**Informatīvais ziņojums par risinājumu valsts pārvaldes iestāžu optimālam un finansiāli izdevīgam izvietojumam valsts īpašumā esošajos nekustamajos īpašumos**

Informatīvais ziņojums sagatavots, izpildot:

1) ar Ministru kabineta 2009.gada 22.jūlija rīkojumu Nr.483 „Par Pasākuma plānu valsts pārvaldes sistēmas un civildienesta optimizēšanai” apstiprinātā Pasākuma plāna valsts pārvaldes sistēmas un civildienesta optimizēšanai 1.9.apkšpunktā doto uzdevumu, t.i. ***izstrādāt plānu valsts pārvaldes iestāžu optimālam un finansiāli izdevīgam izvietojumam valsts īpašumā esošajos nekustamajos īpašumos (turpmāk – Optimizācijas plāns), kurš paredzēts, lai efektīvāk izmantotu valsts īpašumā esošos nekustamos īpašumus Rīgā un citās pilsētās, nodrošinot valstij finansiāli izdevīgu iestāžu izvietojumu, tostarp izvērtējot iespēju ieviest capital charge sistēmu, lai ierobežotu valsts pārvaldes iestāžu un valsts kapitālsabiedrību vēlmi īrēt vai izmantot biroja telpas dārgās vietās (ar liekām telpām, greznu interjeru utt.).*** Veikt informācijas apmaiņas aktivitātes, lai:

a) noteiktu valsts pārvades iestāžu pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu kopējo stāvokli un kopējo valsts pārvaldē strādājošo darbinieku īpatsvaru, kuri savas noteiktās funkcijas veic tām neatbilstošās telpās;

b) noteiktu valsts pārvaldes iestāžu īpatsvaru, kuras savas noteiktās funkcijas īsteno nomātajās telpās un cik daudz valsts pārvaldes iestādes iznomā savas brīvās telpas, tādējādi finansējot savas noteiktās funkcijas;

c) noteiktu, cik valsts pārvaldes iestādes veic sev neraksturīgas funkcijas saistībā ar nekustamo īpašumu pārvaldīšanu (t.sk. apsaimniekošanu un uzturēšanu);

2) ar Ministru kabineta 2010.gada 9.aprīļa rīkojumu Nr.203 „Par Latvijas Stratēģiskās attīstības plānu 2010.-2013.gadam” apstiprinātā Latvijas Stratēģiskās attīstības plāna 2010.-2013.gadam 3.1.1.2.punktā doto uzdevumu, t.i., ***izstrādāt risinājumu valsts pārvaldes iestāžu optimālam un finansiāli izdevīgam izvietojumam valsts īpašumā esošajos nekustamajos īpašumos*** (Nepieciešams izvērtēt dažādu iestāžu atrašanās vietu, nekustamos īpašumus, to piederību, tehnisko stāvokli, piemērotību noteiktu funkciju veikšanai un izpildei, izmaksas par telpu lietošanu. Atbilstoši šādam izvērtējumam nepieciešams optimālāk un finansiāli izdevīgāk izvietot iestādes).

Finanšu ministrija, izpildot dotos uzdevumus un analizējot no institūcijām saņemto informāciju[[1]](#footnote-1), ir secinājusi:

1. Valsts pārvaldes funkciju veikšanai vajadzīgo telpu noma no privātpersonām ir tradicionāls darbības organizācijas paņēmiens. Šāda paņēmiena izmantošana nodrošina, ka valsts pārvaldes iestādei vienmēr būs pieejamas telpas, kas atbilst tās vajadzībām dotajā laika momentā. Ja valsts pārvaldes iestādes kolektīva apjoms vai darba profils mainās, nomas institūts nodrošina vajadzīgo elastību. Valsts pārvaldes iestāde vienmēr var pārcelties uz citām, tai piemērotākām telpām. To pierāda apstāklis, ka komersanti tradicionāli nomā savai darbībai nepieciešamās telpas no citiem, specializētiem komersantiem, nevis ceļ ēkas. Savas ēkas celtniecība vai uzturēšana ir attaisnojama tikai tajos gadījumos, kad organizācijas darbību un apjomu ir iespējams prognozēt 15-20 gadu termiņā. Valsts iestādes vairumā gadījumu atbilst šādam raksturojumam. Vienlaikus sava nekustamā īpašuma uzturēšanu, nav lietderīgi izvirzīt par visus gadījumus aptverošu mērķi šādu apsvērumu dēļ.
2. pašu iestāžu vidū pastāv lielas atšķirības. Vienu iestāžu grupu veido iestādes, kuras raksturo tradīcijas un patstāvīgums, piemēram, Finanšu ministrija, Valsts policija utt. Tajā pat laikā ir virkne iestāžu, kuras raksturo dinamisks mainīgums, piemēram, īpašu uzdevumu ministru sekretariāti, dažādas aģentūras;
3. tāda pieeja nonāk pretrunā ar publisko deklarēto valsts politikas mērķi – maksimāli izmantot privātā sektora ārpakalpojumus un samazināt valsts darbību tai neraksturīgās jomās. Nekustamo īpašumu pārvaldīšana un apsaimniekošana ir pieskaitāma pie pārvaldei neraksturīgām funkcijām;
4. valsts šā brīža īpašumus lielākoties veido nevis šim mērķim īpaši celtas modernas biroju ēkas, bet gan dažādiem mērķiem celtu ēku kopums ar atšķirīgu kvalitāti un atbilstību mūsdienīgam birojam izvirzāmām prasībām. Proti, pašreizējā stāvoklī tiekšanās uz principiālu valsts nekustamo īpašumu izmantošanu varētu nodrošināt zemākas vidējās nomas izmaksas, bet visticamāk tas notiktu uz proporcionāla kvalitātes krituma rēķina.

Balstoties uz augstāk minēto, secināts, ka ārpakalpojuma – nomas pakalpojuma izmantošana pārvaldē pati par sevi nav nevēlama parādība. Atklātā procedūrā un par tirgum atbilstošu cenu no komersanta nomātas biroju telpas nav uzskatāmas par valstij kopumā neizdevīgāku risinājumu nekā tās pašas iestādes izvietošana pēc iespējas piemeklētās brīvās telpās, kuras pārvalda cita iestāde.

1. Ņemot vērā to, ka kopš 2006.gada 1.maija nav spēkā neviens ārējs normatīvais akts, kas noteiktu nekustamā īpašuma nomāšanas kārtību valsts pārvaldes funkciju vajadzībām, tai skaitā nomnieka un nomas objekta izvēles lēmuma pieņemšanas procesu (līdz 2006.gada 30.aprīlim to regulēja likums „Par iepirkumu valsts vai pašvaldību vajadzībām”), tad šobrīd valsts nekustamo īpašumu nomāšanas no privātā sektora process ir necaurskatāms, tādējādi iespējama valsts iestāžu vadītāju nesaimnieciska rīcība un pastāv korupcijas riski.

Izvērtējot iespēju atgriezties pie regulējuma, kas bija spēkā līdz 2006.gada 30.aprīlim un paredzēja, ka nekustamā īpašuma nomai piemērojamas likumā noteiktās iepirkuma procedūras, secināts, ka regulējuma darbības laikā Ministru kabinets izdeva lielu skaitu rīkojumu, ar kuriem atbrīvoja pasūtītājus no likumā noteikto iepirkuma procedūru piemērošanas, izmantojot likumā paredzēto izņēmumu (Pasūtītājs piemēro šā likuma I un II nodaļas un 35.panta noteikumus, bet var nepiemērot šā likuma III, IV, V un VI nodaļas un 34.panta noteikumus, ja tiek slēgts iepirkuma līgums par nekustamā īpašuma pirkšanu vai nomu valsts vai pašvaldības vajadzībām, ja katrā konkrētā gadījumā par to lēmis Ministru kabinets). Pašvaldības nereti uzskatīja, ka Ministru kabinetam šāda kompetence nevar būt, jo tā pārkāpj pašvaldību tiesības lemt par savu īpašumu. Ar iepirkumu režīma piemērošanu nekustamā īpašuma nomai ir saistītas šādas problēmas:

1) Iepirkuma procedūru piemērošana pati par sevi nesamazina izdevumus par nekustamā īpašuma nomu, ņemot vērā, ka līgumcena ir atkarīga no pasūtītāja noteiktajām prasībām. Jo augstākas un specifiskākas prasības, jo parasti ir lielāka arī nomas maksa;

2) Ierobežotas pasūtītāja tiesības noteikt vietu, kurā jāatrodas nomājamajam īpašumam. Potenciāli strīdi (iesniegumi Iepirkumu uzraudzības birojam), kā arī negatīva publicitāte presē gadījumos par to, „vai nomājamais īpašums nevarētu atrasties arī blakus kvartālā”. Iepirkumu uzraudzības birojam sarežģīti izvērtēt, vai pasūtītājam patiesi vajag īpašumu konkrētā vietā un ar konkrētām prasībām;

3) Tuvojoties nomas līguma termiņa beigām pasūtītājam būtu jārīko jauns iepirkums un gadījumā, ja iepirkumā par uzvarētāju nosaka citu piegādātāju, pasūtītājam var rasties papildu izdevumi, kas saistīti ar pārvākšanos, darbības nepārtrauktības nodrošināšanu, paša veiktajiem ieguldījumiem nomātajās telpās (piemēram, vājstrāvas tīkli, serveru telpu aprīkojums, kondicionēšanas iekārtas utt.). Jaunā īpašuma (telpu) atrašanās vieta var palielināt loģistikas izmaksas, piemēram, nodrošinot dokumentu apriti iestāžu starpā;

4) Neskaidra valsts un pašvaldību kapitālsabiedrību loma un tiesības tieši slēgt nomas līgumus / piedalīties iepirkuma procedūrās par nomas līguma slēgšanu. Ja piedalās iepirkuma procedūrās, potenciāli strīdi (iesniegumi Iepirkumu uzraudzības birojam) par to, ka šādas kapitālsabiedrības atrodas priviliģētā stāvoklī;

5) Problemātiski risināmi gadījumi, kad nomas līguma darbības laikā pasūtītājam vajag papildu telpas / zemi savu funkciju nodrošināšanai tajā pašā ēkā / blakus nomātajam nekustamajam īpašumam. Nepieciešams rīkot sarunu procedūru;

6) Papildus jāņem vērā iepirkuma procedūru izmaksas un tām nepieciešamais laiks / administratīvie resursi. Iepirkumu uzraudzības birojam pieaugs resursu patēriņš sarunu procedūru saskaņojumu izvērtēšanai.

Ņemot vērā augstāk minēto secināts, ka atgriezties pie normatīvā regulējuma, kāds bija spēkā līdz 2006.gada 30.aprīlim, nebūtu lietderīgi.

Lai novērstu iespējamos korupcijas riskus un iestāžu vadītāju neefektīvu (nesaimniecisku) rīcību ar finanšu resursiem, nomājot nekustamo īpašumu no privātpersonām, nepieciešams nodrošināt maksimālu publicitāti.

Turklāt nesaimnieciska rīcība ir arī iestādes rīcība, nomājot nevajadzīgi plašas telpas.

Saskaņā ar Ministru kabineta ieteikumu projekta „Vienotas apjoma un kvalitātes prasības valsts institūciju biroja telpām” (projekts iesniegts izskatīšanai 2011. gada 18. janvāra Ministru kabineta sēdē) pirmā pielikuma 2.2.2. apakšpunktu, ko aprēķināja SIA „Sarma & Norde” arhitekti balstoties uz vietējo un ārvalstu pieredzi, optimālākais nomāto biroju ēkas vai biroju telpu grupas lietderīgā aprēķina platība uz vienu darbinieku ierobežojums ir 18 m2. Iestādes biroju ēkas vai biroju telpu grupas lietderīgā aprēķina platība tiek noteikta, summējot visu telpu grīdas platību ēkas stāvos starp sienu iekšējām virsmām, tai skaitā pagrabstāvā un mansarda stāvā. Lietderīgajā platībā netiek ieskaitītas telpas, kas nav paredzētas valsts iestāžu administratīvo funkciju pildīšanai (piemēram, iestāžu centralizētie arhīvi, klientu apkalpošanas centri, konferenču centri, tiesu telpas, ēdināšanas bloki, ieslodzījuma vietu pārvaldes ēkas (būves)).

Ņemot vērā to, ka nav lietderīgi atgriezties pie procedurālā regulējuma, lai novērstu iestāžu vadītāju neefektīvu (nesaimniecisku) rīcību ar finanšu resursiem, nomājot nekustamo īpašumu no privātpersonām, nepieciešams nodrošināt informācijas publisku pieejamību. Kā publiski pieejama informācija būtu nosakāma informācija par nomas maksas apmēru, ko iestādēm jāmaksā saskaņā ar noslēgtajiem nekustamā īpašuma nomas līgumiem, kā arī apsaimniekošanas izdevumu apmērs nomas objektā, nomas objekta lielums, atrašanās vieta un nomas līguma termiņš. Minētās informācijas pieejamība būtu jānodrošina vienuviet, t.i., valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā, tādējādi nodrošinot arī informācijas salīdzināmību.

Lai panāktu, ka iestādes nodrošina minētās informācijas publisku pieejamību valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā, nepieciešams izstrādāt jaunus noteikumus, kā arī jāveic attiecīgus grozījumus Ministru kabineta 2007.gada 6.marta noteikumos Nr.171 „Kārtība, kādā iestādes ievieto informāciju internetā”.

1. Lai nodrošinātu valsts nekustamo īpašumu efektīvu pārvaldīšanu, tai skaitā efektīvu izmantošanu, kā arī lai nodrošinātu, ka valsts pārvaldes iestādes neveic sev neraksturīgas funkcijas, tai skaitā valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanu, nepieciešams nodrošināt Ministru kabineta 2006.gada 9.maija rīkojumā Nr.319 „Par Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepciju” doto uzdevumu pilnīgu ieviešanu, tādējādi nodrošinot arī informācijas par valsts nekustamajiem īpašumiem (tai skaitā par slēgtajiem nomas līgumiem) koncentrēšanu vienuviet, kas dotu iespēju specializētajiem pārvaldītājiem piedāvāt optimālākos risinājumus valsts institūciju izvietošanai.

Saskaņā ar likuma “Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu” 6.1pantu valsts nekustamā īpašuma iznomātājam jāveic iznomāšanai paredzēto un iznomāto objektu uzskaiti, kā arī jānodrošina, ka informācija par tiem ir publiski pieejama. Ņemot vērā to, ka šobrīd valsts nekustamo īpašumu iznomā liels daudzums iestāžu un kapitālsabiedrību, tādējādi valsts iestādei, kurai nepieciešamas telpas valsts pārvaldes funkciju veikšanai, ir praktiski neiespējami apzināt informāciju par visiem iznomāšanai paredzētajiem valsts nekustamajiem īpašumiem, tad nepieciešams nodrošināt, ka informācija par visiem iznomāšanai paredzētajiem un iznomātajiem nekustamajiem īpašumiem būtu pieejama vienuviet, piemēram, valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā. Šādas informācijas publiska pieejamība dotu iespēju valsts iestādei, kurai nepieciešamas telpas valsts pārvaldes funkciju veikšanai, būt informētai par visiem valsts nekustamajiem īpašumiem (biroju ēkām vai atsevišķām telpām), kurus ir iespējams nomāt vai būs iespējams nomāt pēc nomas līguma termiņa beigām. Šobrīd saskaņā ar Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumiem Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumi” valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā tiek ievietota informācija par aktuālajiem valsts nekustamo īpašumu iznomāšanas sludinājumiem, kas ir instruments nekavējošai rīcībai, jo sludinājumi tiek ievietoti ar mērķi maksimāli ātri iznomāt brīvās telpas, taču tas nedod iespēju valsts iestādei, kurai nepieciešamas telpas valsts pārvaldes funkciju veikšanai, veikt izpēti par iespējamajām brīvajām vai potenciāli brīvajām telpām ilgākā laikā periodā, piemēram, pusgada griezumā. Lai nodrošinātu iespēju piekļūt vienuviet visai informācijai par iznomātajiem un iznomāšanai paredzētajiem nekustamajiem īpašumiem ir nepieciešams sagatavot grozījumus likumā „Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu”, paredzot deleģējumu Ministru kabinetam izdot noteikumus par informācijas par valsts nekustamajiem īpašumiem, kas ir iznomājami publicēšanu.

Līdz ar Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumu Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumi” spēkā stāšanos valsts pārvaldes iestādes, kurām nepieciešamas telpas valsts pārvaldes funkciju veikšanai, var izmantot iespēju nomāt valsts īpašumu, izmantojot Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumos Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumi” paredzēto priekšrocību, ka, ja iznomājot valsts īpašumu, uz to piesakās valsts iestāde vai valsts kapitālsabiedrība, kurai nekustamais īpašums vajadzīgs publiskās funkcijas veikšanai, izsoli nerīko un nomas objektu iznomā valsts iestādei vai valsts kapitālsabiedrībai. Turklāt meklēt nepieciešamās biroja telpas tieši valsts nekustamajos īpašumos ir finansiāli izdevīgi, jo nomas objektu iznomājot publiskai personai, tās iestādei vai kapitālsabiedrībai publiskās funkcijas veikšanai, tiek noteikta iespējami zemākā nomas maksa, t.i. ar tādu aprēķinu, lai segtu tikai iznomātāja izdevumus, kas saistīti ar iznomājamā objekta pārvaldīšanu iznomāšanas periodā (šāda pati nomas maksas noteikšanas kārtība ir arī, ja valsts pārvaldes iestāde nomā pašvaldības nekustamo īpašumu).

Tādējādi, izmantojot minētos instrumentus, valsts iestādēm, tuvojoties biroju telpu nomas līgumu termiņa beigām, būtu iespējams nodrošināt valsts nekustamo īpašumu nomas iespēju izmantošanu.

1. Saskaņā ar Ministru kabineta 2009.gada 22.jūlija rīkojumu Nr.483 „Par Pasākuma plānu valsts pārvaldes sistēmas un civildienesta optimizēšanai” apstiprinātā Pasākuma plāna valsts pārvaldes sistēmas un civildienesta optimizēšanai 1.9.apkšpunktā minēto uzdevumu Finanšu ministrijai bija dots uzdevums izvērtēt iespēju ieviest capital charge sistēmu, lai ierobežotu valsts pārvaldes iestāžu un valsts kapitālsabiedrību vēlmi īrēt vai izmantot biroja telpas dārgās vietās (ar liekām telpām, greznu interjeru utt.).

Finanšu ministrija minētā termina pētījumos noskaidroja, ka capital charge ir maksa, kas tiek maksāta par kapitāla resursu izmantošanu, kā rezultātā Finanšu ministrija secināja, ka attiecīgās sistēmas pielietojums situācijas risināšanā nav pielietojams.

Finanšu ministrija norāda, ka piedāvātie risinājumi attieksies uz valsts iestādēm, kā arī uz personām, kas pārvalda valsts nekustamos īpašumus, tai skaitā valsts kapitālsabiedrības.

Ņemot vērā minēto, Finanšu ministrija izvirza šādus nepieciešamos veicamos pasākumus:

* 1. Finanšu ministrijai sagatavot grozījumus likumā „Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu”, paredzot deleģējumu Ministru kabinetam izdot noteikumus par informācijas par valsts nekustamajiem īpašumiem, kas ir iznomājami publicēšanu un kārtība kādā iestādes nomā nekustamos īpašumus un publicē informāciju par nomātajiem nekustamajiem īpašumiem. Vienlaicīgi Finanšu ministrijai izstrādāt grozījumus Ministru kabineta 2007.gada 6.marta noteikumos Nr.171 „Kārtība, kādā iestādes ievieto informāciju internetā”, paredzot iestāžu pienākumu publicēt informāciju par to nomas un apsaimniekošanas darījumiem valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” mājas lapā atbilstoši šā punkta pirmajā teikumā norādītajiem Ministru kabineta noteikumiem. Finanšu ministrijai tiesību akta projektus normatīvajos aktos noteiktā kārtībā iesniegt Ministru kabinetā līdz 2012.gada 1.janvārim.
  2. Valsts pārvaldes iestādēm, cik vien iespējams, nodrošināt, ka nomātās biroju telpas vai biroju telpu grupas, kas paredzētas valsts iestāžu administratīvo funkciju pildīšanai, lietderīgā aprēķina platība uz vienu darbinieku nepārsniedz 18 m2, kuru tiek noteikta summējot, summējot visu telpu grīdas platību ēkas stāvos starp sienu iekšējām virsmām, tai skaitā pagrabstāvā un mansarda stāvā. Lietderīgajā platībā neieskaita telpas, kas nav paredzētas valsts iestāžu administratīvo funkciju pildīšanai (piemēram, iestāžu centralizētie arhīvi, klientu apkalpošanas centri, konferenču centri, tiesu telpas, ēdināšanas bloki, Ieslodzījuma vietu pārvaldes ēkas (būves)).

valsts sekretārs M.Bičevskis

25.01.2011. 08:30

2180

U.Roze

67095634; [uldis.roze@fm.gov.lv](mailto:uldis.roze@fm.gov.lv)

G.Kosojs

67095587; [gunars.kosojs@fm.gov.lv](mailto:gunars.kosojs@fm.gov.lv)

1. Valsts institūciju sniegtās informācijas analīzi skatīt 1.pielikumā [↑](#footnote-ref-1)