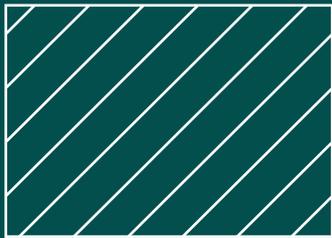
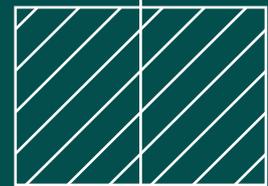


APSTIPRINĀTAS
ar Rīgas domes 06.07.2022.
lēmumu Nr. 1710

m²



m²



RĪGAS

**VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PĀRVALDĪBAS
VADLĪNIJAS**

Saturs

Saīsinājumu un terminu skaidrojumi	1
Ievads	3
Nekustamā īpašuma pārvaldības modelis	7
Nekustamā īpašuma pārvaldības organizācija	7
Nekustamā īpašuma portfeļa sadales kritēriji	12
Nekustamā īpašuma pārvaldības pamatprincipi	18
Nekustamā īpašuma pārvaldības nostādnes un kritēriji	20
Nekustamā īpašuma pārvaldības vadlīniju īstenošana un uzraudzība	24



Saīsinājumu un terminu skaidrojumi

ANO	Apvienoto Nāciju Organizācija
AP2027	Rīgas attīstības programma 2022.–2027. gadam
Apsaimniekotāji	Rīgas valstspilsētas pašvaldības kapitālsabiedrības un privāto tiesību subjekti, kas nodrošina Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma uzturēšanu saskaņā ar līgumu, kas noslēgts Rīgas valstspilsētas pašvaldības noteiktajā kārtībā, kā arī Rīgas domes Teritorijas labiekārtošanas pārvalde tās reglamentā noteiktajā apjomā
Apvienotā kapitālsabiedrība	Ar Rīgas domes 15.12.2021. lēmumu Nr. RD-21-1105-lē "Par SIA "Rīgas nami", SIA "Rīgas pilsēt būvnieks", SIA "Rīgas Centrāltirgus" un SIA "Rīgas serviss" reorganizācijas uzsākšanu" uzsāktā SIA "Rīgas nami", SIA "Rīgas pilsēt būvnieks", SIA "Rīgas Centrāltirgus" un SIA "Rīgas serviss" reorganizācija apvienošanas ceļā, pievienojot SIA "Rīgas pilsēt būvnieks", SIA "Rīgas Centrāltirgus" un SIA "Rīgas serviss" (pievienojamās sabiedrības) SIA "Rīgas nami" (iegūstošā sabiedrība)
BIM	Building Information Modeling
BREEAM	British Research Establishment Environmental Assessment Method
ES	Eiropas Savienība
FIDIC	International Federation of Consulting Engineers
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
Nozare	Organizatoriskā struktūra (vienība), kas nodrošina pārvaldes darbību veikšanu kādā noteiktā Rīgas valstspilsētas pašvaldības darbības jomā
Nozares vadošās iestādes	Rīgas domes departamenti



Saīsinājumu un terminu skaidrojumi

Pašvaldība	Rīgas valstspilsētas pašvaldība
Pašvaldības iestādes	Rīgas valstspilsētas pašvaldības centrālā administrācija, kompetencē esošās nozares vadošās iestādes (Rīgas domes departamenti) un tām pakļautās iestādes, īpaša statusa institūcijas un aģentūras
Pašvaldības kapitālsabiedrības	Kapitālsabiedrības, kurās visas kapitāla daļas vai balsstiesīgās akcijas pieder Rīgas valstspilsētas pašvaldībai
Pašvaldības kapitālsabiedrību nekustamais īpašums	Rīgas valstspilsētas pašvaldības kapitālsabiedrībām piederošs nekustamais īpašums
Pašvaldības komercdarbība	Rīgas valstspilsētas pašvaldības funkcijas un pakalpojumi, kuras realizē Rīgas valstspilsētas pašvaldības kapitālsabiedrības
Pašvaldības nekustamais īpašums	Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošs, piekrītošs vai valdījumā uz likuma vai līguma pamata esošs nekustamais īpašums
PVM	Projektu vadības modulis
SIS	Stratēģijas ieviešanas sistēma
Vadlīnijas	Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldības vadlīnijas



Ievads

Pašvaldība ir viena no lielākajām nekustamā īpašuma īpašniecēm Latvijā. Pašvaldībai ir liela pieredze izglītības, kultūras, sporta, veselības aprūpes, pilsētas infrastruktūras, kultūrvēsturiskas un stratēģiskas nozīmes nekustamā īpašuma attīstības plānošanā un pārraudzībā, tostarp sniedzot ieguldījumu kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanā un pilsētvides veidošanā, kā arī valsts drošības nodrošināšanai nepieciešamās infrastruktūras uzturēšanā. Pašvaldība ilgstoši ir veidojusi savu nekustamā īpašuma pārvaldības modeli ar mērķi optimizēt tajā iesaistīto Pašvaldības iestāžu un kapitālsabiedrību skaitu. Likvidējot Rīgas pilsētas izpilddirekcijas un pieņemot lēmumu par daļas nekustamā īpašuma jomas Pašvaldības kapitālsabiedrību reorganizāciju, tās apvienojot, Pašvaldība ir noslēgusi vienu no nekustamā īpašuma pārvaldības modeļa izmaiņu posmiem. Izmaiņu rezultātā Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldības process tiek sadalīts divās pamatgrupās: nekustamais īpašums, kura pārvaldība tiek realizēta centrāli (izglītība, kultūra, sports, veselības aprūpe, sociālā joma un drošība), un nekustamais īpašums, kura pārvaldība tiek realizēta specializēti (dzīvojamais fonds, vide, satiksmes infrastruktūra, kompleksās attīstības projekti un īpašumi, kas tiek izmantoti Pašvaldības komercdarbībai).



Nekustamā īpašuma pārvaldība

Centrālā pārvaldība

Specializētā pārvaldība

Izglītība	Dzīvojamais fonds, vide (dzīvojamais fonds, parki, skvēri, vides infrastruktūra un rekreācijas teritorijas, ūdens tilpnes, meži, hidrogrāfiskais tīkls un kapsētas)
Kultūra	
Sports	Satiksmes infrastruktūra (publiskā lietojumā esošais Rīgas pilsētas ielu tīkls – ielas, tilti, satiksmes pārvadi, tuneļi, Daugavas krasta un Rīgas tiltiem piegulošo teritoriju nostiprinātās krastmalas, satiksmes organizācijas sistēmas un tehniskie līdzekļi, lietusūdens novadīšanas sistēmas, kā arī citas ielu inženierbūves)
Veselības aprūpe	
Sociālā joma	Kompleksās attīstības projekti (jaunu objektu veidošana publiskās ārtelpas uzlabošanai un degradēto teritoriju revitalizācija)
Drošība	Pašvaldības komercdarbība (Pašvaldības kapitālsabiedrību pamatkapitālā ieguldītie īpašumi un uz līguma pamata Pašvaldības funkciju realizācijai Pašvaldības kapitālsabiedrībām nodotie nekustamie īpašumi, kā arī Pašvaldībai piederošā zeme brīvostas teritorijā, kas nodota brīvostas valdījumā)

1. attēls. Centrālā un specializētā nekustamā īpašuma pārvaldība

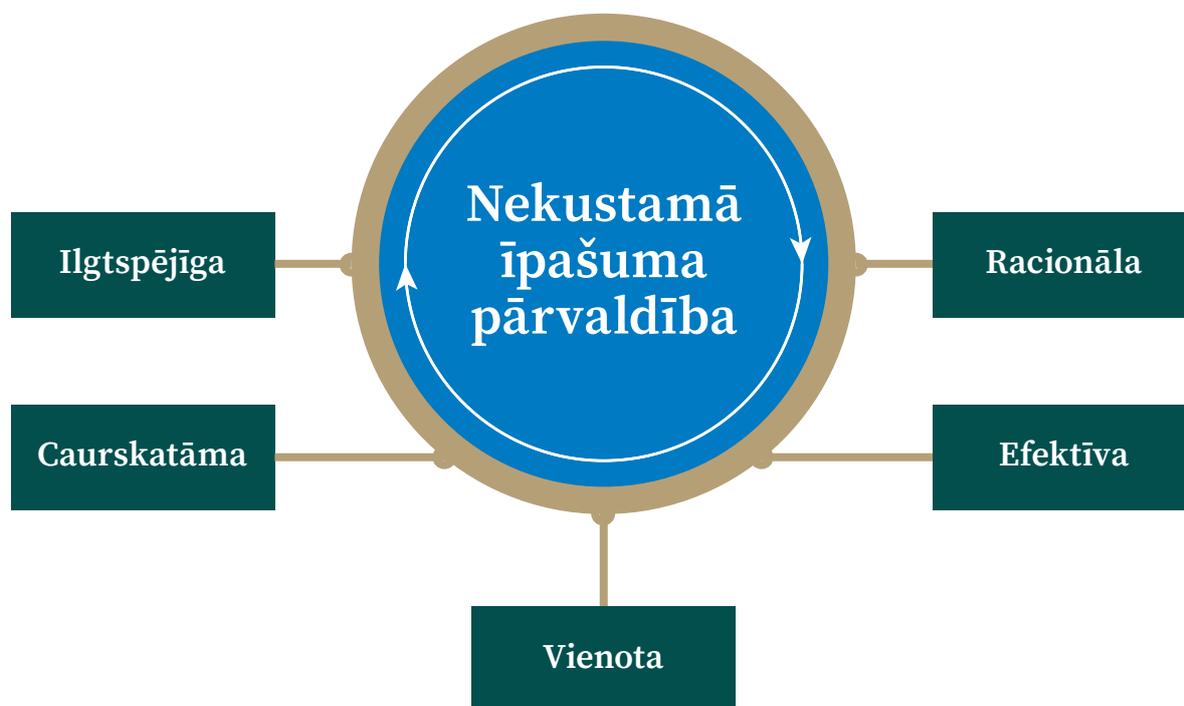


Vēl viens Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldības modeļa izmaiņu mērķis ir izvairīties no Pašvaldības iestāžu tiešas iesaistīšanās nekustamā īpašuma apsaimniekošanas darbību veikšanā, pēc iespējas to nododot Pašvaldībai piederošām kapitālsabiedrībām vai pērkot ārpakalpojumā.

Vadlīnijas ir izstrādātas atbilstoši AP2027 noteiktajam. AP2027 kā viena no prioritātēm ir izvirzīta mūsdienīga un atvērta pilsētas pārvaldība (AP2027 6. prioritāte), kas ietver uzdevumu – nodrošināt koordinētu investīciju un nekustamā īpašuma pārvaldību (AP2027 6.4. uzdevums), kura ietvaros noteikta nekustamā īpašuma pārvaldības vadlīniju izstrādes nepieciešamība. AP2027 stratēģiskajā daļā attiecībā uz nekustamā īpašuma pārvaldību uzsvērts, ka viens no Vadlīniju uzdevumiem ir nodrošināt vienotu nekustamā īpašuma plānošanas sistēmu Pašvaldības investīciju projektu nodrošināšanai, tai skaitā trešajām personām piederošā nekustamā īpašuma iegūšanai Pašvaldības īpašumā. Tāpat AP2027 uzsvērtā nepieciešamība izstrādāt ekonomiski pamatotus rezultātīvos rādītājus nekustamā īpašuma pārvaldības procesu definēšanai un mērīšanai, kuri būtu izmantojami visos plānošanas dokumentos pakalpojumu kvalitātes uzlabošanai, kā arī vienotas informācijas par Pašvaldības un Pašvaldības kapitālsabiedrību nekustamo īpašumu un darījumiem ar to publicēšana Pašvaldības mājaslapā.



Vadlīniju **virsmērķis** ir veicināt vienotu, racionālu, efektīvu, caurskatāmu un ilgtspējīgu Pašvaldības un Pašvaldības kapitālsabiedrību nekustamā īpašuma pārvaldību ilgtermiņā.



2. attēls. Vadlīniju virsmērķis

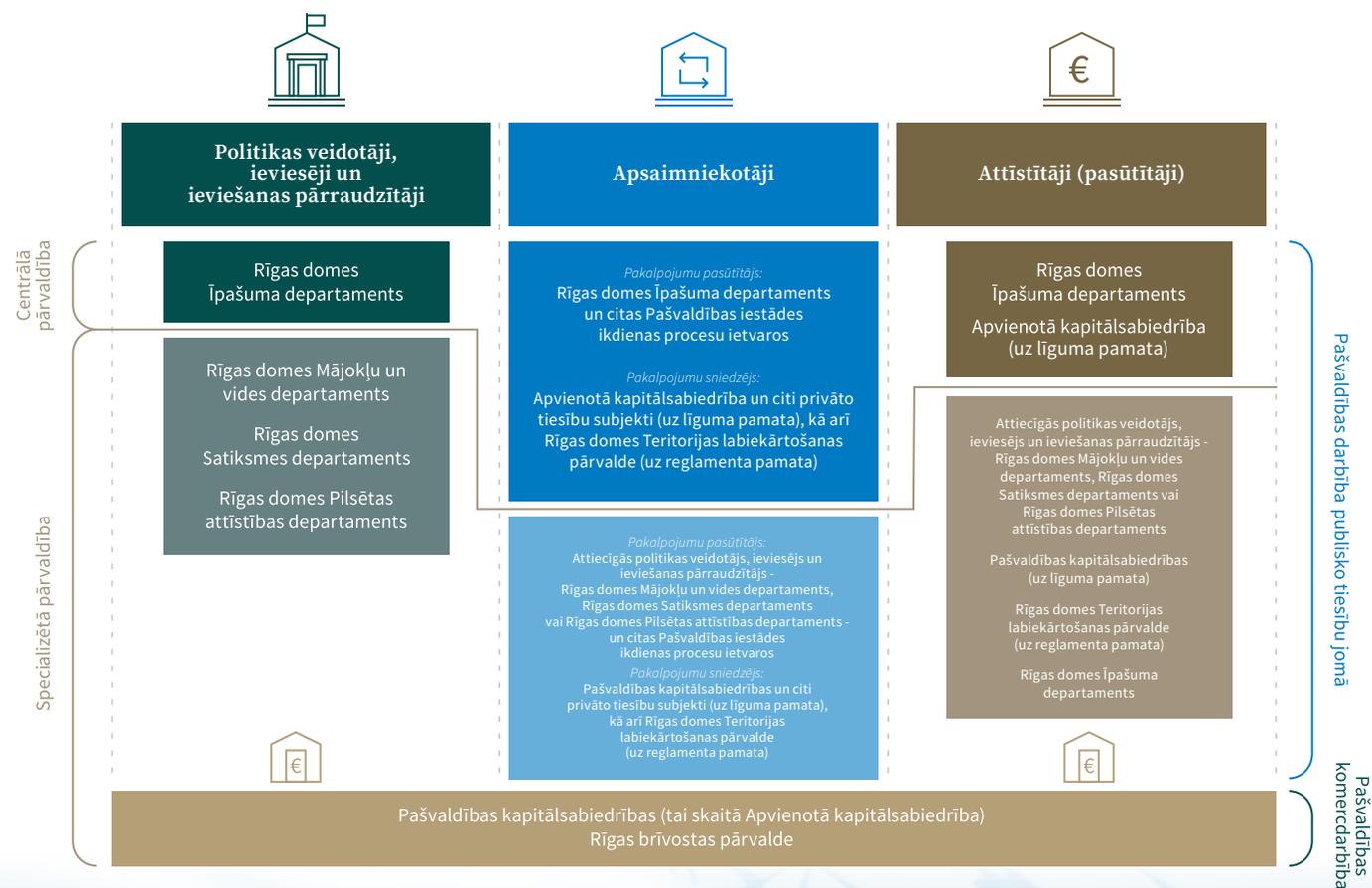
Vadlīnijas paredz ieviest sistēmisku Pašvaldības nekustamā īpašuma attīstības koordināciju, kas nodrošinās visu Pašvaldības iestāžu vienotu pieeju un sasniežamos rezultātus. Vadlīniju ietvaros Pašvaldība paredz uzsākt būvniecības procesu digitalizācijas (BIM) ieviešanu lielajos projektos, FIDIC noteikumos balstītu tipveida līgumu izmantošanu būvdarbu iepirkumos virs ES noteiktā iepirkuma sliekšņa, kā arī perspektīvā nekustamā īpašuma pārvaldībā (apsaimniekošana, pārbūve un jaunu objektu būvniecība) ieviest starptautiski atzītu sistēmu (LEED, BREEAM u. c.) ilgtspējas kritērijus. Vadlīniju ietvaros noteikts Pašvaldības nekustamā īpašuma iedalījums portfeļos (pamatportfelis, aktīvu portfelis un atsavināmais portfelis), kas rada pamatu Pašvaldības nekustamā īpašuma turpmākajam izvērtējumam. Vadlīnijām un tajās noteiktajiem principiem attiecībā uz Pašvaldības kapitālsabiedrībām un kapitālsabiedrību nekustamo īpašumu pārvaldīšanu ir ieteikuma raksturs, tās piemērojamas, ievērojot Pašvaldības kapitālsabiedrības komercdarbības specifiku un izvērtējot konkrēto Vadlīnijās noteikto prasību piemērošanas efektivitāti un lietderību.

Nekustamā īpašuma pārvaldības modelis



Nekustamā īpašuma pārvaldības organizācija

Nekustamā īpašuma pārvaldība



3. attēls. Nekustamā īpašuma pārvaldības organizācija



Nekustamā īpašuma (centrālā un specializētā) pārvaldība ir iedalāma šādos segmentos:

- nekustamā īpašuma politikas veidošana un ieviešana, kā arī tās ieviešanas pārraudzība, ar to saprotot nekustamā īpašuma apsaimniekošanas un izmantošanas Pašvaldības komercdarbībai, kā arī tā attīstības vadību;
- nekustamā īpašuma apsaimniekošana un izmantošana Pašvaldības komercdarbībai saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likuma 88. panta pirmo daļu un Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.² pantu;
- nekustamā īpašuma attīstība, ar to saprotot nekustamā īpašuma iegādi, atsavināšanu, būvniecību, kā arī investēšanu nekustamajā īpašumā.

Centrālās pārvaldības (izglītība, kultūra, sports, veselības aprūpe, sociālā joma un drošība) ietvaros:

- nekustamā īpašuma politikas veidošanu un ieviešanu, kā arī tās ieviešanas pārraudzību realizē Rīgas domes Īpašuma departaments;
- nekustamā īpašuma apsaimniekošanu un izmantošanu realizē Rīgas domes Īpašuma departaments un citas Pašvaldības iestādes ikdienas procesu ietvaros kā pakalpojumu pasūtītājs, Apvienotā kapitālsabiedrība un citi privāto tiesību subjekti (uz līguma pamata), kā arī Rīgas domes Teritorijas labiekārtošanas pārvalde (uz reglamenta pamata) kā pakalpojumu sniedzēji;



- nekustamā īpašuma attīstību realizē Rīgas domes Īpašuma departaments un Apvienotā kapitālsabiedrība (uz līguma pamata); Rīgas domes Īpašuma departaments: nodrošina nekustamā īpašuma iegūšanu (iegāde, maiņa, dāvinājumu pieņemšana, pārņemšana no citām publiskām personām) Pašvaldības funkciju izpildei un ar to saistīto projektu realizācijai; nodrošina Pašvaldības nedzīvojamā fonda nekustamā īpašuma atsavināšanas procesu un šā fonda objektu nomas darījumu vienotas izpildes kārtības administrēšanu; nodrošina vienotas datu bāzes uzturēšanu par Pašvaldības nekustamo īpašumu, tai skaitā perspektīvā arī informācijas par visām ar nekustamo īpašumu saistītajām izmaksām uzkrāšanu; atbilstoši pieņemtajiem lēmumiem pārstāv Pašvaldību finansējuma piesaistes procedūrās; Pašvaldības vārdā pilda pasūtītāja funkcijas būvniecības un publiskās un privātās partnerības projektos; Apvienotā kapitālsabiedrība tiek piesaistīta tiem ārējā finansējuma piesaistes projektiem, kur noteikumi neparedz iespēju piešķirt līdzekļus Pašvaldībai vai arī pildot pasūtītāja funkciju (uz līguma pamata).

Specializētās pārvaldības (dzīvojamais fonds, vide, satiksmes infrastruktūra, kompleksās attīstības projekti) ietvaros:

- nekustamā īpašuma politikas veidošanu un ieviešanu, kā arī tās ieviešanas pārraudzību realizē Rīgas domes Mājokļu un vides departaments (dzīvojamais fonds un vide), tai skaitā procesos, kas saistīti ar dzīvojamo māju privatizāciju, dzīvojamo un nedzīvojamo telpu atsavināšanu privatizācijai nodotās dzīvojamās mājās, ko nodrošina Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija, Rīgas domes Satiksmes departaments (satiksmes infrastruktūra) un Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments (kompleksās attīstības projekti);



- nekustamā īpašuma apsaimniekošanu un izmantošanu realizē attiecīgās politikas veidošanas un ieviešanas, kā arī tās ieviešanas pārraudzības realizētājs - Rīgas domes Mājokļu un vides departaments (dzīvojamais fonds un vide), Rīgas domes Satiksmes departaments (satiksmes infrastruktūra) un Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments (kompleksās attīstības projekti) - un citas Pašvaldības iestādes ikdienas procesu ietvaros kā pakalpojumu pasūtītājs, Pašvaldības kapitālsabiedrības un citi privāto tiesību subjekti (uz līguma pamata), kā arī Rīgas domes Teritorijas labiekārtošanas pārvalde (uz reglamenta pamata) kā pakalpojumu sniedzēji;
- nekustamā īpašuma attīstību realizē attiecīgās politikas veidošanas un ieviešanas, kā arī tās ieviešanas pārraudzības realizētājs - Rīgas domes Mājokļu un vides departaments (dzīvojamais fonds un vide), Rīgas domes Satiksmes departaments (satiksmes infrastruktūra) un Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments (kompleksās attīstības projekti) - Pašvaldības kapitālsabiedrības (uz līguma pamata) un Rīgas domes Teritorijas labiekārtošanas pārvalde (iedzīvotāju rekreācijas vietas ārpus parkiem un pludmalēm) (uz reglamenta pamata); Rīgas domes Īpašuma departaments: nodrošina nekustamā īpašuma iegūšanu (iegāde, maiņa, dāvinājumu pieņemšana, pārņemšana no citām publiskām personām) Pašvaldības funkciju izpildei un ar to saistīto projektu realizācijai.

Specializētās pārvaldības ietvaros pārvaldīšanā nodotā Pašvaldības nekustamā īpašuma politikas vadību saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem realizē Pašvaldības kapitālsabiedrības un Rīgas brīvostas pārvalde (Pašvaldībai piederošā zeme brīvostas teritorijā, kas nodota brīvostas valdījumā).

Apvienotā kapitālsabiedrība pārvalda īpašumus, kas ir stratēģiski svarīgi Pašvaldības administratīvās teritorijas attīstībai un drošībai, kultūrvēsturisko objektu, kultūras un nacionālās reprezentācijas objektu uzturēšanai saskaņā ar noslēgto pārvaldīšanas līgumu.



Apvienotā kapitālsabiedrība īsteno komercdarbību trīs virzienos:

- tās pamatkapitālā ieguldīto nekustamo īpašumu izmantošana Pašvaldības komercdarbības veikšanai;
- apsaimniekošanas pakalpojumu nodrošināšana Pašvaldības nekustamajiem īpašumiem;
- biroja telpu nodrošināšana Pašvaldības iestādēm;
- pasūtītāja funkcijas izpilde uz līguma pamata.



Nekustamā īpašuma pārvaldības modelis

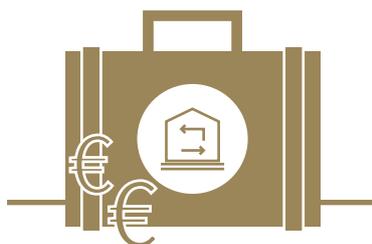
Nekustamā īpašuma portfeļa sadales kritēriji

Pašvaldības un Pašvaldības kapitālsabiedrību nekustamā īpašuma portfelis ir sadalāms šādos portfeļos: pamata, aktīvu un atsavināmais portfelis.



Pamatportfelis

Nekustamie īpašumi, kuri tiek izmantoti Pašvaldības funkciju izpildei, tai skaitā Pašvaldības komercdarbībai vērtīgi nekustamie īpašumi un nekustamie īpašumi, kas saglabājami Pašvaldības funkciju veikšanai



Aktīvu portfelis

Rentabli nekustamie īpašumi, kurus iznomājot vai atsavinot var gūt līdzekļus investīcijām, bet kurus īstermiņā nav nepieciešams atsavināt



Atsavināmais portfelis

Nerentabli nekustamie īpašumi, kas atrodas neperspektīvā vietā vai sliktā tehniskā stāvoklī, vai ir ar tiesību apgrūtinājumiem, kā arī nekustamie īpašumi, kuru iekļaušana aktīvu portfelī atzīta par nelietderīgu

4. attēls. Pamata, aktīvu un atsavināmais portfelis



Pamatportfelis

Pašvaldības funkcijām un Pašvaldības komercdarbībai nepieciešamie nekustamie īpašumi veido Pašvaldības nekustamā īpašuma aktīvu pamatportfeli (turpmāk – Pamatportfelis). Nozares atbildīgā iestāde un kapitālsabiedrības nodrošina funkcijām nepieciešamo nekustamo īpašumu sarakstu regulāru izvērtēšanu 3–5 gadu periodā. Rīgas domes Īpašuma departaments nodrošina funkcijām nepieciešamo nekustamo īpašumu sarakstu tehnisko aktualizāciju atbilstoši nozares iestāžu veiktajam izvērtējumam.

Pamatportfelī tiek ietverti nekustamie īpašumi, kurus paredzēts saglabāt ilgtermiņā, tai skaitā nekustamie īpašumi, kurus pašlaik izmanto Pašvaldības iestādes un kapitālsabiedrības, nekustamie īpašumi, kas saglabājami, lai nodrošinātu iestādes ar nepieciešamajām telpām, un nekustamie īpašumi, kas atrodas perspektīvās vietās un nepieciešami publiskas iestādes funkciju veikšanai.

Pamatportfeļa iedalījuma kritēriju kopai atbilst šādi nekustamie īpašumi:

- nekustamie īpašumi, kurus savām funkcijām pašlaik izmanto Pašvaldība;
- nekustamie īpašumi, kurus plānots pielāgot Pašvaldības vajadzībām;
- nekustamie īpašumi, kas uzskatāmi par stratēģiski svarīgiem Pašvaldības vai valsts attīstības projektu realizācijai;
- nekustamie īpašumi ar būtisku kultūrvēsturisko vērtību, it īpaši, ja tie uzskatāmi par pilsētas publisko ārtelpu veidojošo sastāvdaļu.



Pašvaldība var papildināt savu Pamatportfeli, ja atbilstoši nozares iestādes noteiktajiem kritērijiem un plānošanas dokumentiem konkrētās funkcijas izpildei kopumā nav pietiekams nodrošinājums ar nekustamo īpašumu, kā arī gadījumos, kad Pašvaldība vai valsts ir paredzējusi realizēt tai nozīmīgus attīstības dokumentos paredzētus projektus.

Aktīvu portfelis

Aktīvu portfelī ir ietverti nekustamie īpašumi, kuri ilgtermiņā nav nepieciešami Pašvaldības struktūrvienību, iestāžu un kapitālsabiedrību funkciju nodrošināšanai, tai skaitā nekustamie īpašumi, kurus šobrīd pilnībā vai daļēji izmanto Pašvaldība, bet nākotnē var tikt atsavināti, nekustamie īpašumi, kuri potenciāli var tikt pārvietoti uz Pamatportfeli, tos attīstot un pielāgojot Pašvaldības vajadzībām, kā arī vērtīgi vai rentabli nekustamie īpašumi, kurus atsavinot vai iznomājot var gūt līdzekļus investīcijām Pamatportfeļa nekustamajiem īpašumiem.

Atsavināmais portfelis

Funkciju sarakstos neiekļautie, no tiem izslēgtie Pašvaldībai piederošie un piekrītošie nekustamie īpašumi, nekustamie īpašumi, kuru izmantošana Pašvaldības komercdarbībai vai iekļaušana Aktīvu portfelī nav lietderīga, kā arī zemes starpgabali veido Pašvaldības nekustamo īpašumu atsavināmo aktīvu portfelī (turpmāk - Atsavināmais portfelis).

Atsavināmā portfeļa iedalījuma kritēriju kopai atbilst šādi īpašumi:

- nekustamie īpašumi, kurus neizmanto un nav paredzēts izmantot Pašvaldības vajadzībām un to atsavināšana ir iespējama normatīvā regulējuma ietvaros;
- privātpersonai ir normatīvajos aktos noteiktas tiesības ierosināt nekustamā īpašuma atsavināšanu (starpgabali, apbūves īpašnieki u.tml.);



- nekustamie īpašumi, kas atrodas neperspektīvā atrašanās vietā;
- nozares kontekstā nerentabli nekustamie īpašumi;
- nekustamie īpašumi, kas ir neapmierinošā tehniskajā stāvoklī vai avārijas stāvoklī;
- nekustamie īpašumi ar īpašuma tiesību aprobežojumiem, tai skaitā dalītais īpašums, kopīpašums, servitūti u.c.;
- labā vai apmierinošā tehniskajā stāvoklī esoši nekustamie īpašumi, kuru turpmāka izmantošana sākotnēji paredzētajai Pašvaldības komercdarbībai vai cita veida saimnieciskajai darbībai (iekļaušana Aktīvu portfelī) nav lietderīga.

Atsavināmā portfeļa papildināšanu var veikt, lai nodrošinātu normatīvajos aktos noteikto mērķu sasniegšanu, piemēram, vienota īpašuma izveidošanu, funkciju izpildes nodošanu citai publiskai personai, funkciju izpildes realizāciju ar privātpersonas resursiem u. c., ievērojot lietderības apsvērumus. Ieguldījumi Atsavināmā portfeļa nekustamajos īpašumos tiek veikti, ja tas nepieciešams Pašvaldības funkciju nodrošināšanai, kā arī realizējot to uzturēšanu, lai nodrošinātu to atbilstību normatīvo aktu prasībām, saglabātu šos nekustamos īpašumus drošus sabiedrībai, apkārtējai videi un novērstu pilsētvides degradāciju.

Nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldība

Lai nodrošinātu vienotu, racionālu, efektīvu, caurskatāmu un ilgtspējīgu Pašvaldības nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldību, ir nepieciešama tā segmentēšana pēc nozaru principa.

Pašvaldības nekustamie īpašumi veido Pašvaldības aktīvu kopumu, kas jāklasificē un jāuzskaita pēc vienotiem principiem. Pašvaldībai savā īpašumā jā saglabā nekustamie īpašumi, kas tai ir vai būs nepieciešami normatīvajos aktos noteikto funkciju izpildei, kā arī rentabli īpašumi, kurus attīstot un iznomājot var gūt līdzekļus investīcijām.



Funkciju izpildei nepieciešamo nekustamo īpašumu sarakstus veido nozares sadarbībā ar Rīgas domes Īpašuma departamentu un Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentu. Nozares funkciju izpildei nepieciešamo nekustamo īpašumu sarakstu apstiprina ar Rīgas domes lēmumu.

Pašvaldības un tās kapitālsabiedrību nekustamā īpašuma portfeļa īpašumi ir iedalāmi trīs portfeļos, pamatojoties uz izvērtējumu par katra nekustamā īpašuma atbilstību noteiktiem kritērijiem. Šā izvērtējuma rezultātā tiek noskaidrota turpmākā nepieciešamība konkrēto īpašumu saglabāt, ja īpašums ir nepieciešams Pašvaldības iestāžu vajadzībām un tas ir vērtīgs, vai arī atsavināt īstermiņā vai ilgtermiņā par iespējami augstāko cenu.

Iedalījums atbilstoši kritērijiem atvieglo nekustamā īpašuma portfeļa stratēģijas izstrādi un turpmāko stratēģisko lēmumu pieņemšanas procesu, kā arī vienotu noteikumu izstrādi rīcībai ar katra portfeļa īpašumiem, paredzot vienotus nekustamā īpašuma pārvaldības principus, attīstības scenārijus, uzdevumus un sasniedzamos rezultātīvos rādītājus.



5. attēls. Nekustamā īpašuma atbilstības izvērtējums pēc noteiktiem kritērijiem



Izvērtējuma ietvaros tiek ņemti vērā dažādi kritēriji:

- plānotās rīcības atbilstība normatīvajiem aktiem – vērtē plānoto rīcību atbilstoši attīstības plānošanas dokumentiem u. c. normatīvajiem aktiem, kas regulē darbību ar nekustamo īpašumu, noskaidro, vai nepastāv plānotās izmantošanas ierobežojumi, nekustamā īpašuma atbilstību nozares noteiktajiem kritērijiem (vērtīgas dabas vai apstādījumu teritorijas, paredzēts publiskas lietošanas infrastruktūras vai publiskās ārtelpas izveidei u. tml.);
- tehniskie (fiziskie) rādītāji – vērtē īpašuma veidu (zeme, būve, apvienots nekustamais īpašums), īpašuma tiesības, atrašanās vietu, platību, tehnisko stāvokli, vai šobrīd tas tiek izmantots Pašvaldības iestāžu darbībai, vai ir paredzēta iestādes pārcelšana uz citu īpašumu, esošos lietotājus (noslodzi), kā arī nekustamā īpašuma rentabilitāti;
- teritoriālais pārklājums – vērtē nekustamā īpašuma pārklājumu, ērto sasniedzamību, tajā skaitā transporta infrastruktūras nodrošinājumu, prioritāri attīstāmās teritorijas, lai izveidotu Pašvaldības sniedzamo pakalpojumu vienmērīga tīklojuma izveidi;
- ieguldījumu apjoms – vērtē materiālo līdzekļu apjoma ieguldījumu un citas saistītās darbības, kas nepieciešamas nekustamā īpašuma uzturēšanai vai pielāgošanai Pašvaldības iestāžu darbības nodrošināšanas vai attīstības projektu īstenošanas vajadzībām; vērtē lietderību un nekustamā īpašuma rentabilitāti nozares kontekstā.

Ja nav konstatējama nekustamā īpašuma nepieciešamība Pašvaldības funkciju izpildei īstermiņā vai ilgtermiņā, attiecīgā Nozares vadošā iestāde par to informē Rīgas domes Īpašuma departamentu, kas veic turpmākās darbības nekustamā īpašuma atsavināšanai. Līdz nekustamā īpašuma atsavināšanai to var nodot pagaidu lietošanā (noma, bezatlīdzības lietošana), ja izmantošanas veids ir pieļaujams saskaņā ar plānošanas dokumentos noteikto vai tiek turpināta likumīgi uzsāktā (esošā) izmantošana.

Šāds iedalījums atvieglos turpmāko stratēģisko lēmumu pieņemšanas procesu, kā arī vienotu noteikumu izstrādi rīcībai ar katra portfeļa īpašumiem, paredzot vienotus īpašumu attīstības scenārijus, uzdevumus un sasniedzamos rezultātus rādītājus.



Nekustamā īpašuma pārvaldības pamatprincipi

Pašvaldība realizē savu nekustamo īpašumu pārvaldību, ievērojot šādus pamatprincipus:



Pašvaldība pārvalda savu nekustamo īpašumu, prioritāri to izmantojot normatīvajos aktos noteikto funkciju izpildes un savu iedzīvotāju vajadzību nodrošināšanai, kā arī nodrošina, lai minētais mērķis tiktu sasniegts ar pēc iespējas mazāku finanšu līdzekļu resursu izlietojumu;



Pašvaldība, pārvaldot savus īpašumus, veicina to pieejamību sabiedrībai, vienlaikus nodrošinot, ka tie nododami īpašumā vai lietošanā citām personām par iespējami augstāku cenu, izņemot normatīvajos aktos noteiktos gadījumus;



Pašvaldība realizē savu nekustamo īpašumu pārvaldību un attīstību, ievērojot, ka tie iegūstami īpašumā vai lietošanā ar tirgus situācijai atbilstošiem finanšu resursiem, minimizējot nākotnes riskus;



Pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldība tiek realizēta centralizēti, ievērojot nozaru (speciālās pārvaldības) principu, kā arī izvērtējot iespējas nodot Pašvaldības iestādēm neraksturīgas funkcijas, kas saistītas ar būvniecības projektu vadību un nekustamo īpašumu apsaimniekošanu, Pašvaldības kapitālsabiedrībām, vai izmantojot ārpalpojumu;



Pašvaldība savu nekustamo īpašumu pārvaldībā pieejamo resursu ietvaros ievēro un ievieš ANO Ilgtspējīgas attīstības mērķus¹, tai skaitā nodrošinot veselībai draudzīgus un drošus nekustamos īpašumus to lietotājiem, vides pieejamību, energoefektivitāti, ilgtspējīgas attīstības risinājumus ēku un publiskās ārtelpas būvniecībā un apsaimniekošanā;



Pašvaldība realizē savu nekustamo īpašumu pārvaldības vienotu uzraudzību.

¹ANO Ilgtspējīgas attīstības mērķi.

Skatīt: <https://pkc.gov.lv/lv/attistibas-planosana-latvija/ano-ilgtspejigas-attistibas-merki>



6. attēls. Nekustamā īpašuma pārvaldības pamatprincipi



Nekustamā īpašuma pārvaldības nostādnes un kritēriji

Ar Vadlīniju spēkā stāšanos Pašvaldība nekustamā īpašuma pārvaldībā uzsāk šādu nostādņu ieviešanu:



Pašvaldības nekustamie īpašumi tiek uzturēti atbilstoši normatīvo aktu prasībām, realizējot nepārtrauktu pārvaldīšanas procesu un izvēloties optimālas pārvaldīšanas darba metodes, lai nodrošinātu to lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā ekspluatācijas laikā;



Pašvaldības nekustamo īpašumu sastāvā esošo ēku apsaimniekošana, pārbūve un jauna šādu objektu būvniecība tiek realizēta ar mērķi nodrošināt šo īpašuma objektu sertifikāciju atbilstoši starptautiski atzītu sistēmu (LEED, BREEAM u. c.) ilgtspējas kritērijiem, Pašvaldība uzsāk FIDIC noteikumos balstītu tipveida līgumu izmantošanu būvdarbu iepirkumos virs ES noteiktā iepirkuma sliekšņa;



Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldīšana tiek realizēta, lai nepieļautu sabiedrības un personas drošības vai veselības aizskārumu, kā arī nodrošinātu apkārtējās vides kvalitātes saglabāšanu un īpašumu energoefektivitātes paaugstināšanu atbilstoši pieejamajiem finanšu resursiem;



Pašvaldības nekustamie īpašumi prioritāri izmantojami paredzētajam izmantošanas mērķim, vienlaikus nodrošinot, ka šī izmantošana ir efektīva un ekonomiski pamatota;



Pašvaldība veic īpašumu plānošanu, nodrošinot, ka nepieciešamo funkciju izpildei ir pietiekams īpašumu apjoms, kuros nepieciešamās funkcijas var realizēt atbilstoši Pašvaldības plānošanas dokumentiem un faktiskajām vajadzībām, kā arī nodrošinot, ka šo mērķi var sasniegt ar kopējai situācijai atbilstošiem finanšu resursiem;



Dati par nekustamo īpašumu uzkrājami strukturētā, mašīnlasāmā formā ar mērķi nodrošināt šo datu vienotu pieejamību, automatizētu pārnesi citās datu apstrādes sistēmās, kā arī Pašvaldības nekustamo īpašumu apsaimniekošanas, atjaunošanas un jaunas būvniecības procesu digitalizāciju (BIM);



Speciālās pārvaldības ietvaros Nozares vadošās iestādes un kapitālsabiedrības izstrādā un realizē nozares nekustamo īpašumu pārvaldības stratēģiju.

Pašvaldība nodrošina nekustamā īpašuma pārvaldīšanā šādu kritēriju ievērošanu:

Kritērijs	Rezultāts	Rezultatīvais rādītājs
Pašvaldības nekustamie īpašumi tiek uzturēti atbilstoši normatīvo aktu prasībām, realizējot nepārtrauktu pārvaldīšanas procesu un izvēloties optimālas pārvaldīšanas darba metodes, lai nodrošinātu to lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā ekspluatācijas laikā	Nodrošināta regulāra Pašvaldības nekustamo īpašumu apsekošana faktiskā stāvokļa novērtēšanai	Noteikti nekustamo īpašumu apsekošanas kritēriji un obligātās prasības, izstrādāta nekustamo īpašumu apsekošanas dokumenta forma Apstiprināts nekustamo īpašumu apsekošanas grafiks Apsekoti nekustamie īpašumi (skaits) Nodrošināta strukturētu datu par nekustamo īpašumu apsekošanu uzkrāšana un uzturēšana mašīnlasāmā formā
	Noteiktas un izpildītas prioritārās investīciju programmas nekustamajam īpašumam 3-5 gadiem	Izpildīta investīciju programma (vismaz 80% apjomā)
	Nodrošināta atgriezeniskā saite ar nekustamo īpašumu lietotājiem par nekustamo īpašumu funkcionalitāti un izpildīto remontdarbu kvalitāti	Nodrošinātas periodiskas aptaujas Nodrošinātas periodiskas pēcgarantijas apsekošanas
	Nodrošināta nekustamo īpašumu apkope un uzturēšana	Apstiprināts darbu plāns Nodrošināta uzturēšanas darbu plāna izpilde (vismaz 90% apmērā)



Kritērijs	Rezultāts	Rezultatīvais rādītājs
Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldīšana tiek realizēta, lai nepieļautu sabiedrības un personas drošības vai veselības aizskārumu, kā arī nodrošinātu apkārtējās vides kvalitātes saglabāšanu un īpašumu energoefektivitātes paaugstināšanu atbilstoši pieejamajiem finanšu resursiem	<p>Nekustamo īpašumu apsaimniekošana tiek realizēta, pēc iespējas ievērojot starptautiski atzīto sertifikāciju sistēmu prasības un ilgtspējas kritērijus</p> <p>Nekustamo īpašumu atjaunošana un jaunu objektu būvniecība tiek plānota un realizēta, lai nodrošinātu apkārtējās vides kvalitātes saglabāšanu un īpašumu energoefektivitātes paaugstināšanu</p> <p>Nodrošināta līdzdalība pilsētas energopārvaldības plāna izpildē</p>	<p>Vides prasību ietveršana iepirkumos (realizēto iepirkumu skaits)</p> <p>Pēc iespējas pielietot dzīves cikla izmaksu aprēķinu nevis lētākas cenas principu ar apsaimniekošanu un ēku atjaunošanu saistītos iepirkumos (realizēto iepirkumu skaits)</p> <p>Nodrošināta energopārvaldības plāna izpilde</p> <p>Saskaņā ar starptautiski atzīto sertifikāciju sistēmu prasībām sertificēto objektu skaits</p> <p>Objektu skaits, kur būvniecība realizēta, izmantojot būvniecības informācijas modelēšanas sistēmu (BIM)</p>

Kritērijs	Rezultāts	Rezultatīvais rādītājs
Pašvaldības nekustamie īpašumi prioritāri izmantojami paredzētajam izmantošanas mērķim, vienlaikus nodrošinot, ka šī izmantošana ir efektīva un ekonomiski pamatota	Nodrošināts nekustamo īpašumu piepildījums vai realizēts teritoriālais pārklājums (izglītojamo skaits, iedzīvotāju skaits u.c.)	Noteikta iestāžu kapacitāte (% no projektētā vai normatīvos noteiktā rādītāja)
	<p>Nodrošināta Pašvaldības nekustamo īpašumu uzturēšanas izmaksu uzskaitē, analīze un pastāvīga optimizācija</p> <p>Nodrošināta regulāra tirgus izpēte un ar nekustamo īpašumu apsaimniekošanu saistīto izmaksu noteikšana</p>	<p>Noteiktas funkcijām izmantojamo nekustamo īpašumu 1m² uzturēšanas izmaksas</p> <p>Veikta tirgus izpēte un noteiktas salīdzināmās izmaksas</p>



Kritērijs	Rezultāts	Rezultatīvais rādītājs
Pašvaldība veic īpašumu plānošanu, nodrošinot, ka nepieciešamo funkciju izpildei ir pietiekams apjoms īpašumu, kuros nepieciešamās funkcijas var realizēt atbilstoši Pašvaldības plānošanas dokumentiem un faktiskajām vajadzībām, kā arī nodrošinot, ka šo mērķi var sasniegt ar kopējai situācijai atbilstošiem finanšu resursiem	Pārklājuma atbilstība plānošanas dokumentiem	Aktualizēti priekšlikumi attīstības plānošanas dokumentiem (rīcības plānam, investīciju plānam u.t.t.)
	Konstatējot nekustamo īpašumu nepietiekamību, izvērtēts lietderīgākais modelis (pārbūve, jauna būvniecība vai noma no trešajām personām)	Jaunu ieceru gadījumā veikts lietderības izvērtējums
	Primāri Pašvaldības funkciju īstenošanā izmantojami Pašvaldības un Pašvaldības kapitālsabiedrību nekustamie īpašumi	Pašvaldības funkciju īstenošanā izmantoti Pašvaldības un Pašvaldības kapitālsabiedrību nekustamie īpašumi (%) (vismaz 90% Pašvaldības un/vai kapitālsabiedrības nekustamie īpašumi)
	Regulāri izvērtējama Pašvaldības īpašumu nepieciešamība Pašvaldības darbības nodrošināšanai, valsts pārvaldes funkciju vai publiskas personas komercdarbības veikšanai	Apstiprināts izvērtēšanas plāns 3-5 gadiem Nodrošināta izvērtēšanas plāna izpilde
Paredzama vienota Pašvaldības nekustamā īpašuma izveide, ja Pašvaldības īpašums ir dalīta apbūves un zemes īpašuma sastāvdaļa un tas ir saglabājams Pašvaldības funkciju izpildes nodrošināšanai	Pašvaldības īpašumā iegūtie zemes gabali (skaits) Samazinās izdevumi par zemes nomu	



Vadlīniju īstenošana un uzraudzība



Rīgas domes Īpašuma departaments kā Pašvaldības vadošā iestāde nekustamo īpašumu nozarē veic ar Pašvaldības nekustamo īpašumu saistītās informācijas apkopošanu, uzturēšanu un pilnveidošanu, kā arī uzrauga nozaru iestāžu darbību šajā jomā.



Nozaru iestāžu darbību nekustamo īpašumu jomā primāri uzrauga tās pārraugošās Rīgas domes deputātu komitejas.



Pašvaldības kapitālsabiedrību nekustamo īpašumu pārvaldības uzraudzību atbilstoši kompetencei realizē Pašvaldības kapitālsabiedrību pārvaldes institūcijas (valde un padome) un koordinē Rīgas pilsētas izpilddirektors kā kapitāla daļu turētāja pārstāvis.



Pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldības sistēmas uzraudzību kopumā realizē un koordinē Rīgas domes Pilsētas īpašuma komiteja ar Rīgas domes Īpašuma departamenta kā Pašvaldības vadošās iestādes nekustamo īpašumu nozarē starpniecību.



Rīgas domes Pilsētas īpašuma komiteja virza nekustamo īpašumu jautājumu izskatīšanu Rīgas domē, tādējādi nodrošinot nekustamo īpašumu pārvaldības sistēmas uzraudzību un caurskatāmību.

RĪGAS

VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PĀRVALDĪBAS
VADLĪNIJAS

