



Kā tiek pārvaldīta Zemkopības ministrijas ēka?

Rīga 2021



Latvijas Republikas
Valsts kontrole

Revīzijas ziņojums

Kā tiek pārvaldīta Zemkopības ministrijas ēka?

19.10.2021.

Apvienotā (atbilstības/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?”

Revīzija veikta, pamatojoties uz Valsts kontroles Ceturtā revīzijas departamenta 17.05.2021. revīzijas grafiku Nr.2.4.1-13/2021

Vāka noformējumā izmantota fotogrāfija no revidenta personīgā arhīva



Cienījamais lasītāj!

Biroja telpas ir viens no vitāli nepieciešamiem pamata resursiem jebkurai publiskā sektora organizācijai. Tā nodrošinājuma aspektiem ir būtiska loma gan organizācijas darbinieku darba vides radīšanā un attiecīgi motivēšanā, gan lietišķas vides ar klientiem un sadarbības partneriem veidošanā, gan sabiedrības uztverē par organizāciju un attieksmē pret publisko pārvaldi kopumā. Šiem aspektiem ir liela ietekme uz organizāciju izdevumiem, dažos gadījumos arī uz ieņēmumiem – attiecīgi tie ietekmē organizāciju darbības ekonomiskumu un arī produktivitāti. Publiskā sektora nekustamie īpašumi ir būtiski pilsētvides elementi, kā arī tiem var būt kultūrvēsturiska vērtība.

Nekustamais īpašums no visiem organizācijas aktīviem ir aktīvs ar vislētāko apriņķi. Šādus aktīvus nevar ātri, viegli un izdevīgi pirkt, pārdot, iznomāt, mainīt, attīstīt un rekonstruēt. Bet tehnoloģiju straujas attīstības laikmetam raksturīga arī nekustamā īpašuma nodrošinājuma vajadzību dinamika, ko Latvijā publiskajā sektorā sevišķi ir paātrinājis Covid-19 pandēmijas laikā, visticamāk, kaut kādā mērā uz palikšanu ieviestais elastīgais un attālinātais darbs.

Valsts kontrole ir pabeigusi revīziju par Zemkopības ministrijas ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanu un nodod interesentiem revīzijas ziņojumu. Jautājumu sākām skatīt kā atbilstības jautājumu finanšu revīzijas par Zemkopības ministrijas 2020.gada pārskatu ietvaros, bet nolēmām to nodalīt kā atsevišķu, bet šauru uz viena resora viena nekustamā īpašuma problēmām mērķētu atbilstības/lietderības revīziju.

Redzot revīzijas konstatējumus, uz jautājumu, vai jūs, ja būtu ēkas Daugavas krastmalā īpašnieks, pieļautu tādu rīcību ar sava īpašuma pārvaldīšanu, domājams, mēs saņemtu noliedzošu atbildi. Tāpēc esam Zemkopības ministrijai un VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” snieguši ieteikumus valsts īpašuma pārvaldīšanas uzlabošanai.

Īstermiņa pieeja nekustamā īpašuma uzturēšanas plānošanā tuvākā vai tālākā nākotnē rada problēmas gan

ar šī īpašuma apsaimniekošanu, gan ar iestāžu darba nodrošināšanu. Turklāt jāņem vērā, ka laika gaitā ēkas stāvoklis pasliktinās un nepārtraukti pieaug nepieciešamās rekonstrukcijas izmaksas. Tāpēc vajadzīgs stratēģisks skatījums uz nekustamā īpašuma apsaimniekošanu. Un ēkas Republikas laukumā 2 silueta novietojums Rīgas panorāmā neļauj šo jautājumu aplūkot pavirši.

Saprotot, ka īpašuma aktīvu ilgtermiņa plānošana un izveide neatbilst esošajam budžeta plānošanas ciklam, revidenti norāda, ka Zemkopības ministrijai ir rūpīgi jāpārdomā, kā turpmāk rīkoties ar tai uzticēto īpašumu Republikas laukumā 2, Rīgā. Tai jā sagatavo nākotnes attīstības plāns un tā īstenošanas budžets, lai brīdī, kad ir iespēja kvalificēties līdzekļu piešķirumam, ir skaidrs sagaidāmo rezultātu un rīcības pamatojums.

Revīzijā, vērtējot konkrētā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu no valsts kā īpašnieces skata punkta, aplūkoti arī jautājumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas politiku kopumā, par informatīvo bāzi nekustamo īpašumu pārvaldīšanas izmaksu salīdzināšanai u.c., bet atbildes uz tiem meklējam citā – šobrīd jau uzsāktā revīzijā Finanšu ministrijā un VAS “Valsts nekustamie īpašumi”.

Pateicamies revidējamo vienību – Zemkopības ministrijas un tās kapitālsabiedrības VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” – darbiniekiem par sadarbību revīzijas laikā un apņēmību ieviest sniegtos ieteikumus. Tāpat pateicamies Finanšu ministrijas un VAS “Valsts nekustamie īpašumi” darbiniekiem un nekustamā īpašuma vērtēšanas un darījumu profesionāļiem par revīzijā sniegto informāciju, skaidrojumiem un viedokļiem.

Ar cieņu
departamenta direktore
Inga Vilka

Saturs

Kopsavilkums	7
Motivācija.....	7
Galvenie secinājumi	7
Būtiskākie ieteikumi.....	9
Ziņojuma struktūra	11
Īss situācijas raksturojums.....	12
Valsts nekustamais īpašums Republikas laukumā 2, Rīgā, un tā pārvaldīšanas tiesiskais ietvars.....	12
1. Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas modelis Zemkopības ministrijas resorā	16
1.1. Biroja telpu nodrošinājums un to pārvaldīšana.....	16
1.2. Nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, izmantošana	19
2. Biroju ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšana.....	22
2.1. Telpu nomas maksas noteikšanas tiesiskais pamats nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā	24
2.2. Telpu nomas maksas aprēķins publiskajām institūcijām nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā	24
2.3. Telpu nomas maksas aprēķins privātpersonām nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā	30
2.4. Cita veida platību noma nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā	32
2.4.1. Autostāvvietas Republikas laukumā 2, Rīgā	32
2.4.2. Konferenču zāļu noma Republikas laukumā 2, Rīgā.....	34
2.5. Telpu nomniekiem Republikas laukumā 2, Rīgā, piemērotās atlaides Covid-19 laikā.....	36
2.6. SIA “Augstceltne” ēka nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, sastāvā	37
2.7. Lauksaimniecības datu centra no SIA “Augstceltne” nomātās telpas blakus ēkai Republikas laukumā 2, Rīgā	38

2.8. Valsts nekustamā īpašuma informācijas sistēmā ievadītā informācija par nekustamo īpašumu Republikas laukumā 2, Rīgā.....	38
2.9. VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” darbības, lai aizpildītu nekustamo īpašumu Republikas laukumā 2, Rīgā.....	39
2.10. VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” faktiskie ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanas ieņēmumi un izdevumi	40
3. Nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, atjaunošanas, pārbūves darbu un remontdarbu plānošana un izpilde un to izmaksu iekļaušana telpu nomas maksā	44
3.1. Nekustamā īpašuma atjaunošanas, pārbūves darbu un remontdarbu plānošana un izpilde	45
3.2. Nekustamā īpašuma atjaunošanas, pārbūves darbu un remontdarbu izmaksu iekļaušana telpu nomas maksā.....	47
4. VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”	49
4.1. Zemkopības ministrijas un VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” noteiktās nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, izmantošanas perspektīvas	50
4.2. Zemkopības ministrijas kā valsts nekustamā īpašuma valdītājas noteiktie nekustamā īpašuma pārvaldīšanas mērķi un uzdevumi, uzraudzība pār to izpildi	51
4.3. Informācijas atspoguļošana VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” gada pārskatos .	55
Zemkopības ministrijas viedoklis par veikto revīziju, revīzijas secinājumiem un ieteikumiem	57
Revīzijas raksturojums, kritēriji un metodes	59
Termini un skaidrojumi	66
1.pielikums. Telpu platība un telpu izmantošanas izmaksas uz vienu darbinieku un kvadrātmetru Zemkopības ministrijas un Finanšu ministrijas resoros	67
2.pielikums. Nomas maksas aprēķinā ietvertās komponentes, ja nekustamo īpašumu iznomā publiskai personai vai tās iestādei, kapitālsabiedrībai vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai	68

3.pielikums. Telpu nomas maksas tiešo izmaksu komponentes atbilstoši MK noteikumiem un to iekļaušana telpu nomas maksas aprēķinā valsts nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā, un Smilšu ielā 1, Rīgā.....	69
4.pielikums. VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 2018., 2019. un 2020.gadā sniegtā informācija Zemkopības ministrijai par ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, tehnisko stāvokli	70
5.pielikums. Telpu nomas sludinājumi VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” mājaslapā, Rīgā	71
Atsauces.....	72

Kopsavilkums

Motivācija

Zemkopības ministrija ir valdītāja valsts nekustamajam īpašumam Republikas laukumā 2, Rīgā, kurā ministrija un tās padotības iestādes izmanto telpas savu funkciju veikšanai.

Neatkarīgi no tā, kurš veic valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanu – tā tiesiskais valdītājs vai pārvaldītājs, kuram pārvaldīšanas darbības ir uzdotas –, ir jārīkojas kā gādīgam īpašuma saimniekam, domājot par īpašuma pašreizējo izmantošanu un attīstību nākotnē, un jāievēro noteiktie valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principi¹. Valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšana ir jāorganizē tā, lai nodrošinātu īpašuma lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā ekspluatācijas laikā, kā arī jāveicina valsts nekustamā īpašuma uzlabošana.

Nekustamā īpašuma – zemesgabala ar 25 stāvu administratīvo ēku un autostāvvietām Republikas laukumā 2, Rīgā – pārvaldīšanu nodrošina Zemkopības ministrijas kapitālsabiedrība – VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”.

Veicot ikgada revīziju par Zemkopības ministrijas gada pārskata sagatavošanas pareizību, Valsts kontroles uzmanību piesaistīja Zemkopības ministrijas izdevumi par telpu Republikas laukumā 2, Rīgā, remontdarbiem, kas veikti papildus nekustamā īpašuma pārvaldītāja noteiktajai nomas maksai. Šādai situācijai nevajadzētu rasties, ja valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbības tiek organizētas atbilstoši noteiktajiem vienotiem valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem². Tādēļ Valsts kontrole uzsāka atsevišķu revīziju, lai noskaidrotu, kā tiek pārvaldīts valsts nekustamais īpašums Republikas laukumā 2, Rīgā – vai atbilstoši valsts kā īpašnieces interesēm.

Galvenie secinājumi

Valsts kontrole revīzijā secina, ka nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšana netiek veikta pietiekami ekonomiski un produktīvi. Nav iezīmētas ne tā attīstības perspektīvas, ne prioritāri veicamās, pašas nepieciešamākās, darbības nepietiekamu līdzekļu apstākļos. Līdz ar to šī nekustamā īpašuma pārvaldīšanā netiek īstenotas valsts kā īpašnieces intereses.

Valsts kā īpašnieces interesēs būtu nodrošināt īpašuma saglabāšanu, nodrošināt īpašuma atbilstību iestāžu vajadzībām un saglabāt valsts kapitāla vērtību visā tā ekspluatācijas laikā, tomēr Zemkopības ministrija nav izvirzījusi mērķus nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanai, nav formulējusi savu skatījumu par īpašuma izmantošanu nākotnē, attīstību un izrietošiem pārvaldīšanas risinājumiem. Zemkopības ministrijas intereses aprobežojas ar nosacītu nekustamā īpašuma telpu aizpildījumu, neatbilstību novēršanu uzskaites sistēmās, neveltot īpašu vērtību nekustamā īpašuma nākotnes perspektīvām, detalizētai pārvaldīšanas izdevumu analīzei un faktiski nepieciešamajiem ieguldījumiem ēkā, lai nodrošinātu tās ilgtspēju.

Valsts interesēs ir nodrošināt telpas un infrastruktūru Zemkopības ministrijas resora funkciju veikšanai. Lai gan nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, noslodze nav pilna, vairākas Zemkopības ministrijas resora iestādes, kas atrodas ēkā, papildus nomā telpas no privātpersonas ēkas tuvumā. Tāpat, kaut arī resorā ir izveidota kapitālsabiedrība – VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” –,

kura veic valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanu ministrijas uzdevumā, sešas no deviņām Zemkopības ministrijas padotības iestādēm un divām kapitālsabiedrībām pašas nodrošina saviem Rīgas birojiem nepieciešamā nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbības.

Valsts interesēs ir gūt maksimāli iespējamus ieņēmumus no īpašuma, lai segtu nekustamā īpašuma uzturēšanas izdevumus un mazinātu “liekā” nekustamā īpašuma ietekmi uz valsts budžeta izdevumiem. Tomēr arī šeit Valsts kontrole konstatēja daudzus trūkumus.

VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, nosakot telpu nomas maksu nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā, nav ievērojusi normatīvo aktu³ prasības. Piemēram, aprēķinātais nekustamā īpašuma nodoklis par ēku tiek attiecināts uz visiem telpu nomniekiem, kaut arī publiskas personas iestāžu izmantotās telpas nav ar nodokli apliktas. Rezultātā Zemkopības ministrija un tās padotības iestādes gan 2019.gadā, gan 2020.gadā ir samaksājušas nomas maksā iekļauto nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju par ēkām vismaz 15 633 *euro* apmērā, kura būtu jāsedz privātajiem nomniekiem. Noteiktā nomas maksa nekustamajā īpašumā par biroja telpām publiskas personas iestādēm no privātpersonām atšķiras vien par 0,50 *euro*/m², kaut gan privātpersonām telpas ir iznomājamās par tirgus cenu un nekustamā īpašuma atrašanās vieta, veicot aktīvākas darbības, ļautu atrast nomniekus, kas būtu gatavi maksāt augstāku nomas maksu.

Noteiktā telpu nomas maksa nenodrošina VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” tādu ieņēmumu gūšanu, lai pilnībā segtu nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumus.

Lielāko daļu pārvaldīšanas izdevumu veido izdevumi par apsaimniekošanas pakalpojumiem, ko no pašiem pirmsākumiem veic SIA “Augstceltne”. Neskatoties uz šo pakalpojumu lielo īpatsvaru, pārvaldītāja VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, noslēdzoties līguma termiņam 2021.gada jūlijā, nebija vēl uzsākusi jaunu iepirkuma procedūru, bet pagarinājusi līguma termiņu līdz gada beigām.

Nepietiekamo ieņēmumu iztrūkums tiek kompensēts, neveicot nepieciešamos ēkas remontdarbus, tādējādi arvien pasliktinot tās stāvokli un gūstot ieņēmumus no citu nekustamā īpašuma platību – autostāvvietu, reklāmas platību, konferenču zāļu un jumta platību – nomas. Taču jāsecina, ka arī šajos nomas veidos VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” rīcība nav pietiekami produktīva un ekonomiska, piemēram:

- no 233 pieejamām autostāvvietām iznomātas par samaksu ir tikai 35 autostāvvietas. Pārējo autostāvvietu lietošanai VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” ir izsniegusi caurlaides – divarpus reižu vairāk, nekā ir pieejamo autostāvvietu skaits;
- ne visos gadījumos, konferenču zāles nododot lietošanā privātpersonām – ēkas telpu nomniekiem, tiek iekasēta noteiktā nomas maksa. Pēc revidentu aplēsēm saskaņā ar Zemkopības ministrijas zāļu izmantošanas reģistru divu gadu periodā netika iekasēti vismaz 6250 *euro*, tādējādi pārkāpjot likuma prasības⁴;
- VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” Covid-19 izraisītās krīzes skartajiem nomniekiem Republikas laukumā 2, Rīgā, piemēroja nomas maksas samazinājumu⁵ arī gadījumos, kad tas nepienācās, un VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 2020.gadā nav guvusi ieņēmumus no nomas maksas 4322 *euro* apmērā.

VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, nepietiekami rūpējoties par ienākumu gūšanu no šī īpašuma, vienlaikus norāda uz līdzekļu trūkumu kā iemeslu tam, ka nav izveidots ēkas uzlabošanas darbu plāns, kurā veicamie darbi būtu sarindoti prioritārā secībā, norādītas prognozētās darbu izmaksas un izpildes laika grafiks. Nav skaidrs, pēc kādiem principiem remontdarbi tiek iekļauti ikgadējā remontdarbu plānā. Arī ikgadējā remontdarbu plānā iekļautie pasākumi netiek īstenoti plānotajā apmērā vai netiek veikti vispār. Piedevām Zemkopības ministrija papildus maksai par telpu izmantošanu 2020.gadā ir

veikusi arī remontdarbu apmaksu nekustamajā īpašumā 219 111 *euro* apmērā, 2019.gadā – 82 422 *euro* apmērā, kas ir nepieciešami drošai ēkas ekspluatācijai un attiecas uz visu ēku.

Valsts kontrole norāda, ka nekustamā īpašuma sakārtošanas atlikšana rada arvien lielāku līdzekļu nepieciešamību nākotnē gan progresējošo ēkas bojājumu, gan būvmateriālu cenu un būvniecības izmaksu pieauguma dēļ.

Valsts kontrole, salīdzinot Zemkopības ministrijas resora institūciju izdevumus biroju vajadzībām Rīgā, ar izdevumiem ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā, secina, ka Zemkopības ministrijas resorā netiek nodrošināta pārdomāta, mērķtiecīga un uz vienotiem principiem balstīta valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšana. Nekustamo īpašumu pārvaldīšana ir sadrumstalota starp pārvaldītājiem, un ļoti atšķirīgi ir salīdzināmie iestāžu izdevumi. Lai arī Zemkopības ministrijas resorā ir izveidota kapitālsabiedrība, kas veic valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanu, kā jau minēts iepriekš, lielākā daļa Zemkopības ministrijas padotības iestāžu pašas nodrošina nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbības. Savukārt VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” pārvaldībā nav tik liela nekustamo īpašumu portfeļa, kas ļautu iegūt pietiekamu ienākumu apjomu nekustamo īpašumu pārvaldīšanai. Kopsakarā ar VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” nepietiekami ekonomisko rīcību tas neļauj veidot pietiekamus uzkrājumus nekustamo īpašumu turpmākai attīstībai, toties prasa regulārus valsts budžeta līdzekļu piešķirumus neatliekamai vajadzību nodrošināšanai.

Valsts kontrole iesaka Zemkopības ministrijai izvērtēt VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” attīstības iespējamās perspektīvas – vai nu stiprināt nekustamo īpašumu portfeli, vienlaikus uzlabojot kontroli pār kapitālsabiedrības saimniecisko darbību, vai arī izskatīt iespēju nekustamo īpašumu pārvaldīšanu nodot citam pārvaldītājam ar lielāku kapacitāti. Otrais risinājums ļautu pārvērtēt, vai VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, veicot savu pamatdarbību – deleģētos uzdevumus meliorācijas jomā, būtu jāturpina darbība kapitālsabiedrības statusā, tādējādi risinot iepriekšējā Valsts kontroles revīzijā⁶ identificētās problēmas.

Būtiskākie ieteikumi

Pamatojoties uz atbilstības/lietderības revīzijā konstatēto un Valsts kontroles secināto, lai uzlabotu valsts īpašuma pārvaldīšanu, ir sniegti 15 ieteikumi, kurus ieviešot:

Zemkopības ministrija:

- izvērtēs esošā valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas modeļa priekšrocības un trūkumus un lems par nepieciešamajiem uzlabojumiem;
- izstrādās turpmāko attīstības un rīcības plānu, lai nodrošinātu valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas principu ievērošanu un efektīvu valsts resursu pārvaldību;
- noteiks prioritātes un definēs konkrētus mērķus turpmākai nekustamā īpašuma attīstībai un noteiks tādus sasniedzamos rezultātus un rezultatīvos rādītājus, kuru izpilde ļaus objektīvi novērtēt mērķu sasniegšanas pakāpi kapitālsabiedrības darbībās un nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izmaksu efektivitāti;
- veiks pilnīgu informācijas apkopošanu par katru nekustamā īpašuma objektu, tajā skaitā aprēķinās un uzkrās informāciju par objekta pārvaldīšanas rezultātiem;

VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”:

- veiks telpu nomas aprēķinu atbilstoši normatīvo aktu⁷ prasībām un noteiks metodiku/principus, kā nosakāma vai aprēķināma nekustamā īpašuma citu platību nomas maksa, iekļaujot tajā nosacījumus, kā nomas maksa periodiski ir pārskatāma un aktualizējama, lai tā atbilstu tirgus nomas maksai;
- sadarbībā ar Zemkopības ministriju izvērtēs un sakārtos autostāvvietu caurlaižu piešķiršanas un iznomāšanas kārtību, kā arī konferenču zāļu izmantošanas un iznomāšanas kārtību;
- sagatavos ēkas uzlabošanas darbu plānu, nosakot veicamo darbu prioritātes un izpildes termiņus, aptverot visus nepieciešamos darbus neatkarīgi no pieejamā finansējuma, un ar Zemkopības ministriju vienosies par prioritārāko remontdarbu veikšanu vidējā laika termiņā un finansēšanas avotiem.

Ziņojuma struktūra

Informācija ziņojumā izklāstīta šādā secībā.

Ziņojuma pirmajā nodaļā ir raksturots Zemkopības ministrijas resorā ieviestais valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas modelis attiecībā uz biroju ēkām. Nodaļā ir salīdzinātas izmantotās Rīgas biroju telpu platības un izdevumi, kas saistīti ar to nodrošinājumu, Zemkopības ministrijas resora iestādēs un Finanšu ministrijas resora iestādēs.

Ziņojuma otrajā nodaļā ir vērtētas VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” darbības, veicot nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanu un iznomāšanu, t.i., nomas maksas noteikšana par ēkas platību izmantošanu, VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” darbības, lai nekustamajā īpašumā aizpildītu telpas, un veikts VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” ieņēmumu un izdevumu no nekustamā īpašuma pārvaldīšanas salīdzinājums.

Trešajā nodaļā ir sniegts vērtējums VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” darbībām, plānojot un īstenojot nepieciešamos remontdarbus un kapitālos ieguldījumus nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā.

Ceturtajā nodaļā ir apskatīti Zemkopības ministrijas un VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” vispārējie nekustamā īpašuma pārvaldīšanas mērķi, nekustamā īpašuma izmantošanas perspektīvas un informācijas atspoguļošana VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” gada pārskatos.

Valsts kontroles ieteikumi sniegti pie atbilstošajām sadaļām, bet ieteikumi, kas sniegti kopsakarā ar visām revīzijas ziņojuma nodaļām, ir sniegti revīzijas ziņojuma beigās.

Revīzijas ziņojumā ietverts revidējamās vienības iesniegtais viedoklis par veikto revīziju.

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

Situācijas raksturojums



Secinājumi

Pamatojums

Ieteikumi



Iestādes viedoklis



Revīzijas raksturojums

Īss situācijas raksturojums

Valsts nekustamais īpašums Republikas laukumā 2, Rīgā, un tā pārvaldīšanas tiesiskais ietvars

Viens no Zemkopības ministrijas valdījumā nodotajiem valsts nekustamajiem īpašumiem ir īpašums Rīgas vēsturiskā centra buferzonā, Daugavas krastā – Republikas laukumā 2, to veido zemesgabals (13 360 m²) un 25 stāvu administratīvā ēka (22 237 m²), kurā savu darbību veic arī Zemkopības ministrija. Šī valsts nekustamā īpašuma atlikusī uzskaites vērtība Zemkopības ministrijas bilanci 31.12.2020. bija 9,3 milj. *euro*.

Administratīvās ēkas būvniecība tika uzsākta pagājušā gadsimta 60. gados, un ar pārtraukumiem būvniecības procesā to nodeva ekspluatācijā 1985.gadā.

Valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšana ir īpašuma valdītāja uzdevums, konkrētajā gadījumā – Zemkopības ministrijas uzdevums, kas ietver pienākumu nodrošināt nekustamā īpašuma lietošanu un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā tā ekspluatācijas laikā) un veicināt tā uzlabošanu⁸. Nekustamā īpašuma valdītājs nodrošina valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbību plānošanu, īstenošanu un pārraudzību, ievērojot attiecīgo jomu regulējošos normatīvos aktus un valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principus un valdītāja finanšu resursu iespējas⁹.

Galvenie normatīvie akti, kas nosaka vienotus valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principus un kārtību, ir:

- MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi”;
- 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”.

Valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbību plānošanu, veikšanu un pārraudzību nekustamā īpašuma valdītājs var uzdot pārvaldītājam¹⁰, kas noteikts likumā¹¹ noteiktajā kārtībā, t.i., nekustamā īpašuma pārvaldīšanu nodrošina tieši vai pastarpināti, uzdodot pārvaldīšanas darbības veikt savā padotībā esošai iestādei vai kapitālsabiedrībai, kuras pamatdarbības veids ir nekustamā īpašuma pārvaldīšana.

Zemkopības ministrijas valdījumā esošā valsts nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanu kopš 2005.gada veic VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” (turpmāk – ZMNĪ). ZMNĪ šis īpašums ir nodots turējumā¹².

ZMNĪ ir izveidota 2004.gadā, un tās 100% kapitāldaļu turētāja ir Zemkopības ministrija¹³. Kapitālsabiedrības izveidošanas mērķis sākotnēji bija tikai nekustamā īpašuma pārvaldīšana, bet šobrīd ZMNĪ pamatdarbība ir saistīta ar meliorācijas sistēmu, hidrotehnisko būvju un meliorācijas kadastra uzturēšanu, nodrošinot lauksaimniecības un mežsaimniecības zemju resursu ekonomiski izdevīgu, videi draudzīgu un sociāli atbildīgu ilgtspēju¹⁴, ko tā veic kopš 2008.gada, un tas ir valsts deleģēts uzdevums ar finansējumu no valsts budžeta dotācijas. ZMNĪ turējumā nodotā valsts nekustamā īpašuma, kas nav valsts meliorācijas sistēmas, pārvaldīšana (tajā skaitā nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā) ir kapitālsabiedrības darbības virziens, kas netiek finansēts no valsts budžeta dotācijas, un ir vienīgais peļņas ieguves avots.

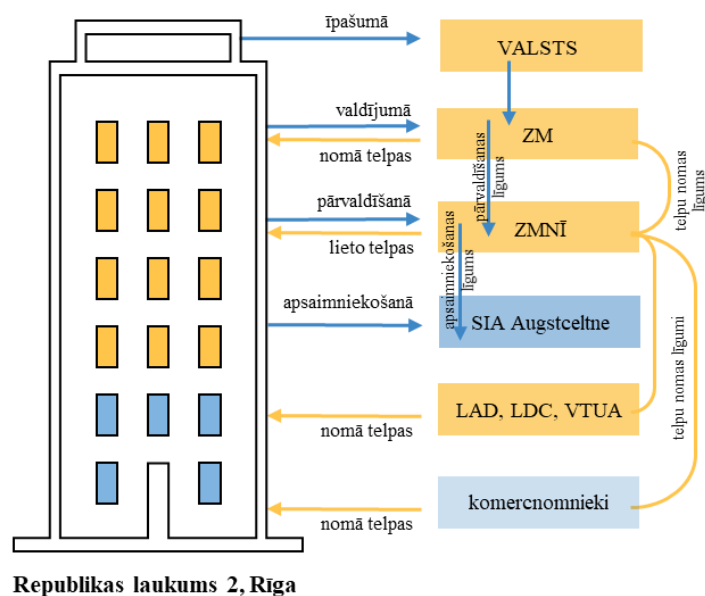
ZMNĪ nodrošina 32 valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu. ZMNĪ pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu portfelis ir sadalīts trīs daļās: pamatportfelis – nekustamie īpašumi, kuri nepieciešami publiskā sektora funkciju nodrošināšanai; aktīvu portfelis – nekustamo īpašumu objekti, kurus pārveidojot var pielāgot publiskā sektora vajadzībām; atsavināmo īpašumu portfelis – nekustamie īpašumi, kuri publiskajam sektoram nav nepieciešami, kā arī to uzturēšana rada zaudējumus¹⁵.

Administratīvās ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, lielāko daļu aizņem Zemkopības ministrija un tās institūcijas: trīs tās padotības iestādes – Lauku atbalsta dienests, Lauksaimniecības datu centrs, Valsts tehniskās uzraudzības aģentūra – un ZMNĪ. Pārējās ēkas telpas ir iznomātas privātpersonām, gan ar lauksaimniecības vai zivsaimniecības jomu saistītām biedrībām, gan komercsabiedrībām, tajā skaitā servisa uzņēmumiem (ēdnīca, automazgātava u.c.). Ēkas telpu lietotāji izmanto pie ēkas esošās autostāvvietas.

Valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbībās ietverts plašs darbību klāsts:

- nekustamā īpašuma apsaimniekošana;
- nekustamā īpašuma vizuālā pārbaude;
- būves tehniskā apsekošana;
- būves uzlabošanas darbu plānošana, nepieciešamo darbību organizēšana un kontrole;
- būvju apdrošināšana;
- civiltiesisku līgumu slēgšana;
- līgumu slēgšana ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem;
- obligāto maksājumu veikšana valsts un pašvaldību budžetos saskaņā ar normatīviem aktiem;
- ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanu saistītās finanšu uzskaites organizēšana;
- nekustamā īpašuma pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu analīze, nekustamā īpašuma izmantošanas perspektīvu izvērtēšana;
- nekustamā īpašuma lietas vešana;
- ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanu saistītās informācijas apkopošana, aktualizēšana;
- kadastra objektu formēšanas ierosināšana, nekustamā īpašuma ierakstīšana, tiesību nostiprināšana, ierakstu dzēšana, grozīšana zemesgrāmatās u.c. darbības¹⁶.

Nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pamata apsaimniekošanas darbus veic sabiedrība ar ierobežotu atbildību “AUGSTCELTNE” (reģistrācijas Nr.40103000117, turpmāk tekstā – SIA “Augstceltne”), kurai ZMNĪ, organizējot iepirkuma procedūru, gadu no gada šos darbus ir nodevusi¹⁷. ZMNĪ nodrošina nekustamā īpašuma papildu apsaimniekošanas pakalpojumu organizēšanu (automātiski paceļamo barjeru uzturēšana, iekštelpu kosmētiskais remonts, komunālo pakalpojumu līgumu administrēšana, materiālu un ātri nolietojamā inventāra nodrošināšana, būves konstruktīvo elementu remonts, ēkas iekārtu un inženiertīklu remonts).



1.attēls. Saimnieciskās attiecības valsts nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā

Zemkopības ministrijas un tās padotības iestāžu izdevumi par telpu un autostāvvietu lietošanu, kas balstās uz nomas līgumiem, Republikas laukumā 2, Rīgā, ir tuvu miljonam *euro* gadā (skatīt 1.tabulu).

1.tabula

Zemkopības ministrijas un tās padotības iestāžu izdevumi par telpu un autostāvvietu nomu Republikas laukumā 2, Rīgā, 2019. un 2020.gadā

Institūcijas	Telpu un autostāvvietu nomas izdevumi 2019.gadā, <i>euro</i>	Telpu un autostāvvietu nomas izdevumi 2020.gadā, <i>euro</i>
Zemkopības ministrija	511 867	516 537
Zemkopības ministrijas iestādes	480 082	447 741
Kopā Zemkopības ministrijas resors	991 949	964 278

ZMNĪ neto apgrozījums 2019.gadā bija 14,6 milj. *euro*, 2020.gadā – 13,4 milj. *euro*. Ieņēmumu apmērs no nekustamā īpašuma pārvaldīšanas 2019. un 2020.gadā bija 2 milj. *euro*, kas veidoja apmēram 15% no neto apgrozījuma¹⁸.

Lielāko daļu no regulārajiem ZMNĪ nekustamo īpašumu pārvaldīšanas ieņēmumiem veido ieņēmumi no nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanas – 2019.gadā tie veidoja 60%, 2020.gadā – 57% no nekustamo īpašumu pārvaldīšanas ieņēmumiem (skatīt 2.tabulu).

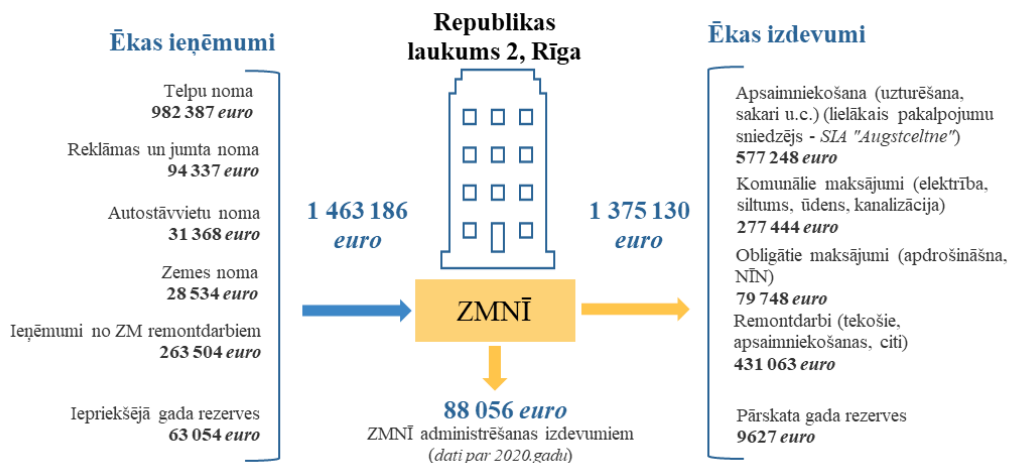
2.tabula

ZMNĪ ieņēmumi no visu nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un ieņēmumi no nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanas 2019. un 2020.gadā

	2019.gads	2020.gads
Ieņēmumi no visu nekustamo īpašumu pārvaldīšanas, <i>euro</i> ¹⁹	2 013 502	2 003 305
t.sk. ieņēmumi no nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanas, <i>euro</i> ²⁰	1 200 123	1 136 573

2019. un 2020.gadā Zemkopības ministrija papildus regulārajiem maksājumiem ZMNĪ ir veikusi arī maksājumus par remontdarbiem ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā. Līdz ar to, piemēram, 2020.gadā

ZMNĪ ieņēmumi par nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, apsaimniekošanu bija 1,4 milj. *euro* (skatīt 2.attēlu).



2.attēls. Ieņēmumi un izdevumi, kas saistīti ar nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanu 2020.gadā

Nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanā lielākie izdevumi ir par SIA "Augstceltne" veikto īpašuma apsaimniekošanu. Tiem seko izdevumi remontdarbiem, kur arī daļu veic SIA "Augstceltne", pēc tam – izdevumi par komunālajiem pakalpojumiem (skatīt 2.attēlu). ZMNĪ veiktās pārvaldīšanas administrēšanas izdevumi 2020.gadā bija 88 tūkstoši *euro*.

Revīzijā apskatītajam valsts nekustamajam īpašumam ar SIA "Augstceltne" bez apsaimniekošanas pakalpojumiem un remontdarbu daļas ir vēl cita sasaiste – no nekustamā īpašuma sastāvā esošās zemes 327 m² platība ir iznomāta SIA "Augstceltne" uz divdesmit gadiem (līdz 02.01.2026.)²¹. Uz SIA "Augstceltne" iznomātā zemesgabala atrodas ēka²², kura saskaņā ar zemesgrāmatā reģistrēto informāciju pieder SIA "Augstceltne"²³. Šajā SIA "Augstceltne" ēkā Zemkopības ministrijas padotības iestāde Lauku atbalsta dienests nomā telpas struktūrvienībām un serveru telpai.

Zemkopības ministrijas veiktā nekustamā īpašuma apsaimniekošana Valsts kontroles redzeslokā ir nonākusi arī iepriekš²⁴, tajā skaitā ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanas jautājums²⁵.

1. Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas modelis Zemkopības ministrijas resorā

Valsts kontrole secina, ka Zemkopības ministrijas resorā attiecībā uz biroja telpām netiek nodrošināta pārdomāta, mērķtiecīga un uz vienotiem principiem balstīta valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšana. Lai arī Zemkopības ministrijas resorā ir izveidota kapitālsabiedrība, kura veic valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanu, lielākā daļa Zemkopības ministrijas padotības iestāžu (sešas no deviņām) pašas pārvalda savai darbībai nepieciešamo nekustamo īpašumu (biroja ēku) – nekustamo īpašumu pārvaldīšana ir sadrumstalota starp pārvaldītājiem, atstājot to ziņā nekustamo īpašumu pārvaldīšanas darbību plānošanu, īstenošanu un pārraudzību.

Salīdzinot dažādu informāciju, kas raksturo īstenoto pieeju valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanai Zemkopības ministrijas resora ietvaros, ir konstatētas būtiskas atšķirības gan biroja telpu izmantotajā platībā uz vienu darbinieku, gan vidējos izdevumos, kas saistīti ar biroja telpu nodrošinājumu, uz vienu darbinieku mēnesī.

Šāda decentralizēta pieeja bez vienotiem principiem valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanā nesniedz pamatojumu tam, kādēļ VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” veic darbību šajā jomā un ka tās sniegtie pakalpojumi nodrošina efektīvu un ekonomisku valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanu.

1.1. Biroja telpu nodrošinājums un to pārvaldīšana

Zemkopības ministrijas resoru veido deviņas ministrijas padotības iestādes²⁶, un Zemkopības ministrijai ir izšķirošā ietekme četrās valsts kapitālsabiedrībās (tajā skaitā arī ZMNĪ)²⁷. Visām institūcijām ir nepieciešamas biroja telpas to funkciju īstenošanai. Atbilstoši Zemkopības ministrijas sniegtajai informācijai²⁸ tās valdījumā ir 69 nekustamā īpašuma objekti, kuru sastāvā ir arī biroju vajadzībām izmantojamās ēkas, tajā skaitā biroju ēkas Rīgā un ēka Republikas laukumā 2.

Gan attiecībā uz biroju vajadzībām izmantojamo ēku izvēli, gan attiecībā uz Zemkopības ministrijas valdījumā esošo biroju vajadzībām izmantojamo ēku pārvaldīšanu Zemkopības ministrijas resora ietvaros nepastāv vienota pieeja, pat ne Rīgas vai Rīgas centra teritorijā.

Lai arī Zemkopības ministrijas resorā izveidotās kapitālsabiedrības ZMNĪ viens no darbības virzieniem ir nekustamo īpašumu pārvaldīšana, institūciju pieeja Rīgas biroju vajadzībām nepieciešamo nekustamo īpašumu nodrošināšanā un pārvaldīšanā ir dažāda:

- institūcija izmanto valsts nekustamo īpašumu, kura pārvaldīšanu veic ZMNĪ;

Piemēram, Zemkopības ministrijas centrālais aparāts atrodas ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā, kuras pārvaldīšanu veic ZMNĪ.

- institūcija izmanto valsts nekustamo īpašumu, un pati nodrošina tā pārvaldīšanas darbības;

Piemēram, Valsts meža dienests atrodas 13.janvāra ielā 15, Rīgā, valsts nekustamajā īpašumā, kurš ir Zemkopības ministrijas valdījumā, bet pārvaldīšanas darbības veic Valsts meža dienests.

- institūcijas nomā biroja telpas no privātpersonām, kuras nodrošina arī nekustamā īpašuma pārvaldīšanu;

Piemēram, AS "Latvijas valsts meži" biroja telpas Vaiņodes ielā 2, Rīgā, nomā no privāta komersanta, kurš nodrošina arī nekustamā īpašuma pārvaldīšanu.

- institūcija biroja vajadzībām Rīgā gan izmanto Zemkopības ministrijas valdījumā esošu valsts nekustamo īpašumu, gan papildus netālu no tā nomā telpas no privāta komersanta.

Piemēram, Lauksaimniecības datu centrs atrodas ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā, un papildus nomā telpas no SIA "Augstceltne" Citadeles ielā 3, Rīgā.

Ne visas Zemkopības ministrijas valdījumā esošās biroja telpas tiek izmantotas resora institūcijām, daļa tiek iznomātas privātpersonām, vienlaikus Zemkopības ministrijas resora institūcijas nomā telpas no privātpersonām. Jāatzīmē, ka daļa īpašumu, kuros Zemkopības ministrijas institūcijas nomā telpas no privātpersonas, iepriekš piederējuši valstij.

Piemēram,

Lauksaimniecības datu centra nomātās telpas Citadeles ielā 3, Rīgā, sākotnēji bija Zemkopības ministrijas valdījumā²⁹. SIA "Augstceltne" ēku iegādājās 2000.gadā³⁰.

Zeme un daļa ēkas, kuru pašlaik nomā AS "Latvijas valsts meži", sākotnēji bija Aizsardzības ministrijas valdījumā, tad tā tika nodota Finanšu ministrijai. Valsts īpašuma fonds to iznomāja privātajam nomniekam, kurš vēlāk, izmantojot pirkuma tiesības, šo ēku privatizēja³¹.

Ne visu Zemkopības ministrijas resora biroju ēku pārvaldīšanu veic ZMNĪ. No 69 nekustamajiem īpašumiem ZMNĪ pārvaldīšanā ir nodoti 17 nekustamā īpašuma objekti, tajā skaitā nekustamais īpašums Republikas laukumā 2, Rīgā. Divi no ZMNĪ pārvaldītajiem nekustamajiem īpašumiem atrodas Rīgā. Pārējo valsts īpašumā esošo biroju ēku/telpu pārvaldīšanu, kuras atrodas Rīgā, veic pašas Zemkopības ministrijas padotības iestādes, kas šīs būves izmanto savu funkciju veikšanai.

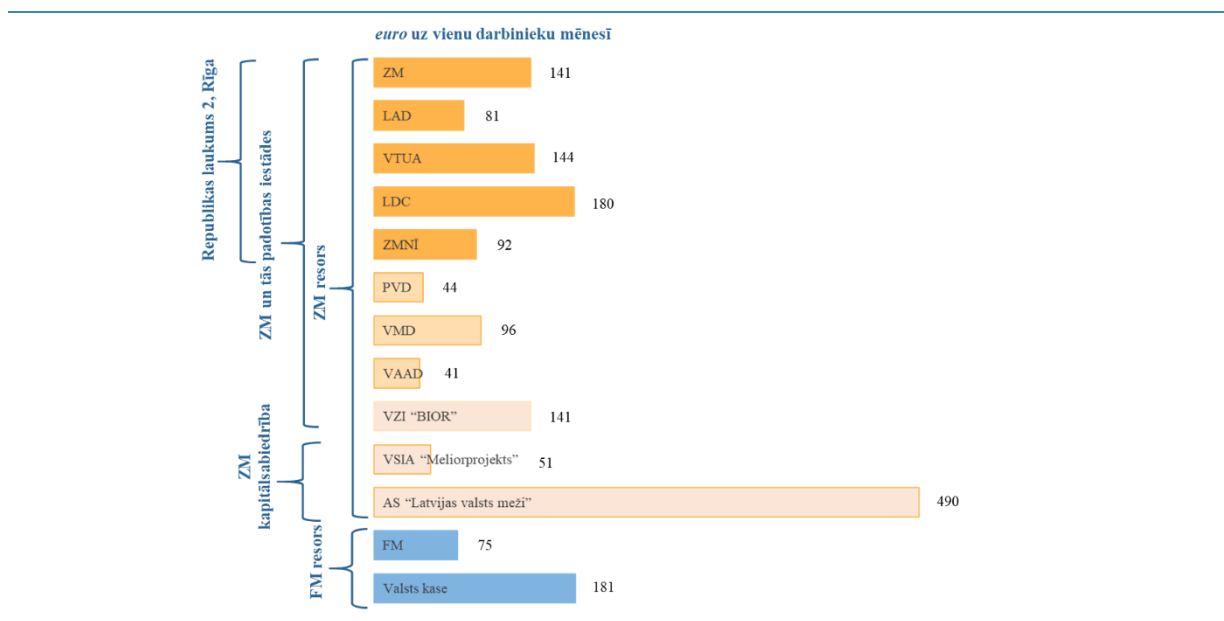
Šāda pieeja neatbilst līdz 31.12.2020. spēkā esošajai Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijai (turpmāk – Koncepcija)³². Koncepcijas izstrādes laikā tika izveidota ZMNĪ un atbilstoši MK rīkojumam³³ Zemkopības ministrijai bija uzdots nodrošināt ministrijas valdījumā esošo valsts nekustamo īpašumu nodošanu ZMNĪ pārvaldīšanā (ar dažiem izņēmumiem). Turpmāk izņēmumi tika saglabāti un netika veikta Koncepcijā paredzētā līdzīga rakstura (biroju) īpašumu pārvaldīšanas centralizācija nozares iekšienē. Joprojām saglabājas situācija, ka resorā valsts institūcijas nodarbojas ar sev neraksturīgu funkciju (īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu) veikšanu. Šādā situācijā būtisks trūkums ir fakts, ka no valsts budžeta finansētas iestādes nevar veidot finanšu uzkrājumus valsts nekustamā īpašuma kārtējiem un kapitālajiem remontdarbiem.

Atšķirībā no Zemkopības ministrijas resora Finanšu ministrijas resorā visu iestāžu biroju vajadzībām izmantotās valsts īpašumā esošās ēkas Rīgā pārvalda Finanšu ministrijas kapitālsabiedrība VAS "Valsts nekustamie īpašumi" – atbilstoši līgumam³⁴, kas noslēgts starp Finanšu ministriju un VAS "Valsts nekustamie īpašumi", VAS "Valsts nekustamie īpašumi" veic visu Finanšu ministrijas valdījumā esošo valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, tajā skaitā ne tikai publisko iestāžu biroju vajadzībām izmantotās valsts īpašumā esošās ēkas Rīgā.

Finanšu ministrijas 2018.gadā sagatavotajā informatīvajā ziņojumā³⁵ veikta valsts iestāžu administratīvo jeb biroju ēku izdevumu analīze un secināts, ka, mainoties lietošanas tiesiskajam pamatam uz atlīdzības lietošanu (pārvaldīšana nodota pārvaldniekam, par lietošanu tiek maksāta nomas maksa), paaugstinās kopējo apsaimniekošanas izdevumu efektivitāte. Efektivitātes paaugstināšanai ziņojumā ieteikts ieviest centralizētu biroju ēku apsaimniekošanu un uzturēšanu³⁶.

Revīzijā, izmantojot institūciju sniegto informāciju par biroja telpu lietošanas, uzturēšanas vai pārvaldīšanas izdevumiem, veiktas aplēses par Zemkopības ministrijas institūciju biroju ēku platību uz darbinieku un izdevumiem uz vienu kvadrātmetru un darbinieku. Situācija dažādās institūcijās būtiski atšķiras. Salīdzinājumam Valsts kontrole pievienoja arī aplēsi par Finanšu ministrijas un Valsts kases izmantoto nekustamo īpašumu Smilšu ielā 1, Rīgas vēsturiskajā centrā, kuru pārvalda VAS “Valsts nekustamie īpašumi” (skatīt 1.pielikumu).

Situācija iestādēs attiecībā uz platības nodrošinājumu un izdevumiem uz darbinieku vai kvadrātmetru ir ļoti atšķirīga, pat vienā ēkā esošām iestādēm. Aplēses dati norāda arī to, ka korelācija starp telpu platību uz vienu darbinieku un telpu nodrošināšanas izdevumiem uz vienu darbinieku ir zema. Vērtējot Zemkopības ministrijas institūciju Rīgas biroju telpu nodrošināšanas izdevumus uz vienu darbinieku mēnesī, redzama ļoti liela amplitūda – no 41 *euro* Valsts augu aizsardzības dienestam līdz 490 *euro* mēnesī uz vienu darbinieku AS “Latvijas valsts meži” (skatīt 3.attēlu).



3.attēls. Izdevumi, kas attiecināmi uz telpu nodrošinājumu uz vienu darbinieku mēnesī 2020.gadā, *euro*

Salīdzinot telpu nodrošināšanas izmaksas uz vienu darbinieku starp Zemkopības ministrijas padotības iestādēm, kuru telpu pārvaldīšanu veic ZMNI, un tām, kuras pašas veic nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbības (Pārtikas un veterinārais dienests, Valsts meža dienests, Valsts augu aizsardzības dienests, valsts zinātniskais institūts “Pārtikas drošības, dzīvnieku veselības un vides zinātniskais institūts “BIOR””), konstatēts, ka zemākas izmaksas ir iestādēm, kuras pašas veic nekustamā īpašuma pārvaldīšanu. Vienlaikus pastāv telpu platības un izdevumu atšķirības arī starp iestādēm, kas atrodas Republikas laukumā 2.

Saprotam, ka aplēses nav pilnīgi precīzas, ka salīdzinātās telpas ir atšķirīgas un pārvaldīšanas izdevumos ietvertu pakalpojumu klāsts, apjoms, kvalitāte var atšķirties, ka pastāv dažādi objektīvi atšķirību iemesli, tai skaitā kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanas nepieciešamība. Tomēr šādām aplēsēm un salīdzinājumam vajadzētu rosināt institūcijas izvērtēt esošo biroja telpu nodrošinājuma platību, kā arī izmaksas. Salīdzinājums ļauj izvēlēties optimālus – iespējami efektīvākus un ekonomiskus biroja telpu nodrošinājuma variantus un tiek lietots, novērtējot valsts pārvaldes biroju ēku izmantošanas efektivitāti³⁷. Šāda izvērtējuma un optimālā risinājuma aktualitāti paaugstina Covid-19 krīzes laikā paātrināti notikuši publiskās pārvaldes institūciju pāreja uz elastīgo/attālināto darbu, kas, visticamāk, daļēji saglabāsies arī nākotnē.

Jau Konceptijā bija norādīts, ka aktuāls kļūst jautājums par vienotas pieejas iedibināšanu valsts nekustamo īpašumu uzskaitē, ar to saprotot gan nekustamo īpašumu skaita un apjoma rādītāju, gan finansiālo rādītāju uzskaites organizēšanu pēc vienotiem principiem, tādējādi radot objektīvus priekšnosacījumus datu analīzei, salīdzināmībai un plānošanai. Jautājums joprojām aktuāls.

1.2. Nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, izmantošana

2021.gadā Zemkopības ministrijas valdījumā esošā nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, nodošana ZMNĪ turējumā ir balstīta 2012.gadā starp Zemkopības ministriju un ZMNĪ noslēgtajā līgumā³⁸ par nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, kurš noslēgts, pamatojoties uz normatīvo aktu prasībām³⁹.

Biroju ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, kopējā lietderīgā platība atbilstoši ZMNĪ sniegtajai informācijai⁴⁰ ir 13 030 m², un tas ir 59% no ēkas kopējās platības (22 237 m²).

Iznomājamās ēkas platība bez konferenču zālēm un ēdnīcas veido 11 609 m². Šīs platības lielāko daļu – 68% – aizņem Zemkopības ministrija un trīs tās padotības iestādes (Lauku atbalsta dienests, Lauksaimniecības datu centrs un Valsts tehniskās uzraudzības aģentūra). Arī ZMNĪ jau kopš tās izveidošanas atrodas ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā. Institūcijas ēkā izmanto gan biroja telpas, gan tehniskās telpas. No ēkā pieejamām biroja telpām Zemkopības ministrijas resora institūcijas aizņem 83%.

3.tabula

Biroja telpu nomnieku aizņemtā platība ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā (2021.gada jūlijs)

	Biroja telpas	Tehniskās telpas	Telpas kopā	Iznomāto telpu īpatsvars no kopējās lietderīgās platības*
	m ²	m ²	m ²	%
Zemkopības ministrija	4020,80	434,00	4454,80	38
Lauku atbalsta dienests	2002,80	241,20	2244,00	19
Lauksaimniecības datu centrs	619,45	61,30	680,75	6
ZMNĪ	256,40	-	256,40	2
Valsts tehniskās uzraudzības aģentūra	234,70	64,90	299,60	3
Zemkopības ministrijas resors kopā:	7134,15	801,40	7935,55	68
Privātpersonas:	852,20	703,80	1556,05	13
Brīvās un pārējās lietojamās platības:	581,20	1536,05	2117,25	18
Lietderīgā platība kopā*:	8567,55	3041,25	11 608,80	

* Lietderīgā platība bez konferenču zālēm un ēdnīcas

2021.gadā 1556 m² no kopējās platības, tai skaitā 852 m² no biroja telpu platības (bez konferenču zālēm un ēdnīcas), jeb 13% aizņēma 35 privātpersonas, turklāt par ēdnīcas telpu nomu 2019.gadā ar komersantu ir noslēgts līgums un tas ir spēkā līdz 2027.gada martam, komersants ēdnīcas telpās sniedz ēdināšanas pakalpojumus.

Ēkā ir trīs konferenču zāles – lielā konferenču zāle, vidējā konferenču zāle un mazā konferenču zāle. Vidējo un mazo konferenču zāli izmanto Zemkopības ministrija. Lielo zāli ZMNĪ iznomā ēkas nomniekiem⁴¹. Ēkas nomniekiem ir pieejamas arī konferenču zāles, kuras izmanto Zemkopības ministrija (vidējā un mazā), to iepriekš saskaņojot ar Zemkopības ministriju.

Ne visa ēkas izmantojamā platība ir iznomāta. Kopējās lietderīgās platības sadalījumā pa funkcionālajām grupām un to noslodze ir norādīta 4.tabulā.

4.tabula

Ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, kopējās lietderīgās platības noslodze sadalījumā pa funkcionālajām grupām (2021.gada augusts)⁴²

Kopējā iznomājamā platība, m ²	Biroja telpas	Tehniskās telpas	Pārējās telpas	Kopā:	Konferenču zāles*	Ēdnīca	Kopā:
	1	2	3	4=1+2+3	5	6	7=4+5+6
	8567,55	2050,70	990,55	11 608,80	681,70	739,00	13 029,50
Nomnieku aizņemtā platība, m ²	7986,40	1505,20		9491,60		739,00	10 230,60
Brīvā platība, m ²	581,20	545,50		1126,70			1126,70

* 247,10 m² nodoti Zemkopības ministrijai nomā kā tehniskās telpas, bet tās ir pieejamas arī citiem nomniekiem

Zemkopības ministrijas iestādes telpas lieto, pamatojoties uz līgumiem par telpu nomu, kas noslēgti starp iestādi un ZMNĪ.

Arī Zemkopības ministrija ēkas telpas savām vajadzībām lieto kā viena no nomniecēm, tas ir, pamatojoties uz telpu nomas līgumu⁴³, kas noslēgts starp Zemkopības ministriju un ZMNĪ 2015.gadā. Līgums ir spēkā no 01.01.2015. līdz 31.12.2045., un tajā ir noteiktas Zemkopības ministrijas izmantojamās telpas valsts pārvaldes funkciju veikšanai, nomas maksa par telpu izmantošanu un savstarpējo norēķinu kārtība. Laikā līdz 2020.gadam ir bijušas četras vienošanās par grozījumiem noslēgtajā nomas līgumā. Galvenās izmaiņas līgumā ir bijušas saistībā ar iznomājamo platību, savukārt telpu nomas maksa par vienu kvadrātmetru nav mainījusies kopš 2015.gada.

Sākotnēji 2005.gadā nekustamais īpašums ZMNĪ pārvaldīšanā bija nodots un Zemkopības ministrijas telpu lietošanas tiesības bija noteiktas starp Zemkopības ministriju un ZMNĪ noslēgtajā līgumā par īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, apsaimniekošanu, uzturēšanu un pārvaldīšanu⁴⁴. Līgums bija noslēgts, pamatojoties uz Zemkopības ministrijas 16.12.2004. rīkojumu Nr.548 “Par nekustamā īpašuma Rīgā, Republikas laukumā 2, nodošanu valsts SIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” apsaimniekošanā”. Atbilstoši noslēgtajam līgumam ZMNĪ uzsāka biroju ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanu, Zemkopības ministrija noteica telpas, kuras tā izmanto savas darbības nodrošināšanai, un ministrija nodeva ZMNĪ pārējās telpas iznomāšanai, noslēdzot nomas līgumu⁴⁵, paredzot nomas līgumos pēc iespējas lielākas nomas maksas un iekasējot visus ministrijai pienākušos maksājumus, kas rodas no īpašuma iznomāšanas un apsaimniekošanas.

Finanšu ministrijas resorā ir līdzīga situācija ar ministrijas ēku Smilšu ielā 1, Rīgā, – to pārvalda ministrijas kapitālsabiedrība VAS “Valsts nekustamie īpašumi”, attiecībā uz nekustamā īpašuma

izmantošanu Finanšu ministrijas vajadzībām ir izmantots atšķirīgs lietošanas risinājums. Finanšu ministrijai ar VAS “Valsts nekustamie īpašumi” ir noslēgta savstarpēja vienošanās par konkrēto telpu uzkopšanu, apsaimniekošanu un ekspluatāciju, savukārt ar iestādēm – Valsts kasi, Centrālo finanšu un līgumu aģentūru –, kas arī atrodas šajā ēkā, VAS “Valsts nekustamie īpašumi” ir noslēgusi telpu nomas līgumus. VAS “Valsts nekustamie īpašumi” šādu pieeju pamato ar to, ka pašam īpašniekam (valdītājam) savu īpašumu (valdījumā esošu) nomā nodot nevar – tas nav juridiski korekti, tāpēc līgums formulēts kā apsaimniekošanas līgums⁴⁶. Vienlaikus Finanšu ministrija skaidroja, ka pēc būtības šādā situācijā, kad valsts iestāde izmanto savā valdījumā esošu kapitālsabiedrībai pārvaldīšanā nodotu īpašumu, maksas apmēra noteikšana neatšķiras no tā, vai tiek noslēgts apsaimniekošanas līgums vai nomas līgums, bet to ietekmē līgumā iekļautie nosacījumi un pakalpojumi. Uzkrājumus remontdarbiem un renovācijai var paredzēt gan ar nomas līgumu, gan ar apsaimniekošanas līgumu.

Koncepcija paredzēja pakāpeniski (no piecu līdz 10 gadu laikā) pāriet uz tirgus nomas maksu par valsts nekustamo īpašumu lietošanu, ievērojot gadskārtējā valsts budžeta finansiālās iespējas⁴⁷. 2010.gadā tika pieņemti MK noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību⁴⁸, kurus 2018.gadā nomainīja jauni – Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi⁴⁹. Finanšu ministrijas 2018.gada informatīvajā ziņojumā ieteikts visām valsts iestādēm pāriet uz nomas attiecībām. Finanšu ministrija ir norādījusi⁵⁰, ka tas ir attiecināms uz gadījumiem, kad iestāde lieto cita resora (ministrijas) īpašumā esošu nekustamo īpašumu, jo joprojām ir gadījumi, kad iestādei tās budžetā nav finanšu līdzekļu tādā apmērā, lai spētu segt visus izdevumus iznomātājam, kas saistīti ar iznomātā objekta pārvaldīšanu (tai skaitā arī apsaimniekošanu), kādēļ šīm iestādēm nekustamais īpašums nodots pašām apsaimniekot un lietot. Turklāt šādās situācijās iestādes īpašumu apsaimnieko nepilnvērtīgi (pieejamo finanšu līdzekļu ietvaros), kā rezultātā īpašuma stāvoklis pasliktinās un kas nebūtu pieļaujami.

Finanšu ministrija revīzijā skaidroja⁵¹, ka nav iespējams paredzēt jau noteiktus risinājumus pilnīgi visiem gadījumiem, vienlaikus vēršot uzmanību, ka saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumu⁵² publiskas personas nekustamā īpašuma valdītājs īpašuma pārvaldīšanu var nodrošināt arī pats.

2. Biroju ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšana

Revīzijā secināts, ka netiek nodrošināta nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, racionāla un pilnvērtīga izmantošana, lai nodrošinātu valsts kā īpašnieces interešu īstenošanu. VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, nosakot telpu nomas maksu nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā, nav ievērojusi normatīvo aktu⁵³ prasības. Piemēram, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija par ēku tiek attiecināta uz visiem telpu nomniekiem, kaut arī valsts pārvaldes iestāžu izmantotās telpas ar nodokli netiek apliktas. Telpu nomas maksas aprēķinā ir iekļauti arī nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamie pakalpojumi (komunālie maksājumi), un telpu nomnieki tos sedz atbilstoši vidējam izdevumu līmenim, kāds bija līdz 2019.gadam, nevis atbilstoši faktiskajiem izdevumiem. Telpu nomas maksa nav pārskatīta kopš 2019.gada sākuma, kaut arī ir mainījušies nomas objekta pārvaldīšanas izdevumi.

VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” piemērotie principi, nosakot nomas maksu privātpersonām, nav izsekojami. Noteiktā biroja telpu nomas maksa privātpersonām no valsts pārvaldes iestādēm noteiktās maksa atšķiras vien par 0,50 *euro*/m², tā neatbilst pieņemtajai praksei telpu nomas tirgū, t.i., komponente “noma” atsevišķi maksā netiek noteikta un izdalīta.

Zemkopības ministrijai un Lauku atbalsta dienestam noteiktā nomas maksa ir zemāka, nekā to ir aprēķinājusi VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, bet vienlaikus Zemkopības ministrija ir veikusi ievērojamus maksājumus VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” remontdarbu veikšanai, kas attiecināmi uz visu ēku.

VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” nav izstrādāta metodika, kā nosakāma un periodiski pārskatāma autostāvvietu, konferenču zāļu, reklāmas laukumu un jumta platību nomas maksa, tā esot veidojusies vēsturiski. Neefektīva un neekonomiska rīcība ir konstatēta, iznomājot arī šīs platības. No 233 autostāvvietām, kas ir pieejamas pie ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, par samaksu tiek iznomātas tikai 35 autostāvvietas. VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” ir izsniegusi divarpus reižu vairāk autostāvvietu caurlaižu, nekā ir pieejamo autostāvvietu skaits. Skaita ziņā visvairāk caurlaižu – 230 caurlaides – ir izsniegtas Zemkopības ministrijai – 91% ministrijas darbinieku.

Konferenču zāļu izmantošanas reģistra uzturēšanai tiek izmantoti Zemkopības ministrijas resursi, lai arī ēkas pārvaldīšanas darbības Zemkopības ministrija ir nodevusi VSIA

“Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”. Salīdzinot lielās konferenču zāles uzturēšanas izdevumus ar nomas ieņēmumiem par šīs zāles izmantošanu, secināms, ka ieņēmumi no tās nesedz pat uzkopšanas izdevumus. Vienlaikus revīzijā konstatēts, ka ne visos gadījumos, konferenču zāles nododot lietošanā privātpersonām, ēkas telpu nomniekiem, tiek iekasēta nomas maksa, tādējādi pārkāpjot Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma prasības⁵⁴. Piemēram, no divām privātpersonām divu gadu laikā nav gūti ieņēmumi vismaz 6250 *euro* apmērā.

VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” Covid-19 izraisītās krīzes skartajiem nomniekiem Republikas laukumā 2, Rīgā, piemēroja nomas maksas samazinājumu⁵⁵. Revīzijā konstatēts, ka VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” atlaides piešķir arī gadījumos, kad netika izpildīts normatīvajā aktā⁵⁶ noteiktais kritērijs nomas maksas atlaides saņemšanai. Atlaide nomas maksai ir piešķirta 2394 *euro* apmērā gadījumos, kad nomnieka iesniegumā norādītais ieņēmumu samazinājums neatbilda atlaides piešķiršanas kritērijam, un atlaide 1928 *euro* apmērā – gadījumos, kad nomnieks iesniegumā nebija norādījis ieņēmumu samazinājumu konkrētajam mēnesim. Tā ZMNĪ nepamatoti piešķirto atlaižu dēļ 2020.gadā nav guvusi ieņēmumus no nomas maksas 4322 *euro* apmērā.

Izmantojot telpas Republikas laukumā 2, Rīgā, neekonomiska rīcība ir novērojama arī no Zemkopības ministrijas puses. Zemkopības ministrijas telpās ir izveidota īpaši aprīkota serveru telpa, kura ir paredzēta arī Zemkopības ministrijas padotības iestādēm. Taču līdz 2021.gada beigām Lauku atbalsta dienesta informācijas un komunikācijas tehnoloģiju resursu un atsevišķu struktūrvienību izvietojumam tika nomātas telpas no privātpersonas, turpat Republikas laukumā 2, Rīgā, kopš 2016.gada ik gadu maksājot nomas maksu 33 556 *euro* apmērā.

VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” noteiktā telpu nomas maksa nenodrošina tādu ieņēmumu gūšanu, lai nodrošinātu nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumu segšanu iznomāšanas periodā, kur lielāko daļu veido apsaimniekošanas izdevumi. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumi ar ieņēmumiem tiek salāgoti, gūstot ieņēmumus no citu nekustamā īpašuma platību nomas, t.i., autostāvvietu, reklāmas platību, konferenču zāļu un jumta platību nomas, un neveicot remontdarbus plānotajā apmērā.

2.1. Telpu nomas maksas noteikšanas tiesiskais pamats nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā

Atbilstoši Civillikumam⁵⁷ noma ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai pusei zināmu nomas maksu par kādas lietas lietošanu. Par līgumu šaurākā, šeit pieņemtā Civillikuma nozīmē uzskata vairāku personu savstarpēju vienošanos, kuras noslēgšanai nepieciešama visu pušu brīva griba ar mērķi nodibināt saistību tiesību⁵⁸; tiklīdz abas puses vienojas par nomas līguma būtiskām sastāvdaļām, tas ir, par nomas priekšmetu (ēku un zemesgabalu) un nomas maksu (tās apmēru), nomas līgums ir uzskatāms par noslēgtu⁵⁹.

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, vēlamo ienesīgumu un tirgus situāciju attiecīgo objektu nomas tirgū. Papildus nomas maksai no nomnieka tiek iekasēti nodokļi (PVN), nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamie pakalpojumi (siltums, ūdens, kanalizācija, elektrība un citi), kā arī citi apsaimniekošanas pakalpojumi atbilstoši nomnieka prasībām (apsardze, telpu uzkopšana u.tml.).

Valsts nekustamā īpašuma iznomāšanas kārtību un nomas maksas noteikšanas metodiku nosaka MK noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi"⁶⁰. Saskaņā ar noteikumiem nomas maksas metodika ir atšķirīga, ja:

- nekustamo īpašumu izmanto publiska persona vai tās iestāde, kapitālsabiedrība vai privātpersona publiskas funkcijas vai valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai (turpmāk – publiska institūcija)⁶¹;
- nekustamo īpašumu izmanto privātpersona⁶².

Gadījumā, ja nekustamo īpašumu izmanto publiska institūcija, MK noteikumos arī tiek lietots termins "nomas maksa", kaut arī aprēķins, kādu MK noteikumi paredz, tādu komponenti kā "telpu noma" jeb samaksu par telpu lietošanu neparedz⁶³. Revīzijā Finanšu ministrija ir skaidrojusi⁶⁴, ka, 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 "vēlamu ienesīgumu".

Gadījumā, ja nekustamo īpašumu izmanto privātpersona, MK noteikumos tiek lietots termins "nosacītā nomas maksa". Atbilstoši Finanšu ministrijas skaidrojumam⁶⁵, iznomājot mantu privātpersonai, vispārējā gadījumā ir organizējama izsole, kuras rezultātā nomas objekts tiek iznomāts par tirgus cenu un nosacītā cena ir tikai izsoles sākuma cena. Gadījumos, kad var neorganizēt izsoli, arī attiecībā uz privātpersonu MK noteikumos tiek lietots termins "nomas maksa".

2.2. Telpu nomas maksas aprēķins publiskajām institūcijām nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā

Ja valsts nekustamo īpašumu iznomā publiskai institūcijai, nomas maksu un papildu maksājumus, tai skaitā nomas objekta apdrošināšanas izmaksas, nekustamā īpašuma nodokli 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 periodā⁶⁶.

Saskaņā ar MK noteikumiem⁶⁷ nomas maksu publiskām institūcijām veido divu grupu komponentes:

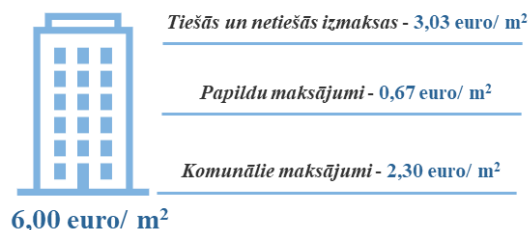
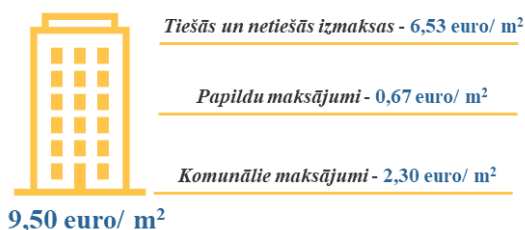
- tiešo izmaksu gadā komponentes;
- netiešo izmaksu gadā uz vienu kvadrātmetru komponentes (skatīt revīzijas ziņojuma 2.pielikumu).

Tiešo izmaksu gadā komponenti veido nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pamata un papildu pakalpojumi (A), pamatlīdzekļu plānotās uzturēšanas izmaksa (P), izdevumi plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem (N), zemes nomas maksa gadā (Zn), aizņemtā kapitāla izmaksas (K) un citas izmaksas pēc pušu vienošanās (C)⁶⁸.

Netiešo izmaksu komponenti veido iznomātāja administrācijas kopējie plānotie izdevumi gadā vispārējās darbības nodrošināšanai (Adm)⁶⁹.

Telpu nomas maksas aprēķinu publiskām institūcijām nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā, ZMNĪ ir veikusi 01.01.2019.⁷⁰ Atbilstoši ZMNĪ aprēķiniem no 01.01.2019. noteiktā nomas maksa publiskām personām biroja telpām ir 9,50 euro/m² un tehniskajām telpām 6,00 euro/m² mēnesī (bez PVN).

Papildus MK noteikumos noteiktajām tiešo izmaksu un netiešo izmaksu komponentēm ZMNĪ telpu nomas maksas aprēķinā ir iekļāvuši arī tādas komponentes kā “papildu maksājumi” (nekustamā īpašuma apdrošināšanas izdevumi un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija, atkritumu apsaimniekošana) un “komunālie maksājumi” (par elektrību, ūdeni, kanalizāciju un siltumenerģiju)⁷¹ (skatīt 4.attēlu).



4.attēls. ZMNĪ publiskai personai noteiktā telpu nomas maksa par biroja un tehniskajām telpām nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā

Nomas maksas aprēķinā iekļauto nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumu komponentes, to apmērs un īpatsvars kopējos pārvaldīšanas izdevumos ir apkopots 5.tabulā.

Telpu nomas maksas aprēķinā iekļauto izdevumu īpatsvars pa izdevumu veidiem nekustamajam īpašumam Republikas laukumā 2, Rīgā⁷²

Izdevumi	Aprēķinātā summa, euro	Īpatsvars, %
Tiešie izdevumi, t.sk.:	859 329	-
<i>Apsaimniekošanas pakalpojumi (A)</i>	609 196	47
<i>Izdevumi remontdarbiem (N)</i>	250 133	19
Netiešie izdevumi	34 014	3
Papildu maksājumi	93 318	7
Komunālie maksājumi	319 824	24
Kopā	1 306 485	100

Būtiskāko nomas maksas aprēķinā iekļauto izdevumu apmēru veido nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pakalpojumu izdevumi. Kopā šiem izdevumiem gadā tika plānoti 609 196 euro jeb 47% no visiem nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumiem. Šo summu veido ZMNĪ līgumsaistības⁷³ ar SIA “Augstceltne” par apsaimniekošanas pakalpojumiem. Otra būtiskākā komponente ir nekustamā īpašuma komunālo pakalpojumu maksājumi – 319 824 euro jeb 24% no nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumiem.

ZMNĪ noteiktais telpu nomas maksas aprēķins biroja telpām un tehniskajām telpām nav pārskatīts kopš 2019.gada, tas nozīmē, ka daļa tajā iekļauto nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumu ir tādā apmērā, kādi tie bija laikā vēl pirms 2019.gada. ZMNĪ skaidro, ka telpu nomas maksa nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā, tiek noteikta par tādu periodu, par kādu ir noslēgts līgums ar apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzēju. Līgums par apsaimniekošanas pakalpojumiem ar SIA “Augstceltne” tika noslēgts 2018.gada jūlijā, un tas bija spēkā līdz 31.07.2021.⁷⁴ Attiecīgi telpu nomas maksas aprēķinu ir plānots pārskatīt 2021.gadā, noslēdzoties izsludinātajam atklātajam konkursam par pastāvīgiem ēkas uzkopšanas un uzturēšanas darbiem Republikas laukumā 2, Rīgā⁷⁵.

Vēršam uzmanību, ka ZMNĪ līdz līguma ar SIA “Augstceltni” beigu datumam ne tikai nebija noslēgusi līgumu par apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu turpmākajam periodam, bet nebija pat izsludinājusi iepirkumu. Iepirkums tika izsludināts 14.08.2021. – sestdienā, divas nedēļas pēc līguma beigām. Zemkopības ministrija, kura arī ir kapitāla daļu turētāja, par šādu situāciju nebija informēta.

Vērtējot ZMNĪ telpu nomas maksas aprēķinā publiskai personai iekļautās nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumu komponentes, konstatētas šādas neatbilstības normatīvajiem aktiem:

- telpu nomas maksas aprēķina komponente “papildu maksājumi” ietver nekustamā īpašuma nodokļa visa maksājuma (gan par zemi, gan ēku) kompensāciju, kaut gan atbilstoši likumam “Par nekustamā īpašuma nodokli”⁷⁶ ar nekustamā īpašuma nodokli neapliek valstij un pašvaldībām piekritīgo nekustamo īpašumu, kas nav nodots lietošanā vai iznomāts, un ēkas vai to daļas (telpu grupas), kuras izmanto no valsts budžeta finansētās iestādes;
- ZMNĪ telpu nomas maksas aprēķinā ir iekļāvuši komponenti “komunālie maksājumi” trīs gadu periodam. Tas nozīmē, ka no telpu nomniekiem par komunālajiem pakalpojumiem tiek iekasēta konstanta summa mēnesī tādā apmērā, kas iekļauta telpu nomas aprēķinā 01.01.2019., un netiek veikts pārrēķins par gada faktisko patēriņu. MK noteikumi paredz⁷⁷, ka nomas objekta apdrošināšanas izmaksas, nekustamā īpašuma nodoklis vai tā kompensācija, nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu, elektroenerģijas, sakaru pakalpojumu izmaksas un citas nomas līgumā paredzētās izmaksas nomniekam ir jāsedz faktisko izmaksu apmērā.

Par komunālo pakalpojumu uzskaiti Zemkopības ministrija norāda⁷⁸:

Ievērojot esošo ēkas komunālo pakalpojumu uzskaiti (tehniskais nodrošinājums), nav iespējams katram ēkas nomniekam nodrošināt komunālo pakalpojumu uzskaiti saskaņā ar faktisko patēriņu. Vienīgā iespēja ir, ka nomnieks maksā par iepriekšējā mēnesī saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem proporcionāli nomas lietošanā esošai telpu platībai.

Zemkopības ministrija un tās padotības iestādes par nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, telpu izmantošanu ik mēnesī veic līgumos⁷⁹ noteiktos nomas maksājumus ZMNĪ. Zemkopības ministriju un tās padotības iestāžu līgumos par telpu nomu⁸⁰ noteiktā nomas maksa biroja telpām un tehniskajām telpām ir apkopota 6.tabulā.

6.tabula

Zemkopības ministrijas un tās padotības iestāžu nomas maksa mēnesī ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā

Nomnieks	Nomas maksa biroja telpām, euro/m ² (bez PVN)	Nomas maksa tehniskajām telpām, euro/m ² (bez PVN)	Kopējā nomas maksa mēnesī, euro (bez PVN)
Zemkopības ministrija	8,31	4,98	35 574
Lauku atbalsta dienests	8,50	5,00	18 230
Lauksaimniecības datu centrs	9,50	6,00	6253
Valsts tehniskās uzraudzības aģentūra	9,50	6,00	2619

Līgumos par telpu nomu noteiktās nomas maksas par kvadrātmtru Zemkopības ministrijai un Lauku atbalsta dienestam ir zemākas nekā ZMNĪ aprēķinātā nomas maksa par kvadrātmtru nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā, publiskai personai.

MK noteikumi paredz⁸¹, ka, pusēm savstarpēji vienojoties, iznomātā nekustamā īpašuma nomas maksa tiek mainīta reizi gadā nākamajam nomas periodam, ja ir mainījušies nomas objekta plānotie pārvaldīšanas izdevumi. ZMNĪ un Zemkopības ministrijas 2015.gadā noslēgtajam līgumam⁸² laikā līdz 2020.gadam ir bijušas četras vienošanās par grozījumiem, taču nomas maksa par kvadrātmtru nav mainījusies kopš 2015.gada. Telpu nomas līgums ar Lauku atbalsta dienestu ir noslēgts 2013.gadā⁸³, 2018.gadā puses vienojās par līguma grozījumiem⁸⁴, nosakot telpu nomas maksu atbilstoši 7.tabulā norādītajai, bet vēlāk tā nav mainījusies un ir zemāka par ZMNĪ aprēķināto.

Zemkopības ministrija un Lauku atbalsta dienests kopā nomā telpas 6699 m² platībā jeb 58% no visu telpu apjoma, kas paredzēts nomnieku lietošanai Republikas laukumā 2, Rīgā. Aprēķinot starpību gadā telpu nomas maksai, kas noteikta Zemkopības ministrijas un Lauku atbalsta dienesta līgumos un ZMNĪ aprēķinātajai telpu nomas maksai, konstatēts, ka ZMNĪ ik gadu no Zemkopības ministrijas un Lauku atbalsta dienesta negūst ieņēmumus gandrīz 89 656 euro apmērā⁸⁵.

Vienlaikus tam, ka Zemkopības ministrijai noteiktā nomas maksa (pēc būtības nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumi) ir mazāka par ZMNĪ aprēķināto, Zemkopības ministrija revīdējamā periodā ir pārskaitījusi valsts budžeta dotāciju ZMNĪ dažādu remontdarbu veikšanai, kas summāri pārsniedz ZMNĪ negūto ieņēmumu apmēru⁸⁶.

Ja valsts iestādei nomas maksas, papildu maksājumu un citu nomas līgumā iekļauto izmaksu palielinājuma segšanai ir nepieciešami papildu finanšu līdzekļi no valsts budžeta, tad atbilstoši MK noteikumiem⁸⁷:

- iznomātājs līdz kārtējā gada 1.aprīlim iesniedz nomniekam detalizētu pamatojumu nomas maksas un papildu maksājumu pieaugumam;

- nomnieks, pamatojoties uz sniegto informāciju, atbilstoši apstiprinātajam valsts budžeta sagatavošanas grafikam kārtējam gadam veic nepieciešamās darbības attiecīgā papildu finansējuma pieprasīšanai.

Laikā no 2018.gada līdz 2020.gadam ZMNĪ ik gadu ir adresējusi vēstules Zemkopības ministrijai ar norādi, ka telpu nomas maksa no 01.01.2019. biroja telpām ir 9,50 *euro*/m² un tehniskajām telpām 6,00 *euro*/m² mēnesī (bez PVN), un lūdz Zemkopības ministriju rast iespēju palielināt telpu nomas maksājuma apmēru līdz noteiktajam līmenim⁸⁸. Lauku atbalsta dienesta situācija ir raksturota vēstulēs Zemkopības ministrijai, kā arī Lauku atbalsta dienestam ir nosūtīta atsevišķa vēstule⁸⁹. 2020.gadā ZMNĪ vērsa Zemkopības ministrijas uzmanību⁹⁰ uz to, ka no 2018.gada ZMNĪ, lai saglabātu sniegto pakalpojumu apjomu un kvalitāti, veica ēkas kapitālo ieguldījumu optimizāciju – katru gadu būtiski samazinot tos par apmēram 60%.

Savukārt Zemkopības ministrija ir sniegusi atbildes, ka visi papildu finanšu līdzekļu pieprasījumi tiek skatīti budžeta likumprojekta sagatavošanas procesā kā prioritārie pasākumi, ievērojot valsts budžeta finansiālās iespējas un ņemot vērā valdības fiskālo politiku. Ministrija ir sniegusi prioritāro pasākumu pieprasījumu telpu nomas maksas palielināšanai, taču tas neguva atbalstu Ministru kabinetā. Zemkopības ministrija norāda, ka šo jautājumu turpinās risināt un sniegt valdībā prioritāro pasākumu pieprasījumus⁹¹.

Atbilstoši MK noteikumiem⁹², ja valsts iestādei papildu finansējums no valsts budžeta netiek piešķirts vai netiek piešķirts pilnā apmērā, lai segtu telpu nomas maksas palielinājumu, iznomātājs, vienojoties ar nomnieku, samazina nekustamā īpašuma lietotājam sniegto apsaimniekošanas papildu pakalpojumu apjomu.

Nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā, apsaimniekošanas pamatpakalpojumus un papildu pakalpojumus nodrošina SIA “Augstceltne”. Apsaimniekošanas papildu pakalpojumus veido telpu uzkopšanas darbi, ēkas apsaimniekošanas pasūtījuma darbi, automātiski paceļamo barjeru apkopšana, ēkas koplietošanas telpu svētku dekorējums, garderobista pakalpojumi, fiziskās apsardzes un caurlaižu sistēmas pakalpojumi.

Lai gan Zemkopības ministrijas un Lauku atbalsta dienesta nomas maksa ir zemāka, nekā noteikts, sniegto pakalpojumu apjoms nav mazāks kā citām iestādēm.

ZMNĪ revīzijā norādīja, ka Zemkopības ministrija un Lauku atbalsta dienests nesaņem telpu uzkopšanas pakalpojumus pilnā apmērā. Taču jānorāda, ka šādas izmaiņas saistībā ar pastāvīgajiem ēkas uzkopšanas un uzturēšanas darbiem ir spēkā tikai kopš 01.05.2021. Izmaiņas paredz biroja telpu, konferenču zāļu un koplietošanas telpu uzkopšanas darbu samazināšanu⁹³, un tās attiecas uz visiem nomniekiem.

Finanšu ministrija Valsts kontrolei revīzijā norādīja⁹⁴, ka valsts pārvaldes iestādes nepietiekamu uzmanību pievērš tādu pakalpojumu kā telpu uzkopšanas, atkritumu apsaimniekošanas un citu apsaimniekošanas papildu pakalpojumu izvērtēšanai un optimizācijas iespējām.

Salīdzinājumā ar Finanšu ministrijas un tās padotības iestāžu telpu izmantošanu Smilšu ielā 1, Rīgā, Zemkopības ministrijai un tās iestādēm noteiktā telpu nomas maksa ir augstāka nekā Finanšu ministrijas maksājums⁹⁵ un tās iestāžu nomas maksa, piedevām ievērojamas ir atšķirības starp Finanšu ministrijas maksājumu un tās iestāžu noteikto telpu nomas maksu (skatīt 7.tabulu), tiesa, nekustamie īpašumi ir atšķirīgi gan tehniskā ziņā, gan inženierkomunikācijas ziņā, kā arī atšķirīgas ir maksu veidojošās komponentes atbilstoši MK noteikumiem⁹⁶ (skatīt revīzijas ziņojuma 3.pielikumu).

7.tabula

Līgumā par telpu nomu vai telpu apsaimniekošanu ietvertās maksas salīdzinājums valsts nekustamajos īpašumos Republikas laukumā 2, Rīgā, un Smilšu ielā 1, Rīgā⁹⁷

Nekustamais īpašums	Institūcija	Biroja telpu maksa euro/m ² (bez PVN)
Republikas laukums 2, Rīga	Zemkopības ministrija	8,31
	Lauku atbalsta dienests	8,50
	Lauksaimniecības datu centrs	9,50
	Valsts tehniskās uzraudzības aģentūra	9,50
Smilšu iela 1, Rīga	Finanšu ministrija	2,23
	Valsts kase	7,11
	Centrālā finanšu un līgumu aģentūra (vidēji par četriem līgumiem)	8,08

Finanšu ministrijas būtiski zemākā maksa par telpu lietošanu ir pamatojama ar to, ka līgums paredz tikai apsaimniekošanas pakalpojumu saņemšanu. Pārējām iestādēm telpu nomas maksas aprēķinā ir iekļautas arī citas nomas maksu veidojošās komponentes.

Salīdzinot Zemkopības ministrijas, Finanšu ministrijas un to padotības iestāžu telpu nomas aprēķinā iekļautās komponentes, secināms, ka to cena mēdz atšķirties (skatīt 8.tabulu). Piemēram, komponente “apsaimniekošanas pamata pakalpojumi un apsaimniekošanas papildu pakalpojumi” (A) ZMNĪ nomas maksas aprēķinā ir iekļauta 4,37 euro/m² mēnesī, savukārt šī komponente VAS “Valsts nekustamie īpašumi” nomas maksas aprēķina gadījumā ir robežās no 2,23 līdz 4,83 euro/m² mēnesī atkarībā no nomnieka.

8.tabula

Telpu nomas aprēķinā ietvertās komponentes valsts nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā, un Smilšu ielā 1, Rīgā, euro mēnesī

Iestāde un tās adrese	Tiešie izdevumi			Netiešie izdevumi	Papildu maksājumi	Komunālie maksājumi***
	A	N	K	Adm		
ZM, Republikas laukums 2, Rīgā	4,37	1,80	-	0,24	0,67*	2,30
FM, Smilšu iela 1, Rīgā	2,23	-	-	-	-	
Valsts kase, Smilšu iela 1, Rīgā	4,83	1,90	-	0,38	0,17**	Atbilstoši faktiskiem izdevumiem
CFLA, Smilšu iela 1, Rīgā	3,33	1,14	3,28	0,33	0,17**	

* Nekustamā īpašuma apdrošināšana, nekustamā īpašuma nodoklis, atkritumu apsaimniekošana, sakaru pakalpojumi

** Nekustamā īpašuma apdrošināšana, nekustamā īpašuma nodoklis

*** Elektroenerģija, ūdens un kanalizācija, siltumenerģija

ZMNĪ par apsaimniekošanas pakalpojumiem SIA “Augstceltne” 2019.gadā samaksāja 544 912 euro un 2020.gadā – 546 990 euro. ZMNĪ apsaimniekošanas pakalpojumu izdevumi 2019.gadā par iznomājamās platības kvadrātmetru bija 4,20 euro, bet 2020.gadā – 4,22 euro. Salīdzinot ZMNĪ apsaimniekošanas pakalpojumu izmaksas ar VAS “Valsts nekustamie īpašumi” to objektu apsaimniekošanas maksu⁹⁸, kuru stāvoklis ir vērtējams kā neapmierinošs, konstatēts, ka VAS “Valsts nekustamie īpašumi” gadījumā telpu apsaimniekošanas maksa par kvadrātmetru ir zemāka, tā ir 0,50 euro/m² (Valsts kontrole salīdzināja datus, ņemot vērā, ka atbilstoši vispārējiem ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, tehniskās apsekošanas secinājumiem ēkas daļas ir neapmierinošā stāvoklī⁹⁹). VAS “Valsts nekustamie īpašumi” objektu apsaimniekošanas maksa par ēku apmierinošā stāvoklī ir 1,11 euro/m² mēnesī, bet par ēku labā stāvoklī tie ir 1,04 euro/m² mēnesī.

Nomas maksas komponente “izdevumi plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem, kas nav A” (N) ZMNĪ gadījumā ir 1,80 *euro/m²* mēnesī, savukārt VAS “Valsts nekustamie īpašumi” gadījumā tā ir robežās no 0,54 līdz 1,90 *euro/m²* mēnesī.

Papildu maksājumi, kas gan ZMNĪ, gan VAS “Valsts nekustamie īpašumi” gadījumā galvenokārt ir maksājumi par ēkas apdrošināšanu un nekustamā īpašuma nodokli, ZMNĪ aprēķinā ir 0,67 *euro/m²* mēnesī, kas ir ievērojami augstāka par VAS “Valsts nekustamie īpašumi” iekļauto komponenti 0,17 *euro/m²* mēnesī.

Vienlaikus tam, ka Zemkopības ministrijai noteiktā nomas maksa ir mazāka par ZMNĪ aprēķināto, Zemkopības ministrija revidējamā periodā ir pārskaitījusi valsts budžeta dotāciju ZMNĪ dažādu remontdarbu veikšanai, kas summāri pārsniedz ZMNĪ negūto ieņēmumu apmēru¹⁰⁰.

2.3. Telpu nomas maksas aprēķins privātpersonām nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā

Atbilstoši MK noteikumiem¹⁰¹ valsts nekustamo īpašumu privātpersonai iznomā rakstiskā vai mutiskā izsolē. 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 vērtētāju¹⁰².

Lielāko daļu ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, aizņem Zemkopības ministrija un tās padotības iestādes. Apmēram trešdaļa (2021.gada jūlijā 3673,30 m²) no ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, iznomājamās platības ir pieejama nomai privātpersonām – tā ir nekustamā īpašuma daļa, no kuras pārvaldīšanas ZMNĪ vajadzētu gūt lielākus ienākumus jeb nodrošināt peļņas daļu tieši no maksājuma komponentes par telpu izmantošanu jeb nomu.

Saskaņā ar ZMNĪ skaidroto¹⁰³ nosacītās nomas maksas noteikšanu privātpersonai nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā, ZMNĪ ir veikusi 01.01.2019.¹⁰⁴, par pamatu izmantojot to pašu aprēķinu, ko publiskai institūcijai, un piemērojot nomas maksas palielinājuma koeficientu 12% apmērā.

Iepazīstoties ar ZMNĪ telpu nomas maksas aprēķinu privātpersonām¹⁰⁵, ZMNĪ skaidrotā pieeja aprēķinā nav identificējama un izsekojama. Atbilstoši ZMNĪ aprēķiniem no 01.01.2019. noteiktā nomas maksa privātpersonām biroja telpām ir 10,00 *euro/m²* un tehniskajām telpām 6,50 *euro/m²* mēnesī (bez PVN) (skatīt 9.tabulu).

9.tabula

ZMNĪ noteiktā telpu nomas maksa par kvadrātmētru mēnesī Zemkopības ministrijai, tās padotības iestādēm un pārējiem nomniekiem ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā, *euro* (bez PVN, 31.12.2020.)¹⁰⁶

	Biroja telpas <i>euro/m²</i> (bez PVN)	Tehniskās telpas <i>euro/m²</i> (bez PVN)
Zemkopības ministrija un tās padotības iestādes	8,31–9,50	4,98–6,00
Pārējie nomnieki	10,00	3,45–7,40

Atšķirības starp privātpersonām un publiskām institūcijām aprēķināto biroja telpu nomas maksu ir 0,5 *euro/m²*, bet starp Zemkopības ministrijai un tās padotības iestādēm noteikto nomas maksu ir no 0,50 līdz 1,7 *euro/m²* mēnesī, jo ne visām valsts pārvaldes iestādēm telpu nomas līgumā ir noteikta ZMNĪ aprēķinātā nomas maksa.

Revīzijā konstatēts, ka atsevišķas tehniskās telpas ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā, izsolē privātpersonām ir iznomātas par zemāku maksu, nekā ZMNĪ ir aprēķinājusi.

Vēršam uzmanību, ka ZMNĪ privātpersonām līgumos noteiktajā nomas maksā ir iekļauta gan nomas maksa, gan apsaimniekošanas izdevumi, gan nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija, apdrošināšana, gan arī visi komunālie maksājumi kā nemainīgs lielums. Tīrģū ar terminu “nomas maksa” parasti saprot maksu par telpu izmantošanu jeb lietošanu, savukārt apsaimniekošanas izdevumus un komunālo pakalpojumu izdevumus izdala atsevišķi un tie maksājami papildus nomas maksai.

Izvērtējot tīrģū pieejamās biroja telpu nomas maksas¹⁰⁷ par kvadrātmetru mēnesī (bez apsaimniekošanas un komunālajiem pakalpojumiem), konstatēts, ka:

- A klases biroja telpu noma par kvadrātmetru mēnesī 2019.gadā maksāja vidēji no 13 līdz 16 *euro*, 2020.gadā – no 13 līdz 17 *euro*, un 2021.gada sākumā nomas maksa bija līdzīga – no 14 līdz 16 *euro*.
- B klases biroja telpu noma par kvadrātmetru mēnesī 2019. un 2020.gadā maksāja vidēji no 8 līdz 13 *euro*, bet 2021.gada sākumā – no 10 līdz 14 *euro*.

Atbilstoši ZMNĪ sniegtajai informācijai biroju klase nekustamajam īpašumam Republikas laukumā 2, Rīgā, netiek noteikta¹⁰⁸.

Vērtējot nomas maksu privātpersonām, jāņem vērā arī atšķirība nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanā publiskām institūcijām un privātpersonām – ar nekustamā īpašuma nodokli neapliek valstij un pašvaldībām piekritīgo nekustamo īpašumu, kas nav nodots lietošanā vai iznomāts, un ēkas vai to daļas (telpu grupas), kuras izmanto no valsts budžeta finansētās iestādes¹⁰⁹.

ZMNĪ ik gadu sniedz Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldei informāciju par iznomātajām ēkas platībām privātpersonām, lai aprēķinātu nekustamā īpašuma nodokli. Saskaņā ar Rīgas pilsētas pašvaldības ZMNĪ iesniegtajiem rēķiniem nekustamā īpašuma nodokļa kopējā maksājuma summa 2020.gadā bija 77 291 *euro*, tajā skaitā 54 914 *euro* par zemi un 22 377 *euro* par ēku. Tātad summa 22 377 *euro* būtu attiecināma tikai uz nomniekiem – privātpersonām, bet ZMNĪ, veicot telpu nomas maksas aprēķinu, to attiecina uz visiem nomniekiem.

Valsts kontrole, izmantojot ZMNĪ telpu nomas aprēķinu (t.i., telpu nomas maksas aprēķinā iekļautās komponentes un to apmērus), aprēķināja, ka maksa par Zemkopības ministrijai un tās padotības iestādēm nomātajām telpām bija nosakāma par 0,16 *euro/m²* mēnesī mazāka¹¹⁰, atbilstoši likumā¹¹¹ paredzētajam tajā neiekļaujot nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju. Savukārt maksa par privātpersonām iznomātajām telpām attiecīgi bija palielināma par 0,47 *euro/m²* mēnesī, lai tajā iekļauto nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju atbilstoši normatīvajam regulējumam. Zemkopības ministrija un tās padotības iestādes gan 2019.gadā, gan 2020.gadā ir samaksājušas nomas maksā iekļauto nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju par ēkām vismaz 15 633 *euro* apmērā¹¹², kas bija attiecināma tikai uz privātpersonām.

ZMNĪ Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldei 2019., 2020. un 2021.gadā ir sniegusi informāciju par ēkas platībām, kas apliekamas ar nekustamā īpašuma nodokli (privātpersonām iznomātā platība), un, salīdzinot platības pa gadiem, tā ir atšķirīga. Taču Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes aprēķinātais nekustamā īpašuma nodoklis šajos gados ir bijis nemainīgs.

MK noteikumi paredz¹¹³, ka, iznomājot privātpersonai nomas objektu, kas sastāv no būves un zemes vienības, papildu maksājumos iekļauj arī maksu par zemes nomu. ZMNĪ telpu nomas maksas aprēķinā privātpersonām nav iekļauta zemes nomas maksa atbilstoši normatīvajam aktam, kas nosaka publiskas personas zemes nomas noteikumus¹¹⁴.

Lielākajai daļai noslēgto telpas nomas līgumu ar privātpersonām termiņš beigsies 31.12.2021. Līdz ar to svarīgi ir jau šobrīd vērtēt ēkas attīstības perspektīvas nākotnē, ņemot vērā Zemkopības ministrijas ieceres attiecībā uz ēkas izmantojamām platībām, lai, pagarinot telpu nomas līgumus ar privātpersonām, ZMNĪ noteiktu MK noteikumiem¹¹⁵ atbilstošu, peļņas daļas veidojošu telpu nomas maksu. Par situāciju, ka lielākajai daļai telpu nomas līgumu ar privātpersonām termiņš beigsies 31.12.2021., Zemkopības ministrija kā ZMNĪ kapitāla daļu turētāja nebija informēta.

2.4. Cita veida platību noma nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā

ZMNĪ Republikas laukumā 2, Rīgā, iznomā ne tikai biroja un tehnikās telpas, bet arī cita veida nomas platības:

- autostāvvietas;
- reklāmas laukumus;
- jumta platības;
- konferenču zāles;
- zemes noma.

Saskaņā ar revīzijas laikā norādīto ZMNĪ autostāvvietu, reklāmas laukumu un jumta platību iznomāšanu uzskata par papildu nomas ieņēmumu veidu ēkai, lai varētu nosegt ēkas pamata un papildu apsaimniekošanas izdevumus¹¹⁶. Kārtība vai metodika, kā tiek noteikta nomas maksa autostāvvietām, reklāmas laukumiem, jumta platībām un konferenču zālēm, ZMNĪ nav izstrādāta. ZMNĪ norāda, ka šo platību nomas maksa ir veidojusies vēsturiski.

2.4.1. Autostāvvietas Republikas laukumā 2, Rīgā

Pie administratīvās ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, ir pieejamas 233 autostāvvietas.

Lielākā daļa autostāvvietu ir nodotas ēkas lietotājiem, izmantojot caurlaižu sistēmu, bez papildu maksas. Caurlaižu izsniegšanu nodrošina ZMNĪ, un kopā ir izsniegtas 496 autostāvvietu caurlaides¹¹⁷. Tas darbojas pēc principa “kas pirmais brauc, tas pirmais novieto”, jo caurlaižu skaits ir būtiski lielāks par faktiski pieejamo autostāvvietu skaitu.

Zemkopības ministrijai un tās iestādēm izsniegtas 395 autostāvvietu caurlaides (skatīt 10.tabulu). Atbilstoši Zemkopības ministrijas sniegtajai informācijai 2021.gadā Zemkopības ministrijā bija nodarbināti 253 darbinieki, tas nozīmē, ka autostāvvietas caurlaidi ir saņēmuši apmēram 90% ministrijas darbinieku.

10.tabula

Autostāvvietu caurlaižu saņēmēji autostāvvietā Republikas laukumā 2, Rīgā, pēc lielākā izsniegto caurlaižu skaita

Institūcija	Izsniegto caurlaižu skaits
Zemkopības ministrija	230 (bezmaksas)
Lauku atbalsta dienests	78 (no tām par astoņām noslēgts nomas līgums)
Valsts tehniskās uzraudzības aģentūra	42 (bezmaksas)

ZMNĪ	26 (bezmaksas)
Lauksaimniecības datu centrs	19 (bezmaksas)

No visām autostāvvietām 35 stāvvietas jeb 15% tiek iznomātas uz līguma pamata, un par tām tiek iekasēta nomas maksa 71 *euro* mēnesī (86 *euro* ar PVN)¹¹⁸. Autostāvvietas par maksu nomā trīs Zemkopības ministrijas padotības iestādes¹¹⁹ un daži citi ēkas nomnieki.

Salīdzinot ZMNĪ noteiktās autostāvvietas cenas Republikas laukumā 2, Rīgā, ar blakus esošo autostāvvietu cenām, konstatēts, ka līdzvērtīgs autostāvvietas abonements Republikas laukumā 2a, Rīgā, tiek piedāvāts par augstāku cenu – 120 *euro* mēnesī (ar PVN). Savukārt piecu līdz astoņu minūšu gājienā no šīs ēkas esošo autostāvvietu abonementi ir pieejami par mazāku cenu, taču jānorāda, ka šīs autostāvvietas nav slēgtas. Ēkai Republikas laukumā 2, Rīgā, tuvāko autostāvvietu mēneša abonementu cenas ir norādītas 11.tabulā.

11.tabula

Autostāvvietas abonementa maksu salīdzinājums

Adrese	Cena mēnesī ar PVN ¹²⁰	Gājiens minūtēs no Republikas laukuma 2, Rīgā ¹²¹
Republikas laukums 2	86 <i>euro</i>	0 min.
Republikas laukums 2a	120 <i>euro</i>	1 min.
Kronvalda bulvāris 3	59 <i>euro</i>	5 min.
Eksporta iela 1c	69 <i>euro</i>	8 min.

Izvērtējot faktiski pieejamo autostāvvietu skaitu, piešķirto autostāvvietu caurlaižu skaitu, noslēgtos telpu nomas un autostāvvietu līgumus, Valsts kontrole ir identificējusi piemērus, kuri neliecina par valsts nekustamā īpašuma mērķtiecīgu un produktīvu pārvaldīšanu un norāda uz nepieciešamību sakārtot autostāvvietu nomas un caurlaižu piešķiršanas jautājumu nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā.

Piemēram:

*SIA “A” nomā telpas Republikas laukumā 2, Rīgā, 13,10 m² platībā. Atbilstoši līgumam telpu nomas maksa (iekļaujot apsaimniekošanas un komunālos pakalpojumus) ir 131 *euro* mēnesī (bez PVN). SIA “A” ir piešķirta caurlaide vienai automašīnai autostāvvietā Republikas laukumā 2, Rīgā, papildu maksājumi par autostāvvietas izmantošanu netiek ieturēti.*

*SIA “B” nomā biroja telpas Republikas laukumā 2, Rīgā, kuru kopējā platība ir 25,4 m², ZMNĪ ieņēmumi no SIA “B” telpu nomas (iekļaujot apsaimniekošanas un komunālos pakalpojumus) ir 245 *euro* mēnesī (bez PVN). Papildus telpu nomai komersantam ir piešķirtas četras caurlaides automašīnu stāvvietā. Ņemot vērā, ka vienas stāvvietas nomas maksa ir 71 *euro* (bez PVN), SIA “B” par autostāvvietām ZMNĪ būtu jāmaksā 284 *euro* mēnesī (bez PVN). Faktiski SIA “B” bez maksas piešķirto autostāvvietu vērtība ir lielāka nekā ZMNĪ ieņēmumi no nomātās telpu platības.*

Pārtikas un veterinārajam dienestam Republikas laukumā 2, Rīgā, ir piešķirtas astoņas autostāvvietu caurlaides, no tām par četrām autostāvvietām ir noslēgts līgums par autostāvvietu izmantošanu, un iestāde par tām maksā ZMNĪ, bet četras ir piešķirtas bez līgumattiecībām.

Kā jebkuram nekustamajam īpašumam, arī autostāvvietām Republikas laukumā 2, Rīgā, ir jāveic apsaimniekošana, uzturēšana un nepieciešamie remontdarbi. Arī ZMNĪ norāda, ka ir nepieciešams autostāvvietas 2.līmeņa (panduss) remonts 2,5 milj. *euro* vērtībā, jo ekspluatācijas laikā vairākkārtīgi ir konstatēta ūdens caurplūde, kuras dēļ tiek bojāta hidroizolācija, autostāvvietas būvkonstrukcija un asfalta segums.

2.4.2. Konferenču zāļu noma Republikas laukumā 2, Rīgā

Ēkā ir trīs konferenču zāles – lielā konferenču zāle, vidējā konferenču zāle un mazā konferenču zāle. Vidējo un mazo konferenču zāli nomā Zemkopības ministrija saskaņā ar esošo telpu nomas līgumu. Ēkas lielo zāli ZMNĪ piedāvā nomniekiem¹²². ZMNĪ nomā piedāvā arī vidējo un mazo konferenču zāli, kuras izmanto Zemkopības ministrija. Nomu šajā gadījumā ZMNĪ iepriekš saskaņo ar Zemkopības ministriju. Noteiktā nomas maksa par konferenču zāļu izmantošanu ir apkopota 12.tabulā.

12.tabula

Nomas maksa par konferenču zāļu izmantošanu Republikas laukumā 2, Rīgā, euro (ar PVN)¹²³

Konferenču zāles veids un platība	Pirmā stunda	Katra nākamā stunda	Viena diena (8 stundas)
Lielā konferenču zāle (430 m ²)	60	40	330
Vidējā konferenču zāle (146 m ²)	50	17	150
Mazā konferenču zāle (57 m ²)	40	15	120

Lai arī Zemkopības ministrija nekustamā īpašuma pārvaldīšanas pienākumus ir nodevusi ZMNĪ, konferenču zāļu reģistra uzturēšanai tiek izmantoti Zemkopības ministrijas Administratīvā departamenta resursi. Lai rezervētu kādu no ēkas zālēm, telpu nomnieki sazinās ar ZMNĪ, kas rezervē konferenču zāli Zemkopības ministrijas Administratīvajā departamentā un izraksta rēķinu par zāles nomu¹²⁴.

Jānorāda, ka vidējās un mazās konferenču zāles izmantošana jau ir iekļauta Zemkopības ministrijas ikmēneša nomas maksā, savukārt ZMNĪ arī gūst ieņēmumus no šo zāļu iznomāšanas ārējiem nomniekiem, taču norēķini ar Zemkopības ministriju gadījumos, kad zāle ir nodota ārējiem nomniekiem, netiek veikti.

ZMNĪ norāda¹²⁵:

Maksa par zāles nomu ir ieņēmumi no telpu nomas, ZMNĪ šādus ieņēmumus uzskaita kopējā ēkas ieņēmumu budžetā.

Neatkarīgi no lielās konferenču zāles izmantošanas intensitātes ZMNĪ sedz izdevumus par tās uzkopšanas un uzturēšanas darbiem¹²⁶, kas lielās konferenču zāles gadījumā veido 195 euro mēnesī (bez PVN). Salīdzinot divarpus gadu laikā gūtos ieņēmumus no lielās konferenču zāles ar tās uzkopšanas izdevumiem, konstatēts, ka izdevumi ir par 1520 euro lielāki nekā ieņēmumi (skatīt 13.tabulu). Vērtējot 2020. un 2021.gada ieņēmumus un izdevumus no ēkas lielās konferenču zāles, jāņem vērā arī Covid-19 pandēmijas ietekme, t.i., pulcēšanās ierobežojumi iekštelpās.

13.tabula

Ieņēmumi no lielās konferenču zāles Republikas laukumā 2, Rīgā, nomas un tās uzturēšanas izdevumi laikā no 2019.gada līdz 2021.gada pirmajam pusgadam

Gads	Ieņēmumi, euro	Izdevumi, euro	Starpība, euro
2019	4022	2340	+1682
2020	308	2340	-2032
2021 pirmais pusgads	0 (plāns 500)	1170	-1170
Kopā:	4330	5850	-1520

Tā kā konferenču zāļu reģistra uzturēšanu nodrošina Zemkopības ministrijas Administratīvais departaments, Valsts kontrole revīzijā lūdza Zemkopības ministriju iesniegt izdruku no šī reģistra par zāļu

izmantošanu 2019.gadā, 2020.gadā un 2021.gada pirmajā pusgadā. Zemkopības ministrija Valsts kontrolei iesniedza konferenču zāļu reģistrācijas kalendāru¹²⁷.

Iepazīstoties ar konferenču zāļu izmantošanas reģistrācijas kalendāru, Valsts kontrole ir konstatējusi faktus, kas liecina, ka konferenču zāles ir nodotas izmantošanai privātpersonām, ēkas telpu nomniekiem, bez maksas. Atbilstoši ierakstiem konferenču zāļu izmantošanas reģistrācijas kalendārā 2019.gadā un 2020.gadā ir konstatēts, ka konferenču zāles ir izmantotas dažādu pasākumu nodrošināšanai, tajā skaitā zāles izmantojuši arī telpu Republikas laukumā 2, Rīgā, nomnieki. Kā piemērs veikts aprēķins par diviem telpu nomniekiem, kas visbiežāk ir lietojuši konferenču zāles un kuri nav valsts pārvaldes iestādes. Aprēķins ir veikts, izmantojot iesniegto konferenču zāļu reģistrācijas kalendāru¹²⁸, pieņemot, ka viena zāles izmantošanas reize ir viena stunda (reģistrācijas kalendārā nav norādīts precīzs zāles izmantošanas laiks).

Piemēram:

Saskaņā ar konferenču zāļu izmantošanas reģistra datiem Biedrība vairākkārt izmantojusi visas trīs konferenču zāles 2019. un 2020.gadā – 12 reizes mazo konferenču zāli, 17 reizes vidējo konferenču zāli, kas ietilpst Zemkopības ministrijas nomas platībā, un četras reizes lielo konferenču zāli, kura ir ZMNĪ pārziņā. ZMNĪ un Zemkopības ministrijas grāmatvedības dati liecina, ka no šīs Biedrības par konferenču zāļu nomu netika saņemti ieņēmumi ne 2019., ne 2020.gadā, kas pēc Valsts kontroles aplēsēm veido vismaz 1570 euro.

Saskaņā ar konferenču zāļu izmantošanas reģistra datiem Politiskā partija vairākkārt lietojusi visas trīs konferenču zāles – divu gadu laikā Politiskā partija izmantojusi 70 reizes mazo konferenču zāli, par kuru netika ieturēta lietošanas maksa ne Zemkopības ministrijā, ne ZMNĪ. Pēc revidentu aplēsēm par mazās konferenču zāles izmantošanu netika gūti ieņēmumi vismaz 2800 euro, par vidējās konferenču zāles izmantošanu netika gūti ieņēmumi vismaz 1400 euro apmērā (par 28 izmantošanas reizēm), par lielās konferenču zāles izmantošanu netika gūti ieņēmumi vismaz 480 euro apmērā par astoņām zāles izmantošanas reizēm. Divu gadu laikā no Politiskās partijas netika gūti ieņēmumi par konferenču zāļu izmantošanu vismaz 4680 euro. Politiskā partija kopš 31.05.2020. vairs nenomā biroja telpas Republikas laukumā 2, Rīgā, bet reģistrs norāda, ka 2020.gada oktobrī tā izmantojusi vienu no konferenču zālēm.

Abi minētie piemēri liecina par necaurskatāmu, nepārdomātu un neproduktīvu valsts nekustamā īpašuma izmantošanu un Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma prasību neievērošanu¹²⁹ gan no Zemkopības ministrijas puses, gan no ZMNĪ puses, jo bez atlīdzības tika lietotas gan tās konferenču zāles, kuras nomā Zemkopības ministrija (mazo un vidējo konferenču zāli) no ZMNĪ, gan ZMNĪ pārziņā esošā lielā konferenču zāle.

Zemkopības ministrija konferenču zāļu izmantošanu komentē šādi¹³⁰:

Zāļu reģistrs ir plānošanas dokuments, kas neapliecina zāļu izmantošanas faktu. Lielās konferenču zāles faktiskas izmantošanas gadījumā (saņemot iesniegumu) ir izrakstīti rēķini no ZMNĪ puses gan ēkas telpu nomniekiem, gan ārējiem lietotājiem.

Lai nodrošinātu telpu apzināšanu plašāku sanāksmju nodrošināšanai, kas nepieciešamas pilnvērtīgas nozares politikas veidošanai un funkciju izpildei, saskaņā ar ministrijā noteikto kārtību¹³¹ Zemkopības ministrijas Administratīvais departaments veic atbildīgo struktūrvienību pieprasījumu fiksēšanu (tai skaitā kontaktpersonu noskaidrošanu) par nepieciešamajām konferenču zālēm. Informācija tiek apkopota ar mērķi apzināt provizorisko informāciju par pieprasīto nepieciešamo zāļu izmantošanas iespējām, lai informētu ZMNĪ par plānotām sanāksmēm un vienotos par to izmantošanas laikiem. Informācija par pieteikto telpu iespējamo izmantošanu

(vēlamie datumi un laiks) katru nedēļu elektroniski tiek nodota ZMNĪ un apsardzes dienestam tālākajām darbībām, ZMNĪ veic un uztur vienotu informācijas datu bāzi par ēkā pieejamām konferenču zālēm, taču tās rīcībā nav pasākumu atcelšanu pamatojošo dokumentu. Process tiks pilnveidots.

2.5. Telpu nomniekiem Republikas laukumā 2, Rīgā, piemērotās atlaides Covid-19 laikā

Covid-19 izplatības dēļ 2020.gadā valstī izsludinātajā ārkārtējā situācijā, pamatojoties uz MK noteikumiem¹³², ZMNĪ atsaucoties uz krīzes skarto nomnieku pieteikumiem, piemēroja tiem nomas maksas samazinājumu¹³³. Nomas maksas atlaides 2020.gadā saistībā ar Covid-19 saņēma septiņi ēkas nomnieki.

MK noteikumi¹³⁴ paredz, ka iznomātājam savā tīmekļa vietnē jāpublicē nomnieku saraksts, kuri saņēmuši MK noteikumos noteiktos atbalsta pasākumus. ZMNĪ šādu informāciju nav publicējusi. Papildus tam ZMNĪ nav veikusi piešķirtā atbalsta uzskaiti¹³⁵ atbilstoši normatīvajiem aktiem¹³⁶ par *de minimis* atbalsta uzskaites un piešķiršanas kārtību.

Normatīvie akti¹³⁷ noteica kritērijus atlaižu saņemšanai, tajā skaitā kritēriju – nomnieka ieņēmumi no saimnieciskās darbības 2020.gada martā, aprīlī, maijā vai jūnijā, salīdzinot ar 2019.gada 12 mēnešu vidējiem ieņēmumiem vai to mēnešu vidējiem ieņēmumiem, kuros nomnieks faktiski darbojies laika posmā no 01.01.2019. līdz 01.03.2020., samazinājušies vismaz par 30%. ZMNĪ atlaides nomniekiem piemēroja, pamatojoties uz nomnieku sniegto informāciju par vidējo ieņēmumu samazinājumu attiecīgajā periodā.

Revīzijā Valsts kontrole salīdzināja nomnieku sniegto informāciju par ieņēmumu samazinājumu ar Valsts ieņēmumu dienesta sniegtajiem datiem¹³⁸ no nomnieku PVN deklarācijām un konstatēja, ka nomnieku sniegtā informācija ne visos gadījumos atbilst Valsts ieņēmumu dienesta datiem.

Revīzijā konstatēts, ka ZMNĪ atlaides piešķir arī gadījumos, kad nomnieks nebija norādījis ieņēmumu samazinājumu konkrētajam mēnesim vai nomnieka iesniegumā norādītais ieņēmumu samazinājums neatbilda atlaižu piešķiršanas kritērijiem. Līdz ar to ZMNĪ 2020.gadā piemēroja atlaides nomas maksai saistībā ar Covid-19 izplatību gadījumos, kad normatīvajos aktos¹³⁹ noteiktais kritērijs atlaižu saņemšanai nebija sasniegts. Atlaide nomas maksai ir piešķirta 2394 euro apmērā gadījumos, kad nomnieka iesniegumā norādītais ieņēmumu samazinājums neatbilda atlaižu piešķiršanas kritērijiem, un atlaide 1928 euro apmērā – gadījumos, kad nomnieks iesniegumā nebija norādījis ieņēmumu samazinājumu konkrētajam mēnesim. Tā ZMNĪ 2020.gadā nav guvusi ieņēmumus no nomas maksas 4322 euro apmērā.

Piemēram:

SIA "C" saņēma atlaidi 50% apmērā divos pusmēneša periodos (no 14.03.2020. līdz 31.03.2020., no 15.07.2020. līdz 31.07.2020.) un atlaidi 35% apmērā divus mēnešus (2020.gada oktobrī un decembrī). Atbilstoši Valsts ieņēmumu dienesta datiem ieņēmumu samazinājums šajos mēnešos bija attiecīgi 4,4%, 26,99%, 23,98% un 10,22%, turklāt arī paša nomnieka iesniegtie dati par 2020.gada martu, jūliju un oktobri neatbilda atlaižu piemērošanas kritērijiem, kā arī nomnieks nebija norādījis ieņēmumu samazinājumu 2020.gada decembrī, bet atlaide tika piešķirta.

SIA “D” saņēma nomas maksas atlaidi 30% apmērā 2020.gada maijā un jūnijā, kad ieņēmumu samazinājums atbilstoši Valsts ieņēmumu dienesta datiem attiecīgi bija 24,91% un 20,73%, turklāt nomnieks iesniegumā nebija norādījis ieņēmumu samazinājumu 2020.gada jūnijā.

2021.gadā ZMNĪ nomas maksas samazinājumu Covid-19 sakarā piemēroja četriem nomniekiem, no tiem diviem – sešus mēnešus, vienam – četrus un vēl vienam – divus mēnešus. Pārreķinot nomnieku ieņēmumu samazinājumu atbilstoši Valsts ieņēmumu dienesta datiem¹⁴⁰, tika konstatēts, ka nomas maksas samazinājums saistībā ar Covid-19 izplatību ir noteikts atbilstoši.

2.6. SIA “Augstceltne” ēka nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, sastāvā

Uz Zemkopības ministrijas valdījumā esošā, valstij piederošā zemesgabala Republikas laukumā 2, Rīgā, atrodas arī ēka, kura atbilstoši zemesgrāmatā izdarītajam ierakstam pieder SIA “Augstceltne”¹⁴¹. SIA “Augstceltne” uz 20 gadiem, t.i., līdz 02.01.2026., ir iznomāta daļa no Zemkopības ministrijas valdījumā esošā zemesgabala 327 m² platībā¹⁴², uz kura atrodas SIA “Augstceltne” piederošā ēka.

Lauku atbalsta dienests ir otrs lielākais nomnieks nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā. Taču telpas atsevišķām struktūrvienībām un serveru izvietošanai Lauku atbalsta dienests līdz 2021.gada decembrim nomā arī SIA “Augstceltne”¹⁴³ piederošajā ēkā, kas arī atrodas Republikas laukumā 2, Rīgā. Lauku atbalsta dienestam noteiktā nomas maksa par SIA “Augstceltne” ēkas lietošanu ir 10 euro/m² (bez PVN) – tā ir augstāka nekā ZMNĪ pārvaldītajā ēkā. Attiecīgi Lauku atbalsta dienests SIA “Augstceltne” maksāja nomas maksu 2311 euro mēnesī un PVN, t.i., 33 556 euro gadā jeb 83 890 euro revidējamā laika periodā (2019., 2020.gads un 2021.gada pirmais pusgads).

Vienlaikus ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā, šajā laika periodā bija brīvas biroja telpu platības, kā arī Zemkopības ministrijas telpās atrodas īpaši aprīkota telpa serveriem, kurā ir paredzēta arī vieta Lauku atbalsta dienesta IKT resursiem.

Par šo aspektu Valsts kontrole norādīja Zemkopības ministrijai jau citas revīzijas ietvaros¹⁴⁴. 2019.gadā pabeigtajā revīzijā “Vai valsts pārvaldē tiek noteikta vienota IKT infrastruktūras pārvaldība, lai nodrošinātu efektīvu tās izmantošanu?” tika konstatēts, ka Zemkopības ministrijas padotības iestādes Lauksaimniecības datu centra izveidotā primārā datu centra kapacitāte netiek izmantota pilnībā¹⁴⁵. Lai arī bija plānots, ka pakāpeniski datu centrā tiks izvietoti arī Lauku atbalsta dienesta serveri, tomēr sešus gadus pēc Zemkopības ministrijas nozares datu centra nodošanas ekspluatācijā Lauku atbalsta dienesta serveri joprojām atrodas serveru telpās, kas ģeogrāfiski atrodas blakus resora datu centram.

Lauku atbalsta dienests IKT resursu pārvietošanu uz Lauksaimniecības datu centra serveru telpu ir uzsācis 2021.gadā, iegādājoties jaunus serverus un jau uzstādot tos vienotajā datu centrā, lai nodrošinātu pakāpenisku datu migrāciju. Arī Lauku atbalsta dienesta struktūrvienības, kuras atradās SIA “Augstceltne” ēkā, tiks pārvietotas uz Lauku atbalsta dienesta kopējām telpām.

Papildus neekonomiskajai Lauku atbalsta dienesta rīcībai attiecībā uz SIA “Augstceltne” ēkas izmantošanu, kas atrodas uz valsts zemes Republikas laukumā 2, Rīgā, Valsts kontrole vērš uzmanību uz iespējamu valstij neizdevīgas situācijas risku nākotnē, ja netiek atrisinātas īpašumu attiecības.

Atbilstoši Valsts kontroles rīcībā esošajai informācijai ar ēkas īpašumattiecībām saistīto notikumu hronoloģija ir bijusi šāda¹⁴⁶:

- uzceltā ēka nodota ekspluatācijā 04.11.1993.¹⁴⁷;
- 1995.gadā valsts nepretendē uz namīpašumu¹⁴⁸;
- SIA “Augstceltne” īpašumtiesības uz ēku reģistrētas zemesgrāmatā 31.01.1996.¹⁴⁹;

- ar Valsts īpašuma fondu 02.01.1996. noslēgts līgums par zemesgabala daļas 327 m² nomu, un tas kā apgrūtinājums tiek reģistrēts zemesgrāmatas nodaļā Nr.7386. Šis ieraksts zemesgrāmatas nodaļā nav dzēsts¹⁵⁰.

Revīzijā ZMNĪ informēja¹⁵¹, ka pēc SIA “Augstceltne” zemes nomas līguma termiņa beigām SIA “Augstceltne” piederošā ēka pāries valsts īpašumā un attiecīgi tā nonāks Zemkopības ministrijas valdījumā un ZMNĪ pārvaldībā.

Saskaņā ar ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.27953 SIA “Augstceltne” īpašuma tiesības uz vienstāva ēku Republikas laukumā 2, Rīgā, zemesgrāmatā tika reģistrētas 31.01.1996., zemesgrāmatas nodaļā Nr.921A, kadastra numurs 01400 510 0020, pamatojoties uz 04.11.1993. ēkas ekspluatācijā pieņemšanas aktu. Tādējādi var secināt, ka apbūves tiesība nav pielīgta, tas ir, pēc zemes nomas līguma termiņa beigām ēkas īpašums nekļūs par zemesgabala būtisku daļu un zemesgabala īpašnieks neiegūs savā īpašumā ēku. Ievērojot to, ka SIA “Augstceltne” piederošā ēka ir saistīta ar valsts īpašumā esošo zemesgabalu Republikas laukumā 2, Rīgā,¹⁵² uz kura atrodas arī 25 stāvu administratīvā ēka, un ka to nav iespējams nodalīt, faktiski veidojas kopīpašums. Rezultātā tas būtiski ierobežo valsts iespējas rīkoties ar tās īpašumā esošo ēku un zemi, jo dažāda veida darbības jāsaskaņo ar SIA “Augstceltne”.

Valsts kontrole par saviem secinājumiem revīzijas laikā informēja arī Zemkopības ministriju¹⁵³, aicinot to izvērtēt situāciju ar SIA “Augstceltne” piederošo ēku. Revīzijas noslēguma posmā Zemkopības ministrija informēja, ka noslēgta Zemkopības ministrijas un SIA “Augstceltne” vienošanās¹⁵⁴ par ēkas bezatlīdzības nodošanu valstij dāvinājuma rezultātā. Spēkā esošajā līgumā pielīgts, ka, beidzoties līguma darbības termiņam vai beidzoties līguma darbībai tā vienpusējas izbeigšanas vai pušu savstarpējās vienošanās rezultātā, puses paraksta ēkas dāvinājuma līgumu un citus nepieciešamos dokumentus ēkas īpašuma tiesību pārejai un nostiprināšanai zemesgrāmatā uz Latvijas valsts Zemkopības ministrijas personā vārda¹⁵⁵.

2.7. Lauksaimniecības datu centra no SIA “Augstceltne” nomātās telpas blakus ēkai Republikas laukumā 2, Rīgā

Lauksaimniecības datu centrs kopš 2004.gada nomā telpas ēkā Citadeles ielā 3, Rīgā, 192,3 m² platībā no SIA “Augstceltne”. Šajās telpās ir izvietotas Lauksaimniecības datu centra krotāliju ražošanas iekārtas un arhīvs.

Līgumā¹⁵⁶ noteiktā telpu nomas maksa ir 9,4 euro/m² mēnesī jeb kopā 1808 euro (bez PVN) mēnesī vai 2187 euro ar PVN mēnesī. Papildus noteiktajai nomas maksai tiek maksāti mainīgi komunālie maksājumi, vidēji mēnesī 775 euro. Telpu lietošanas un uzturēšanas maksa ir augstāka nekā par Lauksaimniecības datu centra nomātajām telpām ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā – par telpu nomu un saistītajiem komunālajiem pakalpojumiem Citadeles ielā 3, Rīgā, Lauksaimniecības datu centrs 2020.gadā SIA “Augstceltne” samaksāja 35 516 euro.

2.8. Valsts nekustamā īpašuma informācijas sistēmā ievadītā informācija par nekustamo īpašumu Republikas laukumā 2, Rīgā

MK noteikumi paredz¹⁵⁷, ka viena no valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas darbībām ir ar valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu saistītās informācijas apkopošana un aktualizēšana. MK noteikumi arī

ietver kārtības izklāstu, kā šī informācija tiek uzkrāta, apkopota un aktualizēta¹⁵⁸. Zemkopības ministrijas apstiprinātā iekšējā kārtība nosaka¹⁵⁹, ka informācijas aktualizēšanu par pārvaldīšanā nodotiem nekustamajiem īpašumiem nodrošina nekustamā īpašuma pārvaldītājs, t.i., par nekustamo īpašumu Republikas laukumā 2, Rīgā, – ZMNĪ.

Pārbaudot Valsts nekustamā īpašuma informācijas sistēmā (turpmāk – VNĪIS) informāciju, kas ir ievadīta par nekustamo īpašumu Republikas laukumā 2, Rīgā, konstatēts, ka tā ir nepilnīga. VNĪIS satur aktuālo informāciju no Valsts zemes dienesta un zemesgrāmatas datiem, tomēr dati, kas ir jāievada pārvaldītājam, ir nepilnīgi.

Piemēram:

Aplūkojot datus par telpu nomas līgumu ar Zemkopības ministriju, konstatēts, ka 14.07.2021. nav aktualizēti telpu nomas līguma nosacījumi, par kuriem puses vienojās 14.01.2020., lai gan normatīvais akts paredz¹⁶⁰, ka dati par nekustamā īpašuma lietošanu, t.sk. par noslēgtiem līgumiem, ir jāaktualizē mēneša laikā kopš izmaiņu veikšanas.

VNĪIS nav reģistrēti 17 no 39 telpu nomas līgumiem, vienlaikus VNĪIS ir reģistrēti līgumi, kas nav atrodami ZMNĪ iesniegtajā telpu nomas līgumu sarakstā¹⁶¹. Turklāt vairākiem līgumiem nav aktualizēti līguma nosacījumi, piemēram, līguma termiņi.

2.9. VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” darbības, lai aizpildītu nekustamo īpašumu Republikas laukumā 2, Rīgā

ZMNĪ revīzijā norādīja¹⁶², ka 17.08.2021. ir brīvas biroja telpas 581,20 m² platībā un tehniskās telpas 545,50 m² platībā, bet nenorādīja, kādi ir plāni attiecībā uz to izmantošanu.

MK noteikumi paredz¹⁶³, ka nekustamā īpašuma iznomātājs publicē iznomātāja tīmekļvietnē informāciju par nomas objektu. Valsts mantas iznomātājs papildus nodrošina bezmaksas publicēšanu VAS “Valsts nekustamie īpašumi” tīmekļvietnē. Iznomātājs papildus var izmantot arī citus informācijas paziņošanas veidus, lai informācija sasniegtu pēc iespējas plašāku nomas tiesību pretendentu loku.

Aplūkojot ZMNĪ mājaslapā pieejamo informāciju, konstatēts, ka tajā ir sniegta informācija tikai par konferenču zāļu nomu Republikas laukumā 2, Rīgā, un nav publicēti sludinājumi par iespēju nomāt biroja vai tehniskās telpas Republikas laukumā 2, Rīgā (skatīt revīzijas ziņojuma 3.pielikumu).

Arī VAS “Valsts nekustamie īpašumi” mājaslapā nav atrodami sludinājumi par pieejamām telpām Republikas laukumā 2, Rīgā.

Līdz ar to ZMNĪ nav izpildījusi pat normatīvo aktu prasības, lai potenciālie telpu nomnieki būtu informēti par iespējamo telpu nomu Rīgas centrālajā darījumu rajonā. Atbilstoši ZMNĪ iesniegtajai informācijai¹⁶⁴ Republikas laukumā 2, Rīgā, brīvās telpas (tajā skaitā biroja un tehniskās telpas) bija: 31.12.2018. – 579,10 m², 31.12.2019. – 451,8 m², 31.12.2020. – 1045,8 m², 30.06.2021. – 1126,7 m².

Zemkopības ministrija ir uzsākusi pārrunas ar Valsts meža dienestu par biroja pārcelšanu uz telpām Republikas laukumā 2, Rīgā, lai konsolidētu administratīvās teritorijas nozares pārvaldes funkcijas vienā īpašumā¹⁶⁵.

2.10. VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” faktiskie ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanas ieņēmumi un izdevumi

ZMNĪ ieņēmumiem no ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, ir jānodrošina ar ēkas ekspluatāciju saistīto kārtējo izdevumu segšana, jāveido uzkrājumi investīcijām turpmākai ēkas uzlabošanai un pielāgošanai mainīgajām klientu vajadzībām, kā arī, ievērojot to, ka nekustamā īpašumu pārvaldība ir vienīgais ZMNĪ darbības veids, kas var radīt peļņu, jāveido līdzekļu atlikums turpmākai pašas ZMNĪ kā organizācijas attīstībai un jārada iespēja izmaksāt dividendes, tādējādi atlīdzinot valstij par kapitālsabiedrībā ieguldīto kapitālu.

Ja ieņēmumi nav pietiekami, ir iespējams nodrošināt tikai īpašuma pārvaldīšanas operatīvos, neatliekamajos izdevumus. Savukārt nav iespējams veikt nepieciešamos uzkrājumus un reinvestīcijas, nodrošinot ēkas kvalitatīvu uzturēšanu visā tās dzīves ciklā. Rezultātā pārvaldīšanā esošais īpašums tiek nolietots, neatbilst lietotāju vajadzībām un tā atjaunošanai nepieciešamas apjomīgas investīcijas. Turklāt situācijā, kad ZMNĪ nav pietiekoši līdzekļi pašas kā organizācijas attīstībai, tai nav pietiekamas kapacitātes šādas apjomīgas investīcijas veikt.

Telpu nomas aprēķinā iekļauto izdevumu apmērs un faktisko izdevumu apmērs 2019. un 2020.gadā ir apkopots 14.tabulā.

14.tabula

Nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, telpu nomas maksas aprēķinā iekļauto izdevumu apmērs un faktisko izdevumu apmērs 2019. un 2020.gadā

Izdevumu kategorija	Telpu nomas aprēķinā iekļauts ¹⁶⁶ , euro	2019.gadā, euro		2020.gadā, euro	
		Faktiskā izpilde ¹⁶⁷	Starpība starp faktisko izpildi un aprēķinā iekļauto	Faktiskā izpilde ¹⁶⁸	Starpība starp faktisko izpildi un aprēķinā iekļauto
Apsaimniekošanas pamata un papildu pakalpojumi	609 196	619 976	10 780	622 700	13 504
Izdevumi remontdarbiem	250 133	122 095	-128 038	93 685	-156 448
Papildu maksājumi	93 318	79 923	-13 395	79 748	-13 570
Komunālie maksājumi	319 824	313 303	-6521	277 444	-42 380
Netiešie izdevumi	34 014	77 384	43 370	88 056	54 042
Kopā	1 306 485	1 212 681	-93 804	1 161 633	-144 852

Apskatītajos divos gados kopējie nekustamā pārvaldīšanas izdevumi ir mazāki nekā telpu nomas maksas aprēķinos iekļautie izdevumi, turklāt 2020.gadā salīdzinājumā ar 2019.gadu faktisko izdevumu apjoms ir samazinājies. Tas noticis uz nekustamā īpašuma remontdarbu rēķina, kuru izdevumi ne 2019.gadā, ne 2020.gadā nebija veikti tādā apmērā, kā plānots telpu nomas maksas aprēķinā. Savukārt, ja vērtē pārējās izdevumu kategorijas (ne remontdarbu komponenti), ir vērojams kopējo izdevumu pieaugums, kas saistīts ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pamata un papildu pakalpojumu izdevumu pieaugumu un netiešo izdevumu (administrācijas izdevumi) pieaugumu. Tas liecina, ka minēto izdevumu pieaugums tiek kompensēts ar remontdarbu izdevumu samazināšanu vai to neveikšanu plānotajā apjomā.

Tātad var secināt, ka uz plānoto remontdarbu neizpildes rēķina tiek kompensēti ne tikai ZMNĪ negūtie ieņēmumi par telpu izmantošanu, bet arī ar ēkas pārvaldīšanu saistīto izdevumu apmēra pieaugums.

Ministru kabineta noteikumi paredz¹⁶⁹, ka nomas objekta apdrošināšanas izmaksas, nekustamā īpašuma nodoklis vai tā kompensācija, nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu, elektroenerģijas, sakaru pakalpojumu izmaksas un citas nomas līgumā paredzētās izmaksas nomniekam ir jāsedz faktisko izmaksu apmērā. Taču, iepazīstoties ar ZMNĪ veikto telpu nomas aprēķinu, konstatēts, ka minētās izmaksas ir iekļautas nomas maksas aprēķinā. Tas nozīmē, ka no telpu nomniekiem tiek iekasēta konstanta summa mēnesī un no nomnieku puses šie izdevumi netiek segti faktiskajā apmērā, bet gan apmērā, kas iekļauts telpu nomas aprēķinā 01.01.2019.

Jānorāda, ka komunālie maksājumi veido būtisku nomas maksas izdevumu daļu (24%), tos ietekmē vairāki faktori: inflācija; izmaiņas elektroenerģijas un siltumenerģijas tarifi; neprognozējami laikapstākļi (ļoti aukstas ziemas vai ļoti karstas vasaras); faktiskais patēriņš (piemēram, attālinātā darba apstākļos). Vienīgais pamatojums komunālo maksājumu iekļaut telpu nomas aprēķinā kā fiksētu maksājumu trīs gadu laika periodā ir vienkāršota šo izdevumu uzskaitē.

Salīdzinot ZMNĪ nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, telpu nomas aprēķinā iekļauto komunālo pakalpojumu izdevumus un faktiskos komunālo pakalpojumu izdevumus 2019. un 2020.gadā (skatīt 15.tabulu), kas attiecināmi uz nekustamo īpašumu Republikas laukumā 2, Rīgā, konstatēts, ka tie ir zemāki nekā aprēķinā izmantotie, kā arī 2020.gadā mazāki nekā 2019.gadā.

15.tabula

**Telpu nomas aprēķinā iekļauto komunālo izdevumu apmērs un faktisko komunālo izdevumu apmērs
2019. un 2020.gadā**

Komunālie maksājumi	Telpu nomas aprēķinā iekļauts ¹⁷⁰ , euro	2019.gadā, euro		2020.gadā, euro	
		Faktiskā izpilde 2019 ¹⁷¹ , euro	Starpība starp faktisko izpildi un aprēķinā iekļauto	Faktiskā izpilde 2020 ¹⁷² , euro	Starpība starp faktisko izpildi un aprēķinā iekļauto
Elektroenerģija	168 857	164 848	4009	152 271	16 586
Siltumenerģija	140 000	135 727	4273	116 483	23 517
Ūdens un kanalizācija	10 967	12 728	-1761	8690	2277
Kopā:	319 824	313 303	6521	277 444	42 380

Jānorāda, ka, salīdzinot datus ZMNĪ nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumu un ieņēmumu pārskatos ar ZMNĪ grāmatvedības uzskaites datiem, tika konstatētas neatbilstības elektroenerģijas izmaksu pozīcijā.

Piemēram:

Izdevumi par elektroenerģiju objektam Republikas laukumā 2, Rīgā, grāmatvedības uzskaitē 2019.gadā norādīti par 117 745 euro un 2020.gadā – par 110 000 euro lielāki nekā nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumu un ieņēmumu pārskatā.

Atbilstoši ZMNĪ skaidrojumam šo starpību veido izdevumi par elektroenerģiju, kura, izmantojot atsevišķu skaitītāju ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā, tiek piegādāta blakus esošajām ēkām un tiek uzskaitīta, izmantojot objekta Republikas laukumā 2, Rīgā, analītiskās uzskaites kodu. Izdevumus par šo elektroenerģiju ZMNĪ sedz SIA “Augstceltne” un VAS “Valsts nekustamie īpašumi” atbilstoši SIA “Augstceltne” iesniegtajiem skaitītāju rādījumiem un ZMNĪ izrakstītajiem rēķiniem. Tā kā grāmatvedības uzskaitē izdevumi par elektroenerģiju nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā, netiek detalizēti sadalīti – vai tie attiecināmi uz ēkas nomniekiem, vai tie ir par blakus ēkām piegādāto elektroenerģiju – un iegrāmatota kopējā rēķina summa, veidojas starpība ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumu un ieņēmumu pārskatā norādīto summu.

Līdz ar to jāsecina, ka objekta Republikas laukumā 2, Rīgā, izdevumi par elektroenerģiju nav izsekojami un nevar gūt pārlicību, vai ēkas pārvaldīšanas izdevumos tie ir iekļauti atbilstošā apmērā.

Valsts kontrole veica faktisko vidējo nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumu un telpu nomas ieņēmumu aprēķinu mēnesī par kvadrātmetru 2019. un 2020.gadā, tie ir apkopoti 16.tabulā.

16.tabula

Faktisko vidējo nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanas izdevumu un ieņēmumu rādītāji par kvadrātmetru mēnesī laikā no 2018.gada līdz 2020.gadam

	2018 ¹⁷³	2019 ¹⁷⁴	2020 ¹⁷⁵
Vidējie izdevumi par 1 m ² mēnesī	9,38	8,31	9,14
Vidējie nomas ieņēmumi par 1 m ² mēnesī	8,80	10,23	9,04
Vidējie ieņēmumi no telpu nomas par 1 m ² mēnesī	7,20	7,79	7,40

Atbilstoši ZMNĪ veiktajam telpu nomas maksas aprēķinam¹⁷⁶, kas ietver tikai biroja un tehnisko telpu izdevumus, vidējie nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumi ir 9,38 *euro*/m² mēnesī. Visi ZMNĪ nomas ieņēmumi no nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, 2019.gadā veido 9,61 *euro*/m² mēnesī, 2020.gadā – 9,04 *euro*/m² mēnesī (visus nomas ieņēmumus veido ieņēmumi no telpu nomas, autostāvvietu nomas, reklāmas laukumu nomas un zemes nomas).

Papildus vidējo kopējo nomas ieņēmumu aprēķinam par kvadrātmetru tika veikts vidējo ieņēmumu tikai no biroja un tehnisko telpu nomas aprēķins, kas 2019.gadā bija 7,79 *euro*/m² mēnesī, bet 2020.gadā – 7,40 *euro*/m² mēnesī. Jānorāda, ka šī vidējā rādītāja apmērs ir būtiski zemāks, nekā būtu nepieciešams vidējo pārvaldīšanas izdevumu segšanai, kas 2018.gadā bija 9,38 *euro*/m² mēnesī (šādā apmērā iekļauti arī telpu nomas maksas aprēķinā) un 2020.gadā bija jau 9,14 *euro*/m² mēnesī.

Tabulas dati liecina, ka ar ieņēmumiem tikai no telpu nomas nav iespējams nosegt visus izdevumus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanu. Lielākā daļa starpības tiek kompensēta ar cita veida (piemēram, reklāmas laukumu, jumta platību) nomas ieņēmumiem no nekustamā īpašuma.

Ieteikumi

- ZMNĪ veikt telpu nomas maksas nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā, aprēķinu atbilstoši normatīvo aktu¹⁷⁷ prasībām, nodrošinot, ka:
 - telpu nomas aprēķins publiskas personas iestādēm un privātpersonām tiek veikts atsevišķi;
 - ieņēmumi no nekustamā īpašuma telpu nomas sedz nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumus iznomāšanas periodā;
 - norēķini ar nomniekiem par komunālajiem pakalpojumiem tiek veikti atbilstoši faktiskajiem komunālo pakalpojumu izdevumiem.
- ZMNĪ noteikt nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanas izdevumu izmaiņu līmeni, kuru sasniegto var tikt pieņemts lēmums telpu nomas līgumu ietvaros pārskatīt noteikto telpu nomas maksas apmēru.
- ZMNĪ noteikt metodiku/principus, kā nosakāma vai aprēķināma nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, citu platību nomas maksa, iekļaujot tajā nosacījumus, kā nomas maksa periodiski ir pārskatāma un aktualizējama, lai tā atbilstu tirgus nomas maksai.
- ZMNĪ sadarbībā ar Zemkopības ministriju izvērtēt un sakārtot autostāvvietu caurlaižu piešķiršanas un iznomāšanas kārtību, kā arī konferenču zāļu izmantošanas un iznomāšanas kārtību nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā, lai nodrošinātu valsts nekustamā īpašuma mērķtiecīgu un ekonomisku pārvaldīšanu.
- Lai pārliecinātos, ka darījums ar SIA “Augstceltne” piederošo ēku tiek veikts atbilstoši ZMNĪ un SIA “Augstceltne” parakstītajam vienošanās līgumam¹⁷⁸, Valsts kontrole aicina Zemkopības ministriju ziņot par izmaiņām ZMNĪ un SIA “Augstceltne” līguma¹⁷⁹ ietvaros, ja tādas būs attiecībā uz minēto objektu, un par darījuma notikšanas faktu.
- ZMNĪ nodrošināt normatīvā akta prasības¹⁸⁰ attiecībā uz iznomājamo platību publikācijām savā tīmekļvietnē un VAS “Valsts nekustamie īpašumi” tīmekļvietnē, kā arī izvērtēt citus informācijas paziņošanas veidus, lai sasniegtu pēc iespējas plašāku pretendentu loku.
- ZMNĪ nodrošināt normatīvā akta prasības¹⁸¹ informācijas nodrošināšanai un aktualizēšanai Valsts nekustamā īpašuma informācijas sistēmā.

3. Nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, atjaunošanas, pārbūves darbu un remontdarbu plānošana un izpilde un to izmaksu iekļaušana telpu nomas maksā

Valsts kā nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, īpašnieces intereses ir saglabāt un uzlabot šo nekustamo īpašumu, lai to valsts pārvaldes iestādes varētu izmantot savu funkciju īstenošanai. Nekustamā īpašuma platību nomas maksa ir cieši saistīta ar resursiem, kas tiek atvēlēti valsts nekustamā īpašuma atjaunošanas, pārbūves darbiem un remontdarbiem, jo nomas maksas aprēķinā tiek ietverta komponente plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem. Jānorāda, ka VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” telpu nomas maksas aprēķinā šo komponenti ir iekļāvusi mazākā apmērā, nekā to pieļauj Ministru kabineta noteikumi.

Lai arī ik gadu VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” sagatavo nepieciešamo remontdarbu plānu, tomēr plānā iekļautie pasākumi netiek īstenoti plānotajā apmērā vai netiek veikti vispār, kā arī tiek veikti tādi darbi, kas nebija plānoti. VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” nav izveidots nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, uzlabošanas darbu plāns, kurā veicamie darbi būtu sarindoti prioritārā secībā, norādītas prognozētās darbu izmaksas un izpildes laika grafiks, līdz ar to nav skaidrs, pēc kādiem principiem nekustamā īpašuma atjaunošanas, pārbūves darbi un remontdarbi tiek iekļauti ikgadējā darbu plānā un kā notiek izšķiršanās par labu vieniem vai otriem remontdarbiem.

Lai arī Zemkopības ministrija, izmantojot telpas nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā, ir izvēlējusies telpu nomas attiecības, kuru rezultātā VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” būtu jāveido uzkrājumi plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem, secināms, ka izvēlētais modelis šajā gadījumā nedarbojas, jo Zemkopības ministrija papildus telpu nomas maksai ir veikusi to remontdarbu apmaksu nekustamajā īpašumā, kas ir nepieciešami drošai ēkas ekspluatācijai. 2020.gadā Zemkopības ministrija finansēja remontdarbus 219 111 *euro* apmērā, 2019.gadā – 82 422 *euro* apmērā.

3.1. Nekustamā īpašuma atjaunošanas, pārbūves darbu un remontdarbu plānošana un izpilde

Valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principi paredz¹⁸², ka ir jānodrošina nekustamā īpašuma nepārtraukts pārvaldīšanas process un jāizvēlas optimālas pārvaldīšanas darba metodes, lai nodrošinātu valsts nekustamā īpašuma lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā ekspluatācijas laikā, kā arī sabiedrības un personas drošības vai veselības aizskāruma nepieļaujamību. Principi arī paredz pārvaldīšanas procesā veicināt valsts nekustamā īpašuma uzlabošanu, tajā skaitā apkārtējās vides kvalitātes saglabāšanu un paaugstināšanu, atbilstoši finanšu resursiem.

Pēdējā tehniskā apsekošana ēkai Republikas laukumā 2, Rīgā, ir veikta 2015.gadā¹⁸³. Atzinumā norādīts, ka, salīdzinot ēkas konstrukciju tehniskos rādītājus ar tiem saistīto citu ekspluatācijas rādītāju stāvokļa pasliktināšanās pakāpi attiecībā pret jaunu būvi dabas, klimatisko un laika faktoru ietekmē, kā arī cilvēku darbības dēļ, secināms, ka esošo konstrukciju un to apdares materiālu nolietojums veido 31%. Nolietojums galvenokārt ir saistīts ar atmosfēras iedarbību uz ēkas konstrukcijām, it īpaši vietās, kur bojāta hidroizolācija vai lietussūdens novadīšanas sistēma, kā arī ar pamatotu ēkas norobežojošo konstrukciju un iekšējās izmantoto apdares materiālu nolietojanos. Kopumā ēkas nesošās konstrukcijas atrodas apmierinošā stāvoklī un tās ir drošas turpmākai ekspluatācijai. Vienlaikus atzinumā tiek vērsta uzmanība uz elementiem, kuru tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs vai kuros konstatēti trūkumi. Piemēram, vairākām ēkas nesošajām sienām konstatētas pamatnes sēšanās pazīmes, to tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, nepieciešams noskaidrot, vai norit deformāciju attīstība.

Ik gadu ēkas vizuālo pārbaudi veic apsaimniekošanas pakalpojuma sniedzēja SIA "Augstceltne", pēc pārbaudes sagatavojot vizuālās pārbaudes aktu¹⁸⁴.

MK ieteikumi¹⁸⁵ paredz, ka ēku vai būvju uzlabošanas darbu plānu izstrādā pēc nepieciešamības, ņemot vērā ēkas vai būves stāvokli. Plānotos remontdarbus (izņemot ārkārtas remontus), renovācijas un rekonstrukcijas darbus iekļauj ēku vai būvju uzlabošanas darbu plānā. Ēku vai būvju uzlabošanas darbu plānā veicamie darbi ir jāsarindo prioritārā secībā atkarībā no apdraudējuma iespējamības, tajā norāda plānoto remontu, renovācijas vai rekonstrukcijas darbu prognozētās izmaksas un izpildes termiņus¹⁸⁶.

Revīzijā Valsts kontrole lūdza ZMNĪ iesniegt nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, uzlabošanas darbu plānu, atbilstoši kuram tiek plānoti ikgadējie nekustamā īpašuma atjaunošanas, pārbūves darbi un remontdarbi. ZMNĪ atbildēja šādi:

Ievērojot Zemkopības ministrijas 07.02.2017. kārtības Nr.8 "Zemkopības ministrijas valdījumā esošā valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas kārtība" 8.punkta noteikumus, ZMNĪ katru gadu līdz 1.aprīlim iesniedz Zemkopības ministrijai ikgadējo informāciju par visiem pārvaldīšanā esošiem valsts nekustamajiem īpašumiem. Pārskatā ir arī informācija (raksturojums) par ēkas/būves tehnisko stāvokli, problēmu izklāsts un nepieciešamie risinājumi.

Revīzijā Valsts kontrolei tika iesniegti ZMNĪ sagatavotie un Zemkopības ministrijai iesniegtie nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, tehniskā stāvokļa raksturojumi 2018., 2019. un 2020.gadā¹⁸⁷ (skatīt revīzijas ziņojuma 4.pielikumu). Iepazīstoties ar tiem, konstatēts, ka gadu no gada ir norādītas vienas un tās pašas tehniskās un funkcionālās problēmas nekustamajā īpašumā, turklāt tajos nav norādīts ne nepieciešamo darbu apjoms, ne izmaksas, ne prioritāri veicamie darbi.

2019.gadā Zemkopības ministrija lūdza ZMNĪ iesniegt detalizētu kapitāla ieguldījumu sarakstu un nepieciešamo finanšu līdzekļu apmēru administratīvās ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, kapitālajiem ieguldījumiem, lai Zemkopības ministrija varētu sniegt papildu finanšu līdzekļu pieprasījumu¹⁸⁸. ZMNĪ sagatavoja un Zemkopības ministrijai iesniedza sarakstu "Kapitāla ieguldījumi administratīvās ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, drošas ekspluatācijas nodrošināšanai, 2020.–2025.gads"¹⁸⁹. Atbilstoši

sarakstam ēkas drošas ekspluatācijas nodrošināšanai laikā no 2020.gada līdz 2025.gadam ir nepieciešami 5 178 635 *euro* ēkas energoefektivitātes paaugstināšanai, energopārvaldības sistēmas pasākumiem un nekustamā īpašuma remontdarbiem. Arī šajā sarakstā nepieciešamie darbi nav sakārtoti prioritārā secībā, tajā nav norādīts darbu veikšanas un izmaksu laika grafiks. Tā kā saraksts ir sagatavots sešu gadu laika periodam, vidējās ēkas atjaunošanas, pārbūves un remontdarbu izmaksas gadā veido 863 106 *euro*.

ZMNĪ katru gadu sagatavo remontdarbu plānu. Informācija par plānoto remontdarbu izmaksu apmēru un faktisko izmaksu apmēru laikā no 2019.gada līdz 2021.gadam ir apkopota 17.tabulā. Remontdarbu plānā atsevišķi tiek izdalīti darbi īpašuma atjaunošanai un pārbūvei un ēkas regulārie remontdarbi¹⁹⁰.

17.tabula

Informācija par plānoto un faktisko izmaksu apmēru nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, atjaunošanas un pārbūves darbiem un remontdarbiem laikā no 2019.gada līdz 2021.gadam¹⁹¹

Ieguldījumi īpašumā	2019, <i>euro</i>			2020, <i>euro</i>			2021, <i>euro</i>
	plāns	izpilde	starpība	plāns	izpilde	starpība	plāns
Īpašuma atjaunošana un pārbūve	83 000	16 576	-66 424	51 970	21 970	-30 000	30 000
Ēkas regulārie remontdarbi	25 000	105 520	80 520	147 420	157 844	10 424	28 000
Neparedzētie izdevumi	3271	0	-3271	10 000	0	-10 000	2900
Kopā:	111 271	122 096	10 825	209 390	179 814	-29 576	60 900

Ja ēkas atjaunošanas, pārbūves darbu un remontdarbu vidējās izmaksas gadā, kas nepieciešamas ēkas drošas ekspluatācijas nodrošināšanai, sešu gadu periodā veido 863 106 *euro*, tad atbilstoši informācijai 17.tabulā secināms, ka gan ikgadēji plānotās, gan faktiskās nekustamā īpašuma atjaunošanas, pārbūves darbu un remontdarbu izmaksas ir būtiski mazākas par nepieciešamo izmaksu apmēru.

Piemēram, pēc vērtības apjomīgākie darbi bija plānoti 2020.gadā – 209 390 *euro* apmērā, taču tie veido vien 24% no vidēji nepieciešamajām ēkas atjaunošanas, pārbūves un remontdarbu izmaksām sešu gadu laika periodā. 2021.gadā ēkas atjaunošanas, pārbūves un remontdarbu plānotās izmaksas ir vēl mazākas nekā 2020.gadā – 60 900 *euro*, kas veido vien 7% no vidēji nepieciešamajām izmaksām gadā.

Iepazīstoties ar 2019.gada ēkas remontdarbu plānu un tā izpildi, konstatēts, ka ieguldījumi nekustamajā īpašumā ir veikti lielākā apmērā, nekā sākotnēji plānots, t.i., gan vērtības ziņā (par 10 825 *euro* vairāk), gan izpildīto darbu veidu ziņā. Taču jānorāda, ka atbilstoši plānotajam netika veikta transformatoru apakšstaciju atjaunošana un modernizācija 50 000 *euro* vērtībā un kabinetu veco griestu un apgaismojuma nomaiņa 15 000 *euro* apmērā. 2019.gada laikā ir veikti ēkas regulārie remontdarbi 105 520 *euro* apmērā, kas nebija iekļauti 2019.gada remontdarbu plānā.

Arī 2020.gadā visi plānotie darbi netika izpildīti, faktiskās izmaksas bija par 29 576 *euro* mazākas, nekā plānots. Netika veikta pandusa autostāvvietas hidroizolēšana un asfaltēšana 30 000 *euro* apmērā un liftu remonts 18 721 *euro* apmērā. Savukārt 2020.gada laikā ir veikti ēkas regulārie remontdarbi 20 464 *euro* apmērā, kas nebija iekļauti 2020.gada remontdarbu plānā.

Jānorāda, ka ne visi nekustamā īpašuma atjaunošanas, pārbūves darbi un remontdarbi, kas ir iekļauti ikgadējos ZMNĪ remontdarbu plānos laikā no 2019.gada līdz 2021.gadam, arī ir iekļauti ZMNĪ sagatavotajā un Zemkopības ministrijai iesniegtajā sarakstā “Kapitāla ieguldījumi administratīvās ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, drošas ekspluatācijas nodrošināšanai, 2020–2025.gads”¹⁹². Savukārt atsevišķi plānotie darbi, kuri ir iekļauti gan nepieciešamo kapitālieguldījumu sarakstā sešu gadu periodam, gan ikgadējos remontdarbu plānos, faktiski nav veikti atbilstoši ikgadējam remontdarbu plānam. Tie ir jau iepriekš norādītie: transformatoru apakšstaciju atjaunošana un modernizācija, kabinetu veco griestu un apgaismojuma nomaiņa, pandusa autostāvvietas hidroizolēšana un asfaltēšana.

Jau iepriekš Valsts kontrole ir konstatējusi problēmas ZMNĪ infrastruktūras objektu uzturēšanas darbu plānošanā. ZMNĪ pamatdarbība ir saistīta ar meliorācijas sistēmu, hidrotehnisko būvju un meliorācijas kadastra uzturēšanu. Valsts kontrole 2020.gadā pabeidza atbilstības/lietderības revīziju “Vai meliorācijas sistēmu apsaimniekošana ir ilgtspējīga un efektīva?”¹⁹³. Revīzijā Valsts kontrole konstatēja, ka ne Zemkopības ministrija, ne ZMNĪ pirms meliorācijas sistēmu atjaunošanas nav ne vērtējušas, ne prioritāri sakārtojušas visas valsts un valsts nozīmes meliorācijas sistēmas, nebija izstrādāts visaptverošs meliorācijas sistēmu atjaunošanas plāns. Revīzijas laikā ZMNĪ rīcībā nebija salīdzinošas un trešajai personai izsekojamas informācijas par visu valsts un valsts nozīmes meliorācijas sistēmu stāvokli un tā izmaiņām, līdz ar to revīzijā tika secināts, ka ZMNĪ veiktā meliorācijas sistēmu uzturēšanas darbu plānošana ir formāla.

3.2. Nekustamā īpašuma atjaunošanas, pārbūves darbu un remontdarbu izmaksu iekļaušana telpu nomas maksā

Kopš 2006.gada, ieviešot Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepciju¹⁹⁴, ministrijām bija pakāpeniski (piecu līdz desmit gadu laikā) jāpāriet 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 Finanšu ministriju. Rezultātā tiku nodrošināts, ka daļa no samaksātās telpu nomas maksas tiek novirzīta uzkrājumu veidošanai nepieciešamajiem ieguldījumiem nekustamajā īpašumā.

Ja valsts nekustamo īpašumu izmanto publiska persona, tad MK noteikumi¹⁹⁵ paredz, ka nomas maksas aprēķinā iekļauj nekustamā īpašuma tiešās izmaksas gadā. Savukārt tiešajās izmaksās tiek iekļautas:

- ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pakalpojumiem saistīto remontdarbu izmaksas (piemēram, automātiski paceļamo barjeru remonts, iekštelpu kosmētiskais remonts, komponente A);

Atbilstoši ZMNĪ sniegtajai informācijai¹⁹⁶ nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, nomas maksas aprēķina tiešajās izmaksās no 01.01.2019. ir iekļauti ēkas apsaimniekošanas remontdarbi 50 000 *euro* apmērā¹⁹⁷. Šādu summu ZMNĪ ir noteikusi, pamatojoties uz pieredzi un apsaimniekošanas remontdarbu uzskaiti, ņemot vērā trīs gadu bāzes līmeni¹⁹⁸.

- izdevumi plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem, kas nepieciešami nekustamā īpašuma uzturēšanai un nav iekļauti iepriekšējā punktā minētajos remontdarbos (komponente N). Šos izdevumus var noteikt, sastādot nepieciešamo uzturēšanas izmaksu plānu ēkas dzīves ciklā, ņemot vērā ēkas un neatdalāmo tehnisko iekārtu faktisko tehnisko stāvokli vai arī atbilstoši iznomātāja noteiktajai izdevumu aprēķināšanas kārtībai. Izdevumi plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem nedrīkst pārsniegt 2,5% no nekustamā īpašuma ēkas atjaunošanas vērtības gadā.

Izdevumi plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā, nomas maksas aprēķinā no 2019.gada ir plānoti 250 133 *euro* apmērā, kas ir 1,5% no ēkas atjaunošanas vērtības 2019.gadā (16,7 milj. *euro*)¹⁹⁹. Izdevumi plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem gadā ir noteikti par 1% mazāk, nekā to atļauj MK noteikumi (2,5%)²⁰⁰.

ZMNĪ norāda, ka katru gadu plāno attiecīgus ēkas atjaunošanas, pārbūves un citus remontdarbus, sagatavojot remonta darbu plānu, ievērojot ēkas ieņēmumus no nomas maksas un ēkas pastāvīgos apsaimniekošanas/uzturēšanas izdevumus²⁰¹.

Taču vēršam uzmanību, ka atbilstoši MK noteikumiem²⁰² remontdarbi un būvdarbi, kas nepieciešami nekustamā īpašuma uzturēšanai, ir jāplāno un jāiekļauj nekustamā īpašuma nomas maksā, nevis nepieciešamie remontdarbi jānosaka, vadoties no nomas maksas ieņēmumiem un pastāvīgiem ēkas apsaimniekošanas un uzturēšanas izdevumiem.

Revīzijā konstatēts, ka daļu no ēkas nepieciešamajiem remontdarbiem finansē arī Zemkopības ministrija, pārskaitot dotāciju ZMNĪ no sava budžeta izdevumiem, kā arī pēc apropriācijas pārdales²⁰³. Papildus nomas maksai 2020.gadā Zemkopības ministrija apmaksāja ēkas remontdarbus 219 111 *euro* apmērā, kuros ietilpst:

- ēkas uzturēšanas remontdarbi – 106 529 *euro*²⁰⁴;
- Zemkopības ministrijas nomāto telpu remontdarbi – 20 000 *euro*²⁰⁵;
- automātiskās ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēmas un automātiskās dūmu un karstuma izvadīšanas sistēmas atjaunošanas darbi – 92 582 *euro*²⁰⁶.

Arī 2019.gadā Zemkopības ministrija ir apmaksājusi ēkas remontdarbus 82 422 *euro* apmērā²⁰⁷.

ZMNĪ valsts nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu pārskatā par 2020.gadu Zemkopības ministrijas remontdarbu izdevumu segšana ir norādīta 292 108 *euro* apmērā.

Līgumi par remontdarbu finansēšanu noslēgti, pamatojoties uz Zemkopības ministrijas iekšējo kārtību²⁰⁸ un nekustamo īpašumu pārvaldīšanas līgumu²⁰⁹, kas noslēgts starp ministriju un ZMNĪ, kā arī pamatojot nepieciešamību uzlabot Zemkopības ministrijas valdījumā esošā nekustamā īpašuma stāvokli, ņemot vērā ierobežotos uzturēšanas izdevumus.

ZMNĪ revīzijā norādīja²¹⁰:

Ēkas būtisku noslodzi veido publiskās personas vai tās iestādes (vairāk nekā 60%), un līdz 2021.gadam (ieskaitot) nomas maksas palielinājums līdz nepieciešamajam līmenim valsts budžetā nav atbalstāms. Papildus plānoto remontdarbu faktisko izpildi 2020.gadā ietekmēja arī ārkārtas situācija Latvijā (Covid-19) un piešķirti nomas maksas samazinājumi. Rezultātā ZMNĪ nesaņem pilnus ēkas nomas maksas ieņēmumus, nevar pilnībā segt ēkas izdevumus un garantēti plānot naudas līdzekļus kapitālajiem remontiem.

Zemkopības ministrija²¹¹:

ZMNĪ nav ministrijai sniegusi aprēķinus, kā mainītos telpu nomas maksa, ja nepieciešamie nozīmīgākie kapitālieguldījumi tiktu veikti, jo ēka nodota ekspluatācijā 1985.gadā un tai šobrīd nepieciešams pilnvērtīgs kapitālais remonts, bet tiek veikti tikai neatliekamie darbi, kas būtiski neuzlabo iznomāto telpu stāvokli un nomniekiem sniegtos pakalpojumus.

Ieteikums

- Lai nodrošinātu nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārskatāmu, regulāru un plānveidīgu saglabāšanu un uzlabošanu, ZMNĪ sagatavot ēkas uzlabošanas darbu plānu, nosakot veicamo darbu prioritātes un izpildes termiņus un aptverot visus nepieciešamos darbus neatkarīgi no pieejamā finansējuma. Atbilstoši sagatavotajam plānam ZMNĪ ar Zemkopības ministriju vienoties par prioritārāko remontdarbu veikšanu vidējā laika termiņā un finansēšanas avotiem.

4. VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”

Zemkopības ministrijas attīstības plānošanas dokumentā nav raksturota Zemkopības ministrijas kā valsts nekustamo īpašumu valdītājas skatījums uz īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, izmantošanu, attīstību un pārvaldīšanas risinājumiem – ministrija nav izvirzījusi atsevišķus mērķus vai uzdevumus valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā Zemkopības ministrijas darbības stratēģijā 2021.–2027.gadam, tādi nebija arī Zemkopības ministrijas darbības stratēģijā 2017.–2019.gadam. Vienīgais sasniedzamais rezultāts ir noteikts: neatbilstību skaits uzskaites sistēmā mazāk par 1%, bet valsts nekustamā īpašuma izmantošanas efektivitāte un racionalitāte darbības stratēģijas izpildes kontekstā netiek vērtēta.

Arī VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” stratēģijā ilgtermiņa nefinanšu mērķiem nav noteikti sasniedzamie rezultāti un sasniedzamās vērtības. Tikai vienam no tiem ir noteikts izmērāms rezultāts – nodrošināmais ēku noslodzes koeficients, kas attiecināms uz visiem pārvaldāmajiem īpašumiem kopā, un tā vērtība (80%) ir nedaudz zemāka nekā vairākus gadus praksē esošā revīzijā vērtētās ēkas noslodze. Nefinanšu mērķi ir raksturojami kā nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbības, kas noteiktas MK noteikumos, un nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līgumā noteiktie pienākumi, un, revidentu ieskatā, šie mērķi nav vērsti uz kapitālsabiedrības attīstību, bet gan tikai uz normatīvā akta un līguma izpildi.

Zemkopības ministrija īpašu vērību nevelta nekustamā īpašuma nākotnes perspektīvām, detalizētai pārvaldīšanas izdevumu analīzei un faktiski nepieciešamajiem ieguldījumiem ēkā, lai nodrošinātu tās ilgtspēju. Saskaņā ar revidentu viedokli ēkas nākotnes perspektīvai būtu jābūt iezīmētai Zemkopības ministrijas darbības stratēģijā gan no telpu lietotāja interesēm sasaistē ar cilvēkresursu attīstību un tehnoloģiju izmantošanu ministrijas centrālajā aparātā un resora institūcijās, gan no ēkas īpašnieka skata punkta, meklējot iespējami efektīvāko tā izmantošanu kopsakarā ar sabiedrības interesēm.

Iepriekš konstatējām²¹², ka Zemkopības ministrija nav nodrošinājusi pietiekamu un pārskatāmu finanšu rādītāju uzraudzības sistēmu VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” atbilstoši tās darbības veidiem un ka neekonomisku darbību ar nekustamo īpašumu Republikas laukumā 2, Rīgā, ir iespējams kompensēt ar valsts budžeta vai ES finansējumu.

Šajā revīzijā secinām, ka ieņēmumi no komercdarbības ir tik nelieli, ka ir iespējams manipulēt ar kapitālsabiedrības darbības raksturojošiem rādītājiem un atzīt peļņu no komercdarbības, gūstot nebūtiskus citus ieņēmumus.

Jāsecina, ka gan nelielais pārvaldīšanā esošais nekustamā īpašuma portfelis, gan neatbilstoši zemu noteiktās nomas maksas, kā arī neekonomiski veiktie pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumi VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” neļauj uzkrāt pietiekamus līdzekļus un gūt peļņu. Trūkst arī kapitāldaļu turētāja uzmanības, vērtējot šī darbības virziena efektivitāti. Rezultātā VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” ieņēmumu apjoms no komercdarbības nekustamo īpašumu jomā nav samērojams pat ar minimālajām vajadzībām, lai nodrošinātu īpašuma uzturēšanu esošajā stāvoklī.

Tādējādi Zemkopības ministrijai būtu nepieciešams izvērtēt šī VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” darbības virziena attīstības iespējamās perspektīvas – stiprinot nekustamo īpašumu portfeli, vienlaikus uzlabojot kontroli pār VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” saimniecisko darbību – vai arī izskatīt iespēju nekustamo īpašumu pārvaldīšanu nodot citam pārvaldītājam ar lielāku kapacitāti, kā arī pārvērtēt, vai VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, veicot savu pamatdarbību – deleģētos uzdevumus meliorācijas jomā –, būtu jāturpina darbība kapitālsabiedrības statusā.

4.1. Zemkopības ministrijas un VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” noteiktās nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, izmantošanas perspektīvas

Ministru kabineta noteiktie valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principi²¹³ nosaka, ka valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšana ir jāorganizē tā, lai nodrošinātu tā lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā ekspluatācijas laikā, kā arī jāveicina valsts nekustamā īpašuma uzlabošana, vienlaicīgi nodrošinot ar valsts nekustamā īpašuma lietošanas mērķi saskaņotu valsts nekustamā īpašuma efektīvu un ekonomiski lietderīgu izmantošanu.

Ēka Republikas laukumā 2, Rīgā, ir projektēta un būvēta pagājušā gadsimta 60.–80.gados atbilstoši tā laika izpratnei par arhitektūru un biroja darba vidi. Zemkopības ministrijas un resora darbinieki ēkā izvietoti atsevišķos izolētos darba kabinetos. Turklāt citas resora iestādes, neraugoties uz ēkā pieejamām brīvām telpu platībām, Rīgā izvietotas izklaidus. Līdz ar to Zemkopības ministrijai aktuāli domāt ne tikai par sava īpašuma attīstību, bet arī par iespējami ērtu pakalpojumu vietas un efektīvas, produktīvas un ekonomiskas darba vides attīstību.

Nesenā pagātnē ir notikušas vairākas diskusijas, tai skaitā publiskajā telpā, par nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, apsaimniekošanas modeli un ēkas nākotni:

- 2000.gadā tika plānots nodot koncesijā augstceltnes ēku Republikas laukumā 2, Rīgā, lai garantētu optimālo variantu augstceltnes ēkas uzturēšanai un rekonstrukcijai, nodrošinot Zemkopības ministrijas funkcionēšanu šajā ēkā²¹⁴;

- 2002.gadā tika sagatavots Ministru kabineta rīkojuma projekts, kas paredzēja valstij piederošā nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, atsavināšanu, apmainot to pret citu, līdzvērtīgu zemesgrāmatā ierakstītu būvi vai jaunbūvi kopā ar zemesgabalu. Šī atsavināšana būtu jāveic Privatizācijas aģentūrai²¹⁵;
- 2005.gadā Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija uzsāka publisku diskusiju par to, vai ēka Republikas laukumā 2, Rīgā, ir tāds objekts, kas degradē vidi un ko atbilstoši likumam “Par kultūras pieminekļu aizsardzību” būtu jānojauc²¹⁶. Šajā diskusijā tā brīža kultūras ministre aktīvi iestājās par ēkas nojaukšanas nepieciešamību.

Saskaņā ar revidentiem sniegto informāciju²¹⁷ Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde pašlaik pieļauj ēkas atrašanos esošajā vietā un apjomā, kā arī pieļauj tās rekonstrukcijas iespējas. Tomēr atrašanās Rīgas vēsturiskā centra buferzonā nosaka, ka objektu pārveidošana pieļaujama, respektējot apkārtnējo kvartālu mērogu un raksturu. Tas nozīmē, ka iespējama ēkas rekonstrukcija pilnā apmērā, saglabājot tās esošo ārējo veidolu vai arī samazinot būvapjomu, lai tas iekļautos blakus esošajā apbūvē.

Ēkas nākotnes perspektīvu izvērtējums ir ZMNĪ kā pārvaldītājas uzdevums. Atbilstoši MK noteikumiem nekustamā īpašuma izmantošanas perspektīvu izvērtēšana ir viena no pārvaldīšanas darbībām, kuru veic nekustamā īpašuma valdītājs vai pārvaldītājs, ja darbības uztotas pārvaldītājam²¹⁸, bet MK 2011.gada ieteikumi paredz²¹⁹, ka valsts nekustamā īpašuma izmantošanas perspektīvas izvērtē ne retāk kā reizi piecos gados. ZMNĪ šo uzdevumu līdz šim nav veikusi.

Zemkopības ministrijas darbības stratēģijā 2021.–2027.gadam atsevišķi mērķi vai uzdevumi valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā nav izvirzīti vai noteikti, nav arī raksturots Zemkopības ministrijas kā valsts nekustamo īpašumu valdītājas skatījums uz minētā īpašuma izmantošanu un attīstību un pārvaldīšanas risinājumiem. Arī iepriekšējā – Zemkopības ministrijas darbības stratēģijā 2017.–2019.gadam tādu nebija.

Ēkas nākotnes perspektīvai būtu jābūt iezīmētai Zemkopības ministrijas darbības stratēģijā gan no telpu lietotāja interesēm sasaistē ar cilvēkresursu attīstību un tehnoloģiju izmantošanu centrālajā aparātā un resora institūcijās, gan no ēkas īpašnieka skata punkta, meklējot iespējami efektīvāko un produktīvāko īpašuma izmantošanu sasaistē ar sabiedrības interesēm.

4.2. Zemkopības ministrijas kā valsts nekustamā īpašuma valdītājas noteiktie nekustamā īpašuma pārvaldīšanas mērķi un uzdevumi, uzraudzība pār to izpildi

2004.gadā Zemkopības ministrijas pārziņā esošās bezpeļņas organizācijas valsts uzņēmuma “Lauksaimnieku centrs” reorganizācijas dēļ tika izveidota valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”²²⁰. ZMNĪ savu darbību uzsāka, pārvaldot un apsaimniekojot daļu no Zemkopības ministrijas nekustamajiem īpašumiem. ZMNĪ tika noteiktas šādas galvenās funkcijas: nekustamo īpašumu apsaimniekošana, ēku (būvju) renovācija, rekonstrukcija un modernizācija, visu veidu civiltiesiskie darījumi ar nekustamo īpašumu, nekustamo īpašumu apdrošināšana, nekustamo īpašumu izmantošanas kontrole²²¹.

2008.gadā ZMNĪ būtiski paplašināja savu saimniecisko darbību saskaņā ar Meliorācijas likumā noteikto, uzsākot Latvijas valsts meliorācijas sistēmu un valsts nozīmes meliorācijas sistēmu ekspluatācijas un uzturēšanas darbus, Rīgas hidroelektrostacijas ūdenskrātuves inženieraizsardzības būvju ekspluatāciju un uzturēšanu, valsts meliorācijas kadastra datu uzturēšanu, kā arī ūdens līmeņu novērošanu melioratīvās hidrometrijas hidrometriskajos posteņos²²². Meliorācijas likumā noteiktie uzdevumi veido ZMNĪ pamatdarbību. Arī valsts līdzdalības saglabāšana ZMNĪ ir pamatota ar publiskas personas īpašumā esošu

stratēģiski svarīgu īpašumu pārvaldīšanu²²³. Taču līdzās Meliorācijas likumā noteiktajiem uzdevumiem ZMNĪ turpina arī Zemkopības ministrijas valdījumā esošo biroju ēku pārvaldīšanu.

Laika gaitā dažādos dokumentos Zemkopības ministrija ir paudusi nostāju/viedokli par to, kādai vajadzētu būt ZMNĪ darbībai jeb kas no ZMNĪ tiek sagaidīts valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā.

2006.gadā, izskatot ZMNĪ privatizācijas iespējas²²⁴, bija norādīts, ka:

- ZMNĪ apsaimnieko nekustamos īpašumus, ko izmanto Zemkopības ministrija un tās padotībā esošās valsts institūcijas, lai veiktu noteiktas valsts pārvaldes funkcijas un nodrošinātu valsts interešu īstenošanu Zemkopības ministrijas valdījumā esošā valsts nekustamā īpašuma sakārtošanā un apsaimniekošanā;
- saglabājot ZMNĪ kapitāla daļas valsts īpašumā, tiktu nodrošināta sabiedrības interesēm atbilstoša valsts kontrole pār valsts nekustamā īpašuma sakārtošanu un apsaimniekošanu;
- ZMNĪ privatizācija nebūtu atbilstoša valsts kontrolei pār valsts nekustamā īpašuma sakārtošanu un apsaimniekošanu.

2012.gadā Zemkopības ministrija, noslēdzot valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas līgumu ar ZMNĪ²²⁵, nosaka tai veicamos pienākumus, kas raksturojami kā nekustamā īpašuma pārvaldītāja pienākumi, kuri ir noteikti MK noteikumos²²⁶. Ar vienošanos pie valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas līguma²²⁷ 2014.gadā ZMNĪ pienākumi tiek precizēti, nosakot: nodrošināt pārvaldīšanā nodotā valsts nekustamā īpašuma ekonomiski lietderīgu un efektīvu pārvaldīšanu, pieņemot lēmumus un nodrošināt nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbības, kas izriet no ministrijas iekšējiem normatīvajiem aktiem nekustamā īpašuma pārvaldīšanas jomā, kas ir saistošas ministrijas nekustamā īpašuma pārvaldītājam.

2017.gadā, lemjot par valsts līdzdalības saglabāšanu ZMNĪ, ir apstiprināts ZMNĪ stratēģiskais mērķis, kas saistīts ar meliorācijas sistēmu un hidrotehnisko būvju pārvaldīšanu, sasniedzamie mērķi citu nekustamo īpašumu pārvaldīšanā šajā izvērtējumā nav norādīti²²⁸. Raksturojot ZMNĪ saimniecisko darbību, ir norādīts: ZMNĪ uzdevums ir nodrošināt racionālu un tiesiski pamatotu pārvaldījumā un īpašumā esošo nekustamo īpašumu apsaimniekošanu, kā arī racionālu un pilnvērtīgu ēku izmantošanu, palielinot namīpašumu telpu platību noslodzi un uzlabojot darba vides apstākļus nomniekiem.

Zemkopības ministrijas darbības stratēģijā 2021.–2027.gadam un arī iepriekšējā – Zemkopības ministrijas darbības stratēģijā 2017.–2019.gadam ministrija nav izvirzījusi atsevišķus mērķus vai uzdevumus valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā. Līdz ar to Zemkopības ministrijas attīstības plānošanas dokumentā nav raksturots Zemkopības ministrijas kā valsts nekustamo īpašumu valdītājas skatījums uz šo īpašumu izmantošanu un attīstību un pārvaldīšanas risinājumiem.

Zemkopības ministrijas darbības stratēģijā 2021.–2027.gadam iekļautajam mērķim – nodrošināt ministrijas un tās padotības iestāžu ilgtermiņa attīstību, mērķtiecīgu un ekonomisku valsts budžeta līdzekļu izmantošanu – viens no sasniedzamajiem rezultātiem ir noteikts: Zemkopības ministrijas valdījumā un padotībā esošo iestāžu lietošanā nodotā valsts nekustamā īpašuma uzskaitē ir pilnīga, to izmantošana ir efektīva un racionāla. Atbilstoši sasniedzamais rezultāts ir noteikts: neatbilstību skaits uzskaites sistēmā mazāk par 1%. Tā kā sasniedzamais rezultāts ir noteikts vispārīgs un attiecināms uz visiem Zemkopības ministrijas valdījumā esošajiem nekustamajiem īpašumiem, secināms, ka valsts nekustamā īpašuma izmantošanas efektivitāte un racionalitāte darbības stratēģijas izpildes kontekstā netiek vērtētas.

Zemkopības ministrija skaidro²²⁹, ka ar racionālu nekustamā īpašuma izmantošanu stratēģijā ir domāta nekustamo īpašumu lietderīgākā iespējamā izmantošana, kā arī veicot tirgus izpēti un ņemot vērā tā tendences, nekustamā īpašuma pielāgošana konkrētām vajadzībām, veicot arī nekustamā īpašuma izmantošanas un lietošanas veida maiņu.

Atbilstoši iekšējam tiesību aktam²³⁰ ZMNĪ elektroniskā veidā Zemkopības ministrijai ik gadu sniedz informāciju par brīvajām būvēm, īpašumu uzlabošanu, noslēgtajiem līgumiem un arī nekustamo īpašumu izmantošanas efektivitāti. Zemkopības ministrija norāda, ka, izmantojot iesniegtos pārskatus, sagatavo kopsavilkumu par sniegto informāciju, kā arī izvērtē nekustamo īpašumu turpmāko izmantošanu un nākotnes perspektīvas (brīvo telpu piedāvāšana citai padotības iestādei, brīvo telpu iznomāšana, funkciju veikšanai turpmāk nevajadzīgo nekustamo īpašumu virzīšana atsavināšanai)²³¹.

ZMNĪ iesniegtais pārskats Zemkopības ministrijai ietver pielikumu “Pārvaldīšanā/lietošanā esošo nekustamo īpašumu izmantošanas efektivitāte”. Pārskatā ir norādīta informācija par nekustamā īpašuma lietderīgās platības izmantošanu, ieņēmumiem un izdevumiem no nekustamā īpašuma pārvaldīšanas pārskata periodā un nākamajā periodā plānotais un ZMNĪ priekšlikumi par nekustamā īpašuma izmantošanas efektivitāti. Detalizēti iepazīstoties ar pielikumā “Pārvaldīšanā/lietošanā esošo nekustamo īpašumu izmantošanas efektivitāte” sniegto informāciju laikā no 2018.gada līdz 2020.gadam, konstatēts, ka:

- ZMNĪ, norādot informāciju par brīvajām telpām nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā, sniedz informāciju tikai par brīvām biroja telpām. Brīvo tehnisko telpu platība netiek norādīta;
- informācija par ZMNĪ izdevumiem tiek sniegta šādā detalizācijas pakāpē: kopējie nekustamā īpašuma izdevumi, pārvaldīšanas izdevumi, apsaimniekošanas izdevumi, pārējie izdevumi. Detalizētu informāciju par pārvaldīšanas izdevumiem no Zemkopības puses netiek prasīts iesniegt. Iepazīstoties ar Zemkopības ministrijas Budžeta un finanšu departamenta Valsts īpašuma nodaļas sagatavotajiem kopsavilkumiem par iesniegto informāciju, konstatēts, ka tajos informācija par ieņēmumiem un izdevumiem tiek apkopota, taču tā ir informatīva un salīdzinoša starp laika periodiem, nekādi secinājumi no tā netiek izdarīti.

ZMNĪ iesniegtais pārskats Zemkopības ministrijai ietver arī pielikumu “Lietošanā esošo ēku un būvju tehniskais stāvoklis un funkcionalitāte” un pielikumu “Lietošanā esošo ēku un būvju tehniskā stāvokļa raksturojums”. Ēkai Republikas laukumā 2, Rīgā, tehniskais stāvoklis un funkcionalitāte vismaz kopš 2018.gada ir daļēji atbilstoša. Lai arī ZMNĪ katru gadu veic remontdarbus ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā, laikā no 2018.gada līdz 2020.gadam ēkai sniegtajā pārskatā tiek minētas vienas un tās pašas problēmas un nepieciešamie risinājumi, nenorādot nepieciešamos ieguldījumus problēmu novēršanai. Iespējams, nepieciešamie remontdarbi tiek veikti pakāpeniski, taču atbilstoši pārskatā iekļautajai informācijai tas nav izsekojams.

VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” ir izstrādāta vidēja termiņa darbības stratēģija laika periodam no 2020.gada līdz 2023.gadam. Tajā ir iekļauti šādi nefinanšu mērķi nekustamo īpašumu pārvaldības jomā:

- nodrošināt nekustamo īpašumu administratīvo ēku noslodzes koeficientu ne zemāku par 80%;
- veikt nekustamo īpašumu izmantošanas ikgadēju efektivitātes analīzi (pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu analīzi) un nekustamā īpašuma izmantošanas perspektīvu izvērtēšanu;
- nodrošināt pārvaldīšanā nodoto īpašumu ekonomisku, lietderīgu un efektīvu izmantošanu;
- īstenot komercdarbību administratīvo ēku apsaimniekošanā un atjaunošanā, vienlaikus nodrošinot valsts un sabiedrības interešu ievērošanu un to pienācīgu aizsardzību;
- paaugstināt administratīvo ēku energoefektivitāti, ieviešot enerģijas taupības pasākumus u.c.

Jānorāda, ka VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” stratēģijā ilgtermiņa nefinanšu mērķiem nav noteikti ne sasniedzamie rezultāti, ne sasniedzamās vērtības, līdz ar to nav iespējams

novērtēt to izpildi. Tikai vienam no tiem ir noteikts izmērāms rezultāts – nodrošināmais ēku noslodzes koeficients. Nefinanšu mērķi ir raksturojami kā nekustamā īpašuma pārvaldīšanas darbības, kas ir noteiktas MK noteikumos un nekustamā īpašuma pārvaldīšanas līgumā. Revidentu ieskatā, šie mērķi nav vērsti uz kapitālsabiedrības attīstību, bet tikai uz normatīvā akta un līguma izpildi.

Piemēram:

Nosakot mērķi “veikt nekustamo īpašumu administratīvo ēku plānveida remontdarbus, tā pagarinot to faktisko lietošanas laiku”, nav noteikts, cik īpašumos ir paredzēti remontdarbi, kādā laika periodā tie ir plānoti, kāds ir paredzamais finansējuma apjoms un avots.

Tāpat, nosakot mērķi “paaugstināt administratīvo ēku energoefektivitāti, ieviešot enerģijas taupības pasākumus”, nav norādīts, kurām ēkām kādā laika periodā tiek plānoti ēku energoefektivitātes pasākumi. Ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, kontekstā šis ir nozīmīgs pasākumu kopums, jo ēkai ir nepieciešami būtiski ieguldījumi.

VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” noteiktais finanšu mērķis ir nodrošināt pozitīvu naudas plūsmu no saimnieciskās darbības, tā palielinot valsts meliorācijas sistēmu un nekustamo īpašumu objektu vērtību, tos pārbūvējot un atjaunojot. VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” finanšu mērķa raksturojošie rādītāji ir norādīti 18.tabulā.

18.tabula

VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” finanšu mērķis un raksturojošie rādītāji laikā no 2017.gada līdz 2023.gadam

Finanšu mērķi								
Mērķis	Mērķa raksturojošie rādītāji	Fakts 2017. gadā	Fakts 2018. gadā	Fakts 2019. gadā	Plāns 2020. gadā	Plāns 2021. gadā	Plāns 2022. gadā	Plāns 2023. gadā
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Nodrošināt ienesīgu saimniecisko darbību	Peļņa, tūkst. EUR	25,7	9,1	21,5	16,8	16,0	18,0	20,0
	Pašu kapitāla atdeve, (ROE)%	0,77	0,27	0,64	0,50	0,48	0,54	0,60
	Kopējais likviditātes rādītājs	1,57	0,99	1	1	1	1,14	1
	Nodrošināt NĪ administratīvo ēku noslodzes koeficientu ne zemāku par 80%	82,3	83,8	84,2	82,4	80,0	81,0	83,0

No tabulā sniegtajiem datiem secināms, ka VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” līdz 2023.gadam plāno kāpināt gan peļņu no nekustamo īpašumu pārvaldīšanas, gan administratīvo ēku noslodzes koeficientu. Taču no datiem var secināt arī to, ka par normu tiek pieņemts administratīvo ēku brīvo, nenoslogoto platību īpatsvars apmēram 17% no kopējās ēku lietderīgās platības.

Lai arī Zemkopības ministrija, raksturojot ZMNĪ darbību un nosakot tās uzdevumus, lieto tādus terminus kā “valsts interešu īstenošana”, “kontroles nodrošināšana”, “ekonomiski lietderīga un efektīva nekustamā īpašuma pārvaldīšana”, faktiski tie to nenozīmē. Zemkopības ministrijas interesēs ir telpu aizpildījums, neatbilstību novēršana uzskaites sistēmās, īpašu vērtību neveltot nekustamā īpašuma nākotnes perspektīvām, detalizētai pārvaldīšanas izdevumu analīzei un faktiski nepieciešamajiem ieguldījumiem ēkā, lai nodrošinātu tās ilgtspēju.

Laikā no 2016.gada līdz 2019.gadam gan kapitāla daļu turētājs, gan Pārresoru koordinācijas centrs ZMNĪ darbību ir vērtējis ar vērtējumu “labi” vai “ļoti labi”.

Kapitāla daļu turētāja ieteikums galvenokārt ir ierosinājums turpināt uzsākto darbu, bet 2019.gada vērtējumā²³² ir norādīts, ka ir konstatēta nepieciešamība uzlabot valdes komunikāciju un sadarbību ar

atbildīgajām institūcijām iepirkumu plānošanā un organizēšanā. Turklāt Pārresoru koordinācijas centrs 2019.gada darbības vērtējumā vērsa uzmanību²³³ uz vairāku nefinanšu mērķu neizpildi, tai skaitā divi no tiem netika sasniegti būtiskos apmēros, un nepietiekami skaidrotu neizpildes faktisko iemeslu. Pārresoru koordinācijas centrs lūdza kapitāla daļu turētājam izvērtēt iespēju ņemt vērā šo nefinanšu mērķu neizpildi, pieņemot gala lēmumu par ZMNĪ 2019.gada darbības rezultātu novērtējumu, jo kapitāla daļu turētāja sākotnējā vērtējumā norādīts, ka kopumā ir sasniegti plānotie finanšu rādītāji, finanšu un nefinanšu mērķi un novirzes no plānotajiem rezultātiem ir nebūtiskas. ZMNĪ par darbību 2019.gadā saņēma vērtējumu “ļoti labi”²³⁴.

4.3. Informācijas atspoguļošana VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” gada pārskatos

ZMNĪ darbības stratēģijā izvirza sasniedzamos finanšu mērķus. To plānotās vērtības laikā no 2017.gada līdz 2020.gadam un izpilde laikā no 2017.gada līdz 2019.gadam ir apkopota 19.tabulā.

19.tabula

ZMNĪ finanšu mērķi un raksturojošie rādītāji laikā no 2017.gada līdz 2020.gadam²³⁵

	2017	2018	2019	2020
Peļņa, euro (plāns)	20 000			16 800
Peļņa, euro	25 704	9107	21 536	13 616
Pašu kapitāla atdeve (ROA), % (plāns)	0,6			0,5
Pašu kapitāla atdeve (ROA), %	0,55	0,27	0,64	0,41
Kopējās likviditātes rādītājs (plāns)	<1			
Kopējās likviditātes rādītājs	1,03	1,91	1,00	0,99

Viena plānošanas perioda ietvaros darbības stratēģijā laika periodam no 2017.gada līdz 2019.gadam plānotie finanšu mērķi katru gadu ir noteikti nemainīgi. Laika periodam no 2020.gada līdz 2023.gadam finanšu mērķu vērtības ir noteiktas pat zemākas nekā iepriekš.

Saskaņā ar gada pārskatu 2020.gadu ZMNĪ ir noslēgusi ar peļņu 13 616 *euro* apmērā. Analizējot peļņas zaudējumu aprēķinu, konstatējām, ka pārējos saimnieciskās darbības ieņēmumos ir iekļauti arī valdes atmaksātie finanšu līdzekļi 23 702 *euro* apmērā²³⁶. Tāpat ZMNĪ praktizētā kārtība iekļaut komunālos maksājumus (saskaņā ar nomas maksas aprēķinu²³⁷ – 319 824 *euro* gadā) saimnieciskās darbības ieņēmumos nepamatoti palielina apgrozījuma rādītāju, kas, savukārt, apgrūtina gūt patiesu ieskatu par saimnieciskās darbības apjomu.

Citā revīzijā²³⁸ veiktā analīze liecināja, ka detalizētas pārbaudes par meliorācijas jomā deleģēto uzdevumu veikšanai piešķirtā finansējuma izlietojumu Zemkopības ministrija neveic. Arī ZMNĪ nav izveidota izsekojama un korekta finanšu līdzekļu piešķiršanas un izlietošanas struktūra, kas Zemkopības ministrijai un citiem kapitālsabiedrības finanšu rezultātu pārbaudītājiem liedz iegūt reālu un patiesu pārskatu par sabiedrības finanšu līdzekļu izlietojumu un kapitālsabiedrības finanšu rādītājiem. Tā kā ZMNĪ gan nodrošina deleģēto uzdevumu veikšanu meliorācijas jomā, gan apsaimnieko nekustamos īpašumus, revīzijā tika konstatēts, ka no meliorācijas sistēmu un meliorācijas kadastra uzturēšanai piešķirtā finansējuma vismaz 12 223 *euro*²³⁹ ir izlietoti citam ZMNĪ darbības virzienam – nekustamā īpašuma pārvaldīšanas jomai, kas tādējādi daļēji tiek finansēta no meliorācijai piešķirtā valsts budžeta finansējuma²⁴⁰.

Izvērtējot ZMNĪ finanšu rādītājus, konstatējām, ka būtiski sarūk ieņēmumu daļa no nekustamo īpašumu apsaimniekošanas, bet pieaug meliorācijas daļa ieņēmumos (2017.gadā – 71%, 2018.gadā – 86%, 2019.gada 1.pusgadā – 89%). Ievērojot Eiropas Savienības fondu projektu uzskaites īpatnības – ERAF projektu finanšu plūsma ieņēmumos un izdevumos tiek uzrādīta tikai tajā pārskata gadā, kad projekta objekts tiek nodots ekspluatācijā, bet ELFLA projektu finanšu plūsma vispār netiek atspoguļota VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” peļņas zaudējumu aprēķinā. Tādējādi ieņēmumu daļa no nekustamo īpašumu apsaimniekošanas kļūst vēl maznozīmīgāka.

Finanšu ministrijas informatīvajā ziņojumā²⁴¹ secināts, ka valsts sektorā vidējās biroju lietošanas izmaksas par vienu kvadrātmētru – 7,6 *euro* mēnesī – nav pietiekoši efektīvas infrastruktūras uzturēšanai. Lai gan ZMNĪ pārvaldīšanā ir mazāks nekustamo īpašumu portfelis, vidējie ieņēmumi no nomas ir 7,40 *euro* mēnesī (skatīt 166.tabulu).

Negūstot ieņēmumus no nekustamo īpašumu pārvaldīšanas, ZMNĪ nevar akumulēt finanšu līdzekļus, kurus būtu iespējams izmantot pārvaldībā esošo nekustamo īpašumu stāvokļa uzturēšanai un uzlabošanai. Tā kā ZMNĪ īpašumā nav citu nozīmīgu aktīvu, kapitālsabiedrībai nav iespējams piesaistīt līdzekļus nekustamā īpašuma attīstībai arī finanšu tirgū, kā arī, ņemot vērā ienākošo naudas plūsmu no nekustamā īpašuma nomas, tos atmaksāt.

Valsts kontrole secina, ka izvēlēta ZMNĪ juridiskā forma – kapitālsabiedrība – no valsts viedokļa nav ekonomiski efektīva. Kapitālsabiedrība galvenokārt veic valsts budžeta un Eiropas fondu līdzekļu ieguldīšanu valstij piederošā īpašumā, un no šī darbības veida peļņas gūšana ir izslēgta. Savukārt komercdarbība tiek veikta, pārvaldot nozares ministrijas nekustamos īpašumus ierobežotā apjomā, turklāt gūstot ieņēmumus tādā apjomā, ka nav iespējams ne tikai veidot uzkrājumus investīcijām nekustamo īpašumu uzlabošanai, bet arī saglabāt īpašumus esošajā stāvoklī.

Ieteikumi

- Zemkopības ministrijai izvērtēt valdījumā esošā valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas modeļa un citu alternatīvu priekšrocības un trūkumus.
- Lai nodrošinātu Zemkopības ministrijas rīcībā esošo nekustamo īpašumu uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām, aicinām Zemkopības ministriju izvērtēt iespējas vai nu stiprināt ZMNĪ kapacitāti nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā, vai arī šo funkciju deleģēt citai struktūrai, izvērtējot ZMNĪ kā kapitālsabiedrības pastāvēšanas lietderību.
- Lai būtu iespēja izvērtēt nekustamā īpašuma attīstības perspektīvas un varētu nodrošinātu informācijas caurskatāmību un pēctecību, Zemkopības ministrijai uzlabot informācijas apkopošanu par katru nekustamā īpašuma objektu, tajā skaitā aprēķināt un uzkrāt informāciju par objekta pārvaldīšanas rezultātiem (ieņēmumus un izdevumus, informāciju par veiktajiem remontdarbiem, plānotajiem remontdarbiem u.c.).
- Lai nodrošinātu valsts nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, paredzamu attīstību, Zemkopības ministrijai sadarbībā ar ZMNĪ izvērtēt un noteikt tā izmantošanas perspektīvas.
- Lai nodrošinātu iespējami efektīvu nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanu, Zemkopības ministrijai definēt konkrētus mērķus turpmākai nekustamā īpašuma attīstībai un noteikt tādos sasniedzamos rezultātus un rezultatīvos rādītājus, kuru izpilde ļautu objektīvi novērtēt mērķu sasniegšanas pakāpi, pārvaldnieka darbības efektivitāti, produktivitāti un ekonomiskumu.

Zemkopības ministrijas viedoklis par veikto revīziju, revīzijas secinājumiem un ieteikumiem

Zemkopības ministrija (turpmāk – ministrija) izsaka pateicību Valsts kontrolei, jo īpaši Ceturtajam revīzijas departamentam, par izrādīto interesi un konstruktīvo sadarbību valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas politikas pilnveidošanā un sniedz sekojošu viedokli:

Par veikto revīziju

Iepazīstoties ar Valsts kontroles revīzijas “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?” ziņojumu (turpmāk – revīzijas ziņojums), ministrija kopumā pozitīvi vērtē revīzijas ziņojumā atspoguļoto informāciju, jo revīzijas gaitā gūts vērtējums par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas procesu, Valsts kontroles uzsvērtiem principiem, nepieciešamajiem pārvaldīšanas procesa pilnveidojumiem un uzlabojumiem, kā arī par atsevišķiem pārvaldīšanas darba procesiem, kuriem jāpievērš īpaša uzmanība.

Par revīzijas secinājumiem

Ievērojot Valsts pārvaldes iekārtas likumā nosprausto valsts pārvaldes vienotības principu - “Valsts pārvalde ir organizēta vienotā hierarhiskā sistēmā. Neviena iestāde vai pārvaldes amatpersona nevar atrasties ārpus šīs sistēmas”, valsts nekustamā īpašuma pārvaldības politikas īstenošanu ministrijas ieskatā apgrūtināja jauna politikas plānošanas dokumenta trūkums nekustamo īpašumu pārvaldības uzlabošanas (optimizācijas) jomā. Ņemot vērā, ka spēku zaudējis Ministru kabineta 2006.gada 9.maija rīkojums Nr.319 “Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepciju” (turpmāk - koncepcija) uzskatām, ka vitāli nepieciešams Finanšu ministrijas (turpmāk - FM) kā vadošās valsts pārvaldes iestādes valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā iniciēts jauns politikas plānošanas dokuments, tajā ietverot nākotnes redzējumu par nepieciešamajām darbībām valsts nekustamo īpašumu pārvaldības procesu uzlabošanā (optimizācijā).

Vēlamies uzsvērt, ka koncepcijas spēkā esamības laikā un arī šobrīd tiek veikts koncepcijas 8.6.punktā ministrijai noteiktais uzdevums – atsevišķi izvērtēt padotības iestāžu nekustamo īpašumu turpmākās apsaimniekošanas modeļus, pakāpeniski pieņemot ministrijas kā valsts nekustamo īpašumu valdītājas lēmumus par nekustamo īpašumu pārvaldītāja maiņu, ievērojot ministrijas 2017.gada 7.februāra kārtības Nr.8 “Zemkopības ministrijas valdījumā esošā valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas kārtība” 4.punktā noteikto, ar mērķi centralizēt valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas procesus.

Ministrijas skatījumā Valsts kontroles viedoklis par revīzijas izklāstītiem secinājumiem attiecībā uz valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas situāciju nav objektīvs, jo to ietekmē subjektīvi faktori. Ministrija nevar piekrist revīzijas ziņojumā minētajam apgalvojumam, ka nav valsts nekustamā īpašuma valdītājas skatījuma uz nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, izmantošanu, attīstību un pārvaldīšanas risinājumiem, jo šis process ir atkarīgs no kopējā risinājuma valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā. Koncepcijas 9.punktā bija noteikts FM sadarbībā ar citām ministrijām un valsts institūcijām, kuru valdījumā ir valsts nekustamie īpašumi: izstrādāt priekšlikumus turpmākai procesu optimizēšanai. Tādēļ uzsveram, ka noteikt valdītāja skatījumu būs iespējams tikai kontekstā ar FM paredzēto darbību jauna politikas plānošanas dokumenta nekustamo īpašumu pārvaldības uzlabošanas (optimizācijas) izstrādi.

Papildus norādām, ka valsts nekustamo īpašumu pārvaldības iespējas apgrūtina ilggadējs finansējuma trūkums administratīvo ēku uzturēšanai, ekspluatācijai, atjaunošanai un pārbūvei. Iespēju robežās nepieciešamos remontdarbus bija iespējams veikt pateicoties valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” (turpmāk – ZMNĪ) konstruktīvai darbībai un sasniegtajiem darbības rezultātiem.

Ministrija nevar piekrist secinājumam, ka izvēlētā ZMNĪ juridiskā forma – kapitālsabiedrība – no valsts viedokļa nav ekonomiski efektīva. Saskaņā ar Publiskas personas kapitālu daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma (turpmāk – Kapitālsabiedrību pārvaldības likums) 5.panta otro daļu, lēmumu par publiskas personas kapitālsabiedrības formu un valsts līdzdalību, kā arī izšķirošo ietekmi kapitālsabiedrībā pieņem attiecīgās publiskās personas augstākā lēmēj institūcija – Ministru kabinets, nevis kapitāla daļu turētājs. Attiecībā uz valsts līdzdalības pārvērtēšanu ZMNĪ, līdz 2022.gada 7.janvārim ir jāpārvērtē līdzdalība Ministru kabinetam kā augstākajai lēmēj institūcijai. Ministrija kā kapitāla daļu turētāja uzdeva ZMNĪ nodrošināt, ka Ministru kabinetā savlaicīgi tiek iesniegta lēmuma pieņemšanai nepieciešamā informācija atbilstoši Kapitālsabiedrību pārvaldības likuma 4. un 7.pantam. Tā kā ZMNĪ juridiskās formas – kapitālsabiedrība – jautājums ir Ministru kabineta pārziņā, plānots, ka 2022.gada sākumā tiks pieņemts lēmums par ZMNĪ statusu un tiks sniegts attiecīgais viedoklis par darbības efektivitāti.

Par revīzijas ieteikumiem

Valsts kontroles ieteikumi kopumā ir orientēti uz optimizētu valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, to stāvokļa izvērtēšanu un pārskatīšanu. Domājams, ka tas palīdzēs pilnveidot ministrijas īstenoto politiku.

Par revīzijas ieteikumu ieviešanu

Ministrija iespēju un kompetences robežās veiks darbības, lai savlaicīgi ieviestu Valsts kontroles ieteikumus, kā arī turpinās godprātīgu darbu un uzsāktu virzienu valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas procesu pilnveidošanā. Ministrijas ieskatā revīzijas ziņojumā norādītais tiešā veidā neuzlabos ministrijas darbu, jo ieteikumi lielākajā mērā ir atkarīgi no valsts budžeta līdzekļu piešķiršanas procesa, ko ministrija ar saviem lēmumiem ietekmēt nevar. Tomēr ministrija ir gatava pilnveidot savu darbību valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā tiktāl, ciktāl iestādes kompetence to pieļauj, proti, pilnveidojot finanšu un rezultātīvo rādītāju plānošanu un izvērtēšanu.

Ministrija izvērtēs cēloņus, kuru dēļ ir radušies Valsts kontroles konstatētie pārkāpumi, tiks vērtēta ZMNĪ valdes atbildība, kā arī, ievērojot Ministru kabineta 2011.gada 6.decembra noteikumos 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.punktā noteiktos valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas principus, tostarp, lai uzlabotu pārvaldīšanas darba organizāciju un efektivitāti, izvērtēs iespēju veicināt ZMNĪ pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu atbilstošas kvalifikācijas pilnveidošanu.

Norādām, ka ministrija veiks visas darbības, lai nepieļautu līdzīga rakstura pārkāpumus nākotnē.

Revīzijas raksturojums, kritēriji un metodes

Revīzijas mērķis

Revīzijas mērķis ir noskaidrot, vai nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšana tiek organizēta atbilstoši valsts kā īpašnieces interesēm.

Juridiskais pamatojums

Apvienotā (atbilstības/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?”* ir veikta, pamatojoties uz Valsts kontroles 2021.gada darba plānu un Ceturtā revīzijas departamenta 2021.gada 17.maija revīzijas grafiku Nr.2.4.1-13/2021.

Revīziju veica revīzijas grupas vadītāja vecākā valsts revidente Antra Apsīte un valsts revidentes Olga Kavliša un Sandra Breidaka.

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.

Zemkopības ministrija un VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 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. Revīzija plānota un veikta tā, lai iegūtu pietiekamu pārliecību par revīzijas apjomā iekļauto revidējamo vienību – Zemkopības ministrijas un VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” – veiktajiem pasākumiem, lai nodrošinātu nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanu atbilstoši valsts kā īpašnieces interesēm.

Revīzija veikta par laika posmu no 2019.gada 1.janvāra līdz 2021.gada 30.jūnijam.

Revīzijas apjomā iekļauta:

- Zemkopības ministrija, kuras valdījumā ir nodota valsts īpašumā esošā ēka Republikas laukumā 2, Rīgā, lai nodrošinātu ministrijas tiešo funkciju veikšanu;
- VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, kas veic šīs ēkas pārvaldīšanu.

Revīzijā netika aptverti VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” savstarpējie darījumi ar SIA “Augstceltne”, jo VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” nav nodrošināta tāda kontroles vide, lai trešā persona VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” pārskatos un uzskaites sistēmās spētu sekot līdzi SIA “Augstceltne” sniegtajiem pakalpojumiem.

Vērtēšanas kritēriji

Revīzijas jautājums	Noteiktais kritērijs	Kritērijs ir sasniegts / nav sasniegts / sasniegts daļēji
1. Vai nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, izmantošana ir ekonomiska no valsts kā īpašnieces interešu perspektīvas?		
1.1. Vai Zemkopības ministrijas vajadzībām esošās ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, izmantošanas nosacījumi ir Zemkopības ministrijai kā tās īpašniecei izdevīgi?	Pamatojums Zemkopības ministrijas un tās padotības iestāžu nomas maksu atšķirībām par kvadrātmtru ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā, ir izsekojams un normatīvajam aktam²⁴² atbilstošs. Privātpersonām noteiktās nomas maksas ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā, ir izsekojamas un normatīvajam aktam²⁴⁴ atbilstošas. Zemkopības ministrijas padotības iestādēm, kuras neatrodas ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā, nomas maksas vai nekustamā īpašuma uzturēšanas izmaksas būtiski neatšķiras²⁴⁶ no VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” noteiktās nomas maksas ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā. VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” noteiktā nomas maksa valsts pārvaldes iestādēm būtiski neatšķiras²⁴⁷ no VAS “Valsts nekustamie īpašumi” valsts pārvaldes iestādēm noteiktās nomas maksas.	☑ Kritērijs ir sasniegts daļēji. Atšķirības nomas maksā par kvadrātmtru ir skaidrojamas ar to, ka Zemkopības ministrija un Lauku atbalsta dienests ZMNĪ par telpu izmantošanu nemaksā ZMNĪ aprēķināto nomas maksu, skaidrojot to ar nepietiekamiem resursiem. Taču šāda rīcība nav normatīvajam aktam²⁴³ atbilstoša, jo apsaimniekošanas papildu pakalpojumus gan Zemkopības ministrija, gan Lauku atbalsta dienests ir saņēmuši tādā pašā apmērā kā citi nomnieki. ☑ Kritērijs ir sasniegts daļēji. ZMNĪ nav veikusi nomas maksas aprēķinu atbilstoši normatīvajam aktam²⁴⁵, kā arī nav izsekojams pamatojums, kādēļ nomas maksa par kvadrātmtru mēnesī privātpersonai no publiskas personas atšķiras tikai par 0,50 euro. ⊗ Kritērijs nav sasniegts. Atbilstoši Zemkopības ministrijas padotības iestāžu sniegtajai informācijai, kuras neatrodas ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā, to izdevumi, kas attiecināmi uz telpu nodrošinājumu uz vienu darbinieku mēnesī, ir apmēram uz pusi mazāki nekā iestādēm, kuras atrodas ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā.
1.2. Vai Zemkopības ministrijas izveidotais nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanas modelis nodrošina racionālu un pilnvērtīgu nekustamā īpašuma izmantošanu?	Zemkopības ministrija kā nekustamā īpašuma valdītāja ir noteikusi skaidrus mērķus, veicamos uzdevumus un sasniedzamos rezultātus nekustamā īpašuma attīstībā un pārvaldīšanā. Pēdējo piecu gadu laikā ir izvērtētas nekustamā īpašuma izmantošanas perspektīvas²⁴⁸. Ir izvērtēts Zemkopības ministrijas padotības iestāžu telpu nodrošinājums, iespējas aizpildīt telpas Republikas laukumā 2, Rīgā. Ir izstrādāts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas plāns, noteikti nekustamā īpašuma izmantošanas virzieni, veicamās darbības un sasniedzamie rezultāti.	⊗ Kritērijs nav sasniegts. Zemkopības ministrija ne savos, ne ZMNĪ attīstības plānošanas dokumentos nav iekļāvusi Zemkopības ministrijas kā valsts nekustamā īpašuma valdītājas skatījumu uz īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, izmantošanu, attīstību un pārvaldīšanas risinājumiem. ☑ Kritērijs ir sasniegts daļēji. Zemkopības ministrijas sagatavotajos pārskatos par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu ir norādīti vispārīgi secinājumi un priekšlikumi, neizdalot katra nekustamā īpašuma perspektīvas. ☑ Kritērijs ir sasniegts daļēji. Tiek izskatīts jautājums par Valsts meža dienesta pārcelšanu uz ēku Republikas laukumā 2, Rīgā. ⊗ Kritērijs nav sasniegts. Nav izstrādāts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas plāns, kas noteiktu nekustamā īpašuma izmantošanas virzienus, veicamās darbības un sasniedzamos rezultātus.

	Tiek nodrošināta ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanu saistītās finanšu uzskaites organizēšana ²⁴⁹ .	☑	Kritērijs ir sasniegts. ZMNĪ nodrošina nekustamā īpašuma pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu uzskaiti.
	Ir veikta nekustamā īpašuma pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu analīze ²⁵⁰ .	☑	Kritērijs ir sasniegts. ZMNĪ veic nekustamā īpašuma pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu analīzi.
	Valsts nekustamā īpašuma informācijas sistēmā ir apkopota aktuāla un pilnīga informācija par nekustamo īpašumu ²⁵¹ .	☒	Kritērijs nav sasniegts. Valsts nekustamā īpašuma informācijas sistēmā nav nodrošināta pilnīgas un aktuālas informācijas ievadīšana par nekustamo īpašumu.
	VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" ir noteiktas darbības un atbildīgie nekustamā īpašuma telpu aizpildīšanai/noslogošanai.	☑	Kritērijs ir sasniegts daļēji. ZMNĪ ir noteikts atbildīgais par nekustamā īpašuma telpu aizpildīšanas darbībām. Taču ne ZMNĪ mājaslapā, ne VNĪ mājaslapā nav publicēti sludinājumi par iespēju nomāt biroja un tehniskās telpas Republikas laukumā 2, Rīgā. ZMNĪ mājaslapā publiskotajos sludinājumos netiek norādīta visa normatīvajā aktā ²⁵² noteiktā informācija.
1.3. Vai ieņēmumi no nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanas ir pietiekami, lai segtu tā pārvaldīšanas izdevumus?	Nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanas izdevumi un ieņēmumi ir atsevišķi identificējami un izsekojami ²⁵³ .	☑	Kritērijs ir sasniegts daļēji. Lai nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumu un ieņēmumu pārskatā norādītos izdevumus un ieņēmumus izsekotu ZMNĪ grāmatvedības uzskaitē, ir nepieciešami atbildīgo darbinieku papildu skaidrojumi. Izdevumi par elektroenerģiju grāmatvedības uzskaitē nav izsekojami, un nevar gūt pārlicību, vai ēkas pārvaldīšanas izdevumos tie ir iekļauti atbilstošā apmērā.
	Nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanas izdevumi tiek pilnībā segti ar ieņēmumiem no nekustamā īpašuma ²⁵⁴ .	☑	Kritērijs ir sasniegts daļēji. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumi tiek segti ar kopējiem nomas ieņēmumiem, taču tikai ieņēmumi no telpu nomas nesedz nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumus.
	Nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanas izdevumu segšanai netiek izmantoti citu VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" darbības veidu ieņēmumi.	☑	Kritērijs ir sasniegts. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumu segšanai netiek izmantoti citu ZMNĪ darbības veidu ieņēmumi.
1.4. Vai Zemkopības ministrijas rīcība ir ekonomiska, izmantojot SIA "Augstceltne" piederošo ēku Republikas laukumā 2, Rīgā?	Zemkopības ministrija ir veikusi iespējamo risinājumu izvērtējumu, lai pieņemtu lēmumu par SIA "Augstceltne" piederošo ēku un risinātu kopīpašuma jautājumu ar SIA "Augstceltne" pēc zemes nomas līguma beigām.	☑	Kritērijs ir sasniegts. Zemkopības ministrija ir norādījusi, ka tiks noslēgta rakstiska vienošanās ar SIA "Augstceltne" par ēkas nodošanu valsts īpašumā pēc zemes nomas līguma beigām.
	Zemkopības ministrija ir apzinājusi un noteikusi darbības, kas veicamas, lai nodrošinātu korektu kopīpašuma izbeigšanu ar SIA "Augstceltne" 2026.gadā.	☑	Kritērijs ir sasniegts. Ir noslēgta rakstiska vienošanās ar SIA "Augstceltne" par ēkas nodošanu valsts īpašumā pēc zemes nomas līguma beigām.
	Par Zemkopības ministrijas plāniem attiecībā uz SIA "Augstceltne" piederošo ēku SIA "Augstceltne" ir informēta.	☑	Kritērijs ir sasniegts. Zemkopības ministrija ir norādījusi, ka tiks noslēgta rakstiska vienošanās ar SIA "Augstceltne" par ēkas nodošanu valsts īpašumā pēc zemes nomas līguma beigām.
	SIA "Augstceltne" telpām ir attiecīgais drošības sertifikāts, lai nodrošinātu Lauku atbalsta dienesta serveru izvietošanu.	☒	Kritērijs nav sasniegts. Revīzijas laikā ir noskaidrots, ka Lauku atbalsta dienesta serveru telpai nav nepieciešama specifiska sertifikācija, kā Valsts kontrolei tika norādīts iepriekš. Lai nodrošinātu Lauku atbalsta dienesta serveru telpas atbilstību maksājumu aģentūras prasībām, tiek pārbaudīta Lauku atbalsta dienesta kā maksājumu aģentūras informācijas sistēma, kā arī tā tiek pārbaudīta iestādes kvalitātes uzraudzības sistēmas ietvaros.

	Lauku atbalsta dienests ir izvērtējis serveru pārcelšanu un Zemkopības ministrijas telpām (ieguvumu, izdevumu analīze).	✓	Kritērijs ir sasniegts. 2021.gadā ir uzsākta Lauku atbalsta dienesta serveru izvietošana Zemkopības ministrijas telpās.
	Lauku atbalsta dienesta serveru izvietošana SIA "Augstceltne" telpās ir ekonomiski izdevīgāka nekā serveru pārvietošana uz Zemkopības ministrijas telpām.	✗	Kritērijs nav sasniegts. 2021.gadā ir uzsākta Lauku atbalsta dienesta serveru izvietošana Zemkopības ministrijas telpās.
2. Vai VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" veic visas nepieciešamās darbības, lai nodrošinātu nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu?			
2.1. Vai VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" nodrošina atbilstošu ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, uzlabošanas darbu plānošanu un īstenošanu?	Nekustamajam īpašumam ir veikta regulāra tehniskā stāvokļa novērtēšana (vizuālā pārbaude, būves tehniskā apsekošana) ²⁵⁵ .	✓	Kritērijs ir sasniegts. 2015.gadā ir veikta nekustamā īpašuma tehniskā apsekošana, un ik gadu tiek veikta nekustamā īpašuma vizuālā pārbaude.
	Nepieciešamo remontdarbu un būvdarbu plānā pasākumi ir sarindoti prioritārā secībā, nosakot darbu veikšanas laika grafiku un nepieciešamo finansējumu ²⁵⁶ .	✗	Kritērijs nav sasniegts. ZMNĪ nav izveidots nepieciešamo remontdarbu un būvdarbu plāns, kurā pasākumi būtu sarindoti prioritārā secībā, nosakot darbu veikšanas laika grafiku un nepieciešamo finansējumu.
	Remontdarbi un būvdarbi nekustamajā īpašumā ir veikti atbilstoši apstiprinātajam plānam, atbilstoši noteiktajām prioritātēm.	✗	Kritērijs nav sasniegts. ZMNĪ nav noteikti prioritārie remontdarbi un būvdarbi, ikgadējie darbi netiek veikti atbilstoši apstiprinātajam ikgadējam plānam.
	Nepieciešamo remontdarbu un būvdarbu plāns tiek regulāri pārskatīts un aktualizēts, ņemot vērā remontdarbu un būvdarbu izpildi un nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa novērtējumu.	✗	Kritērijs nav sasniegts. ZMNĪ nav izveidots nepieciešamo remontdarbu un būvdarbu plāns, kurā pasākumi būtu sarindoti prioritārā secībā, nosakot darbu veikšanas laika grafiku un nepieciešamo finansējumu.
	Nepieciešamo remontdarbu un būvdarbu plāns ir sasaistīts ar ikgadējiem finanšu plāniem.	✗	Kritērijs nav sasniegts. Ikgadējos remontdarbu plānos iekļautie pasākumi gada laikā netiek uzsākti un netiek veikti vispār, kas liecina, ka izstrādājot ikgadējo remontdarbu plānu, tas netiek sasaistīts ar finanšu iespējām un plāniem.
	Ir izstrādāts nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pasākumu plāns gadam ²⁵⁷ .	✓	Kritērijs ir sasniegts daļēji. Tā kā apsaimniekošanas pakalpojumi ir nodoti SIA "Augstceltne" veikšanai, tad apsaimniekošanas darbu apjoms, intensitāte un izmaksas ir iekļautas apsaimniekošanas līgumā ar SIA "Augstceltne".
	Tiek nodrošināta kontrole pār nekustamā īpašuma apsaimniekošanas: ▪ ikgadējā pasākumu plāna izpildi. ▪ darbu kvalitātes izpildi ²⁵⁸ .	✓	Kritērijs ir sasniegts daļēji. Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas līgums ar SIA "Augstceltne" paredz katru mēnesi pusēm parakstīt darbu nodošanas – pieņemšanas aktu. Akts tiek parakstīts, taču tas ir uzskatāms par formālu, tajā ir iekļauta tikai kopējo darbu summa, detalizētāk tos neatšifrējot.
	Tiek nodrošināta regulāra nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izmaksu izvērtēšana (ekonomiskāki risinājumi).	✓	Kritērijs ir sasniegts daļēji. Apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējs tiek izvēlēts iepirkuma procedūras rezultātā, līgumu slēdzot uz trīs gadiem. Taču gadu no gada apsaimniekošanas pakalpojumus ir veikusi SIA "Augstceltne". 2021.gadā iepirkuma procedūra uzsākta ar kavēšanos.
	Ieņēmumi no nekustamā īpašuma lietošanas maksas pilnībā nosedz faktiskās nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izmaksas ²⁵⁹ .	✓	Kritērijs ir sasniegts daļēji. Kopējie ZMNĪ izdevumi no nekustamā īpašuma platību nomas sedz nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumus, taču tikai ieņēmumi no telpu nomas nesedz nekustamā īpašuma pārvaldīšanas uzdevumus.
2.2. Vai VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi", nosakot telpu nomas	Ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanu saistīto pakalpojumu izcenojumi tiek regulāri pārskatīti, lai noteiktu, vai nav būtiski mainījušās tiešās vai netiešās izmaksas.	✓	Kritērijs ir sasniegts daļēji. ZMNĪ uzskaita ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanu saistīto pakalpojumu izdevumus, taču netiek vērtēts, kā izdevumu izmaiņas ietekmē tiešo vai netiešo izmaksu komponentes un vai ir nepieciešamība pārskatīt noteikto nomas maksu.

maksu nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā, tajā ir iekļāvuši pietiekamu komponenti, lai nodrošinātu kapitālo nepieciešamo ieguldījumu kompensēšanu no ieņēmumiem par nomas maksu?	Nomas maksas aprēķini ir veikti pēc vienotiem principiem un ir skaidrs, kādas izdevumu pozīcijas tajā ir iekļautas. Nomas maksā iekļautās tiešās un netiešās izmaksas ir noteiktas atbilstoši normatīvajam aktam (tajā skaitā, ir iekļautas visas plānoto remontdarbu un būvdarbu izmaksas)²⁶⁰. Nomas maksas aprēķini tiek regulāri pārskatīti, lai nodrošinātu, ka nomas maksas apmērs atbilst aktuālajām nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izmaksām un tā pilnībā sedz iznomātāja izdevumus iznomāšanas periodā²⁶². Zemkopības ministrija papildus telpu nomas maksai nav apmaksājusi izdevumus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma remontdarbiem vai būvdarbiem²⁶³.	☑ Kritērijs ir sasniegts. Telpu nomas maksas aprēķins ir veikts pēc vienotiem principiem visiem nomniekiem un ir izsekojams, kādas izdevumu pozīcijas tajā ir iekļautas. ⊗ Kritērijs nav sasniegts. Ēkas izmantotājiem, kuri ir publiskas personas, telpu nomas maksas aprēķinā ir iekļauta nekustamā īpašuma nodokļa izdevumi, kuri atbilstoši normatīvajam aktam²⁶¹ ir attiecināmi tikai uz telpu nomniekiem privātpersonām. Telpu nomas maksā kā konstantas komponentes ir iekļauti tādi izdevumi, kuri nomniekam ir jāsedz faktisko izmaksu apmērā. Piemēram, komunālo pakalpojumi, apdrošināšanas izmaksas. ☑ Kritērijs ir sasniegts daļēji. Telpu nomas maksa tiek pārskatīta reizi trīs gados. Trīs gadu periodā netiek vērtēts, vai izmaiņas noteiktajā nomas maksā būtu nepieciešamas un telpu nomas maksas apmērs pilnībā nesedz nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izdevumus. ⊗ Kritērijs nav sasniegts. Zemkopības ministrija papildus maksai par telpu izmantošanu gan 2019.gadā, gan 2020.gadā ir veikusi remontdarbu apmaksu. Zemkopības ministrijai kā ēkas īpašnieci ir tiesības veikt ieguldījumus ēkas stāvokļa uzlabošanai, taču ieguldījumiem būtu jāatspoguļojas citu ēkas nomnieku nomas maksā.
2.3. Vai VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 2021.gadā nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, telpu nomniekiem piemērotās nomas maksas atlaides saistībā ar Covid-19 izplatību valstī ir atbilstošas normatīvajam aktam ²⁶⁴ ?	VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” ir veikusi darbības, lai pārliecinātos par nomnieku ieņēmumu samazinājumu atbilstoši normatīvajam aktam²⁶⁵. VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” nomas maksas atlaides saistībā ar Covid-19 izplatību ir noteiktas atbilstoši normatīvajam aktam²⁶⁷. VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” mājaslapā ir publicējusi informāciju par piemērotajām atlaidēm telpu nomniekiem²⁶⁸. VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” ir veikusi atbalsta (<i>de minimis</i>) uzskaiti atbilstoši normatīvajam aktam²⁷⁰.	☑ Kritērijs ir sasniegts daļēji. Piešķirot atlaides, ZMNĪ nebija pieejama informācija, lai pārliecinātos par nomnieku ieņēmumu samazinājumu atbilstoši normatīvajam aktam²⁶⁶. Taču ZMNĪ ir piešķīrusi atlaides nomniekiem arī tādos gadījumos, kad nomnieks nebija norādījis apgrozījuma samazinājumu konkrētam mēnesim vai nomnieka norādītais ieņēmumu samazinājums neatbilda atlaižu piešķiršanas kritērijiem. ☑ Kritērijs ir sasniegts daļēji. ZMNĪ 2020.gadā, piemērojot atlaides telpu nomas maksai saistībā ar Covid-19 izplatību, paļāvās uz nomnieku sniegto informāciju par ieņēmumu samazinājuma līmeni. ZMNĪ piešķīra atlaides nomniekiem arī tādos gadījumos, kad nomnieks nebija norādījis apgrozījuma samazinājumu konkrētam mēnesim vai nomnieka norādītais ieņēmumu samazinājums neatbilda atlaižu piešķiršanas kritērijiem. ⊗ Kritērijs nav sasniegts. ZMNĪ savā tīmekļa vietnē nav publicējusi informāciju par nomniekiem, kuri saņēmuši MK noteikumus noteiktos atbalsta pasākumus²⁶⁹. ⊗ Kritērijs nav sasniegts. ZMNĪ nav veikusi piešķirtā atbalsta uzskaiti²⁷¹ atbilstoši normatīvajiem aktiem²⁷² par <i>de minimis</i> atbalsta uzskaites un piešķiršanas kārtību.
3.Vai Zemkopības ministrija nodrošina uzraudzību par VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” saimnieciskās darbības ar nekustamo īpašumu Republikas laukumā 2, Rīgā, ekonomiskumu?		
	Zemkopības ministrija ir noteikusi VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” iesniedzamos pārskatus/atskaides/ziņojumus par tās darbības rādītājiem saistībā ar nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanu.	☑ Kritērijs ir sasniegts. Zemkopības ministrijas 07.02.2017. kārtībā Nr.8 “Zemkopības ministrijas valdījumā esošā valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas kārtība” ir noteikta ikgadējo pārskatu iesniegšanas kārtība.

VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" ir sagatavojusi un Zemkopības ministrija ir izvērtējusi pārskatos/atskaites/ziņojumus par VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" par nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanu.	✔	Kritērijs ir sasniegts. ZMNĪ ir sagatavojusi un iesniegusi Zemkopības ministrijai ikgadējos pārskatus par nekustamo īpašumu pārvaldīšanu. Zemkopības ministrija apkopo visu resora nekustamo īpašumu pārvaldītāju pārskatus un sagatavo kopsavilkuma ziņojumu.
Zemkopības ministrijas izvērtējums VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" iesniegtajai informācijai par nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanu ietver kontroli pār VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" finanšu līdzekļu ekonomisku un lietderīgu izlietojumu.	✘	Kritērijs nav sasniegts. Zemkopības ministrijai iesniedzamie pārskati par nekustamo īpašumu pārvaldīšanu nesatur tik detalizētu informācijas izklāstu par ZMNĪ ieņēmumiem un izdevumiem, lai būtu iespējams nodrošināt kontroli pār līdzekļu ekonomisku un lietderīgu izlietojumu.
VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" iesniegtajos pārskatos/atskaitēs/ziņojumos ir ietverta pilnīga un pamatota informācija, lai izvērtētu kapitālsabiedrības darbības nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanā.	✔	Kritērijs ir sasniegts daļēji. Revīzijā ir konstatēts, ka atsevišķa ZMNĪ nekustamo īpašumu pārvaldīšanas pārskatos norādītā informācija neatbilst ZMNĪ nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanas izdevumu un ieņēmumu pārskatā iekļautajai informācijai. Konstatētas neatbilstības arī norādītajā ēkas brīvo platību apjomā.
Zemkopības ministrija kā kapitāla daļu turētāja pieņem lēmumus, kas saistīti ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" pārvaldību, pamatojoties uz objektīvu un pilnīgu informāciju.	✔	Kritērijs ir sasniegts daļēji. Zemkopības ministrija, vērtējot ZMNĪ darbību nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā, izmanto vispārīgus ZMNĪ darbību raksturojošus rādītājus, piemēram, pārvaldīšanas kopējos ieņēmumus un izdevumus. Netiek vērtēta katra valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšana atsevišķi. Salīdzinot ZMNĪ darbības rādītājus pa periodiem, netiek vērtēts to izmaiņu iemesls.
VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" nodrošina nodalītu nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu uzskaiti no citiem darbības veidiem.	✔	Kritērijs ir sasniegts. ZMNĪ nodrošina nodalītu nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu uzskaiti no citiem darbības veidiem.

Revīzijas metodes

Revīzijā izmantotas šādas galvenās metodes:

- intervijas, rakstisko dokumentu vākšana, sarakste ar revidējamo vienību;
- analīzes metodes: kvantitatīvā, kvalitatīvā datu analīze, dokumentu izvērtēšana, salīdzināšana.

Sektora vadītājs

Uldis Kalniņš

Departamenta direktore

Inga Vilka

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

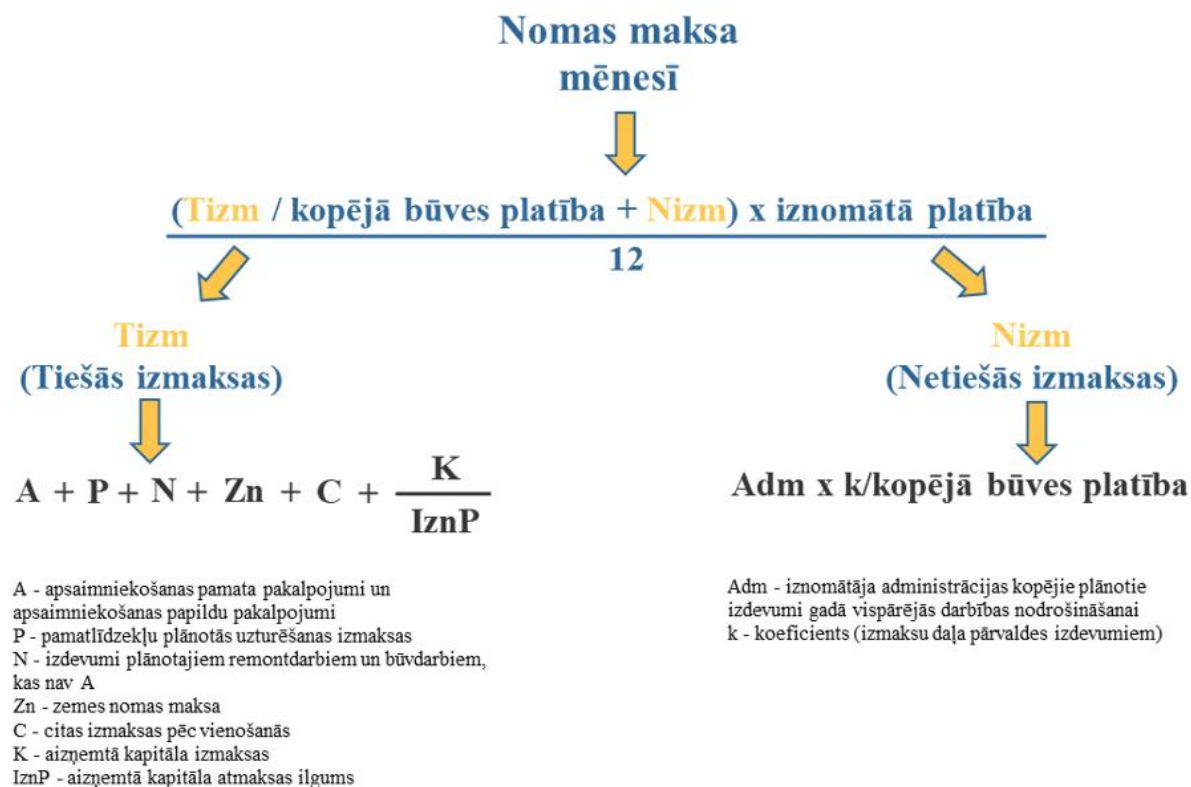
Termini un skaidrojumi

Saīsinājums/termins	Skaidrojums
FM	Finanšu ministrija
LAD	Lauku atbalsta dienests
LDC	Lauksaimniecības datu centrs
MK	Ministru kabinets
PVD	Pārtikas un veterinārais dienests
VAAD	Valsts augu aizsardzības dienests
VAS	Valsts akciju sabiedrība
VMD	Valsts meža dienests
VSIA	Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību
VTUA	Valsts tehniskās uzraudzības aģentūra
VZI "BIOR"	Valsts zinātniskais institūts "Pārtikas drošības, dzīvnieku veselības un vides zinātniskais institūts "BIOR""
ZM	Zemkopības ministrija
ZMNĪ	Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi"

1.pielikums. Telpu platība un telpu izmantošanas izmaksas uz vienu darbinieku un kvadrātmetru Zemkopības ministrijas un Finanšu ministrijas resoros

Institūcija	Kopējā platība, m ²	Telpu platība uz vienu darbinieku, m ²	Izdevumi, kas attiecināmi uz telpu nodrošinājumu, uz vienu darbinieku mēnesī 2020.gadā, euro	Izdevumi, kas attiecināmi uz telpu nodrošinājumu, uz m ² vidēji mēnesī 2020.gadā, euro	Adrese	Telpu īpašumtiesības, izmantošanas līguma veids
ZM	4454,80	17,61	141	7,99	Republikas laukums 2, Rīga	NĪ valdījumā, telpu nomas līgums ar ZMNĪ
LAD	2244,00	9,74	81	8,12	Republikas laukums 2, Rīga	Telpu nomas līgums ar ZMNĪ
VTUA	299,60	13,62	144	10,58	Republikas laukums 2, Rīga	Telpu nomas līgums ar ZMNĪ
LDC	680,75	15,47	180	11,62	Republikas laukums 2, Rīga	Telpu nomas līgums ar ZMNĪ
ZMNĪ	256,40	11,15	92	8,27	Republikas laukums 2, Rīga	NĪ turējumā, apsaimnieko paši
PVD	4032,00	26,88	44	1,64	Peldu iela 30, Rīga	NĪ turējumā, apsaimnieko paši
VMD	1592,90	23,77	96	4,03	13.janvāra iela 15, Rīga	NĪ turējumā, apsaimnieko paši
VAAD	1610,20	19,40	41	2,12	Lielvārdes iela 36, Rīga	NĪ turējumā, apsaimnieko paši
VSIA "Meliorprojekts"	534,30	22,26	51	2,30	Struktoru iela 14, Rīga	Telpu nomas līgums ar Agrolesursu un ekonomikas institūtu
AS "Latvijas valsts meži"	7419,80	23,26	490	21,07	Vaiņodes iela 1, Rīga	Telpu nomas līgums ar SIA
VZI "BIOR"	6088,80	22,55	141	6,23	Lejupes iela 3, Rīga	Apsaimnieko paši
FM	9745,68	24,06	75	3,12	Smilšu iela 1, Rīga	Apsaimniekošanas līgums VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Valsts kase	3169,90	20,85	181	8,70	Smilšu iela 1, Rīga	Telpu nomas līgums ar VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

2.pielikums. Nomas maksas aprēķinā ietvertās komponentes, ja nekustamo īpašumu iznomā publiskai personai vai tās iestādei, kapitālsabiedrībai vai privātpersonai publiskas funkcijas vai deleģēta valsts pārvaldes uzdevuma veikšanai²⁷³



3.pielikums. Telpu nomas maksas tiešo izmaksu komponentes atbilstoši MK noteikumiem²⁷⁴ un to iekļaušana telpu nomas maksas aprēķinā valsts nekustamajā īpašumā Republikas laukumā 2, Rīgā, un Smilšu ielā 1, Rīgā

Nomas maksas tiešo izmaksu komponentes Institūcija un tās adrese	A	P	N	Zn	C	K	Adm
ZM, LAD, LDC, VTUA, Republikas laukums 2, Rīga	✓	✗	✓	✗	✗	✗	✓
FM, Smilšu iela 1, Rīga	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Valsts kase, Smilšu iela 2, Rīga	✓	✗	✓	✗	✗	✗	✓
CFLA, Smilšu iela 1, Rīga	✓	✗	✓	✗	✗	✓	✓

A – apsaimniekošanas pamata pakalpojumi un apsaimniekošanas papildu pakalpojumi; P – pamatlīdzekļu plānotās uzturēšanas izmaksas; N – izdevumi plānotajiem remontdarbiem un būvdarbiem, kas nav A; Zn – zemes nomas maksa; C – citas izmaksas pēc vienošanās; K – aizņemtā kapitāla izmaksas; Adm – iznomātāja administrācijas kopējie plānotie izdevumi gadā vispārējās darbības nodrošināšanai

4.pielikums. VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 2018., 2019. un 2020.gadā sniegtā informācija Zemkopības ministrijai par ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, tehnisko stāvokli²⁷⁵

Nr.p.k.	Adrese (iela, Nr., pilsēta)	Detalizēts problēmu izklāsts par tehniskā stāvokļa neatbilstību	Detalizēts problēmu izklāsts par funkcionalitātes neatbilstību	Nepieciešamie risinājumi	Vēlamās prasības, specifika, vajadzības
1	2	3	4	5	6
1	Rīga, Republikas laukums 2	Ziemā un rudenī biroja kabinetos darba aizsardzībām neatbilstoša gaisa temperatūra	Neatbilst darba aizsardzības prasībām	Ēkas energoefektivitātes paaugstināšana	Ēkas energoefektivitātes pasākumu īstenošana piesaistot finansējumu no ēkas apsaimniekošanas ieņēmumiem.
2		Neapmierinošā stāvoklī biroja kabinetu logi	Neatbilst drošības un darba aizsardzības prasībām	Logu nomaiņa	
3		Ēkas fasādes un iekštelpu apsekošanas laikā konstatēti ēkas fasādes bojājumi	Neatbilst drošības prasībām	Ēkas fasādes siltināšana un hidroizolācijas atjaunošana	
4		Lifti ēkā fiziski un morāli nolietotojusies	Neatbilst drošības prasībām	Liftu nomaiņa	Jānomaina 2 pasažieru un 2 kravas lifti.
5	Rīga, Republikas laukums 2	Uzbrauktuves nestspēja nedrošā stāvoklī.	X	Uzbrauktuves kapitālais remonts	Projektēšanas darbus finansēt no ieņēmumiem par īpašuma apsaimniekošanu, pārbūves darbu atlikt uz nākamo periodu.

5.pielikums. Telpu nomas sludinājumi VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” mājaslapā, Rīgā²⁷⁶

Meklēšana
 Izmantot filtrus

Pilsēta
 Rīga

Cena Min
 []

Cena Max
 []

Stāvs:
 []

Īre vai pārdošana:
 -- Izmomai vai pārdošanai --

Detalizēta meklēšana »

Meklēt

Vidējā konferenču zāle
Zemkopības ministrijas ēkā

€150.00 Izmomā 3 146 m²

Mazā konferenču zāle
Zemkopības ministrijas ēkā

€120.00 Izmomā 1 57 m²

Lielā konferenču zāle
Zemkopības ministrijas ēkā

€330.00 Izmomā 1 430 m²

Rīga, Struktoru iela 14a

€6.70 Izmomā 3 14 - 22 m²

Rīga, Rankas iela 5a

€3.85 Izmomā 2 20 - 300 m²

Atsauces

- ¹ 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.punkts.
- ² MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi", 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 Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 1.panta otrās daļas 15.punkts, MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 69.punkts.
- ⁴ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 5.pants.
- ⁵ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 06.04.2020. valdes lēmums (protokols Nr.19) par krīzes skarto uzņēmumu nozares telpu/zemes un arī citas nomas maksas samazinājumu sakarā ar Covid-19 izplatību.
- ⁶ Valsts kontroles atbilstības/lietderības revīzijā Nr.2.4.1-18/2018 "Vai meliorācijas sistēmu apsaimniekošana ir ilgtspējīga un efektīva?".
- ⁷ Likums "Par nekustamā īpašuma nodokli", MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi".
- ⁸ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.²panta pirmā daļa.
- ⁹ 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.
- ¹⁰ 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" 8.punkts.
- ¹¹ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.²panta otrā daļa.
- ¹² Zemkopības ministrijas 13.07.2012. valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas līgums Nr.2012/99, noslēgts ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi". Līdz VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" dibināšanai ēku apsaimniekoja SIA "Augstceltne", pamatojoties uz 25.03.1991. noslēgto līgumu par īpašuma nodošanu apsaimniekošanā starp LR Lauksaimniecības ministriju (no 1993.gada LR Zemkopības ministrija) un SAI "Augstceltne".
- ¹³ MK 26.10.2004. rīkojums Nr.814 "Par bezpeļņas organizācijas valsts uzņēmuma "Lauksaimnieku centrs" reorganizāciju un valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" izveidi".
- ¹⁴ MK 17.01.2017. sēdes protokols Nr.3, 28.§ "Informatīvais ziņojums "Par priekšlikumu sniegšanu par turpmāko rīcību saistībā ar valsts sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi"".
- ¹⁵ Zemkopības ministrijas 12.10.2021. vēstules Nr. 8.7-3e/1975/2021 "Zemkopības ministrijas viedoklis par revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr. 2.4.1-13/2021" 3.pielikums.
- ¹⁶ 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.punkts.
- ¹⁷ Atklātais konkurss Nr.ZMNĪ 2018/31 "Administratīvās ēkas Rīgā, Republikas laukumā 2, uzkopšanas un uzturēšanas darbu veikšana 2018.–2021.gadā".
- ¹⁸ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 2019.gada un 2020.gada pārskats.
- ¹⁹ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 2019.gada un 2020.gada pārskats.
- ²⁰ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" grāmatvedības uzskaites dati par 2019.un 2020.gadu.
- ²¹ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 01.04.2011. līgums par valsts nekustamā īpašuma nomu Nr.VZ/a-1-2011, noslēgts ar SIA "Augstceltne".
- ²² Kadastra Nr.0100 510 0020, būves kadastra apzīmējums 0100 010 0144 002.
- ²³ Reģistrācijas Nr.40103000117, juridiskā adrese: Republikas laukums 2, Rīga.
- ²⁴ Piemēram, Valsts kontroles 13.12.2011. atbilstības revīzija "Zemkopības ministrijas, tās padotības iestāžu un valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" valdījumā un īpašumā nodoto valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izvērtējums", <https://www.lrvk.gov.lv/lv/revizijas/revizijas/noslektas-revizijas/zemkopibas-ministrijas-tas-padotibas-iestazu-un-valsts-sabiedrības-ar-ierobežotu-atbildību-zemkopibas-ministrijas-nekustamie-īpašumi-valdījuma-un-īpašuma-nodoto-valsts-nekustamo-īpašumu-parvaldisanas-un-apsaimniekosanas-izvertejums>, skatīts 19.07.2021.

- ²⁵ Valsts kontroles 12.12.1996. Kolēģijas lēmums Nr.5.1-2-190 "Par LR Zemkopības ministrijai piederošo ēku, objektu, pamatlīdzekļu un citu materiālo vērtību izmantošanas likumību un lietderību".
- ²⁶ MK 30.04.2019. noteikumu Nr.187 "Zemkopības ministrijas nolikums" 10.punkts (Lauku atbalsta dienests, Pārtikas un veterinārais dienests, Valsts augu aizsardzības dienests, Valsts meža dienests, Lauksaimniecības datu centrs, Valsts tehniskās uzraudzības aģentūra, Latvijas Lauksaimniecības universitāte, Latvijas Valsts mežzinātnes institūts "Silava", valsts zinātniskais institūts "Pārtikas drošības, dzīvnieku veselības un vides zinātniskais institūts "BIOR"").
- ²⁷ MK 30.04.2019. noteikumu Nr.187 "Zemkopības ministrijas nolikums" 11.punkts, <https://www.zm.gov.lv/zemkopibas-ministrija/statiskas-lapas/kapitalsabiedrības?nid=1224#jump> (VSIA "Meliorprojekts" (100%), VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" (100%), AS "Latvijas valsts meži" (100%), AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" (30%), SIA "Latvijas Lauku konsultāciju un izglītības centrs" (99,32%)).
- ²⁸ Zemkopības ministrijas 15.06.2021. sniegtā informācija (Zemkopības ministrijas valdījumā, padotības iestāžu un valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā esošās administratīvās/biroju būves), Zemkopības ministrijas 12.10.2021. vēstules Nr. 8.7-3e/1975/2021 "Zemkopības ministrijas viedoklis par revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr. 2.4.1-13/2021" 3.pielikums.
- ²⁹ MK 09.07.1997. rīkojums Nr.351 "Par nekustamo īpašumu Rīgā, Republikas laukumā 2 un Citadeles ielā 7, 16.korpuss un 23.korpuss".
- ³⁰ Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.29098 noraksts.
- ³¹ Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.7384 noraksts.
- ³² MK 09.05.2006. rīkojums Nr.319 "Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepciju" (spēkā līdz 31.12.2020.).
- ³³ MK 09.05.2006. rīkojuma Nr.319 "Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepciju" 8.6.apakšpunkts.
- ³⁴ Finanšu ministrijas 18.03.2020. noslēgtais Nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldīšanas līgums ar VAS "Valsts nekustamie īpašumi".
- ³⁵ Finanšu ministrijas 15.10.2018. 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".
- ³⁶ Finanšu ministrijas 15.10.2018. 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".
- ³⁷ *Public Sector property asset management guidelines, 2nd edition, Royal Institution of Chartered Surveyors, 2012.*
- ³⁸ Zemkopības ministrijas 13.07.2012. valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas līgums Nr.2012/99.
- ³⁹ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.²panta otrā 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" 11.4. un 14.1.apakšpunkts.
- ⁴⁰ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 17.08.2021. iesniegtā informācija.
- ⁴¹ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 04.03.2021. elektroniskā pasta vēstule.
- ⁴² VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 17.08.2021. iesniegtā informācija.
- ⁴³ Zemkopības ministrijas 01.01.2015. līgums par telpu nomu Nr.2015/24_LAP_EZF/EZEF.
- ⁴⁴ Zemkopības ministrijas 01.07.2005. līgums par īpašuma Rīgā, Republikas laukumā 2, apsaimniekošanu, uzturēšanu un pārvaldīšanu ar ZMNĪ.
- ⁴⁵ Zemkopības ministrijas 01.07.2005. līguma par īpašuma Rīgā, Republikas laukumā 2, apsaimniekošanu, uzturēšanu un pārvaldīšanu ar ZMNĪ 1.punkts, 5.3. un 5.5.apakšpunkts.
- ⁴⁶ Valsts kontroles un VAS "Valsts nekustamie īpašumi" 02.09.2021. intervija.
- ⁴⁷ Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcija, 2.varianta 9.punkts (atbalstīta ar MK 09.05.2006. rīkojumu Nr.319, zaudējusi spēku ar 01.01.2021.).
- ⁴⁸ MK 08.06.2010. noteikumi Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" (zaudējuši spēku 01.06.2018.).
- ⁴⁹ MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi".
- ⁵⁰ 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".
- ⁵¹ 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".
- ⁵² Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.² pants.

- ⁵³ Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 1.panta otrās daļas 11. un 15.apakšpunkts, MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 70., 72. un 79.punkts.
- ⁵⁴ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 5.pants.
- ⁵⁵ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 06.04.2020. valdes lēmums (protokols Nr.19) par krīzes skarto uzņēmumu nozares telpu/zemes un arī citas nomas maksas samazinājumu sakarā ar Covid-19 izplatību.
- ⁵⁶ 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".
- ⁵⁷ Latvijas Civillikuma 2112.pants.
- ⁵⁸ Latvijas Civillikuma 1511.pants.
- ⁵⁹ Latvijas Civillikuma 2124.pants.
- ⁶⁰ MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi".
- ⁶¹ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 3.nodaļa.
- ⁶² MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 4.nodaļa.
- ⁶³ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 3.nodaļa.
- ⁶⁴ 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".
- ⁶⁵ 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".
- ⁶⁶ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 69.punkts.
- ⁶⁷ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 73.punkts.
- ⁶⁸ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 74.punkts.
- ⁶⁹ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 76.punkts.
- ⁷⁰ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā nomas maksas aprēķins mēnesī Nr.3.1.-7 no 01.01.2019.
- ⁷¹ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā nomas maksas aprēķins mēnesī Nr.3.1.-7 no 01.01.2019.
- ⁷² VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā nomas maksas aprēķins mēnesī Nr.3.1.-7 no 01.01.2019.
- ⁷³ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 20.07.2018. uzņēmuma līgums Nr.2-3-2018-110 "Administratīvās ēkas Rīgā, Republikas laukumā 2, telpu uzkopšanas un uzturēšanas darbu veikšana 2018.–2021.gadā".
- ⁷⁴ 26.07.2018. uzņēmuma līgums Nr.2-3-2018-110 "Administratīvās ēkas Rīgā, Republikas laukumā 2, telpu uzkopšanas un uzturēšanas darbu veikšana 2018.–2021.gadā".
- ⁷⁵ Elektronisko iepirkumu sistēma (eis.gov.lv).
- ⁷⁶ Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 1.panta otrās daļas 11. un 15.apakšpunkts.
- ⁷⁷ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 70.punkts.
- ⁷⁸ Zemkopības ministrijas 12.10.2021. vēstules Nr. 8.7-3e/1975/2021 "Zemkopības ministrijas viedoklis par revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr. 2.4.1-13/2021" 3.pielikums.
- ⁷⁹ Valsts tehniskās uzraudzības aģentūras 06.12.2006. līgums par telpu nomu Nr.3-5-2003, Lauku atbalsta dienesta 01.10.2013. līgums par telpu nomu Nr.RL2/v-2-2013, Lauksaimniecības datu centra 14.11.2013. līgums par telpu nomu Nr.RL2/v-4-2013, Zemkopības ministrijas 01.01.2015. līgums par telpu nomu Nr.RL2/v-4-2014.
- ⁸⁰ Valsts tehniskās uzraudzības aģentūras 06.12.2006. līgums par telpu nomu Nr.3-5-2003, Lauku atbalsta dienesta 01.10.2013. līgums par telpu nomu Nr.RL2/v-2-2013, Lauksaimniecības datu centra 14.11.2013. līgums par telpu nomu Nr.RL2/v-4-2013, Zemkopības ministrijas 01.01.2015. līgums par telpu nomu Nr.RL2/v-4-2014.
- ⁸¹ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 70.punkts.
- ⁸² Zemkopības ministrijas 01.01.2015. līgums par telpu nomu Nr.2015/24 LAP_EZF/EZEF.
- ⁸³ Lauku atbalsta dienesta 01.10.2013. līgums par telpu nomu Nr.RL2/v-2-2013.
- ⁸⁴ Lauku atbalsta dienesta 09.02.2018. vienošanās par līguma grozījumiem Nr.RL2/v-2-2013.
- ⁸⁵ Aprēķins veikts pamatojoties uz noslēgto līgumu platībām, kas ir norādītas līgumu reģistrā uz 01.07.2021. un atbilstošajiem telpu nomas cenām līgumos.
- ⁸⁶ Zemkopības ministrijas 21.09.2020. līgums Nr.2020/128 par uzturēšanas darbu (remontdarbu) veikšanu ēkā Rīgā, Republikas laukumā 2, noslēgts ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi", Zemkopības ministrijas 22.10.2020. nodomu līgums Nr.2020/138 par nomas lietošanā esošo telpu pielāgošanu savām vajadzībām un finansējuma

atmaksu, noslēgts ar VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, Zemkopības ministrijas 24.11.2020. līgums Nr.2020/149 par automātiskās ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēmas un automātiskās dūmu un karstuma izvadīšanas sistēmas atjaunošanu ēkā Rīgā, Republikas laukumā 2, noslēgts ar VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, Finanšu ministrijas 11.11.2020. rīkojuma Nr.455 “Par budžeta apropriācijas pārdali starp programmām, apakšprogrammām un budžeta izdevumu kodiem atbilstoši ekonomiskajām kategorijām” 1.4.1.3. un 1.4.2.apakšpunkts, Zemkopības ministrijas 02.12.2019. līgums Nr.2019/104, noslēgts ar VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”.

⁸⁷ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 71.punkts.

⁸⁸ VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 02.08.2018. vēstule Nr.1-8/29e, VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 29.04.2019. vēstule Nr.1-8/422 “Par nedzīvojamo telpu nomu Republikas laukumā 2, Rīgā”, VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 16.09.2019. vēstule Nr.1-8/847, VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 08.06.2020. vēstule Nr.1-8/368 “Par nedzīvojamo telpu nomu Republikas laukumā 2, Rīgā”.

⁸⁹ VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 10.10.2018. vēstule Nr.1-12/151 “Par nedzīvojamo telpu nomu Republikas laukumā 2, Rīgā”.

⁹⁰ VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 08.06.2020. vēstule Nr.1-8/368 “Par nedzīvojamo telpu nomu Republikas laukumā 2, Rīgā”.

⁹¹ Zemkopības ministrijas 23.08.2018. vēstule Nr.8-4e/1881/2018 “Par nedzīvojamo telpu nomu Republikas laukumā 2, Rīgā”, 16.09.2019. vēstule Nr.8-9e/1048/2019 “Par nedzīvojamo telpu nomu Republikas laukumā 2, Rīgā”, 26.09.2019. vēstule Nr.8-4e/2036/2019 “Par nedzīvojamo telpu nomas maksu Republikas laukumā 2, Rīgā”.

⁹² MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 72.punkts.

⁹³ 20.07.2018. uzņēmuma līguma Nr.2-3-2018-110 “Administratīvās ēkas Rīgā, Republikas laukumā 2, telpu uzkopšanas un uzturēšanas darbu veikšana 2018.–2021.gadā” 1. un 2.pielikums 01.05.2021. redakcijā.

⁹⁴ Valsts kontroles un Finanšu ministrijas 02.09.2021. intervija.

⁹⁵ Finanšu ministrijai ir noslēgts apsaimniekošanas un lietošanas līgums, nevis telpu nomas līgums.

⁹⁶ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 74.punkts.

⁹⁷ Valsts kontrolei iesniegtie telpu nomas līgumi.

⁹⁸ Finanšu ministrijas 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”.

⁹⁹ SIA “CMB” Tehniskās apsekošanas atzinums “Biroju ēka, Republikas laukumā 2, Rīgā”. Rīgā, 2015.

¹⁰⁰ Zemkopības ministrijas 21.09.2020. līgums Nr.2020/128 par uzturēšanas darbu (remontdarbu) veikšanu ēkā Rīgā, Republikas laukumā 2, noslēgts ar VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, Zemkopības ministrijas 22.10.2020. nodomu līgums Nr.2020/138 par nomas lietošanā esošo telpu pielāgošanu savām vajadzībām un finansējuma atmaksu, noslēgts ar VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, Zemkopības ministrijas 24.11.2020. līgums Nr.2020/149 par automātiskās ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēmas un automātiskās dūmu un karstuma izvadīšanas sistēmas atjaunošanu ēkā Rīgā, Republikas laukumā 2, noslēgts ar VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”, Finanšu ministrijas 11.11.2020. rīkojuma Nr.455 “Par budžeta apropriācijas pārdali starp programmām, apakšprogrammām un budžeta izdevumu kodiem atbilstoši ekonomiskajām kategorijām” 1.4.1.3. un 1.4.2.apakšpunkts, Zemkopības ministrijas 02.12.2019. līgums Nr.2019/104, noslēgts ar VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”.

¹⁰¹ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 23.punkts.

¹⁰² MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 79. un 80.punkts.

¹⁰³ VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 09.08.2021. elektroniski iesniegtā informācija.

¹⁰⁴ VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” Nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā nomas maksas aprēķins mēnesī Nr.3.1.-7 no 01.01.2019.

¹⁰⁵ VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” Nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā nomas maksas aprēķins mēnesī Nr.3.1.-7 no 01.01.2019.

¹⁰⁶ Informācija no nomas līgumiem un VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” iesniegtā nomas līgumu reģistra (saraksta), 2019.gadā un 2020.gadā.

¹⁰⁷ *Baltic States. Property Shapshot Q1 2021*, 2021. Colliers (<https://www.colliers.com/en-lv/research/q1-2021-baltic-states-property-snapshot>, skatīts 19.07.2021.); Komerceplatību tirgus pārskats, 2020. Latio (<https://latio.lv/lv/pakalpojumi/tirgus-analize/komercipasumu-tirgus>, skatīts 19.07.2021.); *Real Estate Market Report 2020. Baltic States Capitals Vilnius, Riga, Tallin*, 2020. Ober Haus (<http://ober-haus.com/research/baltics-real-estate-market-report-2020/>, skatīts 19.07.2021.).

¹⁰⁸ Valsts kontroles un VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 16.08.2021. intervija.

- ¹⁰⁹ Likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 1.panta otrās daļas 11. un 15.apakšpunkts.
- ¹¹⁰ Nekustamā īpašuma nodoklis (par ēkām) izdalīts ar kopējo ēkas iznomājamo telpu platību.
- ¹¹¹ Likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 1.panta otrās daļas 11. un 15.apakšpunkts.
- ¹¹² Nekustamā īpašuma nodokļa (par ēkām) summa par kvadrātmētru – 0,16 *euro*/m² – reizināta ar kopējo Zemkopības ministrijas resora (tajā skaitā VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi”) institūciju izmantoto telpu platību ēkā Republikas laukumā 2, Rīgā.
- ¹¹³ MK 20.02.2018. noteikumu Nr. 97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 79. punkts.
- ¹¹⁴ MK 19.06.2018. noteikumu Nr.350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” 5.punkts.
- ¹¹⁵ MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi”.
- ¹¹⁶ VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 06.08.2021. elektroniski iesniegtā informācija.
- ¹¹⁷ VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 17.08.2021. elektroniski iesniegtā informācija.
- ¹¹⁸ VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 01.07.2021. elektroniski iesniegtā informācija.
- ¹¹⁹ Pārtikas un veterinārais dienests, Lauku atbalsta dienests un Valsts meža dienests.
- ¹²⁰ VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 01.07.2021. elektroniski iesniegtā informācija, SIA “EuroPark Latvia” diennakts autostāvvietu abonementu cenas, <https://www.europark.lv/lv/self-service/permit>, skatīts 13.08.2021.
- ¹²¹ Google Maps dati.
- ¹²² VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 04.03.2021. elektroniski saņemtā informācija.
- ¹²³ VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” mājaslapas sadaļa “Mazā konferenču zāle Zemkopības ministrijas ēkā”, <https://www.zmni.lv/estate/maza-konferencu-zale-zemkopibas-ministrijas-eka/>, skatīts 24.08.2021. VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” mājaslapas sadaļa “Vidējā konferenču zāle Zemkopības ministrijas ēkā”, <https://www.zmni.lv/estate/videja-konferencu-zale-zemkopibas-ministrijas-eka/>, skatīts 24.08.2021. VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” mājaslapas sadaļa “Lielā konferenču zāle Zemkopības ministrijas ēkā”, <https://www.zmni.lv/estate/liela-konferencu-zale-zemkopibas-ministrijas-eka/>, skatīts 24.08.2021.
- ¹²⁴ VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 18.03.2021. elektroniskā pasta vēstule.
- ¹²⁵ VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 06.08.2021. elektroniski iesniegtā informācija.
- ¹²⁶ 20.07.2018. uzņēmuma līgums “Administratīvās ēkas Rīgā, Republikas laukumā 2, telpu uzkopšanas un uzturēšanas darbu veikšana 2018.–2021.gadā”, noslēgts starp VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” un SIA “Augstceltne”.
- ¹²⁷ Zemkopības ministrijas 26.08.2021. elektroniski iesniegtā informācija.
- ¹²⁸ Zemkopības ministrijas 26.08.2021. elektroniski iesniegtā informācija.
- ¹²⁹ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 5.pants.
- ¹³⁰ Zemkopības ministrijas 12.10.2021. vēstules Nr. 8.7-3e/1975/2021 “Zemkopības ministrijas viedoklis par revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr. 2.4.1-13/2021” 3.pielikums, Zemkopības ministrijas 13.10.2021. elektroniskā pasta vēstule “ZM atbilde uz 13.10.2021 VK pieprasījumu: Valsts kontroles revīzija ZMNĪ”.
- ¹³¹ Zemkopības ministrijas 31.07.2019. kārtība Nr.13 “Zemkopības ministrijas administratīvā darba nodrošināšanai nepieciešamo preču un pakalpojumu plānošanas, pieprasīšanas un saņemšanas kārtība”.
- ¹³² 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”.
- ¹³³ VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” 06.04.2020. valdes lēmums (protokols Nr.19) par krīzes skarto uzņēmumu nozares telpu/zemes un arī citas nomas maksas samazinājumu sakarā ar Covid-19 izplatību.
- ¹³⁴ 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” 8.punkts (spēkā līdz 17.07.2020.), MK 14.07.2020. noteikumu Nr.453 “Noteikumi par publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību” 9.punkts.
- ¹³⁵ Piešķirtais *de minimis* atbalsts Latvijā. Pieejams: <https://data.gov.lv/dati/lv/dataset/pieskirtais-de-minimis-atbalsts-latvija/resource/1cf481ba-65a8-48cb-8328-60c4c5b4f8f6>, skatīts 31.05.2021.
- ¹³⁶ 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” 11.4.punkts (spēkā līdz 17.07.2020.), MK 14.07.2020. noteikumu Nr.453 “Noteikumi par publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību” 12.4.punkts.

- ¹³⁷ 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" 3.punkts spēkā līdz 17.07.2020.), MK 14.07.2020. noteikumu Nr.453 "Noteikumi par publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību" 3.punkts.
- ¹³⁸ Valsts ieņēmumu dienesta 18.03.2021. vēstule Nr.VID.4.1/8.61.5/35638 "Par revīzijai nepieciešamo informāciju".
- ¹³⁹ 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" 3.punkts (zaudējuši spēku 18.07.2020.), 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".
- ¹⁴⁰ Valsts ieņēmumu dienesta 02.08.2021. vēstule Nr.VID.4.1/8.14.2/123597 "Par revīzijai nepieciešamo informāciju".
- ¹⁴¹ Kadastra Nr.0100 510 0020, būves kadastra apzīmējums 100 010 0144 002.
- ¹⁴² VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 01.04.2011. līgums par valsts nekustamā īpašuma nomu Nr.VZ/a-1-2011, noslēgts ar SIA "Augstceltne".
- ¹⁴³ Lauku atbalsta dienesta 07.09.2016. līgums par nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, telpu nomu Nr.LA.D070916/L162, noslēgts ar SIA "Augstceltne".
- ¹⁴⁴ Valsts kontroles 30.04.2019. vēstule Nr.6-2.3.1e/509 "Par revīzijas Nr.2.4.1-12/2017 konstatējumu saskaņošanu" un 13.06.2019. vēstule Nr.6-2.3.1e/684 "Par lietderības revīzijas rezultātiem", Valsts kontroles revīzija Nr.2.4.1-12/2017 "Vai valsts pārvaldē tiek noteikta vienota IKT infrastruktūras pārvaldība, lai nodrošinātu efektīvu tās izmantošanu?" (<https://www.lrvk.gov.lv/lv/revizijas/revizijas/noslektas-revizijas/vai-valsts-parvalde-tiek-noteikta-vienota-ikt-infrastrukturas-parvaldiba-lai-nodrosinatu-tas-efektivu-izmantosanu>).
- ¹⁴⁵ Valsts kontroles 30.04.2019. vēstule Nr.6-2.3.1e/509 "Par revīzijas Nr.2.4.1-12/2017 konstatējumu saskaņošanu" un 13.06.2019. vēstule Nr.6-2.3.1e/684 "Par lietderības revīzijas rezultātiem".
- ¹⁴⁶ Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatas 23.03.2021. vēstule Nr.7-1/1085.
- ¹⁴⁷ Ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, 04.11.1993. ekspluatācijā pieņemšanas akts.
- ¹⁴⁸ LR Valsts īpašuma fonda 27.12.1995. vēstule Nr.31-03/1/6703, kurā LR Valsts īpašuma fonds apliecinā, ka valsts nepretendē uz namīpašumu – veikalu un konditorejas cehu Rīgā, Republikas laukumā 2, kuri atrodas uz zemesgabala Citadeles ielā 7, ar zemes kadastra Nr.0100 010 0062 daļas 327 m² platībā, un neiebilst to sākotnējai reģistrācijai Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā uz SIA "Augstceltne" vārda, ja ēka iegūta likumā noteiktā kārtībā.
- ¹⁴⁹ SIA "Augstceltne" īpašuma tiesības uz 1-stāvu ēku Republikas laukumā 2, Rīgā, zemesgrāmatā reģistrētas 31.01.1996., zemesgrāmatas nodaļējums Nr.921A, kadastra numurs 01400 510 0020, pamatojoties uz 04.11.1993. ekspluatācijā pieņemšanas aktu.
- ¹⁵⁰ Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.7386 III daļas 1.iedaļa "Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu" ieraksts 1.1. (žurnāls Nr.4598, lēmums 12.05.1998., tiesnese Dzintra Zitmane) "Uz Rīgā, 1996.gada 2.janvārī noslēgtā zemes gabala Rīgā, Citadeles ielā 7, nomas līguma Nr.181 - z pamata ir nostiprinātas zemes nomas tiesības uzņēmēj sabiedrībai "Augstceltne" SIA zemes gabalam ar platību 327 kv.m. uz 30 [trīsdesmit] gadiem".
- ¹⁵¹ Valsts kontroles un VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 21.09.2020. intervijas.
- ¹⁵² Kadastra Nr.0100 010 0144.
- ¹⁵³ Valsts kontroles 07.07.2021. vēstule Nr.10-2.3.1e/744 "Par SIA "Augstceltne" piederošo ēku (kadastra numurs 0100 510 0020, būves kadastra apzīmējums 0100 010 0144 002)".
- ¹⁵⁴ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" un SIA "Augstceltne" 16.09.2021. vienošanās par grozījumiem 01.04.2011. līgumā par valsts nekustamā īpašuma nomu Nr.VZ/a-1-2011
- ¹⁵⁵ Zemkopības ministrijas 28.09.2021. vēstule Nr.8.7-3e/1878/2021 "Par SIA "Augstceltne" piederošo ēku".
- ¹⁵⁶ 27.12.2018. nomas līgums Nr.NL-78.
- ¹⁵⁷ 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" 4.12.punkts.
- ¹⁵⁸ 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" III¹ nodaļa.
- ¹⁵⁹ Zemkopības ministrijas 07.02.2017. kārtības Nr.8 "Zemkopības ministrijas valdījumā esošā valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas kārtība" 5.11.punkts.

- ¹⁶⁰ 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" 20.⁵³.punkts.
- ¹⁶¹ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 01.07.2021. elektroniski iesniegtā informācija.
- ¹⁶² VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 17.08.2021. elektroniski iesniegtā informācija.
- ¹⁶³ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 26.punkts.
- ¹⁶⁴ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 06.08.2021. elektroniski iesniegtā informācija, VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 28.12.2021. elektroniski iesniegtā informācija.
- ¹⁶⁵ Zemkopības ministrijas 12.10.2021. vēstules Nr. 8.7-3e/1975/2021 "Zemkopības ministrijas viedoklis par revīzijas ziņojuma projektu revīzijas lietā Nr. 2.4.1-13/2021" 3.pielikums.
- ¹⁶⁶ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā nomas maksas aprēķins mēnesī Nr.3.1.-7 no 01.01.2019.
- ¹⁶⁷ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" valsts nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, apsaimniekošanas izdevumi 2019.gadam, fakts 3.1.-6.
- ¹⁶⁸ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" valsts nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, apsaimniekošanas izdevumi 2020.gadam, fakts 3.1.-6.
- ¹⁶⁹ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 70.punkts.
- ¹⁷⁰ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā nomas maksas aprēķins mēnesī Nr. 3.1.-7 no 01.01.2019.
- ¹⁷¹ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" valsts nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, apsaimniekošanas izdevumi 2019.gadam, fakts 3.1.-6.
- ¹⁷² VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" valsts nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, apsaimniekošanas izdevumi 2020.gadam, fakts 3.1.-6.
- ¹⁷³ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" atskaite Nr.3.1.-9/2018 "Fakts par valsts nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, apsaimniekošanas izdevumiem 2018.gadā", VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" atskaite Nr.3.1-5 "VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā/lietošanā esošo nekustamo īpašumu izmantošanas efektivitāte" (2018.gads).
- ¹⁷⁴ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" atskaite Nr.3.1-6 "Fakts par valsts nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, apsaimniekošanas izdevumiem 2019.gadā", VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" atskaite Nr.3.1-6 "Fakts par valsts nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, apsaimniekošanas izdevumiem 2019.gadā".
- ¹⁷⁵ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" atskaite Nr.3.1-6 "Fakts par valsts nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, apsaimniekošanas izdevumiem 2020.gadā", VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" atskaite Nr.3.1-5 "VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā/lietošanā esošo nekustamo īpašumu izmantošanas efektivitāte" (2020.gads).
- ¹⁷⁶ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā nomas maksas aprēķins mēnesī Nr.3.1.-7 no 01.01.2019.
- ¹⁷⁷ Likums "Par nekustamā īpašuma nodokli", MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi".
- ¹⁷⁸ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" un SIA "Augstceltne" 16.09.2021. vienošanās par grozījumiem 01.04.2011. līgumā par valsts nekustamā īpašuma nomu Nr.VZ/a-1-2011
- ¹⁷⁹ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 01.04.2011. līgums par valsts nekustamā īpašuma nomu Nr.VZ/a-1-2011, noslēgts ar SIA "Augstceltne".
- ¹⁸⁰ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 26.punkts.
- ¹⁸¹ 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" III¹ nodaļa.
- ¹⁸² 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.punkts.
- ¹⁸³ SIA "CMB", reģistrācijas Nr.43603024025, Tehniskās apsekošanas atzinums biroju ēkai Republikas laukumā 2, Rīgā, 2015.gadā (apsekošana veikta 22.05.2015., 12.06.2015. un 30.06.2015.).
- ¹⁸⁴ Zemkopības ministrijas administratīvās ēkas 27.12.2019. vizuālās pārbaudes akts Nr.2, Rīgā, Republikas laukumā 2, Zemkopības ministrijas administratīvās ēkas 29.12.2020. vizuālās pārbaudes akts Nr.2, Rīgā, Republikas laukumā 2.

- ¹⁸⁵ MK 06.12.2011. ieteikumu Nr.2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai" 16.punkts.
- ¹⁸⁶ MK 06.12.2011. ieteikumu Nr.2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai" 17.punkts.
- ¹⁸⁷ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" lietošanā esošo ēku un būvju tehniskā stāvokļa raksturojums 2018., 2019. un 2020.gadā.
- ¹⁸⁸ Zemkopības ministrijas 26.09.2019. vēstule Nr.8-4e/2036/2019 "Par nedzīvojamo telpu nomas maksu Republikas laukumā 2, Rīgā".
- ¹⁸⁹ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 10.10.2019. vēstules Nr.1-8/965 "Par nedzīvojamo telpu nomas maksu Republikas laukumā 2, Rīgā" pielikums "Kapitāla ieguldījumi administratīvās ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, drošas ekspluatācijas nodrošināšanai, 2020.–2025.gads".
- ¹⁹⁰ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Zemkopības ministrijas īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, remontdarbu plāns 2019., 2020. un 2021.gadam Nr.3.1-6.
- ¹⁹¹ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Zemkopības ministrijas īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, remontdarbu plāns 2019., 2020. un 2021.gadam. Nr.3.1-6., VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Zemkopības ministrijas īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, remontdarbu fakts 2019. un 2020.gadā Nr.3.1-6.
- ¹⁹² VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 10.10.2019. vēstules Nr.1-8/965 "Par nedzīvojamo telpu nomas maksu Republikas laukumā 2, Rīgā" pielikums "Kapitāla ieguldījumi administratīvās ēkas Republikas laukumā 2, Rīgā, drošas ekspluatācijas nodrošināšanai, 2020.–2025.gads".
- ¹⁹³ <https://lrkv.gov.lv/lv/revizijas/revizijas/noslegtas-revizijas/vai-meliorācijas-sistemu-apsaimniekosana-ir-ilgtspējiga-un-efektiva>, resurss skatīts 30.08.2021.
- ¹⁹⁴ Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcija, 2.variānta 9.punkts (atbalstīta ar MK 09.05.2006. rīkojumu Nr.319, zaudējusi spēku ar 01.01.2021.).
- ¹⁹⁵ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 74.punkts.
- ¹⁹⁶ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā, nomas maksas aprēķins Nr.3.1-7.
- ¹⁹⁷ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 18.03.2021. elektroniskā pasta vēstule.
- ¹⁹⁸ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 09.08.2021. elektroniski iesniegtā informācija.
- ¹⁹⁹ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 09.08.2021. elektroniski iesniegtā informācija.
- ²⁰⁰ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 74.punkts.
- ²⁰¹ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 09.08.2021. elektroniski iesniegtā informācija.
- ²⁰² MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" 74.punkts.
- ²⁰³ Finanšu ministrijas 11.11.2020. rīkojuma Nr.455 "Par budžeta apropriācijas pārdali starp programmām, apakšprogrammām un budžeta izdevumu kodiem atbilstoši ekonomiskajām kategorijām" 1.4.1.3. un 1.4.2.apakšpunkts.
- ²⁰⁴ Zemkopības ministrijas 21.09.2020. līgums Nr.2020/128 par uzturēšanas darbu (remontdarbu) veikšanu ēkā Rīgā, Republikas laukumā 2, noslēgts ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi".
- ²⁰⁵ Zemkopības ministrijas 22.10.2020. nodomu līgums Nr.2020/138 par nomas lietošanā esošo telpu pielāgošanu savām vajadzībām un finansējuma atmaksu, noslēgts ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi".
- ²⁰⁶ Zemkopības ministrijas 24.11.2020. līgums Nr.2020/149 par automātiskās ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēmas un automātiskās dūmu un karstuma izvadīšanas sistēmas atjaunošanu ēkā Rīgā, Republikas laukumā 2, noslēgts ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi", Finanšu ministrijas 11.11.2020. rīkojuma Nr.455 "Par budžeta apropriācijas pārdali starp programmām, apakšprogrammām un budžeta izdevumu kodiem atbilstoši ekonomiskajām kategorijām" 1.4.1.3. un 1.4.2.apakšpunkts.
- ²⁰⁷ Zemkopības ministrijas 02.12.2019. līgums Nr.2019/104, noslēgts ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi".
- ²⁰⁸ Zemkopības ministrijas 07.02.2017. kārtības Nr.8 "Zemkopības ministrijas valdījumā esošā valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas kārtība" 5.2., 5.3., 6.2. un 8.2.apakšpunkts.
- ²⁰⁹ Zemkopības ministrijas 13.07.2012. valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas līgums Nr.2012/99, noslēgts ar VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi".
- ²¹⁰ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 18.03.2021. elektroniskā pasta vēstule.
- ²¹¹ Zemkopības ministrijas 13.07.2021. elektroniski iesniegtā informācija.
- ²¹² Valsts kontroles atbilstības/lietderības revīzijā Nr.2.4.1-18/2018 "Vai meliorācijas sistēmu apsaimniekošana ir ilgtspējīga un efektīva?".

²¹³ 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.punkts.

²¹⁴ <https://www.fm.gov.lv/lv/media/633/download>, resurss skatīts 18.08.2021.

²¹⁵ <https://www.tvnet.lv/6274773/slepus-grib-notirgot-ministrijas-augstceltni>, resurss skatīts 18.08.2021.

²¹⁶ <https://www.diena.lv/raksts/pasaule/krievija/demolet-vai-saglabat-12778756>, resurss skatīts 18.08.2021.

²¹⁷ 08.09.2021. intervija Nacionālajā kultūras mantojuma pārvaldē.

²¹⁸ 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" 10.punkts.

²¹⁹ MK 06.12.2011. ieteikumu Nr.2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai" 8.punkts.

²²⁰ MK 26.10.2004. rīkojuma Nr.814 "Par bezpeļņas organizācijas valsts uzņēmuma "Lauksaimnieku centrs" reorganizāciju un valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" izveidi" 1.punkts.

²²¹ MK 26.10.2004. rīkojuma Nr.814 "Par bezpeļņas organizācijas valsts uzņēmuma "Lauksaimnieku centrs" reorganizāciju un valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" izveidi" 3.punkts.

²²² Zemkopības ministrijas informatīvais ziņojums "Par priekšlikumu sniegšanu par turpmāko rīcību saistībā ar valsts sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi"", izskatīts MK 17.01.2017. sēdē (protokols Nr.3, 28.§).

²²³ Zemkopības ministrijas informatīvais ziņojums "Par priekšlikumu sniegšanu par turpmāko rīcību saistībā ar valsts sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi"", izskatīts MK 17.01.2017. sēdē (protokols Nr.3, 28.§).

²²⁴ MK 04.10.2006. rīkojums Nr.756 "Par atteikumu nodot privatizācijai valstij piederošās valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" kapitāla daļas".

²²⁵ Zemkopības ministrijas 13.07.2012. valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas līgums Nr.2012/99.

²²⁶ 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".

²²⁷ 02.06.2014. vienošanās Nr.2 pie Zemkopības ministrijas 13.07.2012. valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas līguma Nr.2012/99.

²²⁸ MK 17.01.2017. sēdes protokols Nr.3, 28.§ "Informatīvais ziņojums "Par priekšlikumu sniegšanu par turpmāko rīcību saistībā ar valsts sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi"".

²²⁹ Zemkopības ministrijas 17.06.2021. elektroniski iesniegtā informācija.

²³⁰ Zemkopības ministrijas 07.02.2017. kārtības Nr.8 "Zemkopības ministrijas valdījumā esošā valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas kārtība" 8.punkts.

²³¹ Zemkopības ministrijas 17.06.2021. elektroniski iesniegtā informācija.

²³² Zemkopības ministrijas 31.07.2020. VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 2019.gada saimnieciskās darbības pārskata gala vērtējums.

²³³ Pārresoru koordinācijas centra 27.07.2020. vēstule Nr.1.2-5.1/104 "Par VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 2019.gada darbības vērtējumu".

²³⁴ Zemkopības ministrijas 31.07.2020. VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 2019.gada saimnieciskās darbības pārskata gala vērtējums.

²³⁵ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" 2017., 2018., 2019.gada un 2020.gada pārskats.

²³⁶ Valsts kontroles atbilstības/lietderības revīzijas Nr.2.4.1-18/2018 "Vai meliorācijas sistēmu apsaimniekošana ir ilgtspējīga un efektīva? ziņojuma 1.5.apakšsadaļā "Vai ir nodrošināta efektīva meliorācijas sistēmu ekspluatācijas un uzturēšanas uzraudzība?" tika konstatēts, ka periodā no 2017. līdz 2019.gadam VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" valde, neievērojot normatīvajā aktā noteikto, ir pieņēmusi lēmumus un izmaksājusi 23 702 euro naudas balvās un atvaļinājuma pabalstos valdes locekļiem, tā pārkāpjot Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 2.panta prasības.

²³⁷ VSIA "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" Nekustamā īpašuma Republikas laukumā 2, Rīgā nomas maksas aprēķins mēnesī Nr.3.1.-7 no 01.01.2019.

²³⁸ Valsts kontroles atbilstības/lietderības revīzijā Nr.2.4.1-18/2018 "Vai meliorācijas sistēmu apsaimniekošana ir ilgtspējīga un efektīva?".

²³⁹ Divu gadu laikā – 2017. un 2018.gads.

²⁴⁰ Revīzijā tika sniegts ieteikums “Lai nodrošinātu caurskatāmu valsts un valsts nozīmes meliorācijas sistēmu un meliorācijas kadastra uzturēšanai nepieciešamo līdzekļu plānošanu un to izlietošanas kontroli, VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” noteikt kārtību, kādā plānojami finanšu un rezultatīvie rādītāji kārtējam gadam, tajā skaitā katra ar meliorācijas sistēmu un meliorācijas kadastra uzturēšanu saistītā pasākuma īstenošanai nepieciešamie izdevumi” ar ieviešanas termiņu 15.01.2022.

²⁴¹ Finanšu ministrijas 19.12.2019 informatīvais ziņojums “Par turpmāko rīcību ar valsts iestāžu izmantoto biroju infrastruktūru”.

²⁴² MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 73. un 74.punkts.

²⁴³ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 73. un 74.punkts.

²⁴⁴ MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi”.

²⁴⁵ MK 20.02.2018. noteikumi Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi”.

²⁴⁶ Būtiska atšķirība – vērtība pēc revidentu sprieduma, pie kuras telpu nomas izmaksas gadā sasniedz tādu līmeni, ka lietderīgi būtu veikt biroja telpu nomas risinājumu pārskatīšanu.

²⁴⁷ Būtiska atšķirība – vērtība pēc revidentu sprieduma, pie kuras telpu nomas izmaksas gadā sasniedz tādu līmeni, ka lietderīgi būtu veikt biroja telpu nomas risinājumu pārskatīšanu.

²⁴⁸ 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” 8.punkts.

²⁴⁹ 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” 4.9.apakšpunkts.

²⁵⁰ 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.

²⁵¹ 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.punkts.

²⁵² MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 25.punkts.

²⁵³ 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.

²⁵⁴ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 69., 79. un 80.punkts.

²⁵⁵ 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” 4.2. un 4.3.apakšpunkts, MK 06.12.2011. ieteikumu Nr.2 “Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai” 10., 11. un 14.punkts.

²⁵⁶ MK 06.12.2011. ieteikumu Nr.2 “Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai” 17.punkts.

²⁵⁷ MK 06.12.2011. ieteikumu Nr.2 “Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai” 4.punkts.

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.punkts.

²⁵⁹ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 69., 79. un 80.punkts.

²⁶⁰ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 73.–76.punkts.

²⁶¹ Likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 1.panta otrās daļas 11. un 15.apakšpunkts.

²⁶² MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 70. un 75.punkts.

²⁶³ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 69.punkts.

²⁶⁴ 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”.

²⁶⁵ MK 14.07.2020. noteikumu Nr.453 “Noteikumi par publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību” 3.punkts.

²⁶⁶ MK 14.07.2020. noteikumu Nr.453 “Noteikumi par publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību” 3.punkts.

²⁶⁷ MK 14.07.2020. noteikumu Nr.453 “Noteikumi par publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību” 5.punkts.

²⁶⁸ MK 14.07.2020. noteikumu Nr.453 “Noteikumi par publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību” 9.punkts.

²⁶⁹ 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” 8.punkts (zaudējuši spēku 18.07.2020.), MK 14.07.2020. noteikumu Nr.453 “Noteikumi par publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību” 9.punkts.

²⁷⁰ MK 14.07.2020. noteikumu Nr.453 “Noteikumi par publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību” 12.4.apakšpunkts.

²⁷¹ Piešķirtais *de minimis* atbalsts Latvijā. Pieejams: <https://data.gov.lv/dati/lv/dataset/pieskirtais-de-minimis-atbalsts-latvija/resource/1cf481ba-65a8-48cb-8328-60c4c5b4f8f6>, skatīts 31.05.2021.

²⁷² 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” 11.4.punkts (spēkā līdz 17.07.2020.), MK 14.07.2020. noteikumu Nr.453 “Noteikumi par publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības mantas nomas maksas atbrīvojuma vai samazinājuma piemērošanu sakarā ar Covid-19 izplatību” 12.4.punkts.

²⁷³ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 73.–76.punkts.

²⁷⁴ MK 20.02.2018. noteikumu Nr.97 “Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi” 73., 74.punkts.

²⁷⁵ VSIA “Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi” lietošanā esošo ēku un būvju tehniskā stāvokļa raksturojums 2018., 2019. un 2020.gadā.

²⁷⁶ https://www.zmni.lv/nekustamie-ipasumi/?wpv-pr-child-of%5B%5D=631&wpv_view_count=607 (skatīts 06.09.2021.).