

Rīgas Stradiņa universitātes nekustamo īpašumu attīstības vadlīnijas

Rīgas Stradiņa universitātes (turpmāk – RSU) nekustamo īpašumu portfeļa kompleksa attīstība veicama atbilstoši RSU Attīstības stratēģijai 2016. – 2021.gadam un citiem publiskās pārvaldes darbību regulējošiem normatīvajiem aktiem.

Saskaņā ar RSU Attīstības stratēģijā noteikto mērķi (1) *Inovatīvas studijas mūsdienīgā vidē* ir izstrādātas RSU nekustamo īpašumu attīstības vadlīnijas (turpmāk – Vadlīnijas). Vadlīnijas nosaka visu RSU institūciju darbības principus nekustamo īpašumu pārvaldības jautājumos.

1. RSU nekustamo īpašumu attīstības mērķis ir to efektīva izmantošana pamatdarbības veikšanai, tās atbalstam un ienākumu gūšanai pamatdarbības nodrošināšanai un universitātes attīstībai.
2. RSU plāno tai piederošo īpašumu pārvaldību atbilstoši Attīstības stratēģijai, balstoties uz skaidru katra īpašuma izmantošanas mērķi un klasificējot īpašumus četrās grupās:
 - 2.1. nekustamie īpašumi RSU pamatdarbības veikšanai, kuru kodolu nākotnē veido RSU mācību un zinātnes centrs, kas tiek veidots ap RSU galveno ēku Dzirciema ielā 16, Rīgā, Pārdaugavā, Dzirciema apkaimē. Tie tiek attīstīti, lai nodrošinātu līdzvērtīgus konkurences apstākļus, iekļaujoties pasaules akadēmiskajos procesos un zinātnes telpā. Citos RSU nekustamā īpašuma objektos, kas nepieciešami pamatdarbības nodrošināšanai, tiek panākta maksimāli efektīva infrastruktūras izmantošana un nodrošināta tās saglabāšana citiem Vadlīnijās norādītajiem mērķiem. Līdzekļus pamatdarbības veikšanai nepieciešamo nekustamo īpašumu uzturēšanai plāno, ievērojot RSU budžeta iespējas, t.sk. ieņēmumus no komercdarbības, kas nav iegūti no nekustamo īpašumu realizācijas;
 - 2.2. atbalsta infrastruktūra – nekustamie īpašumi RSU studējošo un darbinieku sociālo, sporta un kultūras vajadzību apmierināšanai (studentu viesnīcas, biznesa inkubatori, eksperimentālas ražotnes, sporta, rekreācijas un kultūras aktivitāšu funkcijām paredzētie nekustamie īpašumi u.c.). Atbalsta infrastruktūras uzturēšana tiek finansēta no RSU budžeta līdzekļiem vai no citiem piesaistītiem finanšu līdzekļiem;
 - 2.3. ilgtermiņa nomas / iznomātie nekustamie īpašumi, kuru mērķis ir pamatdarbības vai atbalsta infrastruktūras vajadzību apmierināšana – trešajām personām piederoši / nodoti nekustamie īpašumi, kuri tiek izmantoti RSU stratēģisko mērķu realizēšanai – studiju procesa klīniskās / mācību bāzes, pie valsts nozīmes slimnīcām, ārstniecības iestādes; zināšanu pārneses centri; eksperimentālās ražotnes u.c.;

- 2.4. atsavināmie nekustamie īpašumi – RSU izmantošanai neperspektīvie vai zaudējumus nesošie īpašumi. No nekustamo īpašumu atsavināšanas iegūtie finanšu līdzekļi var tikt novirzīti RSU infrastruktūras attīstībai un uzturēšanai.
3. RSU pieņem lēmumu noteikt labāko izmantošanas veidu katram nekustamā īpašuma objektam, sagrupējot esošo nekustamo īpašumu portfeli pēc Vadlīniju otrajā punktā noteiktajiem izmantošanas mērķiem un ievērojot šādus grupēšanas principus prioritārā secībā:
- 3.1. īpašumi pamatdarbībai - pastāv objektīva nepieciešamība pamatdarbības funkciju nodrošināšanai;
- 3.2. īpašums ir nepieciešams kā RSU atbalsta infrastruktūra;
- 3.3. īpašums nomāšanai – īpašuma noma apmierina kādu no Vadlīniju 3.1. un 3.2.punktā noteiktajiem mērķiem, un ir racionāli lietderīga;
- 3.4. īpašumi, kas paredzēti atsavināšanai vai pārdošanai, tiek noteikti, ja netiek izpildīti Vadlīniju punkti 3.1. un 3.2. punkts.
4. RSU pieņem lēmumus par nekustamo īpašumu izmantošanu vai atsavināšanu, balstoties uz šādiem apsvērumiem:
- 4.1. RSU attīstības prognozi, ieskaitot studentu skaita un zinātnisko pētījumu prognozes;
- 4.2. informāciju un tās analīzi par nekustamā īpašuma tirgus tendencēm;
- 4.3. katra RSU nekustamā īpašuma objekta novērtējumu, tā labāko un efektīvāko izmantošanas veidu, balstoties uz padziļinātu finanšu un apsaimniekošanas risinājumu analīzi;
- 4.4. sagatavoto investīciju projektu tehniski ekonomisko pamatojumu un izstrādāto komercializācijas priekšlikumu ilgtermiņa atdeves prognozi ar mērķi maksimizēt ienākumus, ievērojot nepieciešamo kapitālieguldījumu apjomu, likviditātes novērtējumu, kapitāla atdeves un naudas plūsmas rādītājus, esošos objekta uzturēšanas izdevumus, pieejamos finanšu līdzekļus, kā arī risku mazināšanas priekšlikumus investīciju projektu īstenošanai;
- 4.5. iespējām piesaistīt investorus atsevišķu nekustamo īpašumu rekonstrukcijai, tādējādi paaugstinot nekustamo īpašumu objektu likviditāti, kā arī konkurētspēju un iznomāšanas vai pārdošanas iespējas;
- 4.6. neperspektīvo nekustamo īpašumu atsavināšanas nosacījumiem un īpašuma izsoles sākumcenu.