaldībai iegādāties nekustamo īpašumu vai mainīt to pret līdzvērtīgu īpašumu, tomēr 2015. gadā zemesgabala tirgus vērtība jau tika noteikta 1 310 400 *euro* apmērā²⁷⁵ un 2016. gadā tā tika aktualizēta un noteikta 1 493 800 *euro* apmērā.

Nekustamais īpašums Tomsona ielā 35 tika iemainīts pret trim Pašvaldībai piederošiem nekustamajiem īpašumiem Tallinas ielā 6, Tallinas ielā 10 (zemesgabali un ēkas ar lielu kultūrvēsturisko vērtību, nozīmīgs neogotiskās mazstāvu arhitektūras paraugs), Tallinas ielā 12^a (zemesgabals un ēka).

Par minētajiem nekustamajiem īpašumiem Tallinas ielā Pašvaldība jau 2014. gada jūlijā bija pieņēmusi lēmumu tos atsavināt, pārdodot

²⁶⁸ 276 000 Ls; SIA “BIZNESA KONSULTANTU GRUPA” vēstule Nr. 03-0-2010/BKG-1, Rīgas domes Rīgas pilsētas pašvaldības īpašuma privatizācijas komisijas 16.08.2010. sēdes lēmums (protokols Nr. 42, 2. punkts).

²⁶⁹ Pašvaldības 26.11.2020. e-pasta vēstule.

²⁷⁰ Pašvaldības 26.11.2020. e-pasta vēstule; 09.11.2011. līgumi Nr. DI-11-623-lī un Nr. DI-11-624-lī par zemesgabala nomu Tomsona ielā 35.

²⁷¹ Departamenta 27.10.2009. vēstule Nr. 1-8/DI-09-1797-nd “Par zemes nomas līguma noslēgšanu”; SIA “VESETAS NAMI” un SIA “Vesetas property” 20.08.2009. vēstule Nr. IZ-6, IZ-11 “Par zemes nomas līgumu noslēgšanu un Rīgas domes amatpersonu nelikumīgu rīcību”.

²⁷² SIA “VESETAS NAMI” un Departamenta 09.11.2011. zemes nomas līgums Nr. DI-11-624-ī, 3.1. apakšpunkts, 3.5. apakšpunkts. SIA “Vesetas property” un Departamenta 09.11.2011. zemes nomas līgums Nr. DI-11-623-lī, 3.1. apakšpunkts, 3.5. apakšpunkts.

²⁷³ 2011. gadā – 22 879 Ls un 9805 Ls.

²⁷⁴ SIA “Vesetas property” 10.09.2015. vēstule Nr. 02-10915/VP “Par zemes gabala Tomsona ielā 35, Rīgā (zem Rīgas 21. vidusskolas) iespējamo maiņu”.

²⁷⁵ SIA “BIZNESA KONSULTANTU GRUPA” vēstule Nr. 14/09-2015-1.

izsolē²⁷⁶, tomēr divās izsolēs nepieteicās neviens izsoles pretendents un tās tika atzītas par nenotikušām.

Līgums par Tomsona ielas 35 un triju nekustamo īpašumu Tallinas ielā maiņu tika noslēgts 2016. gadā, zemesgabala īpašniekiem samaksājot nekustamā īpašuma nosacīto cenu starpību 286 200 *euro*²⁷⁷.

Pašvaldības nespēja vienoties par darījuma īstenošanu 2010. gadā, radīja papildu izdevumus 2016. gadā, jo nekustamā īpašuma vērtība piecu gadu laikā ir vairākkārt pieaugusi – nekustamo īpašumu vērtība no 392 713 *euro* 2010. gadā ir pieaugusi līdz 1 493 800 *euro* 2016. gadā.

Pašvaldība par darījumu sniedza šādu viedokli²⁷⁸:

“Vienošanās par nekustamā īpašuma labprātīgu atsavināšanu ir divpusēja. Vienošanās rezultātā, kas tika sasniegta 2016. gadā, īstenots maiņas darījums, iegūstot zemi par sertificēta vērtētāja noteikto aktuālo tirgus vērtību, tādējādi izbeidzot piespiedu nomas attiecības”.

²⁷⁶ Rīgas domes 08.07.2014. lēmums Nr. 1375 (protokols Nr. 32, 37. punkts)

“Par Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu Tallinas ielā 6, Rīgā, Tallinas ielā 10, Rīgā, un Tallinas ielā 12^a, Rīgā, atsavināšanu”.

²⁷⁷ SIA “VESETAS NAMI”, SIA “Vesetas property” un Rīgas pilsētas pašvaldības 28.09.2016. maiņas līgums Nr. RD-16-593-lī, 5.1. apakšpunkts.

²⁷⁸ Rīgas pilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta 26.02.2021. e-pasta vēstule “Skaidrojumus par īpašuma iegādi”.

8. pielikums. Nekustamā īpašuma iegāde Jaunciema 3. šķērslīnijā 4

Privātpersona kopš 2008. gada ir vairākkārt lūgusi Pašvaldību izvērtēt iespēju atsavināt tai piederoša zemesgabala daļu ielas sarkano līniju robežās (~834 m²)²⁷⁹.

Tomēr Pašvaldība ir lēmusi neatbalstīt zemesgabala daļas atpirkšanu, jo minētā nekustamā īpašuma robežās tuvāko piecu gadu laikā nav paredzēta ielu projektēšana un izbūve²⁸⁰. 2009. gadā, atkārtoti noraidot zemesgabala iegādes piedāvājumu, tiek norādīts²⁸¹, ka iela zemesgabalā atradās jau 1997. gadā, kad privātpersona iegādājās zemesgabalu, un lietas apstākļi nav mainījušies.

2014. gadā, izskatot atkārtotu privātpersonas iesniegumu, Departamentā tiek konstatēts²⁸², ka nekustamā īpašuma daļa atrodas ielu teritorijā, nekustamā īpašuma daļu aizņem ielas braucamā daļa. Lai gan Pašvaldības Satiksmes departaments sniedz atzinumu²⁸³, ka nekustamā īpašuma iegāde Pašvaldībai nav aktuāla, tomēr Pašvaldības Satiksmes un transporta lietu komiteja atzina, ka nekustamo īpašumu ir nepieciešams iegādāties²⁸⁴.

2015. gada decembrī starp nekustamā īpašuma īpašnieci un Pašvaldību noslēgts maiņas līgums²⁸⁵, saskaņā ar kuru īpašniece maina nekustamā īpašuma daļu 834 m² platībā pret Pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu Nātru ielā 2, kas sastāv no zemesgabala 1446 m² platībā, kā arī Pašvaldība samaksā īpašniecei minēto nekustamo īpašumu nosacīto cenu starpību 2370 *euro* apmērā.

Lai gan nekustamo īpašumu maiņas līgums bija noslēgts 2015. gada decembrī, tomēr faktiski nekustamā īpašuma uzņemšana/izslēgšana no Pašvaldības bilances notika tikai 2018. gada oktobrī²⁸⁶, jo Departaments un Rīgas Austrumu izpilddirekcija ilgstoši risināja

²⁷⁹ Privātpersonas 07.07.2008., 02.03.2009. un 25.03.2014. iesniegums.

²⁸⁰ Pašvaldības Satiksmes departamenta 11.08.2008. vēstule Nr. DS-08-1001-dv.

²⁸¹ Departamenta Īpašuma iegādes un perspektīvās attīstības pārvaldes 09.03.2009. vēstule Nr. 6-5/DIIP-09-40-ap "Par iesnieguma izskatīšanu".

²⁸² Departamenta Īpašuma iegādes un perspektīvās attīstības pārvaldes 07.04.2014. vēstule Nr. DIIP-14-135-dv "Par nekustamā īpašuma Jaunciema 3. šķērslīnijā 4, Rīgā, daļas iegūšanu Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā".

²⁸³ Pašvaldības Satiksmes departamenta 15.05.2014. vēstule Nr. DS-14-409-dv "Par atzinuma sniegšanu".

²⁸⁴ Pašvaldības Satiksmes un transporta lietu komitejas 13.01.2015. lēmums "Par atzinuma sniegšanu" (protokols Nr. 29, 1. punkts).

²⁸⁵ Fiziskas personas un Rīgas pilsētas pašvaldības 15.12.2015. maiņas līgums Nr. RD-15-760-lī, 1.1.1., 1.1.2., 5.1. apakšpunkts.

²⁸⁶ Departamenta 18.10.2018. rīkojums Nr. DI-18-344-rs.

jautājumu par zemesgabala Nātru ielā 2 sakārtošanu un atbrīvošanu no patvaļīgi uzbūvētajām ēkām²⁸⁷.

Pašvaldība par darījumu sniedza šādu viedokli²⁸⁸:

“Nekustamā īpašuma Jaunciema 3. šķērslīnijā 4, Rīgā (kadastra Nr. 0100 114 0108), daļa ielu sarkanajās līnijās tika iegūta Pašvaldības īpašumā, pamatojoties uz Rīgas domes deputātu pieņemtajiem lēmumiem: Rīgas domes Satiksmes un transporta lietu komitejas 13.01.2015. lēmumu “Par atzinuma sniegšanu” (sēdes prot. Nr. 39, 1. §) un Rīgas domes Pilsētas īpašuma komitejas 02.02.2015. lēmumu “Par nekustamā īpašuma Jaunciema 3. šķērslīnijā 4, Rīgā (kadastra Nr. 0100 114 0108), daļu” (sēdes prot. Nr. 44, 40. §)”.

²⁸⁷ Skatīt, piemēram, Departamenta Īpašuma iegādes un perspektīvās attīstības pārvaldes 06.11.2015. vēstuli Nr. DIIP15-439-dv, Departamenta Īpašuma iegādes un perspektīvās attīstības pārvaldes 24.03.2017. vēstuli Nr. DIIP-17-113-dv, Rīgas Austrumu izpilddirekcijas 06.04.2017. vēstuli Nr. IA-17-243-dv, Departamenta 21.04.2017. vēstuli Nr. DI-17-186-dv.

²⁸⁸ Rīgas pilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta 26.02.2021. e-pasta vēstule “Skaidrojumus par īpašuma iegādi”.

9. pielikums. Nekustamā īpašuma iegāde Ziepju ielā 11

Nekustamais īpašums Ziepju ielā 11 sastāv no piecstāvu ēkas ar 123 dzīvokļu īpašumiem, tai piesaistītā zemesgabala un ir Pašvaldības īpašums (izņemot nedzīvojamās telpas Nr. 1 un Nr. 2, kas līdz 2018. gadam bija privātpersonu īpašumā).

1999. gadā Rīgas pilsētas valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija nolēma nodot īpašumā nedzīvojamo telpu Nr. 1 (199,90 m²) līdz dzīvojamās mājas privatizācijai. Savukārt 2005. gadā minētā komisija tādu pašu lēmumu pieņēma par nedzīvojamo telpu Nr. 2 (82,60 m²).

Lai gan tikai 2011. gada aprīlī Rīgas pilsētas valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija pabeidza nedzīvojamās telpas Nr. 2 privatizāciju, noslēdzot pirkuma līgumu ar fizisku personu, 2011. gada jūlijā Pašvaldības Dzīvojamo telpu izīrēšanas komisija uzdeva²⁸⁹ MVD sagatavot Rīgas domes lēmuma projektu par iedzīvotāju izvietošanu no ēkas sakarā ar ēkas pārplānošanu un renovāciju.

Tāpat, lai gan jau 2011. gada septembrī Rīgas dome pieņēma lēmumu²⁹⁰ par Ziepju ielas 11 iedzīvotāju izvietošanu, pamatojot lēmumu ar to, ka tehniskā stāvokļa dēļ ēka nav derīga pastāvīgai dzīvošanai, nedzīvojamās telpas Nr. 1 privatizācija tika pabeigta tikai 2014. gada martā, noslēdzot pirkuma līgumu ar juridisku personu²⁹¹.

Tādējādi Pašvaldība nedzīvojamo telpu Nr. 2 atsavināja privātpersonai tikai trīs mēnešus²⁹² pirms ēkas ekspluatācijas pārtraukšanas procesa uzsākšanas, bet telpa Nr. 1 atsavināta privātpersonai trīs gadus²⁹³ pēc

²⁸⁹ Pašvaldības darba dokuments "Informācijas apkopojums par dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas Ziepju ielā 11, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 073 0189 001) nepieciešamību pašvaldības autonomo funkciju veikšanai un par tajā esošu neapdzīvojamo telpu Nr. 1 un Nr. 2 atsavināšanas procesu".

²⁹⁰ Rīgas domes 13.09.2011. lēmums Nr. 3609 (protokols Nr. 64, 12. punkts) "Par dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas ar daļējām ērtībām Rīgā, Ziepju ielā 11, iedzīvotāju izvietošanu".

²⁹¹ Pašvaldības darba dokuments "Informācijas apkopojums par dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas Ziepju ielā 11, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 073 0189 001) nepieciešamību pašvaldības autonomo funkciju veikšanai un par tajā esošu neapdzīvojamo telpu Nr. 1 un Nr. 2 atsavināšanas procesu".

²⁹² Līgums ar fizisku personu noslēgts 20.04.2011., nododot objektu pircēja īpašumā līguma parakstīšanas brīdī. Savukārt 29.07.2011. MVD dots uzdevums sagatavot domes lēmuma projektu par iedzīvotāju izvietošanu no ēkas.

²⁹³ Līgums ar juridisku personu noslēgts 10.03.2014., nododot objektu pircēja īpašumā līguma parakstīšanas brīdī.

procesa uzsākšanas par iedzīvotāju izlikšanu no dzīvojamām telpām un ēkas konservāciju²⁹⁴.

Pieņemot lēmumu par šo telpu atgūšanu Pašvaldības īpašumā, no ēkas iedzīvotāju izvietošanas uzsākšanas 2011. gada jūlijā līdz ēkas pilnīgai atbrīvošanai 2018. gada martā pagāja aptuveni septiņi gadi, un divu nedzīvojamo telpu atgūšana Pašvaldības īpašumā tika izlietoti 131 226 *euro*. Turklāt papildu finanšu līdzekļi tika ieguldīti neatkarīgas ūdens apgādes un apkures sistēmas izveidei telpai Nr. 2.

Pašvaldība par darījumu sniedza šādu viedokli²⁹⁵:

“Departaments veica iegādi, izpildot Rīgas domes Mājokļu un vides komitejas 15.01.2015. lēmumu “Par sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma Ziepju ielā 11, Rīgā, atsavināšanu” (prot. Nr. 41, 2. §). Pieņemot šādu lēmumu, Pašvaldība veica darbības sociālajā jomā, lai nodrošinātu palīdzības sniegšanu maznodrošinātām personām”.

²⁹⁴ MVD Apsaimniekošanas pārvaldes 18.09.2014. vēstule Nr. DMV-14-2884-nd SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” valdei; Pašvaldības darba dokuments “Informācijas apkopojums par dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas Ziepju ielā 11, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 073 0189 001) nepieciešamību pašvaldības autonomo funkciju veikšanai un par tajā esošu neapdzīvojamo telpu Nr. 1 un Nr. 2 atsavināšanas procesu”.

²⁹⁵ Rīgas pilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta 26.02.2021. e-pasta vēstule “Skaidrojumus par īpašuma iegādi”.

10. pielikums. Pašvaldības nekustamā īpašuma nomnieku veikto ieguldījumu atlīdzināšana

Nr. p.k.	Līguma numurs	Nomnieks	Atlīdzināmo ieguldījumu summa (EUR)
1	DI-12-386-lī	SIA "Brewpub RW" / SIA "Mooneys"	7 218,86
2	DI-15-446-lī	SIA "BIC group"	3642,87
3	DI-13-112-lī	SIA "ADEMONA"	9087,10
4	DI-15-348-lī	SIA "ADEMONA"	43 075,56
5	DI-14-45-lī	SIA "Pasākumu apkalpošana"	496 461,73
6	DI-12-302-lī	SIA "Riga Tourism agency"	57 465,21
7	DI-13-136-lī	SIA "Customized"	3920,91
8	DI-16-295-lī	SIA "Baltic Outdoor Events"	23 517,73
9	DI-99-93-lī	Latvijas Nacionālais mākslas muzejs	10 790,78
10	DI-09-465-lī	SIA "Inovatīvo biomedicīnas tehnoloģiju institūts"	399 530,82
			1 054 711,57

11. pielikums. Pašvaldības viedoklis par veikto revīziju

Valsts kontroles apvienotā (atbilstības/lietderības) revīzija par Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldības modeli bija nepieciešama un savlaicīga un revīzijā secinātais tiks izmantots par pamatu nekustamā īpašuma pārvaldības pilnveidošanai. Atbilstoši Valsts kontroles aicinājumam sniedzam šādu viedokli, iepazīstoties ar revīzijas secinājumiem.

Nekustamā īpašuma pārvaldības modelis Pašvaldībā ir veidots, pamatojoties uz nozaru principu un attiecīgo nozaru departamentu lomu īpašuma pārvaldībā. Pašvaldība ir viens no lielākajiem nekustamo īpašumu īpašniekiem Rīgas pilsētā, līdz ar to visaptveroša pārvaldības sistēmas pilnveide ir ilgtermiņa process, sabalansējot dažādās vajadzības ar iespējām. Tādējādi Pašvaldība šobrīd ir definējusi, ka Rīgas domes Īpašuma departaments, atbilstoši Rīgas domes 2013. gada 18. jūnija nolikumam Nr. 367 "Rīgas domes Īpašuma departamenta nolikums", ir Pašvaldības vadošā iestāde Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldības un pilsētvidi degradējošu būvju sakārtošanas nozarē. Vienlaikus ir nodalītas īpašumu grupas, kam piemērojami atšķirīgi pārvaldības modeļi un subjekti: Rīgas brīvostas teritorijas pārvaldība; Pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldība; Rīgas pilsētas zaļo teritoriju (meža zeme, dārzi, parki, skvēri, kapsētas, ūdens teritorijas u.tml.) pārvaldība; Rīgas pilsētas satiksmes infrastruktūras (ielas, ceļi u.tml.) pārvaldība.

Pašvaldības īpašuma pārvaldības stratēģijas 2018.–2023. gadam (apstiprināta ar Rīgas domes 2018. gada 19. decembra lēmumu Nr. 1864, turpmāk – Stratēģija) ietvaros nekustamā īpašuma objektu nodošana valdījumā realizēta, ievērojot funkcionālo principu – nekustamā īpašuma objekti tiek nodoti tās iestādes valdījumā, kas ir atbildīga par konkrēto jomu, un Rīgas domes Īpašuma departaments veic centralizētu pārvaldīšanas funkciju pār nekustamo īpašumu izglītības, kultūras, sporta, veselības, sociālās aprūpes un drošības sfērās.

Pašvaldības pamatlīdzekļu uzskaitē ir 17 978 nekustamā īpašuma (kadastra) objekti. No šiem objektiem Pašvaldības nekustamā īpašuma uzskaites sistēmā izvērtējums ir veikts par 16 951 kadastra objektiem, t.i., 92 % objektu. No izvērtētajiem objektiem 7913 īpašuma objektu ir ietverti Rīgas domes apstiprinātajos nekustamā īpašuma sarakstos kā Pašvaldības funkciju nodrošināšanai nepieciešamie īpašumi, kas ietver sevī gan esošo, gan arī perspektīvā Pašvaldības funkciju izpildē izmantojamus nekustamos īpašumus. Šie saraksti kalpo par pamatu

nozaru karšu izveidošanai pilsētas attīstības plānā un tiek aktualizēti vismaz reizi divos gados, ņemot vērā izmaiņas attīstības projektos un esošās izmantošanas pārskatīšanu. Atbildīgajos departamentos tiek veikts sistemātisks darbs, veicot funkciju sarakstos iekļauto un arī neiekļauto nekustamo īpašumu izvērtēšanu, savukārt lēmums par grozījumu veikšanu sarakstā ir departamentos veiktā apjomīgā un sistemātiskā darba rezultāts. Pie šiem apstākļiem veikto grozījumu apjoms un saturs ir vērtējams kā situācijai un nozaru vajadzībām atbilstošs. Atlikušos izvērtētos kadastra objektus veido Pašvaldības pamatlīdzekļu uzskaitē esošās 4275 dzīvojamās mājas, kas, atbilstoši normatīvajam regulējumam, atrodas privatizācijas procesā; rezerves zemes fonds, zeme zemes reformas pabeigšanai – 1296 kadastra objekti; 1144 kadastra objekti, kuri tiek iznomāti vai nodoti bezatlīdzības lietošanā; ielu sarkanajās līnijās esošie 615 kadastra objekti; līdzvērtīgās zemes kompensācijas fondā iekļautie 392 kadastra objekti; SIA “Rīgas meži” pārvaldīšanā un apsaimniekošanā nodotie 261 kadastra objekti; zemes apmaiņas fondā iekļautie 179 kadastra objekti; izpilddirekciju valdījumā nodotie 150 kadastra objekti; atsavināšanas procesā esošie 130 kadastra objekti; citi īpašumi, tai skaitā tie, kas nodoti Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta valdījumā (tai skaitā kapsētas), atrodas brīvostas teritorijā, nodoti Pašvaldības kapitālsabiedrību lietošanā, kā arī saskaņā ar likumu zeme zem publiskajiem ūdeņiem. Arī Rezerves fonda zemesgabali, Pašvaldībai piederošie, piekrītošie zemesgabali tiek sistemātiski izvērtēti, lai nepieciešamības gadījumā veiktu atbilstošas darbības.

Jāatzīmē, ka arī šobrīd tiek turpināts darbs pie nekustamo īpašumu izvērtēšanas, tai skaitā pie trešajām personām atsavināmo zemes starpgabalu noteikšanas, kas veido lielu daļu no šobrīd neizvērtētajiem kadastra objektiem Pašvaldības pamatlīdzekļu uzskaitē.

Informācijas par nekustamo īpašumu un tā tehnisko stāvokli nodrošināšanai Rīgas domes Īpašuma departamenta būvinženieri prioritāti ir veikuši un periodiski veic īpašuma apsekošanu par visām II un III grupas ēkām, kas nepieciešamas Pašvaldības autonomo funkciju nodrošināšanai. Attiecīgi nepārtraukti tiek veikta arī datu aktualizācija nekustamo īpašumu informācijas sistēmā NEKIP BP modulī, kur detalizēti tiek uzkrāta informācija par ēku un būvju tehnisko stāvokli, kā arī iepriekšējos periodos veiktajiem darbiem, tādējādi nodrošinot nepārtrauktu tehniskā stāvokļa datu aktualizāciju. Līgumā ar SIA “Rīgas serviss” ir noteikti nekustamo īpašumu uzturēšanas ietvaros veicamo darbu veidi, to apjomi un prasības, kā arī izpildīto darbu pieņemšanas – nodošanas kārtība, attiecīgi tas ir mehānisms, lai sekotu līdzi ēku tehniskajam stāvoklim un atbilstoši tam plānot un veikt atjaunošanas darbus. Ilgtermiņa ieguldījumu

izmaksas visiem objektiem Īpašuma departamentā tiek uzskaitītas, sākot ar 2014. gadu, uzturēšanas darbu izmaksas visiem objektiem, kas nav paredzētas nomas līgumā, sākot ar 2019. gadu.

Pašvaldības rīcības darījumos ar nekustamo īpašumu sakarā, vēršam uzmanību uz to, ka:

- ☑ Pašvaldība no privātīpašniekiem nomā telpas administratīvām vajadzībām tikai izņēmuma gadījumos, kad Pašvaldības vai tai piederošo kapitālsabiedrību rīcībā nav atbilstošu telpu, vai arī to pielāgošana konkrētajai funkcijai būtu saistīta ar būtiskām izmaksām;
- ☑ Pašvaldība savu nekustamo īpašumu iznomāšanas procesu pilnveido un aktualizē atbilstoši normatīvajiem aktiem, piemēram, ar Rīgas domes 2018. gada 23. maija iekšējiem noteikumiem Nr. 5 “Grozījumi Rīgas domes 2012. gada 3. jūlija iekšējos noteikumos Nr. 16 “Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā un piekrītošā nekustamā īpašuma iznomāšanas un nomas maksas noteikšanas kārtība”, kuri stājās spēkā vienlaikus ar Ministru kabineta 2018. gada 20. februāra noteikumiem Nr. 97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 97), tika saskaņots Rīgas domes ēku/telpu iznomāšanas normatīvais regulējums ar MK noteikumiem Nr. 97;
- ☑ noslēgtie ilgtermiņa nomas līgumi tiek pārskatīti un, nomas maksas pārskatīšanas nepieciešamības gadījumā, tiek aktualizēti, atbilstoši normatīvajos aktos un līgumos noteiktajam;
- ☑ Pašvaldības nekustamie īpašumi saimnieciskās darbības veikšanai tiek iznomāti, rīkojot publiskas nomas tiesību izsoles, kur nomas maksas sākumcenu – tirgus nomas maksu nosaka neatkarīgs sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs atbilstoši MK noteikumu Nr. 97, 80. punkta regulējumam;
- ☑ nekustamo īpašumu iegādes prioritātes ir pakļautas likuma “Par pašvaldībām” 15. pantā uzskaitītajām Pašvaldības autonomajām funkcijām un par to izpildi atbildīgo Pašvaldības iestāžu iniciatīvai. Pamats iegādes procesa uzsākšanai ir konceptuāls Rīgas domes lēmums vai par nozari atbildīgās Rīgas domes komitejas lēmums, kurā identificēti minētajā tiesību normā noteiktas Pašvaldības funkcijas izpildei (vai tās ietvaros īstenojamam attīstības projektam) nepieciešami nekustamie īpašumi.

Dalītu īpašuma tiesību izbeigšanas nolūkā Pašvaldībai iznomāto zemju īpašnieku, kuru īpašumi uzskaitīti nozarei

nepieciešamo nekustamo īpašumu sarakstā, viedoklis tika apzināts 2013. gadā. Īpašnieku atsaucība bija minimāla, jo piespiedu nomas attiecības zemju īpašniekiem vairumā gadījumu ir apmierinošs risinājums. Līdz ar to Pašvaldības iestāžu darbības nodrošināšanai nepieciešamās zemes tiek atsavinātas gadījumos, kad īpašnieki izrāda vēlēšanos slēgt attiecīgu pirkuma vai maiņas līgumu, vai atbildīgā iestāde konstatējusi nepieciešamību paplašināt lietojuma teritoriju nolūkā veikt būvniecību vai labiekārtošanu.

Pašvaldība vērs uzmanību, ka jau ir uzsākusi darbu pie nekustamā īpašuma pārvaldības pilnveidošanas, tajā skaitā:

- ☑ ar Rīgas domes 2021. gada 20. janvāra lēmumu Nr. 343 “Par Rīgas pilsētas Apkaimju iedzīvotāju centra izveidi, Rīgas domes Apmeklētāju pieņemšanas centra reorganizāciju un Rīgas pilsētas pašvaldības izpilddirekciju likvidāciju” uzsākts Rīgas pilsētas izpilddirekciju likvidācijas process, turpinot darbu pie nekustamo īpašumu pārvaldības centralizācijas un apkaimju biedrību iesaistīšanas pašvaldības pārvaldības procesā;
- ☑ Pašvaldības mājas lapā sadaļā “Pašvaldības īpašumi” (<https://www.riga.lv/lv/rigas-nekustamo-ipasumu-objekti>) ir publicēti dati par Pašvaldībai piederošo, piekritīgo un valdījumā esošo nekustamo īpašumu, turpinās darbs pie vienotas informācijas publicēšanas nodrošināšanas par Pašvaldības iestāžu un kapitālsabiedrību organizētajām īpašuma nomas tiesību izsolēm, brīvo telpu sarakstiem, kā arī izsolēm atsavināšanas procesā;
- ☑ iesaistot Rīgas domes deputātus un departamentu vadošos speciālistus, darbu ir uzsākusi darba grupa mājokļu programmas izstrādei, tuvākajā laikā plānota darba grupas izveidošana nekustamā īpašuma stratēģiskās pārvaldības jomā;
- ☑ Pašvaldība no 2018. gada centralizēti ievieš resursu vadības sistēmu ACTO ERP, lai pilnveidotu finanšu grāmatvedības uzskaiti, kā arī nodrošinātu izmaksu pārdali uz Pašvaldības nekustamā īpašuma objektiem. Sistēmas funkcionalitāte tiks pilnveidota Pašvaldības budžeta iespēju robežās;
- ☑ Pašvaldība, tās atbildīgo domes komiteju deputātu konstruktīvas sadarbības ietvaros, rūpīgi vērtē revīzijas ziņojumā ietvertos apsvērumus par līdz šim veiktajām darbībām nekustamā īpašumu pārvaldībā un izdarīs nepieciešamos secinājumus, lai nodrošinātu, ka Pašvaldības rīcībai arī šajā jomā ir vienotas, sistēmiskas pieejas darbības

raksturs un tā atbilst labas pārvaldības un normatīvo aktu prasībām.

Pašvaldība ir iepazinusies ar Valsts kontroles ieteikumiem un ir uzsākusi darbu pie to ieviešanas, atbilstoši noteiktajam laika grafikam.