

KORUPCIJAS NOVĒRŠANAS UN APKAROŠANAS BIROJS



PĀRSKATS

„Korupcijas novēršana valsts un pašvaldību mantas iznomāšanā”

Rīga 2004. gads

Korupcijas novēršanas un apkarošanas birojs, veicot pārbaudes, kā arī analizējot normatīvos aktus un presē publicētās ziņas, konstatējis, ka valsts un pašvaldību nekustamā īpašuma iznomāšanā pastāv vairākas problēmas.

Biroja redzeslokā nonākuši jau vairāki gadījumi, kad valstij vai pašvaldībai piederošais nekustamais īpašums tiek iznomāts ieinteresētai personai par nomas maksu, kas vērtējama kā neatbilstoša valsts vai pašvaldības interesēm. Turklāt par to, ka bija iespēja nomāt valsts vai pašvaldības īpašumā esošu zemi vai citu nekustamo īpašumu, sabiedrībai kļūst zināms tikai pēc tam, kad jau ir noslēgts nomas līgums.

Tā, piemēram, konstatēts, ka:

1) pagasta noteiktā nomas maksa, kas ir nedaudz lielāka par 600 latu gadā, neatbilst samērīgai atlīdzībai par tāda uzņēmējdarbībai nodotā objekta lietošanu, kura vērtība ir gandrīz 110 000 latu (aptuveni 0,54 % gadā no īpašuma vērtības). Šādu nomas līgumu nevar uzskatīt par noslēgtu atbilstoši pagasta interesēm.

2) augstskola noslēgusi vairākus valstij neizdevīgus valsts nekustamā īpašuma nomas līgumus, nosakot nesamērīgi zemu nomas maksu un remontu laikā nomniekus pat atbrīvojot no tās;

3) pašvaldība nolēmusi iznomāt zemes gabalu personai, kas vērsusies pašvaldībā un izrādījusi interesi par šī zemes gabala nomu. Pašvaldība neuzskatīja par nepieciešamu informēt sabiedrību un noskaidrot visus pretendētus, kas vēlētos iegūt nomas tiesības uz šo nekustamo īpašumu;

4) ministrija noslēgusi zemes nomas līgumus ar pazeminātu nomas maksu, nosakot, ka nomnieki veiks ieguldījumus nekustamajos īpašumos. Pārbaudītie nomas līgumi ir noslēgti vienas līgumslēdzējas puses - nomnieka - interesēs, paredzot valstij neizdevīgus nosacījumus.

Jebkura situācija, kurā lēmums tiek pieņemts, nenodrošinot indivīdiem vienlīdzīgas iespējas, kā arī atklātības trūkums lēmuma pieņemšanā un nepietiekami regulēta lēmuma pieņemšanas procedūra, ir labvēlīga vide koruptīvu lēmumu pieņemšanai.

Veicot tiesību aktu analīzi, jāsecina, ka tiesiskais regulējums valsts vai pašvaldības mantas iznomāšanā nav pietiekams – atrodamas tikai atsevišķas tiesību normas, kas netieši norāda uz kārtību, kāda jāievēro, iznomājot valsts vai pašvaldības mantu. Tā, piemēram,

likuma „Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu” 3.pantā pašvaldībām, valsts un pašvaldību iestādēm, uzņēmumiem un statūtsabiedrībām, kā arī uzņēmēj-sabiedrībām, kurās valsts vai pašvaldības daļa pamatkapitālā atsevišķi vai kopsummā pārsniedz 50 procentus, uzlikts pienākums ar finanšu līdzekļiem un mantu rīkoties lietderīgi, kas paredz mantas **nodošanu lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu**. Arī likuma „Par pašvaldībām” 21.panta otrajā daļā ir noteikts, ka „**vietējās pašvaldības domes (padomes) darbībai un lēmumiem jābūt maksimāli lietderīgiem**”.

Atrodamas arī atsevišķas tiesību normas, kas nosaka zemāko nomas maksu. Piemēram, Ministru kabineta noteikumu Nr.292 „Noteikumi par valsts zemes nomu” 11.punktā noteikts, ka ”zemes nomas līgumos par zemi, kuru iznomā lauksaimniecības, ūdenssaimniecības un rūpniecības, kā arī satiksmes infrastruktūras objektu vajadzībām, pārvaldes, veselības aizsardzības un sociālās aprūpes iestādes, izglītības, zinātnes, kultūras, sporta un citu sabiedriskas nozīmes objektu celtniecībai un uzturēšanai, gada nomas maksa nosakāma **ne mazāk kā triju procentu apmērā** no zemes kadastrālās vērtības. **Pārējos gadījumos – ne mazāk kā piecu procentu apmērā** no zemes kadastrālās vērtības”. Savukārt, Ministru kabineta noteikumu Nr.365 „Kārtība, kādā aprēķināma nomas maksa par nedzīvojamo telpu izmantošanu ministriju un citu valsts institūciju valdījumā esošajās ēkās” 6.punktā noteikts, ka „**minimālā nomas maksa nosakāma ar tādu aprēķinu, lai pilnīgi nosegtu iznomātāja mēneša izdevumus, kas saistīti ar iznomājamā objekta (ēkas, telpas) apsaimniekošanu un uzturēšanu**”.

Tiesību aktos pašreiz nav noteikts:

- 1) kāda ir kārtība „iespējami augstākas cenas” noteikšanai gadījumos, kad tiek iznomāts valstij vai pašvaldībai piederošais īpašums;
- 2) kā ir jāveic pretendentu atlase un kuram no tiem būtu dodama priekšroka nomas tiesību piešķiršanā;
- 3) kā tiek noskaidrotas visas juridiskās un fiziskās personas, kuras vēlas iegūt nomas tiesības uz attiecīgo nekustamo īpašumu.

Tas, ka tiesību aktos nav detalizēti noteikta valsts vai pašvaldības nekustamā īpašuma iznomāšanas kārtība, sekmē nomas tiesību piešķiršanu tām fiziskām un juridiskām personām, kuras tā vai citādi, arī ar koruptīvu līdzekļu palīdzību, ir „izpelnījušās amatpersonu labvēlību”.

Salīdzinoši daudz detalizētāk tiesību aktos ir regulēta valsts un pašvaldības mantas atsavināšana. Kopš 2002.gada 14.decembra spēkā ir „Valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas likums”, kurā noteikts, ka valsts vai pašvaldības mantas atsavināšanas

pamatveids ir mantas pārdošana izsolē, citus mantas atsavināšanas veidus (pārdodot par brīvu cenu, apmainot pret mantu, ieguldot kapitālsabiedrības pamatkapitālā u.c.) var izmantot tikai šajā likumā noteiktā kārtībā. Šajā likumā detalizēti reglamentēta arī izsoles rīkošanas kārtība, tajā skaitā ietverot nosacījumu, ka laikrakstā „Latvijas Vēstnesis” un vismaz vienā attiecīgās pašvaldības teritorijā izdotajā laikrakstā ir jāpublicē sludinājums par valsts un pašvaldības nekustamā īpašuma izsoli.

Priekšlikumi problēmas risinājumam:

Saskaņā ar Civillikuma 2073.pantā noteikto, pārdošana izsolē ir priekšlikums tam, kas par atklāti pārdodamo lietu sola dot **visaugstāko cenu**, noslēgt par to pirkuma līgumu, turklāt norādīts, ka izsoles var sarīkot arī **nomas**, īres, darba un piegādes līgumiem. Lai tiktu ievērots likuma „Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanu” 3.pants un valsts vai pašvaldības manta tiktu iznomāta par iespējami augstāku nomas maksu, būtu nepieciešams tiesību aktos paredzēt prasību rīkot izsoli par tiesībām uz nomu līdzīgi kā valsts vai pašvaldības mantas atsavināšanas gadījumā.

Biroja piedāvātās izmaiņas tiesību aktos varētu būt šādas:

1) papildināt likumu „Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu” ar 5.¹ pantu, kurā būtu noteikts aizliegums piešķirt tiesības nomāt valsts vai pašvaldības nekustamo īpašumu, nerīkojot izsoli.

2) tiesību aktos detalizēti paredzēt izsoles rīkošanas kārtību.