

Kā pašvaldības pārvalda nekustamos īpašumus?

Vērtīgs publiskais resurss, kam nav skaidras pārvaldības

4,7 mljrd. €
universālā kadastrālā vērtībā

211 795
nekustamie īpašumi

42%
īpašumā

57%
valdījumā

1%
lietošanā

Nekustamo īpašumu veidi:

Zeme	172 268
Dzīvokļi	26 136
Ēkas un būves	4512
Citi nekustamie īpašumi	8879

Situācija 31.12.2025.

Revīzijā vērtēja:

Vai pašvaldībās ir radīti **priekšnoteikumi** efektīvai nekustamo īpašumu pārvaldībai?

Kā pašvaldības **atsavina** nekustamos īpašumus, un vai šie lēmumi ir pamatoti un caurskatāmi?

Revīzijas apjoms:

Pašnovērtējumu veica visas 42 Latvijas pašvaldības

Atbildes sniedza **111** iedzīvotāju padomes un nevalstiskās organizācijas

56,4 % respondentu norādīja, ka **nav skaidra** pašvaldību stratēģiskā pieeja nekustamo īpašumu pārvaldībā

Pārbaudīti: **106** atsavināšanas darījumi

21 pašvaldībā

Revidējamais laika posms: 01.07.2021.–31.12.2025.

Liels īpašumu portfelis, bet kopskata nav

Priekšnoteikumu ieviešana efektīvai nekustamo īpašumu pārvaldībai kopumā virzās lēni

Aktīvu apzināšana

Stratēģiskā plānošana

Lēmumu pieņemšana

Uzraudzība un novērtēšana

Ieguldījumu veikšana

Vai pašvaldības zina, kas tām pieder?

Lai lemtu, ko paturēt, attīstīt, iznomāt vai pārdot, pašvaldībai jāzina ne tikai tas, **kas tai pieder**, bet arī kādā stāvoklī īpašumi ir, **kā tos izmanto un cik tie maksā**

No **211 795** pašvaldību īpašumiem **120 481** jeb **57%** ir valdījumā

↓
pašvaldība tos pārvalda, bet īpašuma tiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā

↓
īpašuma tiesības nav sakārtotas

No **42** pašvaldībām **14** ir apzinājušas lielāko daļu lauksaimniecības un meža zemes īpašumu

Dati par īpašumiem pašvaldībās būtiski atšķiras

Pilnīgi dati ir par:

funkcijām vajadzīgajiem īpašumiem	15 pašvaldībās
neizmantotiem, iznomājamiem vai atsavinājamiem īpašumiem	9 pašvaldībās
faktisko izmantošanu vai noslodzi	11 pašvaldībās
ēku ieņēmumiem un izdevumiem	4 pašvaldībās
vidi degradējošām ēkām	13 pašvaldībās
nezināmas piederības būvēm	5 pašvaldībās

Nav vienotas informācijas sistēmas, pašvaldības īpašumus uzskaita dažādi – no Exce/ tabulām līdz atsevišķām specializētām sistēmām

Liekas uzturēšanas izmaksas: līdzekļi aiziet īpašumu uzturēšanai, nevis pakalpojumu uzlabošanai

Neizmantots attīstības potenciāls: īpašumus pietiekami neizmanto attīstībai, ienākumiem un pakalpojumu pieejamībai

Grūtāk pamatot lēmumus: bez kvalitatīviem datiem grūti pieņemt uz rezultātu vērstus lēmumus

Īpašumu atsavināšana: īstermiņa ieņēmumi vai ilgtermiņa plāns?

Padziļināti analizēta **21** pašvaldība (01.07.2021.–10.01.2026.)

Novadi: Augšdaugavas, Balvu, Bauskas, Cēsu, Dienvidkurzemes, Dobele

Gulbenes, Jelgavas, Jēkabpils, Kuldīgas, Kēkavas, Limbažu

Ludzas, Madonas, Rēzeknes, Saldus, Talsu, Tukuma

Valstspilsētas: Daugavpils, Jelgava, Jūrmala

Atsavināšanas darījumi visās pašvaldībās

14 165 atsavināšanas darījumi

~180 milj. € atsavināšana notiek pēc pirmpirkuma tiesīgo personu vai pašvaldību ierosinājuma

Atsavinātās zemes lietošanas mērķi pēc darījuma summas visās pašvaldībās

Lauksaimniecības zeme	37%
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	14%
Meža zeme	13%
Rūpnieciskās un komerciālās zemes	14%
Citi lietošanas mērķi	22%

Starpgabali: mazāka konkurence, mazāks ieguvums

Visās pašvaldībās **11 329** zemes starpgabali ar kopējo platību **13 482 ha**

Pārbaudītajos starpgabalu darījumos **10 no 10 gadījumiem** pieteicās tikai **1 pretendents**

Atklātās izsolēs cena pieauga vidēji par **31 %** lauksaimniecības zemei un **80 %** meža zemei

Ne visu starpgabalu statuss ir pamatots

Leguldījumi

29 no 42 pašvaldībām ieņēmumus no īpašumu atsavināšanas ieskaita kopējā budžetā. Tāpēc iedzīvotājiem **nav skaidrs**, vai naudu iegulda īpašumu sakārtošanā, teritorijas attīstībā vai izlieto tikai īstermiņa budžeta vajadzībām

Neizpirtās lauku apvidus zemes

Daļu pašvaldības joprojām iznomā ar pirmpirkuma tiesībām, reizēm pat par **<1 €** gadā

Daļu pēc iegādes no pašvaldības pārdeva tālāk par augstāku cenu – kopējā cena pieauga vairāk nekā par **170 tūkst. €**

Pašvaldība var pārdot īpašumu, kas tas tai nav vajadzīgs. Taču tai **jāspēj skaidri pateikt**, kāpēc pārdod, kādas bija citas iespējas

Apburtais loks

- Nav skaidrs, kuri īpašumi ir vajadzīgi, kuri ir atvasināmi
- Tiesību sakārtošana un atsavināšana ir dārga un to atliek
- Īpašumi zaudē vērtību un degradējas
- Pieaug uzturēšanas un sakārtošanas izmaksas
- Pieaug izmaksu pieaugums kavē īpašumu sakārtošanu

Kas jāpaveic valsts līmenī?

- Vienoti nekustamo īpašumu pārvaldības principi
- Vienots digitālais risinājums publiskā sektora īpašumiem
- Optimizēti procesi īpašumu tiesību sakārtošanai un atsavināšanai
- Konsultācijas pašvaldībām
- Atrisināts jautājums par neizpirtajām lauku zemēm

Valsts kontrole vērsīsies pie

- Ministru prezidenta
- Finanšu ministrijas
- Tieslietu ministrijas
- Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrijas
- Zemkopības ministrijas

Kas mainīsies, ieviešot Valsts kontroles ieteikumus?

Būs pilnīgāka informācija par īpašumu statusu, stāvokli, izmantošanu, ieņēmumiem

Pašvaldības izvērtēs īpašumus un skaidrāk nošķirs, kas vajadzīgs pašvaldības funkcijām, attīstībai, nomai un atsavināšanai

Lēmumus varēs labāk izsekot un redzēt, kāpēc īpašumu pārdod, saglabā vai attīsta

Atsavināšana būs caurskatāmāka. Plašāka konkurence, pamatotāks atsavināšanas veids un vienlīdzīgāka attieksme pret pircējiem

Būs skaidrāks, kur paliek nauda. Varēs vērtēt, vai atsavināšanas ieņēmumus iegulda īpašumu sakārtošanā un teritoriju attīstībā

Rezultāts: efektīvāka, caurskatāmāka un attīstībai pakārtota pašvaldību nekustamo īpašumu pārvaldība

Sakārtots portfelis, kvalitatīvi dati un skaidri mērķi ļauj samazināt slogu budžetam, pamatot lēmumus un izmantot īpašumus sabiedrības kopējam labumam

Latvijas Republikas Valsts kontrole

KONTROL SPĒKS

ATBILDĪGUMS SADARBĪBA ATTĪSTĪBA

© Valsts kontrole