



Kāda ir valsts nekustamo īpašumu politika, kā Finanšu ministrija un VAS “Valsts nekustamie īpašumi” pārvalda nekustamos īpašumus

Rīga 2023



Latvijas Republikas
Valsts kontrole

Revīzijas ziņojums

Kāda ir valsts nekustamo īpašumu politika, kā Finanšu ministrija un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pārvalda nekustamos īpašumus

20.02.2023.

Lietderības revīzija "Vai Finanšu ministrija un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" plāno un īsteno mērķtiecīgu un efektīvu valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu"

Revīzija veikta, pamatojoties uz Valsts kontroles Ceturtā revīzijas departamenta 10.05.2021. revīzijas grafiku Nr.2.4.1-8/2021

Vāka noformējumā izmantota fotogrāfija no revidenta personīgā arhīva

Cienījamais lasītāj!



Valsts kontrole ir pabeigusi lietderības jeb snieguma revīziju par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas politiku, par ko valstī atbildīga ir Finanšu ministrija, un par Finanšu ministrijas un tās kapitālsabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" darbību nekustamo īpašumu pārvaldīšanā. Skatījām tikai biroju ēkas un telpas, kas ir būtisks pamata resurss jebkurai valsts iestādei, tas ir resurss, kas ietekmē iestādes darbības ekonomiskumu, jo saistīts ar izdevumiem – gan tekošiem, gan kapitālajiem.

Šī ir kārtējā revīzija, kura liecina par iztrūkstošu vai nepietiekamu valsts institūciju sadarbību, kārtējā revīzija, kura liecina par pilnīgu, salīdzinošu un apkopojošu datu trūkumu.

Nenoliedzami, ka 2006.gadā pieņemtās Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas īstenošanas gaitā Finanšu ministrija nav rokas klēpī turējusi, bet daudz strādājusi – pieņemta virkne dažādu normatīvo aktu, Finanšu ministrijas valdījumā no citām institūcijām pārņemti daudzi nekustamie īpašumi. VAS "Valsts nekustamie īpašumi" atsavinājusi un turpina atsavināt valstij nevajadzīgos īpašumus, izveidojusi Valsts nekustamā īpašuma informācijas sistēmu.

Tomēr, noslēdzot revīziju 2023.gada februārī - 16 gadus pēc Koncepcijas pieņemšanas, jāsecina, ka kopumā valsts iestāžu nodrošināšana ar nepieciešamajām telpām nav koordinēta, valsts nekustamais īpašums un nekustamā īpašuma pārvaldīšanai speciāli izveidoto valsts kapitālsabiedrību nekustamais īpašums tiek pārvaldīts sadrumstaloti un bez nākotnes redzējuma.

Sadrumstalotību raksturo nekonsekventā valsts īpašuma pārvaldītāju un valstij nepieciešamo nekustamo īpašumu nodrošinātāju struktūra – daļā resoru saglabājusies vairāk vai mazāk decentralizēta pārvaldītāju struktūra, tai skaitā virkne iestāžu pašas pārvalda savā valdījumā esošo nekustamo īpašumu. Resoros, kur izveidota speciāla institūcija īpašumu pārvaldīšanai – tās ir gan iestādes, gan kapitālsabiedrības. Arī VAS "Valsts nekustamie īpašumi" apkalpoto publiskā sektora institūciju un sniegto pakalpojumu kopums ir nekonsekvents.

Koncepcijas īstenošanas gaitā izveidota vienota pieeja valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanai, bet kapitālsabiedrības īpašumā esošu nekustamo īpašumu pārvaldīšana un nomas maksas noteikšana ir tās kapitāldaļu turētāja un vadības struktūru lēmums.

Valsts kontrole uzskata, ka pēc būtības valstij pastarpināti pieder arī tās kapitālsabiedrību nekustamais īpašums. Attiecīgi VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā nodotajam valsts īpašumam un pašas kapitālsabiedrības īpašumam pirmām kārtām jākalpo valsts institūciju nodrošināšanai ar atbilstošu nekustamo īpašumu iespējami efektīvā un ekonomiskā veidā. Kapitāldaļu turētājam jānodrošina valsts interešu un kapitālsabiedrības darbības rentabilitātes sabalansēšana.

Nemot vērā VAS "Valsts nekustamie īpašumi" ciešo saiti ar Finanšu ministriju, sevišķi kritiski jāvērtē Iekšlietu ministrijas ēku kompleksa Rīgā Čiekurkalnā nomas maksa, kuru iekasējot no Nodrošinājuma valsts aģentūras VAS "Valsts nekustamie īpašumi" vērtētajā četrus gadus posmā, izdevās ik gadu nopelnīt gandrīz divus miljonus *euro*. Sprotam, ka kapitālsabiedrībai jākompensē nerentablie objekti, bet vai Finanšu ministrija uzskata, ka tas darāms ar šādu finanšu plūsmu – ar šķērssubsīdijām? Vai nevajadzētu valsts iestāžu nodrošinājumu ar telpām budžetā plānot jēgpilni, patiesi un reālai situācijai atbilstoši, pārskatot arī bāzes izdevumus.

Finanšu ministrija šobrīd gatavo Koncepcijas gala ietekmes izvērtējuma ziņojumu. Aicinām tajā arī objektīvi izvērtēt, vai kapitālsabiedrība ir valstij izdevīgākais veids, kā valsts institūcijas nodrošināt ar tām nepieciešamajām telpām.

Pateicamies revidējamo vienību – Finanšu ministrijas un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" – darbiniekiem par sadarbību revīzijas laikā – par sniegto informāciju, skaidrojumiem, viedokļiem. Pateicamies citām ministrijām, to padotības iestādēm un centrālajām iestādēm, kas piedalījās aptaujā un intervijās.

Ar cieņu
departamenta direktore
Inga Vilka

Saturs

Kopsavilkums	6
Galvenie secinājumi	6
Būtiskākie ieteikumi.....	10
Ziņojuma struktūra	11
Par valsts nekustamo īpašumu, par valsts iestāžu nodrošināšanu ar nekustamo īpašumu un tā pārvaldīšanu	12
Valsts nekustamā īpašuma un tā pārvaldīšanas raksturojums	12
VAS "Valsts nekustamie īpašumi"	13
1. VAS VNĪ darbības nekustamo īpašumu pārvaldīšanā.....	18
1.1. Nomas maksas noteikšana	19
1.2. Investīciju plānošana un īstenošana	36
2. VAS VNĪ pārvaldība.....	41
2.1. VAS VNĪ stratēģija un tās īstenošana.....	42
2.2. VAS VNĪ padome un valde	45
3. Valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politika.....	49
3.1. Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcija un tās īstenošana	50
3.2. Valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas politika kopš 2021.gada	64
Finanšu ministrijas viedoklis.....	72
Revīzijas raksturojums, kritēriji un metodes	79
Termini un skaidrojumi	99

1. pielikums. Nomas maksas un papildu maksājumu noteikšana publiskajām institūcijām un privāto tiesību subjektiem	101
2. pielikums. Valsts nekustamā īpašuma iznomātās platības, nomas līgumos noteiktās nomas maksas un nomas maksas aprēķinos iekļautās komponentes un papildu maksājumi mēnesī, <i>euro/m²</i>	105
3. pielikums. VAS VNĪ nekustamā īpašuma iznomātās platības, nomas līgumos noteiktās nomas maksas un nomas maksas aprēķinos iekļautās komponentes un papildu maksājumi mēnesī, <i>euro/m²</i>	107
4. pielikums. Vispārīgā informācija par VAS VNĪ investīciju plānošanu	110
5. pielikums. Identificētās nepilnības investīciju plānošanā.....	111
6. pielikums. Valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas politikas īstenošana.....	115
7. pielikums. Plānotie un sasniegtie rezultatīvie rādītāji valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā 2018.-2021.gadā	116
8. pielikums. Informācija par FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldīšanā pārņemtajiem un pārņemšanai plānotiem valsts nekustamajiem īpašumiem 31.12.2021. 117	
9. pielikums. Publisko personu valdījumā esošo ēku un būvju kopējā platība m ² sadalījumā pēc valdītāja 2018.gada oktobrī un 2022.gada janvārī	119
10. pielikums. Valdības uzdotie uzdevumi valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā ikgadējā valsts budžeta plānošanas procesā	120
11. pielikums. Informācijas par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un valsts iestāžu lietotajiem nekustamajiem īpašumiem apkopošana un aktualizēšana VNĪIS 123	
Atsauces.....	124

Kopsavilkums

Latvijas Republikā valstij pieder nekustamais īpašums 4,62 mljrd. *euro* vērtībā¹. Arī valsts kapitālsabiedrībām pieder nekustamais īpašums. Tam visam kopā jākalpo sabiedrības labā.

Valstij piederošais nekustamais īpašums pēc sastāva ir daudzveidīgs – ēkas, būves, dažāda veida zeme. Nekustamais īpašums ir nozīmīgs resurss, kas nepieciešams valsts funkciju īstenošanai, tai skaitā pakalpojumu sniegšanai un darbības nodrošināšanai. Vienlaikus valstij ir arī īpašumi, kas tai nav nepieciešami un rada izdevumus. Valsts īpašumā esošās ēkas arī ir ļoti daudzveidīgas pēc veida un izmantošanas iespējām – biroju, izglītības, kultūras, sporta, veselības aprūpes, sociālo pakalpojumu, sakaru, noliktavu, ugunsdzēsēju depo, policijas iecirkņu u.c. ēkas.

Valstij kā īpašniekam savi īpašumi ir rūpīgi un gādīgi jāpārvalda, un valsts kā nekustamo īpašumu īpašnieka atbildība ir nodota dažādu resoru institūcijām, kurām attiecīgais īpašums nodots valdījumā.

Valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas politikas izstrāde un īstenošana ir Finanšu ministrijas atbildība.

Pašas Finanšu ministrijas valdījumā ir vairāk nekā 550 tūkst. m² ēku un būvju platību (11% no valsts īpašumā esošo ēku un būvju kopējās platības) un 1,4 tūkst. ha zemes platības². Finanšu ministrija ir vienīgais akcionārs valsts akciju sabiedrībai "Valsts nekustamie īpašumi", kas veic gan savu nekustamo īpašumu, gan valsts īpašumā esošo un Finanšu ministrijas valdījumā un atsevišķu citu resoru valdījumā nodoto nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un attīstīšanu, kā arī nodrošina valsts institūcijas ar publisko funkciju veikšanai nepieciešamajām telpām.

Šajā revīzijā tika vērtēti jautājumi, kas saistīti gan ar valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas politikas veidošanu un īstenošanu, gan jautājumi, kas saistīti ar VAS "Valsts nekustamie īpašumi" darbību nekustamo īpašumu pārvaldīšanā un attīstībā, un atsevišķi jautājumi par VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldību.

Galvenie secinājumi

Valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas plānošana un īstenošana – fragmentāra, bez pilnīgiem un kvalitatīviem datiem

Latvijā nav izveidota efektīva un mērķtiecīga valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas sistēma. Ministru kabinets 2006.gadā apstiprināja Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepciju (Koncepciju), nosakot virzību uz valsts nekustamo īpašumu centralizētas (nozaru ietvaros) pārvaldīšanas modeli un vienota, efektīva un pārskatāma valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mehānisma izveidi. Tomēr jau Koncepcijas izstrādes gaitā, negūstot atbalstu no dažādu institūciju puses, tika pieļautas atkāpes no pamatidejas un pieļauti dažādi izņēmumi, kas ir novedis pie tā, ka 16 gadus pēc Koncepcijas apstiprināšanas, tajā minētās problēmas joprojām pastāv un nav atrisinātas. Konstatēti arī trūkumi Koncepcijā iekļauto uzdevumu izpildes vadībā un sadarbībā ar visām Koncepcijas īstenošanā iesaistītajām institūcijām. Izveidotā nekustamo īpašumu pārvaldīšanas sistēma, kas nepieciešama



Nekustamais īpašums –
nozīmīgs resurss, kas
nepieciešams valsts funkciju
īstenošanai

valsts funkciju īstenošanai, ir sadrumstalota – tā ietver gan dažādus nekustamo īpašumu pārvaldītājus, gan dažādus principus nomas un apsaimniekošanas maksas noteikšanai, līdz ar to ir nepieciešams pārskatīt esošo pieeju, lai efektīvāk izmantotu gan valsts budžeta līdzekļus nekustamo īpašumu uzturēšanai, gan pašus valsts nekustamos īpašumus.

Lai gan kopumā virzība uz valsts nekustamo īpašumu centralizētas (nozaru ietvaros) pārvaldīšanas modeli bija veikta atbilstoši koncepcijā noteiktajam, tomēr pastāvošais modelis ir joprojām institucionāli un pēc īpašuma veidiem nekonsekvents, sadrumstalots un nozaru ietvaros daļēji centralizēts. Līdz ar to nav gūts apstiprinājums tam, vai ir izdevies panākt valsts budžeta līdzekļu un cilvēkresursu racionālāku izmantošanu.

Koncepcijā paredzētā pāreja uz nomas maksu notikusi daļēji, ņemot vērā valsts budžeta ierobežotas finansējuma iespējas, tādējādi novirzoties no pārejas uz nomas maksu vienu no galvenajiem mērķiem – veikt uzkrājumus plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem – sasniegšanas. Jau normatīvajā regulējumā par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību nosakot, ka valdītājs nodrošina valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbību plānošanu, īstenošanu un pārraudzību, ievērojot finanšu resursu iespējas, radīta situācija, ka laika posmā no 2018.gada līdz 2021.gadam no izlasē iekļautajiem nomas līgumiem ar publiskām institūcijām komponente, kas plānota remontdarbiem un būvdarbiem, ir aprēķināta un iekasēta par 296,7 tūkst. *euro* mazākā apmērā. Tādējādi savlaicīgi netiek veikti nepieciešamie remontdarbi un var rasties lielākas izmaksas valsts budžetam nākotnē.

Vienotas pieejas valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanai un apsaimniekošanai bija nepieciešams arī izveidot atbilstošu informācijas sistēmu, lai radītu objektīvus priekšnosacījumus datu analīzei, salīdzināmībai un valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas plānošanai. Lai gan Finanšu ministrija un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" ir nodrošinājuši šādas informācijas sistēmas izveidi, tomēr tajā uzkrātie dati nav pilnīgi, kvalitatīvi un uzticami, līdz ar to nav iespējams veikt pilnvērtīgu datu analīzi un joprojām nepieciešamā informācija par valsts nekustamā pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumiem tiek iegūta no iestādēm manuāli dažādu aptauju veidā.

Valstī kopš 2021.gada nav politikas plānošanas dokumenta ar skatu nākotnē par valsts nekustamo pārvaldīšanu, jo Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcija bija spēkā līdz 2020.gada beigām. Līdz ar to šobrīd nav skaidra valsts virzība nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā. Finanšu ministrija šobrīd izstrādā koncepcijas gala ietekmes izvērtējuma ziņojumu, kurā būs noteikti veicamie uzdevumi valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas jomā.

Ne visa VAS "Valsts nekustamie īpašumi" darbība valsts budžetam ir izdevīga

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" lielāko apgrozījuma daļu (apmēram 36 milj. *euro* 2021.gadā) veido nomas un apsaimniekošanas ieņēmumi, savukārt lielākos ieņēmumus no nomniekiem rada valsts pārvaldes iestādes (87%). Apmēram 40% no nomas un apsaimniekošanas ieņēmumiem VAS "Valsts nekustamie īpašumi" gūst no diviem nekustamajiem īpašumiem Rīgā – Talejas ielā 1 un Čiekurkalna 1.līnijā 1 K-1, kas pārsvarā tiek iznomātas publiskā sektora iestādēm, līdz ar to ieņēmumus gūstot no valsts budžeta līdzekļiem. Revīzijā konstatēts, ka šiem diviem nekustamajiem īpašumiem ir vidēji augstākā nomas maksa (virs 11 *euro*/m²) publiskajām institūcijām izlasē iekļautajos gadījumos. Tas saistīts ar to, ka šajās adresēs būtisku nomas maksas daļu veido komponente par aizņemto kapitālu un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pašu ieguldītajiem līdzekļiem un tās īpatsvars līgumos ir no 61% līdz 96% no nomas maksas.



Valsts institūcija par
nomu ir pārmaksājusi
vidēji 1 896 801 *euro*
gadā

Tā kā nekustamajam īpašumam Čiekurkalna 1.līnijā 1 K-1, Rīgā, kuru nomā Iekšlietu ministrijas Nodrošinājuma valsts aģentūra, nomas maksā iekļautās bankas aizdevumu pamatsummas un procentu maksājumu summas (K komponente) atšķiras no faktiski veiktajiem maksājumiem, tad laikā no 2018.gada līdz 2021.gadam Iekšlietu ministrijas Nodrošinājuma valsts aģentūra vidēji gadā par K komponenti samaksājusi par 1 896 801 *euro* vairāk nekā faktiskie šīs komponentes izdevumi. Šādi īstenoja VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pieeja, kad valsts iestādēm netiek pārskatīta un samazināta nomas maksa atbilstoši faktiskajām izmaksām, valstij nav ekonomiska. Šāds piemērs nemotivē valsts institūcijas, kas pašas pārvalda izmantotos valsts nekustamos īpašumus, nodot tos Finanšu ministrijas valdījumā vai speciāli izveidotai kapitālsabiedrībai un pāriet uz nomas maksas attiecībām.

Attiecībā uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Talejas ielā 1, Rīgā, Valsts kontrole vērš uzmanību, ka ēkas būvniecībai un turpmākai apsaimniekošanai 2008.gada tika nodibināta SIA "Biroju centrs Ezerparks" uz valsts un privātās partnerības principu pamata, aizņemoties finanšu līdzekļus 65,6 miljonu *euro* apmērā. Nekustamā īpašuma Talejas ielā 1, Rīgā, lielākais telpu nomnieks ir Valsts ieņēmumu dienests, kura vajadzībām arī tika izbūvēts šis nekustamais īpašums. Valsts kontrole vērš uzmanību, ka atbildīgajām institūcijām būtu nepieciešams objektīvi izvērtēt šīs valsts un privātās partnerības principu dažādus aspektus un to ietekmi uz valsts budžetu, lai turpmāk rūpīgi izvērtētu šādas partnerības dibināšanas nepieciešamību.

Lai gan no VAS "Valsts nekustamie īpašumi" kā Finanšu ministrijas kapitālsabiedrības būtu sagaidāma kapitālsabiedrības darbības specifikai un valsts interesēm atbilstošu un sabalansētu finanšu rādītāju izmantošana, VAS "Valsts nekustamie īpašumi" vidējā termiņa darbības stratēģijā 2018.-2022.gadam bija noteikti tikai vispārīgi finanšu mērķa rādītāji. Piemēram, izvirzītais ar peļņu saistītais rādītājs bez segmentācijas pēc publiskā sektora un privātā sektora nenodrošina iespēju vērtēt valsts intereses, nomājot savu funkciju īstenošanai nepieciešamās telpas pēc iespējas ekonomiskā veidā, un nemotivē VAS "Valsts nekustamie īpašumi" mainīt nomas maksu gadījumos, kad faktiskie izdevumi ir samazinājušies.

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" investīciju plānošana – neskaidra un atsevišķos gadījumos bez pietiekama pamatojuma

Lai saglabātu un attīstītu valsts nekustamos īpašumus, tajos ir jāveic investīcijas. Revīzijā ir konstatētas nepilnības VAS "Valsts nekustamie īpašumi" investīciju plānošanā un īstenošanā, jo nav izsekojams, kā nekustamo īpašumu objekti iekļauti investīciju plānos, nav pietiekama pamatojuma, kāpēc investīciju plānos iekļautie objekti tiek aizstāti ar citiem, kā arī vadības uzraudzība pār investīciju plānu izpildi nav pietiekama. Līdz ar to nav iespējams gūt pārliecību, ka kapitālieguldījumi tiek veikti tajos nekustamo īpašumu objektos, kuriem tie ir visvairāk nepieciešami. Papildus tam investīciju īstenošana VAS "Valsts nekustamie īpašumi" netiek realizēta tādā apjomā, lai VAS "Valsts nekustamie īpašumi" sasniegtu Portfeļa stratēģijā noteiktos mērķus 2022.gadam un 2027.gadam attiecībā uz būvju tehniskā stāvokļa uzlabošanu. Līdz ar to nekustamā īpašuma stāvoklis var pasliktināties un radīt papildu slogu valsts budžetam nākotnē.

Tomēr vienlaikus būtu jāvērs uzmanība, ka no VAS "Valsts nekustamie īpašumi" peļņas par 2018., 2019. un 2020.gadu, kas tika novirzīta ieguldījumiem valsts un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" nekustamajos īpašumos 11,8 milj. *euro* apmērā, līdz 31.12.2021. bija izlietoti vien 18%.

Nav skaidrs, kāpēc bija nepieciešams novirzīt finansējumu trīs gadus, ja jau pēc otrā gada bija konstatējama zema plānoto darbu izpilde, tādējādi pieļaujot valsts budžeta ieņēmumu samazināšanu konkrētajā gadā.



Izlietoti tikai 18% no
VAS VNĪ peļņas daļas, kas
bija jānovirza nekustamo
īpašumu attīstībai

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" darbības vērtējums krities, valdes locekļi vienlaikus stājas amatos citās kapitālsabiedrībās, lielākajai daļai no padomes locekļiem ir pagaidu statuss

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" valde ir atbildīga gan par atbilstošu nomas maksas aprēķinu, gan arī par investīciju projektu plānošanu un īstenošanu, vienlaikus būtiska loma VAS "Valsts nekustamie īpašumi" veiksmīgai darbībai ir VAS "Valsts nekustamie īpašumi" padomei un kapitāldaļu turētājam.

Finanšu ministrijas sniegtais vērtējums par VAS "Valsts nekustamie īpašumi" 2021.gada darbības rezultātiem "apmierinoši" pretstatā vērtējumam par 2020.gadu "ļoti labi" rada jautājumus, kāpēc radušās problēmas VAS "Valsts nekustamie īpašumi" darbībā netika risinātas savlaicīgi.

Valsts kontrole vērš uzmanību, ka trīs no četriem VAS "Valsts nekustamie īpašumi" padomes locekļiem nav iecelti konkursa rezultātā, tiem ir pagaidu padomes locekļa statuss, kā arī tie ieņem vadošos amatus valsts pārvaldes iestādēs.

Papildus tam VAS "Valsts nekustamie īpašumi" valdes priekšsēdētājs kopš 26.10.2021. pilda citas valsts dibinātās kapitālsabiedrības padomes priekšsēdētāja amata pienākumus, savukārt viens no valdes locekļiem laikā no 04.07.2022. līdz 17.11.2022. pildīja vienas pašvaldības dibinātās kapitālsabiedrības padomes priekšsēdētāja amata pienākumus.

Ņemot vērā iepriekš norādītās nepilnības VAS "Valsts nekustamie īpašumi" darbībā, revīzijā neizdevās gūt apstiprinājumu, ka VAS "Valsts nekustamie īpašumi" nekustamos īpašumus pārvaldītu ar pienācīgu rūpību un tādā kvalitātē, kādā to sagaida no lielākā Latvijas dižāko vērtību – zemes un ēku – pārvaldītāja³.

Valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšana – visu valsts institūciju līdzdalība un atbildība

Lai gan Finanšu ministrija bija atbildīga par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas īstenošanu, kā arī tās atbildībā ir valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas izstrāde un īstenošana, tomēr revidentu ieskatā bez pārējo valsts institūciju, kuru valdījumā vai lietošanā ir valsts nekustamie īpašumi, līdzdalības, kā arī konsekventas valsts nostājas un nākotnes redzējuma par labāko rīcību ar visu valsts nekustamo īpašumu nav iespējama šīs politikas mērķtiecīga un efektīva īstenošana. Finanšu ministrijai ir jānodrošina koordinējošās institūcijas loma šīs politikas īstenošanā. Revidējamā periodā Finanšu ministrijas kā atbildīgās iestādes par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas plānošanu un īstenošanu darbības tikai daļēji bija vērstas uz to, lai sakārtotu valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomu.



Finanšu ministrijai
jākoordinē valsts nekustamo
īpašumu pārvaldīšanas
politikas īstenošana

Ņemot vērā visas iepriekš minētās neatbilstības un nepilnības, revidenti neguva apstiprinājumu tam, ka Finanšu ministrija un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" plāno un īsteno mērķtiecīgu un efektīvu valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu.

Būtiskākie ieteikumi

Pamatojoties uz revīzijas secinājumiem, Finanšu ministrijai kā atbildīgajai iestādei gan par valsts nekustamā īpašuma politikas plānošanu un īstenošanu un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" kā valsts un savā īpašumā esošā nekustamā īpašuma pārvaldniekam ir sniegti 11 ieteikumi, kurus ieviešot:

- tiks noteikta valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas politika;
- tiks izveidota tāda valsts nekustamo īpašumu informācijas sistēma, kurā būs pilnīgi, kvalitatīvi un uzticami dati;
- tiks pilnveidota valsts kapitāldaļu pārvaldība VAS "Valsts nekustamie īpašumi", uzraugot novirzītās peļņas daļas izlietojumu atbilstoši noteiktajiem mērķiem;
- tiks nodrošināta ekonomiski pamatota nomas maksa publiskajām personām;
- no privāto tiesību subjektiem nomas maksa tiks iekasēta pilnā apmērā un atbilstoši esošai tirgus situācijai;
- VAS "Valsts nekustamie īpašumi" tiks nodrošināta caurskatāma, pamatota un izsekojama investīciju plānošana un īstenošana, kas sekmēs valsts institūcijām nepieciešamo nekustamo īpašumu uzlabošanu un attīstību.

Ziņojuma struktūra

Ziņojuma informācijas izklāsta secība:

Jomas aprakstā sniegta īsa informācija par valsts nekustamo īpašumu, par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas politiku, kā arī par VAS "Valsts nekustamie īpašumi", kas ir atbildīgās institūcijas par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politiku – Finanšu ministrijas – kapitālsabiedrība, viens no valsts nekustamā īpašuma pārvaldītājiem, sabiedrībā visatpazīstamākais valsts nekustamo īpašumu pārvaldītājs.

Revīzijas secinājumi, konstatējumi un ieteikumi, sadalīti trīs nodaļās. Katras nodaļas ievadā ir sniegts Valsts kontroles viedoklis, izsecinot būtiskāko, tālāk nodaļā pamatojot to ar revīzijas konstatējumiem un piemēriem.

Ziņojuma pirmajā nodaļā vērtētas VAS "Valsts nekustamie īpašumi" nekustamo īpašumu pārvaldīšanas darbības, kas saistītas ar tās rīcībā esošo telpu iznomāšanu – nomas maksas aprēķināšanu, kā arī investīciju plānošanai un īstenošanai nekustamā īpašuma stāvokļa uzlabošanai un attīstībai.

Otrajā nodaļā apskatīta VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldība, vēršot uzmanību uz atsevišķiem VAS "Valsts nekustamie īpašumi" stratēģisko mērķu sasniegšanai noteiktajiem rezultātīvajiem rādītājiem un to izpildei, kā arī vēršot uzmanību uz VAS "Valsts nekustamie īpašumi" vadības sastāvu.

Trešā nodaļa veltīta valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas veidošanai un īstenošanai. Šajā nodaļā izvērtēta Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas īstenošana un Finanšu ministrijas kā atbildīgās iestādes darbības pēc Koncepcijas darbības beigām.

Detalizēta informācija sniegta ziņojuma 11 pielikumos.

Revīzijas ziņojumā ir ietverts Finanšu ministrijas iesniegtais viedoklis par veikto revīziju.

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



Jomas apraksts



Secinājums

Pamatojums

Ieteikums



Iestādes viedoklis



Revīzijas raksturojums

Par valsts nekustamo īpašumu, par valsts iestāžu nodrošināšanu ar nekustamo īpašumu un tā pārvaldīšanu

Valsts nekustamā īpašuma un tā pārvaldīšanas raksturojums

Latvijas Republikā valsts ir viens no lielākajiem nekustamā īpašuma īpašniekiem. Valsts (valsts iestāžu un tādu atvasinātu publisku personu kā, piemēram, augstskolas, zinātniskie institūti) nekustamo īpašumu bilances vērtība 2021.gada beigās bija 4,62 mljrd. *euro*⁴. Arī valsts kapitālsabiedrībām pieder nekustamais īpašums.

Valstij piederošais nekustamais īpašums pēc sastāva ir daudzveidīgs – gan ēkas un būves, gan zeme (zem ēkām un būvēm, meža zeme, lauksaimniecības zeme, zeme zem ūdeņiem u.c.). Valsts nekustamais īpašums pirmām kārtām izmantojams publisko funkciju veikšanai, tai skaitā pakalpojumu sniegšanai un darbības nodrošināšanai. Vienlaikus valstij ir arī īpašumi, kas tai nav nepieciešami un rada izdevumus. Valsts īpašumā esošās ēkas arī ir ļoti daudzveidīgas pēc veida un izmantošanas iespējām – biroju, izglītības, kultūras, sporta, ārstniecības, veselības aprūpes, sociālo pakalpojumu iestāžu, sakaru, noliktavu, ugunsdzēsēju depo, policijas iecirkņu, ieslodzījumu vietas u.c. ēkas. Valsts īpašumā ir arī dzīvojamās ēkas, turklāt valsts īpašumā esošais nekustamais īpašums atrodas ne tikai Latvijas Republikas teritorijā, bet arī ārvalstīs (vēstniecību ēkas).

Valstij kā īpašniekam savi īpašumi ir rūpīgi un gādīgi jāpārvalda, un valsts kā nekustamo īpašumu īpašnieka atbildība ir nodota dažādu resoru institūcijām, kurām attiecīgais īpašums nodots valdījumā. Valsts nekustamā īpašuma valdītāji ir gan atsevišķu ministriju centrālie aparāti, gan atsevišķas valsts centrālās iestādes vai atsevišķu ministriju vai centrālo iestāžu padotībā esošas iestādes, daļa valsts īpašuma nodota speciāli izveidotām valsts kapitālsabiedrībām.

Latvijas iedzīvotāju aptaujas dati liecina, ka iedzīvotāji kritiski vērtē rīcību ar valsts īpašumu – tam, ka valsts ar valsts īpašumā esošām ēkām rīkojas tālredzīgi un saimnieciski, puse no aptaujātajiem iedzīvotājiem nepiekrīt, vairāk kā ceturtdaļa aptaujāto nevarēja sniegt viedokli un mazāk nekā ceturtdaļa aptaujāto drīzāk vai pilnīgi piekrīt⁵ šim apgalvojumam.

Pēc stāvokļa 2022.gada janvārī⁶ vislielākais valsts zemes valdītājs ir Zemkopības ministrija, kuras valdījumā ir vairāk nekā 89% no valsts īpašumā esošo zemju platībām. Savukārt lielākās ēku un būvju platības valdījumā ir Aizsardzības ministrijai, Izglītības un zinātnes ministrijai, Veselības ministrijai, kā arī Finanšu ministrijai.

Valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu daļā ministriju resoros vai centrālajās iestādēs organizē pašas iestādes, bet vairākos resoros valsts nekustamo īpašumu valdītāji ir izveidojuši specializētas valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas institūcijas, izvēloties atšķirīgus juridiskos statusus, proti, gan kā ministrijas padotības iestādes (piemēram, Aizsardzības ministrijā – Valsts aizsardzības militāro objektu un iepirkumu centrs un Iekšlietu ministrijā – Nodrošinājuma valsts aģentūra), gan kā valsts kapitālsabiedrības. Finanšu ministrijā tā ir valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi", bet valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību ir izveidota Labklājības ministrijā, Tieslietu ministrijā un Zemkopības ministrijā (VSIA "Šampētera nams", SIA "Tiesu namu aģentūra" un VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi"). Arī pašu valsts

kapitālsabiedrību īpašumā ir dažāda veida nekustamais īpašums, kas tiek izmantots publisko funkciju veikšanai. Turklāt Tieslietu ministrijai, izveidojot kapitālsabiedrību, pamatkapitālā tika ieguldīta lielākā daļa tieslietu nozarei piederošā un izmantotā valsts nekustamā īpašuma.

Vienlaikus nekustamais īpašums ir viens no pamatresursiem valsts pārvaldes funkciju īstenošanai. Tās savu funkciju īstenošanai lieto ne tikai savā īpašumā vai valdījumā esošus nekustamos īpašumus, bet arī citu valsts iestāžu īpašumā vai valdījumā esošus nekustamos īpašumus, kā arī atvasinātu publisku personu (pašvaldību, augstskolu), valsts kapitālsabiedrību un citu privāto tiesību subjektu nekustamos īpašumus. Valsts nekustamie īpašumi ir būtiski pilsētvides elementi, kā arī daļai no tiem ir kultūrvēsturiska vērtība. Tehnoloģiju straujas attīstības laikmetam raksturīga nekustamā īpašuma nodrošinājuma vajadzību dinamika, ko sevišķi paātrināja Covid-19 pandēmijas laikā veiktā pāreja uz attālinātu darbu. Nekustamā īpašuma nodrošinājuma vajadzības ir cieši saistītas ar valsts pārvaldes pakalpojumu un cilvēkresursu attīstības politiku.

Valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas politikas izstrāde un īstenošana ir Finanšu ministrijas atbildība – tās nolikumā⁷ kā viens no ministrijas uzdevumiem ir noteikts – izstrādāt un īstenot politiku valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā. Finanšu ministrijā par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politiku ir atbildīga Juridiskā departamenta Iepirkumu politikas un valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas nodaļa. Juridiskais departaments ir pakļauts Administrācijas vadītājam.

Periodā no 2006.gada līdz 2020.gada beigām galvenais politikas dokuments valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanā bija ar MK rīkojumu⁸ apstiprinātā Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcija (Koncepcija). Finanšu ministrija bija noteikta par atbildīgo institūciju Koncepcijas īstenošanā.

Šajā revīzijā Valsts kontrole ir izvērtējusi Finanšu ministrijas un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" darbības valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas veidošanas un īstenošanas jomā.

Finanšu ministrijas valdījumā 2022.gada sākumā bija 550 219 m² ēku un būvju platību jeb 11% no valsts īpašumā esošo ēku un būvju kopējās platības un 1429 hektāri zemes platības, kas ir 0,08% no valsts īpašumā esošās zemes kopējās platības⁹.

Finanšu ministrija ir vienīgais akcionārs VAS "Valsts nekustamie īpašumi", kas nodrošina valsts institūcijas ar publisko funkciju veikšanai nepieciešamajām telpām, veicot gan valsts īpašumā esošo un Finanšu ministrijas valdījumā un atsevišķu citu resoru valdījumā nodoto nekustamo īpašumu, gan savu nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un attīstīšanu.

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" ir viena no četrām valsts kapitālsabiedrībām, kas izveidotas nekustamo īpašumu nodrošināšanai un pārvaldīšanai valsts vajadzībām.

Par VAS "Valsts nekustamie īpašumi" aizsākumu var uzskatīt 1994.gadā pieņemto likumu "Par valsts īpašuma fondu"¹⁰, saskaņā ar kuru tika izveidota valsts institūcija Valsts īpašuma fonds, kas bija Finanšu ministrijas Valsts uzņēmumu departamenta un Valsts saimniecības departamenta saistību un tiesību pārņēmējs. Vēlāk, 1996.gadā, ar MK rīkojumu¹¹ Finanšu ministrijas pārziņā tika izveidota VAS "Valsts nekustamā īpašuma aģentūra", kas bija bijušā Valsts īpašumu fonda saistību un tiesību pārņēmēja. 2004.gadā

saskaņā ar Komerclikuma spēkā stāšanās kārtības likumu¹² atbilstoši MK rīkojumam¹³ VAS "Valsts nekustamā īpašuma aģentūra" tika pieteikta ierakstīšanai un reģistrēta komercreģistrā kā valsts kapitālsabiedrība VAS "Valsts nekustamie īpašumi", pārņemot VAS "Valsts nekustamā īpašuma aģentūra" tiesības, saistības, funkcijas, mantu un finanšu līdzekļus¹⁴. VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pamatkapitāls bija 78 937 440 latu¹⁵ jeb 112 317 858 *euro*. Kapitālsabiedrības vienīgais akcionārs ir valsts un valstij piederošo kapitāla daļu turētāja Finanšu ministrija.

Saskaņā ar VAS "Valsts nekustamie īpašumi" 2021.gada pārskata datiem tās pamatkapitāls 31.12.2021. bija 142 152 445 *euro*.

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" kā valsts kapitālsabiedrība ir vispārējās valdības institucionālajā sektorā¹⁶ iekļautais komersants (S130130 "Valsts struktūru kontrolēti un finansēti komersanti"), tas nozīmē, ka tās finanšu rezultātiem un veiktajām investīcijām ir ietekme uz vispārējo valdības budžetu un fiskālo telpu.

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" vispārējais stratēģiskais mērķis¹⁷ revidējamā periodā¹⁸ bija sabiedrības interesēs nodrošināt nekustamo īpašumu, kas ir stratēģiski svarīgi valsts drošībai, nepieciešami valsts institūcijām valsts funkciju veikšanai, kultūras mantojuma saglabāšanai, valsts vai pašvaldību administratīvās teritorijas attīstībai, mērķtiecīgu un efektīvu pārvaldīšanu, tostarp vērtības saglabāšanu un vairošanu. Nodrošināt lietderīgu rīcību ar valsts funkciju veikšanai neizmantotiem nekustamajiem īpašumiem.

Par valsts nekustamo īpašumu, kas reģistrēti uz Finanšu ministrijas vārda, kā arī VAS "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo nekustamo īpašumu pārvaldīšanu starp Finanšu ministriju un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" ir noslēgts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līgums¹⁹ un atbilstoši tam Finanšu ministrija izsniegusi arī pilnvaras²⁰ VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanas darbībām. Saskaņā ar līgumu²¹ VAS "Valsts nekustamie īpašumi" savstarpējās sadarbības ietvaros sniedz atbalstu Finanšu ministrijai valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas izstrādes un īstenošanas jomā, kā arī VAS "Valsts nekustamie īpašumi" piedalās koncepcijas rezultātu izvērtēšanā. Turklāt VAS "Valsts nekustamie īpašumi" ir valsts nekustamā īpašuma informācijas sistēmas pārzine un turētāja²².

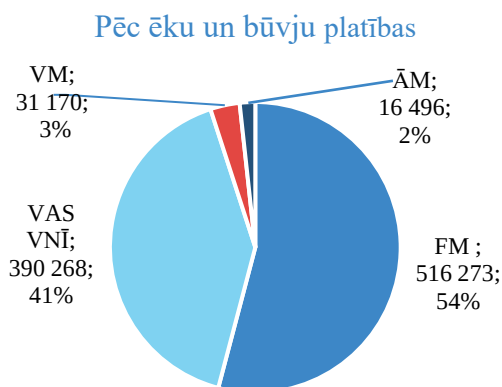
VAS "Valsts nekustamie īpašumi" kā privāto tiesību subjekts veic komercdarbību un kā publisko tiesību subjekts nodrošina normatīvajos aktos deleģēto valsts pārvaldes funkciju izpildi.

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" ir trīs darbības pamatvirzieni:

- nekustamo īpašumu pārvaldība;
- nekustamo īpašumu attīstības vadība;
- deleģēto valsts pārvaldes uzdevumu īstenošana (nekustamo īpašumu atsavināšana).

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā esošais nekustamais īpašums ir zeme, ēkas un citas būves un infrastruktūras objekti, kas ir gan Finanšu ministrijas valdījumā esošie nekustamie īpašumi, gan arī vairāki Ārlietu ministrijas un Veselības ministrijas valdījumā esošie valsts nekustamie īpašumi, gan pašas kapitālsabiedrības īpašumā (bilancē) esošie īpašumi. Pārvaldītie īpašumi tiek izmantoti galvenokārt valsts funkciju īstenošanai, bet ir arī īpašumi, kas nav nepieciešami valsts funkcijām vai netiek tām izmantoti, tai skaitā arī dzīvokļu īpašumi. Finanšu ministrijas valdījumā un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošos nekustamos īpašumus izmanto ne tikai Finanšu ministrijas resora funkcijām, bet arī citu valsts resoru funkciju īstenošanai, par to VAS "Valsts nekustamie īpašumi" gūstot ieņēmumus.

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā 2021.gada beigās bija 3901 īpašums, no tiem 3536 zemes īpašumi ar kopējo platību 9 030 061 m²²³, no kuriem 98% ir Finanšu ministrijas valdījumā, un 365 ēku un būvju īpašumi ar kopējo platību 954 206 m², no kuriem vairāk nekā 54% ir Finanšu ministrijas valdījumā, 41% VAS "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā (skat. 1.attēlu).



1.attēls. VAS VNI pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu sadalījums pa īpašniekiem (valdītājiem) pēc platības (m²) 31.12.2021.

2021.gada beigās FM nekustamā īpašuma portfeļa vērtība bija 273,7 milj. euro, VAS "Valsts nekustamie īpašumi" portfeļa vērtība bija 336,6 milj. euro²⁴.

Kopš 2019.gada novembra VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā esošais nekustamā īpašuma portfelis tiek iedalīts trīs primārajos portfeļos:

- *pamata portfelis*, kurā tiek ietverti īpašumi, kurus paredzēts saglabāt ilgtermiņā, tai skaitā īpašumi, kurus pašlaik izmanto valsts iestādes, stratēģiskie īpašumi un īpašumi, kas saglabājami valsts iestāžu nepieciešamo telpu nodrošināšanai;
- *aktīvu portfelis*, kurā tiek ietverti īpašumi, kuri ilgtermiņā nav nepieciešami publisko funkciju nodrošināšanai, tai skaitā īpašumi, kurus šobrīd pilnībā vai daļēji izmanto valsts iestādes, bet nākotnē var tikt atsavināti, īpašumi, kuri potenciāli var tikt pārvietoti uz pamata portfeli tos attīstot un pielāgojot valsts iestādes vajadzībām, kā arī vērtīgi vai rentabli īpašumi, kurus atsavinot vai iznomājot var iegūt līdzekļus investīcijām pamata portfeļa īpašumos, bet kurus īstermiņā nav nepieciešams atsavināt;
- *atsavināmais portfelis*, kurā tiek ietverti īpašumi, kas nav nepieciešami VAS "Valsts nekustamie īpašumi" darbībai, tai skaitā īpašumi, kurus saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem šobrīd nav iespējams atsavināt.

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā esošais nekustamo īpašumu portfelis tiek dalīts arī piecās grupās, apvienojot grupā līdzīga veida nekustamos īpašumus pēc to lietošanas mērķa:

- biroji – administratīva rakstura biroju ēkas;
- kultūras un izglītības īpašumi – ar kultūras un izglītības funkciju saistīti nekustamie īpašumi, tajā skaitā izglītības iestādes, teātri, muzeji, koncertzāles, pilis un muižas;
- industriālie īpašumi – noliktavas, arhīvi, rūpnieciskie objekti, ugunsdzēsēju depo un garāžas;
- MRKP – muitas ēkas un robežas kontroles punkti;

- citi īpašumi – dzīvojamās mājas, dzīvokļi, viesnīcas, tirdzniecības objekti, saimniecības un palīgēkas, neklasificētas ēkas, specifiski objekti, jaukta tipa nekustamie īpašumi un pilnībā nolietoto ēkas ar nenosakāmu lietošanas veidu.

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" ieņēmumus gūst no nekustamā īpašuma nomas, pārvaldīšanas, nekustamo īpašumu attīstības projektu īstenošanas, kā arī no valsts deleģēto funkciju īstenošanas – valsts nekustamo īpašumu atsavināšanas. VAS "Valsts nekustamie īpašumi" apgrozījums jeb pamatdarbības ieņēmumi 2021.gadā bija 41,78 miljoni *euro*²⁵ (1.tabula), bet ienākošās naudas plūsmas apjoms pārsniedza 100 miljonus *euro* (2.tabula). Apgrozījumā lielāko daļu veido ieņēmumi no nekustamo īpašumu nomas (3.tabula). Kapitālsabiedrība darbojas ar peļņu – 2021.gadā tā bija 3,4 miljonu *euro* apmērā.

1.tabula

VAS VNĪ būtiskākie finanšu rādītāji 2018.–2021.gadā

Rādītājs	2018.gads	2019.gads	2020.gads	2021.gads
Apgrozījums, milj. <i>euro</i>	39,27	40,25	38,00	41,78
Bruto peļņa, milj. <i>euro</i>	12,81	12,20	9,25	11,25
Peļņa, milj. <i>euro</i>	6,70	5,20	2,99	3,40

2.tabula

VAS VNĪ naudas plūsma 2018.–2021.gadā

Pamatdarbības naudas plūsma	2018.gads	2019.gads	2020.gads	2021.gads
Ienākošā naudas plūsma, milj. <i>euro</i>	82,62	86,11	87,85	103,70
Izejošā naudas plūsma, milj. <i>euro</i>	-74,50	-74,99	-76,82	-84,80
Pamatdarbības naudas plūsmas rezultāts, milj. <i>euro</i>	8,12	11,12	11,03	18,90

3.tabula

VAS VNĪ ieņēmumu sadalījums laika periodā no 2018.gada līdz 2021.gadam

Ieņēmumu veids	2018.gads		2019.gads		2020.gads		2021.gads	
	<i>euro</i>	%	<i>euro</i>	%	<i>euro</i>	%	<i>euro</i>	%
Ieņēmumu sadalījums atbilstoši VAS VNĪ gada pārskatu datiem								
Ieņēmumi kopā	39 268 156	100	40 246 828	100	37 998 997	100	41 779 714	100
VAS VNĪ nekustamā īpašuma noma	25 823 069	66	24 702 034	62	21 665 711	57	22 386 921	54
VAS VNĪ nekustamā īpašuma pārvaldīšana, atsavināšana	12 999 466	33	14 605 432	36	5 866 317	15	8 732 133	21
Valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšana, atsavināšana, būvniecība	445 621	1	939 362	2	10 466 969	28	10 660 660	25

Ieņēmumu sadalījums atbilstoši VAS VNĪ budžeta izpildes datiem ²⁶								
Ieņēmumi kopā	39 268 156	100	40 246 828	100	37 988 823*	100	41 779 714	100
Nomas un apsaimniekošanas ieņēmumi	34 597 212	88	35 416 036	88	33 656 374*	89	36 126 249	86
Būvniecības starpniecības ieņēmumi	445 621	1	939 362	2	841 435*	2	1 234 527	3
Publiskās funkcijas ieņēmumi	4 225 323	11	3 891 430	10	3 491 012*	9	4 418 938	11

* nekorrigēti

Viens no galvenajiem normatīvajiem aktiem, kas nosaka valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principus un kārtību, kā arī kārtību, kādā apkopo un aktualizē informāciju par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un informāciju par valsts iestāžu lietotajiem nekustamajiem īpašumiem, ir 2011.gadā izdotie MK noteikumi 934²⁷. Tie paredz virkni valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas darbību, tai skaitā civiltiesisko līgumu slēgšanu, būves uzlabošanas darbu plānošanu, nepieciešamo darbību organizēšanu un kontroli, nekustamā īpašuma pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu analīzi, nekustamā īpašuma izmantošanas perspektīvu izvērtēšanu un ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanu saistītās informācijas apkopošanu, aktualizēšanu.

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" nodrošina visas pārvaldīšanas darbības attiecībā uz savu un pārvaldīšanā nodoto valsts nekustamo īpašumu, bet nekustamā īpašuma apsaimniekošanai VAS "Valsts nekustamie īpašumi", organizējot iepirkuma procedūras, pamatā piesaista ārvalsts pakalpojumu sniedzējus.

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" ir visatpazīstamākais valsts īpašuma pārvaldnieks – Latvijas iedzīvotāji, sniedzot atbildi uz jautājumu, kas, viņuprāt, pārvalda valsts īpašumā esošās ēkas, visbiežāk jeb 36% gadījumu min VAS "Valsts nekustamie īpašumi". No VAS "Valsts nekustamie īpašumi" būtu sagaidāms, ka tā savus pienākumus izpilda ar pienācīgu rūpību un atbildību un ir piemērs citiem publiskā īpašuma pārvaldītājiem.

Iepriekš Valsts kontrole valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanu VAS "Valsts nekustamie īpašumi" ir revidējusi 2008. un 2013.gadā²⁸, 2011.gadā vērtēta Finanšu ministrijas un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" darbība kontekstā ar koncepciju par Valsts ieņēmumu dienesta struktūrvienību izvietojumu vienotās telpās²⁹, kā arī atsevišķi atbilstības jautājumi skatīti Finanšu ministrijas finanšu revīzijās³⁰. Vienlaikus atsevišķi valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas aspekti ir vērtēti revīzijās Zemkopības ministrijas³¹, Iekšlietu ministrijas³², Aizsardzības ministrijas³³, Tieslietu ministrijas³⁴ un Labklājības ministrijas³⁵ resoros.

1. VAS VNĪ darbības nekustamo īpašumu pārvaldīšanā

VAS VNĪ telpu nomas maksas noteikšanā ir pieļāvusi ne tikai dažāda veida kļūdas un nepilnības, bet vairākos gadījumos nevarēja arī iesniegt nomas maksas aprēķinu pamatojumu, līdz ar to pastāv risks, ka nomas maksa šajos gadījumos ir noteikta neatbilstošā apmērā.

Lai gan, īstenojot koncepciju, pārejas uz nomas maksu viens no galvenajiem mērķiem bija veidot uzkrājumus nekustamā īpašuma kārtējiem un kapitālajiem remontdarbiem, tomēr astoņos līgumos, tajā skaitā četros līgumos ar publiskā sektora klientiem par valsts nekustamā īpašuma iznomāšanu un četros līgumos ar publiskā sektora klientiem par VAS VNĪ īpašuma iznomāšanu jeb 27% gadījumu (no 30 līgumiem, kuriem varēja pārbaudīt N komponenti) nomas maksā šī komponente bija iekļauta mazākā apmērā, nekā to nosaka VAS VNĪ iekšējais tiesību akts³⁶. Līdz ar to revidējamā periodā, neievērojot VAS VNĪ iekšējā tiesību aktā³⁷ paredzēto par nomas maksā iekļaujamām tiešajām izmaksām, attiecīgā nomas maksas komponente aprēķināta un iekasēta par 296 653 *euro* mazākā apmērā. Tas rada risku, ka attiecīgie nekustamie īpašumi netiks pilnvērtīgi uzturēti, savukārt attiecībā uz valsts nekustamo īpašumu iznomāšanu tas ir pretrunā nostiprinātajiem valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas principiem³⁸.

Apmērām 40% no nomas un apsaimniekošanas ieņēmumiem VAS VNĪ gūst no diviem nekustamajiem īpašumiem Rīgā – Talejas ielā 1 un Čiekurkalna 1.līnijā 1 K-1, kas pārsvarā tiek iznomāti publiskā sektora iestādēm, līdz ar to ieņēmumus gūstot no valsts budžeta līdzekļiem. Tā kā nekustamajam īpašumam Čiekurkalna 1.līnijā 1 K-1, Rīgā, kuru nomā IeM Nodrošinājuma valsts aģentūra, nomas maksā iekļautās bankas aizdevumu pamatsummas un procentu maksājumu summas (K komponente) atšķiras no faktiski veiktajiem maksājumiem, tad laikā no 2018.gada līdz 2021.gadam IeM Nodrošinājuma valsts aģentūra vidēji gadā par K komponenti samaksājusi par 1 896 801 *euro* vairāk nekā faktiskie šīs komponentes izdevumi. Šādi īstenoja VAS VNĪ pieeja, kad valsts iestādēm netiek pārskatīta un samazināta nomas maksa, ņemot vērā faktiskās izmaksas, valstij nav ekonomiska.

Attiecībā uz nekustamo īpašumu, kas atrodas Talejas ielā 1, Rīgā, Valsts kontrole vērš uzmanību, ka ēkas būvniecībai un turpmākai apsaimniekošanai 2008.gada tika nodibināta SIA "Biroju centrs Ezerparks" uz valsts un privātās partnerības principu pamata, aizņemoties finanšu līdzekļus 65,6 miljonu *euro* apmērā. Nekustamā īpašuma Talejas ielā 1, Rīgā, lielākais

telpu nomnieks ir Valsts ieņēmumu dienests, kura vajadzībām arī tika izbūvēts šis nekustamais īpašums. Valsts kontrole vērš uzmanību, ka atbildīgajām institūcijām būtu nepieciešams objektīvi izvērtēt šīs valsts un privātās partnerības principu dažādus aspektus un to ietekmi uz valsts budžetu, lai turpmāk rūpīgi izvērtētu šādas partnerības dibināšanas nepieciešamību.

Revīzijā konstatētās daudzās, lai arī ne visos gadījumos pēc apmēra būtiskas, kļūdas liek secināt par vāju VAS VNĪ iekšējās kontroles vidi, kā rezultātā nomnieki maksā neatbilstošu maksu par telpām.

Arī VAS VNĪ investīciju plānošanā un īstenošanā ir identificēti trūkumi.

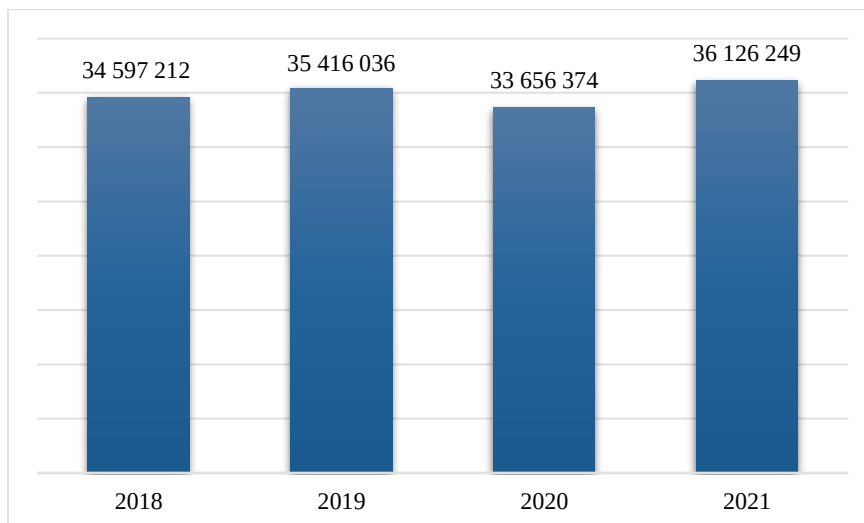
Lai gan VAS VNĪ ir veikusi darbības, lai sakārtotu investīciju plānošanas procesu nekustamo īpašumu stāvokļa saglabāšanai, uzlabošanai un attīstībai, tomēr revīzijā konstatētās nepilnības liecina, ka VAS VNĪ nav izveidojusi caurskatāmu, izsekojamu un pamatotu investīciju plānošanu, kāda būtu sagaidāma no gādīga saimnieka, kas saglabā un vairo valsts nekustamo īpašumu vērtību³⁹.

Investīciju īstenošana VAS VNĪ netiek realizēta tādā apjomā, lai VAS VNĪ sasniegtu Portfeļa stratēģijā noteiktos mērķus 2022.gadam un 2027.gadam attiecībā uz būvju tehniskā stāvokļa uzlabošanu. Līdz ar to nekustamā īpašuma stāvoklis var pasliktināties un radīt papildu slogu valsts budžetam nākotnē.

1.1. Nomas maksas noteikšana

Ieņēmumi no pārvaldīšanā esošā nekustamā īpašuma nomas un apsaimniekošanas veido lielāko daļu no VAS VNĪ apgrozījuma – 2021.gadā ieņēmumu apmērs no nomas un apsaimniekošanas bija 36,1 milj. *euro* (skatīt 2.attēlu) jeb 86% no apgrozījuma.

VAS VNĪ iznomā gan valsts nekustamos īpašumus, kas nodoti tās pārvaldīšanā, gan savā īpašumā esošos nekustamos īpašumus. VAS VNĪ 07.07.2021. bija noslēgti⁴⁰ 548 telpu nomas līgumi, 125 nekustamā īpašuma daļas nomas līgumi un 67 nekustamā īpašuma nomas līgumi.



2.attēls. VAS VNĪ ieņēmumi no nekustamā īpašuma nomas un apsaimniekošanas 2018., 2019., 2020. un 2021.gadā, euro

2021.gadā kopējā VAS VNĪ pārvaldīšanā iznomājamā nekustamā īpašuma platība bija 845 576 m², no kuriem 82% tika iznomāti⁴¹ un par tiem tika gūti ieņēmumi (skatīt 4.tabulu).

4.tabula

VAS VNĪ pārvaldīšanā esošā nekustamā īpašuma iznomātās un neiznomātās platības 2020. un 2021.gadā

Gads	Būvju platība (atbilstoši domājama daļai)	Iznomājamā platība	Iznomātā un lietošanā nodotā platība		Neiznomātā platība	
	m ²	m ²	m ²	%	m ²	%
2020.	1 023 465	890 390	705 241	79%	185 149	21%
2021.	954 206	845 576	694 701	82%	150 875	18%

Izteikti lielākā VAS VNĪ nomas un apsaimniekošanas ieņēmumu daļa tiek gūta no publiskā sektora klientiem, to īpatsvars 2021.gada nomas ieņēmumos veidoja 87%, kas nozīmē, ka lielākais VAS VNĪ ieņēmumu no nomas avots ir valsts budžeta līdzekļi. Ieņēmumu no privātā sektora klientiem īpatsvars bija 13%⁴².

Lielākos ieņēmumus no nekustamā īpašuma nomas un apsaimniekošanas VAS VNĪ gūst no savā īpašumā esošiem nekustamajiem īpašumiem – 2021.gadā VAS VNĪ no savu nekustamo īpašumu nomas un apsaimniekošanas guva 27 843 225 euro jeb 77% no kopējiem ieņēmumiem, savukārt no valsts nekustamajiem īpašumiem 8 283 024 euro jeb 23%.

Nomas maksas noteikšanas tiesiskais ietvars

Atbilstoši Civillikumam⁴³ noma ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai pusei par zināmu nomas maksu kādas lietas lietošanu. No ekonomiskā viedokļa noma ir līgums, ar kuru iznomātājs par vienu vai vairākiem nomas maksājumiem nodod nomniekam tiesības lietot aktīvu līgumā noteiktu laika periodu ar mērķi segt aktīva izveidošanas izmaksas un gūt peļņu. Attiecīgi iznomātājam vēlamā nomas maksa tiek aprēķināta, pamatojoties uz veikto investīciju apjomu, vēlamā ienesīgumu un tirgus situāciju attiecīgo objektu nomas tirgū.

Īstenojot 2006.gadā apstiprināto koncepciju, valsts nekustamā īpašuma izmantošanā tika veikta pāreja uz nomas maksu atbilstoši koncepcijas ieviešanas gaitā pieņemtajiem normatīvajiem aktiem un valsts finansiālajām iespējām.

VAS VNĪ pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu iznomāšanas kārtība un nomas maksas noteikšana ir atkarīga gan no tā, vai iznomājamais nekustamais īpašums pieder valstij vai VAS VNĪ, gan no tā, kas plāno izmantot nekustamo īpašumu – publiska persona vai tās iestāde, kapitālsabiedrība vai privātpersona publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai (turpmāk – publiska institūcija) vai privāto tiesību subjekts (skatīt 3.attēlu).

Īpašnieks Nomnieks	Valsts nekustamais īpašums	VAS VNĪ nekustamais īpašums
Publiska institūcija	Nosacījumi / aprēķini A MK noteikumi 97	Nosacījumi / aprēķini B VAS VNĪ iekšējie tiesību akti
Privāto tiesību subjekts	Nosacījumi / aprēķini C MK noteikumi 97	Nosacījumi / aprēķini D VAS VNĪ iekšējie tiesību akti

3.attēls. Nomas maksas noteikšanas nosacījumi, iznomājot valsts vai VAS VNĪ nekustamo īpašumu publiskai institūcijai vai privāto tiesību subjektam

Par nekustamā īpašuma lietošanu nomnieks iznomātājam VAS VNĪ maksā nomas maksu, papildu maksājumus un maksu par komunālajiem pakalpojumiem. Skaidrojums par nomas maksas un papildu maksājumu noteikšanu publiskām institūcijām, iznomājot valsts nekustamo īpašumu (nosacījumi A 3.attēlā), publiskām institūcijām, iznomājot VAS VNĪ nekustamo īpašumu (nosacījumi B 3.attēlā), privāto tiesību subjektam, iznomājot valsts nekustamo īpašumu (nosacījumi C 3.attēlā) un privāto tiesību subjektam, iznomājot VAS VNĪ nekustamo īpašumu (nosacījumi D 3.attēlā), sniegts 1.pielikumā.

Valsts nekustamā īpašuma iznomāšana publiskai institūcijai

Kopš 2018.gada jūnija valsts nekustamā īpašuma iznomāšanas kārtību un nomas maksas noteikšanas metodiku nosaka MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" (MK noteikumi 97). Līdz 31.05.2018. tika piemēroti MK 08.06.2010. noteikumi Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem".

Gadījumā, ja nekustamo īpašumu izmanto publiska institūcija, MK noteikumos 97 tiek lietots termins "nomas maksa", kaut arī aprēķins, kādu MK noteikumi 97 paredz, tādu komponenti kā "telpu noma" jeb samaksu par telpu lietošanu neparedz⁴⁴. MK noteikumi 97 līdzās precīzi noteiktām nomas maksas aprēķina komponentēm paredz arī komponenti C – citas izmaksas pēc pušu vienošanās (skatīt 1.pielikumu). FM ir skaidrojusi⁴⁵:

Iznomājot telpas publiskai institūcijai, pamatmērķis ir nodrošināt publiskai institūcijai telpas tās funkciju veikšanai, līdz ar to nomas maksa paredzēta, lai segtu iznomātāja izdevumus un saglabātu nekustamo īpašumu labā tehniskajā stāvoklī, proti, nomas maksa noteikta tā, lai pilnīgi segtu iznomātāja izdevumus, kas saistīti ar iznomājamā objekta pārvaldīšanu iznomāšanas periodā, nevis lai gūtu "vēlamo ienesīgumu".

VAS VNĪ nekustamā īpašuma iznomāšana publiskai institūcijai

Kapitālsabiedrību nekustamā īpašuma iznomāšanas un pārvaldīšanas kārtību neregulē ārējie normatīvie akti.

Saskaņā ar likumu⁴⁶, ja kapitālsabiedrība iznomā savu nekustamo īpašumu, tai ir pienākums izstrādāt ar kapitāla daļu turētāju saskaņotu kapitālsabiedrības nekustamā īpašuma iznomāšanas un nekustamā īpašuma nomāšanas kārtību.

VAS VNĪ nekustamā īpašuma iznomāšanas kārtību un nomas maksas noteikšanas metodiku revidējamā periodā noteica VAS VNĪ iekšējie tiesību akti⁴⁷. Tajos paredzēta vienota kārtība un aprēķinu metodika gan valsts, gan VNĪ īpašumiem, bet vienlaikus norādīts, ka atsevišķos gadījumos publiskai personai iznomājot VAS VNĪ īpašumā nomas objektu, nomas maksu nosaka pusēm vienojoties, bet ne zemāku kā minimālo nomas maksu. Minimālā nomas maksa faktiski tiek aprēķināta atbilstoši MK noteikumos 97⁴⁸ norādītajai formulai, iekļaujot VAS VNĪ iekšējos tiesību aktos⁴⁹ noteiktās izmaksas. Papildu tam, piemēram, gadījumos, kad kapitālieguldījumi daļēji vai pilnībā tiek veikti no VAS VNĪ līdzekļiem, VAS VNĪ ieguldījuma daļai tiek piemērota vidējā kapitāla cena.

Gan MK noteikumi 97, gan arī VAS VNĪ iekšējais tiesību akts paredz, ka publiskai institūcijai nekustamā īpašuma nomas maksa tiek mainīta reizi gadā, pusēm savstarpēji vienojoties, ja ir mainījušies nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi.

Nomas objekta apdrošināšanas izmaksas, NĪN vai tā kompensācija, nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu (piemēram, siltumenerģija, dabasgāzes piegāde, ūdensapgāde un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana), elektroenerģijas, sakaru pakalpojumu izmaksas un citas nomas līgumā paredzētās izmaksas nomnieks sedz faktisko izmaksu apmērā⁵⁰. Papildus tam gan nomas maksa, gan papildu maksājumi, tajā skaitā NĪN un nekustamā īpašuma apdrošināšana, tiek aplikti ar PVN.

Valsts un VAS VNĪ nekustamā īpašuma iznomāšana privāto tiesību subjektam

Iznomājot nekustamo īpašumu privāto tiesību subjektam, atšķiras nomas maksas aprēķinu kārtība gadījumiem, ja iznomā valsts īpašumu, no gadījumiem, ja iznomā VAS VNĪ nekustamo īpašumu (skat. 1.pielikumu). Tā, piemēram, privāto nomnieku gadījumos VAS VNĪ tīmekļvietnē www.vni.lv daļā publicēto sludinājumu par biroja telpu iznomāšanu norādīts nomas maksas apmērs un papildu maksas apmēru veidojošo trīs elementu (NĪN, apdrošināšana un apsaimniekošana) apmērs, savukārt daļā biroja telpu iznomāšanas sludinājumos norādīts nomas maksas apmērs un kā papildu maksājumi divi elementi – NĪN un apdrošināšanas apmērs. Šādas atšķirības, ja izvēloties salīdzina tikai nomas maksas sākumcenas, var maldināt potenciālo nomnieku.

Valsts kapitālsabiedrību īpašumā esošie nekustamie īpašumi pastarpināti ir uzskatāmi par valsts īpašumiem⁵¹. Valsts kontroles ieskatā gan valsts īpašums, gan valsts kapitālsabiedrības VAS VNĪ īpašums ir sabiedriskais īpašums, kas vienādi rūpīgi un gādīgi ir jāpārvalda, un kam pirmām kārtām jākalpo valsts funkciju nodrošināšanai, ņemot vērā valsts intereses par iespējami ekonomisku nepieciešamā nekustamā īpašuma nodrošinājumu. Tāpēc nav skaidrs, kāpēc ir nepieciešama atšķirīga nomas maksas un papildu maksājumu noteikšanas pieeja valsts un VAS VNĪ īpašumiem.

Nomas maksas un papildu maksājumu aprēķināšanas vērtējums

Lai gūtu pārliecību par nomas maksas noteikšanas pareizību, revīzijā izlases veidā tika pārbaudīta nomas maksas aprēķinu atbilstība normatīvo aktu⁵² un iekšējo tiesību aktu⁵³ prasībām 67 nomas līgumiem

(12 adresēs), kā arī tika pārbaudīta viena vienošanās. Izlasē iekļauti nekustamo īpašumu objekti, kas pēc VZD datiem pēc to lietošanas veida klasificēti kā biroju ēkas un kuros telpas tiek iznomātas gan publiskām personām, gan privāto tiesību subjektiem, aptverot gan FM valdījumā esošus valsts nekustamos īpašumus, ko pārvalda VAS VNĪ, gan VAS VNĪ piederošus nekustamos īpašumus.

34 revīzijā pārbaudītie nomas līgumi⁵⁴ piecās adresēs attiecas uz valsts īpašumā esošu nomas objektu nomas maksas aprēķinu un vērtētā vienošanās⁵⁵ attiecas uz valsts īpašuma valdītāja Finanšu ministrijas vajadzībām izmantoto valsts īpašumu. 33 vērtētie nomas līgumi⁵⁶ septiņās adresēs ir par VAS VNĪ īpašumā esošu nomas objektu nomu. Astoņi apskatītie nomas objekti ir iekļauti VAS VNĪ pamata portfelī, četri – aktīvu portfelī.

Pārbaudīto nomas līgumu izlasē ir gan līgumi ar valsts iestādēm, gan citām publiskām institūcijām, gan līgumi ar privāto tiesību subjektiem – valsts kapitālsabiedrībām, komercsabiedrībām, biedrībām, fiziskām personām. Nomas līgumos ietvertā platību amplitūda ir ļoti plaša – no dažiem kvadrātmetriem jeb vienas telpas līdz 55 tūkstošiem kvadrātmetru (ēku kompleksam).

2.pielikumā apkopota informācija par iznomātā valsts nekustamā īpašuma platību, nomas līgumos⁵⁷ noteikto nomas maksu, nomas maksas aprēķinos iekļauto komponentu apmēru un papildu maksājumu apmēru vērtētajiem nomas līgumiem⁵⁸. 3.pielikumā apkopota iepriekšminētā informācija par iznomāto VAS VNĪ nekustamo īpašumu⁵⁹ vērtētajos 33 nomas līgumos⁶⁰.

Lai uzskatāmi raksturotu nomas maksas un papildu maksājumu dažādību, 5.tabulā ir norādīti atsevišķi piemēri par nomas maksas, papildu maksājumu un to kopsummas apmēru sešās nekustamo īpašumu adresēs.

5.tabula

VAS VNĪ iznomātā nekustamā īpašuma platības, telpu nomas līgumos noteiktās nomas maksas un nomas maksas aprēķinos iekļautie papildu maksājumi⁶¹ mēnesī, *euro/m²*

Adrese un nomnieks	Iznomātā platība, m ²	Nomas maksa (bez PVN)	Papildu maksājumi *	Nomas maksa un papildu maksājumi kopā	Piezīmes
1	2	3	4	5=3+4	6
Valsts īpašums					
Smilšu iela 1, Rīga					
FM ¹	9745,68	2,23 ³	n/a	2,23	<i>Nav apsaimniekošanas maksas aprēķina</i>
	9745,68	3,93 ⁴	0,19	4,12	
	1128,62	9,68	0,19	9,87	
CFLA	1047,09	6,10	0,19	6,29	
	767,10	9,83	0,19	10,02	
	241,40	9,62	0,19	9,81	
Valsts kase	3169,90	6,22	0,19	6,41	
SIA "FILEJA"	264,00	2,93	x	2,93	
Eksporta iela 6, Rīga					
IUB	502,90	2,83	x	2,83	<i>Nav nomas maksas aprēķina</i>
	234,80	5,81	n/a	5,81	
Nodarbinātības valsts aģentūra	340,70	2,69	0,08	2,77	
	264,50	2,69	0,08	2,77	
SIA "Telpa bērnam"	88,40	3,00	0,97	3,97	
Fiziska persona	64,40	1,60 ²	0,98	2,58	
SIA "TC INVEST"	25,00	3,75	n/a	3,75	<i>Nav nomas maksas aprēķina</i>

VAS VNĪ īpašumi					
Talejas iela 1, Rīga					
VID	35 665,09	12,10	0,08	12,18	
Prokuratūra	393,80	11,63	0,03	11,66	
VSAA	176,95	12,41	0,03	12,44	
SIA "RS 4"	571,41	3,21 ⁵	3,22	6,43	
AS "Veselības centru apvienība"	73,40	9,00	n/a	9,00	Nav nomas maksas aprēķina
Čiekurkalna 1.līnija 1 K-1, Rīga					
Nodrošinājuma valsts aģentūra	55 361,40	11,61	0,03	11,64	
Doma laukums 8a, Rīga					
VARAM	612,60	3,79	0,18	3,97	
NEPLP	311,90	4,72	0,18	4,90	
IKVD	265,40	4,61	0,18	4,79	
SIA "HESTESKO"	484,30	9,00	2,46	11,46	
Biedrība "Latvijas Finanšu nozares asociācija"	312,60	2,85	2,46	5,31	
Francone Limited	32,80	2,32 ⁶	2,58	4,90	
SIA "Renture"	17,80	2,00 ⁶	2,46	4,46	
Rīgas iela 40, Valmiera					
VMD	412,40	3,87	0,06	3,93	
AS "SEB banka"	630,20	3,32	n/a	3,32 ⁷	Nav nomas maksas aprēķina
AS "Brink's Latvia" (AS "G4S Cash Services Latvia")	475,00	2,50	1,36	3,86	

* neiekļaujot nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu (piemēram, siltumenerģija, dabasgāzes piegāde, ūdensapgāde un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana), elektroenerģijas, sakaru pakalpojumu izmaksas un citas nomas līgumā paredzētās izmaksas.

¹ noslēgta vienošanās

² nomas maksa noteikta zem minimālās nomas maksas, ievērojot MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 50.punktu

³ noslēgta vienošanās, kurā noteiktā maksa par telpu apsaimniekošanu bija spēkā līdz 31.12.2021.

⁴ veikti vienošanās grozījumi, ar kuriem noteiktā maksa par telpu apsaimniekošanu stājās spēkā no 01.01.2022.

⁵ nomas maksa noteikta zemāka par minimālo nomas maksu, ievērojot VAS VNĪ KVS K 64/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 25.08.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/42-3.1.) 2.20.1.apakšpunktu

⁶ nomas maksa noteikta zemāka par minimālo nomas maksu, ievērojot VAS VNĪ KVS K 64/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 25.08.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/42-3.1.) 2.20.3.apakšpunktu

⁷ nomnieks par apsaimniekošanas pakalpojumiem slēdz tiešos līgumus ar attiecīgo pakalpojumu sniedzējiem

Revīzijas laikā, pārbaudot nomas maksas aprēķināšanas pareizību 67 līgumiem un vienu vienošanos, tostarp izlases veidā nomas maksas aprēķinos iekļauto komponentu izmaksu pamatojošos dokumentus, konstatēts, ka VAS VNĪ veiktie nomas maksas aprēķini ne visos gadījumos atbilst normatīvā akta⁶² un iekšējā tiesību akta⁶³ prasībām, ne visos gadījumos aprēķini veikti korekti un ne visos gadījumos aprēķini ir izsekojami un aprēķinos iekļautās komponentu vērtības ir pamatotas. Attiecībā uz līgumiem par VAS VNĪ īpašuma iznomāšanu tikai vienā līgumā (par telpu grupu, skat. 3.pielikumā) ir iekļauta nomas maksas C komponente (citas izmaksas pēc pušu vienošanās), nevienā gadījumā nebija norādīts, ka maksa pēc vienošanās ir augstāka nekā uz izmaksām balstītā aprēķinā noteiktā minimālā nomas maksa.

Turpinājumā Valsts kontrole vērš uzmanību uz divu nomas maksas komponentu – izdevumu plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem (N komponente) un aizņemtā kapitāla izmaksu un pašu ieguldīto līdzekļu (K komponente) – aprēķinos iekļautajām vērtībām, uz līgumu slēgšanu un nomas maksas pārskatīšanu, kā arī uz citiem konstatētajiem trūkumiem.

N komponente - izdevumi plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem, kas nav iekļauti A komponentē

Īstenojot koncepciju, pārejas uz nomas maksu viens no galvenajiem mērķiem bija veidot uzkrājumus nekustamā īpašuma kārtējiem un kapitālajiem remontdarbiem, kas nav iespējams, ja izmantoto nekustamo īpašumu pārvalda valsts iestāde, jo tā tiek finansēta no valsts budžeta.

Nomas maksā tiešo izmaksu sastāvā tiek iekļauta N komponente, ko veido izdevumi plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem, kas nepieciešami nekustamā īpašuma uzturēšanai un kas nav iekļauti apsaimniekošanas izdevumu (A) komponentē⁶⁴. MK noteikumi 97 paredz, ka minētos izdevumus var noteikt, sastādot nepieciešamo uzturēšanas izmaksu plānu ēkas dzīves ciklā vai arī atbilstoši iznomātāja noteiktajai izdevumu aprēķināšanas kārtībai⁶⁵. Gan MK noteikumi⁶⁶, gan VAS VNĪ noteiktā kārtība⁶⁷ paredz, ka N komponentes kopējais apmērs nedrīkst pārsniegt 2,5% no attiecīgā nekustamā īpašuma ēkas atjaunošanas vērtības gadā.

MK noteikumi 97⁶⁸ un VAS VNĪ iekšējais tiesību akts⁶⁹ nosaka: ja valsts iestādei vai valsts kapitālsabiedrībai nomas maksas un papildu maksājumu palielinājuma segšanai ir nepieciešami papildu finanšu līdzekļi no valsts budžeta un ja papildu finansējums no valsts budžeta netiek piešķirts vai netiek piešķirts pilnā apmērā, iznomātājs, vienojoties ar nomnieku, samazina nekustamā īpašuma lietotājam sniegto apsaimniekošanas papildu pakalpojumu apjomu.

N komponentes apmērs, kas piemērojams nomas maksas aprēķinos, vērtētajos nomas līgumos ir noteikts no 0,64% līdz 2,5% apmērā no attiecīgās nekustamā īpašuma ēku atjaunošanas vērtības gadā, un tas ir atkarīgs no būvju (ēkas) tipa un tā lietderīgā lietošanas laika. No līgumiem, kas noslēgti ar publiskām institūcijām, N komponenti varēja pārbaudīt 30 līgumiem.

Astoņiem telpu nomas līgumiem – četriem telpu nomas līgumiem ar publiskā sektora institūcijām par valsts nekustamā īpašuma nomu un četriem telpu nomas līgumiem ar publiskā sektora institūcijām par VAS VNĪ nekustamā īpašuma nomu izdevumi plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem, kas nepieciešami nekustamā īpašuma uzturēšanai, nomas maksas aprēķinā ir iekļauti mazākā apmērā, nekā to nosaka VAS VNĪ noteiktā kārtība⁷⁰. Tādējādi VAS VNĪ nav ievērojusi iekšējā tiesību aktā⁷¹ paredzēto, ka nomas maksā iekļaujamās tiešās izmaksas par attiecīgo nekustamo īpašumu, tajā skaitā N komponente tādā apmērā, kas aprēķināta atbilstoši iznomātāja noteiktajai izdevumu aprēķināšanas kārtībai.

Piemēram, ja atbilstoši VAS VNĪ noteiktajai kārtībai konkrētajai ēkai N komponente paredzēta 2,27% apmērā no ēkas atjaunošanas vērtības, tad nomas aprēķinā iekļauti 0,42% no ēkas atjaunošanas vērtības.

Līdz ar to publiskām institūcijām laikā no 01.10.2020. līdz 31.12.2021. komponente ir aprēķināta un iekasēta par 296 653 euro⁷² mazākā apmērā. Tas savukārt rada risku, ka VAS VNĪ nākotnē var būt grūtības savlaicīgi un nepieciešamajā apjomā veikt plānotos remontdarbus nekustamo īpašumu uzturēšanai. Saskaņā ar VAS VNĪ iesniegto nomas maksas aprēķinu trīs gadījumos no iepriekš minētajiem astoņiem, kad N komponente netika iekasēta pilnā apmērā, to pilnā apmērā plānots iekļaut nomas maksā no 01.01.2024.

Attiecībā uz konstatēto tika saņemts šāds VAS VNĪ komentārs⁷³:

nomniekam tiek veikts nomas maksas pārrēķins, bet, ievērojot to, ka saskaņā ar MK noteikumiem un VAS VNĪ iekšējo tiesību aktu nomas maksa var tikt mainīta, pusēm savstarpēji vienojoties, tad gadījumos, ja klients nepiekrīt vai tam nepiešķir finansējumu, tad nomas maksa paliek esošā apmērā vai tiek palielināta daļēji.

Vienā gadījumā par valsts nekustamā īpašuma nomu no minētajiem astoņiem gadījumiem apsaimniekošanas papildu pakalpojumus nodrošina pats nomnieks, tāpēc ne visos gadījumos ir iespējams samazināt nomniekiem sniegto apsaimniekošanas papildu pakalpojumu apjomu, kā to paredz

MK noteikumi 97. Savukārt trīs gadījumos par valsts nekustamā īpašuma nomu un četros gadījumos par VAS VNĪ nekustamā īpašuma nomu revīzijā konstatēts, ka nomniekiem nav samazināts sniegto apsaimniekošanas papildu pakalpojumu apjoms. Līdz ar to attiecīgajos gadījumos nav ievērotas MK noteikumu 97⁷⁴ vai VAS VNĪ iekšējā tiesību akta⁷⁵ prasības.

Saskaņā ar FM sniegto viedokli⁷⁶:

VAS VNĪ sniedz pakalpojumu publiskas personas iestādēm, un VAS VNĪ nevar atļauties nesniegt pakalpojumu, kas varētu kavēt iestāžu pamatfunkciju un uzdevumu veikšanu, piemēram, samazinot vai nesniedzot fiziskās apsardzes pakalpojumu, jo drošība nekustamajā īpašumā, ko lieto publiskas personas iestādes, var būtiski ietekmēt valsts tēlu un iestāžu funkciju nodrošināšanu. VAS VNĪ ir vērsta uz sadarbību un katru situāciju risina individuāli ar klientu gan sarunās, gan rakstveidā un ņem vērā samērīgumu, pieņemot lēmumus, izvairoties no situācijām, kad varētu tikt ietekmēta valsts iestāžu pamatfunkciju un uzdevumu veikšana.

Attiecībā uz N komponenti revīzijā konstatēts arī pretējais – vienam telpu nomas līgumam, kurš noslēgts ar publisku institūciju par valsts nekustamā īpašuma nomu, izdevumi plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem, kas nepieciešami nekustamā īpašuma uzturēšanai, nomas maksas aprēķinā iekļauti lielākā apmērā, nekā to nosaka VAS VNĪ aprēķināšanas kārtība⁷⁷ (paredzēti 2,27%, bet aprēķinā iekļauti 2,5% no ēkas atjaunošanas vērtības). Tādējādi VAS VNĪ nav ievērojusi VAS VNĪ iekšējā tiesību akta prasības⁷⁸ par nomas maksā iekļaujamo izdevumu apmēru. Pēc revidentu veiktās aplēses publiskā institūcija par laiku no 01.01.2021. līdz 31.12.2021. ir pārmaksājusi 2729 euro. VAS VNĪ revīzijas laikā veica nomas maksas pārrēķinu un no 01.01.2022. izdevumus plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem, kas nepieciešami nekustamā īpašuma uzturēšanai, nomas maksā iekļāvusi atbilstošā apmērā, kāds aprēķināts saskaņā ar VAS VNĪ iekšējo kārtību⁷⁹.

Par FM lietotajām telpām Smilšu ielā 1, Rīgā

Nekustamais īpašums, kas atrodas Smilšu ielā 1, Rīgā, ir FM valdījumā un tajā atrodas gan FM, gan daļa tās padotības iestāžu. Ņemot vērā, ka FM ir šī nekustamā īpašuma valdītāja, ar to ir noslēgta vienošanās par telpu apsaimniekošanu. Noslēgtā vienošanās neparedz, ka tiek uzkrāti līdzekļi nekustamo īpašumu uzturēšanai, bet saskaņā ar to izdevumus par remontdarbiem/būvdarbiem, kurus veic VAS VNĪ ar FM piekrišanu un/vai pēc FM lūguma, FM apmaksā pilnā apmērā. Revīzijas laikā VAS VNĪ nevarēja revidentiem iesniegt apsaimniekošanas maksas 2,23 euro/m² apmērā aprēķinu, kas bija spēkā līdz 31.12.2021.

Revīzijā jautājot FM, kā ir nosakāms apsaimniekošanas maksas apmērs, ja netiek slēgts nomas līgums, bet, piemēram, apsaimniekošanas līgums vai slēgta vienošanās par apsaimniekošanu (FM gadījumā vienošanās par telpu Smilšu ielā 1, Rīgā, uzkopšanu, apsaimniekošanu un ekspluatāciju, un autotransporta apkalpošanu), ņemot vērā, ka MK noteikumi 97⁸⁰ nosaka nomas maksas noteikšanas metodiku, nevis apsaimniekošanas maksas noteikšanas metodiku, no FM tika saņemta šāda atbilde⁸¹:

MK noteikumi⁸² neregulē jautājumus, kas saistīti ar apsaimniekošanas līgumiem. Apsaimniekošanas maksa nosakāma, vienojoties starp ēkas īpašnieku/pārvaldītāju un ēkas lietotāju atbilstoši vajadzībām un to izmaksām.

Tas, ka VAS VNĪ nevarēja uzrādīt FM apsaimniekošanas maksas aprēķinus, liecina par to, ka šādas vajadzības un izmaksas revidējamā periodā nav vērtētas.

Publiskajā sektorā nav vienotas pieejas par risinājumu, vai maksājama nomas maksa vai apsaimniekošanas maksa, ja telpas, kuras lieto tās valdītājs, ir nodotas pārvaldīšanā valsts kapitālsabiedrībai, vai veidojams uzkrājums. Piemēram, ZM, kuras valdījumā ir ēka Republikas laukumā 2, Rīgā, bet kura nodota pārvaldīšanā VSIA ZMNĪ, telpas lieto, pamatojoties uz līgumiem par telpu nomu, kas noslēgti starp ZM un VSIA ZMNĪ⁸³ un kuros iekļauta N komponente. Lūdzot FM sniegt

skaidrojumu, vai situācijā, kad valsts iestāde izmanto savā valdījumā esošu kapitālsabiedrībai pārvaldīšanā nodotu īpašumu, vajadzētu piemērot vienotus principus un visām valsts iestādēm vajadzētu izvēlēties slēgt viena veida līgumus, t.i., vai nu apsaimniekošanas, vai nomas līgumu, FM norādīja⁸⁴, ka:

Atbilstoši Civillikuma komentāriem par 2115.pantu [...] iespējama konstrukcija, ka persona, kura ir ieguvusi lietas nomas vai īres tiesības, uz šī pamata lietu nodod tālāk lietošanā pašam lietas īpašniekam. Vienlaikus publiskām personām ir saistoši likumā⁸⁵ ietvertie principi, kā arī atbilstoši likumam⁸⁶ budžeta finansētu institūciju vadītāji ir atbildīgi par budžeta līdzekļu efektīvu un ekonomisku izlietošanu atbilstoši paredzētajiem mērķiem, līdz ar to minētais jautājums ir iestādes pašas kompetencē. FM nolikums⁸⁷ neparedz tai funkciju kontrolēt citu institūciju līgumus, un institūcijas nav vērsušās FM ar šādu jautājumu.

Revidentu ieskatā, FM kā atbildīgajai iestādei par valsts nekustamo īpašumu politikas izstrādi un īstenošanu, izmantojot savu funkciju veikšanai telpas Smilšu ielā 1, Rīgā, ir jābūt piemēram citām valsts institūcijām par atbilstošu un pilnīgu apsaimniekošanas/nomas maksas aprēķinu, kurā būtu iekļauti visi nepieciešamie izdevumi nekustamā īpašuma uzturēšanai un saglabāšanai ilgtermiņā, ņemot vērā arī normatīvajā regulējumā paredzēto⁸⁸ īpašuma valdītāja pienākumu nodrošināt nekustamā īpašuma lietošanu un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā tā ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām un veicināt tā uzlabošanu. FM maksa par telpu apsaimniekošanu 2,23 euro/m² laikā no 2016.gada līdz 2021.gadam nebija mainīta⁸⁹ un 2021.gadā tā bija ievērojami zemāka nekā Valsts kasei un CFLA, kas nomā telpas tajā pašā ēkā un kam maksa par apsaimniekošanu (A komponente) bija robežās no 3,30 euro/m² līdz 4,56 euro/m². Revīzijas laikā apsaimniekošanas maksa FM izmantotajām telpām tika mainīta vairākas reizes. Atbilstoši veiktajiem noslēgtās vienošanās grozījumiem periodā no 01.01.2022. līdz 31.05.2022. apsaimniekošanas maksa tika noteikta 3,67 euro/m², periodā no 01.06.2022. līdz 31.12.2022. 3,23 euro/m², jo tika optimizēti apsaimniekošanas pakalpojumi sakarā ar attālināto darbu, savukārt no 01.01.2023. 3,38 euro/m², jo samazinājās FM aizņemtās platības, IAUI un IUB pārceļoties uz FM ēku, kā arī tika pārskatītas apsaimniekošanas izmaksas. Vienlaikus jāatzīmē, ka FM iepriekšējos gados ir piesaistījusi valsts budžeta līdzekļus savā valdījumā esošās ēkas atjaunošanai un uzlabošanai, tai skaitā gadījumā, kam Valsts kontrole finanšu revīzijā⁹⁰ vērsusi uzmanību par neskaidriem kritērijiem izraugoties finansētos objektus.

Par K komponenti – aizņemtā kapitāla vai pašu ieguldīto līdzekļu izmaksas nekustamā īpašuma attīstības projekta īstenošanai

No izlasē iekļautajiem 67 nomas līgumiem 15 līgumos ar 12 nomniekiem (četrās adresēs) nomas maksas aprēķinos ir iekļauta K komponente (skatīt 2. un 3.pielikumu). Divās adresēs Rīgā – Talejas ielā 1 (VID ēka) un Čiekurkalna 1.līnijā 1 K-1 (IeM ēka) – ir caurmērā augstākā nomas maksa vērtētajā izlasē, jo šajās adresēs būtisku nomas maksas daļu veido K komponente – tās īpatsvars līgumos ir no 61% līdz 96% no nomas maksas. K komponente tiek iekļauta tad, ja nekustamā īpašuma izveidei vai attīstībai tiek piesaistīts aizņemtais kapitāls vai paša iznomātāja ieguldītie līdzekļi (skatīt 6.tabulu un 3.pielikumu).

6.tabula

Nekustamo īpašumu Čiekurkalna 1.līnijā 1 K-1, Rīgā, un Talejas ielā 1, Rīgā, nomas maksā
iekļautās komponentes un papildu maksājumi

Nomas maksas komponentes/ Papildu maksājumi	Čiekurkalna 1.līnija 1 K-1, Rīga	Talejas iela 1, Rīga
	Nodrošinājuma valsts aģentūra, <i>euro/m²</i>	VID, <i>euro/m²</i>
A (apsaimniekošanas maksa)	1,73	2,80
N (izdevumi plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem)	1,88	1,49
K (aizņemtā kapitāla vai pašu ieguldīto līdzekļu izmaksas nekustamā īpašuma projekta īstenošanai)	7,62	7,43
Netiešās izmaksas	0,38	0,38
Papildu maksājumi (nekustamā īpašuma apdrošināšana, NĪN)	0,03	0,08
Kopā	11,64	12,18

VAS VNĪ iekšējais tiesību akts⁹¹ paredz, ka tiešo izmaksu sastāvā ietilpstošo K komponenti veido aizņemtā kapitāla vai pašu ieguldīto līdzekļu izmaksas nekustamā īpašuma attīstības projekta īstenošanai, kas sevī ietver aizņemtā kapitāla vai pašu ieguldīto līdzekļu atmaksu un aizņemtā kapitāla izmaksas (bankas komisija par aizdevumu, resursu rezervācijas izmaksas, bankas aizdevuma procentu maksājumi, procentu likmju izmaiņu riska ierobežošanas izmaksas un citas ar aizdevuma atmaksu saistītas izmaksas), tiešās administrācijas izmaksas, kas radušās attiecīgā nekustamā īpašuma būvniecības, pirmsprojekta izpētes un projektēšanas laikā, ņemot vērā VAS VNĪ iesaistīto darbinieku skaitu un viņu darba laiku. Gadījumos, kad kapitālieguldījumi daļēji vai pilnībā tiek veikti no VAS VNĪ līdzekļiem, VAS VNĪ ieguldījuma daļai tiek piemērota vidējā kapitāla cena, ko nosaka saskaņā ar vidējo svērto kapitāla finansēšanas izmaksu aprēķina metodiku, ja tiesību aktos vai atsevišķā lēmumā nav noteikts citādi.

Nekustamie īpašumi adresēs Rīgā Čiekurkalna 1.līnijā 1 K-1 un Talejas ielā 1 ir VAS VNĪ īpašumā esošie nekustamie īpašumi, to nomas maksas noteikšanas metodiku nosaka VAS VNĪ iekšējie tiesību akti⁹². VAS VNĪ iekšējā tiesību aktā⁹³ ir noteikts, ka nomas maksas aprēķins VAS VNĪ īpašumā/pārvaldībā esošajiem nekustamajiem īpašumiem tiek veikts, ievērojot MK noteikumus 97.

K komponente IeM ēkai (Čiekurkalna 1.līnija 1 K-1, Rīga)

Par ēku Čiekurkalna 1.līnijā 1 K-1 VAS VNĪ nekustamā īpašuma nomas līgums ir noslēgts ar vienu institūciju – IeM Nodrošinājuma valsts aģentūru, kas atbilstoši līguma nosacījumiem telpas 55 361 m² platībā nodod izmantošanai IeM un tās padotībā esošo iestāžu uzdevumu nodrošināšanai. Nomas maksa gadā ir 7 715 353 *euro* bez PVN (9 335 578 *euro* ar PVN).

K komponente veido lielāko daļu no nomas maksas, t.i., 65%. VAS VNĪ gada pārskatā norādīts, ka IeM administratīvā kompleksa attīstība ir nodrošināta ar ārvalstīs reģistrētās kredītiestādes aizdevumu par kopējo summu 68,2 milj. *euro*, kura atmaksas termiņš ir 2025.gads.

Saskaņā ar VAS VNĪ sniegto informāciju⁹⁴, sākot no 2020.gada, nomas maksas aprēķinā K komponentes apmērs gadā nekustamajā īpašumā Čiekurkalna 1.līnijā 1 K-1 ir 5 064 596 *euro* bez PVN, no tā aizņemtais kapitāls veido 3 733 945 *euro* un procentu maksājumi par aizņemto kapitālu – 1 330 651 *euro* gadā.

Izvērtējot kapitāla izdevumu anuitātes grafikus, konstatēts, ka procentu maksājumu aprēķini ir bijuši no 3% līdz 7% gadā, tomēr saskaņā ar aizņēmuma līguma⁹⁵ datiem procentu maksājumi par aizdevuma lietošanu sastāv no pastāvīgās likmes 0,6% gadā un mainīgās likmes, kas ir trīs mēnešu EURIBOR.

Līdz 2020.gadam nomas maksas aprēķinā K komponentes apmērs gadā nekustamajā īpašumā Čiekurkalna 1 līnijā 1 K-1 bija vēl lielāks – 6 888 364 *euro* bez PVN, no tā aizņemtais kapitāls veidoja 3 631 254 *euro* un procentu maksājumi par aizņemto kapitālu veidoja 3 257 110 *euro* gadā.

Četru gadu laikā no 2018.gada līdz 2021.gadam nomas maksas aprēķinā iekļautais aizņemtais kapitāls gadā vidēji bija 3 682 560 *euro* un procentu maksājumi bija 2 293 880 *euro*, kas kopā veidoja 5 976 480 *euro*. Atbilstoši VAS VNĪ sniegtajai informācijai⁹⁶ laikā no 01.01.2018. līdz 31.12.2021. VAS VNĪ veiktā aizdevuma pamatsummas atmaksa vidēji gadā bija lielāka nekā aprēķinos – 4 028 873 *euro*, savukārt veiktie procentu maksājumi par aizņēmumu bija ievērojami mazāki nekā aprēķinos – vidēji 50 806 *euro* gadā, t.i., kopā gadā 4 079 679 *euro*. Rezultātā IeM Nodrošinājuma valsts aģentūra minētajos četros gados vidēji gadā par K komponenti samaksājusi par 1 896 801 *euro* vairāk nekā faktiskie šīs komponentes izdevumi. Šī pārākums veido 25% no kopējās nomas maksas (bez PVN).

Šī nekustamā īpašuma nomas maksas segšanai IeM ir noteiktas ilgtermiņa saistības līdz 2027.gadam un tām ar MK rīkojumu tiek piešķirti līdzekļi 9 335 578 *euro* apmērā katru gadu⁹⁷. Līdz ar to ar valdības rīkojumu caur IeM budžetu ir nodrošināts būtisks finansējums FM kapitālsabiedrībai VAS VNĪ.

K komponente VID ēkai (Talejas iela 1, Rīga)

Atšķirībā no Čiekurkalna 1 līnijā 1 K-1 objekta Talejas ielā 1 VAS VNĪ ir ne tikai viens galvenais nomnieks VID, bet vairāki nomnieki, kā arī ir dažādu kategoriju telpu grupas ar atšķirīgām nomas maksām pat vienam nomniekam (piemēram, VID). Atbilstoši VAS VNĪ 2020.gada pārskata datiem⁹⁸ par nekustamā īpašuma būvniecību, kas atrodas Talejas ielā 1, Rīgā, 08.08.2011. ir noslēgts aizņēmuma līgums par kopējo summu 65 610 000 *euro* ar atmaksas termiņu 28.02.2021.⁹⁹ un VAS VNĪ šīs saistības 2017.gadā ir pārņēmusi. Atbilstoši līguma nosacījumiem VAS VNĪ 23.02.2021. pārkreditēja aizņēmuma neatmaksāto daļu 40 377 818 *euro* apmērā līdz 2026.gadam.

K komponenti nomas maksā nekustamajam īpašumam Talejas ielā 1, 28 gadu periodam atbilstoši VAS VNĪ sniegtajai informācijai¹⁰⁰ veido divas daļas par kopējo summu 125 318 061 *euro*:

- 74 706 615 *euro* ir aizņemtais kapitāls būvniecības projekta īstenošanai (VAS VNĪ no SIA "Biroju centrs Ezerparks" 2015.gadā pārņemtās kredītsaistības – aizdevuma pamatsumma 53 244 570 *euro* vērtībā) un VAS VNĪ veiktās SIA "Biroju centrs Ezerparks" kapitāldaļu iegādes izmaksas 21 462 045 *euro* vērtībā, 2015.gadā atbilstoši MK rīkojumam¹⁰¹ iegūstot izšķirošo ietekmi šajā uzņēmumā;
- 50 611 446 *euro* procentu maksājumi par aizņemto kapitālu. Vienlaikus revidenti norāda, ka saskaņā ar VAS VNĪ sniegto informāciju¹⁰² 74 706 615 *euro* faktiski ir nekustamā īpašuma (zeme un būve) Talejas ielā 1, Rīgā vērtība atbilstoši SIA "Biroju centrs Ezerparks" bilances datiem 31.05.2015. Nomas maksas aprēķinā iekļautie procentu maksājumi līdz 2019.gada beigām bija noteikti 50 611 446 *euro* apmērā, bet pēc nomas maksas harmonizācijas valsts budžeta iestādēm, kurām tika pārskatīta nomas maksa sākot no 2020.gada, nomas maksā iekļauto procentu maksājumu apmērs veido 38 620 661 *euro*.

Izvērtējot VAS VNĪ iesniegtos aprēķinus nomas maksai, konstatēts, ka procentu maksājumi 50 611 446 *euro* apmērā bija aprēķināti 28 gadu periodam no nekustamā īpašuma vērtības 74 706 615 *euro* apmērā, piemērojot likmi 3,9% gadā, savukārt pēc nomas maksas harmonizācijas

aprēķinātie procentu maksājumi ir 38 620 661 *euro* apmērā, kā likme ir 3,09% gadā, un tie arī ir aprēķināti 28 gadu periodam no nekustamā īpašuma vērtības 74 706 615 *euro* apmērā. Līdz ar to nomas maksā K komponentē laikā no 2018.gada līdz 2021.gadam vidēji gadā tika iekļauti 4 261 524 *euro*.

Laikā, kad ekonomikā bija ļoti zema un pat negatīva EURIBOR likme VAS VNĪ faktiski veiktie maksājumi bankai no 2018.gada līdz 2021.gadam par aizņēmuma atmaksu, procentu maksājumiem, kā arī atvasinātajiem finanšu instrumentiem, kas ir saistīti ar aizņēmuma bāzes likmes fiksēšanu, vidēji gadā veidoja 3 430 570 *euro*.

Nomas maksas K komponentes ietvaros VAS VNĪ atgūst arī ieguldīto pašu finansējumu 21 462 045 *euro* apmērā, iegādājoties SIA "Biroju centrs Ezerparks" kapitāldaļas, ar procentu maksājumiem.

Valsts kontrole vērš uzmanību, ka aizņēmuma līgumu par nekustamā īpašuma būvniecību bija noslēgusi SIA "Biroju centrs Ezerparks", kas bija dibināta uz valsts un privātās partnerības pamata 12.06.2008. un kuras dalībnieki bija VAS VNĪ ar 4 553 189 (31,5%) daļām un SIA "Mežaparks SPV" ar 9 901 381 (68,5%) daļām. Papildu aizņēmuma līgumam 08.08.2011. bija noslēgts līgums par aizņēmuma bāzes procentu likmes 1 mēneša EURIBOR apmaiņu pret fiksēto procentu likmi 2,65% līdz 31.10.2018. un 06.05.2016. bija noslēgts vēl viens līgums par aizņēmuma bāzes procentu likmes 1 mēneša EURIBOR apmaiņu pret 6 mēnešu EURIBOR līdz 21.05.2021. Revidējamā periodā iepriekš minētie līgumi zaudēja spēku un jauni līgumi par aizņēmuma bāzes procentu likmes fiksēšanu nav noslēgti. Laikā, kad bija noslēgti līgumi par aizņēmuma bāzes likmes fiksēšanu, bija salīdzinoši zemas EURIBOR likmes, savukārt, kad tās kļuva augstākās, aizņēmuma bāzes procentu likme vairs nav fiksēta. Ņemot vērā ekonomisko situāciju ar strauji pieaugošām procentu likmēm, gan arī institūciju izmantojamo platību optimizēšanu, ēkas nomnieku samazināšanos, objekta Talejas ielā 1 rentabilitāte samazinās.

VAS VNĪ iekšējais tiesību akts¹⁰³ K komponentē paredz iekļaut aizņemtā kapitāla vai pašu ieguldīto līdzekļu izmaksas nekustamā īpašuma attīstības projekta īstenošanai, bet VAS VNĪ ir iekļāvusi gan aizņemto, gan arī izmaksas SIA "Biroju centrs Ezerparks" kapitāldaļu iegādei. Valsts kontrole izprot, ka VAS VNĪ īpašumā bija nepieciešams iegūt nekustamo īpašumu Talejas ielā 1, kas tika būvēts konkrētas valsts budžeta iestādes vajadzībām, tomēr nekustamā īpašuma iegūšana caur kapitāldaļu iegādi nav noteikta ne ārējos, ne VAS VNĪ iekšējos tiesību aktos.

Saskaņā ar FM sniegto informāciju¹⁰⁴:

Atbilstoši VAS VNĪ sniegtajai informācijai nekustamais īpašums iegūts VAS VNĪ īpašumā, iegūstot izšķirošo ietekmi SIA "Biroju centrs Ezerparks" un veicot tās reorganizāciju atbilstoši normatīvajam regulējumam. Ar MK 23.12.2015. rīkojumu Nr.808 "Par izšķirošās ietekmes iegūšanu" atbilstoši Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 5.panta otrajai daļai atļauts VAS VNĪ iegūt izšķirošo ietekmi SIA "Biroju centrs Ezerparks". Savukārt ar MK 27.09.2016. rīkojumu Nr.547 "Par atļauju izbeigt līdzdalību un uzsākt reorganizāciju" saskaņā ar Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma prasībām atļauts VAS VNĪ izbeigt līdzdalību SIA "Biroju centrs Ezerparks" un uzsākt reorganizāciju, pievienojot to VAS VNĪ.

Nekustamā īpašuma Talejas ielā 1 lielākais telpu nomnieks ir VID (2021.gadā nomāja 35 665 m² jeb 86% no ēkas kopējās iznomājamās platības), kura vajadzībām arī tika izbūvēts šis nekustamais īpašums. Atbilstoši starp VAS VNĪ un VID noslēgtajam telpu apakšnomas līgumam ar 2021.gada grozījumiem nomas maksa gadā ir 5 178 571 *euro* bez PVN (6 266 071 *euro* ar PVN). Šī nekustamā īpašuma telpu nomas maksas segšanai Finanšu ministrijai (VID) ir noteiktas ilgtermiņa saistības līdz 2044.gadam 6 364 464 *euro* apmērā katru gadu¹⁰⁵ un to segšanai tiek piešķirti budžeta līdzekļi. Revīzijas noslēguma posmā 01.02.2023. ir izdots MK rīkojums¹⁰⁶, nosakot Finanšu ministrijai (VID) ilgtermiņa saistības līdz 2044.gadam 6 357 729 *euro* apmērā katru gadu.

Valsts kontrole, izvērtējot FM (VID) noteiktās ilgtermiņa saistības nomas maksai, sākot no 2014.gada, kad ēka Talejas ielā 1 tika nodota ekspluatācijā un bija uzsākts maksāt nomas maksu SIA "Biroju centrs Ezerparks" līdz 2016.gadam, kad VAS VNĪ ieguva izšķirošo ietekmi SIA "Biroju centrs Ezerparks", konstatēja, ka nomas maksa gadā ir samazinājusies vidēji par 1,3 milj. *euro*, kas norāda uz to, ka atbildīgajām institūcijām pirms valsts un privātās partnerības dibināšanas, būtu nepieciešams izvērtēt visus riskus un ieguvumus attiecībā uz valsts budžeta līdzekļu izlietojumu no šādu darījumu veikšanas. Vēršam uzmanību, ka 2011.gadā veiktajā likumības revīzijā¹⁰⁷ tika secināts, ka, lai VID centrālā aparāta struktūrvienības izvietotu vienotās darba telpās, FM, VAS VNĪ un VID ir pieņēmuši lēmumus un veikuši darbības, kas nenodrošina mērķa sasniegšanu ar mazāko finanšu līdzekļu izlietojumu. FM ir atbalstījusi¹⁰⁸ VAS VNĪ dalību kopuzņēmumā SIA „Biroju Centrs Ezerparks”, kur VAS VNĪ vienlaicīgi pārstāv pretējas intereses – nodrošināt telpas VID par iespējami zemāku cenu un gūt peļņu no komercdarbības kopuzņēmumā.

Citi VAS VNĪ aizņēmuma līgumi

Revīzijas izlasē skatīti divi VAS VNĪ īpašumā esošie objekti, kuru būvniecībai un attīstībai tika ņemti aizņēmumi un kas tiek iznomāti publiskām personām, bet saskaņā ar VAS VNĪ gada pārskatu kapitālsabiedrībai kopā ir pieci aizņēmumi – bez minētajiem diviem arī par ĀM administratīvo ēku, Latvijas Nacionālā mākslas muzeja struktūrvienību "Rīgas birža" un par būvēm Valsts policijas Latgales reģionam Daugavpils cietoksnī.

Līgumu slēgšana un nomas maksas pārskatīšana

Revīzijā konstatēts, ka vienā līgumā (Rīgas ielā 40, Valmierā), kurš 2012.gadā noslēgts ar privāto tiesību subjektu par VAS VNĪ nekustamā īpašuma nomu, nomas maksa, kas noteikta 2,33 Ls/m² mēnesī un atbilst 3,32 *euro*/m² mēnesī, nav mainīta kopš 01.01.2013., lai gan atbilstoši līguma nosacījumiem VAS VNĪ bija tiesības vienpusēji mainīt nomas maksas apmēru reizi divos gados nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies VAS VNĪ nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi un aprēķinātā nomas maksas izmaiņu starpība ir vismaz divi procenti. Ņemot vērā, ka revīzijas laikā VAS VNĪ neiesniedza nomas maksas aprēķinu, revidenti nevarēja gūt apstiprinājumu tam, ka nomas maksa pilnībā sedz VAS VNĪ izdevumus, kas saistīti ar nomas objekta pārvaldīšanu iznomāšanas periodā. Līdz ar to revidentu ieskatā bez veiktiem aprēķiniem par nomas maksā iekļaujamiem tiešajiem un netiešajiem izdevumiem VAS VNĪ nav iespējams noteikt nomas maksu atbilstoši VAS VNĪ iekšējā tiesību akta prasībām¹⁰⁹.

Saskaņā ar FM sniegto informāciju¹¹⁰:

*Atbilstoši VAS VNĪ sniegtajai informācijai, beidzoties līguma termiņam (31.12.2022.), līgums ar nomnieku ir pārslēgts jaunā redakcijā, nomas maksa ir pārskatīta un piemērota atbilstoši tirgus situācijai 5 *euro*/m² no 01.01.2023.*

Revīzijā konstatēts, ka adresē Doma laukumā 8a, Rīgā, ar vienu no nomniekiem (privāto tiesību subjektu) 2014.gadā tika noslēgts telpu nomas līgums par VAS VNĪ nekustamā īpašuma nomu uz 10 gadiem ar fiksētu telpu nomas maksu, kas ietver nomas maksu (tiešās un netiešās izmaksas) un papildu maksājumus. Līgumā noteiktā nomas maksa bija 4,90 *euro*/m². Vienlaikus līgums paredz, ka iznomātājam ir tiesības reizi divos gados vienpusēji mainīt telpu nomas maksas apmēru, ja objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi un aprēķinātā nomas maksas izmaiņu starpība ir vismaz 2%. 2021.gadā šim nomniekam tika pārskatīts telpu nomas līgums, jo VAS VNĪ konstatēja neatbilstību iznomātās platības apmērā. Kā rezultātā telpu nomas līgumā tika precizēta gan iznomājamā platība, gan nomas maksas apmērs par 1 m². 2021.gada minētajā telpu nomas līgumā nomas maksa tika noteikta 5,32 *euro*/m², tajā skaitā 2,86 *euro*/m², kas ir tiešās un netiešās izmaksas, un papildu maksājumi 2,46 *euro*/m².

Revidenti nevarēja gūt apstiprinājumu tam, vai 2021.gada telpu nomas līguma grozījumos iekļautās telpu maksas izmaiņas ir saistītas ar nomas maksas izmaiņām, vai tikai ar papildu maksājumu precizēšanu, jo VAS VNĪ revidentiem neiesniedza 2014.gada līgumā noteiktās telpu nomas maksas aprēķinu. Līgums ar nomnieku izbeigts 31.01.2023.

Valsts kontrole vērš uzmanību, ka citam nomniekam (privāto tiesību subjekts), kas atrodas šajā adresē, 2019.gadā tika veikti grozījumi telpu nomas līgumā, nosakot, ka nomas maksa pieaugs no 7,43 euro/m², kas ir tiešās izmaksas un netiešās izmaksas, līdz 9,00 euro/m² no 01.01.2022.

Abos gadījumos, pirms tika slēgti sākotnējie nomas līgumi, telpu nomnieki tika noteikti, organizējot izsoli, līdz ar to revidenti vērš uzmanību, ka pārslēdzot līgumus vienas adreses ietvaros, nomniekiem tiek piemērots atšķirīgs nomas maksas pieaugums.

Veicot izlasē iekļauto nekustamo īpašumu apsekošanu, revidenti konstatēja, ka vienā gadījumā VAS VNĪ nekustamā īpašuma telpas lieto nomnieks, kuram 30.04.2022. beidzies telpu nomas līguma termiņš, bet jauns telpu nomas līgums nebija noslēgts. Līdz ar to nav ievērotas likuma¹¹¹ prasības, kas nosaka, ka kapitālsabiedrība rīkojas ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, tas ir rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu. FM sniedza informāciju¹¹², ka līgumā ir iekļauts punkts, ka nomnieks veic samaksu par periodu no 01.05.2022 atbilstoši VAS VNĪ izrakstītajam rēķinam. Kad līgums tiks noslēgts, VAS VNĪ atbilstoši tajā norādītajam izrakstīs rēķinu par nomas maksu par periodu no 01.05.2022.

Līdz 31.05.2018. MK noteikumi¹¹³ paredzēja, ka, pusēm savstarpēji vienojoties, publiskām institūcijām iznomātā nomas objekta nomas maksa tiek mainīta reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies paredzētie nomas objekta pārvaldīšanas izdevumi un aprēķinātā nomas maksas starpība ir vismaz divi procenti, savukārt no 01.06.2018. MK noteikumi 97¹¹⁴ paredz, ka pusēm savstarpēji vienojoties, publiskajām institūcijām nomas maksa tiek mainīta reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi. Turklāt saskaņā ar noteikumiem publiskajām institūcijām nomas maksa un papildu maksājumi jānosaka tā, lai pilnīgi segtu iznomātāja izdevumus, kas saistīti ar iznomājamā objekta pārvaldīšanu iznomāšanas periodā¹¹⁵.

Savukārt VAS VNĪ iekšējais tiesību akts¹¹⁶ līdz 02.03.2020. paredzēja, ka pusēm savstarpēji vienojoties, publiskai institūcijai iznomātā nomas objekta nomas maksa var tikt paaugstināta reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir paaugstinājušies nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi. No 03.03.2020. VAS VNĪ iekšējais tiesību akts¹¹⁷ nosaka, ka pusēm savstarpēji vienojoties, publiskai institūcijai iznomātā nomas objekta nomas maksa var tikt paaugstināta reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir paaugstinājušies nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi, vai mainījušies citi izdevumi, kas attiecināmi uz publiskai institūcijai iznomāto nomas objektu.

Revīzijā konstatēts, ka, lai gan ir mainījušies nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi, nomas maksa savlaicīgi nav mainīta sešiem nomas līgumiem ar publiskām institūcijām, tai skaitā pieciem līgumiem par valsts nekustamā īpašuma nomu un vienam līgumam par VAS VNĪ nekustamā īpašuma nomu, turklāt pieciem nomas līgumiem par valsts nekustamā īpašuma nomu, nomas maksas apmērs nav mainīts vairāk nekā sešus gadus.

Vienlaikus vienā gadījumā konstatēts, ka VAS VNĪ revīzijas laikā noslēdza jaunu nomas līgumu par valsts nekustamā īpašuma nomu, bet nomas maksu nomas periodam no 03.11.2021. līdz 31.12.2021. atstāja iepriekšējā nomas līgumā noteiktajā apmērā, kas nenosedz nomas objekta plānotos pārvaldīšanas izdevumus iznomāšanas periodā. Tādējādi VAS VNĪ nav ievērojusi MK noteikumu prasības¹¹⁸ un VAS VNĪ iekšējā tiesību akta¹¹⁹ prasības.

Par radušos situāciju saņemts šāds VAS VNĪ skaidrojums¹²⁰:

2021.gada oktobrī tika secināts, ka saskaņā ar 14.10.2014. nekustamā īpašuma Rīgā, Smilšu ielā 1, Telpu nomas līgumu 14.10.2021. beidzās telpu nomas līguma termiņš. Lai novērstu situāciju, ka klients telpas lieto bez spēkā esoša nomas līguma, tika noslēgts nomas līgums ar esošo nomas maksu. Paralēli tika pārskatīti ēkas izdevumi un veikts nomas maksas pārrēķins, ievērojot MK noteikumu noteikto paziņošanas termiņu.

VAS VNĪ Iekšējā audita daļa 2018.gadā veica auditu "Brīvo telpu iznomāšana", kurā tika identificētas vairākas līdzīga rakstura neatbilstības, kā, piemēram, neatbilstoša iznomājamā platība, nomnieks lieto telpas bez spēkā esoša līguma. Revīzijā konstatētais liecina, ka ieviestie iekšējās kontroles pasākumi nav novērsuši nepilnību rašanās riskus.

Citi trūkumi, pārrēķinot un iekasējot nomas maksu

Vairākos gadījumos pieļauta normatīvajam regulējumam neatbilstoša rīcība, kā rezultātā četros gadījumos VAS VNĪ iekasētā nomas maksa ir par 3612 euro mazākā apmērā:

- Vienam telpu nomas līgumam ar privāto tiesību subjektu par valsts nekustamā īpašuma iznomāšanu nekustamā īpašuma uzturēšanas izmaksas (A komponente) nomas maksas aprēķinā iekļautas mazākā apmērā, nekā tām būtu jābūt atbilstoši telpu platībai, kāda tā bija uz nomas maksas aprēķina veikšanas brīdi, tādējādi nav arī ievērots normatīvajā regulējumā¹²¹ paredzētais, ka par visu nomā nodoto platību ir nosakāma un iekasējama nomas maksa. Pēc revidentu veiktās aplēses par laiku no 26.07.2016. līdz 31.12.2021. VAS VNĪ iekasētā nomas maksa ir par 351 euro mazākā apmērā.
- Vienā gadījumā VAS VNĪ, 12.02.2021. slēdzot vienošanos par grozījumiem telpu nomas līgumā ar publisku institūciju no 01.01.2021., nebija iekļāvusi nomas maksu 211,21 euro mēnesī (bez PVN), tādējādi neievērojot normatīvajā regulējumā¹²² paredzēto, ka par visu nomā nodoto platību ir nosakāma un iekasējama nomas maksa. Pēc revidentu veiktās aplēses laikā no 01.01.2021. līdz 31.12.2021. VAS VNĪ iekasētā nomas maksa ir par 2535 euro mazākā apmērā. VAS VNĪ revīzijas laikā veikusi grozījumus telpu nomas līgumā un no 01.01.2022. mainīta nomas maksa.
- Divos gadījumos, tai skaitā vienā gadījumā par valsts nekustamā īpašuma nomu un vienā gadījumā par VAS VNĪ nekustamā īpašuma nomu VAS VNĪ, nosakot nomas maksu, nomas aprēķinā publiskai institūcijai nav izmantojusi pareizo telpu platību, tādējādi nomas līgumos norādītā iznomājamā platība neatbilst ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas datiem un VAS VNĪ nav guvusi nomas maksu par visu iznomājamo platību. Līdz ar to VAS VNĪ valsts nekustamā īpašuma nomas maksas noteikšanā nav ievērojusi normatīvajā regulējumā¹²³ paredzēto un VAS VNĪ nekustamā īpašuma nomas maksas noteikšanā nav ievērojusi VAS VNĪ iekšējā tiesību aktā¹²⁴ paredzēto, ka par visu nomā nodoto platību ir nosakāma un iekasējama nomas maksa. Pēc revidentu veiktās aplēses vienam līgumam par valsts nekustamā īpašuma iznomāšanu par laiku no 01.01.2021. līdz 30.06.2022. VAS VNĪ iekasētā nomas maksa ir par 168 euro¹²⁵ mazākā apmērā un bet otram par VAS VNĪ nekustamā īpašuma iznomāšanu – atbilstoši nomas maksai, kas bija spēkā no 01.09.2017., par laiku no 01.09.2017. līdz 30.06.2022. VAS VNĪ iekasētā nomas maksa ir par 558 euro mazākā apmērā. VAS VNĪ revīzijas laikā veikusi grozījumus telpu nomas līgumā par valsts nekustamā īpašuma nomu, kurā novērstas neprecizitātes telpu platībā un no 01.08.2022. mainīta nomas maksa.

Vairākos gadījumos revidenti nevarēja pārbaudīt nomas maksas aprēķinu pamatotību, jo nebija pieejami nomas maksas aprēķini vai atsevišķi nomas maksā iekļauto komponentu aprēķini. Bez veiktiem aprēķiniem par nomas maksā iekļaujamiem tiešajiem un netiešajiem izdevumiem, VAS VNĪ nav iespējams noteikt nomas maksu atbilstoši MK noteikumu 97 un VAS VNĪ iekšējo tiesību aktu regulējumam. Piemēram:

- 11 telpu nomas līgumiem, tai skaitā sešiem par valsts nekustamā īpašuma iznomāšanu un pieciem par VAS VNĪ nekustamā īpašuma iznomāšanu, VAS VNĪ revīzijas laikā neiesniedza nomas maksas aprēķinus, kas ļautu gūt pārliecību par nomas maksu, kas kopā veido 17 524 euro mēnesī, atbilstību normatīvo aktu¹²⁶ un iekšējo tiesību aktu¹²⁷ prasībām;
- 52 telpu nomas līgumiem, tai skaitā 24 nomas līgumiem par valsts nekustamo īpašumu iznomāšanu un 28 telpu nomas līgumiem par VAS VNĪ nekustamā īpašuma iznomāšanu, VAS VNĪ revīzijas laikā neiesniedza pierādījumus, kas pamatotu, kā tiek rēķināta apsaimniekošanas izmaksas iekļautā rezerve neparedzētiem darbiem 0,043 euro/m² mēnesī, kas kopā par iznomāto platību veido 4606 euro mēnesī;
- vienam nomas līgumam par valsts nekustamā īpašuma iznomāšanu VAS VNĪ revīzijas laikā neiesniedza apsaimniekošanas pasākumu plānu ar detalizētu izmaksu aprēķinu, kas pamatotu, kāpēc nomas maksas aprēķinā iekļautās apsaimniekošanas izmaksas veido 44 euro mēnesī (izmaksas par 1 m² ir ievērojami zemākas nekā citos objektos).

Saskaņā ar FM sniegto informāciju¹²⁸:

Atbilstoši VAS VNĪ sniegtajai informācijai VAS VNĪ 06.09.2022. veica grozījumus iekšējā normatīvajā aktā - VAS VNĪ nomas maksas aprēķināšanas kārtībā, nosakot kārtību nomas maksas aprēķināšanai un dokumentu uzglabāšanai. Kārtība nosaka, ka nomas maksas aprēķinu uzglabā dokumentu vadības sistēmā MOSS pie Īpašuma iznomāšanas komisijas lēmuma un attiecīgā līguma kartiņai pievieno saiti ar Īpašumu iznomāšanas komisijas lēmumu, tādējādi nodrošinot informācijas pēctecību un aprēķinu uzglabāšanu.

No 2022.gada apsaimniekošanas maksājuma aprēķini tiek pievienoti līguma kartiņai. Šāda pieeja nodrošina pārskatāmu pakalpojuma apjomu pret lietotāju un dod iespēju veikt apsaimniekošanas izmaksu analīzi.

2022.gadā grāmatvedības sistēmā tika izveidota atsevišķa neparedzēto apsaimniekošanas darbu izmaksu uzskaitē, lai katru gadu varētu apkopot izmaksu statistiku un pārrēķināt izmaksu likmi pamatojoties uz faktisko izmaksu apmēru. Tādējādi novēršot, revīzijas ziņojumā minēto trūkumu, ka nav iespējams atrast aprēķina pamatojumu apsaimniekošanas pasākumu plānos iekļautai rezervei neparedzētiem darbiem 0,043 EUR/m².

Ieņēmumu un izdevumu analīze

MK ieteikumi¹²⁹ paredz, ka, lai nodrošinātu valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu analīzi, reizi gadā jāaizpilda valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu pārskats, kurā paredzētas šādas izdevumu pozīcijas: pārvaldīšanas izdevumi, apsaimniekošanas izdevumi, ēkas nolietojums (amortizācija), NĪN, apdrošināšana, zemes nomas maksa, kapitālieguldījumi u.c. VAS VNĪ šādu analīzi gatavo gan par valsts, gan par savā īpašumā esošajiem nekustamajiem īpašumiem.

7.tabulā ir sniegta VAS VNĪ informācija par revīzijas izlasē iekļauto nekustamo īpašumu objektu pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu rezultātu jeb rentabilitāti biznesa virzienam "Nekustamo īpašumu noma un apsaimniekošana" 2021.gadā.

7.tabula

Revīzijas izlasē iekļauto nekustamo īpašumu rentabilitāte biznesa virzienam "Nekustamo īpašumu noma un apsaimniekošana" 2021.gadā

Nekustamā īpašuma adrese	Īpašnieks/ Portfelis*	Ieņēmumi, euro	Izdevumi, euro	Ieņēmumu un izdevumu starpība (rentabilitāte), euro	Rentabili- tāte, %
Čiekurkalna 1.līnija K-1, Rīga	VAS VNĪ/P	7 733 733	3 555 103	4 178 630	54
Talejas iela 1, Rīga	VAS VNĪ/P	5 947 297	5 285 330	661 967	11
Brīvības bulvāris 32, Rīga	VAS VNĪ/A	259 751	203 410	56 341	22
Doma laukums 8a, Rīga	VAS VNĪ/P	150 313	120 704	29 609	20
Mazā nometņu iela 39, Rīga	valsts (FM)/P	138 042	111 219	26 822	19
Rīgas iela 40, Valmiera	VAS VNĪ/A	67 559	43 077	24 481	36
Eksporta iela 6, Rīga	valsts (FM)/A	128 560	123 092	5468	4
Krišjāņa Valdemāra iela 11a, Rīga	VAS VNĪ/P	61 359	58 117	3242	5
Pasta iela 43, Jelgava	valsts (FM)/P	44 378	45 501	-1123	-3
Baznīcas iela 22, Rēzekne	valsts (FM)/P	11 612	30 485	-18 873	-163
Rīgas iela 22, Daugavpils	VAS VNĪ/A	14 161	35 051	-20 890	-148
Smilšu iela 1, Rīga	valsts (FM)/P	749 400	819 158	-69 758	-9

*P – pamata portfelis; A – aktīvu portfelis

Lielākais biznesa virziens "Nekustamo īpašumu noma un apsaimniekošana" pārvaldīšanas ieņēmumu pārsvars pār izdevumiem ir nekustamajiem īpašumiem Rīgā: Čiekurkalna 1.līnijā K-1 un Talejas ielā 1 (skatīt 8.tabulu).

8.tabula

Ieņēmumu un izdevumu rezultāts 2018.–2021.gadā nekustamajiem īpašumiem Rīgā: Čiekurkalna 1.līnijā K-1 un Talejas ielā 1, euro

Nekustamā īpašuma adrese	2018.gads	2019.gads	2020.gads	2021.gads
Čiekurkalna 1.līnija K-1, Rīga	5 116 219	5 104 672	4 268 464	4 178 630
Talejas iela 1, Rīga	4 509 994	1 697 637	1 068 368	661 967

Pārvaldīšanas pārskata izdevumu pozīcijas un nomas maksā iekļaujamās izmaksu pozīcijas ir atšķirīgas. Piemēram, pārvaldīšanas izdevumu pārskatā nav paredzēts norādīt izdevumus par aizņemto kapitālu un tā procentu maksājumus, atšķirībā no nomas maksas aprēķina, kurā šie izdevumi tiek iekļauti tiešo izmaksu sastāvā¹³⁰.

Revidenti vērš uzmanību, ka saskaņā ar nomas maksas aprēķinu 8.tabulā iekļautajiem nekustamajiem īpašumiem ieņēmumos ir ietverta aizņēmumu atmaksa un tā procentu maksājumi¹³¹, savukārt izdevumos ir iekļauts ēku nolietojums un procentu maksājumi par aizņēmuma atmaksu, bet netiek iekļautas faktiskās izmaksas par aizņēmuma atmaksu¹³². Ņemot vērā, ka ēku nolietojums un procentu maksājumi par

aizņēmuma atmaksu var būtiski atšķirties no faktiskajām izmaksām par aizņēmuma atmaksu, tad var veidoties nepatīss priekšstats par ieņēmumu un izdevumu pārskata rezultātu.

Neskatoties uz ilgstoši veiktu ieņēmumu, izdevumu analīzi, kas norāda uz ievērojamu ieņēmumu pārsniegumu pār izdevumiem, nav sekojusi VAS VNĪ darbība nomas maksas pārskatīšanā un atbilstošā samazināšanā.

1.2. Investīciju plānošana un īstenošana

Investīciju plānošana

Nekustamā īpašuma – būves uzlabošanas darbu (remontdarbi un būvdarbi) plānošana, kā arī nepieciešamo darbību organizēšana un kontrole ir viena no valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbībām¹³³.

VAS VNĪ pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu vērtības saglabāšana un vairošana ir viens no VAS VNĪ stratēģiskā mērķa uzdevumiem, kurš tiek īstenots, veicot īstermiņa jeb operatīva rakstura remontdarbus, veicot kapitālos remontus, kā arī jaunu nekustamo īpašumu būvniecību. Vispārīga informācija par investīciju plānošanu VAS VNĪ sniegta 4.pielikumā.

VAS VNĪ pārvaldīšanā esošajos nekustamajos īpašumos ieguldītais finansējums, īstenojot kapitālos un kārtējos remontdarbus un būvniecības darbus, 2021.gadā bija 54 677 778 *euro*, bet četru gadu periodā no 2018.gada līdz 2021.gadam – 165 168 131 *euro*.

Problēmas un nepilnības VAS VNĪ īstenotajā valsts nekustamo īpašumu investīciju plānošanā tika konstatētas jau no 2008.gada, t.i., Valsts kontroles divās iepriekš veiktajās likumības revīzijās¹³⁴. Arī finanšu revīzijā, pārbaudot atbilstības jautājumu Finanšu ministrijas 2019.gada pārskata ietvaros¹³⁵, revidenti atkārtoti konstatēja trūkumus investīciju plānošanas procesā.

Ņemot vērā revidentu ieteikumus, VAS VNĪ tās pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu remontdarbiem un attīstības projektiem nepieciešamo investīciju plānošanas sistēmu pilnveido un attīsta kopš 2009.gada. Kopš 2020.gada budžeta plānošana tiek veikta objektu līmenī.

Remontdarbu plānošanai VAS VNĪ kvalitātes vadības sistēmas¹³⁶ ietvaros ir noteikti investīciju / remontdarbu / attīstības projektu kvalitātes vadības procesi un kārtības¹³⁷, tomēr šie dokumenti nesniedz pietiekami skaidru informāciju par procesu kopumā, jo katrs kvalitātes vadības dokuments attiecas uz kādu konkrētu investīciju plānošanas procesa soli, bet neaptver procesu kopumā.

Attiecībā uz 2021. un 2022.gada remontdarbu plāna sagatavošanu revidenti atklāja vairākas atkāpes no VAS VNĪ iekšējos tiesību aktos¹³⁸ noteiktā, kā arī citas nepilnības investīciju plānošanā.

Piemēram, attiecībā uz tādu nekustamo īpašumu objektu noteikšanu, ko iekļaut ikgadējā remontdarbu plānā. Revidentiem nav saprotama VAS VNĪ veiktā nekustamā īpašuma novērtējuma ar punktiem nozīme un jēga, kam būtu jākalpo par pamatu nekustamā īpašuma objekta iekļaušanai remontdarbu plānā, lai investīcijas tiktu veiktas tajos nekustamajos īpašumos, kuriem tās ir visvairāk nepieciešamas. VAS VNĪ iekšējais tiesību akts¹³⁹ nenosaka, kā noteikt vai aprēķināt nekustamo īpašumu objektu novērtēšanai noteikto kritēriju nozīmīgumu un to, cik un kā piešķirami papildu punkti.

Cits piemērs par remontdarbu plāna sagatavošanu. Atbilstoši iekšējam tiesību aktam¹⁴⁰ remontdarbu plāns ir izstrādājams trīs gadu periodam noteiktā remontdarbu plāna formā¹⁴¹, norādot finansējuma avotus un aptverot informāciju gan par ilgtermiņa rakstura remontdarbiem (CAPEX), gan īstermiņa/operatīva

rakstura kārtējiem remontdarbiem (OPEX). CAPEX izmaksas tiek kapitalizētas un ilgtermiņā amortizētas, bet OPEX izmaksas tiek attiecinātas uz pārskata gada izdevumiem. Tomēr praksē tiek gatavoti vairāki plāni. Revidentu ieskatā tas liecina, ka VAS VNĪ iekšējos tiesību aktos ir noteikta remontdarbu plānošanas kārtība, bet faktiski tā netiek ievērota. Detalizēta informācija par identificētajām atkāpēm un nepilnībām investīciju plānošanā uzrādīta 5.pielikumā.

Investīciju plānu īstenošana

Kopējais VAS VNĪ pārvaldīšanā esošajos nekustamajos īpašumos ieguldītais finansējums, īstenojot kapitālos un kārtējos remontdarbus un būvniecības darbus no 2018.gada līdz 2021.gadam, veido 165 168 131 euro jeb 69% no tiem plānotā¹⁴² finansējuma.

Remontdarbu un būvniecības pakalpojumu izpilde pa gadiem atšķiras, gan pēc izpildes apjoma, gan vērtības ziņā. 2021.gadā būvniecības pakalpojumu izpilde ir uzlabojusies. Īstenoto būvniecības pakalpojumu (valsts budžeta un privāto tiesību subjektu finansējums) kopējā vērtība ir ievērojami lielāka nekā VAS VNĪ pašu veikto kapitālieguldījumu un kārtējo remontu (remontdarbi atbilstoši CAPEX un OPEX plānam) pārvaldīšanā esošajos nekustamajos īpašumos vērtība.

Detalizētāks finansējuma izlietojums atbilstoši ieguldījumu veidam norādīts 9.tabulā.

9.tabula

Plānotais¹⁴³ un ieguldītais finansējums VAS VNĪ pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu kapitālajiem un kārtējiem remontiem 2018.-2021.gadā

Ieguldījumu veids	2018.gads, <i>euro</i>		2019.gads, <i>euro</i>		2020.gads, <i>euro</i>		2021.gads, <i>euro</i>	
	Plāns	Fakts	Plāns	Fakts	Plāns	Fakts	Plāns	Fakts
Kapitālais remonts (<i>CAPEX plāns, VAS VNĪ finansējums</i>)	6 474 105	11 689 279 ¹⁴⁴	19 338 445	11 316 466	21 287 868	12 246 556	17 661 284	10 342 261
Izpilde	181%		59%		58%		59%	
Kārtējais remonts (<i>OPEX plāns, VAS VNĪ finansējums</i>)	1 676 158	1 437 662	1 710 095	1 604 331	1 771 021	1 874 183	1 384 139	1 504 436
Izpilde	86%		94%		106%		109%	
Būvniecības pakalpojumi (<i>valsts un privāto tiesību subjektu finansējums</i>)	30 166 408	17 470 826	41 091 321	27 535 038	51 153 334	25 326 012	44 040 239	42 821 081
Izpilde	58%		67%		50%		97%	
Kopā	38 316 671	30 597 767	62 139 861	40 455 835	74 212 223	39 446 751	63 085 662	54 667 778
Izpilde	80%		65%		53%		87%	
Pavisam kopā plānots	237 754 417							
Pavisam kopā izlietots	165 168 131							
Izpilde	69%							

Revīzijā ir konstatēts, ka lai gan VAS VNĪ ir ieviesti uzraudzības pasākumi¹⁴⁵, tomēr pastāv problēmas remontdarbu plānu izpildes nodrošināšanā. Būtiskākās novirzes vērojamas kapitālo remontdarbu (pēdējos trīs gadus izpilde nesasniedz 60% no plānotā apmēra) un būvniecības pakalpojumu izpildē (skatīt 9.tabulu).

Atbilstoši FM sniegtajai informācijai¹⁴⁶:

Saskaņā ar VAS VNĪ sniegto informāciju būtiskākās novirzes kapitālo remontdarbu un būvniecības pakalpojumu izpildē radušās saistībā ar būvniecības tempu kritumu lielākajos attīstības projektos. Tempa kritumu izraisīja dažādi apstākļi – neparedzami apstākļi būvdarbu laikā, finansējuma iztrūkums (finansējuma piesaiste), līguma pārtraukšana ar būvnieku par līgumsaistību pārkāpšanu. Tāpat būtiska ietekme bija Covid-19 krīzei, kas būtiski ietekmēja materiāla piegādes termiņus, kā arī darba spēka pieejamību, īpaši objektiem ārvalstīs.

Izvērtējot VAS VNĪ kapitālieguldījumu (CAPEX) plānu izpildi par 2018., 2019., 2020. un 2021.gadu, konstatēts, ka daļa plānoto darbu nav veikti, bet to vietā ir veikti citi. Skatīt 10.tabulu. Pamatojums darbu un objektu aizstāšanai CAPEX plānu izpildes pārskatā nav sniegts. Vienlaikus revīzijā konstatēts, ka VAS VNĪ netiek veikti un apstiprināti grozījumi ikgadējos remontdarbu plānos, ja tajos mainās nekustamā īpašuma objekts vai plānotais darbs, bet VAS VNĪ budžets paliek nemainīgs. Atbilstoši VAS VNĪ sniegtajai informācijai¹⁴⁷: *VAS VNĪ negroza remontdarbu plānus, jo negroza VAS VNĪ budžetu. Ja nepieciešams, vieni remontdarbi tiek aizstāti ar citiem esošā budžeta ietvaros.* Revidentu ieskatā šāda pieeja nav caurskatāma un veidojas situācija, ka ieguldījumi var tikt veikti nekustamajos īpašumos, kuri nav novērtēti ar augstāko nozīmīgumu un punktu skaitu un kuriem tie nepieciešami visvairāk.

10.tabula

VAS VNĪ 2018., 2019., 2020. un 2021.gada kapitālieguldījumu plāna izpilde

Gads	Plāns		Faktiskā izpilde				Budžeta izpilde, %	Veikto neplānoto darbu īpatsvars
	Plānoto darbu skaits	Plānotais budžets, euro	Izpildīto darbu skaits	Izpildīto darbu vērtība, euro	Neplānoto darbu skaits	Neplānoto darbu vērtība, euro		
2018.	43	6 474 105	32	11 689 279	11	5 656 172	181% ¹⁴⁸	87%
2019.	75	19 338 445	66	11 316 466	25	794 764	59%	4%
2020.	71	21 287 868	96	12 246 556	46	1 372 954	58%	6%
2021.	62	17 661 284	76	10 342 261	26	777 908	59%	4%

VAS VNĪ pārvaldīšanā esošā nekustamā īpašuma stāvoklis

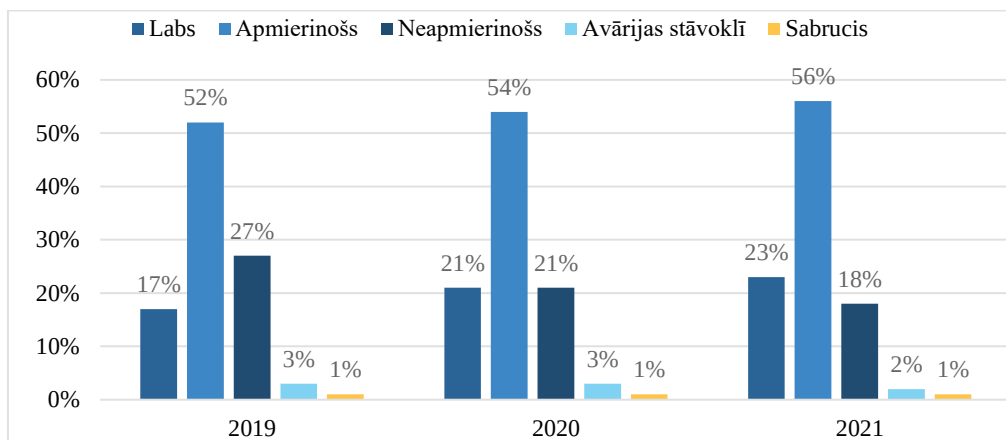
Lai noskaidrotu un gūtu pārliecību par nekustamo īpašumu vērtības saglabāšanu un vairošanu, ņemot vērā veiktās investīcijas VAS VNĪ pārvaldīšanā esošajos nekustamajos īpašumos, revīzijas laikā izskatīts VAS VNĪ pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu objektu tehniskā stāvokļa vērtējums¹⁴⁹ 2019., 2020. un 2021.gadā.

Revīzijā konstatēts, ka 2021.gada beigās lielākais ēku un būvju platību īpatsvars jeb 56% ir ar vērtējumu "Apmierinošs", kā arī ēku un būvju kopējais tehniskais stāvoklis pēdējos trīs gados¹⁵⁰ ir uzlabojies (skatīt 4.attēlu).

Piemēram:

- platības ar tehniskā stāvokļa vērtējumu "Labs" īpatsvars ir palielinājies par sešiem procentpunktiem no kopējām platībām, sasniedzot 23%;

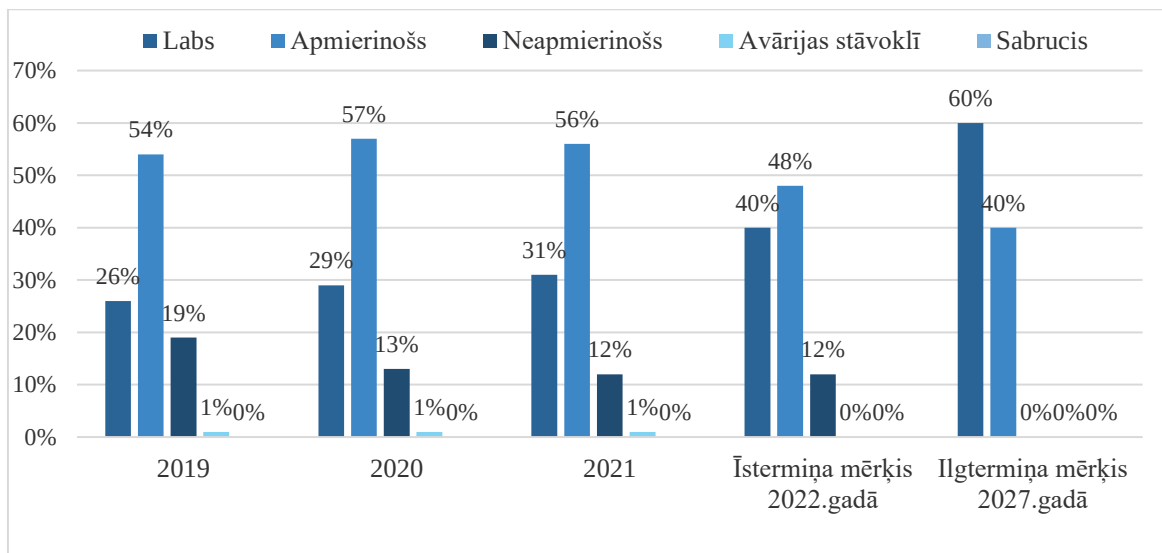
- platības ar tehniskā stāvokļa vērtējumu "Neapmierinošs" īpatsvars ir samazinājies par deviņiem procentpunktiem no kopējām platībām, sasniedzot 18%.



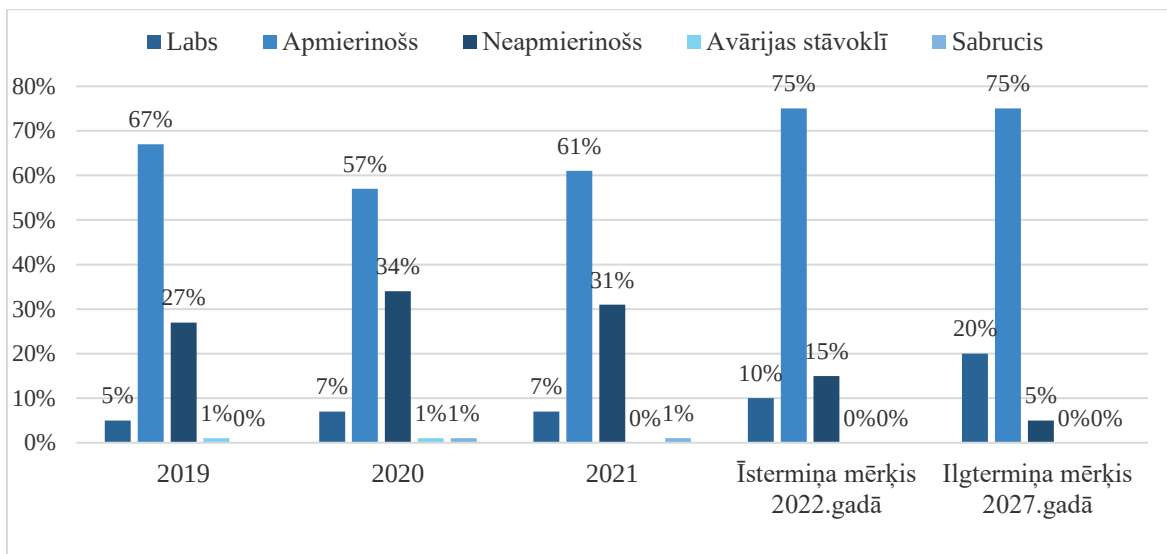
4.attēls. VAS VNĪ pārvaldīšanā esošo būvju tehniskais stāvoklis (% no būvju platības)

Ēku un būvju platību tehniskā stāvokļa vērtējums nekustamo īpašumu portfeļos atšķiras (skatīt 5. un 6.attēlu):

- pamata portfelī saskaņā ar VAS VNĪ nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģiju 2020.-2022.gadam¹⁵¹ (turpmāk – Portfeļa stratēģija) jau 2022.gadā būtu jābūt 40% būvju platību ar labu tehnisko stāvokli, kas ir par deviņiem procentpunktiem vairāk nekā 2021.gadā, bet no 2019.gada līdz 2021.gadam pieaugums ir bijis tikai par pieciem procentpunktiem;
- aktīvu portfelī saskaņā ar Portfeļa stratēģiju 2022.gadā būtu jābūt 15% būvju platību ar neapmierinošu tehnisko stāvokli, kas ir par 16 procentpunktiem mazāk nekā 2021.gadā, bet no 2019.gada līdz 2021.gadam šīs platības ir nevis samazinājušās, bet pieaugušas par četriem procentpunktiem.



5.attēls. Pamata portfelī esošais un plānotais būvju tehniskais stāvoklis (% no būvju platības)



6.attēls. Aktīvu portfelī esošais un plānotais būvju tehniskais stāvoklis (% no būvju platības)

Līdz ar to tehniskā stāvokļa dati par periodu no 2019.gada līdz 2021.gadam liecina, ka pastāv risks, ka VAS VNĪ nespēs sasniegt Portfeļa stratēģijā plānotos mērķus 2022.gadam un 2027.gadam.

Ieteikumi

Lai nodrošinātu, ka publiskām personām, kas nomā VAS VNĪ pārvaldīšanā esošos nekustamos īpašumus, tiek noteikta ekonomiski pamatota nomas maksa, VAS VNĪ pārskatīt un nepieciešamības gadījumā pārrēķināt nomas maksu, lai nodrošinātu tās atbilstību plānotajām izmaksām un MK noteikumos¹⁵² un VAS VNĪ iekšējos tiesību aktos¹⁵³ noteiktajām prasībām.

Lai nodrošinātu, ka VAS VNĪ, iznomājot tās pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu privāto tiesību subjektiem, gūst pilnā apmērā un tiesību aktiem¹⁵⁴ atbilstošus nomas ieņēmumus, VAS VNĪ pārskatīt nomas līgumus un nepieciešamības gadījumā, ja iespējams panākt vienošanos ar nomnieku, vienoties ar tiem par izmaiņām nomas maksā, lai tā atbilstu esošajai tirgus situācijai.

Lai tiktu sasniegti VAS VNĪ Portfeļa stratēģijā noteiktie mērķi attiecībā uz būvju tehniskā stāvokļa uzlabošanu, VAS VNĪ nodrošināt pamatotu, caurskatāmu un izsekojamu investīciju plānošanu un īstenošanu nekustamo īpašumu stāvokļa uzlabošanai un attīstībai.

2. VAS VNĪ pārvaldība

Valsts kontrole vērtējusi un vērš uzmanību tikai uz atsevišķām VAS VNĪ stratēģiskās vadības un darbības principu pilnveidošanas iespējām, kā arī uz trūkumiem īstenotajā dividenžu politikā.

Lai gan no VAS VNĪ kā FM kapitālsabiedrības būtu sagaidāma kapitālsabiedrības darbības specifikai un valsts interesēm atbilstošu un sabalansētu finanšu rādītāju izmantošana, VAS VNĪ vidējā termiņa darbības stratēģijā 2018.-2022.gadam bija noteikti tikai vispārīgi finanšu mērķa rādītāji. Piemēram, izvirzītais ar peļņu saistītais rādītājs bez segmentācijas pēc publiskā sektora un privātā sektora nenodrošina iespēju vērtēt valsts intereses, nomājot savu funkciju īstenošanai nepieciešamās telpas pēc iespējas ekonomiskā veidā, un nemotivē VAS VNĪ mainīt nomas maksu gadījumos, kad faktiskie izdevumi ir samazinājušies.

No VAS VNĪ peļņas par 2018., 2019. un 2020.gadu, kas tika novirzīta ieguldījumiem VAS VNĪ un valsts īpašumos 11,8 milj. *euro* apmērā, līdz 31.12.2021. bija izlietoti vien 18%. Nav skaidrs, kāpēc bija nepieciešams novirzīt finansējumu trīs gadus, ja jau pēc otrā gada bija konstatējama zema plānoto darbu izpilde, tādējādi pieļaujot valsts budžeta ieņēmumu samazināšanu konkrētajā gadā.

FM kā VAS VNĪ kapitāldaļu turētājas darbības nav bijušas pietiekamas VAS VNĪ pārvaldības īstenošanā, jo trīs no visiem (četriem) padomes locekļiem ir iecelti uz pagaidu laiku, pie tam divi no tiem jau vairāk kā trīs gadus, bet viens – vairāk kā gadu, kā arī 2020.gadā un 2021.gadā, kad padomē bija trīs locekļi, vairāk kā puse no padomes locekļiem nebija neatkarīgi.

Rūpējoties par pārvaldības kvalitātes un reputācijas paaugstināšanu, VAS VNĪ veic vai piedalās vairākos organizāciju darbības vērtējumos. Atbilstoši VAS VNĪ gada pārskatiem periodā no 2018.-2021.gadam¹⁵⁵ kapitālsabiedrība piedalījies Korporatīvās atbildības un ilgtspējas institūta organizētajā Ilgtspējas indeksa vērtējumā, un 2021.gadā tā saņēma augstāko platīna godalgu (iepriekšējos divus gadus – zelts). Gada pārskatos kopš 2019.gada ir norādīts, ka VAS VNĪ ir saglabājusi TOP 6 kapitālsabiedrības statusu vērtīgāko un labāk pārvaldīto top 101 uzņēmumu sarakstā, VAS VNĪ ir VID zelta klienta statuss VID Padziļinātās sadarbības programmas jeb tā dēvētā VID „Baltā saraksta” zelta līmenī.

Atbilstoši VAS VNĪ sniegtajai informācijai¹⁵⁶ 2021.gada sākumā tā saņēma Baltijas Korporatīvās pārvaldes institūta veikto Korporatīvās pārvaldības audita ziņojumu ar pārvaldības vērtējumu, salīdzinājumu Baltijas valstu organizāciju mērogā un ieteikumiem.

Atbilstoši Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumā noteiktajam VAS VNĪ ir sagatavojusi korporatīvās pārvaldības ziņojumu par 2021. gadu.

Kapitālsabiedrības pārvaldības kontekstā Valsts kontrole vērš uzmanību uz atsevišķiem VAS VNĪ vidēja termiņa darbības stratēģijā 2018.–2022. gadam¹⁵⁷ noteiktajiem rādītājiem, dividenžu praksi revidējamā periodā un uz kapitālsabiedrības padomes nomināciju un padomes, valdes amatu apvienošanu ar citiem amatiem publiskajā sektorā.

2.1. VAS VNĪ stratēģija un tās īstenošana

2017.gadā apstiprinātais VAS "Valsts nekustamie īpašumi" vispārējais stratēģiskais mērķis bija sabiedrības interesēs nodrošināt nekustamo īpašumu, kas ir stratēģiski svarīgi valsts drošībai, nepieciešami valsts institūcijām valsts funkciju veikšanai, kultūras mantojuma saglabāšanai, valsts vai pašvaldību administratīvās teritorijas attīstībai, mērķtiecīgu un efektīvu pārvaldīšanu, tostarp vērtības saglabāšanu un vairošanu. Nodrošināt lietderīgu rīcību ar valsts funkciju veikšanai neizmantotiem nekustamajiem īpašumiem.

Revidējamā laika posmā spēkā bija VAS VNĪ padomes 01.11.2018. sēdē apstiprinātā VAS VNĪ vidēja termiņa darbības stratēģija 2018.–2022. gadam¹⁵⁸ (turpmāk – Stratēģija), kurā mērķi noteikti četros darbības virzienos: nekustamo īpašumu pārvaldība; nekustamo īpašumu attīstības vadība; deleģēto valsts pārvaldes uzdevumu izpilde; VAS VNĪ ilgtspējīga un efektīva attīstība.

Darbības mērķiem ir noteikti rezultatīvie rādītāji (nefinanšu un finanšu), paredzot ik gadu veikt 47–56 mērījumus par Stratēģijas izpildi. 2021.gadā Stratēģijā veikti grozījumi¹⁵⁹. Atbilstoši VAS VNĪ pārstāvju sniegtajai informācijai¹⁶⁰ grozījumi pamatoti ar pāreju uz starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem, kas ietekmē finanšu analīzes rādītājus un attiecīgi prognozes nākotnē, kā arī nolūkā precizēt Stratēģijā norādīto VAS VNĪ nekustamā īpašuma portfeļa sadalījumu atbilstoši aktualizētajam portfeļa iedalījumam.

Izvērtējot Stratēģijā noteiktos nefinanšu un finanšu darbības mērķus, uzdevumus, sagaidāmos darbības rezultātus, rezultatīvos rādītājus un datus par to izpildi, konstatēts, ka VAS VNĪ kopumā virzās uz noteikto darbības mērķu sasniegšanu, un tā ir sasniegusi lielāko daļu plānoto rezultatīvo rādītāju. Atzinīgi vērtējot regulāro sekošanu rezultatīvo rādītāju izpildei, Valsts kontrole, sniedzot kapitālsabiedrībai rādītāju un to izpildes novērtējumu, norāda, ka pastāv to pilnveidošanas iespējas, ko atzinusi arī VAS VNĪ padome.

Šajā revīzijas ziņojumā kontekstā ar iepriekšējā nodaļā vērtētajiem nomas līgumiem un investīcijām revidenti vērš uzmanību uz divu Stratēģijā noteiktu nefinanšu rādītāju izpildi un uz finanšu rādītājiem.

Darbības uzdevuma "Nodrošināt efektīvu publiskā portfeļa īpašuma pārvaldību, pārejot uz nomas līgumu attiecībām" darbības rezultātu "Realizēta programma pārejai no lietošanas/apsaimniekošanas līgumiem uz nomas līgumiem, veikts publisko personu nomas maksas pārrēķins, sakārtots uzkrājumu komponentes uzskaites jautājums" plānotais un sasniegtais (2018.gadā – sagatavots izvērtējums, 2019.gadā – sagatavots priekšlikums, 2020., 2021., 2022.gadā nav paredzēts sekot izpildei) neatbilst noteiktajam rezultatīvajam rādītājam "Pilnībā apmaksāto nomas m² īpatsvars". Revīzijā konstatēts, ka pāreja uz nomas līgumiem nav notikusi pilnā apmērā.

Saskaņā ar FM sniegto informāciju¹⁶¹:

Minētā rādītāja izpilde nav atkarīga tikai no VAS VNĪ. VAS VNĪ veic aprēķinus un tos iesniedz publiskajām iestādēm. Publiskās iestādes iesniedz prioritārajos pasākumos finansējuma pieprasījumu. Konceptijas

īstenošanas laikā un arī pēc tās FM kārtējo gadu budžeta sagatavošanas procesā ir virzījusi priekšlikumus, lai nodrošinātu pāreju uz nomas attiecībām.

Līdz 2020.gadam bija paredzēts sasniegt, ka komercsegmenta klientu īpatsvars, kam veikts nomas maksas pārrēķins, būs 100%, bet sasniegti 70%.

Atbilstoši FM sniegtajai informācijai¹⁶²:

2020.gadā valstī bija spēkā Covid-19 ierobežojumi, kas negatīvi ietekmēja nomas tirgu valstī – pamatojoties uz normatīvajiem aktiem, privātā sektora nomniekiem tika piešķirtas nomas maksas atlaides, nevis pārskatīta nomas maksa.

Stratēģijā noteiktais VAS VNĪ finanšu darbības mērķis ir nodrošināt stabilu neto apgrozījumu, saglabājot pozitīvu tīrās peļņas rentabilitāti un samazinot administratīvo izmaksu īpatsvaru pret apgrozījumu. Attiecīgi izvirzīti seši darbības uzdevumi (darbības rezultāti) un noteikti rezultatīvie rādītāji:

- neto apgrozījuma stabils pieaugums;
- EBITDA, stabils rādītājs;
- saglabāt pozitīvu tīrās peļņas rentabilitāti;
- saglabāt pozitīvu pašu kapitāla atdeves rādītāju;
- administratīvo izmaksu īpatsvara samazinājums pret apgrozījumu;
- dividenžu politika.

Stratēģijā noteiktie finanšu mērķa rādītāji atbilst PKC izstrādātajām valsts kapitālsabiedrību vidēja termiņa darbības stratēģijas izstrādes vadlīnijām, taču revidentu ieskatā tie ir vispārīgi, noteikti, neizmantojot segmentāciju attiecībā uz klientu grupām (publiskas personas / privāto tiesību subjekti), nekustamo īpašumu īpašniekiem (valsts vai VAS VNĪ) vai darbības nozarēm (noma, īpašumu atsavināšana, būvniecība). Līdz ar to bez izvirzītā ar peļņu saistītā rādītāja segmentācijas attiecībā uz publisko sektoru, nevar spriest vai kapitālsabiedrības darbība vērsta uz valsts interesēm – valsts iestāžu nodrošinājumu ar nepieciešamajām atbilstošām telpām pēc iespējas ekonomiskā veidā. Savukārt, mērot tikai pašu kapitāla atdevi, nevis no visa izmantotā kapitāla / aktīviem (t.sk. valsts īpašuma, kas nav VAS VNĪ bilancē), netiek gūta patiesa un pilnīga darbību raksturojoša informācija. Šis izvirzītais rādītājs kapitālsabiedrību motivē vairāk rūpēties par savu īpašumu ienesīgumu.

Izvērtējot finanšu mērķu izpildi, konstatēts, ka būtiskākās novirzes no plānotā ir bijušas 2020.gadā, kad uz uzņēmuma neto apgrozījumu neplānoti negatīvu ietekmi radīja Covid-19 pandēmijas laikā piemērotās nomas maksas atlaides, kā arī nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldīšanas līguma nosacījumu izpilde, taču jau 2021.gadā, kad vēl turpinājās pandēmija, apgrozījuma rādītājs pārsniedza izvirzīto.

Dividenžu politika

Attiecībā uz nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un to uzlabošanu revidenti vēlas norādīt uz vienu no finanšu darbības rezultatīvajiem rādītājiem – dividenžu politika.

VAS VNĪ Stratēģijā par dividenžu politiku norādīts, ka dividenžu politika plānota procentos no tīrās peļņas atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajam. Tātad tas ietver arī ar valdības rīkojumu atbalstītos valsts kapitāla daļu turētāja priekšlikumus par prognozējamo peļņas daļu, kas izmaksājama dividendēs, un dividendēs izmaksājamo peļņas daļu, kas atšķiras no Stratēģijā noteiktā¹⁶³.

Jau kopš VAS VNĪ Stratēģijas īstenošanas uzsākšanas FM kā VAS VNĪ kapitāla daļu turētāja sadarbībā ar nozaru ministrijām ir iesniegusi priekšlikumus par atšķirīgu dividendēs izmaksājamo peļņas daļu, paredzot samazināt dividendēs izmaksājamo peļņas daļu, lai kapitālsabiedrība turpmākajos pārskata gados īstenotu pasākumus, kas veicinātu kapitālsabiedrības darbības virzieniem atbilstošu pakalpojumu

kvalitātes un pieejamības uzlabošanu, kuru nodrošināšanai nepieciešams ieguldīt papildu finanšu līdzekļus. Valdība priekšlikumus ir atbalstījusi, izdodot attiecīgus MK rīkojumus¹⁶⁴, kuros paredzēts¹⁶⁵:

- par 2018.gadu: no peļņas (8 472 852 euro) 3 224 264 euro ieskaitīt valsts budžetā un 5 228 588 euro novirzīt kapitālsabiedrības attīstībai, tai skaitā: VAS VNĪ īpašumu attīstībā – 3 813 200 euro; ieguldījumiem valsts nekustamā īpašumā – 929 262 euro; nekustamo īpašumu iegādei VAS VNĪ īpašumā – 486 126 euro;
- par 2019.gadu: no peļņas (5 198 065 euro) novirzīt: ieguldījumiem valsts īpašumos – 3 388 452 euro; ieguldījumiem VAS VNĪ īpašumos – 770 000 euro; VAS VNĪ "Pārējās rezerves" – 1 039 613 euro;
- par 2020.gadu: no peļņas (2 987 085 euro) novirzīt: ieguldījumiem valsts īpašumos – 1 435 408 euro; ieguldījumiem VAS VNĪ īpašumos – 954 260 euro; VAS VNĪ "Pārējās rezerves" – 597 417 euro.

MK rīkojumos¹⁶⁶ noteikts, ka FM kā VAS VNĪ kapitāla daļu turētājam ir jānodrošina, ka VAS VNĪ peļņas daļa tiek novirzīta kapitālsabiedrības attīstībai atbilstoši noteiktajiem mērķiem.

Revīzijā konstatēts, ka no finanšu līdzekļiem (VAS VNĪ peļņas par 2018., 2019. un 2020.gadu), kurus bija plānots novirzīt ieguldījumiem VAS VNĪ un valsts īpašumos, līdz 31.12.2021. ir izlietoti vien 18%: no 2018.gada peļņas – 37%, no 2019.gada – 6%, bet no 2020.gada peļņas – 0,4%. Valsts kontrole vērs uzmanību, ka FM, redzot zemo darbības tempu un no tās izrietošo zemo finansējuma apguvi pirmajos divos gados, pieļāva, ka arī trešajā gadā no VAS VNĪ peļņas netiek izmaksātas dividendes valstij, bet peļņa atstāta VAS VNĪ konkrētiem ieguldījumiem valsts un VAS VNĪ nekustamajos īpašumos.

Lai arī FM kā kapitāldaļu turētāja akcionāru sapulcēs ir vērsusi VAS VNĪ uzmanību uz kavēšanas līdzekļu apguvē, tomēr revidentu ieskatā tas nav palīdzējis nodrošināt MK rīkojumu sekmīgu izpildi¹⁶⁷.

Saskaņā ar FM sniegto informāciju¹⁶⁸:

Šāda investīciju apguve konkrētos objektos ir gan dēļ notiekošās tiesvedības, gan saistībā ar COVID pandēmiju, kad ārvalstīs nebija iespējams organizēt būvdarbus.

MK noteikumi¹⁶⁹ paredz, ka kapitāla daļu turētājs FM un koordinācijas institūcijai iesniedz priekšlikumu par atšķirīgu dividendēs izmaksājamo peļņas daļu, ja ir nepieciešams palielināt dividendēs izmaksājamo peļņas daļu, tai skaitā gadījumos, kad valsts kapitāla daļu turētājs konstatējis, ka:

- kapitālsabiedrība nav veikusi vai nav veikusi plānotajā apmērā un turpmākajā pārskata gadā neveiks investīciju ieguldījumus, kuru īstenošanai ir novirzīta peļņas daļa atbilstoši MK lēmumam;
- ar tiesību aktu kapitālsabiedrībai ir atcelts pienākums veikt atsevišķus uzdevumus vai sasniegt iepriekš noteiktos mērķus vai noteikts veicamo uzdevumu izpildes apjoma samazinājums.

Atbilstoši FM sniegtajai informācijai¹⁷⁰ neviens no ar MK lēmumu atstātās peļņas daļas izlietojuma mērķiem uz 15.02.2023. nav atcelts un to izpilde notiek.

VAS VNĪ jaunais stratēģiskais mērķis

MK 15.11.2022. ir apstiprinājis jaunu VAS VNĪ vispārējo stratēģisko mērķi – ilgtspējīgi un efektīvi, izmantojot inovatīvus risinājumus un ievērojot augstus darba drošības standartus, sabiedrības interesēs pārvaldīt valsts nekustamos īpašumus, kas ir stratēģiski svarīgi valsts drošībai, nepieciešami valsts institūcijām valsts funkciju veikšanai un valsts vai pašvaldību administratīvās teritorijas attīstībai, vienlaikus sniedzot ieguldījumu mūsdienīgas darba vides principu ieviešanā valsts pārvaldē un

būvniecības nozares attīstībā. VAS VNĪ nodrošināt lietderīgu rīcību ar valsts funkciju veikšanai neizmantotiem nekustamajiem īpašumiem.

Mērķa formulējumā akcentētas jaunas tendences, kas jāņem vērā – ilgtspēja, inovācija, darba drošība un mūsdienīga darba vide valsts pārvaldei. Valsts kontrole vērš uzmanību, ka salīdzinājumā ar iepriekšējam periodam noteikto vispārējo stratēģisko mērķi jaunā mērķa formulējums var tikt uzverts šaurāk nekā iepriekšējais, jo tajā norādīta tikai valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšana. Valsts kontrole uzskata, ka pastāv risks, ka ar šādu formulējumu FM un VAS VNĪ mērķi ietvertās gaidas var neattiecināt uz VAS VNĪ īpašumiem.

2.2. VAS VNĪ padome un valde

VAS VNĪ augstākā lēmēj institūcija ir akcionāru sapulce, kas pārstāv kapitāla daļu turētāju FM. VAS VNĪ padome pārstāv kapitāla daļu turētāja intereses un uzrauga valdes darbību. VAS VNĪ pārvaldes augstākā izpildinstitūcija ir valde, kura pilda savas funkcijas padomes uzraudzībā. Valde atbild par VAS VNĪ saimniecisko darbību.

Normatīvie akti¹⁷¹ paredz noteiktus kritērijus padomes un valdes locekļu skaitam, nominējamiem kandidātiem nepieciešamās kompetences un atbilstību noteiktām prasībām, amata pilnvaru termiņus un padomes locekļa amatā izvirzāmo un ieceļamo kandidātu nominācijas procesu.

Saskaņā ar VAS VNĪ 2021.gada pārskata datiem izdevumi padomes un valdes atalgojumam bija 348 047 euro (2020.gadā – 399 167 euro).

VAS VNĪ padome

VAS VNĪ padomē no 01.01.2022. ir četri padomes locekļi (līdz 31.12.2021. bija trīs). Saskaņā ar VAS VNĪ 2021.gada pārskata datiem izdevumi padomes atalgojumam bija 101 739 euro (2020.gadā – 102 524 euro).

Trīs padomes locekļi ir iecelti uz pagaidu laiku, kamēr publiskā konkursa kārtībā tiks izraudzīti citi kandidāti.

- Divi pagaidu padomes locekļi iecelti 30.12.2019., jo, 2019.gada nogalē no amata atkāpjoties iepriekšējiem padomes locekļiem, padome nebija rīcībspējīga. Ieceļot šos padomes locekļus, spēkā esošais normatīvā akta¹⁷² regulējums neierobežoja tiem pagaidu termiņa laiku, lai gan normatīvajā aktā jau 13.06.2019. bija izdarīti grozījumi, kas stājās spēkā 01.01.2020. un paredzēja līdz vienam gadam ierobežot pagaidu padomes locekļu termiņu.
- Viens padomes loceklis amatā iecelts 19.10.2021., jo iepriekšējam padomes loceklim beidzās pilnvaru termiņš. Uz šo iecelto pagaidu padomes locekli attiecas termiņš, kas nav ilgāks par gadu, t.i., līdz 18.10.2022., bet arī no 19.10.2022. šis padomes loceklis turpina savus pienākumus, jo akcionārs to iecēlis pildīt padomes locekļa pienākumus vēl uz vienu gadu.

Valsts kontrole vērš uzmanību, ka visi trīs padomes locekļi, kas ir iecelti uz pagaidu laiku, ieņem vadošos amatus ministrijās, t.i., VAS VNĪ padomes priekšsēdētājs vienlaikus ir AM valsts sekretārs, viena no padomes locekļiem, kas pilda arī priekšsēdētāja vietnieces pienākumus, ir FM Administrācijas vadītāja, savukārt cita padomes locekle ir gan FM valsts sekretāra vietniece budžeta jautājumos, gan valdes locekle Liepājas speciālajā ekonomiskajā zonā.

Revīzijā konstatēts, ka FM nav veikusi pietiekamas darbības, lai savlaicīgi uzsāktu nominācijas procesu VAS VNĪ padomes locekļa amatam, jo, piemēram, nominācijas konkurss tika izsludināts vairāk nekā pēc gada, kad tika iecelti divi pagaidu padomes locekļi, t.i., tikai 2021.gada februārī, kura rezultātā kopš 01.01.2022. padomē darbojas neatkarīgais padomes loceklis un tā pilnvaru termiņš ir līdz 31.12.2026.

Lai gan VAS VNĪ padomes sastāvā ir trīs padomes locekļi, kas iecelti uz pagaidu laiku, līdz 2023.gada februārim nominācijas konkurss joprojām nav izsludināts.

Saskaņā ar FM sniegto informāciju¹⁷³:

Revidējamā laika periodā VAS VNĪ valde strādāja nepilnā sastāvā, vienlaikus pildot valstiski būtiskus uzdevumus, piemēram Latvijas Krievijas robežpunkta izbūvi, līdz ar to ministrijas ieskatā jebkura strauja vadības maiņa var izraisīt negatīvas sekas, tai skaitā, uz īstenojamiem objektiem. Ieceltie padomes locekļi ir speciālisti ar kompetencēm, kas nepieciešamas VAS VNĪ uzticēto valstiski svarīgo drošības mērķu sasniegšanai.

Arī PKC revīzijas laikā norādīja, ka FM būtu nepieciešams savlaicīgāk ierosināt padomes locekļu nominācijas procesu¹⁷⁴, kā arī 2022.gada jūnijā aicināja FM nekavējoties to uzsākt¹⁷⁵.

Normatīvajā aktā¹⁷⁶ veiktie grozījumi¹⁷⁷, kas stājās spēkā 01.01.2020., paredz, ka, lai nodrošinātu profesionālu un objektīvu kapitālsabiedrības padomes darbu, kas veicina kapitālsabiedrības vērtības ilgtermiņa pieaugumu un darbības efektivitāti, kapitāla daļu turētājs, organizējot publisku kandidātu pieteikšanās procedūru, nodrošina, ka vismaz puse no padomes locekļiem ir neatkarīgi. Viens no neatkarības kritērijiem ir, lai padomes loceklis pēdējo trīs gadu laikā nav bijis kapitāla daļu turētāja vai tā padotības iestādes amatpersona vai darbinieks. Prasība nodrošināt, ka vismaz puse no padomes locekļiem ir neatkarīgi, izriet arī no Korporatīvās pārvaldības kodeksa¹⁷⁸, kas apkopo labāko starptautisko praksi uzņēmumu pārvaldībā.

Lai arī no likuma¹⁷⁹ pirmšķietami izriet, ka neatkarības princips ir attiecināms tikai uz kandidātiem, kas tiek atlasīti nominācijas procesa ietvaros, TM tīmekļvietnē ietvertā atbildē¹⁸⁰ par Korporatīvās pārvaldības kodeksā¹⁸¹ ietvertā principa Nr.9 "Uzņēmuma padomē ir neatkarīgi padomes locekļi" kritēriju¹⁸² attiecināšanu gadījumos, ja uzņēmumā ir iecelti vairāki pagaidu padomes locekļi, sniegts skaidrojums, ka *padomes loceklis, kurš ir iecelts uz laiku līdz atlases procesa noslēgumam, ir pilnvērtīgs padomes loceklis ar visām padomes locekļa tiesībām, pienākumiem un atbildību. Līdz ar to arī gadījumā, ja valsts kapitālsabiedrības padomē ir nepieciešams padomes locekli iecelt uz laiku, valsts kapitālsabiedrībai (kapitāla daļu turētājam) ir jāievēro princips par padomes locekļu neatkarību un, izvēloties padomes locekļa kandidatūru, jānodrošina, ka vismaz puse no padomes locekļiem ir neatkarīgi.*

Laikā no 30.12.2019. līdz 31.12.2021., kad VAS VNĪ padome sastāvēja no trīs padomes locekļiem, divi no trīs padomes locekļiem jeb vairāk kā puse no VAS VNĪ padomes locekļiem nav bijuši neatkarīgi.

Saskaņā ar FM sniegto informāciju¹⁸³:

Ja padomes locekļa kandidātu nav iespējams nominēt termiņā, kas nodrošinātu kapitālsabiedrības institūcijas rīcībspēju. Šādā gadījumā valsts kapitāla daļu turētājs par padomes locekli ieceļ kandidātu, kas atbilst attiecīgajam valdes vai padomes locekļa kandidātam nepieciešamās profesionalitātes un kompetences kritērijiem.

Papildus Valsts kontrole vērs uzmanību, ka FM ir atbildīga par politikas izstrādi jomā, kurā darbojas VAS VNĪ, pie tam par politiku atbildīga ir struktūrvienība, kas ir viena VAS VNĪ padomes locekļa pakļautībā.

VAS VNĪ valde

VAS VNĪ raksturīga salīdzinoši bieža valdes locekļu maiņa, kā arī periodi ar nepilna sastāva valdi. VAS VNĪ valde kopš 2020.gada aprīļa¹⁸⁴ sastāv no trīs valdes locekļiem (iepriekš bija pieci valdes locekļi), bet gandrīz divus gadus, t.i., laika periodā no 16.05.2020. līdz 30.04.2022., tā strādāja nepilnā sastāvā, jo viena valdes locekļa amata vieta nebija aizpildīta. Saskaņā ar VAS VNĪ 2021.gada pārskata datiem izdevumi valdes atalgojumam bija 246 308 euro (2020.gadā – 296 643 euro).

Revidenti vērš uzmanību, ka gandrīz divu gadu valdes locekļa atlases process bija saistīts ar pielāides valsts noslēpumam informācijas pārbaudi, izvirzītā kandidāta noraidīšanu, nesaņemot pielāidi valsts noslēpumam, un jauna konkursa izsludināšanu, kura rezultātā VAS VNĪ padome 25.03.2022. ārkārtas sēdē¹⁸⁵ ievēlēja jauno valdes locekli, nosakot amata pilnvaru termiņu pieci gadi, t.i., no 01.05.2022. līdz 30.04.2027.

VAS VNĪ padome un FM, vērtējot VAS VNĪ 2021.gada darbības rezultātus, pirmo reizi revidējamā periodā sniegusi vērtējumu "apmierinoši" (11.tabulā apkopota informācija par VAS VNĪ darbības vērtējumu revidējamā periodā). Revidentu ieskatā novērtējums iezīmē problēmas VAS VNĪ nodoto valsts un savā īpašumā esošo nekustamo īpašumu pārvaldīšanā, savukārt FM skaidro¹⁸⁶, ka:

Minētais novērtējums atbilstoši publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības normatīvajiem aktiem tiek sniegts par kapitālsabiedrības darbību tikai attiecīgajā gadā.

11.tabula

VAS VNĪ darbības vērtējums revidējamā periodā

Pārskata gads	Valde	Padome	Akcionārs	PKC* (finanšu mērķi)
2018.	ļoti labi	labi	labi	ļoti labi
2019.	labi	labi	labi	labi
2020.	ļoti labi	ļoti labi	ļoti labi	labi
2021.	labi	apmierinoši	apmierinoši	labi

*Koordinācijas institūcija Pārresoru koordinācijas centrs (vērtējums par finanšu mērķiem)

VAS VNĪ padome savā vērtējumā¹⁸⁷ norāda uz vairāku 2021.gadā nefinanšu darbības rādītāju neizpildi un novirzēm būtiskajos rādītājos, kas ir saistīti gan ar VAS VNĪ pārvaldīto ēku energosnieguma paaugstināšanu, gan Latvijas robežkontroles un muitas kontroles punktu infrastruktūras attīstības veicināšanu, kas diezgan būtiski ietekmē svarīgas valsts drošības intereses un attiecīgi VAS VNĪ reputāciju. Vienlaikus tiek norādīts, ka ir jāturpina strādāt pie tā, lai noslēgtos būvdarbu līgumus izpildītu paredzētajā budžetā un termiņā. Arī FM savā vērtējumā akcentē VAS VNĪ padomes novērtējumā izklāstītos apstākļus¹⁸⁸.

FM uzskata¹⁸⁹, ka:

Novērtējums atbilstoši publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības normatīvajiem aktiem tiek sniegts par kapitālsabiedrības darbību tikai attiecīgajā gadā.

Tomēr revidentu ieskatā konstatētās problēmas VAS VNĪ padomes un FM vērtējumā norādītajās jomās ir ilgstošā periodā veicamo darbību vai nepievērstās uzmanības rezultāts.

Revidenti vērš uzmanību arī uz valdes locekļu papildu amatiem citās kapitālsabiedrībās. Lai arī 2021.gadā VAS VNĪ valde strādāja nepilnā sastāvā un VAS VNĪ padomei bija iespēja jau pirms tās rīcībā nonāca valdes sagatavotais pārskats par kapitālsabiedrības darbības rezultātiem 2021.gadā novērot VAS VNĪ valdes nespēju izpildīt dažus tās Stratēģijā noteiktos darbības mērķus, tā atļāva VAS VNĪ valdes

priekšsēdētājam kopš 26.10.2021. savienot VAS VNĪ valdes priekšsēdētāja amatu ar VAS "Latvijas autoceļu uzturētājs" padomes priekšsēdētāja amatu¹⁹⁰. Papildu tam viens no VAS VNĪ valdes locekļiem laikā no 04.07.2022. līdz 17.11.2022. ieņēma padomes priekšsēdētāja amatu SIA "Rīgas nami".

Valsts kontrole norāda, ka atbilstoši PKC pasūtītā ziņojuma¹⁹¹ ietvaros vērtētajai ārvalstu¹⁹² pieredzei valdes locekļa amats valsts kapitālsabiedrībās gandrīz vienmēr tiek uzskatīts par pilna laika slodzes amatu. Arī Valsts kontrole, vērtējot problemātiku ar amatu savienošanu revīzijas¹⁹³ ietvaros, ir sniegusi Valsts kancelejai ieteikumu rosināt grozījumus normatīvajā aktā, kas novērstu praksi valsts amatpersonām ieņemt vadošus amatus (padomes un valdes locekļu amatu) valsts un pašvaldību kapitālsabiedrībās, speciālās ekonomiskās zonās un brīvostās, jo revidentu ieskatā ir apšaubāma amatpersonas spēja pilnvērtīgi veikt divus vai vairāk amatu pienākumus, kur vismaz viens ir pilna laika amats.

Ieteikumi

Lai nodrošinātu mērķtiecīgu un efektīvu nekustamo īpašumu pārvaldību, VAS VNĪ un FM tās kompetences ietvaros, rast iespēju, izstrādājot VAS VNĪ vidēja termiņa darbības stratēģiju, segmentēt finanšu mērķus un rādītājus atkarībā no klientu grupām un darbības nozarēm, nodrošinot valsts intereses.

Lai nodrošinātu labas pārvaldības īstenošanu, FM sadarbībā ar koordinācijas institūciju nodrošināt kandidāta nominācijas procesu kapitālsabiedrības padomes locekļa amatam, organizējot publisku kandidātu pieteikšanās procedūru saskaņā ar Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumu¹⁹⁴.

Lai uzlabotu valsts institūciju nodrošināšanu ar nekustamajiem īpašumiem, kuru attīstībai MK nolēma novirzīt VAS VNĪ peļņas daļu, FM pilnveidot VAS VNĪ valsts kapitāla daļu pārvaldību, uzraugot novirzītās peļņas daļas izlietojumu atbilstoši noteiktajiem mērķiem.

3. Valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politika

Lai gan pagājuši 16 gadi kopš koncepcijas īstenošanas uzsākšanas un virkne tajā paredzēto darbību veiktas, problēmas, kas norādītas koncepcijā, ir aktuālas un joprojām risināmas. Tas skaidrojams gan ar koncepcijā iekļautajiem izņēmumiem un atrunām, gan ar izņēmumu iespējām un neskaidriem risinājumiem koncepcijas ieviešanas gaitā noteiktajos normatīvajos aktos.

Koncepcijas ietvaros nav izdevies sasniegt vēlamu ministriju un valsts institūciju valdījumā esošo īpašumu struktūras optimizāciju.

Arī pēc koncepcijas īstenošanas perioda noslēguma nekustamo īpašumu pārvaldīšana ir sadrumstalota, ļaujot daļai ministriju resoru organizēt valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu pēc nozaru principa, neskaidri un ar izņēmumiem nosakot centralizāciju nozaru ietvaros. Līdz ar to veidojas nesabalansēts valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas modelis – salīdzinoši liels daudznozaru pārvaldītājs ir VAS VNĪ un līdzās tam ir dažādu nozaru decentralizēti veidojumi.

Lai arī koncepcija paredzēja izveidot vienotu valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mehānismu un ir apstiprināti FM sagatavotie tiesību akti¹⁹⁵, tomēr revidentu ieskatā tas nenodrošina valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu pēc vienotas pieejas, jo nekustamo īpašumu pārvaldīšanu var īstenot tādā apmērā, kā to ļauj finanšu resursu iespējas¹⁹⁶.

Koncepcijas īstenošanas laikā nav izdevies pilnīgi pāriet uz nomas maksas attiecībām valsts nekustamo īpašumu lietošanā, ņemot vērā valsts budžeta ierobežotas finansējuma iespējas. Tāpēc līdzekļu uzkrājumu trūkuma dēļ nepienācīgi uzturētie valsts nekustamie īpašumi nākotnē var radīt draudus valsts budžeta iespējām, jo būs nepieciešami būtiski kapitālieguldījumi šo ēku atjaunošanai.

FM nav vērtēts, vai, panākot lielāku virzību centralizēta pārvaldīšanas modeļa ieviešanā vai pārejā uz nomas maksu par valsts nekustamo īpašumu lietošanu, ievērojot valsts budžeta ierobežotas finansējuma iespējas, valsts un sabiedrība būtu lielāki vai mazāki ieguvēji.

Kamēr FM izstrādā koncepcijas gala ietekmes izvērtējuma ziņojumu, valstij trūkst skaidra redzējuma un plāna par rīcību ar tai piederošo nekustamo īpašumu, līdz ar to pieņemtie lēmumi atsevišķos gadījumos nav pamatoti, turklāt rada papildu izdevumus budžetā.

Vienlaikus pamatotu lēmumu pieņemšanai valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas politikas jautājumos joprojām trūkst pilnīgas un kvalitatīvas informācijas. Revidentu ieskatā 16 gadu laikā valstī nav izdevies izveidot pārskatāmu valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mehānismu, izveidojot tādu informācijas sistēmu, kas nodrošinātu vienotu un sistematizētu informācijas apkopošanu un aktualizēšanu par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un valsts iestāžu lietotajiem nekustamajiem īpašumiem, tai skaitā nodrošinātu datu salīdzināmību, analīzi, plānošanu un kontroli, sekmējot valsts pārvaldes iestāžu optimālu izvietojumu valsts īpašumā esošajos nekustamajos īpašumos, kā arī novēršot gadījumus, kad nepieciešamo informāciju par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu ir jāpieprasa iesniegt manuāli. Lai arī ir izveidota VNĪIS, tā ir jāpilnveido, jo tās dati un atskaitēs uzrādītā informācija par nekustamajiem īpašumiem nav pilnīga un precīza, līdz ar to VNĪIS informāciju nevar izmantot pamatotu lēmumu pieņemšanai, lai mērķtiecīgi plānotu un īstenotu valsts nekustamo īpašumu politiku.

Ņemot vērā iepriekš minēto, FM kā atbildīgās iestādes par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas plānošanu un īstenošanu darbības ne visos gadījumos ir mērķtiecīgas, kā arī nav vērtējamās kā efektīvas.

3.1. Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcija un tās īstenošana

Koncepcijas būtība un īstenošanas uzraudzība

Lai optimizētu valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, līdz 2020.gada beigām valsts nekustamā īpašuma politiku noteica MK 2006.gadā apstiprinātais politikas plānošanas dokuments – Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcija (Koncepcija)¹⁹⁷. Īstenojot Koncepciju¹⁹⁸, tika plānots:

- izveidot vienotu, efektīvu un pārskatāmu valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mehānismu;
- virzīties uz valsts nekustamo īpašumu centralizētas pārvaldīšanas modeli, tādējādi atbrīvojot valsts pārvaldes iestādes no tām neraksturīgu funkciju veikšanas.

Koncepcija paredzēja:

- visā tās ieviešanas laikā ministrijām un valsts institūcijām ir pienākums risināt to valdījumā esošo nekustamo īpašumu struktūras optimizēšanu;

- pakāpeniski piecu līdz desmit gadu laikā, tas ir, līdz 2017.gadam, pāriet uz tirgus nomas maksu par valsts nekustamo īpašumu lietošanu, ievērojot gadskārtēja valsts budžeta finansiālās iespējas un saskaņojot katrā konkrētā gadījumā ikgadējo nomas maksas apmēru ar attiecīgo nozaru ministriju un FM¹⁹⁹.

Ar MK rīkojumu apstiprinātais Konceptijas variants paredzēja dažādus izņēmumus un atrunas, jo vairāk nekā divu gadu Konceptijas sagatavošanas periodā speciāli izveidotai Darba grupai, kas izstrādāja Konceptijas projektu, neizdevās gūt vairāku ministriju atbalstu variantam, kas paredz, ka valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu veic 5–6 specializētas valsts kapitālsabiedrības vai valsts aģentūras.

Konceptijā nebija noteikti valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas sagaidāmie rezultāti un rezultatīvie rādītāji²⁰⁰.

FM bija noteikta par atbildīgo institūciju Konceptijas īstenošanā, un tai sadarbībā ar citām ministrijām un valsts institūcijām, kuru valdījumā ir valsts nekustamie īpašumi, reizi gadā bija jāiesniedz MK informatīvais ziņojums par Konceptijas īstenošanas gaitu, bet līdz 2013.gada martam jāizvērtē Konceptijas ieviešanas rezultāti un jāizstrādā priekšlikumi turpmākai Konceptijas īstenošanai.

FM kā atbildīgā institūcija par Konceptijas īstenošanu:

- regulāri iesniedza MK informatīvos ziņojumus – kopā bija iesniegti 12 informatīvie ziņojumi (pēdējais 14.05.2020.²⁰¹);
- 2015.gadā iesniedza MK priekšlikumus²⁰² turpmākai Konceptijas īstenošanai.

FM 2015.gadā iesniegtie MK priekšlikumi²⁰³ neparedzēja noteikt ne Konceptijas īstenošanas termiņu vai Konceptijas spēkā esamības termiņu, ne jauna politikas plānošanas dokumenta izstrādes nepieciešamību. FM 2020.gadā MK iesniegtajā²⁰⁴ informatīvajā ziņojumā "Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas konceptijas īstenošanas gaitu" norādīja, ka [...] *Konceptijas darbības termiņš ir līdz 31.12.2020.*²⁰⁵ un *no valsts pārvaldes iestāžu sniegtās informācijas secināms, ka MK rīkojumā*²⁰⁶ *noteiktie uzdevumi lielākajā daļā ir izpildīti vai atrodas izpildes procesa noslēguma stadijā.*

FM ieskatā²⁰⁷ ieguvumi no Konceptijas īstenošanas ir sakārtots normatīvais regulējums, noteikti vienoti valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principi un kārtība, veicot valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas centralizāciju, nozaru ministrijas tiek atslogotas no tām neraksturīgu funkciju veikšanas, vairākām ministrijām ir panākta pāreja uz nomas attiecībām un rasts risinājums nomas maksas segšanai, ieviesta VNĪIS, lai vienkopus būtu iespējams gūt datus, kura tiks izmantota arī turpmākajā valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas procesā, kā arī valsts iestāžu lietoto nekustamo īpašumu optimizācija.

Atbilstoši FM sniegtajai informācijai²⁰⁸ valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas mērķis kopš 2014.gada tiek noteikts FM darbības stratēģijā. Valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas īstenošanas shēmu skatīt 6.pielikumā. Katram FM darbības stratēģijas periodam ir noteikts savs politikas mērķis un rezultatīvie rādītāji, kas apkopoti 12.tabulā.

12.tabula

FM izvirzītie mērķi un sagaidāmie rezultāti valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā²⁰⁹

Stratēģija	Mērķis	Sagaidāmais rezultāts
2014.–2016.	Izveidot vienotu, pārskatāmu, sabiedrības interesēm atbilstošu, optimālu un lietderīgu valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mehānismu.	Izveidots atbilstošs valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mehānisms.
2017.–2019.	Nodrošināt valsts nekustamo īpašumu efektīvu izmantošanu un apsaimniekošanu, veicinot nekustamo īpašumu vērtības paaugstināšanu.	Nodrošināta efektīva valsts nekustamā īpašuma pārvaldība, t.sk. samazinot valsts īpašumā esošo nekustamo īpašumu skaitu, kas netiek izmantots valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai, kā arī veicinot ministrijas valdījumā esošā valsts nekustamā īpašuma objektu stāvokļa uzlabošanu.
2020.–2024.	Valsts nekustamo īpašumu centralizēta un efektīva pārvaldīšana, ievērojot finanšu resursu iespējas.	<i>Nav definēts 2020.–2024.gadam</i>

7.pielikumā apkopota informācija par revidējamā periodā FM darbības stratēģijās noteiktajiem rezultatīvajiem rādītājiem un to izpildi.

Pēc FM darbības stratēģijās noteiktajiem rezultatīvajiem rādītājiem un to izpildes nav iespējams gūt skaidru priekšstatu par Konceptijas īstenošanā sasniegto. Vienlaikus revidenti nenoliedz, ka Konceptijas īstenošanas ietvaros FM ir nodrošinājusi to, ka valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas sistēmas sakārtošanai ir izstrādāti un pieņemti vairāki²¹⁰ normatīvie akti, grozījumi normatīvajos aktos un ieteikumi, kā arī to, ka ir ieviesta VNĪS.

Vai panākts progress virzībai uz valsts nekustamo īpašumu centralizētu (nozaru ietvaros) pārvaldīšanas modeli?

Lai īstenotu valsts nekustamo īpašumu centralizētas pārvaldīšanas modeli, ministrijām un valsts institūcijām tika uzdots optimizēt to valdījumā esošo nekustamo īpašumu struktūru un to rīcībā ar tiešo funkciju veikšanu nesaistītus esošos valsts īpašumā saglabājamus nekustamos īpašumus pakāpeniski nodot FM valdījumā; astoņiem resoriem organizēt to nekustamo īpašumu pārvaldīšanu pēc nozaru principa, nododot valsts nekustamos īpašumus citu specializēto kapitālsabiedrību vai institūciju pārvaldīšanā²¹¹.

2020.gada informatīvajā ziņojumā²¹² par šī uzdevuma izpildi ir norādīts, ka uzdevumu izpilde ir īstenota visās ministrijās, izņemot divas (VARAM, IZM). Daļēja izpildes gaita ir norādīta VARAM, kas vēl nebija noslēgusi pārvaldīšanas līgumus ar padotības iestādēm un kapitālsabiedrībām, kurās ministrija ir kapitāla daļu turētāja, lai nodrošinātu savstarpējo sadarbību nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas īstenošanas jomā. IZM, kuras valdījumā atrodas valsts nekustamie īpašumi ar apjomīgu nekustamā īpašuma sastāvu, un minēto nekustamo īpašumu pārņemšana FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldīšanā atbilstoši 2015.gada informatīvajam ziņojumam²¹³ tika plānota pēc to reālas sadales, bet vēlāk atbilstoši 11.11.2022. izskatītajam MK informatīvajam ziņojumam par valsts budžeta izdevumu pārskatīšanas rezultātiem un priekšlikumiem par šo rezultātu izmantošanu ikgadējā un vidēja termiņa budžeta likumprojekta izstrādes procesā²¹⁴ tiek plānots, ka tuvāko trīs gadu laikā IZM tomēr būs iespēja izglītības jomai nevajadzīgos nekustamos īpašumus nodot FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldīšanā, neveicot

sakārtošanas darbības (t.sk. reālo sadali). Par ministrijām, kurām nozares ietvaros bija jāīsteno centralizēta pieeja valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, informatīvie ziņojumi nesniedz pietiekami skaidras atbildes par to, kāda ir kopējā situācija valstī, kas konkrētajā nozarē pārvalda valsts nekustamos īpašumus un kā bilanci tie tiek uzskaitīti, kas norāda, ka FM šādu informāciju Konceptijas īstenošanas laikā nav detalizēti apkopojusi un analizējusi.

Saskaņā ar FM sniegto informāciju²¹⁵:

Informatīvajos ziņojumos iekļauta informācija atbilstoši ministriju, kurām uzdots attiecīgais uzdevums, sniegtajai informācijai.

Pēc revidentu pieprasījuma revīzijas noslēguma posmā FM atbilstoši VNĪIS pieejamiem datiem iesniedza informāciju²¹⁶ par valsts nekustamo īpašumu pārvaldītājiem (skatīt 13.tabulu), tomēr vai šī informācija pilnīga un atbilstoša, revidenti pārbaudes procedūras neveica.

13.tabula

Valsts nekustamo īpašumu pārvaldītāji

Ministrija	Valsts nekustamo īpašumu pārvaldītāji (fakts)
Ministrijas, kurām bija uzdots veikt pārvaldīšanas centralizēšanu nozares iekšienē	
AM	AM padotības iestāde – Valsts aizsardzības militāro objektu un iepirkumu centrs (VAMOIC)
ĀM	ĀM FM kapitālsabiedrība – VAS VNĪ
IeM	IeM padotības iestāde – Nodrošinājuma valsts aģentūra
IZM	IZM IZM padotības iestāde – Valsts izglītības satura centrs IZM padotībā esošas izglītības iestādes: Jēkabpils Agrobiznesa koledža, Kandavas Lauksaimniecības tehnikums, Latgales industriālais tehnikums, Ogres tehnikums, Rēzeknes tehnikums, PIKC "Rīgas Valsts tehnikums", Saldus tehnikums, Smiltenes tehnikums, Vidzemes Tehnoloģiju un dizaina tehnikums, Murjāņu sporta ģimnāzija, Kuldīgas tehnoloģiju un tūrisma tehnikums, Liepājas jūrniecības koledža, PIKC "Liepājas Valsts tehnikums", PIKC "Rīgas Tehniskā koledža", Rīgas 3.ardrskola, Rīgas celtniecības koledža, Rīgas Stila un modes tehnikums, Aizkraukles profesionālā vidusskola IZM padotībā esošas augstākās izglītības iestādes: Latvijas Universitāte (tai skaitā tās akadēmiskās struktūrvienības – Latvijas Universitātes Bioloģijas institūts un Latvijas Universitātes Polimēru mehānikas institūts), Banku augstskola IZM kapitālsabiedrība – VSIA "Rīgas tūrisma un radošās industrijas tehnikums" EM kapitālsabiedrība – SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" ; Sabiedriskā labuma organizācija – biedrība "Latvijas Jātnieku federācija"; Pašvaldība – Bauskas novada pašvaldība
LM	LM kapitālsabiedrība - VSIA "Šampētera nams"
TM	TM TM padotības iestāde – Ieslodzījumu vietu pārvalde (specifisko valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšana) * pārējie TM resora lietotie nekustamie īpašumi ieguldīti TM kapitālsabiedrības VSIA "Tiesu namu aģentūra" pamatkapitālā
VARAM	VARAM VARAM padotības iestādes: Valsts vides dienests, DAP, Latvijas Nacionālais dabas muzejs valsts zinātniskais institūts "Nacionālais botāniskais dārzs" VARAM kapitālsabiedrība – VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs

ZM	<i>ZM padotības iestādes:</i> VMD, Pārtikas un veterinārais dienests, Valsts augu aizsardzības dienests, Pārtikas drošības, dzīvnieku veselības un vides zinātniskais institūts "BIOR", Valsts Tehniskās uzraudzības aģentūra <i>ZM kapitālsabiedrības:</i> VSIA ZMNĪ un AS "Latvijas valsts meži" <i>ZM padotībā esošā augstākās izglītības iestāde</i> – Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte (iepriekš Latvijas Lauksaimniecības universitāte), kā arī tās atvasinātā publiskā persona: Latvijas Valsts mežzinātnes institūta "Silava" un Latvijas Lauksaimniecības universitātes valsts zinātniskās izpētes mežu apsaimniekošanas aģentūra "Meža pētīšanas stacija")
Pārējās ministrijas un centrālās iestādes	
EM	EM <i>EM padotības iestādes:</i> Centrālā statistikas pārvalde, Latvijas Investīciju un attīstības aģentūra <i>EM kapitālsabiedrība</i> – SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
SM	<i>SM kapitālsabiedrības:</i> VAS "Latvijas dzelzceļš", VSIA "Latvijas valsts ceļi", VAS "Starptautiskā lidosta "Rīga" <i>Ostu pārvaldes</i> - Rīgas brīvdostas pārvalde, Ventspils brīvdostas pārvalde, Jūrmalas ostas pārvalde, Salacgrīvas ostas pārvalde, Pāvilostas pārvalde, Liepājas ostas pārvalde, Skultes ostas pārvalde
FM	VAS VNĪ
KM	KM <i>KM padotības iestādes:</i> Latvijas Nacionālā bibliotēka, mākslu izglītības kompetences centrs "Ventspils Mūzikas vidusskola" <i>KM kapitālsabiedrība</i> – VSIA "Rīgas cirks" <i>*pārējie KM resora lietotie valsts nekustamie īpašumi atrodas FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldīšanā</i>
VM	VM <i>VM padotības iestādes</i> – Neatliekamās medicīniskās palīdzības dienests, Zāļu valsts aģentūra, Valsts tiesu medicīnas ekspertīzes centrs <i>VM kapitālsabiedrības</i> – VSIA "Paula Stradiņa klīniskā universitātes slimnīca", VSIA "Strenču psihoneiroloģiskā slimnīca", VSIA "Bērnu psihoneiroloģiskā slimnīca "Ainaži"", VSIA "Daugavpils psihoneiroloģiskā slimnīca", VSIA "Slimnīca "Ģintermuiža"", VSIA "Nacionālais rehabilitācijas centrs "Vaivari"", VSIA "Traumatoloģijas un ortopēdijas slimnīca", SIA "Rīgas Austrumu klīniskā universitātes slimnīca", VSIA "Bērnu klīniskā universitātes slimnīca", VSIA "Rīgas psihiatrijas un narkoloģijas centrs" <i>FM kapitālsabiedrība</i> – VAS VNĪ <i>Pašvaldība</i> – Cēsu novada Pārgaujas apvienības pārvalde <i>Cits</i> – SIA "Rehabilitācijas centrs "Rāzna"".
Valsts kanceleja	<i>Valsts nekustamais īpašums atrodas FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldīšanā</i>
Prokuratūra	<i>Valsts nekustamais īpašums atrodas FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldīšanā</i>

13.tabulā norādītie dati liecina par to, ka, lai arī ir panākta virzība valsts nekustamo īpašumu centralizēta (nozaru ietvaros) pārvaldīšanas modeļa izveidē, tomēr nekustamo īpašumu pārvaldīšana joprojām ir sadrumstalota. Pārvaldīšana ir uzticēta gan kādai no ministrijas padotības iestādēm, gan izveidojot speciālu kapitālsabiedrību, gan nododot pārvaldīšanai citai valsts kapitālsabiedrībai, gan pašu ministriju ietvaros organizējot to pārvaldīšanu vai kombinējot. Vienā gadījumā (TM) visi valsts nekustamie īpašumi tika ieguldīti valsts kapitālsabiedrības pamatkapitālā (SIA "Tiesu namu aģentūra"). Kādus ieguvumus esošie risinājumi ir devuši un vai šādi risinājumi ir saglabājami arī turpmāk, FM kā atbildīgā institūcija par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas politiku līdz šim nav vērtējusi, bet plāno to darīt Konceptijas gala ietekmes izvērtējuma ietvaros.

Daļa īpašumu pārvaldīšana saglabājusies iestāžu, kas tos lieto, pārziņā. Piemēram, Valsts kontroles 2021.gadā veiktajā revīzijā par ZM ēkas pārvaldīšanu²¹⁷ revidenti konstatēja, ka atšķirībā no FM resora, kurā visu resora iestāžu biroju vajadzībām izmantotās valsts īpašumā esošās ēkas Rīgā pārvalda FM kapitālsabiedrība VAS VNĪ, ZM resorā no 69 nekustamajiem īpašumiem VSIA ZMNĪ pārvaldīšanā ir

nodoti 17 nekustamā īpašuma objekti. Divi no VSIA ZMNĪ pārvaldītajiem nekustamajiem īpašumiem atrodas Rīgā. Pārējo valsts īpašumā esošo biroju ēku/telpu pārvaldīšanu, kuras atrodas Rīgā, veic pašas ZM padotības iestādes, kas šīs būves izmanto savu funkciju veikšanai. Revidenti secināja, ka šāda pieeja neatbilst koncepcijas būtībai un saglabājas situācija, ka resorā daļa valsts institūciju nodarbojas ar sev neraksturīgu funkciju (īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu) veikšanu.

FM sagatavotajos informatīvajos ziņojumos sniegta informācija par to, cik valsts nekustamie īpašumi nonākuši FM valdījumā un kas tālāk ar šiem īpašumiem ir noticis (skatīt 8.pielikumu), tomēr plašākai analīzei un vērtējumam iztrūkst sākotnējā informācija (uz koncepcijas apstiprināšanas brīdi) par valsts nekustamajiem īpašumiem, kurus tika plānots nodot FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldīšanā, jo tā atbilstoši FM lietu nomenklatūrā noteiktajiem dokumentu saglabāšanas termiņiem ir iznīcināta²¹⁸.

Īstenojot koncepciju, atbilstoši FM un VAS VNĪ sniegtajai informācijai²¹⁹ pēc stāvokļa 31.12.2020. no FM, SM, EM, KM, VM, Prokuratūras un Valsts kancelejas VAS VNĪ pārvaldīšanā kopumā nodoti 214 valsts nekustamie īpašumi. No tiem saglabāti 131, bet atsavināti vai nodoti 83 nekustamie īpašumi, tai skaitā 20 ieguldīti VAS VNĪ pamatkapitālā.

Ne visi valsts nekustamie īpašumi ir nodoti FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldīšanā. Atbilstoši 2020.gadā FM sagatavotajā informatīvajā ziņojumā²²⁰ minētajam par EM īpašumiem līdz ziņojuma sagatavošanas laikam nav rasts abpusēji pieņemams risinājums četrus valsts nekustamo īpašumu pārņemšanai FM valdījumā, bet par SM – trīs SM personā piederošie nekustamie īpašumi joprojām atrodas apsaimniekošanā VAS "Latvijas Dzelzceļš", jo nav rasts risinājums papildu finansējuma SM nodrošināšanai, lai kompensētu ministrijas (faktisko) ieņēmumu samazināšanos saistībā ar tās valdījumā esošo īpašumu nodošanu FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldīšanā.

Koncepcijā īstenotā nekustamā īpašuma centralizācija ne visos gadījumos ir veiksmīgi risināta, mazinot administratīvo slogu un izmaksas. Piemēram, KM FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldīšanā nodevusi gandrīz visus tai piederošos valsts nekustamos īpašumus, no kuriem daļa ir muzeji un teātri, kas prasa specifisku nekustamā īpašuma pārvaldīšanu. Lielākā daļa šo nekustamo īpašumu pēc pārņemšanas FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldībā ar apsaimniekošanas lietošanas līgumiem nonākušas apsaimniekošanā to lietotājiem (piemēram, Rundāles pils muzejam, Latvijas Etnogrāfiskajam brīvdabas muzejam, Turaidas muzejrezervātam), kā tas ir bijis iepriekš, taču ar to atšķirību, ka visas darbības saistībā ar nekustamo īpašumu ir nepieciešams saskaņot ar nekustamā īpašuma pārvaldītāju, tādējādi palēninot procesu. Revidentu ieskatā šā brīža situācija neliecina par to, ka valsts nekustamo īpašumu pārņemšanas process tiek īstenots pēc būtības. Atbilstoši FM sniegtajiem skaidrojumiem²²¹:

FM jau kopš 2015.gada ir virzījusi vairākus valsts budžeta pieprasījumus par nomas maksai nepieciešamajiem līdzekļiem, kas ļāvis pakāpeniski samazināt apsaimniekošanas lietošanas līgumu skaitu, kā arī apsaimniekošanas un lietošanas līgumu pastāvēšana ir pagaidu risinājums līdz brīdim, kad tiks rasts risinājums finansējuma nodrošināšanai, lai veiktu pāreju uz nomas attiecībām.

PKC, saskaņojot FM 2020.gadā sagatavoto informatīvo ziņojumu par koncepcijas īstenošanas gaitu, vienlaikus vērta uzmanību²²² uz to, ka ar MK rīkojumu²²³ aizsāktais valsts nekustamo īpašumu vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas process līdz 31.12.2020. netiks pilnībā pabeigts un ka minētajam par pamatu ir vairāki faktori:

- vēsturiski nav ticis rasts ilgtermiņa risinājums, lai kompensētu institūcijām radušos ieņēmumu samazināšanos un/vai izdevumu pieaugumu saistībā ar tās valdījumā esošo īpašumu nodošanu FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldīšanā;

- ir pastāvējuši juridiski šķēršļi valdītāja maiņai (īpašumi nav uzmērīti, ierakstīti zemesgrāmatā, dalītais īpašums u.c.).

PKC norādīja, ka, lemjot par tālāku valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas centralizāciju un ņemot vērā VAS VNĪ specializāciju nekustamo īpašumu pārvaldīšanā, iznomāšanā un atsavināšanā, ir nepieciešams atkārtoti izvērtēt AM, ĀM, IeM, LM, VARAM, IZM un ZM nekustamo īpašumu nozariskās pārvaldības modeļus un nozariskās pārvaldības un apsaimniekošanas lietderību un turpināt valsts nekustamo īpašumu nodošanu FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldīšanā.

Vai panākta resursu racionalizācija un īpašumu struktūras optimizācija?

FM informatīvajos ziņojumos ir atklājusi informāciju par koncepcijas īstenošanas laikā pārņemto FM valdījumā un atsavināto un/vai nodoto citām ministrijām/pašvaldībām nekustamo īpašumu skaitu, kas kopumā norāda uz ministriju un valsts institūciju valdījumā esošo īpašumu optimizēšanu un iespējām panākt racionālu finanšu līdzekļu, materiālu un darbaspēka resursu izmantošanu, bet informācija par to, kāda ekonomija valsts budžetā no tā tikusi iegūta, informatīvajos ziņojumos nav sniegta.

Valstī nav noteikti skaidri kritēriji, kādi valsts nekustamie īpašumi būtu saglabājami valsts īpašumā, bet kādus būtu lietderīgi atsavināt. Šobrīd vienīgais kritērijs atbilstoši likumam²²⁴ ir – ja valsts manta nav nepieciešama iestādei vai citām valsts iestādēm to funkciju nodrošināšanai. Informatīvajos ziņojumos par koncepcijas īstenošanas gaitu FM nav ietvērusi informāciju, kas raksturotu, cik daudz valsts nekustamo īpašumu un to platības tiek izmantotas valsts funkciju īstenošanai, bet cik daudz ir tādas, kas šobrīd netiek lietotas valsts funkciju vajadzībām. Atbilstoši FM sniegtajai informācijai²²⁵:

Saskaņā ar MK 09.05.2006. rīkojumu Nr.319 "Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepciju" veikt šādu vērtējumu netika paredzēts.

Atbilstoši FM un VAS VNĪ sniegtajai informācijai²²⁶ 31.12.2020. FM kopumā ir pārņēmusi valdījumā un pēc tam atsavinājusi vai nodevusi citām ministrijām/pašvaldībām 240 nekustamos īpašumus, no kuriem 34 tika ieguldīti VAS VNĪ pamatkapitālā (skatīt 8.pielikumu).

Iespējams, ka atsavināts ir lielāks skaits valsts nekustamo īpašumu, jo informatīvajos ziņojumos nav sniegta informācija, vai un cik daudz valsts nekustamo īpašumu ir atsavinājušas pašas ministrijas, izmantojot ikgadējā budžeta likumā paredzētās iespējas²²⁷, kas pieļauj valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu organizēt ne tikai VAS VNĪ, kā to paredz likums²²⁸, bet ļaujot to organizēt arī valsts iestādei, kuras valdījumā ir attiecīgais valsts nekustamais īpašums.

Salīdzinot informāciju par publisko personu valdījumā esošo valsts nekustamo īpašumu platību 2019.gada oktobrī un 2022.gada janvārī, konstatēts, ka kopumā valsts nekustamo īpašumu platība ir nevis samazinājusies, bet palielinājusies (skatīt 9.pielikumu).

Atsevišķi jautājumi, kas saistīti ar racionālu valsts nekustamo īpašumu izmantošanu, valstiskā līmenī risināti, plānojot ikgadējo un vidēja termiņa valsts budžetu, kad valdībā tiek skatīts FM sagatavotais informatīvais ziņojums par valsts budžeta izdevumu pārskatīšanas rezultātiem un priekšlikumi par šo rezultātu izmantošanu ikgadējā un vidēja termiņa budžeta likumprojekta izstrādes procesā. Piemēram, 2019.gadā MK uzdeva²²⁹ FM (VAS VNĪ) līdz 01.07.2019. izstrādāt un iesniegt izskatīšanai MK priekšlikumus par atsevišķu valsts iestāžu, kuras nomā biroja telpas no privātā iznomātāja, pārcelšanu uz valsts vai valsts kapitālsabiedrību īpašumā esošajiem nekustamajiem īpašumiem, piedāvājot konkurētspējīgas telpas un ilgtermiņā samazinot vidējos nomas izdevumus. Šāda prakse turpinās.

10.pielikumā apkopota informācija par valdības uzdotajiem uzdevumiem un to izpildi, izskatot 2019., 2020. un 2021.gadā FM sagatavotos informatīvos ziņojumus par valsts budžeta izdevumu pārskatīšanas rezultātiem.

Joprojām ir publiskas personas, kas to funkciju veikšanai nepieciešamās biroja telpas nomā no privātpersonām, lai arī iznomāšanai ir pieejamas brīvas valsts nekustamā īpašuma telpas. Valsts kontroles veiktās valsts institūciju aptaujas rezultāti liecina, ka 36 jeb 44% no 81 aptaujātās institūcijas funkciju nodrošināšanai izmanto nekustamo īpašumu, kas tiek nomāts no privātpersonām (tikai no privātpersonas vai arī līdzās cita īpašumam). Atsevišķas iestādes kā iemeslu izvēlei nomāt nekustamo īpašumu no privātpersonas min to, ka privātpersonas iznomātajam nekustamajam īpašumam ir zemāka nomas maksa. Valsts kontrole norāda, ka, iespējams, izvēle par labu privātpersonas nomātajam nekustamajam īpašumam atsevišķu iestāžu gadījumā ir veikta, pamatojoties arī uz to, ka FM valdījumā nebija pieejamas attiecīgās telpas vai arī tās neatbilda iepriekš minētajiem atbilstības nosacījumiem. Saskaņā ar FM sniegto informāciju²³⁰:

Būtiski, ka katra institūcija sniedz informāciju par nepieciešamajām telpām un prasībām, tajā skaitā par atrašanās vietu, nomas objekta lietošanas mērķi, paredzamo nomas līguma termiņu, nepieciešamo platību, nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli un citām specifiskām prasībām telpām. Tādējādi tiek vērtēts, vai ir pieejami nekustamie īpašumi/telpas, kas atbilst institūcijas sniegtajām prasībām un gadījumā, ja nav atbilstoša piedāvājuma, tad institūcijām ir iespēja nomāt telpas no privātā sektora.

Atbilstoši FM izstrādātajiem MK noteikumiem 1191²³¹, ja publiskai personai (izņemot atvasinātu publisku personu) nepieciešamas biroja telpas, tai no FM jāsaņem atzinums par to, vai ir pieejamas atbilstošas uz valsts vārda FM personā zemesgrāmatā reģistrētas biroju telpas, kuras publiska persona izvērtē, ņemot vērā MK noteikumus²³² minētos nosacījumus²³³. Šāda prasība – izvērtēt tikai uz valsts vārda FM personā zemesgrāmatā reģistrētas biroju telpas – ierobežo nekustamo īpašumu izvēli un šī regulējuma mērķa sasniegšanu – *panākt, ka publiskas personas [...] izskata valsts nekustamajos īpašumos pieejamās biroju telpas [...] un prioritāri izmanto valsts īpašumā esošas telpas.*²³⁴

Papildus norādāms, ka telpu trūkums vai piedāvāto telpu neatbilstība nosacījumiem ir vērojama pašā FM resora ietvaros. Piemēram, CFLA nomā biroja telpas no privāto tiesību subjektiem Rēzeknē, Cēsīs un Kuldīgā²³⁵, savukārt VID no privāto tiesību subjektiem nomā telpas Valmierā, Liepājā, Daugavpilī, Rēzeknē, Preiļos, Bauskā un vēl citās vietās Latvijā²³⁶.

Vai izveidots vienots valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mehānisms?

Vienotas pieejas valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanā nodrošināšanai piecus gadus pēc koncepcijas spēkā stāšanās (06.12.2011.) tika apstiprināti MK 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 noteikumi 934) un MK ieteikumi Nr.2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai" (MK ieteikumi), kas uzskatāmi par galvenajiem normatīvajiem aktiem valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomā, kā arī citi pieņemtie un grozītie normatīvie akti²³⁷.

Atbilstoši MK noteikumos 934 paredzētajai valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas kārtībai valdītājs nodrošina valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbību plānošanu, īstenošanu un pārraudzību, ievērojot finanšu resursu iespējas²³⁸. Arī MK ieteikumos ir noteikts, ka valsts nekustamā īpašuma apsaimniekošanas plānošanu nodrošina atbilstoši finanšu resursu iespējām, t.i., reizi gadā, ne vēlāk kā līdz 31.decembrim izstrādājot konkrētam valsts nekustamajam īpašumam apsaimniekošanas pasākumu plānu nākamajam gadam²³⁹.

Līdz ar to valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas darbības, kas saistītas ar nekustamā īpašuma saglabāšanu, tiek īstenotas tādā apmērā, kā to ļauj finanšu resursu iespējas. Tādējādi gadījumos, kad finanšu resursu iespējas ir nepietiekamas, netiek risināta Konceptijā aprakstītā problēma, ka *vairumā gadījumu valsts nekustamo īpašumu tehniskais stāvoklis ir ļoti slikts - īpašumos savlaicīgi netiek veikti kārtējie remontu nepietiekamā valsts budžeta finansējuma dēļ, ministrijas un citas valsts institūcijas nodarbojas ar sev neraksturīgu funkciju veikšanu (valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu) un valsts nekustamie īpašumi tiek apsaimniekoti neprofesionāli. Ja netiks mainīts esošais valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mehānisms, turpinās pazemināties valsts nekustamā īpašuma vērtība un konkurētspēja nekustamā īpašuma tirgū, jau tā nepietiekošie finanšu resursi tiks izlietoti neefektīvi un valsts institūcijas turpinās strādāt fiziski un morāli novecojušās darba telpās, kas traucē kvalitatīvi veikt tiešās funkcijas.*²⁴⁰

Lai arī valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas jautājumi ir reglamentēti normatīvajos aktos, ne visām valsts institūcijām ir skaidrs valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas process. Revīzijas ietvaros veiktajā aptaujā 38% institūciju (36 no aptaujātajām 94 institūcijām) piekrīt (atbildot "Pilnīgi piekrīt" vai "Drīzāk piekrīt"), bet 32% institūciju nepiekrīt (30 institūcijas atbildēja "Drīzāk nepiekrīt" vai "Nepiekrīt") tam, ka valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas process ir skaidrs un sakārtots, savukārt 30% institūciju uz jautājumu atbildēja, izvēloties variantu "Grūti pateikt / nav atbildes".

Aptaujā valsts institūcijas norādīja uz šādām būtiskākajām problēmām valsts nekustamā īpašuma (ēkas/-u) pārvaldīšanas jomā:

- lai arī ir izstrādāta normatīvā bāze, nav vienotas pieejas visu valsts īpašumu pārvaldīšanai un uzturēšanai. Atšķiras finanšu līdzekļu pieejamība dažādām valsts iestādēm, līdz ar to nekustamo stāvoklis daudz kur ir neatbilstošs;
- valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšana netiek veikta vienoti, bet katra valsts pārvaldes iestāde apsaimnieko savādāk pēc saviem ieskatiem;
- dažādiem resoriem ir dažādi pārvaldītāji (piemēram, VAS VNĪ, VSIA "Šampētera nams", SIA "Tiesu namu aģentūra" u.c.), ja prasības ir vienotas, tomēr pieeja valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanai ir dažāda.

Vai notikusi pāreja uz tirgus nomas maksu par valsts nekustamo īpašumu lietošanu?

Valsts budžeta finansētas iestādes nevar veidot finanšu uzkrājumus valsts nekustamā īpašuma kārtējiem un kapitālajiem remontdarbiem. Šāda finansējuma nepieciešamība ir jāieplāno valsts budžetā, bet valsts budžeta iespējas šādiem izdevumiem ir ierobežotas. Situācijas risināšanai Konceptijā tika paredzēta pakāpeniska apsaimniekošanas un lietošanas līgumu aizstāšana ar nomas līgumiem.

Neskatoties uz to, ka atbilstoši Konceptijai bija paredzēts pāriet uz tirgus nomas maksu par valsts nekustamo īpašumu lietošanu, praksē tirgus aspekts attiecināms uz īpašumu iznomāšanu privāto tiesību subjektiem, jo noteiktā kārtībā paredz izsoli. Bet attiecībā uz publiskā sektora nomniekiem tirgus aspekts netika izmantots un ir veikta pāreja uz nomas maksu. Konceptijas īstenošanas ietvaros pieņemtajos normatīvajos aktos termins "tirgus" netiek lietots, bet termina "noma" lietojums ir specifisks – ne vispārpieņemtais. Iznomājot publiskai institūcijai telpas, nomas maksa tiek noteikta tā, lai pilnīgi segtu iznomātāja izdevumus, kas saistīti ar iznomājamā objekta pārvaldīšanu iznomāšanas periodā, nevis lai gūtu "vēlamo ienesīgumu"²⁴¹.

No FM 12 sagatavotajiem informatīvajiem ziņojumiem par Konceptijas īstenošanas gaitu informācija par situāciju pārejā uz nomas maksu par valsts nekustamo īpašumu lietošanu sniegta trijos informatīvajos ziņojumos. Tajos galvenokārt sniegta informāciju par nepietiekamo valsts institūciju finansējumu pārejas

nodrošināšanai uz nomas maksu, kā arī minēta informācija par VAS VNĪ pārvaldīšanā esošajiem valsts nekustamajiem īpašumiem, kas nodoti lietotājiem bezatlīdzības lietošanā uz apsaimniekošanas un lietošanas līguma pamata, tādējādi radot risku, ka telpu lietotāji piešķirtā budžeta ietvaros nespēs nodrošināt nekustamā īpašuma pienācīgu uzturēšanu un līdz ar to par vidi degradējošām būvēm būs jāmaksā paaugstināts nekustamā īpašuma nodoklis.

Revidējamā periodā sagatavotajos informatīvajos ziņojumos²⁴² nav sniegta informācija par progresu pārejā uz nomas maksu ne par VAS VNĪ pārvaldīšanā esošajiem valsts nekustamajiem īpašumiem, ne arī par situāciju valstī kopumā. Vienlaikus revīzijas laikā FM sniedza viedokli²⁴³, ka pēdējo gadu laikā vairāku ministriju lietotajiem nekustamajiem īpašumiem tomēr ir rasts risinājums un nodrošināta pāreja uz nomas attiecībām, gan pārskatot citu attiecīgās ministrijas lietoto nekustamo īpašumu nomas maksas, gan pārskatot valsts budžeta izdevumus. Pamatojot īstenoto progresu pārejai uz nomas maksu, FM sniedza šādu informāciju²⁴⁴:

Atbilstoši MK 09.05.2006. rīkojuma Nr.319 "Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepciju" 10.punktam jautājumu par papildu valsts budžeta līdzekļu piešķiršanu, kuri nepieciešami Koncepcijas īstenošanai saistībā ar pakāpenisku pāreju uz tirgus nomas maksu, jāizskata MK vienlaikus ar visu ministriju budžeta pieprasījumiem, sagatavojot un izskatot likumprojektu par valsts budžetu kārtējam gadam. Koncepcijas īstenošanas laikā un arī pēc tās FM kārtējo gadu budžeta sagatavošanas procesā ir virzījusi priekšlikumus, lai nodrošinātu pāreju uz nomas attiecībām, taču tie ne visos gadījumos ir tikuši atbalstīti.

Cik liels īpatsvars no visu valsts nekustamo īpašumu – ēku un būvju – platībām nodotas bezatlīdzības lietošanā un cik liels īpatsvars tiek nomāts, FM revidentiem iesniedza informāciju, kas iegūta no VNĪIS pēc stāvokļa 03.01.2022. Atbilstoši sniegtajai informācijai²⁴⁵ kopējā izmantotā platība ir 321 276 m², tai skaitā bezatlīdzības lietošanā nodoto valsts nekustamo īpašumu platība ir 53 058 m², bet nomā – 268 216 m². Saskaņā ar VAS VNĪ datiem²⁴⁶ valsts nekustamo īpašumu ēku, būvju kopējā platība ir 4,9 milj. m², līdz ar to nav skaidrs, vai FM sniegtie dati par kopējo valsts pārvaldes izmantoto ēku un būvju platību ir patiesi.

Revīzijā apkopota informācija par VAS VNĪ pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu bezatlīdzības lietošanā un nomā nodotajām telpu platībām revidējamā periodā, izmantojot VAS VNĪ sniegto informāciju (skatīt 14.tabulu).

14.tabula

VAS VNĪ bezatlīdzības lietošanā (ar patapinājuma līgumu vai apsaimniekošanas un lietošanas līgumu) un nomā nodotās telpas no kopējām trešo personu lietošanā nodotajām būvju un ēku platībām

Periods	Bezatlīdzības lietošanā		Nomā	
	platība, m ²	īpatsvars	platība, m ²	īpatsvars
2018.gada novembrī ²⁴⁷	284 340	43%	371 755	56%
31.12.2020. ²⁴⁸	276 465	39%	426 532	60%
31.12.2021. ²⁴⁹	228 866	33%	465 835	67%

Koncepcijas īstenošanas noslēgumā – (2020.gada beigās) no VAS VNĪ pārvaldīšanā esošo ēku un būvju platībām 60% tika iznomātas, nākamā gada laikā iznomāto platību īpatsvars palielinājās līdz 67% (skatīt 14.tabulu). VAS VNĪ pārvaldīšanā 31.12.2021. 38% bija pašas VAS īpašumā, tai skaitā arī pamatkapitālā ieguldītie īpašumi, 56% FM valdījumā, 4% VM un 2% ĀM valdījumā esošie nekustamie īpašumi. Bezatlīdzības lietošanā nodoto telpu platības samazinās, tomēr 16 gadus pēc Koncepcijas pieņemšanas

trešdaļa no VAS VNĪ trešo personu lietošanā nodotajām būvju un ēku platībām joprojām atrodas bezatlīdzības lietošanā.

Revīzijas ietvaros veiktajā aptaujā, valsts iestādēm lūdzot novērtēt valsts nekustamā īpašuma lietošanā pāreju uz nomas maksas attiecībām, 43 gadījumos institūcijas atzīmēja, ka šāda pāreja nodrošinās to, ka tiks piemērota vienota pieeja valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanā, un 39 gadījumos atzīmēja, ka tad tiks uzkrāti līdzekļi valsts nekustamā īpašuma uzturēšanai un lietošanas īpašību saglabāšanai visā ekspluatācijas laikā, savukārt 41 gadījumā institūcijas izvēlējās atbilstu variantu "Cits variants" vai "Nesaskatām nekādus ieguvumus", pamatā saskatot pārejai negatīvas iezīmes, pamatojot to, piemēram, šādi:

- *neredzam ieguvumu tādēļ, ka ļoti vecās un gadu desmitiem neremontētās ēkās ir vispirms jāveic kapitālie remontu un tad var krāt naudu valsts nekustamā īpašuma uzturēšanai un lietošanas īpašību saglabāšanai;*
- *[..] galvenais jautājums ir par budžeta palielināšanu;*
- *[..] papildus bāzes izdevumiem (energoresursu izmaksas, nekustamā īpašuma uzturēšanas izmaksas utt.) lietotājam ir jāmaksā nomas maksa, kurā nav ietvertas izmaksas nekustamā īpašuma remontdarbiem (to lietotājs sedz papildus), turklāt atkarībā no nekustamā īpašuma lietošanas veida [..] specifisku inženierkomunikāciju uzturēšana iestādes ietvaros ir ērtāk un ar mazākiem riskiem nodrošināma nekā, ja to veiktu pārvaldītājs, kurš nestrādā ar šīm inženierkomunikācijām. Turklāt lietotājs spēj racionālāk un ātrākā veidā noreāģēt un veikt izmaiņas ar apsaimniekošanu saistīto izdevumu optimizēšanai [..];*
- *no nomnieka viedokļa zūd racionāls pamatojums, kāpēc telpu nomas izvēlē priekšroka dodama valsts nekustamā īpašuma nomai, ja izmaksas nav zemākas par telpu nomu no privātā subjekta;*
- *nav pārlicības, ka apsaimniekošanas process kopumā būs lētāks un operatīvāks nekā apsaimniekojot pašiem.*

Lemjot par tālāku valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas centralizāciju un pāreju uz tirgus nomas maksas attiecībām, vērtīgi būtu izvērtēt kaimiņu valstu pieredzi šajā jautājumā.

Lietuvā²⁵⁰ kopš 01.01.2021. valsts īpašumā esošie administratīvajiem mērķiem paredzētie nekustamie īpašumi tiek apsaimniekoti uz nomas līgumu pamata²⁵¹.

Igaunijā 2001.gadā tika uzsākta valsts īpašumu reforma un tika izveidots valsts uzņēmums ar mērķi pārņemt un pārvaldīt valsts aģentūru īpašumus, kā arī nodrošināt valsts īpašumu efektīvāku izmantošanu un profesionālāku apsaimniekošanu, palīdzot ietaupīt naudu par nekustamo īpašumu uzturēšanu, lai vienlaikus tos iznomātu jau tirgus apstākļos²⁵².

Igaunijas Valsts kontrole 2016.gadā secināja²⁵³, ka līdz 2016.gadam reforma vēl nebija pabeigta un tās mērķi nebija sasniegti:

- tikai 25% valsts aģentūru izmantoto telpu bija nodotas valsts uzņēmumam;
- netika sasniegti gaidāmie ietaupījumi, jo papildus bija jāmaksā nomas maksa, kas iepriekš iestādēm nebija jāmaksā;
- galvenā problēma ir valdības nespēja vienoties par kopīgu īpašumu politiku, kas palīdzētu izvēlēties praktiskāko īpašumu apsaimniekošanas modeli. Turklāt valstī nav informācijas, kādus līdzekļus tā tērē saviem nekustamiem īpašumiem.

2021.gadā, vērtējot nekustamā īpašuma politikas īstenošanu, Igaunijas Valsts kontrole secinājusi²⁵⁴, ka pašreizējā valsts nekustamā īpašuma politika nemotivē atrast lētākus vai elastīgākus risinājumus, jo

valstij piederošā uzņēmuma mērķis ir gūt peļņu, nevis piedāvāt elastīgākus un pieejamākus risinājumus. Tāpēc mērķis, lai valsts uzņēmums gūtu peļņu un tajā pašā laikā būtu padomdevējs un izcilības centrs valsts sektorā, ir pretrunīgs. Igaunijas Valsts kontrole ieteikusi finansēt nekustamā īpašuma izdevumus no valsts budžeta tādā veidā, kas atvieglotu telpu izīrēšanu valsts aģentūrām un nekustamā īpašuma uzturēšanas pakalpojumu iegādi no labākā pakalpojumu sniedzēja, nevis no valsts uzņēmuma neatkarīgi no nosacījumiem.

Vai izveidots pārskatāms valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mehānisms?

Valsts nekustamā īpašuma informācijas sistēma

Viens no priekšnosacījumiem pārskatāmai nekustamo īpašumu pārvaldīšanai un apsaimniekošanai ir tādas informācijas sistēmas izveide, kas atbalsta šo procesu un satur kvalitatīvus un pilnīgus datus.

MK, 2006.gadā atbalstot koncepciju, uzdeva FM izstrādāt noteikumu projektu par pāreju uz vienotu pieeju valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanā un apsaimniekošanā un vienlaikus izstrādāt programmnodrošinājumu minētā mērķa sasniegšanai²⁵⁵.

MK noteikumi 934 kopš 28.05.2013. paredz²⁵⁶ arī kārtību, kādā apkopojama un aktualizējama informācija par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu. FM 2015.gadā sagatavotajā informatīvajā ziņojumā²⁵⁷ minēts, ka ar sistēmas ieviešanu, kas nodrošinātu ar valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu saistīto datu salīdzināmību, analīzi, plānošanu un kontroli, paredzēts sekmēt valsts pārvaldes iestāžu optimālu izvietošanu valsts īpašumā esošajos nekustamajos īpašumos, kā arī novērst gadījumus, kad nepieciešamo informāciju par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu ir jāpieprasa iesniegt manuāli. Valsts informācijas sistēmas –VNĪIS – pārzine un turētāja saskaņā ar MK noteikumiem 934²⁵⁸ ir VAS VNĪ, kurai likumā²⁵⁹ noteiktas funkcijas un pienākumi, tai skaitā kā sistēmas pārzinei ir jāatbild par datu vākšanu, reģistrēšanu, ievadīšanu, apstrādi, glabāšanu, izmantošanu, pārraidīšanu, publicēšanu, atbilstību iesniegtajiem datiem, aktualizēšanu, labošanu valsts informācijas sistēmā, kā arī datu kvalitāti valsts informācijas sistēmā vismaz šādā minimālajā apjomā – datu saskaņotība un salīdzināmība, izmantojot vienotus klasifikatorus un identifikatorus, kā arī pieejamība un skaidrība, aprakstot un darot pieejamus metadatus.

VNĪIS tika izstrādāta 2016.gadā. Tās izstrāde un ieviešana tika vairākkārtīgi pagarināta²⁶⁰, risinot nepieciešamā finansējuma jautājumus, lai tiešsaistes režīmā nodrošinātu VAS VNĪ ar informāciju gan no VZD nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas, gan Tiesu administrācijas valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas sistēmas, kā arī paplašinot sistēmā uzkrājamās informācijas saturu. Saskaņā ar grozījumiem MK noteikumos 934²⁶¹ līdz 01.04.2021. sistēmā bija jāiekļauj visa nepieciešamā informācija par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un valsts iestāžu lietotājiem nekustamajiem īpašumiem. Tas nozīmē, ka no idejas par rīku, kas nodrošinātu nepieciešamo informāciju par valsts nekustamo īpašumu, līdz tā izstrādei šā brīža funkcionalitātē pagāja 14 gadi.

VNĪIS paredz²⁶² uzturēt salīdzinoši plašu informācijas apjomu par valsts nekustamo īpašumu un tā pārvaldīšanu. Šaurāks informācijas apjoms ir paredzēts attiecībā uz valsts iestāžu lietotājiem nekustamajiem īpašumiem (11.pielikumā skatīt, kāda informācija saskaņā ar normatīvo aktu²⁶³ iekļaujama VNĪIS).

Daļa informācijas sistēmā nonāk tiešsaistes režīmā no VZD un Tiesu administrācijas, bet daļu informācijas saskaņā ar MK noteikumiem 934²⁶⁴ VNĪIS jāievada un jāaktualizē nekustamā īpašuma valdītājam, pārvaldītājam, pilnvarotajam pārvaldītājam vai apsaimniekotājam, kam vienlaicīgi uzdots pārraudzīt noteiktas sistēmā esošās informācijas atbilstību esošajai situācijai, kā arī valsts iestādei, kas

lieto nekustamo īpašumu vai tā daļu. Līdz ar to informācijas sistēmā esošo datu pilnīgums, kvalitāte un izmantojamība lēmumu pieņemšanā ir atkarīga no tā, vai MK noteikumos 934 noteiktajos termiņos, piemēram, mēneša laikā vai reizi gadā, tiek ievadīta un aktualizēta nepieciešamā informācija. Atbilstoši FM sniegtajai informācijai²⁶⁵ VAS VNĪ sniedz regulāru atbalstu sistēmas lietotājiem, kā arī lietotājiem no VAS VNĪ un FM puses tiek regulāri sūtīti atgādinājumi par datu aizpildīšanas nepieciešamību.

Gan FM, gan VAS VNĪ pārstāvji revīzijā ir norādījuši²⁶⁶, ka VAS VNĪ nevar nodrošināt datu pilnīgumu un kvalitāti, jo nepārvalda minētos datus. Tikai atsevišķu uzdevumu ietvaros tiek analizēta datu kvalitāte un, ja nepieciešams, attiecīgi veikta datu precizēšana.

Pēc VAS VNĪ sniegtās informācijas²⁶⁷ 2021.gada novembrī VNĪIS bija reģistrēti 367 lietotāji no 127 iestādēm²⁶⁸, tai skaitā FM seši lietotāji un VAS VNĪ 42 lietotāji, bet 2022.gada jūnijā – 369 lietotāji no 167 iestādēm, kas liecina, ka pēc vairākkārtīgiem FM atgādinājumiem²⁶⁹ par sistēmā ievadāmo informāciju ir palielinājies iestāžu skaits lietotāju sastāvā.

Izvērtējot VNĪIS iespējas un pieejamo informāciju pēc stāvokļa 18.10.2021. un 04.02.2022., kā arī ņemot vērā VAS VNĪ pārstāvju sniegto informāciju²⁷⁰, revīzijā konstatēti vairāki būtiski trūkumi un nepilnības VNĪIS:

- VNĪIS nodrošina tikai aktuālo datu iegūšanu par valsts nekustamajiem īpašumiem un valsts iestāžu lietotājiem nekustamajiem īpašumiem;
- no VNĪIS izgūstamajās atskaitēs esošie dati ir nepilnīgi;
- ne visa obligāti norādāmā informācija ir ievadīta;
- no VNĪIS nevar iegūt pilnīgu informāciju par valsts nekustamo īpašumu pārvaldītājiem, kam ir būtiska nozīme, lai novērtētu Koncepcijas īstenošanas rezultātus;
- VNĪIS atskaites par nekustamo īpašumu līgumiem un atskaites par nekustamo īpašumu nomas maksām funkcionālitate neparedz tajā iekļaut informāciju par valsts iestādes lietotu atvasinātas publiskas personas, publiskas personas kapitālsabiedrības vai privātpersonas nekustamo īpašumu un nekustamo īpašumu nomas maksām. Līdz ar to gadījumos, kad nepieciešams iegūt informāciju par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, minēto informāciju ir jāpieprasa iesniegt manuāli;
- atskaitēs VNĪIS lietotāju ievadītā informācija nav kvalitatīva un vienveidīga (vienāda tipa informācija ievadīta dažādos formātos);
- atskaitēs ietvertā informācija bez apstrādes nav analizējama, tādējādi radot risku, ka persona, kas nav informēta par atskaišu veidošanās principiem, izmantojot atskaitēs norādīto informāciju, var nonākt pie kļūdainiem konstatējumiem un secinājumiem;
- pastāv nepilnības MK noteikumos 934²⁷¹ paredzētajā datu apmaiņā – VZD, izmantojot Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datus, un Tiesu administrācija, izmantojot Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas sistēmas datus, tiešsaistes režīmā nodrošina VAS VNĪ ar normatīvajā aktā noteikto informāciju.

Bez nepilnībām VNĪIS revidenti uzskata, ka ir trūkumi arī normatīvajā regulējumā:

- Normatīvais regulējums neparedz nodrošināt, ka VNĪIS ir pieejama pilna aina par visiem valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas ieņēmumiem un izdevumiem, jo neparedz gadījumus, kad biroja funkcijām valsts iestāde lieto mazāk nekā 50% no nekustamā īpašuma sastāvā esošās vismaz vienas ēkas²⁷². Attiecībā uz šo normatīvā akta regulējumu saņemts šāds FM skaidrojums²⁷³:

Saskaņā ar MK 06.12.2011. noteikumu Nr.934 sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojumu (anotāciju): "Papildus norādāms, ka, lai mazinātu administratīvo slogu, šobrīd tiesiskais regulējums paredz informācijas sistēmā vadīt

tikai informāciju par faktiskajiem iepriekšējā kalendārā gada un plānotajiem kārtējā kalendārā gada valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas/ ar citas personas nekustamā īpašuma vai tā daļas lietošanu saistītajiem ieņēmumiem un izdevumiem un valsts iestādes darbinieku skaitu ēkā katra kalendārā gada pēdējā datumā, ja valsts iestāde biroja funkcijām lieto vismaz 50 procentus no nekustamā īpašuma sastāvā esošās vismaz vienas ēkas. Informācijas ievadīšanas lietderība par pārējiem valsts iestāžu lietotajiem nekustamajiem īpašumiem un citu valsts nekustamo īpašumu ieņēmumiem un izdevumiem tiks vērtēta tālākā laika periodā." Tādā veidā uzkrāta informācija raksturo lielāko lietotāju nomas maksu līmeņus, kā arī īpašumu lietošanas izmaksas un telpu aizpildījumu dažādās valsts vietās.

- Zināmu neskaidrību var radīt noteikumos lietotais termins "valsts iestāde", kā rezultātā ne visas institūcijas, uz kurām būtu attiecināms MK noteikumu 934 regulējums, to ievēro, jo neuzskata sevi par valsts iestādi, vai otrādi.

Saskaņā ar VAS VNĪ sniegto informāciju izveidotā VNĪIS ir novecojusi. Ņemot vērā novecojušo tehnoloģisko risinājumu, izstrādātāja ierobežoto atbalstu un nespēju veikt pieprasītos uzlabojumus un nodrošināt plašāku savietojamību ar VAS VNĪ IT sistēmām un vieglāk uztveramu saskarni un analītiskos rīkus VNĪIS lietotājiem, VAS VNĪ plānos ir jaunas VNĪIS platformas izveide. Revīzijas laikā VAS VNĪ valdei 25.02.2022. iesniegts ziņojums, kurā sniegta informācija par būtiskiem riskiem VNĪIS un nepieciešamību sistēmas pārejai uz jaunu platformu. Esošā sistēma pieņemta VAS VNĪ uzskaitē 2016.gadā, un kopējās veiktās investīcijas VNĪIS izstrādē ir bijušas 203 447 euro²⁷⁴.

Revīzijas noslēguma posmā VAS VNĪ sniedza informāciju²⁷⁵, ka ir uzsākts darbs pie VNĪIS jaunās platformas pirmās kārtas izstrādes, kas tiks finansēta no VAS VNĪ līdzekļiem, kā arī to, ka uz jauno VNĪIS platformu dati tiks importēti no vecās VNĪIS platformas. Līdz ar to revidentu ieskatā ir būtiski, lai pirms datu importēšanas jaunajā platformā tiktu veikta šo datu kvalitātes kontrole, kas novērstu revīzijā konstatētās datu nepilnības un neatbilstības.

VNĪIS pielietojamība

Revīzijas laikā gan FM, gan VAS VNĪ tika lūgts sniegt informāciju par sistēmas datu izmantošanu valsts nekustamo īpašumu politikas plānošanā un īstenošanā.

FM VNĪIS datus izmantojusi, piemēram, informatīvo ziņojumu sagatavošanai, kā arī gadījumos, ja risināti jautājumi saistībā ar konkrētiem īpašumiem²⁷⁶. VAS VNĪ sistēmas datus izmantojusi, piemēram, izstrādājot VAS VNĪ nekustamā īpašumu portfeļa attīstības stratēģiju 2020. – 2022.gadam²⁷⁷, kā arī dažādu darba grupu ietvaros, izvērtējot konkrētus ar nekustamā īpašuma izmantošanu saistītus jautājumus²⁷⁸.

Vienlaikus revidenti vērš uzmanību, ka VNĪIS esamība nav novērsusi nepieciešamību FM pieprasīt iesniegt papildu informāciju ministrijām un to padotības iestādēm par to lietotā nekustamā īpašuma pārvaldīšanu. Piemēram, FM, plānojot 2023.gada budžetu un veicot valsts budžeta izdevumu pārskatīšanu, bija nepieciešami dati par iestāžu izmantotā nekustamā īpašuma Rīgā nomas un uzturēšanas izdevumiem, kādus nav iespējams iegūt no VNĪIS. Saskaņā ar FM sniegto informāciju²⁷⁹:

Ņemot vērā, ka VNĪIS ir iegūstama informācija tikai par valsts nekustamo īpašumu biroja apsaimniekošanas izmaksām un tikai tajos gadījumos, ja valsts iestādes biroja funkcijām lieto vismaz 50% no nekustamā īpašuma sastāvā esošās vismaz vienas ēkas, kā arī informācija VNĪIS tiek ievadīta un aktualizēta līdz kārtējā gada 31.martam, bet izdevumu pārskatīšanas procesam ir grafiks, kam jāiekļaujas kopējā valsts budžeta izstrādes ciklā, tad FM bija nepieciešams pieprasīt šos datus ministrijām un to padotības iestādēm.

Lai novērtētu VNĪIS pielietojamību no citu lietotāju puses, valsts institūciju aptaujā tika apzinātas vajadzības, kādām tiek lietots VNĪIS. Aptaujas rezultāti liecina, ka pamatā VNĪIS tiek izmantota

informācijas ievadīšanai (atzīmēts 42 jeb 38% gadījumos) un aktualizēšanai (atzīmēts 40 jeb 36% gadījumos), savukārt datu iegūšanai valsts nekustamā īpašuma politikas plānošanai un/vai īstenošanai atzīmēta tikai trīs gadījumos.

VAS VNĪ 2018.gadā veica VNĪIS lietotāju aptauju, kurā sistēmas lietotāji piecu ballu sistēmā VNĪIS novērtēja ar 3,47 ballēm. Tā brīža aptaujas rezultāti liecināja, ka iestādes neizmanto sistēmu VNĪIS piedāvāto atskaišu sagatavošanai.

3.2. Valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas politika kopš 2021.gada

Ņemot vērā, ka koncepcija ir zaudējusi spēku 31.12.2020., valstī kopš 2021.gada nav spēkā esoša attīstības plānošanas dokumenta valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas jomā. Saskaņā ar FM sniegto informāciju²⁸⁰:

Attīstības plānošanas dokumenti, kuros ir paredzēti pasākumi valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā, ir Digitālās transformācijas pamatnostādnes 2021.-2027.gadam, MK 29.11.2022. sēdē atbalstītais informatīvais ziņojums "Par tiešās valsts pārvaldes iestāžu biroja telpu optimizācijas iespējām Rīgā" (prot.Nr.61 31.§), Latvijas Piektais nacionālais atvērtās pārvaldības rīcības plāns 2022.-2025.gadam.

Papildu tam revīzijas laikā FM norādīja, ka no attīstības plānošanu regulējošajiem normatīvajiem aktiem neizriet obligāta prasība ikvienā jomā izstrādāt politikas plānošanas dokumentu²⁸¹. Taču Valsts kontrole vērš uzmanību, ka attīstības plānošanas dokumentu aktualizēšanas nepieciešamība atbilstoši situācijai izriet no likumā²⁸² noteiktā aktualitātes principa, kas ir būtisks attīstības plānošanas pamatprincips. Arī PKC revīzijas laikā ir norādījis²⁸³, ka valsts nekustamā īpašumu pārvaldīšanas politika būtu aktualizējama, jo, salīdzinot šī brīža situāciju ar 2006.gadu, kad tika apstiprināta koncepcija, ir notikušas vairākas izmaiņas, tai skaitā ir mainījušies nekustamo īpašumu apsaimniekošanas principi, veiktas pārmaiņas kapitālsabiedrību pārvaldīšanas jomā, kā arī VAS VNĪ pārvaldīšanā ir plašs nekustamo īpašumu spektrs.

FM darbības stratēģija 2020. – 2024.gadam

Ar valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas jomu saistīti jautājumi ietverti FM darbības un attīstības stratēģijā 2020. – 2024.gadam²⁸⁴. FM darbības un attīstības stratēģija nav saistoša pārējām valsts budžeta iestādēm, kuru valdījumā atrodas valsts nekustamais īpašums.

Ministriju un centrālo valsts iestāžu aptaujā sniegtās atbildes uz jautājumu, vai ir noteikts valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas mērķis, sasniedzamie rezultāti un rezultatīvie rādītāji periodam no 2021.gada, liecina par to, ka šajā jautājumā pastāv viedokļu atšķirības un neskaidrības. Septiņas jeb puse no aptaujātajām 14 institūcijām piekrita (vairākums atbildēja "Drīzāk piekrīt" un viens respondents atbildēja "Pilnīgi piekrīt") mērķa, rezultātu un rādītāju esamībai, četras institūcijas tam nepiekrita (divi respondenti atbildēja "Nepiekrīt", divi – "Drīzāk nepiekrīt"), bet trīs respondenti uz jautājumu atbildēja, izvēloties variantu "Cits".

Institūcijas darbības stratēģija un gada darba plāns ir īstermiņa attīstības plānošanas dokumenti²⁸⁵. Pieeja iekļaut tajā politikas mērķus nenodrošina ilgtspējīgas attīstības principa²⁸⁶ ievērošanu valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas attīstības plānošanā, tādējādi nenodrošinot sistēmisku un uz vienotu izpratni orientētu valsts nekustamā īpašuma politiku.

FM darbības un attīstības stratēģijā 2020. – 2024.gadam noteiktā politikas mērķa – *valsts nekustamo īpašumu centralizēta un efektīva pārvaldīšana, ievērojot finanšu resursu iespējas* – sasniegšanas

mērīšanai ir noteikusi četrus rezultātīvos rādītājus, divi no tiem būtu attiecināmi uz visu valsts nekustamo īpašumu kopumu (skatīt 15.tabulā rādītāju Nr.2 un Nr.3).

15.tabula

FM noteiktais mērķis valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanā, rezultātīvie politikas un snieguma rādītāji 2020. – 2024.gadam

Politikas mērķis: Valsts nekustamo īpašumu centralizēta un efektīva pārvaldīšana, ievērojot finanšu resursu iespējas.					
Politikas rezultātīvie rādītāji	2020	2021	2022	2023	2024
1. VNĪ pārvaldīšanā esošais nekustamo īpašumu portfelis (t.sk. biroju ēkas) no kopējā valsts nekustamo īpašumu portfeļa. Neskaitot biroja ēkas, kas nodotas VNĪ pārvaldīšanā gada ietvaros.	33%	32,5%	32%	31,5%	31%
2. Institūciju funkciju nodrošināšanai no privātā sektora nomāto nekustamo īpašumu skaits gadā – noteikt sākumpunktu, turpmākajos gados – uzlabot sākuma stāvokli	x	x	Bāzes vērtība ²⁸⁷		
Snieguma rezultātīvie rādītāji (integrēts skatījums politiku veidošanā)	2020	2021	2022	2023	2024
3. Nekustamo īpašumu objektu skaits, par kuriem MK izdevis rīkojumu par valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu (pārdošanu)	55	44	40	40	40
4. Sakārtotas FM valdījumā esošās vidi degradējošās (A un B kategorijas) būves ²⁸⁸	20	20	20	20	20

Ministriju aptaujas rezultātā iegūtie dati liecina, ka astoņu ministriju (no 12 aptaujātajām) ieskatā svarīgākais un prioritārā kārtā veicams uzdevums, kas turpmāk būtu jāveic valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas jomas attīstībai, ir izstrādāt jaunu politikas plānošanas dokumentu valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanā.

Vērtējot citu valstu pieredzi valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas politikas izstrādē, Valsts kontrole konstatējusi, ka citās valstīs tiek izstrādāti politikas plānošanas dokumenti šajā jomā, apzinoties šīs jomas nozīmīgumu valsts attīstībā, piemēram:

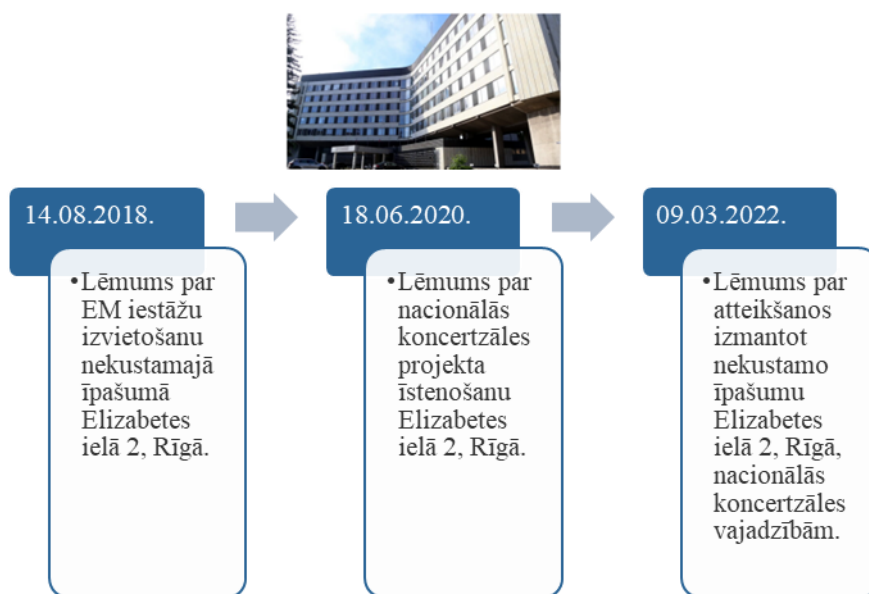
- Igaunijā ir spēkā esoši valsts nekustamā īpašuma politikas principi, kas apstiprināti 2021.gadā²⁸⁹;
- Lietuvā bija spēkā 2009.gadā apstiprināta valsts īpašuma centralizētas pārvaldīšanas stratēģija 2009. – 2016.gadam²⁹⁰ un šobrīd tiek izstrādāta valsts īpašuma pārvaldīšanas stratēģija jaunajam periodam²⁹¹;
- Somijā²⁹² un Apvienotajā Karalistē²⁹³ ir spēkā esoša valsts nekustamā īpašuma stratēģija.

Vai valdības pieņemtie lēmumi liecina par izsvērtu un pārdomātu valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politiku?

Papildus revidenti vērš uzmanību uz diviem sabiedrības un mediju interesi raisījušiem gadījumiem, kur nākotnes skatījuma trūkuma dēļ valsts rīcības un pieņemto lēmumu rezultātā rodas papildu izdevumi ne tikai VAS VNĪ attiecībā uz tās īpašumā esošajiem nekustamajiem īpašumiem, bet arī valsts budžetam, lai kompensētu tos VAS VNĪ.

Nekustamais īpašums Elizabetes ielā 2, Rīgā

Bez pietiekama izvērtējuma pieņemtie valdības lēmumi par nekustamo īpašumu Elizabetes ielā 2, Rīgā (skatīt 7.attēlu), prasījuši vairāk nekā 310 tūkst. *euro* izdevumu no valsts budžeta.



7.attēls. Laika posmā no 2018. līdz 2022.gadam MK pieņemtie rīkojumi par nekustamo īpašumu Elizabetes ielā 2, Rīgā

Kopš 01.04.2021. nekustamais īpašums Elizabetes ielā 2, Rīgā, netiek ekspluatēts²⁹⁴, bet tā uzturēšanai ir un būs nepieciešams finansējums.

MK 2020.gadā pieņemtais lēmums²⁹⁵ par nacionālās koncertzāles projekta īstenošanu Elizabetes ielā 2 un Kronvalda bulvārī 6, Rīgā, kurš 2022.gadā zaudēja spēku²⁹⁶, pieņemot lēmumu nacionālās koncertzāles projektu īstenot citā atrašanās vietā, valstij ir izmaksājis vismaz 302 100 *euro*. 2022.gadā KM bija piešķirts finansējums no līdzekļiem neparedzētiem gadījumiem²⁹⁷, lai segtu VAS VNĪ uzturēšanas izmaksas, kuras izveidojušās saistībā ar iepriekš minēto MK lēmumu. Ar MK 29.11.2022. protokollēmumu²⁹⁸ EM uzdots segt VAS VNĪ izmaksas 9 306 *euro* apmērā, kuras veidojušās saistībā ar MK 2018.gadā apstiprināto risinājumu²⁹⁹ par EM un tās padotības iestāžu un kapitālsabiedrību izvietojumu nekustamajā īpašumā Elizabetes ielā 2, Rīgā.

Atbilstoši informatīvajam ziņojumam³⁰⁰ risinājums nekustamā īpašuma Elizabetes ielā 2, Rīgā, turpmākai izmantošanai tiks izstrādāts un ietverts līdz 01.10.2023. izskatīšanai MK iesniedzamajā konceptuālajā ziņojumā par valsts tiešās pārvaldes iestāžu biroja telpu optimizācijas iespējām.

Nekustamais īpašums Brīvības ielā 61, Rīgā

Arī neatrisinātā situācija ar Tetera namu jeb Stūra māju, kas nav valsts īpašums, bet, īstenojot koncepciju, ieguldīts VAS VNĪ pamatkapitālā, valsts budžetam rada papildu izdevumus.

Secinot, ka vairāku gadu neveiksmes nomnieku piesaistē saistītas ar to, ka privātajiem attīstītājiem ilgtermiņa noma nav saimnieciski pievilcīga, jo termiņš ieguldījumu atmaksai ir par īsu, 2020.gada februārī VAS VNĪ pieņēma lēmumu³⁰¹ pārdot namu izsolē, saglabājot Okupācijas muzeja ekspozīciju ēkas pirmajā stāvā un pagrabā. Pirmā izsole beidzās bez rezultāta. Organizējot otro izsoli ar samazinātu izsoles cenu, VAS VNĪ 20.11.2020. nāca klajā ar paziņojumu³⁰², ka izsole, ņemot vērā Latvijas Okupācijas muzeja un tā pārraugošās iestādes – KM – lūgumu, ir apturēta līdz nozares lēmumam par tālāko rīcību. Norādāms, ka sākotnēji Latvijas Okupācijas muzejs bija atbalstījis VAS VNĪ lēmumu virzīt ēku pārdošanai, vienlaikus saglabājot muzeju pirmajā stāvā un pagrabā. Atbilstoši VAS VNĪ sniegtajai informācijai³⁰³, kopš brīža, kad tika apturēta izsole, no KM puses nav iesniegti nekādi priekšlikumi par ēkas turpmāko izmantošanu un iespējamo finansējuma avotu ēkas uzturēšanas izdevumu segšanai vai sakārtošanai. Turklāt 2021.gadā VAS VNĪ ir saņēmusi Būvniecības valsts kontroles biroja atzinumu par būves ekspluatācijas pārbaudi, un, ņemot vērā konstatētos bojājumus, pieņēmusi lēmumu aizliegt ēkas daļas ekspluatāciju. Pamatojoties uz radušos situāciju, VAS VNĪ sadarbībā ar FM ir sākusi gatavot informatīvo ziņojumu, lai vērstu valdības uzmanību uz šo situāciju un to, ka šobrīd valstī nav skaidra Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes un KM pozīcija par valsts funkciju nodrošināšanai nevajadzīgo kultūras pieminekļu virzīšanu atsavināšanai.

Saskaņā ar VAS VNĪ publiski sniegto informāciju³⁰⁴: *īpašuma uzturēšana, izdevumi kārtējiem remonta darbiem un kapitālieguldījumi kopš 2014.gada ir nesuši zaudējumus 550 tūkst. euro apmērā, bet 2020.gadā pirmajos desmit mēnešos nama apsaimniekošanas izmaksas nesušas valstij zaudējumus 56,13 tūkst. euro apmērā.*

Atbilstoši publiski pieejamai informācijai³⁰⁵ KM sadarbībā ar VAS VNĪ izstrādās likumprojektu par Stūra mājas statusu. Plānots, ka likumprojekts attieksies uz visu ēku, nevis tikai to daļu, kurā izvietota Okupācijas muzeja ekspozīcija, likumprojektā atrunājot ne tikai finansējuma, bet arī restaurācijas jautājumus.

Vai informācija par valsts nekustamo īpašumu un tā pārvaldīšanas politiku ir pieejama sabiedrībai?

Papildu priekšnosacījums pārskatāmai valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanai un apsaimniekošanai ir patiesas, pilnīgas, skaidras informācijas sniegšana sabiedrībai.

Valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomas raksturojumā FM tīmekļvietnes³⁰⁶ sadaļā “Valsts nekustamo īpašumu pārvaldības politika” ir norādīts, ka:

- FM ir atbildīga par valsts politikas izstrādi valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā.
- VAS VNĪ veic FM valdījumā esošo valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, kas ietver arī to atsavināšanu un iznomāšanu, kā arī jaunu valstiski nozīmīgu būvniecības projektu attīstīšanu, lai nodrošinātu tiešās pārvaldes iestādes ar nepieciešamajām telpām to funkciju nodrošināšanai.

Revīzijas ietvaros organizētās Latvijas iedzīvotāju aptaujas rezultātā iegūtie dati liecina, ka lielākā daļa iedzīvotāju nepiekrīt tam, ka sabiedrībai tiek sniegta pietiekama informācija par valsts īpašumā esošām ēkām (66,9% respondenti atbildēja “Drīzāk nepiekrīt” vai “Pilnīgi nepiekrīt”), un tam, ka sabiedrībai tiek sniegta skaidra informācija par valsts rīcību ar valsts īpašumā esošām ēkām (68,1% respondenti atbildēja “Drīzāk nepiekrīt” vai “Pilnīgi nepiekrīt”).

Nolūkā īstenot sabiedrības tiesības pārliecināties par to, vai valsts pārvaldes iestādes sev uzticētās funkcijas pilda efektīvi, godīgi un taisnīgi, likums³⁰⁷ nosaka vienotu kārtību, kādā ikviena persona iegūst informāciju iestādē³⁰⁸ un to izmanto. Jo īpaši tiesību piekļūt iestāžu rīcībā esošajai informācijai nozīme akcentējama attiecībā uz sabiedrības tiesībām piekļūt tādai iestāžu rīcībā esošai informācijai, kas saistīta

ar valsts un pašvaldības budžeta līdzekļu izlietojumu, tai skaitā par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līdzekļiem.

MK noteikumi³⁰⁹ paredz, ka publiskai personai, kura savu funkciju izpildes nodrošināšanai plāno nomāt nekustamo īpašumu no privātpersonas vai kapitālsabiedrības³¹⁰ vai ir noslēgusi nomas līgumu, VAS VNĪ tīmekļvietnē un savā tīmekļvietnē (ja tāda ir) publicējams nomas sludinājums vai iznomātā objekta raksturojošā informācija. Tāpat MK noteikumi³¹¹ paredz:

- ja publiska persona veido oficiālo tīmekļvietni, tajā ir iekļaujama sadaļa "Īpašumi", kurā ir publicējama informācija par iestādes nomātajiem un iznomātajiem nekustamajiem īpašumiem, kā arī nomāt vai iznomāt plānotajiem nekustamajiem īpašumiem;
- ar iestādes kompetencē esošās informācijas ievietošanu iestādes oficiālajā tīmekļvietnē un mobilajā lietotnē, kā arī par minētās informācijas saturu un aktualitāti atbild iestādes vadītājs.

Izsoles kārtībā iepazīstoties ar FM resora iestāžu tīmekļvietnēs³¹² sniegto informāciju, revidenti konstatēja, ka ne visās FM resora iestāžu tīmekļvietnēs ir nodrošināta nepieciešamās informācijas publicēšana. Divas (VID un IUB) no sešām iestādēm tās oficiālajās tīmekļvietnēs nav iekļāvušas sadaļu "Īpašumi", kā arī šajās tīmekļvietnēs nav atrodama informācija par nomātajiem vai nomāt paredzētajiem īpašumiem, kā arī iznomātajiem vai iznomāt paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem. Lai arī FM tīmekļvietnē ir iekļauta sadaļa "Īpašumi" un tajā ir ietvertas interaktīvas saites uz VAS VNĪ tīmekļvietnes sadaļu, kurā tiek publicēti dati par iestāžu nekustamajiem īpašumiem, informāciju par to, vai FM nomā vai iznomā nekustamos īpašumus, nav atrodama.

Izsoles veidā izvērtējot arī citu resoru oficiālajās tīmekļvietnēs publiskoto informāciju par nomātajiem un iznomātajiem nekustamajiem īpašumiem, konstatēts, ka atsevišķos gadījumos netiek nodrošināta nepieciešamās informācijas publiskošana. Piemēram, IeM oficiālajā tīmekļvietnē nav izveidota sadaļa "Īpašumi", LM ir publiskojusi informāciju, ka tās nekustamie īpašumi ir nodoti pārvaldīšanā VSIA "Šampētera nams", ĀM ir publiskojusi vispārīgu informāciju, cik kopā skaitliski nomā nekustamos īpašumus.

Iepazīstoties ar VAS VNĪ tīmekļvietnes sadaļā "Sudinājumi" publicēto informāciju par nomātajiem nekustamajiem īpašumiem, revidenti konstatēja, ka tur nav publicēta informācija par FM resora iestāžu lietotajiem nekustamajiem īpašumiem, kurus atbilstoši šo iestāžu oficiālajās tīmekļvietnēs norādītajai informācijai nomā Valsts kase, CFLA un Izložu un azartspēļu uzraudzības inspekcija. Vienlaikus, lai arī VID oficiālajā tīmekļvietnē nav atrodama informācija par tās nomātajiem nekustamajiem īpašumiem, šāda informācija ir publicēta VAS VNĪ tīmekļvietnes sadaļā "Sudinājumi".

Lai arī normatīvie akti³¹³ paredz prasības publicēt informāciju par nekustamajiem īpašumiem gan iestāžu oficiālajās tīmekļvietnēs, gan VAS VNĪ tīmekļvietnē, tomēr šīs prasības tiek ievērotas dažādi.

Ja arī iestādes publicēs informāciju, sabiedrība tik un tā nebūtu informēta par visiem valstij piederošajiem un funkciju nodrošināšanai lietotajiem nekustamajiem īpašumiem, jo publiskošanas prasības attiecas tikai uz nomātajiem un iznomātajiem nekustamajiem īpašumiem, bet neparedz publicēt:

- iestādes īpašumā vai valdījumā esošos nekustamos īpašumus, tai skaitā tādus, kurus iestādes lieto pašas vai nelieto;
- nekustamos īpašumus, kurus iestādes lieto, pamatojoties uz apsaimniekošanas un lietošanas līguma vai cita bezatlīdzības lietošanas vienošanās pamata.

FM ieskatā³¹⁴:

Šāda apjoma informācijas publiskošana nav lietderīga, jo tā jau šobrīd ir pieejama Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas datu bāzē un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā. Turklāt atbilstoši 10.02.2022. apstiprinātajam Latvijas Piekto nacionālo atvērtās pārvaldības rīcības plānam 2022.–2025. gadam³¹⁵ ir plānots pilnveidot informācijas attēlošanu (skaidrāk norādīt konkrēto īpašnieku) Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas datu bāzē un datu publicēšanas un e-pakalpojumu portālā www.kadastrs.lv attiecībā uz publiskas personas īpašumiem, kā arī tiks sagatavots skaidrojums valsts iestādēm un pašvaldībām informācijas publicēšanai par to nekustamajiem īpašumiem un tiks pilnveidota iestāžu tīmekļvietnēs pieejamā informācija par tām piederošajiem nekustamajiem īpašumiem.

Lai arī normatīvie akti³¹⁶ paredz, ka informācija par valsts iestāžu lietotajiem nekustamajiem īpašumiem tiek apkopota un aktualizēta VNĪIS, šajā sistēmā ietvertā informācija nav publiski pieejama. Līdz ar to sabiedrībai nav pietiekami plašu iespēju sekot līdzi publisko iestāžu rīcībai ar nekustamajiem īpašumiem, lai pārliecinātos, vai šī rīcība kopumā ir vērsta uz sabiedrības interešu nodrošināšanu.

Labā prakse ir sabiedrībai adresētā gada pārskatā informēt par iestādes lietotajām ēkām. Piemēram, Eiropas Revīzijas palātai tās gada darbības pārskata daļā "Revīzijas atbalsts" ir atsevišķa sadaļa "Ēkas"³¹⁷. Savukārt Lielbritānijas valdība savā tīmekļvietnē cita starpā katru mēnesi informē³¹⁸ par publisko iestāžu lietoto ēku noslodzi. Valsts kontroles ieskatā šādas prakses pārņemšana informācijas sagatavošanā un publiskošanā motivētu iestādes lietderīgi rīkoties ar funkciju nodrošināšanai nepieciešamo nekustamo īpašumu.

Lai izvērtētu, cik efektīvi tiek izmantots nekustamais īpašums, starptautiski ieteikumi nekustamo īpašumu pārvaldībā³¹⁹ paredz mērīt un analizēt šādus institūciju rādītājus:

- ar nekustamā īpašuma izmantošanu saistītās izmaksas procentos no kopējiem izdevumiem;
- ar nekustamā īpašuma izmantošanu saistītās izmaksas uz vienu pilna laika darbinieku un izmaksas par vienu izmantoto nekustamā īpašuma kvadrātmetru;
- vidēji iestādes lietoto telpu platība uz vienu darbinieku (m²);
- vidēji viena darbinieka tiešo darba pienākumu veikšanai lietotās telpas lielums darba vietā (m²);
- vidēji vienas darba vietas (neieskaitot koplietošanas telpas) platība (m²);
- vakances un neizmantotās/brīvās platības u.c.

Tā kā pēc Covid-19 izraisītās krīzes valsts pārvaldes iestādes izvēlas daļēji attālinātu darbu, iepriekš minēto rādītāju noteikšana būtu svarīga un nepieciešama, lai efektīvi izmantotu nekustamo īpašumu, kā arī samazinātu publisko iestāžu izmaksas nekustamā īpašuma apsaimniekošanai un uzturēšanai.

Ņemot vērā iepriekš minētos ieteikumus, lai veicinātu apkopot, salīdzināt un analizēt situāciju valsts pārvaldē, revīzijas ietvaros apkopota informācija par revīzijas izlasē iekļauto valsts pārvaldes iestāžu (kurām ar VAS VNĪ bija noslēgti telpu nomas līgumi) salīdzināmām nomas platībām un nomas maksu uz vienu darbinieku³²⁰ (skatīt 16.tabulu).

16.tabula

Nomas platība un nomas maksa uz vienu darbinieku (pēc stāvokļa 31.12.2021.) VAS VNĪ pārvaldīšanā
nodotajos īpašumos

Adrese	Nomnieks	Nomas platība uz nomnieka vienu darbinieku, m ²	Nomas maksa uz vienu darbinieku, euro
Smilšu iela 1, Rīgā	A	12	101
Smilšu iela 1, Rīgā	B	16	97
Smilšu iela 1, Rīgā	C	26	59
Eksporta iela 6, Rīgā	D	20	74
Eksporta iela 6, Rīgā	E	17	66
Eksporta iela 6, Rīgā	F	12	48
Mazā Nometņu iela 39, Rīgā	G	27	204
Pasta iela 43, Jelgavā	A	16	90
Pasta iela 43, Jelgavā	I	19	45
Talejas iela 1, Rīgā	J	21	266
Talejas iela 1, Rīgā	K	20	243
Talejas iela 1, Rīgā	L	14	158
Doma laukums 8A, Rīgā	M	15	73
Doma laukums 8A, Rīgā	N	16	64
Krišjāņa Valdemāra iela 11a, Rīgā	O	22	91
Rīgas iela 22, Daugavpils	P	10	48
Rīgas iela 49, Valmiera	R	11	44

16.tabulā ietvertie dati liecina, ka situācija iestādēs pēc stāvokļa 31.12.2021. attiecībā uz platības nodrošinājumu un izdevumiem uz darbinieku vai kvadrātmētru ir ļoti atšķirīga, piemēram, telpu platība uz vienu darbinieku ir robežās no 10 m² līdz 29 m², savukārt izmaksas uz vienu darbinieku ir robežās no 44 euro līdz 266 euro. Pēc stāvokļa uz 31.12.2022. situācija jau būtu savādāka. Revidentu ieskatā, informācijas uzskaitē un publicēšana iestāžu tīmekļvietnēs nodrošinās ne tikai pārskatāmu valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu, bet veicinās arī iestāžu savstarpējo sadarbību pieredzes apmaiņā.

Aktuālie uzdevumi valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā

Izpildot valdības uzdevumu, VAS VNĪ sadarbībā ar FM sagatavoja informatīvo ziņojumu "Valsts iestāžu biroju optimizācija – Nākotnes birojs", kas vēlāk aktualizēts informatīvajā ziņojumā "Par turpmāko rīcību ar valsts iestāžu izmantoto biroju infrastruktūru". Tas kopš 29.01.2020. bija publicēts ePortfelī informatīvo ziņojumu sadaļā, bet tālāka virzība nav sekojusi. 29.11.2022. MK pieņēma zināšanai informatīvo ziņojumu "Par tiešās valsts pārvaldes iestāžu biroja telpu optimizācijas iespējām Rīgā"³²¹, kas paredz, ka risinājums par valsts tiešās pārvaldes iestāžu biroja telpu optimizācijas iespējām atsevišķās adresēs ir izstrādājams un ietverams konceptuālajā ziņojumā, kuru finanšu ministram jāiesniedz izskatīšanai MK tikai līdz 01.10.2023.

Ieteikumi

Lai nodrošinātu mērķtiecīgu un ilgtspējīgu valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanu, FM, pamatojoties uz objektīvu situācijas izvērtējumu, sagatavot priekšlikumu iesniegšanai MK par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas politiku.

Lai publiskām personām būtu plašākas iespējas biroja telpām izmantot ne tikai uz valsts vārda FM personā zemesgrāmatā reģistrētās biroju telpas, bet arī citu valsts institūciju nekustamajos īpašumos pieejamas biroja telpas, aicinām FM rast atbilstošus risinājumus, nepieciešamības gadījumā pārskatot normatīvo regulējumu³²².

Lai nodrošinātu pārskatāmu nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, tajā skaitā iegūtu informāciju ekonomiski pamatotu lēmumu pieņemšanai valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas jomā no VNĪIS:

- FM pārskatīt un pilnveidot MK noteikumus 934³²³ attiecībā uz informācijas uzkrāšanu, apkopošanu un aktualizēšanu VNĪIS;
- VAS VNĪ pilnveidot VNĪIS funkcionalitāti un uzlabot datu kvalitāti.

Lai atklātu pilnīgu informāciju par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politiku, FM nodrošināt tās tīmekļvietnē būtiskāko informāciju par šīs politikas plānošanu un īstenošanu.

Finanšu ministrijas viedoklis

Par veikto revīziju

FM ieskatā revīzija bija nepieciešama un, ņemot vērā, ka revidējamais periods saskanēja ar koncepcijas darbības beigu posmu, t.i., koncepcija zaudēja spēku ar 01.01.2021., tā tika uzsākta īstajā brīdī (laikā) – 2021.gadā, lai revīzijā norādīto un ieteikumus, kas attiecas uz valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas jomu, ņemtu vērā, sagatavojot arī koncepcijas gala ietekmes izvērtējumu.

Valsts kontroles revīzija tika veikta par periodu 01.01.2018.-31.12.2021., kurā saskaņā ar 01.11.2018. apstiprināto Vidējā termiņa stratēģiju 2018.-2022.gadam VAS VNĪ tika īstenoti būtiski pārmaiņu procesi. Atbilstoši VAS VNĪ sniegtajai informācijai vairums revīzijas ziņojuma projektā konstatētās problēmas sakrīt ar stratēģijā identificētajām problēmām un revīzijas periodā tika īstenota to novēršana – tostarp no funkcijām uz klientu orientētu servisu, uzskaites procesu uzlabojumi un uzsāktas darbības datu kvalitātes uzlabošanai.

Vienlaikus, tā daļa no revīzijas perioda sakrīt ar periodu Covid-19 infekcijas izplatības novēršanai un tās seku pārvarēšanas pasākumiem, kas atstāja būtisku ietekmi attiecībā arī jautājumiem valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā, attiecīgi FM ieskatā šis apstāklis būtu jāņem vērā arī veiktās revīzijas ietvaros.

Par revīzijas secinājumiem

Informējam, ka FM nepiekrīt revīzijas ziņojuma projektā izteiktajiem apgalvojumiem par to, ka Latvijā nav izveidota efektīva un mērķtiecīga valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas sistēma, kā arī lielai daļai kritēriju novērtējumam attiecībā uz koncepcijas īstenošanu. FM uzskata, ka koncepcijas īstenošanas ietvaros ir izveidota vienota valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas sistēma, ir izveidots tiesiskais regulējums valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldības nodrošināšanai, t.i., noteikta vienota kārtība īpašuma iznomāšanai un nomai, atsavināšanai, noteikti vienoti valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principi un darbības, vienkopus pieejama informācija par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu VNĪS, kā arī veikta nekustamo īpašumu pārvaldīšanas centralizācija pēc nozaru principa iespēju robežās atbilstoši koncepcijā atbalstītajam risinājuma variantam un valsts finansiālajām iespējām.

FM ieskatā revīzijas ziņojuma projektā kopumā nav objektīvi atspoguļota visaptveroša informācija par to, kas koncepcijas īstenošanas laikā un revīzijas periodā ir paveikts valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā, kā arī nav sniegts objektīvs pamatojums tam, ka FM darbības nav bijušas mērķtiecīgas, līdz ar to ziņojuma projekts ir nepilnīgs, kā arī neatspoguļo faktisko situāciju. Tāpat jāņem vērā, ka koncepcijas īstenošanā ir būtiska arī citu iesaistīto institūciju darbība un jāņem vērā valsts budžeta prioritātes, kā rezultātā ne vienmēr ir iespējams nodrošināt nepieciešamo finansējumu valsts nekustamo īpašumu uzturēšanai vai pārejai uz nomas attiecībām.

Detalizēti FM un VAS VNĪ viedokli lūdzam skatīt pielikumā esošajos komentāros par revīzijas ziņojuma projektā ietvertu. Vienlaikus vēršam uzmanību, ka revīzijas ziņojuma projektā vairākkārt ir iekļautas atsauces un apgalvojumi par publiskas personas mantas iznomāšanas regulējuma (MK 20.02.2018.

noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi") piemērošanu un attiecināšanu uz VAS VNĪ īpašumā esošiem nekustamajiem īpašumiem. Ir būtiski nošķirt gadījumus, kad tiek vērtēta valsts nekustamo īpašumu iznomāšana un kad VAS VNĪ nekustamo īpašumu iznomāšana, jo normatīvais regulējums nav vienāds (identisks). Kā jau FM vairākkārt ir skaidrojusi, VAS VNĪ īpašums ir attiecīgās kapitālsabiedrības (privāto tiesību subjekta) īpašums un to nevar uzskatīt par valsts īpašumu, kā arī publiskām kapitālsabiedrībām noteikts atšķirīgs normatīvais regulējums un attiecīgi VAS VNĪ nekustamo īpašumu iznomāšanā ir piemērojama VAS VNĪ iekšējā kārtība un revīzijas ziņojumā ietvertie secinājumi ir atbilstoši jāpārskata un jāprecizē. Tāpat jāņem vērā laika periods, kad attiecīgais nomas līgums ir noslēgts un kāds ir bijis attiecīgajā periodā spēkā esošais regulējums. Iepriekš minētie apsvērumi ir izšķiroši, lai nonāktu pie korektiem secinājumiem.

Papildus vēršam uzmanību, ka kā revīzijā izmantotās metodes norādītas – intervijas, rakstisko dokumentu vākšana, sarakste ar revidējamām vienībām. Līdz ar to, ja intervijas metode tiek norādīta kā viena no galvenajām revīzijas veikšanas metodēm, lūdzam detalizēt informāciju, ar kādiem FM pārstāvjiem ir notikušas ziņojuma projektā minētās intervijas.

Papildus vēlamies izcelt atsevišķus revīzijas ziņojuma projektā norādītos konstatējumus.

Nomas maksas aprēķini

No FM puses nevaram piekrist Valsts kontroles izdarītajiem secinājumiem, ka valsts kapitālsabiedrības peļņas gūšana gūst virsroku pār valsts interesēm. VAS VNĪ īpašumā esošo nekustamo īpašumu (turpmāk – NĪ) nomas maksas tiek aprēķinātas saskaņā ar attiecīgajā periodā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

Revīzijas ziņojuma projektā teikts, ka *vairāk kā 40% no nomas un apsaimniekošanas ieņēmumiem VAS VNĪ gūst no diviem nekustamajiem īpašumiem Rīgā – Talejas ielā 1 un Čiekurkalna 1.līnijā 1 K-1, kas pārsvarā tiek iznomātas publiskā sektora iestādēm, līdz ar to ieņēmumus gūstot no valsts budžeta līdzekļiem. Tā kā šiem nekustamajiem īpašumiem nomas maksā iekļautās bankas aizdevumu pamatsummas un procentu maksājumu summas atšķiras no faktiski veiktajiem maksājumiem, valsts iestādes no valsts budžeta VAS VNĪ laikā no 2018.gada līdz 2021.gadam ir pārmaksājušas vidēji līdz 2 097 392 euro gadā. Šādi īstenota VAS VNĪ pieeja, kur valsts kapitālsabiedrības peļņas gūšana gūst virsroku, un valsts iestādēm netiek pārskatīta un samazināta nomas maksa atbilstoši faktiskajām izmaksām, valstij nav ekonomiska.*

VAS VNĪ nepiekrīt, ka NĪ Talejas ielā 1, Rīgā, un Čiekurkalna līnijā 1 K-1, Rīgā, nepamatoti palielinājusi nomas maksas, tās ir aprēķinātas saskaņā ar līguma slēgšanas brīdī spēkā esošu normatīvo regulējumu un par nomas maksu ir lēmis Ministru kabinets. VAS VNĪ nav nepamatoti palielinājusi K komponentes apmēru, bet iekļāvusi tajā visas izmaksas, tostarp, kas saistītas ar NĪ Talejas ielā 1, Rīgā, daļas iegādi un savukārt nomas maksā iekļaujamajā F komponentē – piesaistītā kapitāla izmaksas (jeb resursu cenu). VAS VNĪ nomas maksu aprēķina un nomas maksā iekļauj vidējo procentu un pamatsummas maksājumu par visu aizņēmuma termiņu. Savukārt banka atmaksas grafiku rēķina lineāri, atmaksas grafiku pārskatot atbilstoši bāzes procentu likmes maiņas periodam. Procentu maksājums bankai ir mazāks nekā saņemtās nomas komponente, jo VAS VNĪ ir jāuzņemas procentu likmju risks par aizņemtajiem līdzekļiem visā aizņēmuma periodā, t.sk. mainīgos tirgus apstākļos.

Vēlamies norādīt, ka saskaņā ar arējiem un iekšējiem normatīvajiem aktiem VAS VNĪ sagatavo provizoriskos apsaimniekošanas izmaksu aprēķinus, kas tiek integrēti nomas maksas aprēķinā. Nomas maksa, saskaņā ar Ministru kabineta 20.02.2018. noteikumiem Nr.97 "Publiskas personas mantas

iznomāšanas noteikumi” un VAS VNĪ nomas maksas aprēķināšanas kārtību tiek pārskatīta reizi gadā un VAS VNĪ par nomas maksas izmaiņām nākamajā periodā (gadā) sniedz informāciju publiskas personas iestādēm līdz kārtējā gada 1.aprīlim. Publiskās personas iestādes attiecīgi veic nepieciešamās darbības papildu finansējuma pieprasīšanai. Provizorisksie apsaimniekošanas aprēķini ietver divu veidu izmaksas:

1. prognozējamās izmaksas (t.i., precīzi prognozējams izmaksu apjoms) – reglamentu darbu izmaksas. Tās ir izmaksas, kas ir saistītas ar iekārtu ekspluatācijas dzīves ciklā nepieciešamajiem apkopes darbiem, kas nodrošina iekārtu darbību ilgtermiņā;
2. neprognozējamās izmaksas (t.i., precīzs izmaksu apjoms nav prognozējams) – izmaksas, kas saistītas ar sezonāliem darbiem un atkarīgas no konkrētās sezonas (ziemas, vasaras) specifikas, piemēram, ziemā sniega daudzuma (tas ietekmē jumtu tīrīšanas biežumu, nepieciešamību izvest sniegu no teritorijām u.tml.), avāriju lokalizēšanai/novēršanai un neparedzētiem darbiem, kas var rasties NĪ un iekārtu lietošanas procesā to dzīves cikla laikā.

Ja 1.punktā minētās izmaksas var plānot un paredzēt, tad 2.punktā minētās izmaksas nav ne paredzamas, ne precīzi plānojamas. Piemēram, ja darbu izpildes laikā tiek konstatēts, ka nepieciešamas papildus darbības vai materiāli iekārtu vai sistēmu darbības nodrošināšanai. Šī iemesla dēļ faktisko izmaksu apjoms viena objekta ietvaros var mainīties vairāku tūkstošu *euro* apmērā mēnešu ietvaros. Turklāt apsaimniekošanas izmaksas var mainīties arī ārēju apstākļu dēļ, tajā skaitā, mainoties piegādātājam.

Ikmēneša apsaimniekošanas izmaksas var atšķirties un, ja vienu mēnesi attiecībā pret apsaimniekošanas ieņēmumiem balance var būt negatīva, tad gada griezumā situācija var izlīdzināties. Šī iemesla pēc nebūtu racionāli uzreiz pieprasīt papildu līdzekļus klientam vai samazināt pakalpojuma apjomu, jo apsaimniekošanas izmaksas tiek vērtētas gada griezumā un attiecīgi pārrēķini tiek veikti reizi gadā. Tāpat jāņem vērā fakts, ka apsaimniekošanas izmaksas nākamajiem periodiem plānotam ar novirzi, piemēram, 2022.gada apsaimniekošanas izmaksas tika plānotas 2021.gadā, kad bija spēkā citi pakalpojumu līgumi ar citām pakalpojumu izmaksām. Vēršam uzmanību, ka, piemēram, 2021.gadā nebija iespējams prognozēt pakalpojumu līgumu cenu izmaiņas 2022.gadā, kas vairāku ārēju apstākļu ietekmē būtiski pieauga. Piemēram, elektroenerģijas cena, darbaspēka, materiālu, izejvielu u.tml. izmaksas ir būtiski palielinājušās, kas tieši ietekmē arī pakalpojumu izmaksas. Vienlaikus jāņem vērā, ka VAS VNĪ sniedz pakalpojumu publiskas personas iestādēm, kas bieži ir arī kritiskās infrastruktūras objekti, un VAS VNĪ nevar atļauties nesniegt pakalpojumu (apsaimniekošanas papildu pakalpojumi, piemēram, apsardze, uzkopšana u.c.), kas varētu kavēt iestāžu pamatfunkciju veikšanu, jo šo īpašumu vizuāls izskats un drošība tajos var būtiski ietekmēt valsts tēlu un iestādēm deleģēto valsts pārvaldes funkciju un uzdevumu nodrošināšanu. VAS VNĪ ir vērsta uz sadarbību un katru situāciju risina individuāli ar klientu gan sarunās, gan rakstveidā un ņem vērā samērīgumu, lai, pieņemot lēmumus, izvairītos no situācijām, kad varētu tikt ietekmēta valsts iestāžu pamatfunkciju un uzdevumu veikšana, kas varētu skart gan sabiedrisko pakalpojumu saņemšanu, gan valsts drošību, gan valsts reprezentāciju.

Piemēram, 2022.gadā VAS VNĪ sadarbībā ar FM, CFLA, Valsts kasi un FDP veica nekustamā īpašuma Smilšu ielā 1, Rīgā, uzkopšanas pakalpojuma apjoma samazināšanu, tādējādi radot izmaksu samazinājumu aptuveni 96 008,34 *euro* gadā. Tāpat arī VAS VNĪ, ņemot vērā valsts pārvaldes un darbinieku paradumu maiņu, kā arī attālinātā darba iespējas, sadarbībā ar citām valsts iestādēm pārskatīja sniegto papildu pakalpojumu grozu, pielāgojot to attiecīgās iestādes specifikai un nepieciešamībai.

Korporatīvā pārvaldība

VAS VNĪ pārvaldība ir veikta atbilstoši Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumam un no tā izrietošo MK noteikumu regulējumam, kā arī PKC vadlīnijās noteiktajam. Ņemot vērā kapitālsabiedrības padomes darbību, kā arī atbilstoši Baltijas Korporatīvās pārvaldības institūta 2021.gada ziņojumā norādītajam ir ierobežojama kapitāldaļu turētāja (akcionāra) iejaukšanās kapitālsabiedrības operatīvajā darbībā, kā arī valdes pienākumos. VAS VNĪ padomes locekļi ir ievēlēti (iecelti) atbilstoši Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumam, vienlaikus būtiski ņemt vērā, ka VAS VNĪ ir industriālās drošības sertifikāts un ar to nepieciešamo prasību izpildi, t.sk. arī attiecībā ne vien valdes, bet arī uz padomes locekļiem.

Līdz ar to FM nepiekrīt revīzijas ziņojumā norādītajam attiecībā uz FM darbību kā VAS VNĪ kapitāldaļu turētājam, t.sk. tam, ka *nav pievērsta pietiekama uzmanība attiecībā uz MK rīkojumu par atstātās peļņas daļas izlietojumu izpildi, t.sk. pieļaujot valsts budžeta ieņēmumu samazināšanu.*

Vēršam uzmanību, ka valsts kapitālsabiedrību ikgadējās peļņas sadalīšanai ir saistošs speciālais tiesiskais regulējums, kas noteic ikgadējās peļņas sadales kārtību un dividendēs izmaksājamo peļņas daļu. Saskaņā ar MK 25.01.2022. noteikumu Nr.72 "Kārtība, kādā tiek prognozēti, noteikti un veikti maksājumi par valsts kapitāla izmantošanu" 14.punktu valsts kapitāla daļu turētājs (akcionārs) nodrošina, ka akcionāru sapulce mēneša laikā no MK rīkojuma izdošanas dienas pieņem lēmumu par dividendēs izmaksājamo peļņas daļu procentos no kapitālsabiedrības pārskata gada peļņas. Līdz ar to kapitāla daļu turētājs šajā gadījumā tikai izpilda MK, kas ir augstākā lēmējinstītūcija, lēmumā noteikto. Vienlaikus attiecībā uz revīzijas ziņojumā norādīto periodu – 2018, 2019. un 2020.gadu, būtiski ņemt vērā, ka minētie objekti ir valstiski nozīmīgi objekti. 2018.gada MK rīkojums tika virzīts pēc ĀM iniciatīvas, līdz ar to nav pamatots apgalvojums, ka tas ir FM, kā VAS VNĪ kapitālu daļas turētājas priekšlikums. Tāpat arī nākamajos gados, sagatavojot kapitālsabiedrības valdes priekšlikumus par peļņas izlietošanu, ņemti vērā institūciju priekšlikumi un MK lēmumi. Nevaram piekrist Valsts kontroles minētajam, ka FM pieļāvusi valsts budžeta ieņēmumu samazinājumu un nav izpildījusi MK rīkojumus noteikto, kā arī pieņemumam, ka līdzekļi var netikt ieguldīti atbilstoši mērķim. Vienlaikus norādām, ka minēto MK noteikumu 9.2.apakšpunktā noteikts, ka valsts atgūst no kapitālsabiedrības konkrētam mērķim novirzīto peļņas daļu, ja zudusi investīciju mērķa aktualitāte vai kapitālsabiedrībai ir atcelts pienākums īstenot konkrēto investīcijas mērķi. Neviens no ar MK lēmumu atstātās peļņas daļas izlietojuma mērķiem nav atcelts. Turklāt, minēto MK lēmumu izpildi neietekmē kapitālsabiedrības darbības stratēģijas periods.

VAS VNĪ kā kapitālsabiedrības, kurā valstij ir izšķirošā ietekme, darbības rezultātu izvērtēšana ir veicama atbilstoši kārtībai, kas noteikta MK 09.02.2016. noteikumos Nr.95 "Kārtība, kādā tiek vērtēti darbības rezultāti un finanšu rādītāji kapitālsabiedrībai, kurā valstij ir izšķirošā ietekme". Minēto noteikumu vienveidīgai piemērošanai, pamatojoties uz Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 27.panta pirmo punktu koordinācijas institūcija (PKC) izstrādā kapitālsabiedrībai, kurā valstij ir izšķirošā ietekme, tās darbības rezultātu izvērtēšanas metodes (vadlīnijas), paredzot, ka pārskati par finanšu mērķu sasniegšanu sniedzami pēc vienotas formas.

Aplūkojot revīzijas ziņojuma projektam pievienoto atsauču sarakstu, kurā ietverta informācija par normatīvajiem aktiem, kas izmantoti revīzijas procesā, nav atrodami ne minētie MK noteikumi, ne arī rezultātu vērtēšanas vadlīnijas un, VAS VNĪ ieskatā, stratēģijas ieviešanas vērtēšanai revidenti nav izmantojuši svarīgākos dokumentus, kas noteic uzņēmuma darbības vērtēšanas metodi. Papildus vēlamies norādīt, ka VAS VNĪ ieskatā revīzijas ziņojuma projektā ir norādīts tikai katra stratēģijā iekļautā rādītāja izpildes plāns un fakts, bez informācijas par tā procentuālo izpildi, kas savukārt neļauj novērtēt konkrētā

rādītāja izpildē nebūtiskas vai būtiskas novirzes, kā arī to vai novirzes radušās objektīvu iemeslu dēļ. Revīzijas ziņojuma projektā vien konstatēta neizpilde, bez cēloņu analīzes un to ietekmes uz kopējiem kapitālsabiedrības mērķiem. Kā piemēram:

- Covid-19 pandēmija un ierobežojumi, kas negatīvi ietekmēja nomas tirgu valstī – privātā sektora nomniekiem tika piešķirtas nomas atlaides, nevis pārskatīta nomas maksa;
- ierobežojošie ārējie faktori, kas kavē pārejas no apsaimniekošanas lietošanas līgumu uz nomas līgumu attiecībām nodrošināšanu. VAS VNĪ ir veikusi aprēķinus un tos iesniegusi publiskās pārvaldes iestādēm, kas attiecīgi atbilstoši valsts budžeta sagatavošanas grafikam veic nepieciešamās darbības finansējuma pieprasīšanai. Par finansējuma piešķiršanu lemj Ministru kabinets. Ja valsts budžetā finansējums netiek piešķirts, pāreja no apsaimniekošanas lietošanas līgumiem uz nomas attiecībām nav iespējama;
- revīzijas ziņojuma projektā nav izklāsta, kādi kritēriji ir izmantoti, lai secinātu, ka kapitāla daļu turētāja darbības nav bijušas pietiekamas un kāda ir mērāmā vērtība, lai noteiktu darbību pietiekamības līmeni, ziņojuma projektā pie minētā secinājuma nav iekļauta analīze vai revidenti ir vērtējuši finanšu līdzekļu apguves intensitāti ietekmējošos apstākļus un vai tie visos gadījumos no uzņēmuma puses ir ietekmējami. Vēršam uzmanību, ka stratēģijā noteiktais dividendu izmaksas apjoms neparedz vērtēt arī izlietojuma termiņus, bet tikai uzņēmuma rīcībā atstājamo peļņas daļu.

Ziņojuma projektā ikviena negatīva novirze ir izcelta, taču nav norādīta pozitīva izpilde un dinamika, kas savukārt rada risku gūt objektīvu priekšstatu par uzņēmuma spēju sasniegt mērķus, kā arī šķēršļiem, kas traucē sasniegt plānoto, gūstot pilnīgu priekšstatu par stratēģijas izpildi un uzņēmuma darbību. Tostarp ziņojuma projektā norādīts, *ka lai arī Stratēģijā noteikts liels rādītāju skaits, pietrūkst vairāk tādu rādītāju, kas būtu attiecināmi uz VAS VNĪ kā valsts nekustamo īpašumu pārvaldītājas veiksmīgi un efektīvi īstenotu nekustamo īpašumu pārvaldību, tajā skaitā tādu, kas būtu salīdzināmi ar citiem valsts nekustamo īpašumu pārvaldītājiem gan Latvijā, gan ārvalstīs*, taču nav analizēts, kādas un kāpēc starptautiskās tendences bija jāņem vērā nosakot sasniedzamos rādītājus, kā arī vai šīs starptautiskās tendences attiecināmas Latvijas apstākļiem.

Ziņojuma projektā minēts, *ka lai arī Stratēģijā VAS VNĪ ir iekļāvusi informāciju par globālajām un reģionālajām tendencēm valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanā, tai skaitā piemērotajiem galvenajiem darbības rādītājiem (KPI), tomēr, izvirzot mērķus un nosakot rezultātīvos rādītājus, šīs tendences ņemtas vērā daļēji*. Vēršam uzmanību, ka secinājumā piedāvātie KPI datu precizitāte 95% un 90% NĪ attīstības projektiem tiek pabeigti plānotajā laikā un plānotajās izmaksās ir paņemti no īstermiņa plānošanas dokumenta (The Government Property Agency Business Plan 2022-23), kurā nav redzama rādītāja izpilde iepriekšējos gados, t.i., kāds ir rādītāja sasniegšanas progress un pamatoti, kāpēc tieši šiem KPI ir dodama priekšroka iepretim tiem KPI, kurus izmanto VAS VNĪ. Turklāt minētais plāns ir saistīts ar LVNĪA desmitgadu stratēģiju, kura nav tuvāk analizēta revīzijas ziņojuma projektā un nav redzams, kādi KPI ir izvirzīti desmitgadu periodam. Rezumējot – salīdzinājums veikts ar darbības plānu (īstermiņa dokuments) nevis stratēģiju (vidēja termiņa dokumentu). VNĪ ikgadējā darbības plānā jau ir noteikusi rādītājus, kas raksturo NĪ attīstības projektu ieviešanu +15%/-15% plānotajā budžetā un termiņā.

Ziņojuma projektā secināts, *ka nepietiekamais VAS VNĪ valdes sastāvs ir atstājis negatīvu iespaidu uz valdes darbu, jo VAS VNĪ padome un FM 2021.gada VAS VNĪ darbības rezultātus novērtēja ar vērtējumu "apmierinoši". Vērtējums "apmierinoši" no padomes un FM puses VAS VNĪ ir piešķirts četru gadu laikā pirmo reizi, un novērtējums iezīmē būtiskas problēmas valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanā. 11.tabulā*

apkopota informācija par VAS VNĪ darbības vērtējumu revidējamā periodā. Vēlamies vērst uzmanību, ka jautājums ir skatīts atrauti no normatīvajos aktos noteiktās metodikas. Ņemot vērā, ka revidenti VAS VNĪ stratēģijas ieviešanas vērtēšanā nav izmantojuši svarīgākos normatīvos aktus, kas noteic vērtēšanas metodiku un to, ka darbības rezultātu vērtējumam nav jāaptver visu stratēģijā plānoto rādītāju izpilde, bet finanšu mērķu un nefinanšu mērķu izpilde, secināms, ka revīzijas ietvaros vērtējuma būtība un tvērums interpretēti plašāk nekā noteikts to saturs. Metodika paredz, ka atkāpes no plānotā var izraisīt arī objektīvi apstākļi, kurus uzņēmums nevar kontrolēt. Uzņēmums var saņemt vērtējumu "labi" arī tad, ja finanšu un nefinanšu mērķu izpildē ir konstatējamas nebūtiskas novirzes (līdz 15%) vai būtiskas novirzes (vairāk par 15%), bet ja tās pamatotas ar objektīviem apstākļiem.

Ievērojot iepriekš minēto, VAS VNĪ ieskatā augstākminētais Valsts kontroles secinājums nav pamatots ar faktiem un cēloniskās saites analīzi starp valdes sastāva maiņām un ietekmi uz finanšu un nefinanšu mērķu izpildi. Tostarp Valsts kontrole ziņojuma projektā nav vērtējusi VAS VNĪ plānošanas dokumentu uzraudzības procesu atbilstoši uzņēmuma iekšējai kārtībai "Ikgadējā darbības plāna izstrādāšana un ziņošana par vidēja termiņa darbības stratēģijas, apakšstratēģiju un darbības plāna izpildes rezultātiem". Stratēģijas ieviešanas gaita tiek izskatīta valdē un padomē reizi ceturksnī kopā ar Darbības plāna un budžeta izpildi. Pārskats satur informāciju par katra konkrētam pārskata gadam plānota rādītāja izpildes stadiju un iezīmē arī iespējamās izpildes novirzes. Kopā ar Stratēģijas un Darbības plāna izpildi katru ceturksnī tiek caurskatīti vairāk kā 80 rādītāji. VAS VNĪ turpmāk plāno mērīt mazāku skaitu rādītāju, lai katram rādītājam tiktu veltīta padziļināta analīze, kā arī neiekļaut stratēģijā mērķus, kuriem ir operatīvs nevis stratēģisks raksturs.

15.11.2022. MK apstiprināja jaunu VAS VNĪ vispārējo stratēģisko mērķi turpmākiem pieciem gadiem un uz tā pamata VAS VNĪ ir izstrādājusi jaunu vidēja termiņa darbības stratēģijas projektu 2023.-2025.gadam, kas šobrīd atrodas saskaņošanā PKC un FM kā nozares ministrijā.

Par revīzijas ieteikumiem

Attiecībā uz Valsts kontroles sniegtajiem ieteikumiem informējam, ka vairāki ieteikumi neattiecas uz valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politiku un ir ārpus revīzijas tvēruma, līdz ar to tie būtu izvērtējami un precizējami, lai tie būtu izpildāmi, ņemot vērā FM kompetenci valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas jomā. Par tiem ieteikumiem, kuri ir saprotami un īstenojami, FM ir norādījusi veicamās darbības un izpildes termiņus.

Attiecībā uz Valsts kontroles sniegtajiem ieteikumiem par VAS VNĪ darbībām, uzskatām, ka kopumā tie ir vērsti uz trūkumu (nepilnību) novēršanu un tiks ņemti vērā VAS VNĪ iekšējās kontroles vides pilnveidē. Taču vēlamies norādīt, ka atsevišķos gadījumos secinājumiem, uz kuriem balstīti revīzijas ieteikumi trūkst analīzes, kas ļauj noteikt problēmu rašanās cēloņus, un tas, ka ieteikumi formulēti vispārīgi bez kritērijiem, kas ļautu novērtēt to atbilstošu ieviešanu.

Tai pat laikā vēlamies norādīt, ņemot vērā laika periodu, kādā norisinājās revīzija, ka VAS VNĪ ir jau veikusi virkni uzlabojumus un pilnveidojumus, kas tikuši identificēti VAS VNĪ veikto iekšējo pārbažu rezultātā, vai veicot attiecīgā procesa risku un darbības izvērtējumu, kā piemēram:

- nomas maksas aprēķināšanā un dokumentācijas uzglabāšanā iekšējā dokumentu vadības sistēmā, tādējādi nodrošinot nomas maksas aprēķinu uzglabāšanu un nodrošinot informācijas pārmantojamību;

- izstrādāta kārtība remontdarbu investīciju plāna aprēķināšanai, ar mērķi noteikt metodiku, kā tiek aprēķināts remontdarbu investīciju plāns VAS VNĪ īpašumiem vai VAS VNĪ pārvaldībā esošajiem īpašumiem, kas ietekmē nomas maksas N komponenti. Nomas līgumiem, kas noslēgti saskaņā ar iepriekšējos periodos veiktiem nomas maksu aprēķiniem, notiek pakāpeniska pāreja uz jauno aprēķina metodi, veicot pārrēķinus, tādējādi mazinot risku, kas saistīti ar uzkrājumu komponentes iekasēšanu;
- grāmatvedības sistēmā izveidota atsevišķa neparedzēto apsaimniekošanas darbu izmaksu uzskaitē ar mērķi apkopot izmaksu statistiku un pārrēķināt izmaksu likmi pamatojoties uz faktisko izmaksu apmēru;
- izstrādāta apsaimniekošanas pasākumu plāna aprēķina metodika, kā arī veiktas izmaiņas apsaimniekošanas pasākumu plāna sastādīšanas kārtībā. Izstrādāto dokumentu kopums ir vērsts uz VAS VNĪ darba vides sakārtošanu un vienotas izpratnes radīšanu, definējot izmaksu dalīšanas kārtību un informācijas atlases kritērijus;
- uzsākts darbs pie datu un IT infrastruktūras sakārtošanas, tādējādi mazinot datu kvalitātes riskus, kā arī veiktas darbības VNĪIS pārejai uz jaunu platformu.

Par revīzijas ieteikumu ieviešanu

Finanšu ministrija plāno izvērtēt ziņojuma projektā norādīto kopsakarā ar Konceptijas gala ietekmes izvērtējuma ziņojumu, to nepieciešamības gadījumā papildinot un iespēju robežās ņemot vērā Valsts kontroles norādījumus.

Revīzijas raksturojums, kritēriji un metodes

Revīzijas mērķis

Revīzijas mērķis ir pārbaudīt, vai FM darbība valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas plānošanā un īstenošanā ir mērķtiecīga un efektīva un vai VAS VNĪ darbība nekustamo īpašumu pārvaldīšanā ir efektīva.

Juridiskais pamatojums

Lietderības revīzija "Vai Finanšu ministrija un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" plāno un īsteno mērķtiecīgu un efektīvu valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu?" ir veikta, pamatojoties uz Valsts kontroles 2021. gada darba plānu un Ceturtā revīzijas departamenta 10.05.2021. revīzijas grafiku Nr.2.4.1-8/2021.

Revīziju veica revīzijas grupas vadītāja vecākā valsts revidente Zanda Rulle, vecākā valsts revidente Līga Strazdiņa, valsts revidentes: Olga Kavliša, Ilze Jansone, Kristīne Toka, Anete Čodere (līdz 20.07.2021.), Sigita Siliņa (no 05.10.2021.) un Liene Leitāne (līdz 20.01.2022.), informācijas sistēmu auditors Jānis Silinieks.

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.

Finanšu ministrija un VAS VNĪ ir atbildīgas par normatīvo aktu ievērošanu un revidentiem sniegtās informācijas patiesumu.

Revīzijas apjoms un ierobežojums

Revīzija ir veikta saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem ISSAI 300, ISSAI 3000, ISSAI 3910. Revīzija plānota un veikta tā, lai iegūtu pietiekamu pārliecību:

- par FM veiktajām darbībām, lai nodrošinātu, ka valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas plānošana un īstenošana ir mērķtiecīga un efektīva;
- par VAS VNĪ veiktajiem pasākumiem, lai nodrošinātu, ka tās darbība nekustamo īpašumu pārvaldīšanā ir efektīva.

Kopumā revīzija tika veikta par laika posmu no 01.01.2018. līdz 31.12.2021., tomēr:

- vērtējot koncepcijas īstenošanu un FM darbības koncepcijas īstenošanā, tika skatīts periods no koncepcijas apstiprināšanas līdz revīzijas ziņojuma projekta sagatavošanai – 30.11.2022.;
- pārbaudot VAS VNĪ nomas maksas noteikšanu, negūto ieņēmumu apmērs noteikts no līguma stāšanās spēkā datuma līdz 30.06.2022.

Revīzijas apjomā iekļauta:

- FM kā atbildīgā institūcija par valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas īstenošanu, atbildīgā par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas politikas izstrādi un īstenošanu, kā arī kā VAS VNĪ kapitāla daļu turētāja un valsts nekustamo īpašumu valdītāja;
- VAS VNĪ kā viena no valsts nekustamo īpašumu pārvaldītājām.

Revīzijā VAS VNĪ pārvaldība tika vērtēta tikai attiecībā uz tiem pārvaldības jomas jautājumiem, kuros tika identificētas problēmas (VAS VNĪ stratēģija un tās īstenošana, VAS VNĪ padomes un valdes locekļu iecelšana). Revīzijā netika vērtēta VAS VNĪ padomes rīcība, īstenojot kapitālsabiedrības pārvaldību, un VAS VNĪ pilna saimnieciskā darbība un darījumi, tajā skaitā attīstības projektu īstenošana, iepirkumi, izņemot tos jautājumus nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā, kas detalizēti skatīti revīzijā.

Vērtēšanas kritēriji

Vērtējot atbilstības kritērijus, piemērota šāda pieeja:

- ja visos izskatītajos gadījumos nav vērojamas atkāpes no kritērijā noteiktā, tad kritērija novērtējums ir "Kritērijs ir sasniegts";
- ja kaut vienā no izskatītajiem gadījumiem vērojamas būtiskas atkāpes no kritērijā noteiktā, tad kritērija novērtējums ir "Kritērijs sasniegts daļēji";
- ja vismaz pusē vai būtiskā finanšu apmērā no izskatītajiem gadījumiem vērojamas atkāpes no kritērijā noteiktā, tad kritērija novērtējums ir "Kritērijs nav sasniegts".

Revīzijas jautājums

1. Vai VAS VNĪ veiktās darbības nodrošina efektīvu nekustamo īpašumu pārvaldīšanu?

1.1. Vai VAS VNĪ, nosakot telpu nomas maksas, tajās ir iekļāvusi visas nepieciešamās komponentes un noteiktajā apmērā, lai segtu visus izdevumus, kas saistīti ar nekustamo īpašumu pārvaldīšanu?

Noteiktais kritērijs	Kritērijs ir sasniegts / nav sasniegts / sasniegts daļēji
Nomas maksas aprēķināšanai tiek ievēroti ārējie ³²⁴ un iekšējie tiesību akti ³²⁵ .	⊗ Kritērijs ir sasniegts daļēji. Pārbaudot nomas maksas aprēķināšanas pareizību izlasē iekļautajiem 67 nomas līgumiem, konstatēts, ka 16 gadījumos nomas maksas aprēķināšanā nebija ievēroti ārējie³²⁶ un iekšējie tiesību akti³²⁷, 11 gadījumos revidenti nevarēja gūt pārliecību par nomas maksas aprēķinu pareizību, jo revīzijas laikā VAS VNĪ nevarēja revidentiem iesniegt nomas maksas aprēķinus. Revīzijā konstatēts, ka lielāko daļu (apmēram 40% no nomas un apsaimniekošanas ieņēmumiem) VAS VNĪ gūst no diviem nekustamajiem īpašumiem Rīgā – Talejas ielā 1 un Čiekurkalna 1.līnijā 1 K-1, kas pārsvarā tiek iznomāti publiskā sektora iestādēm. Tā kā nekustamajam īpašumam Čiekurkalna 1.līnijā 1 K-1, Rīgā, kuru nomā IeM Nodrošinājuma valsts aģentūra, nomas maksā iekļautās bankas aizdevumu pamatsummas un procentu maksājumu summas atšķiras no faktiski veiktajiem maksājumiem, tad laikā no 2018.gada līdz 2021.gadam IeM Nodrošinājuma valsts aģentūra vidēji gadā par K komponenti samaksājusi par 1 896 801 euro vairāk nekā faktiskie šīs komponentes izdevumi. Šādi īstenota VAS VNĪ pieeja, kad netiek pārskatīta un samazināta nomas maksa atbilstoši faktiskajām izmaksām, valstij nav ekonomiska.
Nomas maksas aprēķins ir izsekojams un pamatots.	⊗ Kritērijs nav sasniegts. Pārbaudot nomas maksas aprēķināšanas pareizību izlasē iekļautajiem 67 nomas līgumiem, konstatēts, ka 53 gadījumos nebija izsekojams un pamatots nomas maksas aprēķins.

Pārlicību par nomas maksas aprēķinu pareizību pilnā apjomā varēja gūt tikai trīs gadījumos.

Regulāri tiek pārskatīti nomas līgumi, kā to paredz ārējie³²⁸ un iekšējie tiesību akti³²⁹.

⊙ Kritērijs sasniegts daļēji.

Revīzijā no izlasē iekļautajiem 67 nomas līgumiem septiņos gadījumos nomas līgums nebija pārskatīts, kā to paredz ārējie³³⁰ un iekšējie tiesību akti³³¹. Vienlaikus attiecībā uz nekustamo īpašumu Čiekurkalna l.līnijā 1 K-1, Rīgā, kuru nomā IeM Nodrošinājuma valsts aģentūra, nomas maksā iekļautās bankas aizdevumu pamatsummas un procentu maksājumu summas revidējamā periodā bija lielākas par faktiski veiktajiem maksājumiem. Nepārskatot šīs izmaksas nomas maksā, pēc revidentu aplēses IeM Nodrošinājuma valsts aģentūra no valsts budžeta VAS VNĪ laikā no 2018.gada līdz 2021.gadam ir pārmaksājusi vidēji līdz 1 896 801 *euro* gadā. Šādi īstenota VAS VNĪ pieeja, kad netiek pārskatīta un samazināta nomas maksa atbilstoši faktiskajām izmaksām, valstij nav ekonomiska.

Atbilstoši MK ieteikumiem³³² reizi gadā tiek sagatavots (aizpildīts) valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu pārskats.

⊙ Kritērijs ir sasniegts daļēji.

VAS VNĪ nodrošina katra valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu uzskaiti, tomēr VAS VNĪ valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu analīzei netiek izmantota MK ieteikumos³³³ pielikumā norādītā forma, kas paredz sniegt ne tikai informāciju par pārskata gada faktiskajiem nekustamā īpašuma ieņēmumiem un izdevumiem, bet norādīt arī nākamā pārskata gadā plānotos valsts nekustamā īpašuma ieņēmumus un izdevumus. VAS VNĪ katru mēnesi gatavo atskaites par budžetā plānotajiem ieņēmumiem un tiešajām objektu izmaksām, bet netiešās izmaksas objektu līmenī netiek plānotas.

Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumi un ieņēmumi ir atsevišķi identificējami un izsekojami³³⁴.

⊙ Kritērijs ir sasniegts.

Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumi un ieņēmumi grāmatvedības uzskaitē ir atsevišķi identificējami un izsekojami.

Tiek analizēta katra pārvaldībā esošā nekustamā īpašuma rentabilitāte, kā arī veikti pasākumi, ja rādītāji ir negatīvi.

⊙ Kritērijs ir sasniegts daļēji.

VAS VNĪ nosaka un analizē katra pārvaldībā esošā nekustamā īpašuma rentabilitāti, tomēr, pārbaudot nomas maksas aprēķināšanas pareizību un atbilstību ārējo un iekšējo normatīvo aktu prasībām 12 nekustamajos īpašumos, tika konstatēts, ka divos īpašumos, kuros rentabilitāte revidējamā periodā ir bijusi negatīva, ir noslēgti atsevišķi nomas līgumi, kuros noteiktā nomas maksa nav pārskatīta, lai arī mainījušies nomas objektu plānotie pārvaldīšanas izdevumi. Līdz ar to

nevar uzskatīt, ka ir veikti pietiekami pasākumi, lai rentabilitāte šajos objektos nebūtu negatīva.

Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumi tiek pilnībā segti ar ieņēmumiem no nekustamā īpašuma³³⁵.

⊙ Kritērijs ir sasniegts daļēji.

Pārbaudot nomas maksas aprēķināšanas pareizību 30 ar publiskajām institūcijām noslēgtajiem līgumiem, konstatēts, ka sešiem līgumiem nomas maksa nav savlaicīgi mainīta, lai arī ir mainījušies nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi. Līdz ar to nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumi netiek pilnībā segti ar ieņēmumiem no nekustamā īpašuma, kā to paredz normatīvais akts³³⁶.

Valsts funkciju nodrošināšanai nevajadzīgi nekustamie īpašumi, kuriem nav noteikti ierobežojumi to atsavināšanai, tiek virzīti atsavināšanai.

⊙ Kritērijs ir sasniegts.

Izlasē iekļautie 12 nekustamie īpašumi tiek izmantoti valsts funkciju nodrošināšanai. Vienā gadījumā tiek plānots īpašumu atsavināt.

Pēdējo piecu gadu laikā ir izvērtētas nekustamā īpašuma izmantošanas perspektīvas³³⁷.

⊙ Kritērijs ir sasniegts daļēji.

VAS VNĪ izvērtē nekustamā īpašuma izmantošanas perspektīvas, tomēr no izlasē iekļautajiem pieciem valsts nekustamajiem īpašumiem par četriem nekustamajiem īpašumiem informācija par izmantošanas perspektīvām nebija savlaicīgi ievadīta VNĪS, kā to paredz normatīvais akts³³⁸.

Nomas maksas atlaides saistībā ar Covid-19 izplatību ir noteiktas atbilstoši normatīvajiem aktiem³³⁹ un VAS VNĪ ir veikusi darbības, lai pārliecinātos par nomnieku ieņēmumu samazinājumu atbilstoši normatīvajam aktam.

⊙ Kritērijs ir sasniegts.

No četriem revīzijā pārbaudītajiem gadījumiem, konstatēts viens gadījums, kad nomas maksas samazinājums nomniekam par laika periodu no 11.05.2020. līdz 30.06.2020. piemērots, neievērojot normatīvajā aktā³⁴⁰ noteikto nomas maksas samazinājuma piemērošanas kritēriju - nomas maksas samazinājums piemērots atbilstoši nomnieka ieņēmumu no saimnieciskās darbības 2020.gada maijā un jūnijā procentuālajam samazinājumam, salīdzinot ar 2019.gada attiecīgo mēnesi nevis ar 2019.gada 12 mēnešu vidējiem ieņēmumiem, kā to nosaka MK noteikumi³⁴¹, kā rezultātā nomniekam nomas maksas samazinājums piemērots par 10,08 euro lielākā apmērā. Šī aprēķina kļūda vērtējama kā nebūtiska.

1.2. Vai VAS VNĪ nodrošina caurskatāmu un izsekojamu investīciju plānošanu un īstenošanu nekustamo īpašumu stāvokļa uzlabošanai un attīstībai?

Noteiktais kritērijs	Kritērijs ir sasniegts / nav sasniegts /sasniegts daļēji
VAS VNĪ nodrošina normatīvajos aktos ³⁴² noteiktās pārvaldīšanas darbības.	⊕ Kritērijs ir sasniegts. Veicot revīzijas apjomā iekļautās pārbaudes procedūras, konstatēts, ka VAS VNĪ nodrošina normatīvajos aktos noteiktās pārvaldīšanas darbības.
VAS VNĪ ir izdoti iekšējie tiesību akti, kas nosaka pārvaldīšanas darbību organizāciju, un tie tiek ievēroti.	⊕ Kritērijs sasniegts daļēji. VAS VNĪ ir izdoti iekšējie tiesību akti, kas nosaka pārvaldīšanas darbību organizāciju, tomēr tie tiek ievēroti daļēji. Piemēram, atbilstoši iekšējam tiesību aktam³⁴³ ir jāizstrādā remontdarbu plāns nākamo trīs gadu periodam atbilstoši noteiktajai remontdarbu plāna formai, kas ir jāiesniedz saskaņošanai FM un pēc tā saskaņošanas jāsiglabā kā fiksēts (nekorīgējams) dokuments. VAS VNĪ nevarēja revidentiem iesniegt nekorīgētu remontdarbu plānu 2021. – 2023.gadam, kurā būtu ietverta visa plānā paredzētā informācija.
VAS VNĪ ir noteiktas prioritātes un kritēriji investīciju plānošanai pārvaldībā esošo nekustamo īpašumu stāvokļa uzlabošanai un attīstībai.	⊕ Kritērijs sasniegts daļēji. VAS VNĪ kvalitātes vadības sistēmas kārtībā (KVS K 148 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana") ir noteiktas prioritātes un kritēriji investīciju plānošanai pārvaldībā esošo nekustamo īpašumu stāvokļa uzlabošanai un attīstībai. Tomēr revidenti konstatēja atkāpes no noteiktajiem kritērijiem, kā arī pēc revidentiem iesniegtā nekustamo īpašumu kritēriju vērtējuma nebija iegūstams 2021. un 2022.gada nekustamo īpašumu objektu saraksts, kas iekļauts kārtējo (OPEX) un kapitālo (CAPEX) remontdarbu sarakstā, apstiprinot VAS VNĪ budžetu.
Investīciju plānā pasākumi nekustamo īpašumu stāvokļa uzlabošanai un attīstībai ir sarindoti prioritārā secībā, nosakot darbu veikšanas laika grafiku un nepieciešamo finansējumu, kā to paredz normatīvā akta ³⁴⁴ prasības.	⊕ Kritērijs sasniegts daļēji. VAS VNĪ, sagatavojot 2021. un 2022.gada investīciju plānus, ir novērtējusi prioritātes, tomēr pasākumi nekustamo īpašumu stāvokļa uzlabošanai un attīstībai netika norādīti un sarindoti prioritārā secībā, kā to paredz normatīvā akta³⁴⁵ prasības.
VAS VNĪ atbilstoši nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldīšanas līguma prasībām ³⁴⁶ katru gadu izstrādā īpašumu remontdarbu pasākumu plānu nākamajam gadam, kuru iesniedz FM līdz 1.decembrim.	⊕ Kritērijs sasniegts daļēji. VAS VNĪ iesniedz FM informāciju par plānotajiem remontdarbiem, kas tiek iekļauta ikgadējā VAS VNĪ budžeta paketes ietvaros, tomēr VAS VNĪ nav reglamentēts, kāda informācija un par kādu periodu ir jāiekļauj, sagatavojot VAS VNĪ ikgadējo budžetu. VAS VNĪ iesniedzot informāciju par VAS VNĪ 2021.gada budžetu, nebija iekļāvusi informāciju par

īstermiņa/operatīva rakstura kārtējiem remontdarbiem, kas tika plānoti 2021.gadā. Šī informācija tika nosūtīta FM vēlāk.

Ir pamatota un izsekojama nekustamo īpašumu iekļaušana investīciju plānā.

⊗ Kritērijs nav sasniegts.

Pēc VAS VNĪ revidentiem iesniegtajiem dokumentiem³⁴⁷ nebija izsekojama un pamatota 2021. un 2022.gadā nekustamo īpašumu iekļaušana investīciju plānā. Piemēram, atbilstoši remontdarbu plānā 2021. – 2025.gadam norādītajam nekustamo īpašumu vērtējumam nav iegūstams 2021.gada CAPEX un OPEX plānā (tiek iekļauts VAS VNĪ 2021.gada budžeta paketē) iekļauto objektu saraksts. 2022.gada CAPEX un OPEX plānos ir iekļauti objekti arī ar salīdzinoši zemu vērtējumu (piemēram, Kalnciema iela 14, Rīga (novērtējums: 0, punkti – 1,5); Sarkanmuižas dambis 25B, Ventspils (novērtējums: 0, punkti – 1,5), Tērbatas iela 12, Rīga (novērtējums: 0, punkti – 0,5)), bet tādiem, kuriem ir augstāks novērtējums nav ieplānots finansējums remontdarbiem (piemēram, Daugavas iela 58, Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads (novērtējums: 4, punkti – 6), Dzirnau iela 11, Limbaži, Limbažu novads (novērtējums: 4, punkti – 5)).

Informācija par nepieciešamajām darbībām nekustamā īpašuma stāvokļa uzlabošanai un sakārtošanai pēc tā tehniskā stāvokļa novērtēšanas savlaicīgi nokļūst to atbildīgo personu rīcībā, kuri sagatavo investīciju plānu.

⊗ Kritērijs ir sasniegts.

Informācija par nepieciešamajām darbībām nekustamā īpašuma stāvokļa uzlabošanai un sakārtošanai pēc tā tehniskā stāvokļa novērtēšanas tiek iekļauta remontdarbu plānā.

Investīcijas tiek veiktas atbilstoši investīciju plānam.

⊗ Kritērijs sasniegts daļēji.

Kapitālieguldījumu plānos kopš 2019.gada izpilde zem 60% no plānotā, turklāt 4–6% darbu ir tādi, kas kapitālieguldījumu plānā nebija paredzēti.

Izmaiņas investīciju plānā ir pamatotas un saskaņotas.

⊗ Kritērijs nav sasniegts.

VAS VNĪ netiek veikti un apstiprināti grozījumi ikgadējos remontdarbu plānos, ja tajos mainās nekustamā īpašuma objekts vai plānotais darbs, bet VAS VNĪ kopējais budžets paliek nemainīgs.

Nekustamā īpašuma stāvoklis pamata un aktīvu portfeli revidējamā periodā nav pasliktinājies (labs→apmierinošs; apmierinošs→neapmierinošs; neapmierinošs→avārijas stāvoklī, kā arī ēķu/būvju ceturkšņa/gada vizuālajās pārbaudēs nav palielinājies nekustamajā

⊗ Kritērijs ir sasniegts.

Izvērtējot VAS VNĪ sniegto informāciju par VAS VNĪ pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu tehnisko stāvokli 31.12.2019., 31.12.2020. un 31.12.2021., konstatēts, ka revidējamā periodā nekustamā īpašuma stāvoklis pamata un aktīvu portfeli nav pasliktinājies.

īpašumā konstatēto konstrukciju
neapmierinošā stāvoklī esošo pozīciju
skaits).

Revīzijas jautājums

2. Vai nekustamo īpašumu pārvaldība tiek organizēta stratēģiski, pēc vienotiem principiem, ievērojot labās prakses principus?

2.1. Vai VAS VNĪ ir izvirzīti un īstenoti tādi stratēģiskie mērķi valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanā, lai nodrošinātu valsts nekustamo īpašumu uzturēšanu pienācīgā kārtībā, tostarp vērtības saglabāšanu un vairošanu, nodrošinātu valsts institūcijas ar to funkciju veikšanai nepieciešamajām telpām atbilstošā kvalitātē, kā arī nodrošinātu lietderīgu rīcību ar valsts funkciju veikšanai neizmantotajiem nekustamajiem īpašumiem?

Noteiktais kritērijs	Kritērijs ir sasniegts / nav sasniegts / sasniegts daļēji
VAS VNĪ stratēģijā ir noteikti mērķi un sasniedzamie rezultāti, lai nodrošinātu valsts nekustamo īpašumu ilgtspējīgu pārvaldīšanu un to vērtības saglabāšanu un vairošanu, un tie tiek īstenoti.	☑ Kritērijs ir sasniegts. VAS VNĪ vidēja termiņa darbības stratēģijas 2018.–2022. gadam mērķi un rezultāti pēc būtības ir vērsti uz to, lai nodrošinātu valsts nekustamo īpašumu efektīvu pārvaldīšanu un to vērtības saglabāšanu.
Rezultatīvie rādītāji raksturo sasniegto rezultātu mērķu īstenošanā.	☑ Kritērijs sasniegts daļēji. Dažu rādītāju sasniegšana ne visos gadījumos ļauj novērtēt sasniegto progresu kopumā. Piemēram, ja sagaidāmais darbības rezultāts ir “sakārtoti vidi degradējošie objekti un uzlabots nekustamā īpašuma portfeļa tehniskais stāvoklis”, tad 20 atjaunotu, nojauktu vai iekonservētu, atsavinātu nekustamo īpašumu skaits gadā neraksturo to, vai kopējais VAS VNĪ pārvaldībā esošo nekustamo īpašumu tehniskais stāvoklis uzlabojas. Ja darbības rezultāts ir “ilgtspējīgi attīstīti valsts nekustamie īpašumi, kas rada pozitīvu ietekmi uz vidi, sociālo un ekonomisko situāciju valstī”, tad gadā ekspluatācijā nodotie 1–6 objekti un/vai 3–67 tūkst. m² ēku platības neraksturo, vai attīstības projektu īstenošana rada pozitīvas izmaiņas VAS VNĪ pārvaldāmajā portfelī kopumā, tajā skaitā attiecībā uz ēku kultūrvēsturiskās vērtības saglabāšanu un VAS VNĪ pārvaldīto ēku energosnieguma paaugstināšanu. Attiecībā uz nekustamo īpašumu attīstības projektu vadību noteiktie mērķi un rezultatīvie rādītāji pietiekami skaidri neraksturo VAS VNĪ sasniegto. Piemēram, 2020. gadā VAS VNĪ ir sasniegti plānotie rezultatīvie rādītāji attiecībā uz nekustamo īpašumu attīstības projektu vadību, jo ir nodots ekspluatācijā plānoto nekustamo īpašumu objektu skaits, lai gan VAS VNĪ kapitālieguldījumu plāns ir izpildīts 58% apmērā, bet būvniecības pakalpojumu plāns 50% apmērā.

VAS VNĪ ir izstrādāta un apstiprināta stratēģija atbilstoši normatīvajam aktam³⁴⁸.

☑ Kritērijs ir sasniegts.

VAS VNĪ vidēja termiņa darbības stratēģija 2018.-2022.gadam ir izstrādāta un 01.11.2018. apstiprināta VAS VNĪ padomē. Grozījumus tajā VAS VNĪ padome apstiprinājusi 19.05.2021.

Sasniedzamie rezultāti un rezultatīvie rādītāji noteikti, ņemot vērā labo praksi, kā arī veikto pētījumu rezultātus nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā³⁴⁹.

☑ Kritērijs sasniegts daļēji.

VAS VNĪ Stratēģijā iespēju robežās ir iekļāvusi informāciju par globālajām un reģionālajām tendencēm valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanā, tai skaitā galvenajiem darbības rādītājiem (*KPI*), iekļaujot tādus rādītājus kā "brīvo platību īpatsvars" un "samazinātie m² (ieguvums) uz vienu darba vietu līdz ar pāreju uz konceptu "Aktivitātēs bāzēts birojs"

Tiek nodrošināta uzraudzība pār stratēģijā noteikto nefinanšu mērķu izpildi, t.sk. no kapitāldaļu turētāja puses, pieprasot nepieciešamības gadījumā papildu skaidrojumus, informāciju vai priekšlikumus.

☑ Kritērijs sasniegts daļēji.

VAS VNĪ 2021.gada darbības rezultāti no Padomes un kapitāla daļu turētāja puses novērtēti "apmierinoši". Vērtējums "apmierinoši" no padomes un FM puses VAS VNĪ ir piešķirts četru gadu laikā pirmo reizi, un novērtējums revidentu ieskatā iezīmē problēmas VAS VNĪ nodoto valsts un savā īpašumā esošo nekustamo īpašumu pārvaldīšanā. 2021.gadā veicot grozījumus stratēģijā, nav ņemti vērā sasniegtie rezultāti, neparedzot atsevišķu nefinanšu rezultatīvo rādītāju aktualizēšanu, lai tie būtu atbilstoši faktiskajai situācijai, piemēram, atsavināto īpašumu skaits, privātās apbūves valsts zemes gabalu iznomāšanas ieņēmumi, uzsākto projektu skaits ar VAS VNĪ sniegtu būvuzraudzības pakalpojumu.

Sasniegtie rezultāti ir pamatoti un izsekojami.

☑ Kritērijs sasniegts daļēji.

Izlases veidā pārbaudot pārskatos par VAS VNĪ stratēģijas izpildi sniegtās informācijas pamatotību un atbilstību, konstatētas vairākas neatbilstības.

(1) Informācija par valsts nekustamo īpašumu atsavināšanas ieņēmumiem nesniedz salīdzināmu un skaidru informāciju, jo ieņēmumi nav uzrādīti pēc vienotiem principiem. Valsts nekustamo īpašumu atsavināšanas ieņēmumi, kas 2018. un 2021.gadā uzrādīti atbilstoši grāmatvedības uzskaites ieņēmumu kontam 62200 "Valsts nekustamo īpašumu pārdošana izsolēs", kurā uzrādīti tikai VAS VNĪ rīcībā paliekošie atsavināšanas ieņēmumi, jo pārējā atsavināšanas ieņēmumu daļa atbilstoši normatīvajam aktam³⁵⁰ ieskaitāma valsts budžetā, savukārt 2019.gadā un 2020.gadā atsavināšanas ieņēmumi uzrādīti ietverot arī valsts budžetā maksājamo atsavināšanas ieņēmumu daļu³⁵¹.

- (2) Piecu rezultatīvo rādītāju izpilde, kurā bija jānorāda platība (m²), piemēram, "veikta efektīva valsts iestāžu biroju ēku attīstība", nebija izsekojama.
- (3) Divos gadījumos Stratēģijas izpildes rādītājs norādīts lielāks nekā attaisnojuma dokumentos. Ja rezultatīvais rādītājs "nodrošināta ēku kultūrvēsturiskās vērtības" paredz norādīt kārtējā gadā ekspluatācijā nodoto objektu skaitu un platību, tad, piemēram, 2021.gadā Stratēģijas izpildes pārskatā ir norādīts, ka ekspluatācijā ir nodoti trīs nekustamo īpašumu objekti, lai gan ekspluatācijā nodošanas faktu apstiprina tikai viens.

2.2. Vai FM kā valsts nekustamo īpašumu valdītāja (īpašniece) un VAS VNĪ kapitāldaļu turētāja ir nodrošinājusi, ka VAS VNĪ pārvaldīšanā esošos nekustamos īpašumus pārvalda atbilstoši normatīvo aktu prasībām un veicinot to uzlabošanu?

FM ir noteikta kapitālsabiedrību ☒ Kritērijs ir sasniegts.

FM ir izstrādāti un 23.03.2018. apstiprināti iekšējie noteikumi Nr.12-5/12 "Kapitālsabiedrību pārvaldības kārtība".

VAS VNĪ izveidota Padome un Valde, kas ☒ Kritērijs sasniegts daļēji.

Trīs no četriem padomes locekļiem ir uz pagaidu termiņu. Valde laika periodā no 16.05.2020. līdz 25.03.2022. strādāja nepilnā sastāvā, jo viena valdes locekļa amata vieta nebija aizpildīta.

Padomes un valdes locekļi tiek iecelti amatā ☒ Kritērijs ir sasniegts daļēji.

atbilstoši normatīvo aktu³⁵² prasībām.

FM gandrīz trīs gadu laikā nav radusi risinājumu, lai VAS VNĪ padomē būtu publiskā konkursā iecelti padomes locekļi. Trijiem no četriem VAS VNĪ padomes locekļiem ir pagaidu padomes locekļa statuss. Tika pieļauta situācija, ka divus gadus vairāk kā puse no padomes locekļiem nebija neatkarīgi.

FM kā valsts nekustamo īpašumu valdītāja ☒ Kritērijs ir sasniegts daļēji.

atbilstoši noslēgtā nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldīšanas līguma³⁵³ nosacījumiem³⁵⁴ nodrošina VAS VNĪ sagatavotās un iesniegtās informācijas izvērtēšanu, nepieciešamības gadījumā reaģējot un organizējot atbilstošas pārvaldības darbības.

Atbilstoši noslēgtā nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldīšanas līguma nosacījumiem³⁵⁵ FM kā valsts nekustamo īpašumu valdītājai tiek iesniegta informācija, tomēr FM darbības nav bijušas pietiekami sekmīgas, jo nav laikus identificētas un risinātas problēmas VAS VNĪ pārvaldīšanā nodoto nekustamo īpašumu jomā (piemēram, remontdarbu pasākuma plāna izpilde, tai skaitā no VAS VNĪ peļņas daļas, kas tiek novirzīta kapitālsabiedrības attīstībai atbilstoši noteiktajiem mērķiem³⁵⁶).

Revīzijas jautājums

3. Vai FM kā atbildīgā iestāde līdz 2020.gada beigām ir veikusi visas darbības, lai īstenotu koncepcijas mērķu sasniegšanu - izveidot vienotu, efektīvu un pārskatāmu valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mehānismu, un virzīšanos uz valsts nekustamo īpašumu centralizētas (nozaru ietvaros) pārvaldīšanas modeli, tādējādi atbrīvojot valsts pārvaldes iestādes no tām neraksturīgu funkciju veikšanas, un, vai ministrija ir nodrošinājusi valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas politikas izstrādi periodam pēc iepriekšējās koncepcijas darbības beigām?

3.1. Vai šobrīd ir spēkā esoša politika valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā?

Noteiktais kritērijs	Kritērijs ir sasniegts / nav sasniegts / sasniegts daļēji
Valstī ir noteikts valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas mērķis, sasniedzamie rezultāti un rezultatīvie rādītāji, kas ļauj novērtēt sasniegto.	☉ Kritērijs sasniegts daļēji. Vienīgais nacionāla mēroga politikas plānošanas dokuments nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā bija koncepcija, kas bija spēkā no 09.05.2006. līdz 31.12.2020. Koncepcijā nebija noteikti mērķi un rezultatīvie rādītāji valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā. Vienīgais plānošanas dokuments, kurā noteikti mērķi un rezultatīvie rādītāji ir FM darbības stratēģija³⁵⁷. Iestādes darbības stratēģijā nav saistoša citām institūcijām. FM šobrīd izstrādā koncepcijas gala ietekmes izvērtējuma ziņojumu, kurā būs noteikti veicamie uzdevumi valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas jomā.
Ir izvērtēts koncepcijā paveiktais ³⁵⁸ un nodrošināta koncepcijas pēctecība ³⁵⁹ .	☉ Kritērijs sasniegts daļēji. Koncepcijas īstenošanas laikā FM ir sagatavojusi un iesniegusi Valsts kancelejai 12 informatīvos ziņojumus par koncepcijas īstenošanas gaitu, tai skaitā starpziņojumu par priekšlikumiem turpmākai koncepcijas īstenošanai, sniedzot informāciju par koncepcijā paredzēto uzdevumu izpildes progresu. Vienlaikus atsevišķos jautājumos, kas skar koncepcijas uzdevumu izpildi, ne starpziņojumā, ne parējos informatīvajos ziņojumos par koncepcijas īstenošanu nav sniegta uz datiem balstīta apkopojoša informācija par situāciju valstī kopumā. Piemēram, attiecībā uz pāreju uz nomas maksas attiecībām trūkst informācijas par kopējo nodoto telpu platību nomā un tās īpatsvaru no kopējām lietošanā nodotajām platībām. Informatīvajos ziņojumos, tai skaitā starpziņojumā, nav vērtēti ar koncepcijas pēctecības nodrošināšanu saistīti jautājumi, piemēram, nepieciešamība pēc jauna attīstības politikas plānošanas dokumenta izstrādes, vai arī citi valsts nekustamo īpašumu politikas attīstības scenāriji. FM līdz 01.09.2023.

plāno izstrādāt Konceptijas gala ietekmes izvērtējuma ziņojumu.

FM ir izstrādājusi attīstības plānošanas dokumentu valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā laikam pēc Konceptijas perioda beigām.

⊗ Kritērijs nav sasniegts.

Jauns attīstības plānošanas dokuments valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā pēc 31.12.2020. nav izstrādāts, kā arī nav pieņemts lēmums par šāda dokumenta izstrādāšanas nepieciešamību.

FM šobrīd izstrādā Konceptijas gala ietekmes izvērtējuma ziņojumu, kurā būs noteikti veicamie uzdevumi valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas jomā.

FM darbības stratēģijā un darba plānā ir paredzēti pasākumi valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas jomā.

☑ Kritērijs ir sasniegts.

Revidējamā periodā FM darbības stratēģijā 2017.–2019.gadam bija iekļauti uzdevumi valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas jomā, kā, piemēram, izvērtēt turpmāko rīcību valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas centralizācijā. FM darbības un attīstības stratēģijā 2020.–2024.gadam pasākumi vai uzdevumi valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā nav noteikti, bet ir noteikti jomas politikas un snieguma rezultatīvie rādītāji. FM darba plānos³⁶⁰ ik gadu tiek noteikts viens uzdevums valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas jomā. Piemēram, 2020.gada darba plānā noteiktā uzdevuma (valsts nekustamo īpašumu centralizēta un efektīva pārvaldīšana, ievērojot finanšu resursu iespējas) ietvaros – izveidot sadarbības ietvaru starp FM un VAS VNĪ, noslēdzot nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldīšanas līgumu, bet 2021.gada darba plānā – uzsākt valsts nekustamo īpašumu Konceptijas ieviešanas izvērtēšanu.

FM publiskajā gada pārskatā ir sniegta informācija par paveikto valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas īstenošanas jomā.

🕒 Kritērijs sasniegts daļēji.

FM publiskajos gada pārskatos³⁶¹ ir sniegta informācija par paveikto valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas īstenošanas jomā, kas izriet no FM darbības stratēģijā³⁶² noteiktajiem rezultatīvajiem rādītājiem, tomēr informācija neaptver paveikto FM stratēģijā³⁶³ izvirzītā mērķa valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā sasniegšanā par valsts nekustamo īpašumu politikas jomu kopumā valstī. Piemēram, vai un kādā pakāpē atbilstoši FM darbības un attīstības stratēģijā 2020.–2024.gadam noteiktajam mērķim tiek nodrošināta centralizēta valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšana.

FM tīmekļvietnē ir sniegta informācija par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas mērķi un galvenajiem principiem,

⊗ Kritērijs nav sasniegts.

FM tīmekļvietnē nav sniegta informācija par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas mērķi un galvenajiem

kā arī būtiskākie dati par valsts nekustamo īpašumu un tā pārvaldītājiem.

principiem, kā arī būtiskākie dati par valsts nekustamo īpašumu un tā pārvaldītājiem.

Vienīgā politiku raksturojošā informācija, kas norādīta FM tīmekļvietnē³⁶⁴, ir par to, ka FM ir atbildīga par valsts politikas izstrādi valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā un ka VAS VNĪ veic FM valdījumā esošo valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, kas ietver arī to atsavināšanu un iznomāšanu, kā arī jaunu valstiski nozīmīgu būvniecības projektu attīstīšanu, lai nodrošinātu tiešās pārvaldes iestādes ar nepieciešamajām telpām to funkciju nodrošināšanai.

3.2. Vai FM ir izveidojusi vienotu, efektīvu un pārskatāmu valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mehānismu?

FM ir izstrādājusi normatīvo regulējumu par vienotu pieeju valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanā un apsaimniekošanā.

☑ Kritērijs ir sasniegts.

FM ir izstrādājusi normatīvo regulējumu vienotai pieejai valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, kurā būtiskākā loma ir MK 06.12.2011. noteikumiem 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" un MK 06.12.2011. ieteikumiem Nr.2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai".

Izstrādātais normatīvais regulējums³⁶⁵ negarantē, ka valsts nekustamie īpašumi tiks pārvaldīti un apsaimniekoti pēc vienotas pieejas, ņemot vērā, ka atbilstoši MK noteikumos³⁶⁶ paredzētajai valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas kārtībai valdītājs nodrošina valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbību plānošanu, īstenošanu un pārraudzību, ievērojot finanšu resursu iespējas, savukārt no MK ieteikumiem³⁶⁷, kas noteic atsevišķu valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbību plānošanas, veikšanas un pārraudzības kārtību, iespējams atkāpties³⁶⁸, to īpaši pamatojot (visbiežāk iestādes to dara nepietiekamā valsts budžeta finansējuma apmēra valsts nekustamā īpašuma apsaimniekošanai un ar to saistītā valsts nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pasākumu plāna izstrādei un ieviešanai dēļ).

FM darbības stratēģijā ir noteikti rezultatīvie rādītāji, kas raksturo Konceptijas mērķu sasniegšanu.

☑ Kritērijs sasniegts daļēji.

Atbilstoši FM darbības stratēģijai 2017.–2019.gadam viens no trijiem rezultatīvajiem rādītājiem, bet atbilstoši FM darbības un attīstības stratēģijai 2020.–2024.gadam divi no četriem FM darbības stratēģijā noteiktajiem rezultatīvajiem rādītājiem raksturo Konceptijas mērķu sasniegšanu valstiskā līmenī, bet pārējie ir orientēti uz FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldīšanā nodotā valsts nekustamā īpašuma attīstību.

Piemēram, revidējamā periodā FM darbības stratēģijā 2017.–2019.gadam rezultatīvie rādītāji, kas attiecināmi uz FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldīšanā nodoto valsts nekustamo īpašumu: (1) ministrijas valdījumā esošo vidi degradējošo būvju skaits; (2) nekustamo īpašumu attīstības klientu apmierinātība un pakalpojumu kvalitāte.

Regulāri tiek analizēta koncepcijas mērķu sasniegšanas pakāpe un ieguvumi, meklēti un īstenoti risinājumi problēmjautājumiem koncepcijas īstenošanā, kā arī meklētas alternatīvas.

☉ Kritērijs sasniegts daļēji.

Atbilstoši 12 informatīvajos ziņojumos par koncepcijas īstenošanu minētajam alternatīvas ar koncepcijas īstenošanu saistītu problēmjautājumu risināšanā (piemēram, alternatīvas pārejai uz centralizētu valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanu vai pārejai uz nomas attiecībām) netika meklētas.

Ir īstenota pāreja uz nomas maksas attiecībām.

☉ Kritērijs sasniegts daļēji.

Pāreja uz nomas maksas attiecībām ir notikusi daļēji, ņemot vērā ierobežotas valsts budžeta finansējuma iespējas. FM koncepcijas īstenošanas laikā nav apkopojusi un analizējusi informāciju, kā valstī kopumā notiek pāreja uz nomas maksas attiecībām. No FM 12 sagatavotajiem informatīvajiem ziņojumiem par koncepcijas īstenošanas gaitu informācija par situāciju pārejai uz tirgus nomas maksu par valsts nekustamo īpašumu lietošanu sniegta trijos, kuros tā aprobežojusies ar informācijas sniegšanu par galveno problēmu – nepietiekamo valsts institūciju finansējumu, lai nodrošinātu pāreju uz tirgus nomas maksu par valsts nekustamo īpašumu lietošanu, kā arī informācijas sniegšanu par VAS VNĪ pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu apjomu, kas nodota lietotājiem bezatlīdzības lietošanā uz apsaimniekošanas un lietošanas līguma pamata, kas rada risku, ka telpu lietotāji piešķirtā budžeta ietvaros nespēs nodrošināt nekustamā īpašuma pienācīgu uzturēšanu un to, ka par vidi degradējošām būvēm ir jāmaksā paaugstināts nekustamā īpašuma nodoklis. No VAS VNĪ pārvaldīšanā esošā nekustamā īpašuma (tai skaitā VAS VNĪ īpašumā) 33% tā platības 31.12.2021. bija nodota bezatlīdzības lietošanā jeb ar nekustamā īpašuma lietotāju bija noslēgts nekustamā īpašuma apsaimniekošanas un lietošanas līgums, kas paredz pienākumu telpu lietotājiem pašiem veikt nekustamo īpašumu apsaimniekošanu un uzturēšanu.

FM rīcībā ir dati un informācija, kas ļauj novērtēt pēc būtības, vai ir izveidots vienots, efektīvs un pārskatāms valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mehānisms.

☉ Kritērijs sasniegts daļēji.

FM rīcībā esošie dati un informācija nav bijusi pietiekama, lai novērtētu pēc būtības, vai ir izveidots vienots, efektīvs un pārskatāms valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mehānisms. Piemēram, vērtējot pāreju uz nomas maksas attiecībām, nevienā no informatīvajiem ziņojumiem par koncepcijas īstenošanu nav tikusi sniegta informācija par to, cik liels īpatsvars valsts nekustamo

īpašumu platību kopumā atrodas nodotas bezatlīdzības lietošanā un cik liels īpatsvars ir nomā. Vienotai un sistematizētai informācijas apkopošanai un aktualizēšanai par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un valsts iestāžu lietotajiem nekustamajiem īpašumiem izveidotajai VNĪIS ir trūkumi un nepieciešami uzlabojumi, lai tās datus varētu izmantot pamatotu lēmumu pieņemšanai.

Ir izveidota VNĪIS, kas nodrošina vienotu un sistematizētu informācijas apkopošanu un aktualizēšanu par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un valsts iestāžu lietotajiem nekustamajiem īpašumiem, tajā skaitā:

- ✓ sistēma tiek izmantota;
- ✓ dati sistēmā ir pilnīgi, korekti un aktuāli;
- ✓ sistēmā esošos datus var apkopot, salīdzināt un izmantot lēmumu pieņemšanai;
- ✓ sistēmas lietotājiem ir pietiekams metodiskais atbalsts datu ievadei un aktualizēšanai.

🕒 Kritērijs sasniegts daļēji.

Lai arī ir izveidota VNĪIS, tomēr sistēmas dati ir pārāk nepilnīgi un nekvalitatīvi un tos nevar izmantot lēmumu pieņemšanai, piemēram:

- (1) VNĪIS nodrošina aktuālo datu iegūšanu par valsts nekustamajiem īpašumiem, bet vēsturiskie dati tiek uzglabāti tikai par valsts nekustamo īpašumu ieņēmumiem/izdevumiem. Līdz ar to VNĪIS nenodrošina iespējas atskaites veidot par dažādiem periodiem, tai skaitā par iepriekšējiem periodiem, lai varētu analizēt un salīdzināt datus dinamiskā;
- (2) dati VNĪIS izveidotajās atskaitēs ir nepilnīgi, jo ne visa obligāti norādāmā informācija VNĪIS ir ievadīta. Veicot VNĪIS atskaitē par īpašumu nomas maksām un atskaitē par īpašumu līgumiem esošas informācijas analīzi pēc stāvokļa 04.02.2022., tika konstatēts, ka, piemēram, ēkas iznomātā platība m² nav norādīta 228 gadījumos, bet nomas maksa mēnesī nebija ievadīta 1636 gadījumos;
- (3) nevienā atskaitē obligāti norādāmajos laukos nav paredzēts ievadīt informāciju par valsts nekustamā īpašuma pārvaldītāju, kā rezultātā no VNĪIS nevar iegūt informāciju par valsts nekustamo īpašumu pārvaldītājiem, kam ir būtiska nozīme, lai novērtētu Konceptijas īstenošanas rezultātus.

3.3. Vai FM ir panākusi progresu virzībai uz valsts nekustamo īpašumu centralizētas (nozaru ietvaros) pārvaldīšanas modeli un ko tas ir devis?

FM ir izstrādājusi normatīvo regulējumu virzībai uz valsts nekustamo īpašumu centralizētas pārvaldīšanas modeli (nozaru mērogā).

🕒 Kritērijs sasniegts daļēji.

Lai arī Konceptijas īstenošanas ietvaros FM ir nodrošinājusi to, ka valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas sistēmas sakārtošanai ir izstrādāti un pieņemti vairāki³⁶⁹ normatīvie akti, grozījumi normatīvajos aktos un ieteikumi, virzībai uz valsts nekustamo īpašumu centralizētas pārvaldīšanas modeli (nozaru griezumā) speciāli normatīvie akti nav izdoti. Tikai MK rīkojums³⁷⁰ paredz uzdevumus ministrijām to valdījumā esošos nekustamos īpašumus nodot FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldīšanā vai arī atsevišķos gadījumos nodot šos īpašumus citu specializēto kapitālsabiedrību vai valsts pārvaldes iestāžu pārvaldīšanā.

Ir noteikti rezultatīvie rādītāji, kas raksturo virzību uz valsts nekustamo īpašumu centralizētas pārvaldīšanas modeli.

✖ Kritērijs nav sasniegts.

Nav noteikti konkrēti rezultatīvie rādītāji, kas raksturotu virzību uz valsts nekustamo īpašumu centralizētas pārvaldīšanas modeli. Turklāt revidējamā periodā arī FM darbības stratēģijās³⁷¹ nav noteikti rezultatīvie rādītāji valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā, kas raksturotu virzību uz valsts nekustamo īpašumu centralizētas pārvaldīšanas modeli.

Regulāri tiek analizēti virzībā uz valsts nekustamo īpašumu centralizētas pārvaldīšanas modeli sasniegtie rādītāji un ieguvumi, meklēti un īstenoti risinājumi problēmjaudājumiem, kā arī meklētas alternatīvas.

⦿ Kritērijs sasniegts daļēji.

Koncepcijas īstenošanas laikā FM ir sagatavojusi un iesniegusi Valsts kanceļejai 12 informatīvos ziņojumus par Koncepcijas īstenošanas gaitu, tai skaitā starpziņojumu par priekšlikumiem turpmākai Koncepcijas īstenošanai, sniedzot informāciju par Koncepcijā paredzēto uzdevumu izpildes progresu, tomēr starpziņojumā un parējos informatīvajos ziņojumos trūkst informācijas par valsts nekustamā īpašuma pārvaldītājiem, kā arī apkopojošas analīzes un vērtējuma virzībai uz valsts nekustamā īpašuma centralizētu pārvaldīšanu. Atbilstoši informatīvajos ziņojumos par Koncepcijas īstenošanas gaitu minētajam alternatīvas pārejai uz centralizētu valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanu netika meklētas, vienlaikus problēmjaudājumiem tika meklēti un īstenoti risinājumi, piemēram, tika risināts jautājums modeļa īstenošanai nepieciešamā finansējuma iegūšanai.

FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldībā pārņemti visi nodot plānotie valsts nekustamie īpašumi³⁷², tajā skaitā ministriju ar tiešo funkciju veikšanu nesaistīti un valsts īpašumā saglabājami nekustamie īpašumi³⁷³.

⦿ Kritērijs sasniegts daļēji.

Pēc stāvokļa 31.12.2020. joprojām bija īpašumi, kas vēl nebija nodoti FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldīšanā. Turklāt plašākai analīzei un vērtējumam iztrūkst sākotnējā informācija (uz Koncepcijas apstiprināšanas brīdi) par valsts nekustamajiem īpašumiem, kurus tika plānots nodot FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldīšanā, jo FM un VAS VNĪ rīcībā vairs nav dokumentu saistībā ar Koncepcijas izstrādi³⁷⁴.

Atbilstoši Koncepcijā noteiktajam³⁷⁵ tiek organizēta valsts nekustamo īpašumu apsaimniekošana pēc nozaru principa, īstenojot vienotu pieeju valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanā un apsaimniekošanā.

⦿ Kritērijs sasniegts daļēji.

Joprojām ir sastopama situācija, ka resoros valsts institūcijas nodarbojas ar sev neraksturīgu funkciju (īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu) veikšanu. Valsts kontrole atbilstības/lietderības revīzijā "Vai VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" veiktā nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, apsaimniekošana atbilst tiesību aktiem un šī nekustamā īpašuma izmantošana atbilst valsts interesēm"³⁷⁶ konstatēja, ka atšķirībā no FM resora, kurā visu iestāžu biroju vajadzībām izmantotās valsts īpašumā esošās ēkas Rīgā pārvalda FM kapitālsabiedrība VAS VNĪ, ZM resorā no 69 nekustamajiem īpašumiem VSIA ZMNĪ pārvaldīšanā ir nodoti 17 nekustamā īpašuma objekti. Divi no

VSIA ZMNĪ pārvaldītajiem nekustamajiem īpašumiem atrodas Rīgā. Pārējo valsts īpašumā esošo biroju ēku/telpu pārvaldīšanu, kuras atrodas Rīgā, veic pašas ZM padotības iestādes, kas šīs būves izmanto savu funkciju veikšanai. Ievērojot minēto, revidenti secināja, ka šāda pieeja neatbilst Konceptijai, jo tās izstrādes laikā tika izveidota VSIA ZMNĪ un atbilstoši MK rīkojumam³⁷⁷ ZM bija uzdots nodrošināt ministrijas valdījumā esošo valsts nekustamo īpašumu nodošanu VSIA ZMNĪ pārvaldīšanā (ar dažiem izņēmumiem). Turpmāk izņēmumi tika saglabāti un netika veikta Konceptijā paredzētā līdzīga rakstura (biroju) īpašumu pārvaldīšanas centralizācija nozares iekšienē. FM sagatavotajos informatīvajos ziņojumos par Konceptijas īstenošanas gaitu un priekšlikumiem turpmākajai rīcībai par situāciju pārejai uz vienotu pieeju valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanā un apsaimniekošanā informēja, ka vienota pieeja tiek organizēta, izstrādājot normatīvo regulējumu³⁷⁸. Norādāms, ka iestāžu rīcība, piemērojot šos normatīvos aktus, vai faktiskā situācija informatīvajos ziņojumos nav analizēta.

Panākta racionālāka finanšu līdzekļu, materiālo resursu un darbaspēka resursu izmantošana, par ko liecina FM iegūtā un apkopotā informācija.

④ Kritērijs sasniegts daļēji.

Lai arī Konceptijas īstenošanas laikā ir risināta valsts institūciju valdījumā esošo nekustamo īpašumu struktūras optimizēšana un informatīvajos ziņojumos par Konceptijas īstenošanas gaitu ir sniegta informācija par atsavināto valsts nekustamo īpašumu skaitu, tomēr tajos iztrūkst finanšu dati, kas pamatotu racionālāku finanšu līdzekļu, materiālo resursu un darbaspēka resursu izmantošanu.

FM rīcībā ir dati vai informācija, kas ļauj konstatēt pozitīvu tendenci progresam virzībai uz valsts nekustamo īpašumu centralizētas pārvaldīšanas modeli.

④ Kritērijs sasniegts daļēji.

Informatīvajos ziņojumos par Konceptijas īstenošanas gaitu, kuros FM apkopojusi ministriju sniegto informāciju, minēts, ka, piemēram, (1) Nodrošinājuma valsts aģentūra ir pārņēmusi bilancē visus IeM valdījumā esošos nekustamos īpašumus, līdz ar to IeM 01.06.2014. ir pabeigusi nekustamo īpašumu pārvaldīšanas centralizāciju³⁷⁹; (2) VARAM institūciju reorganizācijas rezultātā pakāpeniski tiek centralizētas valsts nekustamā īpašuma pārvaldes funkcijas, kā rezultātā, ņemot vērā institūciju pamatfunkcijas, lielākās daļas valsts nekustamo īpašumu pārvaldē iesaistītas trīs institūcijas: Valsts vides dienests, DAP un VSIA "Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs"³⁸⁰. Lai novērtētu virzību uz valsts nekustamo īpašumu centralizētas pārvaldīšanas modeli, FM rīcībā iztrūkst dati un informācija, kas ļautu visaptveroši novērtēt situāciju.

VNĪIS pieejamā informācija tiek izmantota (FM un citi resori) valsts nekustamo

④ Kritērijs sasniegts daļēji.

VNĪIS valsts nekustamo īpašumu objektu izmantošanas perspektīvu izvērtēšanu par valsti kopumā var veikt VAS VNĪ

īpašumu objektu izmantošanas perspektīvu
izvērtēšanai.

un FM, kurai ir attiecīgas datu piekļuves tiesības sistēmā. Citi resori var izmantot VNĪIS pieejamo informāciju tikai par sava resora lietoto nekustamo īpašumu. VNĪIS nav izveidota tāda atskaite, kas ļautu visām institūcijām vienkopus redzēt informāciju par valsts nekustamajiem īpašumiem, kuru turpmākās izmantošanas perspektīvas varētu vērtēt citi resori, tajā skaitā, iegūstot informāciju par visu resoru valdījumā esošo nekustamo īpašumu brīvajām platībām.

Revīzijas metodes

Revīzijā izmantotas šādas galvenās metodes:

- politikas plānošanas dokumentu, normatīvo aktu un to anotāciju, kā arī revidējamo vienību iekšējo normatīvo aktu analīze valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomā;
- FM darbību Konceptijas īstenošanā, valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas jomā, kā arī VAS VNĪ pārvaldībā izvērtēšana;
- FM sniegtās informācijas analīze par: (1) Konceptijas īstenošanu, (2) valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politiku, (3) VAS VNĪ pārvaldību un (4) valsts nekustamo īpašumu, kas ir FM valdījumā, pārvaldīšanu;
- VAS VNĪ sniegtās informācijas analīze, kas attiecas uz VAS VNĪ vidēja termiņa darbības stratēģijā 2018.–2022.gadam noteikto mērķu īstenošanu un VAS VNĪ pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu pārvaldīšanu;
- VNĪIS iegūto datu analīze;
- intervijas ar revidējamo vienību atbildīgajām personām;
- intervijas ar citām institūcijām – ĀM, VM un PKC;
- citu valstu pieredzes analīze valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā;
- 94 institūciju, tajā skaitā 12 ministriju, 80 ministriju padotības iestāžu un divu centrālo valsts iestāžu aptaujas "Par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas politiku un tās īstenošanu" veikšana, analizējot iegūtos rezultātus;
- pētījumu centra SIA "SKDS" veiktās sabiedriskās domas aptaujas "Iedzīvotāju informētība un vērtējums par valsts īpašumā esošu ēku pārvaldīšanu", iekļaujot izlasē 1020 respondentus visā Latvijā, iegūto rezultātu analīze.

Sektora vadītāja

Natalja Mihailova

Departamenta direktore

Inga Vilka

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI
PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO
PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Termini un skaidrojumi

Saīsinājums/termins	Skaidrojums
AM	Aizsardzības ministrija
AS	Akciju sabiedrība
ĀM	Ārlietu ministrija
CFLA	Centrālā finanšu un līgumu aģentūra
CVK	Centrālā vēlēšanu komisija
CZK	Centrālā zemes komisija
DAP	Dabas aizsardzības pārvalde
EM	Ekonomikas ministrija
ES	Eiropas Savienība
FDP	Fiskālās disciplīnas padome
FM	Finanšu ministrija
FKTK	Finanšu un kapitāla tirgus komisija
IeM	Iekšlietu ministrija
IKVD	Izglītības kvalitātes valsts dienests
IUB	Iepirkumu uzraudzības birojs
IZM	Izglītības un zinātnes ministrija
KM	Kultūras ministrija
KNAB	Korupcijas novēršanas un apkarošanas birojs
Koncepcija	Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcija
LĢIA	Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra
LM	Labklājības ministrija
VAS LVRTC	Valsts akciju sabiedrība "Latvijas Valsts radio un televīzijas centrs"
LNVM	Latvijas Nacionālais vēstures muzejs
MK	Ministru kabinets
NEPLP	Nacionālā elektronisko plašsaziņas līdzekļu padome
n/a	Nav aprēķina
NĪN	Nekustamā īpašuma nodoklis

NĪP IS	Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas informatīvā sistēma
PKC	Pārresoru koordinācijas centrs
Prokuratūra	Latvijas Republikas prokuratūra
SIA	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
SM	Satiksmes ministrija
SPRK	Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisija
TM	Tieslietu ministrija
VARAM	Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija
VAS	Valsts akciju sabiedrība
VDD	Valsts drošības dienests
VDI	Valsts darba inspekcija
VID	Valsts ieņēmumu dienests
VMD	Valsts meža dienests
VAS VNĪ	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"
VSAA	Valsts sociālās apdrošināšanas aģentūra
VSIA	Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību
VM	Veselības ministrija
VZD	Valsts zemes dienests
VVC	Valsts valodas centrs
ZM	Zemkopības ministrija
VSIA ZMNĪ	Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi"
VNĪIS	Valsts nekustamā īpašuma informācijas sistēma

1. pielikums. Nomas maksas un papildu maksājumu noteikšana publiskajām institūcijām un privāto tiesību subjektiem

Nomnieki par iznomātu valsts nekustamo īpašumu vai VAS VNĪ nekustamo īpašumu maksā nomas maksu un papildu maksājumus, kā arī maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem (ūdeni, kanalizāciju, apkuri, elektroenerģiju, atkritumu izvešanu u.c.), kas jāsedz faktisko izmaksu apmērā.

Nomas maksas un papildu maksājumu noteikšana publiskajām institūcijām

Kopš 2018.gada 1.jūnija valsts nekustamā īpašuma iznomāšanas kārtību un nomas maksas noteikšanas metodiku nosaka MK noteikumi 97. Nomas līgumiem, kas tika slēgti līdz 31.05.2018., VAS VNĪ piemēroja MK noteikumus 515.

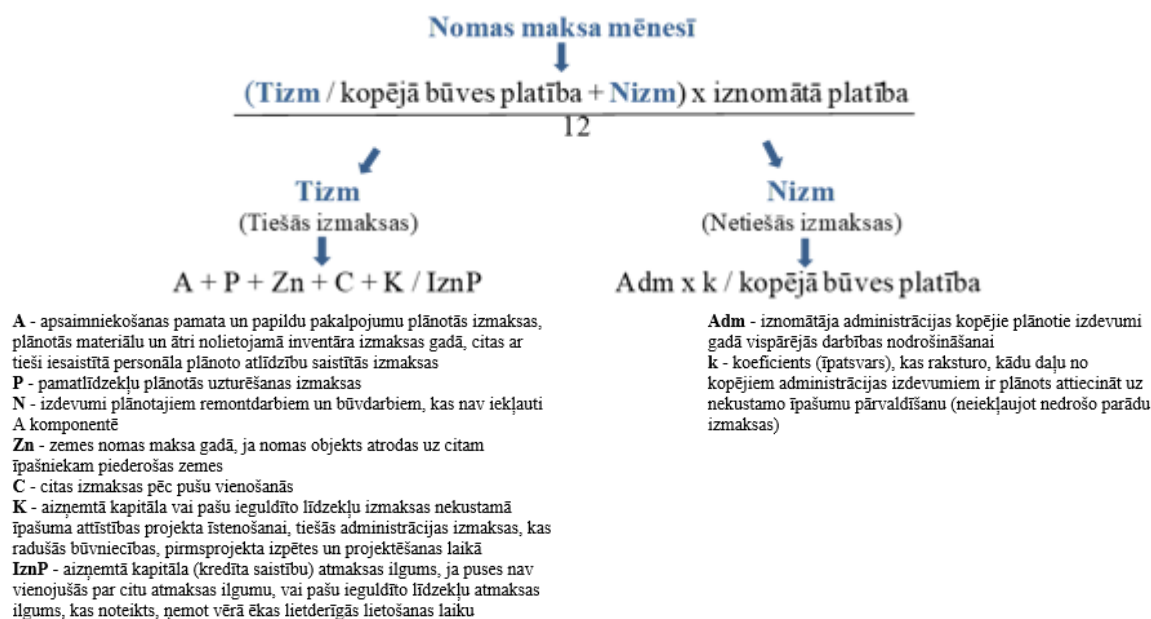
Revidējamā periodā VAS VNĪ nekustamā īpašuma iznomāšanas kārtību un nomas maksas noteikšanas metodiku noteica VAS VNĪ iekšējie tiesību akti³⁸¹. Tajos paredzēta vienota kārtība un aprēķinu metodika gan valsts, gan VNĪ īpašumiem, bet vienlaikus norādīts, ka atsevišķos gadījumos publiskai personai iznomājot VAS VNĪ īpašumā nomas objektu, nomas maksu nosaka pusēm vienojoties, bet ne zemāku kā minimālo nomas maksu. Minimālā nomas maksa faktiski tiek aprēķināta atbilstoši MK noteikumus 97³⁸² norādītajai formulai, iekļaujot VAS VNI iekšējos tiesību aktos³⁸³ noteiktās izmaksas. Papildu tam, piemēram, gadījumos, kad kapitālieguldījumi daļēji vai pilnībā tiek veikti no VAS VNĪ līdzekļiem, VAS VNĪ ieguldījuma daļai tiek piemērota vidējā kapitāla cena.

Iznomājot valsts nekustamo īpašumu (A 3.atēlā), publiskajām institūcijām nomas maksu un papildu maksājumus, tai skaitā nomas objekta apdrošināšanas izmaksas, NĪN vai tā kompensāciju, ja minētos maksājumus veic iznomātājs, kā arī nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu (piemēram, siltumenerģija, dabasgāzes piegāde, ūdensapgāde un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana), elektroenerģijas, sakaru pakalpojumu izmaksas un citas nomas līgumā paredzētās izmaksas, nosaka tā, lai pilnīgi segtu iznomātāja izdevumus, kas saistīti ar iznomājamā objekta pārvaldīšanu iznomāšanas periodā³⁸⁴.

Nomas maksas komponentes		Papildu maksājumi
Tiešās izmaksas	Netiešās izmaksas	Nekustamā īpašuma nodoklis (ēkai – ja nomniekam tāds jāmaksā, zemei)
A - apsaimniekošanas pamata un papildu pakalpojumu plānotās izmaksas, plānotās materiālu un ātri nolietojamā inventāra izmaksas gadā, citas ar tieši iesaistītā personāla plānoto atlīdzību saistītās izmaksas	Daļa no iznomātāja administrācijas kopējiem plānotajiem izdevumiem gadā vispārējās darbības nodrošināšanai	Nekustamā īpašuma apdrošināšana
K - aizņemtā kapitāla vai pašu ieguldīto līdzekļu izmaksas nekustamā īpašuma attīstības projekta īstenošanai		Publiskas personas zemes nomas maksa
N - izdevumi plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem, kas nav iekļauti A komponentē	P - pamatlīdzekļu plānotās uzturēšanas izmaksas	Nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu (piemēram, siltumenerģija, dabasgāzes piegāde, ūdensapgāde un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana), elektroenerģijas, sakaru pakalpojumu izmaksas un citas nomas līgumā paredzētās izmaksas
Zn - zemes nomas maksa gadā, ja nomas objekts atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes	C - citas izmaksas pēc pušu vienošanās	

8.attēls. Nomas maksas aprēķinā iekļaujamās komponentes un papildu maksājumi, iznomājot valsts nekustamo īpašumu publiskai institūcijai

Iznomājot valsts nekustamo īpašumu, nomas maksu publiskām institūcijām veido divu grupu komponentes: tiešo izmaksu gadā³⁸⁵ komponentes un netiešo izmaksu gadā³⁸⁶ uz vienu kvadrātmetru komponentes (skatīt 8.attēlu). Nomas maksas mēnesī aprēķināšanas formulu skatīt 9.attēlā.



9.attēls. Nomas maksas aprēķina formula, iznomājot valsts nekustamo īpašumu

Iznomājot VAS VNĪ nekustamo īpašumu publiskai institūcijai (B 3.attēlā), tad kārtībai³⁸⁷, kādā tiek iznomāts VAS VNĪ nekustamais īpašums publiskām institūcijām ir līdzīga kārtībai, kādā publiskām institūcijām tiek iznomāts valsts nekustamais īpašums, tomēr tajā ir noteikts, ka nomas maksu nosaka pusēm vienojoties, bet ne zemāku kā minimālo nomas maksu, kas pēc būtības ir aprēķināma atbilstoši iepriekš norādītajai formulai, iekļaujot visas tajā norādītas izmaksas. Papildu tam, piemēram, gadījumos, kad kapitālieguldījumi daļēji vai pilnībā tiek veikti no VAS VNĪ līdzekļiem, VAS VNĪ ieguldījuma daļai tiek piemērota vidējā kapitāla cena, ko nosaka saskaņā ar vidējo svērto kapitāla finansēšanas izmaksu aprēķina metodiku, ja tiesību aktos vai atsevišķā lēmumā nav noteikts citādi.

Nomas maksas un papildu maksājumu noteikšana privāto tiesību subjektiem

Ja nekustamo īpašumu iznomā privāto tiesību subjektam, tad arī pastāv atšķirības nomas maksas jeb nosacītās nomas maksas noteikšanā atkarībā no tā, vai tiek iznomāts valsts vai VAS VNĪ īpašumā esošs nekustamais īpašums. Tomēr neatkarīgi no tā, abos variantos nomnieks tiek noskaidrots rakstiskā vai mutiskā izsolē³⁸⁸.

Ja privāto tiesību subjektam tiek iznomāts valsts nekustamais īpašums (C 3.attēlā), tad saskaņā ar MK noteikumiem 97³⁸⁹ pirms izsoles iznomātājam jānosaka nomas objekta nosacītā nomas maksa. Nosacītās nomas maksas noteikšanai iznomātājs organizē nomas objekta apsekošanu un faktiskā stāvokļa novērtēšanu un nosacīto nomas maksu nosaka, ievērojot nomas objekta tehnisko stāvokli, atrašanās vietu, izmantošanas iespējas un citus apstākļus, kā arī nosacītās nomas maksas noteikšanai iznomātājs var pieaicināt neatkarīgu vērtētāju³⁹⁰. Tomēr saskaņā ar MK noteikumiem 97³⁹¹ nosacītā nomas maksa nedrīkst būt zemāka par nomas maksu, kas tiek noteikta publiskai institūcijai, izņemot MK noteikumos 97 noteiktos gadījumus. Līdz ar to, lai arī nekustamo īpašumu paredzēts iznomāt privāto tiesību subjektam, sākotnēji iznomātājam nepieciešams aprēķināt minimālo nomas maksu jeb nomas maksas apmēru, kāds tas būtu, ja nekustamo īpašumu iznomātu publiskai institūcijai. Tāpēc minimālās nomas maksas aprēķinā tiek iekļautas tādas pašas komponentes un papildu maksājumi, kā iznomājot valsts nekustamo īpašumu.

Ja privāto tiesību subjektam tiek iznomāts VAS VNĪ īpašumā esošs nekustamais īpašums (D 3.attēlā), tad kārtība³⁹², kādā tiek iznomāts VAS VNĪ nekustamais īpašums privāto tiesību subjektam, tai skaitā noteikta nosacītā nomas maksa, ir līdzīga kārtībai, kādā privāto tiesību subjektam tiek iznomāts valsts nekustamais īpašums, atšķiras tas, ka apsaimniekošanas izmaksas³⁹³, pamatlīdzekļu uzturēšanas izmaksas³⁹⁴, zemes nomas maksa, ja nomas objekts atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes³⁹⁵, un citas izmaksas³⁹⁶ ir papildu maksājumi nomas maksai, tās netiek iekļautas nosacītās nomas maksas aprēķinā. Nomas maksas aprēķinā vēl iekļauj zemes nomas maksu, ja iznomā VAS VNĪ piederošu nomas objektu, kas sastāv no būves un zemes³⁹⁷ (skatīt 10.attēlu).

Nosacītās nomas maksas komponentes		Papildu maksājumi
Tiešās izmaksas	Netiešās izmaksas	Nekustamā īpašuma nodoklis (ēkai – ja nomniekam tāds jāmaksā, zemei)
N – izdevumi plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem, kas nav iekļauti A komponentē	Daļa no iznomātāja administrācijas kopējiem plānotajiem izdevumiem gadā vispārējās darbības nodrošināšanai	Nekustamā īpašuma apdrošināšana
K – aizņemtā kapitāla vai pašu ieguldīto līdzekļu izmaksas nekustamā īpašuma attīstības projekta īstenošanai, tiešās administrācijas izmaksas, kas radušās būvniecības, pirmsprojekta izpētes un projektēšanas laikā		Zemes nomas maksa, ja nomas objekts atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes
		Apsaimniekošanas pamata un papildu pakalpojumu plānotās izmaksas, plānotās materiālu un ātri nolietojamā inventāra izmaksas, citas ar tieši iesaistītā personāla plānoto atlīdzību saistītās
		Citas izmaksas pēc pušu vienošanās
		Nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu (piemēram, siltumenerģija, dabasgāzes piegāde, ūdensapgāde un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana), elektroenerģijas, sakaru pakalpojumu izmaksas un citas nomas līgumā paredzētās izmaksas
Zemes nomas maksa, ja nomas objekts atrodas uz VAS VNĪ piederošas zemes		

10.attēls. Nosacītās nomas maksas aprēķinā iekļaujamās komponentes un papildu maksājumi, iznomājot VAS VNĪ nekustamo īpašumu privāto tiesību subjektam

2. pielikums. Valsts nekustamā īpašuma iznomātās platības, nomas līgumos³⁹⁸ noteiktās nomas maksas un nomas maksas aprēķinos iekļautās komponentes un papildu maksājumi³⁹⁹ mēnesī, *euro/m²*

Adrese, nomnieks	Iznomātā platība, m²	Nomas maksa (bez PVN)	Nomas maksas komponentes										Papildu maksājumi*	Nomas maksa un papildu maksājumi kopā
			Tiešo izmaksu komponentes							Netiešās izmaksas	Zemes nomas maksa ⁴			
			A	Baps ¹	N	Apdr ²	Zn	Nod ³	K					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14=3+13	
Smilšu iela 1, Rīga														
FM ⁷	9745,68	2,23 ⁹	Nav apsaimniekošanas maksas aprēķina										2,23	
	9745,68	3,93 ¹⁰	3,67	x	-	x	-	x	-	0,26	x	0,19 ⁵	4,12	
CFLA	1128,62	9,68	3,53	x	1,07	x	-	x	4,82	0,26	x	0,19 ⁵	9,87	
	1047,09	6,10	3,48	x	2,12	x	-	x	0,24	0,26	x	0,19 ⁵	6,29	
	767,10	9,83	3,54	x	1,07	x	-	x	4,96	0,26	x	0,19 ⁵	10,02	
	241,40	9,62	3,62	x	1,18	x	-	x	4,56	0,26	x	0,19 ⁵	9,81	
Valsts kase	3169,90	6,22	4,28	x	1,68	x	-	x	-	0,26	x	0,19 ⁵	6,41	
FDP	63,80	3,03 ¹¹	1,93	x	0,54	0,01	-	0,07	-	0,48	x	x	3,03	
	63,80	5,38	3,07	x	2,05	x	-	x	-	0,26	x	0,19 ⁵	5,57	
SIA “FILEJA”	264,00	2,93	1,04	0,12	0,50	0,01	-	0,84	x	0,42	x	x	2,93	
SIA “NATALIS”	14,27	4,14	Nav nomas maksas aprēķina										4,14	
Rīgas domes Informācijas tehnoloģiju centrs	1,50	38,53	Nav nomas maksas aprēķina										38,53	
Eksporta iela 6, Rīga														
IUB	502,90	2,83	0,25	0,77	0,84	0,01	-	0,05	0,43	0,48	x	x	2,83	
	234,80	5,81	Nav nomas maksas aprēķina										5,81	
Nodarbinātības valsts aģentūra	340,70	2,69	1,02	x	1,41	x	-	x	-	0,26	x	0,08 ⁵	2,77	
	264,50	2,69	1,02	x	1,41	x	-	x	-	0,26	x	0,08 ⁵	2,77	
SIA “Telpa bērnam”	88,40	3,00	0,70	x	1,39	x	-	x	-	0,26	0,06	0,97 ⁵	3,97	
Fiziska persona	64,40	1,60 ⁸	0,77	x	1,35	x	-	x	-	0,33	0,06	0,98 ⁵	2,58	
SIA “TC INVEST”	25,00	3,75	Nav nomas maksas aprēķina										3,75	
SIA “HT-konsaltings”	13,00	7,00	0,88	x	2,16	x	-	x	-	0,33	0,07	1,03 ⁵	8,03	

	9,50	6,00	<i>Nav nomas maksas aprēķina</i>										6,00
SIA "AN-HOST"	20,50	3,01	0,70	x	1,45	x	-	x	-	0,26	0,07	0,02 ⁵	3,03
Biedrība "Rīgas Neatkarīgais teātris"	20,00	3,00	0,70	x	1,45	x	-	x	-	0,26	0,01	0,01 ⁵	3,01
Mazā Nometņu iela 39, Rīga													
Tiesu administrācija	2077,80	7,55	1,56	x	2,00	x	-	x	3,66	0,33	x	0,07 ⁵	7,62
SIA "KARME FILTRS"	47,21	5,30	0,00	0,07	2,39	0,01	-	0,18	-	0,42	0,13	x	5,30
AS "Sadales tīkls"	12,68	3,13	0,55	x	0,82	x	-	x	-	0,33	0,06	0,09 ⁵	3,22
Baznīcas iela 22, Rēzekne													
LGIA	248,70	3,65	1,12	x	2,27	x	-	x	-	0,26	x	0,03 ⁵	3,68
VSIA ZMNĪ	221,40	3,42	1,07	x	2,09	x	-	x	-	0,26	x	0,03 ⁵	3,45
VAS "Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum"	117,80	2,61	0,37	0,43	0,54	0,01	0,01	0,08	0,69	0,48	x	x	2,61
Pasta iela 43, Jelgava													
VSAA	752,10	2,35	1,51	x	0,51	x	-	x	-	0,33	x	0,04 ⁵	2,39
VDD	239,30	5,15	1,68	x	3,09	x	-	x	-	0,38	x	0,04 ⁵	5,19
CFLA	180,60	5,47	2,47	x	2,67	x	-	x	-	0,33	x	0,04 ⁵	5,51
SIA "V-T", SIA "VALTERS DE"	110,90	2,90	0,47	x	1,73	x	-	x	-	0,42	x	0,32 ⁶	3,22
SIA "Mammas miestiņš"	102,10	3,00 ⁸	1,28	x	3,07	x	-	x	-	0,33	0,02	0,30 ⁵	3,30
SIA "AG-ARMA"	66,80	5,00	<i>Nav nomas maksas aprēķina</i>										5,00
SIA "BILANCE ER"	19,20	5,00	1,15	x	2,67	x	-	x	-	0,26	0,02	0,30 ⁵	5,30

* neiekļaujot nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu (piemēram, siltumenerģija, dabasgāzes piegāde, ūdensapgāde un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana), elektroenerģijas, sakaru pakalpojumu izmaksas un citas nomas līgumā paredzētās izmaksas.

¹ sētnieku, apkopēju un cita tieši iesaistītā personāla plānotā atlīdzība, ņemot vērā iesaistīto darbinieku skaitu un viņu darba laiku iznomājamā objekta uzturēšanā gadā (izmaksas piemērotas nomas līgumiem, kas tika noslēgti līdz 31.05.2018. un kuriem nomas maksas noteikšanas metodiku nosaka MK noteikumi Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem")

² apdrošināšanas izdevumi gadā (izmaksas piemērotas nomas līgumiem, kas tika noslēgti līdz 31.05.2018. un kuriem nomas maksas noteikšanas metodiku nosaka MK noteikumi Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem")

³ nekustamā īpašuma nodoklis gadā, ja iznomātājam tāds ir jāmaksā (izmaksas piemērotas nomas līgumiem, kas tika noslēgti līdz 31.05.2018. un kuriem nomas maksas noteikšanas metodiku nosaka MK noteikumi Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem")

⁴ publiskas personas zemes nomas maksa, kura maksājama atsevišķi kā papildu maksājums

⁵ nekustamā īpašuma apdrošināšana, nekustamā īpašuma nodoklis

⁶ nekustamā īpašuma apdrošināšana, nekustamā īpašuma nodoklis, publiskas personas zemes nomas maksa

⁷ noslēgta vienošanās par telpu uzkopšanu, apsaimniekošanu un ekspluatāciju, un autotransporta apkalpošanu

⁸ nomas maksa noteikta zem minimālās nomas maksas, ievērojot MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 50.punktu

⁹ noslēgta vienošanās par telpu uzkopšanu, apsaimniekošanu un ekspluatāciju, un autotransporta apkalpošanu, kurā noteiktā maksa par telpu apsaimniekošanu bija spēkā līdz 31.12.2021.

¹⁰ veikti vienošanās grozījumi noslēgtajā vienošanās par telpu uzkopšanu, apsaimniekošanu un ekspluatāciju, un autotransporta apkalpošanu, ar kuriem noteiktā maksa par telpu apsaimniekošanu stājās spēkā no 01.01.2022.

¹¹ nomas līgumam, kas bija spēkā 30.06.2021.

3. pielikums. VAS VNĪ nekustamā īpašuma iznomātās platības, nomas līgumos⁴⁰⁰ noteiktās nomas maksas un nomas maksas aprēķinos iekļautās komponentes un papildu maksājumi⁴⁰¹ mēnesī, *euro/m²*

Adrese, nomnieks	Iznomātā platība, m²	Nomas maksa (bez PVN)	Nomas maksas komponentes									Papildu maksājumi*	Nomas maksa un papildu maksājumi kopā
			Tiešo izmaksu komponentes							Netiešās izmaksas	Zemes nomas maksa		
			A	Baps¹	N	Apdr2	C	Nod3	K				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14=3+13
Talejas iela 1, Rīga													
VID	35665,09	12,10	2,80	x	1,49	x	-	x	7,43	0,38	x	0,08⁵	12,18
VAS LVRTC	638,70	48,11	-	0,18	1,01	0,02	-	0,01	46,47	0,42	x	x	48,11
Prokuratūra	393,80	11,63	2,80	x	1,39	x	-	x	7,06	0,38	x	0,03⁵	11,66
VSAA	176,95	12,41	2,74	x	1,54	x	-	x	7,80	0,33	x	0,03⁵	12,44
VDI	21,44	12,41	2,74	x	1,54	x	-	x	7,80	0,33	x	0,03⁵	12,44
SIA “RS 4”	571,41	3,21⁷	x	x	1,77	x	x	x	9,47	0,33	0,01	3,22⁶	6,43
AS “Veselības centru apvienība”	73,40	9,00	Nav nomas maksas aprēķina										9,00
AS “SENTOR FARM APTIEKAS”	52,50	30,00	Nav nomas maksas aprēķina										30,00
SIA “NARVESEN BALTIJA”	47,20	27,50	x	x	2,28	x	x	x	7,80	0,38	0,01	2,68⁶	30,18
SIA “Kafijas pasaule”	8,30	45,00	x	x	2,28	x	x	x	-	0,42	0,01	1,89⁶	46,89
Doma laukums 8a, Rīga													
VARAM	612,60	3,79	1,22	x	2,31	x	-	x	-	0,26	x	0,18⁵	3,97
NEPLP	311,90	4,72	2,08	x	2,31	x	-	x	-	0,33	x	0,18⁵	4,90
IKVD	265,40	4,61	1,28	x	2,31	x	0,76	x	-	0,26	x	0,18⁵	4,79
Biedrība “Romu Kultūras centrs”	217,50	4,07	1,39	x	2,42	x	-	x	-	0,26	x	0,18⁵	4,25
SIA “HESTESKO”	484,30	9,00	x	x	2,43	x	x	x	-	0,26	0,17	2,46⁶	11,46
Biedrība “Latvijas Finanšu nozares asociācija”	312,60	2,85	x	x	2,43	x	x	x	-	0,26	0,17	2,46⁶	5,31

Francone Limited	32,80	2,32 ⁸	x	x	2,65	x	x	x	-	0,33	0,18	2,58 ⁶	4,90
SIA "Renture"	17,80	2,00 ⁸	x	x	2,43	x	x	x	-	0,26	0,17	2,46 ⁶	4,46
SIA "V cafe"	10,80	2,00 ⁸	x	x	2,43	x	x	x	-	0,26	0,17	2,46 ⁶	4,46
Brīvības bulvāris 32, Rīga													
LNVM	2817,90	3,95	Nav nomas maksas aprēķina										3,95
VAS "Latvijas Pasts"	282,43	9,16	x	x	2,42	x	x	x	-	0,38	0,18	1,89 ⁶	11,05
SIA "Narvesen Baltija"	154,30	12,00	x	x	2,40	x	x	x	-	0,38	0,17	1,51 ⁶	13,51
AS "Sadales tīkls"	31,70	3,70	0,20	0,12	0,62	0,01	x	0,40	-	0,42	0,21	x	3,70
SIA "EUROGOLD.LV"	25,00	15,50	x	x	2,40	x	x	x	-	0,38	0,17	1,51 ⁶	17,01
Krišjāņa Valdemāra iela 11a, Rīga													
KM	1132,20	4,11	1,98	x	1,80	x	-	x	-	0,33	x	0,01 ⁴	4,12
Čiekurkalna 1.līnija 1 K-1, Rīga													
Nodrošinājuma valsts aģentūra	55 361,40	11,61	1,73	x	1,88	x	-	x	7,62	0,38	x	0,03 ⁵	11,64
Rīgas iela 22, Daugavpils													
DAP	119,30	4,81	1,82	x	2,61	x	-	x	-	0,38	x	0,04 ⁵	4,85
Daugavpils novada dome	24,10	3,50	Nav nomas maksas aprēķina										3,50
SIA "EURORISK LATVIA" DAUGAVPILS FILIĀLE	57,20	3,70	0,35	0,68	0,66	0,01	-	0,26	-	0,42	0,03	x	3,70
SIA "Utilizācijas Serviss"	13,20	2,00	x	x	1,62	x	x	x	-	0,26	0,03	1,57 ⁶	3,57
Rīgas iela 40, Valmiera													
VMD	412,40	3,87	1,78	x	1,83	x	-	x	-	0,26	x	0,06 ⁵	3,93
AS "SEB banka"	630,20	3,32	Nav nomas maksas aprēķina										3,32 ⁹
AS "Brink's Latvia" (AS "G4S Cash Services Latvia")	475,00	2,50	x	x	1,91	x	x	x	-	0,42	0,07	1,36 ⁶	3,86

* neiekļaujot nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu (piemēram, siltumenerģija, dabasgāzes piegāde, ūdensapgāde un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana), elektroenerģijas, sakaru pakalpojumu izmaksas un citas nomas līgumā paredzētās izmaksas.

¹ sētnieku, apkopēju un cita tieši iesaistītā personāla plānotā atlīdzība, ņemot vērā iesaistīto darbinieku skaitu un viņu darba laiku iznomājamā objekta uzturēšanā gadā (izmaksas piemērotas nomas līgumiem, kas tika noslēgti līdz 31.05.2018. un kuriem nomas maksas noteikšanas metodiku nosaka MK noteikumi Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem")

² apdrošināšanas izdevumi gadā (izmaksas piemērotas nomas līgumiem, kas tika noslēgti līdz 31.05.2018. un kuriem nomas maksas noteikšanas metodiku nosaka MK noteikumi Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem")

³ nekustamā īpašuma nodoklis gadā, ja iznomātājam tāds ir jāmaksā (izmaksas piemērotas nomas līgumiem, kas tika noslēgti līdz 31.05.2018. un kuriem nomas maksas noteikšanas metodiku nosaka MK noteikumi Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem")

⁴ nekustamā īpašuma apdrošināšana

⁵ nekustamā īpašuma apdrošināšana, nekustamā īpašuma nodoklis

⁶ nekustamā īpašuma apdrošināšana, nekustamā īpašuma nodoklis, nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pamata un papildu pakalpojumu plānotās izmaksas

⁷ nomas maksa noteikta zemāka par minimālo nomas maksu, ievērojot VAS VNĪ KVS K 64/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 25.08.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/42-3.1.) 2.20.1.apakšpunktu

⁸ nomas maksa noteikta zemāka par minimālo nomas maksu, ievērojot VAS VNĪ KVS K 64/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 25.08.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/42-3.1.) 2.20.3.apakšpunktu

⁹ nomnieks par apsaimniekošanas pakalpojumiem slēdz tiešos līgumus ar attiecīgo pakalpojumu sniedzējiem

4. pielikums. Vispārīgā informācija par VAS VNĪ investīciju plānošanu

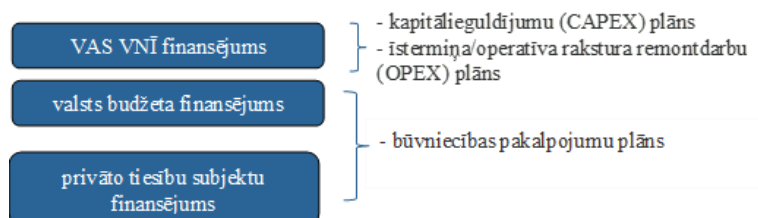
VAS VNĪ mērķi saistībā ar tās pārvaldīšanā esošā nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa uzlabošanu ir noteikti VAS VNĪ nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģijā 2020.–2022.gadam⁴⁰². Mērķa vērtības ir atkarīgas no tā, kurā nekustamā īpašuma portfeli – pamata, aktīvu vai atsavināmajā – nekustamais īpašums klasificēts.

VAS VNĪ pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu vērtības saglabāšana un vairošana ir viens no VAS VNĪ stratēģiskā mērķa uzdevumiem, kurš tiek īstenots, veicot īstermiņa jeb operatīva rakstura remontdarbus, veicot kapitālos remontus, kā arī jaunu nekustamo īpašumu būvniecību.

Minēto darbu veikšanai var tikt izmantots:

- VAS VNĪ finansējums (uzkrājumi no nomas maksas, aizņemtais kapitāls);
- valsts budžeta finansējums:
 - atsevišķu valsts nekustamo īpašumu attīstības projektu īstenošanai, kas tiek piešķirts uz MK lēmuma pamata gadskārtējā valsts budžeta likumā valsts nekustamo īpašumu kapitālieguldījumu segšanai vai bīstamības un avārijas situācijas novēršanai FM valsts budžeta apakšprogrammā 41.13.00 "Finansējums VAS "Valsts nekustamie īpašumi" īstenojamiem projektiem un pasākumiem";
 - no citu ministriju un iestāžu, kas ir nekustamo īpašumu lietotāji, budžeta programmām/apakšprogrammām;
 - kas tiek piešķirts, īstenojot ārvalstu finanšu palīdzības projektus;
 - ieņēmumi no nekustamo īpašumu atsavināšanas, kas nav jāieskaita budžetā, bet tos atļauts izmantot nekustamo īpašumu attīstīšanai;
 - no VAS VNĪ peļņas daļas, kuru valdība lēmusi nemaksāt dividendēs, bet ieguldīt VAS VNĪ attīstībā;
- privāto tiesību subjektu finansējums.

Atkarībā no finansējuma avota tiek sagatavots attiecīgs VAS VNĪ remontdarbu plāns, kas tiek pievienots kā pielikums pie ikgadējā VAS VNĪ budžeta. Skatīt 11.attēlu.



5. pielikums. Identificētās nepilnības investīciju plānošanā

- Atbilstoši iekšējam tiesību aktam⁴⁰³ remontdarbu plāns ir izstrādājams trīs gadu periodam noteiktā remontdarbu plāna formā⁴⁰⁴, norādot finansējuma avotus (VAS VNĪ finansējumu vai citu finansējuma avotu (piemēram, valsts budžeta dotācijas, atsavināšanas ieņēmumi, ārvalstu finanšu palīdzības projektu līdzekļi) un aptverot informāciju gan par ilgtermiņa rakstura remontdarbiem (CAPEX), gan īstermiņa/operatīva rakstura kārtējiem remontdarbiem (OPEX)). CAPEX izmaksas tiek kapitalizētas un ilgtermiņā amortizētas, bet OPEX izmaksas tiek attiecinātas uz pārskata gada izdevumiem. Tomēr praksē tiek gatavoti vairāki plāni un līdz ar to nav viennozīmīgi skaidrs, kādam periodam kāds plāns ir jāsagatavo (skatīt 17.tabulu).
- Remontdarbu plāns, kura saturs un informācija daļēji atbilst noteiktajai remontdarbu plāna formai⁴⁰⁵. Piemēram, nav iekļauts komisijas viedoklis;
- Trīs remontdarbu plānošanas dokumenti (plāni), kuru sagatavošanu kvalitātes vadības dokumenti neparedz: (1) CAPEX plāns; (2) OPEX plāns; (3) būvniecības pakalpojumu plāns. Lai arī VAS VNĪ ir norādījusi, ka visi minētie plāni ir VAS VNĪ ikgadējā budžeta sastāvdaļa, tomēr neviens kvalitātes vadības dokuments nenosaka VAS VNĪ budžeta sagatavošanas kārtību, budžeta pielikumu saturu, formu un periodu, par kādu tas sagatavojams. Atbilstoši VAS VNĪ sniegtajai informācijai⁴⁰⁶: *OPEX un CAPEX plāns attiecas tikai uz VAS VNĪ finansējumu un tas tiek ģenerēts no remontdarbu plāna, sastādot vienkāršotu dokumentu, ko pievienot budžetam.*

17.tabula

Remontdarbu / investīciju /attīstības projektu plānošana VAS VNĪ

Noteikts	Praksē
Remontdarbu plāns trīs gadu periodam	a) Remontdarbu plāns četrus vai piecus gadu periodam
- par visiem VAS VNĪ pārvaldībā esošajiem nekustamajiem īpašumiem - par tajos nepieciešamajiem darbiem prioritārā kārtībā - par nepieciešamo darbu finansējumu avotiem	- ar VAS VNĪ pārvaldībā esošajiem nekustamajiem īpašumiem, kas neietver visus VAS VNĪ pārvaldībā esošos nekustamos īpašumus - un tajos nepieciešamajiem darbiem kas nav sarindoti prioritārā kārtībā
	b) trīs plāni, (CAPEX, OPEX, būvniecības pakalpojumu plāns) kas tiek iekļauti VAS VNĪ ikgadējā budžeta paketē <i>trīs, četrus vai piecus gadu periodam</i> - par konkrētiem (izņemot daļu OPEX plānā neparedzētiem kārtējiem remontdarbiem plānoto finansējumu) nekustamo īpašumu objektiem.

VAS VNĪ pārvaldīšanā esošajiem nekustamajiem īpašumiem 2021.gada apstiprinātajai budžeta paketei pievienotais CAPEX un būvniecības pakalpojumu plāns satur informāciju par trīs gadu periodu. Savukārt VAS VNĪ 2022.gada apstiprinātajai budžeta paketei pievienotajā CAPEX un būvniecības pakalpojumu plānā ietverta informācija par pieciem gadiem, bet OPEX plānā par četriem gadiem. Remontdarbu plāns, kas sagatavots 2021.gadam, ietver informāciju par piecus gadu periodu, bet remontdarbu plāns, kas gatavots 2022.gadam, – par četrus gadu periodu.

- VAS VNĪ iekšējais tiesību akts⁴⁰⁷ paredz, ka remontdarbu plāns tiek sagatavots, ņemot vērā kritērijus pēc to nozīmīguma, bet tas nenosaka, kā noteikt vai aprēķināt kritēriju nozīmīgumu. Arī papildus izvērtētajām un piešķirtajām kritēriju pazīmēm piešķirot punktus konkrēta remontdarba iekļaušanai remontdarbu plānā, nav noteikts, cik un kā ir piešķirami papildu punkti.

Revīzijas laikā VAS VNĪ sniedza⁴⁰⁸ skaidrojumu par to, kā tiek noteikts attiecīgais vērtējums, bet šī kārtība VAS VNĪ joprojām nav apstiprināta. Turklāt, izvērtējot iesniegto remontdarbu plānu 2022.–2025.gadam⁴⁰⁹, konstatēts, ka plānā bez iekšējā tiesību aktā⁴¹⁰ noteiktajiem kritērijiem (kritisks, augsts, zems) ir iekļauts jauns kritērijs “prioritārs”.

Līdz ar to revidentu ieskatā šāda pieeja rada iespējas, ka remontdarbu plānā var tikt iekļauts jebkurš nekustamā īpašuma objekts, nevis tie, kuriem tie ir visvairāk nepieciešami.

- Lai gan atbilstoši iekšējam tiesību aktam⁴¹¹ ir jāizstrādā remontdarbu plāns nākamo trīs gadu periodam atbilstoši noteiktajai remontdarbu plāna formai⁴¹², kas ir jāiesniedz saskaņošanai FM un pēc tā saskaņošanas jā saglabā kā fiksēts (nekorīgējams) dokuments, VAS VNĪ neiesniedza nekorīgētu remontdarbu plānu 2021.–2023.gadam, kurā būtu ietverta visa plānā paredzētā informācija, kā arī norādīti plānotie darbi prioritārā kārtībā. Saskaņā ar VAS VNĪ sniegto skaidrojumu⁴¹³: *2021.–2023. netika sagatavots un apstiprināts remontdarbu plāns atbilstoši apstiprinātajai formai. Lai nebūtu jāstrādā ar šo apjomīgo informācijas avotu struktūrvienībām, kam liela daļa no informācijas nav saistoša (piemēram, nosakot darbu indikatīvās izmaksas vai kārtējot darbus budžeta failos), no apjomīgā remontdarba plāna tiek “celti” ārā darbi, kuri ir atzīmēti kā prioritārie, tad tie tiek nodoti attiecīgajām struktūrvienībām cenošanai un pēc finansējuma avota atzīmēšanas tiek iesniegti finanšu pārvaldei budžeta sagatavošanai vienkāršotā versijā. Remontdarbu plāns netika nofiksēts uz konkrētu datumu.*

Saskaņā ar VAS VNĪ sniegto informāciju⁴¹⁴ FM tiek nosūtīta informācija par remontdarbiem, kas tiek ietverta ikgadējā VAS VNĪ budžetā. Līdz ar to tās rīcībā nenonāk informācija par nekustamo īpašumu prioritāšu izvērtējumu un novērtējumu.

- Izvērtējot VAS VNĪ sagatavotos 2021.gada un 2022.gada remontdarbu plānošanas dokumentus⁴¹⁵, revidenti konstatēja neatbilstības remontdarbu plānos norādītajā informācijā, kā arī neskaidrības remontdarbiem izvirzīto objektu noteikšanā, kas līdzīgas gan 2021.gadā, gan 2022.gadā (skat. 18.tabulu). Revidentu ieskatā tas liecina, ka VAS VNĪ iekšējos tiesību aktos ir noteikta viena remontdarbu plānošanas kārtība, bet faktiski tā netiek ievērota.

18.tabula

Konstatētās neatbilstības 2021. un 2022.gada remontdarbu plānošanas dokumentos (CAPEX / OPEX / būvniecības pakalpojumu plānos / remontdarbu plānos)

2021.gads	2022.gads
Remontdarbu plānā 2021.–2025.gadam nav ietverta informācija par visiem VAS VNĪ pārvaldībā esošajiem nekustamajiem īpašumiem (būvēm) un tajos veicamajiem darbiem, kā to paredz iekšējais tiesību akts ⁴¹⁶ . VAS VNĪ pārvaldīšanā 31.12.2020. bija 362 būves (pēc kadastra Nr.), bet informācija remontdarbu plānā iekļauta tikai par 236 būvēm.	Remontdarbu plānā 2022.–2025.gadam nav ietverta informācija par visiem VAS VNĪ pārvaldībā esošajiem nekustamajiem īpašumiem (būvēm) un tajos veicamajiem darbiem, kā to paredz iekšējais tiesību akts ⁴¹⁷ . VAS VNĪ pārvaldīšanā 31.12.2021. bija 365 būves (pēc kadastra Nr.), bet informācija remontdarbu plānā ir tikai par 199 būvēm.
Lai arī saskaņā ar VAS VNĪ sniegto skaidrojumu ⁴¹⁸ OPEX un CAPEX plāns tiek ģenerēts no remontdarbu plāna:	
2021.gada VAS VNĪ budžeta sastāvā iekļautā informācija par CAPEX un OPEX remontdarbiem plānoto finansējumu gan kopsummā, gan objektu griezumā nesakrīt ar revidentiem iesniegto remontdarbu plānu 2021.–2025.gadam.	2022.gada budžeta sastāvā iekļautā informācija par CAPEX un OPEX remontdarbiem plānoto finansējumu nesakrīt ar remontdarbu plānu 2022.–2025.gadam. Turklāt remontdarbu plānā nebija iekļauta informācija par būvniecības pakalpojumiem, kas plānoti VAS VNĪ pārvaldīšanā esošajiem nekustamajiem īpašumiem 2022.–2025.gadā.
Pēc remontdarbu plānā 2021.–2025.gadam norādītā nekustamo īpašumu vērtējuma nav iegūstams CAPEX un OPEX plānā iekļauto objektu saraksts.	Pēc remontdarbu plānā 2022.–2025.gadam norādītā nekustamo īpašumu vērtējuma nav iegūstams CAPEX un OPEX plānā iekļauto objektu saraksts. Piemēram: 2022.gada plānos ir iekļauti objekti arī ar salīdzinoši zemu vērtējumu (piemēram, Kalnciema iela 14, Rīga (novērtējums: 0, punkti – 1,5); Sarkanmuižas dambis 25B, Ventspils (novērtējums: 0, punkti – 1,5), Tērbatas iela 12, Rīga

(novērtējums: 0, punkti – 0,5)), bet tādi, kuriem ir augstāks novērtējums nav iekļauts finansējums remontdarbiem (piemēram, Daugavas iela 58, Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads (novērtējums: 4, punkti – 6), Dzirnau iela 11, Limbaži, Limbažu novads (novērtējums: 4, punkti – 5)). No minētā izriet, ka objektu iekļaušana plānā ir atkarīga no to atrašanās vietas, bet kritērijos tas nav noteikts.

- Revidentu konstatēto neatbilstību par to, ka 2022.gada budžeta sastāvā iekļautā informācija par CAPEX un OPEX remontdarbiem plānoto finansējumu nesakrīt ar remontdarbu plānu 2022.–2025.gadam, pamato dati, kas redzami 19.tabulā.

19.tabula

Plānotais finansējums remontdarbiem 2022.gadam

	2022.gada budžets, euro	Remontdarbu plāns 2022.–2025.gadam, euro	Starpība, euro
OPEX remontdarbi	1 008 650*	1 133 874	-125 224
CAPEX remontdarbi	14 367 969	11 462 022	2 905 947
Būvniecības pakalpojumi	91 578 487	0	91 578 487

* nav iekļauti 550 000 euro, kas plānoti dažādiem objektiem neplānotiem/avārijas darbiem

- Revīzijā konstatēts, ka 2022.gada VAS VNĪ budžeta dokumentācijā ietvertajā informācijā par CAPEX remontdarbiem ir ietverti darbi, kas nav norādīti remontdarbu plānā 2022.–2025.gadam, savukārt remontdarbu plānā ir paredzēts finansējums par remontdarbiem, kas nav plānoti 2022.gada budžetam pievienotajā CAPEX vai OPEX plānā.

Piemēram:

- remontdarbu plānā 2022.–2025.gadam nav iekļauti šādi darbi, kas ir 2022.gada CAPEX plānā: videonovērošanas sistēmas projektēšana un izbūve Čiekurkalna 1. līnija K-1, Rīga (50 000 euro); logu rāmju atjaunošana Graudu ielā 50, Liepājā (105 000 euro); pagalma pārplānošanai un pagalma lietus ūdens kanalizācijas pārbūvei Mazā nometņu ielā 39, Rīgā (84 713 euro);
- remontdarbu plānā 2022.–2025.gadam ir iekļauti šādi darbi, kas nav minēti 2022.gada CAPEX un OPEX plānā: iekšējo elektroinstalāciju nomaiņa Jasmuižā, Aizkalnes pagastā, Preiļu novadā (29 988 euro); nolietotās elektroinstalācijas demontāža un jaunas elektroinstalācijas izbūve Daugavas ielā 58, Skrīveru pagastā, Aizkraukles novadā (10 000 euro); jaunas UATS sistēmas izbūve Striķu ielā 6, Saldū, Saldus novadā (65 748 euro).

Lūdzot VAS VNĪ skaidrot, kāpēc remontdarbu plānā netiek uzrādīta informācija par visiem VAS VNĪ pārvaldībā esošajiem nekustamajiem īpašumiem, VAS VNĪ skaidro, ka⁴¹⁹: *remontdarbu plānā var nebūt iekļauti nekustamā īpašuma portfeli iekļauti nekustamie īpašumi šādos un citos gadījumos: (1) norisinās attīstības projekts, kas ir uzsākts pirms 2021. un 2022. gada; (2) būve ir daļa no lielāka īpašuma un nav paredzēti nekādi darbi; (3) īpašumā nav nepieciešams veikt nekādus darbus, jo tas ir atsavināmajā portfeli un nekustamajā īpašumā nav fiksēti darbi, kas būtu ar kritisku vai augstu prioritāti; (4) nekustamais īpašums var būt iekonservēts un tālāka attīstība pārskata periodā netiek plānota vai nav rasts finansējums īpašuma turpmākai attīstībai; (5) nekustamajā īpašumā atrodas tikai inženierbūves, kuras plānots pārskata periodā atsavināt, un nav nepieciešams veikt darbus ar augstu vai kritisku prioritāti. Savukārt remontdarbu plānā var būt iekļauti darbi īpašumos, kuri nav nekustamā īpašuma portfeli šādos un citos gadījumos: (1) īpašums ir VAS VNĪ apsaimniekošanā, bet ne valdījumā; (2) īpašumi, kuros darbi fiksēti iepriekšējā periodā, bet nākamajā periodā ir atsavināti un vairs nav nekustamā īpašuma portfeli.*

VAS VNĪ minētās atkāpes, kas nav noteiktas iekšējos tiesību aktos, liecina, ka remontdarbu plāns satur nepilnīgu informāciju.

- Revīzijā konstatēts, ka remontdarbu plānos (2021.–2025.gadam un 2022.–2025.gadam) daļa nekustamo īpašumu objektu ar visaugstāko novērtējumu un piešķirto punktu skaitu, kas liecina par to slikto tehnisko stāvokli, ir nekustamo īpašumu objekti, kas nodoti lietošanā uz apsaimniekošanas un lietošanas līguma

pamata. Līdz ar to šiem objektiem VAS VNĪ neplāno veikt remontdarbus un tie netiek iekļauti CAPEX vai OPEX remontdarbu plānos. Saskaņā ar apsaimniekošanas un lietošanas līgumu šajos objektos par nekustamā īpašuma uzturēšanu labā kārtībā, nepasliktinot tā tehnisko un vispārējo stāvokli, ir atbildīgs nekustamā īpašuma lietotājs, ar kuru VAS VNĪ kontaktējas, informējot par nepieciešamajām darbībām īpašuma uzturēšanā. Vienlaikus īpašuma tehniskā stāvokļa vērtējums liecina par to, ka lietotājs nespēj novērst visas identificētas problēmas.

6. pielikums. Valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas politikas īstenošana

Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas **konceptija**
(apstiprināta ar MK 09.05.2006. rīkojumu Nr.319 (spēkā līdz 31.12.2020))

Konceptijas
īstenošanas
mērķis nav
definēts



FM sagatavotajā informatīvajā ziņojumā "Par priekšlikumiem turpmākai valsts nekustamo īpašumu vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas konceptijas īstenošanai" (pieņemts zināšanai MK 14.07.2015. sēdē, protokols Nr.34 43.§) ir norādīts uz šādiem Konceptijas **sākotnējiem mērķiem**:

1. izveidot vienotu, efektīvu un pārskatāmu valsts NĪ pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mehānismu;
2. virzīties uz valsts NĪ centralizētas pārvaldīšanas modeli, tādējādi atbrīvojot valsts pārvaldes iestādes no tām neraksturīgu funkciju veikšanas.

FM darbības stratēģija 2014.-2016.gadam

Valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas **politikas mērķis** – izveidot vienotu, pārskatāmu, sabiedrības interesēm atbilstošu, optimālu un lietderīgu valsts NĪ pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mehānismu.

Sasniedzamais politikas rezultāts – izveidots atbilstošs valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mehānisms.

Rezultāta formulējums –
VAS VNĪ pārvaldīšanā
esošo NĪ pāreja no
lietošanas uz nomu
attiecībām.

VAS VNĪ stratēģija
2014.-2018. gadam

Rezultatīvais rādītājs – lietošanas līgumu vietā ir noslēgti nomas līgumi.

FM darbības stratēģija 2017.-2019.gadam

Valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas **politikas mērķis** - nodrošināt valsts NĪ efektīvu izmantošanu un apsaimniekošanu, veicinot nekustamo īpašumu vērtības paaugstināšanu.

Sasniedzamais politikas rezultāts – nodrošināta efektīva valsts nekustamā īpašuma pārvaldība, t.sk. samazinot valsts īpašumā esošo nekustamo īpašumu skaitu, kas netiek izmantots valsts pārvaldes funkciju nodrošināšanai, kā arī veicinot ministrijas valdījumā esošā valsts nekustamā īpašuma objektu stāvokļa uzlabošanu.

Rezultāta formulējums:
1. Valsts NĪ optimizācija;
2. Pārskatīts apbūvēta
publiskas personas zemes
gabala nomas maksas
apmērs;
3. Nodrošināta VAS VNĪ
pakalpojumu kvalitāte.

VAS VNĪ stratēģija
2016.-2018. gadam

Rezultatīvie rādītāji:

- 1.1. Atsavināšanai virzāmo NĪ objektu skaits;
- 1.2. ministrijas valdījumā esošo vidi degradējošo būvju skaits;
2. Zemes nomas maksa gadā (% no kadastrālās vērtības);
3. NĪ attīstības klientu apmierinātība ar pakalpojumu kvalitāti (%).

FM darbības un attīstības stratēģija 2020.-2024.gadam

Valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas **politikas mērķis** – valsts nekustamo īpašumu centralizēta un efektīva pārvaldīšana, ievērojot finanšu resursu iespējas.

Sasniedzamais politikas rezultāts nav definēts.

VAS VNĪ stratēģija
2018.-2022. gadam

Rezultatīvie rādītāji:

1. VAS VNĪ pārvaldīšanā esošais NĪ portfelis no kopējā valsts NĪ portfeļa;
2. Institūciju funkciju nodrošināšanai no privātā sektora nomāto NĪ skaits gadā – noteikt sākumpunktu, turpmākajos gados – uzlabot sākuma stāvokli;
3. NĪ objektu skaits, par kuriem MK izdevis rīkojumu par valsts NĪ atsavināšanu (pārdošanu);
4. Sakārtotas FM valdījumā esošās vidi degradējošās (A un B kategorijas) būves.

7. pielikums. Plānotie un sasniegtie rezultatīvie rādītāji valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā 2018.-2021.gadā

Rezultatīvais rādītājs	Rezultatīvā rādītāja skaitliskā vērtība							
	2018 plāns	2018 izpilde	2019 plāns	2019 izpilde	2020 plāns	2020 izpilde	2021 plāns	2021 izpilde
<u>atbilstoši FM darbības stratēģijai 2017.–2019. gadam</u>								
Atsavināšanai virzāmo valsts nekustamā īpašuma objektu skaits	65	82	70	70	-	-	-	-
Ministrijas valdījumā esošo vidi degradējošo būvju skaits	150	142	130	106	-	-	-	-
Nekustamo īpašumu attīstības klientu apmierinātība un pakalpojumu kvalitāte (%)	71	69	72	69	-	-	-	-
<u>atbilstoši FM darbības un attīstības stratēģijai 2020.–2024. gadam</u>								
VAS VNĪ pārvaldīšanā esošais nekustamo īpašumu portfelis (biroju ēkas) no kopējā valsts nekustamo īpašumu portfeļa (neskaitot biroja ēkas, kas nodotas VAS VNĪ pārvaldīšanā gada ietvaros)	-	-	-	-	33%	31,5%	32,5%	29%
Nekustamo īpašumu objektu skaits, par kuriem MK izdevis rīkojumu par valsts nekustamā īpašuma atsavināšanu (pārdošanu)	-	-	-	-	55	54	44	90
Sakārtotas FM valdījumā esošās vidi degradējošās (A un B kategorijas) būves	-	-	-	-	20	16	20	4
Institūciju funkciju nodrošināšanai no privātā sektora nomāto nekustamo īpašumu skaits gadā – noteikt sākumpunktu, turpmākajos gados – uzlabot sākuma stāvokli	-	-	-	-	-	-	Rādītājs tiks noteikts 2022.gadā	

8. pielikums. Informācija par FM valdījumā un VAS VNĪ pārvaldīšanā pārņemtajiem un pārņemšanai plānotiem valsts nekustamiem īpašumiem 31.12.2021.

Ministrija/ iestāde	Pārņemto FM valdījumā un atsavināto un/vai nodoto valsts NĪ skaits									NĪ skaits, kas saglabāti citu ministriju valdījumā un nodoti VAS VNĪ pārvaldīšanā	NĪ skaits, par kuriem nav pieņemts lēmums par NĪ pārņemšanu FM valdījumā
	FM pārņemto un saglabāto valsts NĪ skaits	Atsavināto NĪ skaits privātpersonām un juridiskajām personām	Citām ministrijām nodoto NĪ skaits	Atsavināto NĪ skaits pašvaldībām	Citai atvasinātai publiskai personai nodoto NĪ skaits	Atpakaļ ministrijai nodoto NĪ skaits (iepriekš pārņēmusi FM)	Demontēto NĪ skaits	Atsavināto NĪ skaits, kas ieguldīts VAS VNĪ pamatkapitālā un īpašumā	Kopā pārņemto FM valdījumā un atsavināto un/vai nodoto NĪ skaits		
FM	52	27	3	2	0	0	0	3	35	0	0
SM	3	1	0	0	0	0	0	1	2	0	3
EM	1	2	0	0	0	0	0	0	2	0	4
KM	60	11	1	5	0	0	0	16	33	0	0
VM	4	3	0	0	0	0	0	0	3	0	12
Prokuratūra	10	7	0	1	0	0	0	0	8	0	0
Valsts kanceleja (Valsts	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

KĀDA IR VALSTS NEKUSTAMO ĪPAŠUMU POLITIKA, KĀ FINANŠU MINISTRIJA UN VAS
"VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI" PĀRVALDA NEKUSTAMOS ĪPAŠUMUS

administrācijas skola)												
KOPĀ	131	51	4	8	0	0	0	20	83	0	12	7
AM	3	13	2	0	0	0	0	2	17	0	0	1
IeM	1	5	1	0	0	0	0	7	13	2	0	0
IZM	24	76	2	3	1	1	0	1	84	3	0	1
ĀM	0	0	0	0	0	0	0	3	3	1	5	0
Valsts kontrole	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0
LM	4	1	0	1	0	0	0	0	2	1	0	16
TM	2	4	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0
ZM	1	2	0	0	0	0	0	0	2	0	0	1
VARAM												
Privatizācijas aģentūra (a/s "Prossessor")	8	17	5	7	0	0	1	0	30	0	0	0
Latvijas Banka	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Valsts prezidenta kanceleja	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PAVISAM KOPĀ	176	170	14	19	1	1	1	34	240	7	17	26

9. pielikums. Publisko personu valdījumā esošo ēku un būvju kopējā platība m² sadalījumā pēc valdītāja 2018.gada oktobrī un 2022.gada janvārī

Valdītājs	2018.gada oktobris		2022.gada janvāris		Izmaiņas, m ²
	Platība, m ²	%	Platība, m ²	%	
Citi valdītāji	681 171	13,76	647 433	13,08	-33 738
IZM	668 029	13,49	605 578	12,23	-62 451
FM	643 298	12,99	550 219	11,11	-93 079
VM	581 962	11,75	589 381	11,9	7419
AM	523 821	10,58	728 633	14,72	204 812
IeM	375 854	7,59	354 995	7,17	-20 859
Rīgas Tehniskā universitāte	286 715	5,79	300 960	6,08	14 245
Latvijas Universitāte	252 112	5,09	277 536	5,61	25 424
TM	235 067	4,75	247 531	5,00	12 464
LM	194 647	3,93	185 763	3,75	-8884
Latvijas Lauksaimniecības universitāte	166 895	3,37	188 582	3,81	21 687
ZM	151 217	3,05	145 380	2,94	-5837
SM	112 610	2,27	129 035	2,61	16 425
Kopā	4 873 398	100	4 951 026	100	77 628

10. pielikums. Valdības uzdotie uzdevumi valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā ikgadējā valsts budžeta plānošanas procesā

Informācijas avots	MK nolemtais	Sasniegtais
MK 12.03.2018. rīkojuma Nr.101 "Par likumprojekta "Par valsts budžetu 2019.gadam" sagatavošanas grafiku" 2.4.apakšpunkts. Informatīvais ziņojums "Par valsts budžeta izdevumu pārskatīšanas 2019., 2020. un 2021.gadam rezultātiem un priekšlikumi par šo rezultātu izmantošanu likumprojekta "Par vidēja termiņa budžeta 2019., 2020. un 2021.gadam" un likumprojekta "Par valsts budžetu 2019.gadam" izstrādes procesā" (pieņemts zināšanai MK 05.02.2019. sēdē, protokols Nr.5 33.§).	FM (VAS VNĪ) līdz 01.07.2019. izstrādāt un iesniegt izskatīšanai MK priekšlikumus par atsevišķu valsts iestāžu biroju telpu uzlabošanu, modernizēšanu un optimizāciju, izvērtējot esošo valsts vai valsts kapitālsabiedrību īpašumā esošo ēku pārbūves vai jaunbūves īstenošanu, atbilstoši informatīvajā ziņojumā ietvertajiem secinājumiem. FM (VAS VNĪ) līdz 01.07.2019. izstrādāt un iesniegt izskatīšanai MK priekšlikumus par atsevišķu valsts iestāžu, kuras šobrīd nomā biroja telpas no privātā iznomātāja, pārcelšanu uz valsts vai valsts kapitālsabiedrību īpašumā esošajiem nekustamajiem īpašumiem, piedāvājot konkurētspējīgas telpas un ilgtermiņā samazinot vidējos nomas izdevumus.	Atbilstoši informatīvajā ziņojumā "Par valsts budžeta izdevumu pārskatīšanas rezultātiem un priekšlikumi par šo rezultātu izmantošanu likumprojekta "Par vidēja termiņa budžeta ietvaru 2020., 2021. un 2022.gadam" un likumprojekta "Par valsts budžetu 2020.gadam" izstrādes procesā" (pieņemts zināšanai MK 20.08.2019. sēdē, protokols Nr.35 26.§) minētajam – <i>VAS VNĪ ir sagatavojis informatīvo ziņojumu "Valsts iestāžu biroju optimizācija – Nākotnes birojs", kas pašlaik ir saskaņošanas procesā.</i> Atbilstoši informatīvajā ziņojumā "Informatīvais ziņojums "Par valsts budžeta izdevumu pārskatīšanas rezultātiem un priekšlikumi par šo rezultātu izmantošanu likumprojekta "Par vidēja termiņa budžeta ietvaru 2021., 2022. un 2023. gadam" un likumprojekta "Par valsts budžetu 2021. gadam" izstrādes procesā" (pieņemts zināšanai MK 18.08.2020. sēdē, protokols Nr.49 46.§) minētajam – <i>FM (VNĪ) izstrādāja un iesniedza Valsts kancelejā informatīvo ziņojumu "Par turpmāko rīcību ar valsts iestāžu izmantoto biroju infrastruktūru". 29.01.2020. ziņojums publicēts ePortfelī informatīvo ziņojumu sadaļā.</i>
Informatīvais ziņojums "Par valsts budžeta izdevumu pārskatīšanas rezultātiem un	FM (VAS VNĪ) sadarbībā ar IZM, KM, ZM un VM izvērtēt profesionālās izglītības iestāžu un	Informatīvajā ziņojumā "Par valsts budžeta izdevumu pārskatīšanas rezultātiem un priekšlikumi par šo rezultātu izmantošanu likumprojekta "Par vidēja termiņa budžeta ietvaru 2022., 2023. un 2024. gadam" un likumprojekta "Par valsts budžetu 2022. gadam" izstrādes procesā" (pieņemts

priekšlikumi par šo rezultātu izmantošanu likumprojekta "Par vidēja termiņa budžeta ietvaru 2021., 2022. un 2023. gadam" un likumprojekta "Par valsts budžetu 2021. gadam" izstrādes procesā" (pieņemts zināšanai MK 18.08.2020. sēdē, protokols Nr.49 46.š).

augstskolu nekustamā īpašuma izmantošanas efektivitāti un iesniegt attiecīgu informāciju 2021.gada izdevumu pārskatīšanas ietvaros.

zināšanai MK 24.08.2021. sēdē, protokols Nr.57 52.š) minēts – *izpildot minēto uzdevumu, 08.06.2021. ar VAS VNĪ rīkojumu tika izveidota darba grupa. Darba grupa, ņemot vērā apstākli, ka uzdevums ir noteikts ļoti vispārīgi, vienojās par nepieciešamību precizēt uzdoto uzdevumu, atsevišķi izdalot augstākās izglītības iestāžu un profesionālās izglītības iestāžu izvērtējumus, kā arī vienojās, ka ir nepieciešams pagarināt uzdevuma izpildes termiņu, lai to varētu izmantot 2022. gada informatīvā ziņojuma "Par valsts budžeta izdevumu pārskatīšanas rezultātiem un priekšlikumi par šo rezultātu izmantošanu likumprojekta "Par vidēja termiņa budžeta ietvaru 2023., 2024. un 2025. gadam" un likumprojekta "Par valsts budžetu 2023. gadam" izstrādei. Ņemot vērā iepriekš minēto, 2021. gada izdevumu pārskatīšanas ziņojumā ir precizējami darba grupas uzdevumi un nosakāmi šādā redakcijā:*

- *lai nodrošinātu profesionālās izglītības iestāžu izmantotā nekustamā īpašuma efektivitātes uzlabošanu, izvērtēt profesionālo izglītības iestāžu valdījumā un lietošanā esošo nekustamo īpašumu portfeļa struktūru, sagatavot priekšlikumus portfeļa struktūras sakārtošanai un optimizācijas nodrošināšanai;*
- *apkopot informāciju par augstskolu izstrādātajiem nekustamo īpašumu attīstības plāniem, kā arī augstskolu funkcijas nodrošināšanai nepieciešamo nekustamo īpašumu aktuālajām ilgtermiņa attīstības tendencēm;*
- *darba grupas ziņojums sagatavojams līdz 31.05.2022., lai profesionālās izglītības iestāžu izmantošanas efektivitātes izvērtējumu un apkopojumu par augstskolu izstrādātajiem nekustamo īpašumu attīstības plāniem varētu izmantot 2022. gada izdevumu pārskatīšanas ietvaros.*

Atbilstoši informatīvajā ziņojumā "Informatīvais ziņojums "Par valsts budžeta izdevumu pārskatīšanas rezultātiem un priekšlikumi par šo rezultātu izmantošanu likumprojekta "Par vidēja termiņa budžeta ietvaru 2023., 2024. un 2025. gadam" un likumprojekta "Par valsts budžetu 2023. gadam" izstrādes procesā" (pieņemts zināšanai MK 11.10.2022. sēdē, protokols Nr.52 5.š) minētajam –*VAS VNĪ 2021.gada jūnijā izveidoja darba grupu, kuras sastāvā tika iekļauti pārstāvji arī no FM, IZM, KM, un VM. Tika veikts informācijas pieprasījums no darba grupā iekļautajām ministrijām, iegūstot datus par to padotībā esošo izglītības iestāžu nekustamajiem īpašumiem un šo īpašumu galvenajiem raksturlielumiem (platība, veikto ieguldījumu apmērs, audzēkņu skaits u.tml.). Darba grupa iesniegšanai MK sagatavoja informatīvo ziņojumu. Ziņojumā tiek secināts, ka profesionālās izglītības iestādes veiksmīgi piesaistījušas ES fondu finansējumu infrastruktūras attīstībai, tomēr būtiskākie secinājumi saistāmi ar neizmantoto ēku*

un zemes platībām, kas ir samērā lielas. Lielākās neizmantotās platības ir tām mācību iestādēm, kurām ir lielāka arī kopējā ēku un zemesgabalu platība, un šīs platības vairs netiek izmantotas mācību procesa organizēšanai, līdz ar to būtu lemjams par to atsavināšanu vai plāna izstrādāšanu turpmākai teritorijas izmantošanai. Tāpat konstatēts, ka vairākās izglītības iestādēs optimālais izglītojamo skaits būtiski pārsniedz esošo izglītojamo skaitu, kas liecina par neefektīvu mācību iestādes rīcībā esošās infrastruktūras izmantošanu. Darba grupa informatīvajā ziņojumā izsaka priekšlikumu atbilstoši profesionālo izglītības iestāžu noteiktajiem mērķiem segmentēt to nekustamo īpašumu vienības, izdalot trīs primāros portfeļus, proti, pamata (īpašumi, kuri tiek vai tiks izmantoti izglītības procesa nodrošināšanai ilgtermiņā), aktīvu (īpašumi, kuri šobrīd vismaz daļēji tiek izmantoti, bet ilgtermiņā nebūs nepieciešami, kā arī īpašumi, kurus ilgtermiņā ir iespējams pielāgot mācību procesa vajadzībām) un atsavināmajā portfeli (īpašumi, kuri nav nepieciešami iestāžu darbības nodrošināšanai un tos paredzēts atsavināt).

Vienlaikus darba grupa vērtēja arī augstākās izglītības iestāžu nekustamo īpašumu attīstības plānus, konstatējot, ka MK ir apstiprināts tikai vienas augstākās izglītības iestādes plāns. Vairākām iestādēm plāns ir izstrādāts, bet nav apstiprināts MK un būtu pārstrādājams atbilstoši aktuālajam normatīvo aktu regulējumam. Darba grupa secinājusi, ka gadījumos, kad augstākās izglītības iestādes pārvaldībā ir neliels nekustamo īpašumu skaits, plāna izstrāde nav lietderīga un būtu pieļaujama šī plāna integrēšana iestādes stratēģijā, savukārt plāns kā atsevišķs dokuments būtu nepieciešams tikai tad, ja MK lemj par kāda augstākās izglītības iestādei lietošanā nodota nekustamā īpašuma atsavināšanu.

Informatīvais ziņojums "Par valsts budžeta izdevumu pārskatīšanas rezultātiem un priekšlikumi par šo rezultātu izmantošanu likumprojekta "Par vidēja termiņa budžeta ietvaru 2022., 2023. un 2024. gadam" un likumprojekta "Par valsts budžetu 2022. gadam" izstrādes procesā" (pieņemts zināšanai MK 24.08.2021. sēdē, protokols Nr.57 52.§).

FM (VAS VNĪ) sadarbībā ar iesaistītajām ministrijām/iestādēm sagatavot un 2023.gada budžeta sagatavošanas procesā iesniegt priekšlikumus par 18.7. un 18.8.apakšpunktā minēto nepieciešamā finansējuma⁴²⁰ nodrošināšanu nomas maksas un apsaimniekošanas izdevumu pieauguma segšanai 2025.gadā un turpmāk, tai skaitā vērtējot iespējas to risināt 2022.gadā veicamās izdevumu pārskatīšanas ietvaros.

Atbilstoši informatīvajā ziņojumā "Informatīvais ziņojums "Par valsts budžeta izdevumu pārskatīšanas rezultātiem un priekšlikumi par šo rezultātu izmantošanu likumprojekta "Par vidēja termiņa budžeta ietvaru 2023., 2024. un 2025. gadam" un likumprojekta "Par valsts budžetu 2023. gadam" izstrādes procesā" (pieņemts zināšanai MK 11.10.2022. sēdē, protokols Nr.52 5.§) minētajam – nosūtīta aktualizēta informācija resoriem un publiskā sektora iestādēm par nomas maksas izmaiņām 2023. gadam VAS VNĪ pārvaldīšanā esošajiem nekustamajiem īpašumiem. Tāpat nosūtīta aktualizēta informācija izskatīšanai resoriem un publiskā sektora iestādēm par pāreju no apsaimniekošanas līgumiem uz nomas attiecībām VAS VNĪ pārvaldīšanā esošajos nekustamajos īpašumos. Turpmākā rīcība paredz resoriem un publiskā sektora iestādēm veikt biroja telpu noslodzes izvērtējumu (t.sk. saistībā ar attālināto darbu) un izskatīt to optimizācijas iespējas. Nepieciešamības gadījumā resoriem jāiesniedz prioritārā pasākuma pieteikumus par nepieciešamo papildu finansējumu 2023. gadam un turpmākajiem gadiem – nomas un apsaimniekošanas izdevumu pieaugumam, kā arī pārejai uz nomas attiecībām.

11. pielikums. Informācijas par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un valsts iestāžu lietotajiem nekustamajiem īpašumiem apkopošana un aktualizēšana VNĪIS



Atsauces

- ¹ Saimnieciskā gada pārskata par 2021.gadu finanšu pārskats: "Balance (Centrālā valdība (Konsolidētais))", tai skaitā nekustamo īpašumu izveidošanas izmaksas.
- ² VAS VNĪ 26.04.2022. elektroniski sniegtā informācija, izmantojot VNĪIS datus pēc stāvokļa 03.01.2022.
- ³ <https://www.vni.lv/par-mums/par-uznemumu#Finances> (skatīts 09.02.2023.).
- ⁴ Saimnieciskā gada pārskata par 2021.gadu finanšu pārskats: "Balance (Centrālā valdība (Konsolidētais))", tai skaitā nekustamo īpašumu izveidošanas izmaksas.
- ⁵ Revīzijas ietvaros veikta Pētījuma centra SKDS Latvijas iedzīvotāju omnibusa aptauja 2022.gada jūlijā.
- ⁶ Atbilstoši VAS VNĪ 26.04.2022. elektroniski sniegtajai informācijai pēc stāvokļa 03.01.2022.
- ⁷ MK 29.04.2003. noteikumu Nr.239 "Finanšu ministrijas nolikums" 5.1.apakšpunkts.
- ⁸ MK 09.05.2006. rīkojums Nr.319 "Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepciju" (spēkā līdz 31.12.2020.).
- ⁹ VAS VNĪ 26.04.2022. elektroniski sniegtā informācija, izmantojot VNĪIS datus.
- ¹⁰ Spēkā līdz 15.07.1996.
- ¹¹ MK 10.04.1996. rīkojums Nr.120 "Par valsts akciju sabiedrību "Valsts nekustamā īpašuma aģentūra"".
- ¹² Komerclikuma spēkā stāšanās kārtības likuma 12.panta otrā daļa.
- ¹³ MK 22.09.2004. rīkojums Nr.644 "Par statūtsabiedrības VAS "Valsts nekustamā īpašuma aģentūra" pieteikšanu ierakstīšanai komercreģistrā kā valsts kapitālsabiedrību".
- ¹⁴ MK 22.09.2004. rīkojuma Nr.644 "Par statūtsabiedrības VAS "Valsts nekustamā īpašuma aģentūra" pieteikšanu ierakstīšanai komercreģistrā kā valsts kapitālsabiedrību" 2.punkts.
- ¹⁵ VAS VNĪ Statūtu (apstiprināti ar 12.07.2007. FM rīkojumu Nr.1008 "Grozījumi VAS "Valsts nekustamie īpašumi" statūtos") 6.punkts.
- ¹⁶ MK 10.12.2013. noteikumi Nr.1456 "Noteikumi par institucionālo sektoru klasifikāciju".
- ¹⁷ MK 28.03.2017. sēdes protokols Nr.16, 56.§.
- ¹⁸ No 01.01.2018. līdz 31.12.2021.
- ¹⁹ 18.03.2020. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līgums (līdz 17.03.2020. spēkā starp Finanšu ministriju un VAS VNĪ 18.09.2013. noslēgtā vienošanās par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un savstarpējo sadarbību valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas izstrādē un īstenošanā).
- ²⁰ Finanšu ministrijas 18.03.2020. pilnvara Nr.1.6-13/12-8/1 un Nr.1.6-13/12-8/2.
- ²¹ 18.03.2020. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līgums (līdz 17.03.2020. spēkā starp Finanšu ministriju un VAS VNĪ 18.09.2013. noslēgtā vienošanās par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un savstarpējo sadarbību valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas izstrādē un īstenošanā).
- ²² MK 06.12.2011. noteikumu 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" 20.¹⁰ punkts.
- ²³ Atbilstoši VAS VNĪ nekustamo īpašumu uzskaites datiem, kas revidentiem elektroniski sniegti 02.05.2022.
- ²⁴ Vērtībā nav iekļautas nekustamo īpašumu izveidošanas izmaksas.
- ²⁵ Finanšu pārskati. VAS VNĪ. Pieejams: <https://www.vni.lv/par-mums/par-uznemumu#Finances> (skatīts 27.09.2022.).
- ²⁶ VAS VNĪ 06.01.2023. elektroniski sniegtā informācija.
- ²⁷ 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".

- ²⁸ Piemēram, Valsts kontroles 06.12.2013. atbildības revīzija "Finanšu ministrijas un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" darbības atbilstība normatīvo aktu prasībām un lietderība, attīstot un atsavinot valsts nekustamos īpašumus". Pieejams: <https://www.lrvk.gov.lv/lv/revizijas/revizijas/noslegtas-revizijas/finansu-ministrijas-un-vas-valsts-nekustamie-ipasumi-darbibas-atbilstiba-normativo-aktu-prasibam-un-lietderiba-attistot-un-atsavinot-valsts-nekustamos-ipasumus> (skatīts 11.10.2022.).
- ²⁹ Valsts kontrole. Likumības, lietderības revīzija "Konceptijas "Par Valsts ieņēmumu dienesta centrālā aparāta struktūrvienību izvietojumu vienotās darba telpās" īstenošanas lietderība un atbilstība normatīvo aktu prasībām". Rīgā, 03.10.2011.
- ³⁰ Piemēram, Valsts kontroles finanšu revīzija "Par Finanšu ministrijas 2019.gada pārskata sagatavošanas pareizību", kurā skatīts atbildības jautājums – *Vai VAS "Valsts nekustamie īpašumi" 2019.gadā piešķirtais finansējums 4 065 099 euro apmērā projekta "UNESCO Pasaules kultūras mantojuma "Rīgas vēsturiskais centrs" teritorijā esošo valsts ēku bīstamības un avārijas situāciju novēršanas pasākumu nodrošināšana" īstenošanai ir izlietots atbilstoši piešķiršanas mērķim, ievērojot attiecināmos tiesību aktus, sasniedzot plānotos rezultātus un demonstrējot atbildīgu pieeju kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanā?* Pieejams: <https://www.lrvk.gov.lv/lv/revizijas/revizijas/noslegtas-revizijas/par-finansu-ministrijas-2019gada-parskata-sagatavosanas-pareizibu> (skatīts 11.10.2022.).
- ³¹ Valsts kontrole. Apvienotā (atbildības/lietderības) revīzija "Vai VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" veiktā nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšana atbilst tiesību aktiem un šī nekustamā īpašuma pārvaldīšana atbilst valsts kā īpašnieces interesēm?" Pieejams: <https://www.lrvk.gov.lv/lv/revizijas/revizijas/noslegtas-revizijas/vai-vsia-zemkopibas-ministrijas-nekustamie-ipasumi-veikta-nekustama-ipasuma-republikas-laukuma-2-riga-apsaimniekosana-atbilst-tiesibu-aktiem-un-si-nekustama-ipasuma-izmantosana-atbilst-valsts-interesem> (skatīts 19.10.2022.).
- ³² Valsts kontrole. Likumības un lietderības revīzija "Iekšlietu nozares nekustamo īpašumu pārvaldīšanas likumība un efektivitāte". Pieejams: <https://www.lrvk.gov.lv/lv/revizijas/revizijas/noslegtas-revizijas/iekšlietu-nozares-nekustamo-ipasumu-parvaldisanas-likumiba-un-efektivitate> (skatīts 19.10.2022.).
- ³³ Valsts kontrole. Starpziņojums finanšu revīzijas ietvaros "Vai īpašumu Rīgā, Krustabaznīcas ielā 11 aizsardzības resors pārvaldījis valsts interesēs?". Pieejams: <https://www.lrvk.gov.lv/lv/revizijas/revizijas/noslegtas-revizijas/vai-ipasumu-riga-krustabaznicas-iela-11-aizsardzibas-resors-parvaldijis-valsts-intereses> (skatīts 19.10.2022.).
- ³⁴ Valsts kontrole. Likumības un lietderības revīzija "Tieslietu nozares nekustamo īpašumu pārvaldīšanas likumība un efektivitāte". Pieejams: <https://www.lrvk.gov.lv/lv/revizijas/revizijas/noslegtas-revizijas/tieslietu-nozares-nekustamo-ipasumu-parvaldisanas-likumiba-un-efektivitate> (skatīts 19.10.2022.).
- ³⁵ Valsts kontrole. Likumības revīzija "Labklājības ministrijas un tās padotības iestāžu valdījumā nodoto valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas efektivitāte un likumība". Pieejams: <https://www.lrvk.gov.lv/lv/revizijas/revizijas/noslegtas-revizijas/labklajibas-ministrijas-un-tas-padotibas-iestazu-valdijuma-nodoto-valsts-nekustamo-ipasumu-parvaldisanas-efektivitate-un-likumiba> (skatīts 19.10.2022.).
- ³⁶ VAS VNĪ KVS K 147/1 "Remontdarbu investīciju plāna aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 30.06.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/33-12.1.).
- ³⁷ VAS VNĪ KVS K 147/1 "Remontdarbu investīciju plāna aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 30.06.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/33-12.1.).
- ³⁸ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.² panta pirmā daļa, MK 06.12.2011. noteikumu 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., 3.2.apakšpunkts.
- ³⁹ <https://www.vni.lv/par-mums/par-uznemumu#Finanses> (skatīts 09.02.2023.).
- ⁴⁰ Atbilstoši VAS VNĪ NĪP IS datiem 07.07.2021.
- ⁴¹ VAS VNĪ 06.01.2023. elektroniski sniegtā informācija.
- ⁴² VAS VNĪ 28.10.2022. un 31.10.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ⁴³ Latvijas Civillikuma 2112.pants.
- ⁴⁴ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 3.nodaļa.
- ⁴⁵ Finanšu ministrijas 14.10.2021. vēstule Nr.1.2-8/15-2/5397-ip "Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr.2.4.1-13/2021".
- ⁴⁶ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.⁴ panta pirmā daļa.
- ⁴⁷ VAS VNĪ KVS K 64/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 25.08.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/42-3.1.), VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3).
- ⁴⁸ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 73. un 74.punkts.

⁴⁹ VAS VNĪ KVS K 64/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 25.08.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/42-3.1.), VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3).

⁵⁰ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 70.punkts, VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3) 4.1.4. un 4.1.6.apakšpunkts.

⁵¹ Informatīvais ziņojums "Par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas informācijas apmaiņas sistēmas datu bāzē esošās informācijas tālāku izmantošanu valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanā" (pieņemts zināšanai MK 03.05.2017. sēdē (prot. Nr.22 36.§)) <https://tap.mk.gov.lv/mk/tap/?pid=40422552> (skatīts 17.02.2023.).

⁵² MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi", MK 08.06.2010. noteikumi Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" (spēkā līdz 31.05.2018.), MK 19.06.2018. noteikumi Nr.350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi", MK 30.10.2007. noteikumi Nr.735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" (spēkā līdz 30.06.2018.), Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums.

⁵³ VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3), VAS VNĪ KVS K 147/1 "Remontdarbu investīciju plāna aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 30.06.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/33-12.1.).

⁵⁴ 32 telpu nomas līgumi, viens nekustamā īpašuma nomas līgums, viens nekustamā īpašuma daļas nomas līgums.

⁵⁵ 09.03.2016. ar FM noslēgtā Vienošanās par telpu Smiļšu ielā 1, Rīgā, uzkopšanu, apsaimniekošanu un ekspluatāciju, un autotransporta apkalpošanu Nr.4/1-16-28/643 ar 17.07.2017. grozījumiem.

⁵⁶ 30 telpu nomas līgumi, viens nekustamā īpašuma nomas līgums, divi nekustamā īpašuma daļas nomas līgumi.

⁵⁷ Telpu, nekustamā īpašuma un nekustamā īpašuma daļas nomas līgumos.

⁵⁸ Septiņiem nomas līgumiem, kas bija spēkā 30.06.2021., atsevišķi iekļaujot vienu līgumu, kuram nomas termiņš tika pagarināts no 02.07.2021., slēdzot jaunu nomas līgumu un nomas maksu saglabājot iepriekšējā telpu nomas līgumā noteiktajā apmērā, 26 nomas līgumiem, kas tika noslēgti līdz 31.12.2021. un bija spēkā 27.02.2022.

⁵⁹ Telpu, nekustamā īpašuma un nekustamā īpašuma daļas nomas līgumos.

⁶⁰ 11 nomas līgumiem, kas bija spēkā 30.06.2021., 22 nomas līgumiem, kas tika noslēgti līdz 31.12.2021. un bija spēkā 27.02.2022.

⁶¹ Vienam nomas līgumam, kas bija spēkā 30.06.2021., un 20 nomas līgumiem, kas tika noslēgti līdz 31.12.2021. un bija spēkā 27.02.2022., tostarp FM lietoto telpu platība un vienošanās noteiktā maksa par telpu apsaimniekošanu, kas bija spēkā 30.06.2021.

⁶² MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi".

⁶³ VAS VNĪ KVS K 64/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 25.08.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/42-3.1.), VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3), VAS VNĪ KVS K 147/1 "Remontdarbu investīciju plāna aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 30.06.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/33-12.1.).

⁶⁴ A komponente – attiecīgā nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pamata pakalpojumu (iekārtu, tai skaitā liftu, un inženiertīklu tehniskā apkope un remonts, ugunsdrošības sistēmu un inventāra uzturēšana un remonts, tehniskās apsardzes signalizācijas un videonovērošanas sistēmu apkalpošana un remonts, būves konstruktīvo elementu apsekošana un remonts, teritorijas uzkopšana) un apsaimniekošanas papildu pakalpojumu (fiziskā apsardze, telpu uzkopšana, piekļuves kontroles sistēmu apkalpošana, automātiski paceļamo barjeru un vārtu apkalpošana un remonts, iekštelpu kosmētiskais remonts, komunālo pakalpojumu līgumu administrēšana un citi pakalpojumi) plānotās izmaksas, plānotās materiālu un ātri nolietojamā inventāra izmaksas gadā, kas rodas nekustamā īpašuma iznomātājam attiecīgā nekustamā īpašuma apsaimniekošanā, kā arī citas ar tieši iesaistītā personāla plānoto atlīdzību (ņemot vērā iesaistīto darbinieku skaitu un viņu darba laiku iznomājamā objektā gadā) saistītās izmaksas. Apsaimniekošanas pamata pakalpojumus nodrošina vai organizē iznomātājs. Pašvaldības var noteikt, ka apsaimniekošanas pamata pakalpojumus nodrošina vai organizē nomnieks. Nomniekam, kas ir operatīvās darbības subjekts, apsaimniekošanas pamata pakalpojumus ir tiesības nodrošināt un organizēt pašam. Apsaimniekošanas papildu pakalpojumus nomniekam ir tiesības nodrošināt un organizēt pašam. Ja attiecīgos apsaimniekošanas pakalpojumus nodrošina un organizē pats nomnieks, konkrēto pakalpojumu izmaksas netiek iekļautas A komponentē.

⁶⁵ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 74.punkts.

⁶⁶ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 73. un 74.punkts.

- ⁶⁷ VAS VNĪ KVS K 147/1 "Remontdarbu investīciju plāna aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 30.06.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/33-12.1.).
- ⁶⁸ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 72.punkts.
- ⁶⁹ VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3) 4.4.4.2.apakšpunkts.
- ⁷⁰ VAS VNĪ KVS K 147/1 "Remontdarbu investīciju plāna aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 30.06.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/33-12.1.).
- ⁷¹ VAS VNĪ KVS K 147/1 "Remontdarbu investīciju plāna aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 30.06.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/33-12.1.).
- ⁷² Atbilstoši nomas maksai, kas bija spēkā uz 30.06.2021., par laika posmu no 01.11.2020. līdz 30.06.2021. VAS VNĪ nav guvusi ieņēmumus 13 779 *euro* apmērā, atbilstoši nomas maksai, kas bija spēkā uz 31.12.2021., par laika posmu no 01.01.2021. līdz 31.12.2021. VAS VNĪ nav guvusi ieņēmumus 41 034 *euro* apmērā, atbilstoši nomas maksām, kas bija spēkā uz 30.06.2021., par laika posmu no 01.10.2020. līdz 30.06.2021. VAS VNĪ nav guvusi ieņēmumus 4835 *euro* apmērā, par laika posmu no 01.01.2021. līdz 30.06.2021. VAS VNĪ nav guvusi ieņēmumus 1456 *euro* apmērā un par laika posmu no 01.03.2021. līdz 30.06.2021. VAS VNĪ nav guvusi ieņēmumus 240 708 *euro* apmērā.
- ⁷³ VAS VNĪ 03.09.2021. elektroniski sniegtā informācija.
- ⁷⁴ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 72.punkts.
- ⁷⁵ VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3) 4.4.4.2.apakšpunkts.
- ⁷⁶ FM 08.02.2023. vēstule Nr.1.2-8/15-2 /410 "Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.1-8/2021".
- ⁷⁷ VAS VNĪ KVS K 147/1 "Remontdarbu investīciju plāna aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 30.06.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/33-12.1.).
- ⁷⁸ VAS VNĪ KVS K 147/1 "Remontdarbu investīciju plāna aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 30.06.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/33-12.1.).
- ⁷⁹ VAS VNĪ KVS K 147/1 "Remontdarbu investīciju plāna aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 30.06.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/33-12.1.).
- ⁸⁰ MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi".
- ⁸¹ FM 22.02.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ⁸² MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi".
- ⁸³ Valsts kontrole. Apvienotās (atbilstības / lietderības) revīzijas Nr. 2.4.1-13/2021 "Kā tiek pārvaldīta Zemkopības ministrijas ēka?" ziņojums. Pieejams: <https://www.lrvk.gov.lv/lv/revizijas/revizijas/noslektas-revizijas/vai-vsia-zemkopibas-ministrijas-nekustamie-ipasumi-veikta-nekustama-ipasuma-republikas-laukuma-2-riga-apsaimniekosana-atbilst-tiesibu-aktiem-un-si-nekustama-ipasuma-izmantosana-atbilst-valsts-interesem> (skatīts 17.08.2022.).
- ⁸⁴ FM 22.02.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ⁸⁵ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 2.un 3.pants.
- ⁸⁶ Likuma par budžetu un finanšu vadību 46.panta pirmā daļa.
- ⁸⁷ MK 29.04.2003. noteikumi Nr.239 "Finanšu ministrijas nolikums".
- ⁸⁸ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.² panta pirmā daļa.
- ⁸⁹ Atbilstoši VAS VNĪ NĪP IS datiem 30.09.2022.
- ⁹⁰ Valsts kontroles finanšu revīzija "Par Finanšu ministrijas 2019.gada pārskata sagatavošanas pareizību", kurā skatīts atbilstības jautājums – *Vai VAS "Valsts nekustamie īpašumi" 2019.gadā piešķirtais finansējums 4 065 099 euro apmērā projekta "UNESCO Pasaules kultūras mantojuma "Rīgas vēsturiskais centrs" teritorijā esošo valsts ēku bīstamības un avārijas situāciju novēršanas pasākumu nodrošināšana" īstenošanai ir izlietots atbilstoši piešķiršanas mērķim, ievērojot attiecināmos tiesību aktus, sasniedzot plānotos rezultātus un demonstrējot atbildīgu pieeju kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanā?* Pieejams: <https://www.lrvk.gov.lv/lv/revizijas/revizijas/noslektas-revizijas/par-finansu-ministrijas-2019gada-parskata-sagatavosanas-pareizibu> (skatīts 15.02.2023.).
- ⁹¹ VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3) 4.1.2.7. un 4.1.2.7.3.apakšpunkts.
- ⁹² VAS VNĪ KVS K 64/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 25.08.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/42-3.1.), VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3).

- ⁹³ VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3) 1.punkts.
- ⁹⁴ VAS VNĪ 01.09.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ⁹⁵ 14.11.2005. aizdevuma līgums Nr.2005/140/A (ar grozījumiem).
- ⁹⁶ VAS VNĪ 15.12.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ⁹⁷ MK 06.11.2019. rīkojums Nr.558 "Par ilgtermiņa saistībām Iekšlietu ministrijai nomas maksas izdevumu segšanai".
- ⁹⁸ Valsts nekustamie īpašumi. Finanšu pārskati. Pieejams: <https://www.vni.lv/par-mums/par-uznemumu#Finanses> (skatīts 28.11.2022.).
- ⁹⁹ Aizdevuma atmaksa tiek veikta atbilstoši 20 gadu aizdevuma atmaksas grafikam un 2021.gadā aizdevumu bija plānots refinansēt.
- ¹⁰⁰ VAS VNĪ 13.12.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ¹⁰¹ MK 23.12.2015. rīkojums Nr.808 "Par izšķirošās ietekmes iegūšanu".
- ¹⁰² VAS VNĪ 06.09.2021. elektroniski sniegtā informācija.
- ¹⁰³ VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3) 4.1.2.7.apakšpunkts.
- ¹⁰⁴ FM 17.02.2023. vēstule Nr.1.2-8/15-2/580 "Par precizēto Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.1-8/2021".
- ¹⁰⁵ MK 01.04.2021. rīkojums Nr.210 "Par ilgtermiņa saistību precizēšanu".
- ¹⁰⁶ MK 01.02.2023. rīkojums Nr.59 "Par administratīvās ēkas Talejas ielā 1, Rīgā, telpu nomas maksas ilgtermiņa saistībām".
- ¹⁰⁷ Valsts kontrole. Likumības revīzija "Konceptijas "Par Valsts ieņēmumu dienesta centrālā aparāta struktūrvienību izvietojumu vienotās darba telpās" īstenošanas lietderība un atbilstība normatīvo aktu prasībām. Rīgā, 03.10.2011.
- ¹⁰⁸ VAS VNĪ 23.04.2008. pilnsapulces lēmums Nr.8. Par VAS „Valsts nekustamie īpašumi” dalību kapitālsabiedrībā.
- ¹⁰⁹ VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3).
- ¹¹⁰ FM 08.02.2023. vēstule Nr.1.2-8/15-2/410 "Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.1-8/2021."
- ¹¹¹ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 5.¹pants, 3.panta pirmais punkts.
- ¹¹² FM 08.02.2023. vēstule Nr.1.2-8/15-2/410 "Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.1-8/2021."
- ¹¹³ MK 08.06.2015. noteikumu Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" 55.punkts (spēkā līdz 31.05.2018.).
- ¹¹⁴ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 70.punkts.
- ¹¹⁵ MK 08.06.2015. noteikumu Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" 54.punkts (spēkā līdz 31.05.2018.), MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 69.punkts.
- ¹¹⁶ laikā no 11.10.2016.-02.03.2020. VAS VNĪ KVS K 64/3 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar 11.10.2016. lēmumu Nr.VP-16/54-4) 4.37.apakšpunkts.
- ¹¹⁷ VAS VNĪ KVS K 64/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 25.08.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/42-3.1.) 4.39.apakšpunkts, laikā no 30.06.2020.-24.08.2020. VAS VNĪ KVS K 64/5 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 30.06.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/33-16.2.) 4.39.apakšpunkts, laikā no 03.03.2020.-29.06.2020. VAS VNĪ KVS K 64/4 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar 03.03.2020. lēmumu Nr.VPL-20/12-9.1.) 4.39.apakšpunkts.
- ¹¹⁸ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 70.punkts, MK 08.06.2015. noteikumu Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" 55.punkts (spēkā līdz 31.05.2018.).
- ¹¹⁹ VAS VNĪ KVS K 64/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 25.08.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/42-3.1.) 4.39.apakšpunkts, laikā no 30.06.2020.-24.08.2020. VAS VNĪ KVS K 64/5 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 30.06.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/33-16.2.) 4.39.apakšpunkts, laikā no 03.03.2020.-29.06.2020. VAS VNĪ KVS K 64/4 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar 03.03.2020. lēmumu Nr.VPL-20/12-9.1.) 4.39.apakšpunkts, laikā no 11.10.2016.-02.03.2020. VAS VNĪ KVS K 64/3 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar 11.10.2016. lēmumu Nr.VP-16/54-4) 4.37.apakšpunkts.
- ¹²⁰ VAS VNĪ 19.07.2022. elektroniski sniegtā informācija.

- ¹²¹ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 81.punkts, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 5.pants.
- ¹²² MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 69. un 73.punkts
- ¹²³ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 69. un 73.punkts.
- ¹²⁴ VAS VNĪ KVS K 64/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 25.08.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/42-3.1.) 4.1.1.apakšpunkts.
- ¹²⁵ Atbilstoši nomas maksām, kas stājas spēkā 01.01.2021. un 01.01.2022.
- ¹²⁶ MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi", MK 08.07.2010. noteikumi Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" (spēkā līdz 31.05.2018.), MK 19.06.2018. noteikumi Nr.350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi", MK 30.10.2007. noteikumi Nr.735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" (spēkā līdz 30.06.2018.), Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums.
- ¹²⁷ VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3), VAS VNĪ KVS K 147/1 "Remontdarbu investīciju plāna aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 30.06.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/33-12.1.).
- ¹²⁸ FM 08.02.2023. vēstule Nr.1.2-8/15-2 /410 "Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.1-8/2021".
- ¹²⁹ MK 06.12.2011. ieteikumu Nr.2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai" 7.punkts
- ¹³⁰ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 74.punkts.
- ¹³¹ VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3) 4.3.1.4.punkts.
- ¹³² MK 06.12.2011. ieteikumu Nr.2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai" 2.pielikums.
- ¹³³ MK 06.12.2011. noteikumu Nr.934 „Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību” 4.4.apakšpunkts.
- ¹³⁴ Valsts kontroles revīzijas 16.02.2009. ziņojums Nr.5.1-2-9/2008 "Finanšu ministrijas un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" rīcības ar nekustamo īpašumu atbilstība normatīvo aktu prasībām", Valsts kontroles revīzijas 06.12.2013. ziņojums Nr.5.1-2-13/2013 "Finanšu ministrijas un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" darbības atbilstība normatīvo aktu prasībām un lietderība, attīstot un atsavinot valsts nekustamos īpašumus".
- ¹³⁵ Vai VAS "Valsts nekustamie īpašumi" 2019.gadā piešķirtais finansējums 4 065 099 euro apmērā projekta "UNESCO Pasaules kultūras mantojuma "Rīgas vēsturiskais centrs" teritorijā esošo valsts ēku bīstamības un avārijas situāciju novēršanas pasākumu nodrošināšana" īstenošanai ir izlietots atbilstoši piešķiršanas mērķim, ievērojot attiecināmos tiesību aktus, sasniedzot plānotos rezultātus un demonstrējot atbildīgu pieeju kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanā.
- ¹³⁶ VAS VNĪ kopš 2010.gada ir ieviesta un sertificēta kvalitātes vadības sistēma saskaņā ar ISO 9001:2015 standarta prasībām.
- ¹³⁷ VAS VNĪ KVS K 147 "Remontdarbu investīciju plāna aprēķināšana", VAS VNĪ KVS K 148 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana", VAS VNĪ KVS PP 4.19 "NĪ attīstības ideju un projektu vadība", VAS VNĪ KVS K 114 "Kārtība par uzkrājumu kārtējiem/kapitālajiem remontdarbiem izlietošanu", VAS VNĪ KVS K 83 "Projektu izvērtēšanas un finanšu resursu nodrošināšana", VAS VNĪ KVS PL 8 "VNĪ NĪ un VNĪ pārvaldībā esošo NĪ investīciju politika".
- ¹³⁸ VAS VNĪ KVS K 148/2 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana" (apstiprināts ar valdes 08.06.2021. protokollēmumu Nr.VPL-21/26-5.1), līdz 07.06.2021. VAS VNĪ KVS K 148/1 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana" (apstiprināts ar valdes 22.09.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/48), VAS VNĪ KVS F 403/1 "Remontdarbu plāns kalendārajam gadam" (apstiprināts ar valdes 22.09.2020. protokollēmumu VPL-20/48-17.).
- ¹³⁹ VAS VNĪ KVS K 148/2 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana" (apstiprināts ar valdes 08.06.2021. protokollēmumu Nr.VPL-21/26-5.1), līdz 07.06.2021. VAS VNĪ KVS K 148/1 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana" (apstiprināts ar valdes 22.09.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/48).
- ¹⁴⁰ VAS VNĪ KVS K 148/2 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana" (apstiprināts ar valdes 08.06.2021. protokollēmumu Nr.VPL-21/26-5.1), līdz 07.06.2021. VAS VNĪ KVS K 148/1 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana" (apstiprināts ar valdes 22.09.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/48).
- ¹⁴¹ KVS F 403/1 "Remontdarbu plāns kalendārajam gadam" (apstiprināts ar valdes 22.09.2020. protokollēmumu VPL-20/48-17.).
- ¹⁴² Atbilstoši VAS VNĪ ikgadējā budžeta pielikumiem.
- ¹⁴³ Atbilstoši VAS VNĪ ikgadējā budžeta pielikumiem.
- ¹⁴⁴ Atbilstoši VAS VNĪ pārstāvju sniegtajai informācijai (28.07.2021. Intervijas -apspriedes protokols ar VAS VNĪ pārstāvjiem) VAS VNĪ neplānoti tika uzdots iegādāties nekustamo īpašumu ārvalstīs Ārlietu ministrijas vajadzībām.

- ¹⁴⁵ Reizi mēnesī un reizi ceturksnī tiek gatavoti budžeta izpildes pārskati. To ietvaros tiek skatītas novirzes visos posteņos, arī attiecībā uz remontdarbu plānu (CAPEX, OPEX, būvniecības pakalpojumu) izpildi. Identificējot novirzes, tiek prasīti skaidrojumi struktūrvienībām par to rašanās iemesliem. Reizi ceturksnī informācija par budžeta izpildi tiek skatīta gan VAS VNĪ valdē, gan padomē, tai skaitā reizi ceturksnī tiek gatavota detalizēta informācija par attīstības projektu izpildi (28.07.2021. Intervijas – apspriedes protokols ar VAS VNĪ pārstāvjiem).
- ¹⁴⁶ FM 08.02.2023. vēstule Nr.1.2-8/15-2/410 "Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.1-8/2021".
- ¹⁴⁷ 28.07.2021. Intervijas – apspriedes protokols ar VAS VNĪ pārstāvjiem.
- ¹⁴⁸ Atbilstoši VAS VNĪ pārstāvju sniegtajai informācijai (28.07.2021. Intervijas – apspriedes protokols ar VAS VNĪ pārstāvjiem) VAS VNĪ neplānoti tika uzdots iegādāties nekustamo īpašumu ārvalstīs Ārlietu ministrijas vajadzībām.
- ¹⁴⁹ VAS VNĪ 26.05.2021., 19.06.2021., 21.06.2021. un 02.05.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ¹⁵⁰ Pēc stāvokļa 31.12.2019.; 31.12.2020.; 31.12.2021.
- ¹⁵¹ VAS VNĪ nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģija 2020.–2022.gadam (apstiprināta ar valdes 22.04.2020. protokolu VP-20/21).
- ¹⁵² MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi".
- ¹⁵³ VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināta ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3), VAS VNĪ KVS K 64/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināta ar 25.08.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/42-3.1).
- ¹⁵⁴ MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi", MK 19.06.2018. noteikumi Nr.350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi", Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums, VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3), VAS VNĪ KVS K 147/1 "Remontdarbu investīciju plāna aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 30.06.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/33-12.1.).
- ¹⁵⁵ VAS VNĪ. Finanšu pārskati. Pieejams: <https://www.vni.lv/par-mums/par-uznemumu#Finanses> (skatīts 27.09.2022.).
- ¹⁵⁶ VAS VNĪ 07.02.2022. un 10.02.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ¹⁵⁷ VAS VNĪ vidēja termiņa darbības stratēģija 2018.–2022.gadam ir saskaņota ar VAS VNĪ valdes 17.08.2018. lēmumu Nr.VPL-18/47-3 ar 16.10.2018. precizējumiem (valdes lēmums Nr.VPL-18/63-1) un apstiprināta VAS VNĪ Padomes 01.11.2018. sēdē (protokols Nr.16).
- ¹⁵⁸ VAS VNĪ vidēja termiņa darbības stratēģija 2018.–2022.gadam ir saskaņota ar VAS VNĪ valdes 17.08.2018. lēmumu Nr.VPL-18/47-3 ar 16.10.2018. precizējumiem (valdes lēmums Nr.VPL-18/63-1) un apstiprināta VAS VNĪ Padomes 01.11.2018. sēdē (protokols Nr.16).
- ¹⁵⁹ Grozījumi apstiprināti VAS VNĪ Padomes 19.05.2021.sēdē (protokols Nr.PP-21/8).
- ¹⁶⁰ 08.06.2021. Intervijas – apspriedes protokols ar VAS VNĪ pārstāvjiem.
- ¹⁶¹ FM 08.02.2023. vēstule Nr.1.2-8/15-2/410 "Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.1-8/2021.
- ¹⁶² FM 08.02.2023. vēstule Nr.1.2-8/15-2/410 "Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.1-8/2021.
- ¹⁶³ Atbilstoši MK 22.12.2015. noteikumu Nr.806 "Kārtība, kādā valsts kapitālsabiedrības un publiski privātās kapitālsabiedrības, kurās valsts ir dalībnieks (akcionārs), prognozē un nosaka dividendēs izmaksājamo peļņas daļu un veic maksājumus valsts budžetā par valsts kapitāla izmantošanu" 10.-15.punktam (spēkā līdz 31.01.2022.).
- ¹⁶⁴ MK 17.07.2019. rīkojums Nr.379 "Par valstij dividendēs izmaksājamo valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" peļņas daļu par 2018. gadu", MK 04.09.2020. rīkojums Nr.487 "Par atšķirīgu dividendēs izmaksājamo valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" peļņas daļu par 2019. gada pārskatu", MK 03.11.2021. rīkojums Nr.783 "Par atšķirīgu dividendēs izmaksājamo valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" peļņas daļu par 2020. gadu".
- ¹⁶⁵ Atbilstoši MK rīkojumu projektu anotācijām.
- ¹⁶⁶ MK 17.07.2019. rīkojuma Nr.379 "Par valstij dividendēs izmaksājamo valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" peļņas daļu par 2018. gadu" 2.punkts, MK 04.09.2020. rīkojuma Nr.487 "Par atšķirīgu dividendēs izmaksājamo valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" peļņas daļu par 2019. gada pārskatu" 2.punkts, MK 03.11.2021. rīkojuma Nr.783 "Par atšķirīgu dividendēs izmaksājamo valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" peļņas daļu par 2020. gadu" 2. un 3.punkts.
- ¹⁶⁷ MK 17.07.2019. rīkojums Nr.379 "Par valstij dividendēs izmaksājamo valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" peļņas daļu par 2018. gadu", MK 04.09.2020. rīkojums Nr.487 "Par atšķirīgu dividendēs izmaksājamo valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" peļņas daļu par 2019. gada pārskatu", MK 03.11.2021. rīkojums Nr.783 "Par atšķirīgu dividendēs izmaksājamo valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" peļņas daļu par 2020. gadu".
- ¹⁶⁸ FM 08.02.2023. vēstule Nr.1.2-8/15-2/410 "Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.1-8/2021.

- ¹⁶⁹ MK 25.01.2022. noteikumu Nr.72 "Kārtība, kādā tiek prognozēti, noteikti un veikti maksājumi par valsts kapitāla izmantošanu" 9.punkts (līdz 31.01.2022. MK 22.12.2015. noteikumu Nr.806 "Kārtība, kādā valsts kapitālsabiedrības un publiski privātās kapitālsabiedrības, kurās valsts ir dalībnieks (akcionārs), prognozē un nosaka dividendēs izmaksājamo peļņas daļu un veic maksājumus valsts budžetā par valsts kapitāla izmantošanu" 11.punkts).
- ¹⁷⁰ FM 16.02.2023. elektroniski sniegtā informācija.
- ¹⁷¹ Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likums, MK 04.02.2020. noteikumi Nr. 63 "Noteikumi par publiskas personas kapitālsabiedrību un publiski privāto kapitālsabiedrību valdes un padomes locekļu skaitu, kā arī valdes un padomes locekļu mēneša atlīdzības maksimālo apmēru", MK 07.01.2020. noteikumi Nr. 20 "Valdes un padomes locekļu nominēšanas kārtība kapitālsabiedrībās, kurās kapitāla daļas pieder valstij vai atvasinātai publiskai personai".
- ¹⁷² Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 31.panta devītā daļa (spēkā līdz 31.12.2019.).
- ¹⁷³ FM 17.02.2023. vēstule Nr.1.2-8/15-2/580 "Par precizēto Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.7-8/2021".
- ¹⁷⁴ 27.06.2022. Intervijas – apspriedes protokols par VAS VNĪ pārvaldīšanu ar PKC pārstāvjiem.
- ¹⁷⁵ PKC 01.06.2022. vēstule Nr. 1.2-4.1/14 "Par informācijas sniegšanu".
- ¹⁷⁶ Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likums.
- ¹⁷⁷ Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 31.panta sestā daļa.
- ¹⁷⁸ Latvijas Korporatīvās pārvaldības kodekss "Labas korporatīvās pārvaldības ieteikumi uzņēmumiem Latvijā". Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/media/4138/download> (skatīts 08.07.2022.).
- ¹⁷⁹ Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 31.panta sestā un astotā daļa.
- ¹⁸⁰ Jautājumi un atbildes. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/korporativas-parvaldibas-kodekss> (skatīts 08.07.2022.).
- ¹⁸¹ Latvijas Korporatīvās pārvaldības kodekss "Labas korporatīvās pārvaldības ieteikumi uzņēmumiem Latvijā". Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/media/4138/download> (skatīts 08.07.2022.).
- ¹⁸² 9.2. kritērijs – vismaz puse no padomes locekļiem ir neatkarīgi un 9.3. kritērijs – neatkarīgie padomes locekļu kandidāti iesniedz apliecinājumu par savu atbilstību neatkarības kritērijiem.
- ¹⁸³ FM 08.02.2023. vēstule Nr.1.2-8/15-2/410 "Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.1-8/2021.
- ¹⁸⁴ VAS VNĪ statūti (apstiprināti ārkārtas 23.03.2020. akcionāru sapulcē (protokols Nr.1)).
- ¹⁸⁵ VAS VNĪ padomes ārkārtas 25.03.2022. sēdes protokols Nr. PP-22/8.
- ¹⁸⁶ FM 16.02.2023. elektroniski sniegtā informācija.
- ¹⁸⁷ "Par padomes vērtējumu par VAS "Valsts nekustamie īpašumi" stratēģijā noteikto finanšu un nefinanšu mērķu izpildi 2021. gadā". Padomes locekļu 25.05.2022. vēstule valsts kapitāla daļu turētāja pārstāvei Finanšu ministrijas valsts sekretārei.
- ¹⁸⁸ FM 29.06.2022. vēstule Nr.8-12/1/2015 Pārresoru koordinācijas centram "Par VAS "Valsts nekustamie īpašumi" ikgadējo rezultātu vērtējuma iesniegšanu".
- ¹⁸⁹ FM 16.02.2023. elektroniski sniegtā informācija.
- ¹⁹⁰ VAS VNĪ padomes 29.10.2021. ārkārtas sēdes protokollēmuma Nr. PP-21/17 3.punkts.
- ¹⁹¹ Zvērinātu advokātu birojs "PricewaterhouseCoopers Legal". 2022. Pētījuma "Par valdes un padomes locekļu atlīdzības noteikšanas praksi un atlīdzības apmēru publisku personu kapitālsabiedrībās un privātās kapitālsabiedrībās Latvijā un ārvalstīs" ziņojums. Pieejams: https://www.valstskapitals.gov.lv/images/userfiles/Zi%C5%86ojums%28PKC%29_2022-07-26FINAL.pdf (skatīts 19.08.2022.).
- ¹⁹² Vācijā, Polijā, Igaunijā, Čehijā tiek pieņemts, ka valdes locekļa pozīcija ir pilna laika.
- ¹⁹³ Valsts kontroles apvienotās (atbilstības/lietderības) revīzijas 09.02.2022. ziņojums Nr. 2.4.1-28/2020 "Vai Valsts pārvaldes reformu plāns 2020 norit saskaņā ar plānoto un tiek panākts iecerētais efekts?". Pieejams: <https://www.lrv.gov.lv/lv/getrevisionfile/29503-2AUhLznqlrVyEDa94OM3Y7F7vBQTOBB1.pdf> (skatīts 19.08.2022.).
- ¹⁹⁴ Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 31.panta pirmā, otrā un trešā daļa.
- ¹⁹⁵ 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” un MK 06.12.2011. ieteikumi Nr. 2 „Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai”.
- ¹⁹⁶ 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” 3.2.apakšpunkts un 6.punkts, MK 06.12.2011. ieteikumu Nr. 2 „Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai” 4.1.apakšpunkts.
- ¹⁹⁷ MK 09.05.2006. rīkojums Nr.319 "Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepciju" (spēkā līdz 31.12.2020.).
- ¹⁹⁸ MK 09.05.2006. rīkojums Nr.319 "Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepciju" (spēkā līdz 31.12.2020.), Informatīvais ziņojums "Par priekšlikumiem turpmākai Valsts nekustamā īpašuma

vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas īstenošanai” (pieņemts zināšanai MK 14.07.2015 sēdē, protokols nr.34, 43.§), pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40293124&mode=mkk&date=2015-03-02> (skatīts 01.09.2021.).

¹⁹⁹ Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas IV nodaļas 2.varianta 9.punkts (atbalstīta ar MK 09.05.2006. rīkojumu Nr.319, spēkā līdz 31.12.2020.).

²⁰⁰ Valsts kontroles 06.12.2013. atbilstības revīzija “Finanšu ministrijas un VAS „Valsts nekustamie īpašumi” darbības atbilstība normatīvo aktu prasībām un lietderība, attīstot un atsavinot valsts nekustamos īpašumus”. Pieejams: <https://www.lrvk.gov.lv/lv/revizijas/revizijas/noslegtas-revizijas/finansu-ministrijas-un-vas-valsts-nekustamie-ipasumi-darbibas-atbilstiba-normativo-aktu-prasibam-un-lietderiba-attistot-un-atsavinot-valsts-nekustamos-ipasumus> (skatīts 11.10.2022.).

²⁰¹ FM 14.05.2020. vēstule Nr.11-5/7-2-VK/2641 “Par informatīvo ziņojumu “Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas īstenošanas gaitu”.

²⁰² 14.07.2015. Informatīvais ziņojums par priekšlikumiem turpmākai Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas īstenošanai. Pieejams: <http://polsis.mk.gov.lv/api/file/file3720909550395416482.docx> (skatīts 19.01.2022.).

²⁰³ 14.07.2015. Informatīvais ziņojums par priekšlikumiem turpmākai Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas īstenošanai. Pieejams: <http://polsis.mk.gov.lv/api/file/file3720909550395416482.docx> (skatīts 19.01.2022.).

²⁰⁴ 14.05.2020. Informatīvais ziņojums “Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas īstenošanas gaitu”. Pieejams: <http://polsis.mk.gov.lv/api/file/file6740970168861470364.docx> (skatīts 19.01.2022.).

²⁰⁵ MK 02.12.2014. noteikumu Nr.737 “Attīstības plānošanas dokumentu izstrādes un ietekmes izvērtēšanas noteikumi” 63.punkts.

²⁰⁶ MK 09.05.2006. rīkojuma Nr.319 “Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepciju” 5., 6., 7. un 8.punkts (spēkā līdz 31.12.2020.).

²⁰⁷ FM 22.02.2022. elektroniski sniegtā informācija.

²⁰⁸ FM 30.08.2021. elektroniski sniegtā informācija un 02.09.2021. Intervijas – apspriedes protokols ar FM pārstāvjiem.

²⁰⁹ Finanšu ministrijas darbības stratēģija 2014.– 2016.gadam, Finanšu ministrijas darbības stratēģija 2017.– 2019.gadam, Finanšu ministrijas darbības un attīstības stratēģija 2020.–2024. gadam. 2015.gada publiskais pārskats, 2016.gada publiskais pārskats, 2017.gada publiskais pārskats, 2018.gada publiskais pārskats, 2019.gada publiskais pārskats, 2020.gada publiskais pārskats. Pieejams: <https://www.fm.gov.lv/lv/publiskais-parskats-0> (skatīts 25.01.2022.).

²¹⁰ Piemēram, 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” (MK ieteikumi), MK 29.10.2013. noteikumi Nr.1191 “Kārtība, kādā publiska persona nomā nekustamo īpašumu no privātpersonas vai kapitālsabiedrības un publicē informāciju par nomātajiem un nomāt paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem”, MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi”, grozījumi Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā, grozījumi likumā „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās”, grozījumi Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā.

²¹¹ Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas IV nodaļas 2.varianta 8.punkts (atbalstīta ar MK 09.05.2006. rīkojumu Nr.319, spēkā līdz 31.12.2020.).

²¹² FM 14.05.2020. vēstule Nr.11-5/7-2-VK/2641 “Par informatīvo ziņojumu “Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas īstenošanas gaitu”.

²¹³ 14.07.2015. Informatīvais ziņojums par priekšlikumiem turpmākai Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas īstenošanai. Pieejams: <http://polsis.mk.gov.lv/api/file/file3720909550395416482.docx> (skatīts 17.02.2023.).

²¹⁴ MK 11.11.2022. sēdes protokols Nr.52 5.§.

²¹⁵ FM 17.02.2023. vēstule Nr.1.2-8/15-2/580 “Par precizēto Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.7-8/2021”.

²¹⁶ FM 13.02.2023. un 14.02.2023. elektroniski sniegtā informācija.

²¹⁷ Valsts kontrole. Apvienotās (atbilstības / lietderības) revīzijas Nr. 2.4.1-13/2021 “Kā tiek pārvaldīta Zemkopības ministrijas ēka?” ziņojums. Pieejams: <https://www.lrvk.gov.lv/lv/revizijas/revizijas/noslegtas-revizijas/vai-vsia-zemkopibas-ministrijas-nekustamie-ipasumi-veikta-nekustama-ipasuma-republikas-laukuma-2-riga-apsaimniekosana-atbilst-tiesibu-aktiem-un-si-nekustama-ipasuma-izmantosana-atbilst-valsts-interesem> (skatīts 17.08.2022.).

²¹⁸ FM 22.02.2022. elektroniski sniegtā informācija.

²¹⁹ FM 22.02.2022. un VAS VNĪ 21.04.2022. elektroniski sniegtā informācija.

²²⁰ FM 14.05.2020. vēstule Nr.11-5/7-2-VK/2641 “Par informatīvo ziņojumu “Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas īstenošanas gaitu”.

- ²²¹ FM 08.02.2023. vēstule Nr.1.2-8/15-2 /410 "Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.1-8/2021", FM 17.02.2023. vēstule Nr.1.2-8/15-2/580 "Par precizēto Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.7-8/2021".
- ²²² PKC 10.06.2020. vēstule Nr.1.2-5/52 "Par informatīvo ziņojumu "Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas īstenošanas gaitu" Ministru prezidentam.
- ²²³ MK 09.05.2006. rīkojums Nr.319 "Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepciju" (spēkā līdz 31.12.2020.).
- ²²⁴ Publiskas personas mantas atsavināšanas likums.
- ²²⁵ FM 17.02.2023. vēstule Nr.1.2-8/15-2/580 "Par precizēto Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.7-8/2021".
- ²²⁶ FM 22.05.2022. un VAS VNĪ 21.04.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ²²⁷ Piemēram, likuma "Par valsts budžetu 2017.gadam" 54.panta pirmā daļa, likuma "Par valsts budžetu 2018.gadam" 56.panta pirmā daļa (spēkā līdz 31.12.2018.), likuma "Par valsts budžetu 2019.gadam" 42.panta pirmā daļa (spēkā līdz 31.12.2019.).
- ²²⁸ Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 9.panta pirmā daļa.
- ²²⁹ MK 05.02.2019. sēdes protokols Nr.5 33.§.
- ²³⁰ FM 17.02.2023. vēstule Nr.1.2-8/15-2/580 "Par precizēto Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.7-8/2021".
- ²³¹ MK 29.10.2013. noteikumu Nr.1191 "Kārtība, kādā publiska persona nomā nekustamo īpašumu no privātpersonas vai kapitālsabiedrības un publicē informāciju par nomātajiem un nomāt paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem" 6.punkts.
- ²³² MK 29.10.2013. noteikumu Nr.1191 "Kārtība, kādā publiska persona nomā nekustamo īpašumu no privātpersonas vai kapitālsabiedrības un publicē informāciju par nomātajiem un nomāt paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem" 12.punkts.
- ²³³ Izvērtējot piedāvājumus, ņem vērā šādus nosacījumus:
- nomnieka prasībām funkcionāli atbilstošākais nekustamais īpašums;
 - nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis;
 - nekustamā īpašuma zemākās kopējās gada izmaksas;
 - pārcelšanās izmaksas un izmaksas par nekustamā īpašuma pielāgošanu publiskas personas funkciju izpildes nodrošināšanai.
- ²³⁴ MK noteikumu projekta "Kārtība, kādā publiskas personas nomā nekustamo īpašumu no privātpersonas vai kapitālsabiedrības un publicē informāciju par nomātajiem un nomāt paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Pieejams: <https://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40276833> (skatīts 16.08.2022.).
- ²³⁵ CFLA. "Īpašumi". Pieejams: <https://www.cfla.gov.lv/lv/ipasumi> (skatīts 16.08.2022.).
- ²³⁶ Atbilstoši informācijai, veicot finanšu revīziju "Par Finanšu ministrijas 2021.gada pārskata sagatavošanas pareizību".
- ²³⁷ MK noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi", MK noteikumi Nr.1191 "Kārtība, kādā publiska persona nomā nekustamo īpašumu no privātpersonas vai kapitālsabiedrības un publicē informāciju par nomātajiem un nomāt paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem", grozījumi Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā, grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās", grozījumi Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā.
- ²³⁸ 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" 6.punkts.
- ²³⁹ MK 06.12.2011. ieteikumu Nr.2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai" 4.1.apakšpunkts.
- ²⁴⁰ Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas II.sadaļa (atbalstīta ar MK 09.05.2006. rīkojumu Nr.319, spēkā līdz 31.12.2020.).
- ²⁴¹ Finanšu ministrijas 14.10.2021. vēstule Nr.1.2-8/15-2/5397-ip "Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr.2.4.1-13/2021".
- ²⁴² Iesniegti Valsts kancelejā ar šādām FM vēstulēm "Par informatīvo ziņojumu "Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas īstenošanas gaitu"": 25.04.2017. Nr.7-VK/3298; 25.04.2018. Nr.11-5/7-2-VK/1984; 03.05.2019. Nr.11-5/7-2-VK/2096; 07.06.2019. Nr.11-5/7-2-VK/2671; 14.05.2020. Nr.11-5/7-2-VK/2641.
- ²⁴³ FM 22.02.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ²⁴⁴ FM 08.02.2023. vēstule Nr.1.2-8/15-2 /410 "Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.1-8/2021".
- ²⁴⁵ FM 22.02.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ²⁴⁶ VAS VNĪ prezentācija "SOĻI LĪDZ NĀKOTNES BIROJAM" Saeimas Publisko izdevumu un revīzijas komisijas 03.05.2022. sēdei. Pieejams: <https://titania.saeima.lv/livs/saeimasnotikumi.nsf/0/891E7B507A67B97BC225882F003BC31B?OpenDocument&prevC> at=13|Publisko%20izdevumu%20un%20rev%20C4%ABzijas%20komisija (skatīts: 11.08.2022.).
- ²⁴⁷ Atbilstoši datiem, kas uzrādīti VAS VNĪ nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģijā 2020.-2022.gadam.

- ²⁴⁸ Atbilstoši VAS VNĪ 19.06.2021. elektroniski sniegtajai informācijai.
- ²⁴⁹ Atbilstoši VAS VNĪ 02.05.2022. elektroniski sniegtajai informācijai.
- ²⁵⁰ Lietuvas valsts kontroles 25.07.2022. sniegtā informācija.
- ²⁵¹ Finanšu ministra 10.11.2020. rīkojums Nr.1K-357. Pieejams: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/ff08f3a0245c11eb8c97e01ffe050e1c/asr?positionInSearchResults=0&searchModelUUID=0d878340-f22f-42ec-9be7-d2c8e8af0ba6> (skatīts 17.08.2022.).
- ²⁵² *National Audit Office of Estonia*. 26.10.2016. *The government has failed to agree on the states property policy in 15 years, costs are increasing and the need for renovation is already close to 500 million euros*. Pieejams: <https://www.riigikontroll.ee/Suhtedavalikkusega/Pressiteated/tabid/168/557GetPage/5/557Year/-1/ItemId/928/amid/557/language/en-US/Default.aspx> (skatīts 27.10.2021.).
- ²⁵³ *National Audit Office of Estonia*. 26.10.2016. *The government has failed to agree on the states property policy in 15 years, costs are increasing and the need for renovation is already close to 500 million euros*. Pieejams: <https://www.riigikontroll.ee/Suhtedavalikkusega/Pressiteated/tabid/168/557GetPage/5/557Year/-1/ItemId/928/amid/557/language/en-US/Default.aspx> (skatīts 27.10.2021.).
- ²⁵⁴ *National Audit Office of Estonia*. 25.08.2021. *National Audit Office: according to users, state real estate management is rigid and costly*. Pieejams: <https://www.riigikontroll.ee/Suhtedavalikkusega/Pressiteated/tabid/168/557GetPage/1/557Year/-1/ItemId/1330/amid/557/language/en-US/Default.aspx>. (skatīts 27.10.2021.).
- ²⁵⁵ MK 09.05.2006. rīkojuma Nr.319 "Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepciju" 3.punkts (spēkā līdz 31.12.2020.).
- ²⁵⁶ MK 21.05.2013. noteikumi Nr.274 "Grozījumi Ministru kabineta 2011.gada 6.decembra noteikumos Nr.934 "Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību".
- ²⁵⁷ Informatīvais ziņojums "Par priekšlikumiem turpmākai Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas īstenošanai" (pieņemts zināšanai MK 14.07.2015 sēdē, protokols Nr.34 43.§), pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40293124&mode=mkk&date=2015-03-02> (skatīts 25.08.2021.).
- ²⁵⁸ MK 06.12.2011. noteikumu 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" 20.¹⁰ punkts.
- ²⁵⁹ Valsts informācijas sistēmu likuma 8.pants un 11.panta pirmā daļa.
- ²⁶⁰ MK 24.02.2015. noteikumi Nr.96 "Grozījumi Ministru kabineta 2011.gada 6.decembra noteikumos Nr.934 "Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību"; MK 15.12.2015. noteikumi Nr.725 Grozījumi Ministru kabineta 2011.gada 6.decembra noteikumos Nr.934 "Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību"; MK 17.12.2019. noteikumi Nr.650 Grozījumi Ministru kabineta 2011.gada 6.decembra noteikumos Nr.934 "Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību".
- ²⁶¹ MK 17.12.2019. noteikumi Nr. 650 "Grozījumi Ministru kabineta 2011. gada 6. decembra noteikumos Nr. 934 "Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību".
- ²⁶² MK 06.12.2011. noteikumu 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" 20.¹ punkts.
- ²⁶³ MK 06.12.2011. noteikumu 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" 20.¹ – 20.⁹ punkts.
- ²⁶⁴ MK 06.12.2011. noteikumu 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" 20.⁴ punkts.
- ²⁶⁵ 02.09.2021. Intervijas – apspriedes protokols ar FM pārstāvjiem, FM 22.02.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ²⁶⁶ 15.06.2021. Intervijas – apspriedes protokols ar VAS VNĪ pārstāvjiem, FM 22.02.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ²⁶⁷ VAS VNĪ 26.11.2021. un 30.06.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ²⁶⁸ Unikālais lietotāju skaits noteikts pēc VNĪIS norādītā lietotāja e-pasta un iestāžu skaits pēc e-pasta domēna.
- ²⁶⁹ FM 17.06.2021. vēstule Nr.10.1-7/12-38/3478, FM 13.10.2021. vēstule Nr.10.1-7/12-38/5392., FM 22.03.2022. vēstule Nr.10.1-7/12-38/909.
- ²⁷⁰ 15.06.2021. Intervijas – apspriedes protokols ar VAS VNĪ pārstāvjiem, VAS VNĪ 06.09.2021. elektroniski sniegtā informācija.
- ²⁷¹ MK 06.12.2011. noteikumu 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" 20.² un 20.³ punkts.

- ²⁷² MK 06.12.2011. noteikumu 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" 20.¹ 3.5.apakšpunkts.
- ²⁷³ FM 22.02.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ²⁷⁴ VAS VNĪ 22.07.2022.elektroniski sniegtā informācija.
- ²⁷⁵ 19.09.2022. Intervijas – apspriedes protokols ar VAS VNĪ pārstāvjiem.
- ²⁷⁶ 02.09.2021. Intervijas – apspriedes protokols ar FM pārstāvjiem, FM 22.02.2022. un 26.08.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ²⁷⁷ VAS VNĪ nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģija 2020.-2022.gadam (apstiprināta ar valdes 22.04.2020. protokolu VP-20/21).
- ²⁷⁸ VAS VNĪ 14.06.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ²⁷⁹ FM 08.02.2023. vēstule Nr.1.2-8/15-2 /410 "Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.1-8/2021".
- ²⁸⁰ FM 17.02.2023. vēstule 1.2-8/15-2/580 "Par precizēto Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.7-8/2021".
- ²⁸¹ FM 10.12.2021. vēstule Nr.1.2-8/15-2/6080 "Par noteiktajiem revīzijas kritērijiem".
- ²⁸² Attīstības plānošanas sistēmas likuma 5.panta otrās daļas 11.punkts.
- ²⁸³ 27.06.2022. Intervijas – apspriedes protokols ar PKC pārstāvjiem.
- ²⁸⁴ Finanšu ministrijas darbības un attīstības stratēģija 2020.-2024.gadam (apstiprināta ar FM 01.04.2020. rīkojumu Nr. 107).
- ²⁸⁵ PKC. "Politikas veidošanas rokasgrāmata". Pieejams: http://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/images-legacy/pkc_rokasgramata_090316_web.pdf (skatīts 10.11.2021.).
- ²⁸⁶ Attīstības plānošanas sistēmas likuma 5.panta otrās daļas 1.punkts.
- ²⁸⁷ Noteikt bāzes vērtību, turpmākajos gados – uzlabot sākuma stāvokli.
- ²⁸⁸ A, B kategorijas grausts. Vidi degradējošo būvju skaita samazinājums ir atkarīgs no apstiprinātā finansējuma.
- ²⁸⁹ Eesti Vabariigi Valitsus. 2021. "Riigi kinnisvarapoliitika pöhimõtte". Pieejams: <https://rkas.ee/sites/default/files/Riigi%20kinnisvarapoliitika%20p%C3%B5himotted.pdf> (skatīts 14.11.2022.).
- ²⁹⁰ Lietuvos Respublikos Vyriausybė. 2009. „Centralizuoto valstybes turto valdymo 2009-2016 metų strategija“. Pieejams: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.360583?jfwid=32wf6lrn> (skatīts 14.11.2022.).
- ²⁹¹ Saskaņā ar Lietuvas Valsts kontroles sniegto informāciju 25.07.2022.
- ²⁹² Finland's Central government. 2021. "The State real estate strategy", Finland's Central government. 2021. "The central government premises strategy". Pieejams: <https://vm.fi/en/governance-policy/corporate-services-for-government/state-properties> (aplūkots 14.11.2022.).
- ²⁹³ Cabinet Office (United Kingdom). 2018. Policy paper "Government Estate Strategy". Pieejams: <https://www.gov.uk/government/publications/government-property-strategy-2022-2030> (skatīts 14.11.2022.).
- ²⁹⁴ Latvijas Būvzinieņu savienība. "Pārtrauks ēkas Elizabetes ielā 2 ekspluatāciju". Pieejams: <https://buvzinieerusavieniba.lv/partrauks-ekas-elizabetes-iela-2-ekspluataciju/> (skatīts 16.08.2022.).
- ²⁹⁵ MK 18.06.2020. rīkojums Nr.341 "Par nacionālās koncertzāles projekta īstenošanu" (zaudējis spēku 09.03.2022.).
- ²⁹⁶ Zaudējis spēku ar MK 09.03.2022. rīkojuma Nr. 162 "Par nacionālās koncertzāles projekta īstenošanu" 3.punktu.
- ²⁹⁷ MK 07.07.2022. rīkojums Nr.495 "Par finanšu līdzekļu piešķiršanu no valsts budžeta programmas "Līdzekļi neparedzētiem gadījumiem".
- ²⁹⁸ MK 29.11.2022. protokola Nr.61 31.§ 5.punkts, 22-TA-2728.
- ²⁹⁹ MK 14.08.2018. rīkojums Nr. 388 "Par konceptuālo ziņojumu "Par Ekonomikas ministrijas lietojumā esošās ēkas kritisko stāvokli un turpmāko rīcību un Ekonomikas ministrijas un tās padotībā esošo iestāžu un kapitālsabiedrību atrašanās vietu".
- ³⁰⁰ Informatīvais ziņojums "Par tiešās valsts pārvaldes iestāžu biroja telpu optimizācijas iespējām Rīgā" (pieņemts zināšanai MK 29.11.2022. sēdē, protokols Nr.61 31.§, 22-TA-2728) Pieejams: https://tapportals.mk.gov.lv/legal_acts/ca03498d-94ec-4f05-80c3-7ef8aa6b5836 (skatīts 29.11.2022.).
- ³⁰¹ LSM. "Stūra māju plāno pārdot; Okupācijas muzeja ekspozīciju saglabās" (13.02.2020.). Pieejams: <https://www.lsm.lv/raksts/zinas/ekonomika/stura-maju-plano-pardot-okupacijas-muzeja-ekspoziciju-saglabas.a348254/> (skatīts 09.09.2022.).
- ³⁰² Valsts nekustamie īpašumi. "Esam gatavi arī turpmāk pārvaldīt Tetera namu, ja nozare redz citu risinājumu tā atjaunošanai un tālākai lietošanai" (20.11.2020.). Pieejams: <https://www.vni.lv/medijiem/ekspertu-viedokli/esam-gatavi-ari-turpmak-parvaldit-tetera-namu-ja-nozare-redz-citu-risinajumu-ta-atjaunosanai-un-talakai-lietosanai> (skatīts 09.09.2022.).
- ³⁰³ VAS VNĪ 16.09.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ³⁰⁴ Valsts nekustamie īpašumi. "Esam gatavi arī turpmāk pārvaldīt Tetera namu, ja nozare redz citu risinājumu tā atjaunošanai un tālākai lietošanai" (20.11.2020.). Pieejams: <https://www.vni.lv/medijiem/ekspertu-viedokli/esam-gatavi-ari-turpmak-parvaldit-tetera-namu-ja-nozare-redz-citu-risinajumu-ta-atjaunosanai-un-talakai-lietosanai>

- [ari-turpmak-parvaldit-tetera-namu-ja-nozare-redz-citu-risinajumu-ta-atjaunosanai-un-talakai-lietosanai](#) (skatīts 09.09.2022.).
- ³⁰⁵ <https://www.delfi.lv/news/national/politics/stura-majas-statusu-noteiks-ipasa-likuma.d?id=55175188> (skatīts 17.02.2023.).
- ³⁰⁶ [Valsts nekustamo īpašumu pārvaldības politika | Finanšu ministrija \(fm.gov.lv\)](#)
- ³⁰⁷ Informācijas atklātības likums.
- ³⁰⁸ Saskaņā ar Informācijas atklātības likuma 1.panta 4.punktu iestāde šā likuma izpratnē ir publiska persona, tās institūcija vai amatpersona, kā arī persona, kas īsteno tai deleģētos valsts pārvaldes uzdevumus, ja šī persona informācijas aprītē ir saistīta ar attiecīgo uzdevumu izpildi.
- ³⁰⁹ MK 29.10.2013. noteikumu Nr.1191 "Kārtība, kādā publiska persona nomā nekustamo īpašumu no privātpersonas vai kapitālsabiedrības un publicē informāciju par nomātajiem un nomāt paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem" 7. un 17.punkts.
- ³¹⁰ Publiskas personas kapitālsabiedrības, kapitālsabiedrības, kurā publiskas personas daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus, kā arī kapitālsabiedrības, kurā vienas vai vairāku publisku personu kapitālsabiedrību daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopumā pārsniedz 50 procentus.
- ³¹¹ MK 14.07.2020. noteikumu Nr.445 "Kārtība, kādā iestādes ievieto informāciju internetā" 4.punkts, 20.9.1. un 20.9.2.apakšpunkts.
- ³¹² FM, Valsts kases, CFLA, VID, Izložu un azartspēļu uzraudzības inspekcijas, IUB oficiālās tīmekļvietnes.
- ³¹³ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.³ panta otrā daļa, MK 29.10.2013. noteikumu Nr.1191 "Kārtība, kādā publiska persona nomā nekustamo īpašumu no privātpersonas vai kapitālsabiedrības un publicē informāciju par nomātajiem un nomāt paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem" 7. un 17.punkts, MK 14.07.2020. noteikumu Nr.445 "Kārtība, kādā iestādes ievieto informāciju internetā" 20.9.1. un 20.9.2.apakšpunkts.
- ³¹⁴ FM 08.02.2023. vēstule Nr.1.2-8/15-2 /410 "Par Revīzijas ziņojuma projektu revīzijā Nr.2.4.1-8/2021".
- ³¹⁵ Ar MK 10.02.2022. rīkojumu Nr. 78 "Par Latvijas Piekto nacionālo atvērtās pārvaldības rīcības plānu 2022.–2025. gadam" apstiprinātā Latvijas Piekto nacionālo atvērtās pārvaldības rīcības plāna 2022.–2025. gadam 2. rīcības virziena "Valsts institūciju darba sabiedrības interesēs atklātība un caurskatāmība" 5.3.punkta a) apakšpunktā minētais pasākums.
- ³¹⁶ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.² panta trešā daļa, 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".
- ³¹⁷ Pieejams: https://www.eca.europa.eu/lists/ecadocuments/aar21/aar21_lv.pdf (skatīts 28.09.2022.).
- ³¹⁸ Pieejams: <https://www.gov.uk/government/publications/civil-service-headquarters-occupancy-data> (skatīts 28.09.2022.).
- ³¹⁹ *Public Sector property asset management guidelines, 2nd edition, Royal Institution of Chartered Surveyors, 2012, RICS Public Sector Asset Management Guidelines - Best Practice* (skatīts 26.08.2022.).
- ³²⁰ MK 20.02.2018. noteikumi Nr. 97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi", MK 19.06.2018. noteikumi Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi", MK 10.01.2017. noteikumi Nr. 28 "Noteikumi par kārtību, kādā tiek iznomāta vieta pakalpojuma sniegšanai valsts nekustamajā īpašumā muitas kontroles punkta teritorijā, un nomas līguma tipveida nosacījumiem", MK 12.04.2016. noteikumi Nr.215 "Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika" (spēkā līdz 30.04.2021.), Dzīvojamo telpu īres likums.
- ³²¹ Informatīvais ziņojums "Par tiešās valsts pārvaldes iestāžu biroja telpu optimizācijas iespējām Rīgā" (pieņemts zināšanai MK 29.11.2022. sēdē, protokols Nr.61 31.§, 22-TA-2728) Pieejams: https://tapportals.mk.gov.lv/legal_acts/ca03498d-94ec-4f05-80c3-7ef8aa6b5836 (skatīts 29.11.2022.).
- ³²² MK 29.10.2013. noteikumu Nr.1191 "Kārtība, kādā publiska persona nomā nekustamo īpašumu no privātpersonas vai kapitālsabiedrības un publicē informāciju par nomātajiem un nomāt paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem" 6. un 12.punkts.
- ³²³ 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".
- ³²⁴ MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi", MK 08.06.2010. noteikumi Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" (spēkā līdz 31.05.2018.), MK 19.06.2018. noteikumi Nr.350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi", MK 30.10.2007. noteikumi Nr.735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" (spēkā līdz 30.06.2018.), Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums.
- ³²⁵ VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-

19/12-3), VAS VNĪ KVS K 147/1 "Remontdarbu investīciju plāna aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 30.06.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/33-12.1.).

³²⁶ MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi", MK 08.06.2010. noteikumi Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" (spēkā līdz 31.05.2018.), MK 19.06.2018. noteikumi Nr.350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi", MK 30.10.2007. noteikumi Nr.735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" (spēkā līdz 30.06.2018.), Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums.

³²⁷ VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3), VAS VNĪ KVS K 147/1 "Remontdarbu investīciju plāna aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 30.06.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/33-12.1.).

³²⁸ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums, MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi".

³²⁹ VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3), VAS VNĪ KVS K 64/6 "Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 25.08.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/42-3.1.).

³³⁰ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums, MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi".

³³¹ VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3), VAS VNĪ KVS K 64/6 "Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 25.08.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/42-3.1.).

³³² MK 06.12.2011. ieteikumu Nr.2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai" 7.punkts un 2.pielikums.

³³³ MK 06.12.2011. ieteikumu Nr.2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai" 4.2. un 7.punkts un 2.pielikums.

³³⁴ MK 06.12.2011. noteikumu 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" 4.10.apakšpunkts, MK 06.12.2011. ieteikumu Nr.2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai" 7.punkts.

³³⁵ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 69., 79. un 80.punkts.

³³⁶ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 69.punkts.

³³⁷ MK 06.12.2021. noteikumu Nr.934 "Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību, kādā apkopojama informācija par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un valsts iestāžu lietotajiem nekustamajiem īpašumiem" 4.10.apakšpunkts, 20.¹ 3.3.apakšpunkts, 20.⁵ punkts, MK 06.12.2011. ieteikumu Nr.2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai" 8.punkts.

³³⁸ MK 06.12.2021. noteikumu Nr.934 "Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību, kādā apkopojama informācija par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un valsts iestāžu lietotajiem nekustamajiem īpašumiem" 4.10.apakšpunkts, 20.¹ 3.3.apakšpunkts, 20.⁵ punkts, MK 06.12.2011. ieteikumu Nr.2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai" 8.punkts.

³³⁹ MK 02.04.2020. noteikumi Nr. 180 "Noteikumi par publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību" (spēkā līdz 17.07.2020.), MK 14.07.2020. noteikumi Nr. 453 "Noteikumi par publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību".

³⁴⁰ MK 02.04.2020. noteikumu Nr.180 "Noteikumi par publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību" (spēkā līdz 17.07.2020.) 3.1. apakšpunkts (redakcija, kas spēkā no 09.05.2020. līdz 17.07.2020.).

³⁴¹ MK 02.04.2020. noteikumu Nr.180 "Noteikumi par publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību" (spēkā līdz 17.07.2020.) 3.1.apakšpunkts (redakcija, kas spēkā no 09.05.2020.-17.07.2020.).

³⁴² MK 06.12.2011. noteikumu 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".

- ³⁴³ VAS VNĪ KVS K 148/1 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana" (apstiprināts ar valdes 22.09.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/48).
- ³⁴⁴ MK 06.12.2011. ieteikumu Nr. 2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai" 17.punkts.
- ³⁴⁵ MK 06.12.2011. ieteikumu Nr. 2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai" 17.punkts.
- ³⁴⁶ Starp VAS VNĪ un FM 18.03.2020. noslēgtā nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldīšanas līguma 2.pielikuma 2.10.apakšpunkts.
- ³⁴⁷ Remontdarbu plānā 2021.-2025.gadam un remontdarbu plāns 2022.-2025.gadam.
- ³⁴⁸ Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 57.panta otrā daļa un 66.pants.
- ³⁴⁹ Piemēram, *RICS Public Sector Property asset management (Guidelines)*, kā arī var tikt izmantoti to valstu rezultatīvie rādītāji valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanā, par kurām informācija tika apkopota, izstrādājot VAS VNĪ nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģiju 2020. - 2022. gadam.
- ³⁵⁰ MK 01.02.2011. noteikumu Nr.109 "Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta" 37.punkts.
- ³⁵¹ VAS VNĪ 03.08.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ³⁵² Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likums, MK 04.02.2020. noteikumi Nr. 63 "Noteikumi par publiskas personas kapitālsabiedrību un publiski privāto kapitālsabiedrību valdes un padomes locekļu skaitu, kā arī valdes un padomes locekļu mēneša atlīdzības maksimālo apmēru", MK 07.01.2020. noteikumi Nr. 20 "Valdes un padomes locekļu nominēšanas kārtība kapitālsabiedrībās, kurās kapitāla daļas pieder valstij vai atvasinātai publiskai personai".
- ³⁵³ 18.03.2020. starp FM un VAS VNĪ noslēgtais nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldīšanas līgums.
- ³⁵⁴ 18.03.2020. starp FM un VAS VNĪ noslēgtā nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldīšanas līguma 2 pielikuma 10.punkts un 2.10., 11.2., 11.3., 11.9., 11.10. un 11.11.apakšpunkts.
- ³⁵⁵ 18.03.2020. starp FM un VAS VNĪ noslēgtā nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldīšanas līguma 2 pielikuma 10.punkts un 2.10., 11.2., 11.3., 11.9., 11.10. un 11.11.apakšpunkts.
- ³⁵⁶ MK 17.07.2019. rīkojuma Nr.379 "Par valstij dividendēs izmaksājamo valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" peļņas daļu par 2018. gadu" 2.punkts, MK 04.09.2020. rīkojuma Nr.487 "Par atšķirīgu dividendēs izmaksājamo valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" peļņas daļu par 2019. gada pārskatu" 2.punkts, MK 03.11.2021. rīkojuma Nr.783 "Par atšķirīgu dividendēs izmaksājamo valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" peļņas daļu par 2020. gadu" 2. un 3.punkts.
- ³⁵⁷ FM darbības stratēģija 2014.-2016.gadam, FM darbības stratēģija 2017.-2019.gadam, FM darbības un attīstības stratēģija 2020.-2024.gadam.
- ³⁵⁸ MK 02.12.2014. noteikumu Nr.737 "Attīstības plānošanas dokumentu izstrādes un ietekmes izvērtēšanas noteikumi" 34., 41., 42. un 62.punkts.
- ³⁵⁹ Attīstības plānošanas sistēmas likuma 5.panta otrās daļas 2.punkts.
- ³⁶⁰ FM darba plāns 2018.gadam, FM darba plāns 2019.gadam, FM darba plāns 2020.gadam, FM darba plāns 2021.gadam.
- ³⁶¹ FM. Publiskais pārskats. Pieejams: <https://www.fm.gov.lv/lv/publiskais-parskats-0> (skatīts 06.10.2022.).
- ³⁶² FM darbības stratēģija 2014.-2016.gadam, FM darbības stratēģija 2017.-2019.gadam, FM darbības un attīstības stratēģija 2020.-2024.gadam.
- ³⁶³ FM darbības stratēģija 2017.-2019.gadam, FM darbības un attīstības stratēģija 2020.-2024.gadam.
- ³⁶⁴ [Valsts nekustamo īpašumu pārvaldības politika | Finanšu ministrija \(fm.gov.lv\)](#)
- ³⁶⁵ 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" un MK 06.12.2011. ieteikumi Nr. 2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai".
- ³⁶⁶ MK 06.12.2011. noteikumu 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" 6.punkts.
- ³⁶⁷ MK 06.12.2011. ieteikumi Nr. 2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai".
- ³⁶⁸ Valsts pārvaldes iekārtas likuma 73.panta pirmās daļas 3.punkts.
- ³⁶⁹ Piemēram, 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" (MK ieteikumi), MK 29.10.2013. noteikumi Nr.1191 "Kārtība, kādā publiska persona nomā nekustamo īpašumu no privātpersonas vai kapitālsabiedrības un publicē informāciju par nomātajiem un nomāt paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem", MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas

noteikumi", grozījumi Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā, grozījumi likumā „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās”, grozījumi Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā.

³⁷⁰ MK 09.05.2006. rīkojums Nr.319 “Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepciju” (spēkā līdz 31.12.2020.).

³⁷¹ FM darbības stratēģija 2017.-2019.gadam, FM darbības un attīstības stratēģija 2020.-2024.gadam.

³⁷² Atbilstoši FM sagatavoto informatīvo ziņojumu praksei, norādot: (1) nekustamo īpašumu skaitu, ko plānots pārņemt FM valdījumā; (2) nekustamo īpašumu skaitu, par kuriem nav pieņemts lēmums par to pārņemšanu FM valdījumā.

³⁷³ Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas IV nodaļas 2.varianta 2., 3., 4., 5 punkti un 8.1.apakšpunkts (atbalstīta ar MK 09.05.2006. rīkojumu Nr.319, spēkā līdz 31.12.2020.).

³⁷⁴ Atbilstoši FM 22.02.2022. elektroniski sniegtajai informācijai FM un VAS VNĪ dokumenti saistībā ar koncepcijas izstrādi atbilstoši lietu nomenklatūrā noteiktajiem dokumentu saglabāšanas termiņiem ir iznīcināti.

³⁷⁵ MK 09.05.2006. rīkojuma Nr.319 “Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepciju” 8.punkts (spēkā līdz 31.12.2020.).

³⁷⁶ Valsts kontrole. Apvienotās (atbilstības / lietderības) revīzijas Nr. 2.4.1-13/2021 “Kā tiek pārvaldīta Zemkopības ministrijas ēka?” ziņojums. Pieejams: <https://www.lrvk.gov.lv/lv/revizijas/revizijas/noslegtas-revizijas/vai-vsia-zemkopibas-ministrijas-nekustamie-ipasumi-veikta-nekustama-ipasuma-republikas-laukuma-2-riga-apsaimniekosana-atbilst-tiesibu-aktiem-un-si-nekustama-ipasuma-izmantosana-atbilst-valsts-interesem> (skatīts 17.08.2022.).

³⁷⁷ MK 09.05.2006. rīkojuma Nr.319 “Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepciju” 9.punkts (spēkā līdz 31.12.2020.).

³⁷⁸ 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” un MK 06.12.2011. ieteikumi Nr. 2 „Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai”.

³⁷⁹ Informatīvais ziņojums, kas Valsts kancelejā iesniegts ar FM 25.04.2018. vēstuli Nr.11-5/7-2-VK/1984 “Par informatīvo ziņojumu “Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas īstenošanas gaitu”.

³⁸⁰ Informatīvais ziņojums, kas Valsts kancelejā iesniegts ar FM 14.05.2020. vēstuli Nr.11-5/7-2-VK/2641 “Par informatīvo ziņojumu “Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas īstenošanas gaitu”.

³⁸¹ VAS VNĪ KVS K 64/6 “Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība” (apstiprināts ar valdes 25.08.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/42-3.1.), laikā no 30.06.2020.-24.08.2020. VAS VNĪ KVS K 64/5 “Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība” (apstiprināts ar valdes 30.06.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/33-16.2.), laikā no 03.03.2020.-29.06.2020. VAS VNĪ KVS K 64/4 “Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība” (apstiprināts ar 03.03.2020. lēmumu Nr.VPL-20/12-9.1.), laikā no 11.10.2016.-02.03.2020. VAS VNĪ KVS K 64/3 “Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība” (apstiprināts ar 11.10.2016. lēmumu Nr.VP-16/54-4), laikā no 27.05.2014.-10.10.2016. VAS VNĪ KVS K 64/2 “Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā, valdījumā, pārvaldīšanā un/vai turējumā esošo nekustamo īpašumu iznomāšanas kārtība”, VAS VNĪ KVS K 42/6 “Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība” (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3) (līdz tam VAS VNĪ KVS K 42/5 “Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība” (apstiprināts ar 15.02.2016. lēmumu Nr.88)).

³⁸² MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 73. un 74.punkts.

³⁸³ VAS VNĪ KVS K 64/6 “Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība” (apstiprināts ar valdes 25.08.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/42-3.1.), VAS VNĪ KVS K 42/6 “Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība” (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3).

³⁸⁴ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 69.punkts.

³⁸⁵ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 74.punkts.

³⁸⁶ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 76.punkts.

³⁸⁷ VAS VNĪ KVS K 42/6 “Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība” (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3).

³⁸⁸ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 23.punkts.

³⁸⁹ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 23.punkts.

³⁹⁰ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 79. un 80.punkts.

- ³⁹¹ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 81.punkts.
- ³⁹² VAS VNĪ KVS K 64/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā esošo īpašumu iznomāšanas kārtība" (apstiprināts ar valdes 25.08.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/42-3.1.).
- ³⁹³ VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3) 4.3.1.apakšpunkts un 4.3.2.1.apakšpunkts.
- ³⁹⁴ VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3) 4.3.2.1.apakšpunkts.
- ³⁹⁵ VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3) 4.3.2.4.apakšpunkts.
- ³⁹⁶ VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3) 4.3.2.6.apakšpunkts.
- ³⁹⁷ VAS VNĪ KVS K 42/6 "Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" īpašumā, valdījumā un/vai pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu nomas maksas aprēķināšanas kārtība" (apstiprināts ar 19.02.2019. lēmumu Nr.VPL-19/12-3) 4.3.1.apakšpunkts.
- ³⁹⁸ Telpu, nekustamā īpašuma un nekustamā īpašuma daļas nomas līgumos.
- ³⁹⁹ Septiņiem nomas līgumiem, kas bija spēkā 30.06.2021., vienam nomas līgumam, kas bija spēkā 02.07.2021. un 26 nomas līgumiem, kas tika noslēgti līdz 31.12.2021. un bija spēkā 27.02.2022., tostarp FM lietoto telpu platība un vienošanās noteiktā maksa par telpu apsaimniekošanu, kas bija spēkā līdz 31.12.2021. un stājās spēkā no 01.01.2022.
- ⁴⁰⁰ Telpu, nekustamā īpašuma un nekustamā īpašuma daļas nomas līgumos.
- ⁴⁰¹ 11 nomas līgumiem, kas bija spēkā 30.06.2021. un 22 nomas līgumiem, kas tika noslēgti līdz 31.12.2021. un bija spēkā 27.02.2022.
- ⁴⁰² VAS VNĪ nekustamā īpašuma portfeļa attīstības stratēģija 2020.–2022.gadam (apstiprināta ar valdes 22.04.2020. protokolu VP-20/21).
- ⁴⁰³ VAS VNĪ KVS K 148/2 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana" (apstiprināts ar valdes 08.06.2021. protokollēmumu Nr.VPL-21/26-5.1), līdz 07.06.2021. VAS VNĪ KVS K 148/1 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana" (apstiprināts ar valdes 22.09.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/48).
- ⁴⁰⁴ VAS VNĪ KVS F 403/1 "Remontdarbu plāns kalendārajam gadam" (apstiprināts ar valdes 22.09.2020. protokollēmumu VPL-20/48-17.).
- ⁴⁰⁵ VAS VNĪ KVS F 403/1 "Remontdarbu plāns kalendārajam gadam" (apstiprināts ar valdes 22.09.2020. protokollēmumu VPL-20/48-17.).
- ⁴⁰⁶ 28.07.2021. Intervijas – apspriedes protokols ar VAS VNĪ pārstāvjiem un VAS VNĪ 19.08.2021. elektroniski sniegtā informācija.
- ⁴⁰⁷ VAS VNĪ KVS K 148/2 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana" (apstiprināts ar valdes 08.06.2021. protokollēmumu Nr.VPL-21/26-5.1), līdz 07.06.2021. VAS VNĪ KVS K 148/1 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana" (apstiprināts ar valdes 22.09.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/48).
- ⁴⁰⁸ VAS VNĪ 19.08.2021. elektroniski sniegtā informācija.
- ⁴⁰⁹ VAS VNĪ 07.02.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ⁴¹⁰ VAS VNĪ KVS K 148/2 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana" (apstiprināts ar valdes 08.06.2021. protokollēmumu Nr.VPL-21/26-5.1), līdz 07.06.2021. VAS VNĪ KVS K 148/1 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana" (apstiprināts ar valdes 22.09.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/48).
- ⁴¹¹ KVS K 148/1 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana" (apstiprināts ar valdes 22.09.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/48).
- ⁴¹² KVS F 403/1 "Remontdarbu plāns kalendārajam gadam" (apstiprināts ar valdes 22.09.2020. protokollēmumu VPL-20/48-17.).
- ⁴¹³ VAS VNĪ 19.08.2021. elektroniski sniegtā informācija.
- ⁴¹⁴ VAS VNĪ 12.01.2022. elektroniski sniegtā informācija.
- ⁴¹⁵ 2021.gada CAPEX plāns, 2021.gada OPEX plāns, remontdarbu plāns 2021.-2025.gadam (darba dokuments, kas aktualizēts ar aktuāliem remontdarbiem pēc stāvokļa 18.06.2021.), 2022.gada CAPEX plāns, 2022.gada OPEX plāns, 2022.gada būvniecības pakalpojumu plāns, remontdarbu plāns 2022.-2025.gadam.
- ⁴¹⁶ KVS K 148/2 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana" (apstiprināts ar valdes 08.06.2021. protokollēmumu Nr.VPL-21/26-5.1), līdz 07.06.2021. KVS K 148/1 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana" (apstiprināts ar valdes 22.09.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/48).

⁴¹⁷ KVS K 148/2 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana" (apstiprināts ar valdes 08.06.2021. protokollēmumu Nr.VPL-21/26-5.1), līdz 07.06.2021. KVS K 148/1 "Ikgadējā remontdarbu plāna izstrādāšana" (apstiprināts ar valdes 22.09.2020. protokollēmumu Nr.VPL-20/48).

⁴¹⁸ 28.07.2021. Intervijas–apspriedes protokols ar VAS VNĪ pārstāvjiem un VAS VNĪ 19.08.2021. elektroniski sniegtā informācija.

⁴¹⁹ VAS VNĪ 31.08.2022. elektroniski sniegtā informācija.

⁴²⁰ (1) nepieciešamais finansējums 2022.gadam 1 563 972 *euro*, 2023.gadam un 2024.gadam 1 399 141 *euro* valsts nekustamo īpašumu nomas maksas un apsaimniekošanas izdevumu pieauguma segšanai (neatkarīgajām iestādēm, ministrijām un centrālajām valsts iestādēm), lai segtu nomas objekta pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumu izmaiņas un (2) nepieciešamais finansējums 2022.–2024.gadam 327 436 *euro* robežšķērsosanas vietu "Silene" un "Pāternieki" pēc rekonstrukcijas pabeigšanas uzturēšanas izdevumu pieauguma segšanai, lai nodrošinātu papildu iznomāto platību nomas un komunālo izdevumu apmaksu.