



No nekustamo īpašumu pārvaldības priekšnoteikumiem līdz atsavināšanas lēmumiem: izaicinājumi pašvaldībās

Rīga 2026



Latvijas Republikas
Valsts kontrole

Revīzijas ziņojums

No nekustamo īpašumu pārvaldības priekšnoteikumiem līdz atsavināšanas lēmumiem: izaicinājumi pašvaldībās

22.07.2026.

Lietderības revīzija “Vai pašvaldības lietderīgi pārvalda nekustamos īpašumus?”

Revīzija veikta, pamatojoties uz Valsts kontroles Piektda revīzijas departamenta 09.07.2024. revīzijas grafiku Nr. 2.4.1-67/2024.

Ziņojumā izdarīti tehniski precizējumi ar 22.07.2026. lēmumu Nr.LEMGROZ-1.

Vāka noformējumā izmantots attēls no tīmekļvietnes <https://www.canva.com/>, *aerial view of the village and harvest fields*, MariuszSzczygiel, Getty Images. (2026).

Cienījamais lasītāj!

Pašvaldību nekustamie īpašumi ir viens no nozīmīgākajiem publiskajiem resursiem. Ēkas un būves, zemes vienības, lauksaimniecības zemes, meži un citi nekustamie īpašumi kalpo par pamatu pašvaldību funkciju īstenošanai, pakalpojumu nodrošināšanai iedzīvotājiem un teritorijas attīstības mērķu sasniegšanai.

Revīzijā konstatētais liecina, ka daudzās pašvaldībās nekustamo īpašumu pārvaldība joprojām netiek īstenota kā vienota, stratēģiska un datos balstīta pieeja. Nereti trūkst pilnīgas informācijas par īpašumu portfeli, nav izvērtēts katra īpašuma izmantošanas mērķis, apsaimniekošanas izmaksas un potenciāls radīt sabiedrisku vai ekonomisku labumu. Sadrumstalota un nepilnīga informācija par publiskā sektora nekustamajiem īpašumiem ierobežo valsts un pašvaldību spēju pilnvērtīgi pārredzēt to rīcībā esošos resursus, kas ir būtiski ne tikai attīstības plānošanai, bet arī civilās aizsardzības, noturības stiprināšanas un valsts drošības vajadzībām.

Tomēr šīs revīzijas secinājumus nevajadzētu uztvert kā pārmetumu pašvaldībām. Pašvaldības strādā sarežģītos apstākļos, vienlaikus nodrošinot plašu funkciju loku, saskaroties ar demogrāfiskajām pārmaiņām, izmaksu pieaugumu un nepieciešamību rast līdzekļus infrastruktūras uzturēšanai un attīstībai. Šādos apstākļos nekustamie īpašumi bieži kļūst par būtisku finanšu resursu, kas ļauj risināt aktuālas budžeta vajadzības.

Tomēr tieši šajā aspektā revīzija aktualizē vienu no būtiskākajiem jautājumiem. Nekustamā īpašuma atsavināšana var būt pamatots un saimnieciski lietderīgs lēmums, ja īpašums pašvaldības funkciju nodrošināšanai vairs nav nepieciešams. Taču ilgtermiņā ir svarīgi vērtēt ne tikai ieguvumu šodien, bet arī sekas nākotnē. Ja nekustamie īpašumi tiek izmantoti galvenokārt kā instruments budžeta līdzsvarošanai, jāuzdod jautājums – cik ilgi tas būs iespējams un kādas būs pašvaldības iespējas pēc tam, kad atsavināšanai piemērotie īpašumi būs beigušies. Tādēļ lēmumiem par publisko īpašumu saglabāšanu, attīstīšanu vai atsavināšanu jābūt balstītiem skaidrā ilgtermiņa redzējumā par pašvaldības attīstības vajadzībām, nākotnes izaicinājumiem un sabiedrības interesēm.

Revīzija vienlaikus izgaismo arī vairākus jautājumus, kurus nav iespējams pilnvērtīgi atrisināt tikai atsevišķas

pašvaldības līmenī. Vienotu nekustamo īpašumu pārvaldības principu trūkums, sadrumstalotie digitālie risinājumi, administratīvais slogs īpašuma tiesību sakārtošanā un zemes resursu



pārvaldības jautājumi liecina par nepieciešamību pēc koordinētas rīcības valsts līmenī. Revīzijā gūtās atziņas aktualizē arī plašāku jautājumu par zemes politiku Latvijā. Pašvaldības ir nozīmīgas publisko zemes resursu, tostarp lauksaimniecības zemju un mežu, īpašnieces, taču ar šo resursu izmantošanu saistītie mērķi un lēmumi ir sadalīti starp vairākām nozarēm un institūcijām. Lai nodrošinātu līdzsvaru starp tautsaimniecības attīstības, pārtikas ražošanas, mežsaimniecības, vides aizsardzības, klimata, valsts drošības un pašvaldību attīstības interesēm, valstij būtu nepieciešama vienota zemes politika, kas visas iesaistītās puses virzītu kopīgā stratēģiskā virzienā.

Valsts kontroles ieskatā šī revīzija nav tikai par nekustamajiem īpašumiem. Tā ir arī par spēju pārredzēt savā rīcībā esošos resursus, pieņemt datos balstītus lēmumus un nodrošināt, ka publiskā pārvaldība rada pēc iespējas lielāku sabiedrisko labumu. Mūsu mērķis ir veicināt diskusiju par to, kā efektīvāk izmantot sabiedrībai piederošos resursus laikā, kad vajadzības pieaug un publisko resursu ilgtspējīga izmantošana kļūst arvien nozīmīgāka.

Aicinu gan pašvaldības, gan valsts institūcijas izmantot šīs revīzijas secinājumus kā pamatu pārmaiņām un kopīgai rīcībai. Tikai tad, ja publiskie resursi tiek pārvaldīti pārdomāti, caurskatāmi un ilgtermiņā atbildīgi, iespējams nodrošināt, ka tie rada maksimālu labumu sabiedrībai gan šodien, gan nākamajām paaudzēm.

Pateicos par sadarbību visām Latvijas pašvaldībām, Latvijas Pašvaldību savienībai, Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” un Valsts zemes dienesta pārstāvjiem, pašvaldību iedzīvotāju padomēm un nevalstiskajām organizācijām.

Ar cieņu
departamenta direktors

Oskars Erdmanis

Saturs

Termini, saīsinājumi un skaidrojumi	6
Kopsavilkums	8
Motivācija.....	8
Galvenie secinājumi	9
Revīzijas rezultāts.....	13
Ziņojuma struktūra	14
Revīzijas secinājumi, konstatējumi un ieteikumi	20
1. Vai pašvaldībās ir radīti priekšnoteikumi efektīvai nekustamo īpašumu pārvaldībai?	20
Datu pieejamība par nekustamajiem īpašumiem pašvaldībās būtiski atšķiras	21
Nekustamo īpašumu profilēšana – ieviešanas sākumposmā	23
Nekustamo īpašumu portfeļa pārvaldība kopumā – nav novērtējama.....	27
2. Pašvaldību nekustamo īpašumu atsavināšanas prakse – atšķirības, izaicinājumi un pilnveides iespējas	28
2.1. Pašvaldību zemes īpašumu atsavināšanas un pārvaldības nepilnības	28
Īpašumu atsavināšana bez skaidri izsekojama pamatojuma	29
Pašvaldību atšķirīgā prakse zemes starpgabalu atsavināšanā.....	32
Neizpirtās lauku apvidus zemes noma un atsavināšana	36
Pašvaldību zemes pārvaldības nepilnības un to ietekme uz publiskā īpašuma vērtību	38
Pašvaldību nekustamā īpašuma novērtēšana – tirgus darījumu datu ietekme uz īpašuma atsavināšanas cenu.....	41
2.2. Kā efektīvāk atsavināt pašvaldību funkciju nodrošināšanai nevajadzīgos īpašumus?	43
Izsoles veida izvēle un atsavināšanas instrumentu izmantošana	43
Nekustamā īpašuma atsavināšanas rezultātā gūto ieņēmumu izlietojums nav izsekojams	48
Nekustamā īpašuma atsavināšanas izmaksas – apsvērumi sistēmiskām izmaiņām.....	50
Pašvaldību veicamās darbības nekustamo īpašumu pārvaldības uzlabošanai	53
Ierosinājumi nozaru ministrijām	54
Revīzijas raksturojums, kritēriji un metodes	55
Pielikumi	61

1. pielikums. Nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumu apjoms pašvaldībās no 2021. gada 1. jūlija līdz 2026. gada 10. janvārim.	61
2. pielikums. Pašvaldību zemes īpašumu atsavināšanas darījumi pēc lietošanas mērķa no 2021. gada 1. jūlija līdz 2026. gada 10. janvārim.	62
3. pielikums. Pašvaldību aptaujas rezultāti par pašvaldību valdījumā esošu īpašumu apzināšanu.	63
4. pielikums. Pašvaldību aptaujas rezultāti par datu pieejamību pašvaldībās.	64
5. pielikums. Pašvaldību aptaujas rezultāti par datu pieejamību par nekustamā īpašuma portfeli.	66
6. pielikums. Rādītāji, kas raksturo nekustamo īpašumu pārvaldību.	69
7. pielikums. Aptaujas dati par pašvaldībā izmantoto izsoļu veidu.	70
8. pielikums. Labās prakses kritēriji nekustamo īpašumu perspektīvās izmantošanas izvērtēšanā.	71
9. pielikums. Iedzīvotāju padomju un nevalstisko organizāciju aptaujas rezultāti.	72
10. pielikums. Atsavinātais starpgabals pieguļošā īpašuma zemes īpašniekam.	73
11. pielikums. Atklātā izsolē atsavinātais starpgabals.	74
12. pielikums. Atklātā izsolē atsavināta zemes vienība bez noteikta statusa.	75
13. pielikums. Pašvaldību atsavinātie īpašumi ar starpgabala statusu.	76
14. pielikums. Īpašumu tālāk pārdošanas darījumi.	77
15. pielikums. Pašvaldību sniegtās atbildes par nekustamo īpašumu atsavināšanas rezultātā gūto ieņēmumu izlietojums pa izdevumu pozīcijām (2022.-2024. gadā).	78
Atsauces.	80

Termini, saīsinājumi un skaidrojumi

Saīsinājums/termins	Skaidrojums
Atsavināšana	Publiskas personas mantas pārdošana, mainīšana, ieguldīšana kapitālsabiedrībā un nodošana bez atlīdzības, kā rezultātā īpašuma tiesības no mantas atsavinātāja pāriet mantas ieguvējam.
Iedzīvotāju padome	Konsultatīva pašvaldības institūcija, kas pašvaldībā izveidota, lai nodrošinātu vietējo kopienu iedzīvotāju interešu pārstāvību un pašvaldības teritorijas attīstību, veicinot iedzīvotāju savstarpējo sadarbību un saskaņotu rīcību kopējam labumam.
Kadastra informācijas sistēma	Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas dati par pašvaldību īpašumā un tiesiskajā valdījumā esošajiem nekustamajiem īpašumiem.
Lauksaimniecības zeme	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība.
LIZ	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (pēc izmantošanas veida).
Meža zeme	Fizisko un juridisko personu īpašumā vai lietošanā esošie meži un pārējā mežsaimniecībā izmantojamā zeme.
Nekustamais īpašums	Pašvaldībai piederošs, piekrītošs vai valdījumā uz likuma vai līguma pamata esošs nekustamais īpašums.
Nekustamā īpašuma Portfelis	Publiskas personas īpašumā vai valdījumā esošo nekustamo īpašumu kopums, ko izmanto, lai atbalstītu institūcijas funkciju izpildi, pakalpojumu sniegšanu un politikas mērķu sasniegšanu, vienlaikus nodrošinot efektīvu izmaksu, risku un vērtības līdzsvaru visā īpašumu dzīves ciklā.
Nosacītā cena	Nekustamā īpašuma vērtība, kas noteikta atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātajiem īpašuma vērtēšanas standartiem, vai kustamās mantas vērtība, kas noteikta atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātajiem īpašuma vērtēšanas standartiem, kā arī ņemot vērā tās atlikušo bilances vērtību pēc grāmatvedības uzskaites datiem.
Pārdošana	Nekustamā īpašuma atsavināšanas veids, kurā īpašums par atlīdzību tiek nodots citai personai, mainoties īpašuma tiesībām no pārdevēja uz pircēju.
Pirmpirkuma tiesīga persona	Persona, kurai saskaņā ar normatīvajiem aktiem ir tiesības pirmtiesīgi iegādāties nekustamo īpašumu, ja tā īpašnieks to atsavina, ar tādiem pašiem nosacījumiem, kādi piedāvāti citam pircējam.
Tirgus cena	Cena, par kādu konkrētu nekustamo īpašumu varētu pārdot brīvā tirgū darījumā starp savstarpēji nesaistītu pircēju un pārdevēju, ja abas puses rīkojas informēti, labprātīgi un bez piespiedšanas, un darījums notiek normālos tirgus apstākļos.
Tiesiskais valdījums	Pašvaldība faktiski pārvalda un izmanto nekustamo īpašumu, bet īpašuma tiesības nav juridiski nostiprinātas zemes grāmatā uz pašvaldības vārda.
Nekustamā īpašuma tirgus dati	Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas Nekustamā īpašuma tirgus datubāzes informācija par darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem Latvijā, kas reģistrēti zemesgrāmatā no 01.07.2021. līdz 10.01.2026.
Zemes starpgabals	Publiskai personai piederošs zemesgabals, kas pilsētā vai lauku apvidos neatbilst pašvaldību tiesību aktos noteiktajām minimālajām platības prasībām, kura konfigurācija nepieļauj izmantošanu atbilstoši apstiprinātajam teritorijas plānojumam (apbūvei – pilsētās) vai kuram nav nodrošināts pieslēgums koplietošanas ielai (ceļam).

Pamata informācija par jomu un revīzijas tvērumu

Pašvaldību nekustamie īpašumi 31.12.2025.



4,7 mljrd. EUR

universālā kadastrālā vērtība



211 795

nekustamie īpašumi

42 %

īpašumā

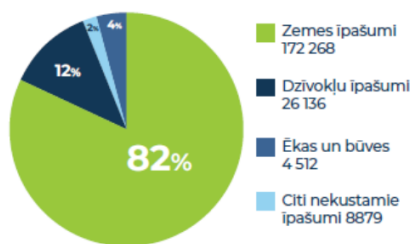
57 %

valdījumā

1 %

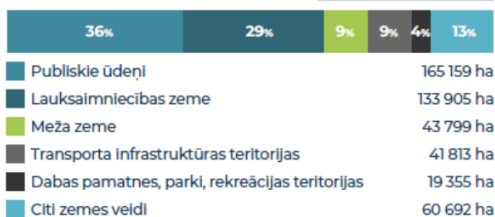
lietošanā

Nekustamo īpašumu struktūra (pēc veida)



Pašvaldību zemes īpašumi (platība)

Kopējā pašvaldību zemes platība **464 723 ha**



Pašvaldību nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumi 01.07.2021.-10.01.2026.

Atsavināšanas darījumu pārskats



14 165

atsavināšanas darījumu skaits



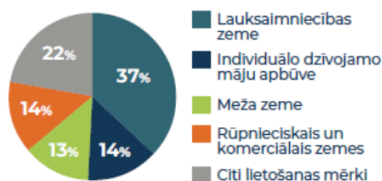
~180 milj. EUR

atsavināšana notiek pēc pirmpirkuma tiesīgu personu vai pašvaldību ierosinājuma

Atsavināto īpašumu pēc veida:



Atsavinātās zemes lietošanas mērķi pēc darījuma summas



Nekustamo īpašumu pārvaldības cikls un revīzijas fokuss

01.07.2021. - 31.12.2025.
revidējamais laika periods

Revīzijā vērtētie LABAS PĀRVALDĪBAS PRINCIPI

Stratēģiska pieeja

Skaidri mērķi un virzība

Efektivitāte

Rīcība, lai sasniegtu labāko rezultātu

Vienlīdzība / taisnīgums

Vienāda pieeja salīdzināmos gadījumos

Atbildība

Atbildība par rīcību un rezultātu

Caurskatāmība

Informācija ir pieejama, aktuāla un saprotama



REVĪZIJAS APJOMS

42

pašvaldību salīdzinošā analīze

21

izlasē iekļauta pašvaldība

106

īpašumu atsavināšanas darījumi

Kopsavilkums

Motivācija

Pašvaldību pārvaldībā (īpašumā un tiesiskajā valdījumā) ir nozīmīgs publiskais aktīvs – 2025. gada beigās tie ir gandrīz 212 tūkstoši nekustamo īpašumu ar universālo kadastrālo vērtību¹ 4,7 miljardi *euro*. Zemes reformas, arī administratīvās teritoriālās reformas un demogrāfisko pārmaiņu ietekmē pašvaldību rīcībā pakāpeniski nonācis daudzveidīgs un strukturāli nevienmērīgs nekustamo īpašumu kopums ar atšķirīgu nozīmi un potenciālu – dzīvojamās un nedzīvojamās ēkas un būves, zeme, tostarp zeme zem ēkām un būvēm, meža zeme, lauksaimniecības zeme, zeme zem ūdeņiem un citas teritorijas.

Valsts nekustamo īpašumu pārvaldībai ir izveidotas institūcijas, kuru pamatuzdevums ir profesionāla nekustamo īpašumu pārvaldība un to vērtības palielināšana. Neskatoties uz minēto, Valsts kontrole revīzijā² norādīja uz būtiskiem trūkumiem valsts nekustamo īpašumu pārvaldībā. Pašvaldībās aina ir citāda – pašvaldībās nekustamā īpašuma pārvaldība nav pamatfunkcija, bet gan viena no daudzām ikdienas darbības jomām, speciālistu skaits ir ierobežots. Pašvaldības attīsta savu praksi atšķirīgi, balstoties uz katras pašvaldības kapacitāti un izpratni. Valstī nav noteikti vienoti principi vai pieeja pašvaldību nekustamo īpašumu portfeļa pārvaldībai, profilēšanai, datu uzkrāšanai, attīstības potenciāla izvērtēšanai un atsavināšanai.

Jau iepriekš Valsts kontrole ir pievērsusi uzmanību pašvaldību nekustamo īpašumu pārvaldības jautājumiem revīzijās³ atsevišķās pašvaldībās. Ņemot vērā pašvaldību pārvaldībā esošā nekustamā īpašuma apjomu, tā dažādību, šī publiskā aktīva efektīva pārvaldība joprojām ir izaicinājums. Vienlaikus nekustamo īpašumu atsavināšana izmantota kā instruments pašvaldības budžeta vajadzību nodrošināšanai. Tas pastiprina nepieciešamību izvērtēt šo lēmumu caurskatāmību, pamatotību un to sasaisti ar ilgtermiņa attīstības mērķiem.

Ievērojot minēto un izprotot arī to, ka nekustamo īpašumu datu un tiesiskā statusa sakārtošana prasa sistemātisku darbu vairākos posmos un koordinētu sadarbību starp dažādām institūcijām, šīs revīzijas mērķis bija novērtēt:

- cik lielā mērā visās pašvaldībās ir radīti priekšnoteikumi efektīvai nekustamo īpašumu pārvaldībai. Lai to novērtētu, revīzijā iegūta un analizēta informācija no 42 pašvaldībām par īpašumu apzināšanu, datu pieejamību un pārvaldības praksi. Salīdzinošās analīzes rezultātā izveidots kopējs priekšstats par nekustamo īpašumu pārvaldības praksi pašvaldībās kopumā. Savukārt detalizēti rezultāti par katru pašvaldību ir pieejami ziņojuma pielikumos;
- nekustamā īpašuma atsavināšanas procesus pašvaldībās un veiktos atsavināšanas darījumus. Revidentu ieskatā, šo procesu kvalitāte parāda, cik mērķtiecīgi pašvaldības pārvalda savu nekustamo īpašumu portfeli, optimizē funkcijām nevajadzīgos aktīvus un īsteno teritoriju attīstības mērķus.

Galvenie secinājumi

Revīzijā konstatētais ļauj secināt, ka priekšnoteikumu ieviešana efektīvai nekustamo īpašumu pārvaldībai pašvaldībās kopumā virzās lēni, vienlaikus situācija dažādās pašvaldībās būtiski atšķiras. Daudzviet nav pilnībā apzināts pašvaldības nekustamo īpašumu kopums un tā faktiskais stāvoklis, nav pieejami pilnīgi un aktuāli dati par īpašumiem, bet to izmantošanas iespējas izvērtē fragmentāri vai nevērtē vispār. Tas ierobežo uz datiem balstītus lēmumus par nekustamo īpašumu izmantošanu un atsavināšanu.

Nekustamo īpašumu atsavināšanai būtu jābūt kā pilnvērtīgai pašvaldības nekustamo īpašumu portfeļa pārvaldības sastāvdaļai, kas balstīta stratēģiskajos mērķos un skaidri definētā pieejā dažādu īpašumu veidu (piemēram, vērtīgas lauksaimniecības zemes, meža zemes, apbūves zemes u.c.) izmantošanai. Revīzijā secināts, ka pašvaldības lielākoties īpašumu atsavināšanu neīsteno šādā sistemātiskā un stratēģiskā ietvarā.

Revīzijā konstatētās problēmas izriet gan no trūkumiem, kas ir pašvaldību tiešajā atbildībā, gan no trūkumiem valstiskā līmenī – vienotas zemes politikas neesamība, nepabeigtās zemes reformas sekas un citi problēmjautājumi nekustamo īpašumu pārvaldības procesos –, kuru risināšanai, Valsts kontroles ieskatā, jāiesaistās nozaru ministrijām (Tieslietu ministrijai, Finanšu ministrijai, Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrijai, Zemkopības ministrijai), lai veicinātu publisko nekustamo īpašumu sakārtošanu, apsaimniekošanu un atsavināšanu.

Nepilnīga informācija un stratēģiskas pieejas trūkums nekustamo īpašumu portfeļa pārvaldībā

Viens no būtiskākajiem priekšnoteikumiem, lai pašvaldība varētu pieņemt datus balstītu lēmumu, ir pilnīga informācija par īpašumiem. Taču ne visās pašvaldībās ir pilnīga un aktuāla informācija par pašvaldības īpašumiem (cik intensīvi tie tiek izmantoti, kādā stāvoklī tie ir, kādi ir ieņēmumi un izdevumi u. tml. dati). **Datu pieejamība pašvaldībās būtiski atšķiras – kamēr vienās pašvaldībās pilnīgi dati ir par teju visiem īpašumiem jeb vairāk nekā 90 % īpašumu, citās tā ir fragmentāra vai nav pieejama vispār.** Vienlaikus vairāk nekā puse īpašumu atrodas pašvaldību tiesiskajā valdījumā un daļa no tiem nav pilnībā apzināta. Tas ierobežo iespējas savlaicīgi pieņemt lēmumus par šo īpašumu izmantošanu vai atsavināšanu.

Revīzijas rezultāti rāda, ka pašvaldībām jāspēj līdzsvarot divi savstarpēji saistīti mērķi – pakāpeniski samazināt funkcijām nevajadzīgo īpašumu apjomu, vienlaikus saglabājot ilgtermiņa attīstībai nozīmīgus un vērtīgus aktīvus. Lai šo līdzsvaru nodrošinātu, būtiska ir sistemātiska nekustamo īpašumu profilēšana, izvērtējot īpašumus pēc to funkcijas, izmantošanas un attīstības potenciāla. Normatīvie akti šādu pieeju īstenot paredz tikai valsts līmenī, taču pašvaldības profilēšanu pārsvarā veic ierobežotā veidā kārtējā gada budžeta sagatavošanas laikā, lai rastu ieņēmumus gada budžeta izpildei. **Ne visās pašvaldībās ir apzināti īpašumi, kas primāri ir nepieciešami pašvaldības funkciju nodrošināšanai.** Revīzijā secinātais liecina, ka daudzās pašvaldībās nekustamo īpašumu pārvaldība netiek veidota kā vienota, uz rezultātu balstīta sistēma – trūkst skaidra pārvaldības redzējuma, izmērāmu mērķu un sasniedzamo rādītāju, kas ļautu novērtēt pašvaldību darbības īpašumu pārvaldību.

Nav izmantota iespēja izveidot vienotu nacionāla līmeņa digitālu risinājumu, kas nodrošinātu integrētu informācijas sistēmu par publiskā sektora nekustamajiem īpašumiem. **Pašvaldības informācijas**

uzkrāšanu un uzturēšanu nodrošina savu iespēju un prioritāšu robežās, izmantojot dažādus digitālos risinājumus. Līdz ar to nav iespējams visaptveroši apkopot un analizēt datus par nekustamajiem īpašumiem visu pašvaldību un valsts līmenī. Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrija atzīst⁴, ka būtu nepieciešams vienots nacionāla līmeņa digitāls risinājums, kas nodrošinātu integrētu informācijas sistēmu par publiskā sektora nekustamajiem īpašumiem.

Lai uzlabotu nekustamo īpašumu pārvaldību, aicinām pašvaldības izmantot revīzijā identificēto labo praksi, veikt nekustamo īpašumu profilēšanu un noteikt īpašuma portfeļa pārvaldību raksturojošus sasniedzamos rādītājus. Tas nodrošinātu visās pašvaldībās vienotu uzskaiti, sabiedrībai caurskatāmu lēmumu pamatojumu un stratēģisku pieeju. Vienlaikus šāda pieeja ļautu mazināt pašvaldību administratīvo slogu, jo lēmumi par īpašumu atsavināšanu būtu balstīti uz iepriekš veiktu sistemātisku izvērtējumu, tādējādi samazinot nepieciešamību atkārtoti skatīt šos jautājumus domes un komiteju sēdēs.

Nekustamo īpašumu atsavināšana – fragmentāra un ne vienmēr rada lielāko labumu

No 2021. līdz 2026. gadam pašvaldības ir atsavinājušas vairāk nekā 14 tūkstošus nekustamos īpašumu (zeme, meži, ēkas un būves) par aptuveni 180 miljoniem *euro*. Revīzijā, izlases veidā pārbaudot atsavināšanas darījumus, secināts, ka **lēmumu⁵ par īpašumu atsavināšanu pamatojums, izvērtētās alternatīvas un sasaiste ar pašvaldību ilgtermiņa attīstības mērķiem bieži nav izsekojama.**

Rezultātā sabiedrībai nav skaidrs, pēc kādiem principiem vieni īpašumi tiek saglabāti, bet citi – pārdoti. To apliecina arī iedzīvotāju padomju un nevalstisko organizāciju sniegtie viedokļi: **lēmumi tiek uztverti kā fragmentāri un grūti izsekojami.** Ja nav skaidra virziena, katrs lēmums kļūst par atsevišķu epizodi, nevis daļu no efektīvas pārvaldības.

Stratēģiskas pieejas trūkums nozīmē, ka nekustamo īpašumu atsavināšanu lielā mērā nosaka konkrētā brīža prioritātes un politiku skatījums. Tas rada risku, ka pašvaldība pārdod vērtīgus īpašumus, lai īstermiņā līdzsvarotu budžetu, neizvērtējot, ko pašvaldība zaudē ilgtermiņā. Tāpēc nekustamo īpašumu pārvaldība vairs nav tikai saimniecisks jautājums par “pārdot vai nepārdot”, bet būtiska publisko finanšu un reģionālās attīstības politikas daļa. Ir skaidri jāatbild uz pamatjautājumu: **kāds īpašumu portfelis pašvaldībai patiesībā ir nepieciešams tās funkciju nodrošināšanai, un kāda loma tai ir tādu īpašumu kā zemes un meža īpašnieci ilgtermiņā.**

Aizaugušo un neizmantoto lauksaimniecības un meža zemju pārvaldība – stratēģiska skatījuma trūkums

Pašvaldību nekustamo īpašumu stāvokļa visaptveroša novērtēšana ir apgrūtināta, jo pieejamā informācija nav aktuāla un pilnīga. Lai gan pašvaldības norāda, ka Valsts zemes dienesta dati nav precīzi, tie iezīmē tendenci – **daļa teritoriju netiek apsaimniekotas un ir pakļautas aizaugšanai, kas ilgtermiņā rada degradācijas⁶ riskus un prasa izšķirošus lēmumus par īpašumu nākotni, lai tie kalpotu sabiedrības kopējam labumam.**

Valsts kontrole iepriekšējās revīzijās ir konstatējusi nepilnības meža zemju un degradēto teritoriju pārvaldībā un sniegusi atsevišķām pašvaldībām ieteikumus to novēršanai. Tas ir apstiprinājies arī šajā revīzijā. Vērtējot izlasē iekļautos darījumus, konstatēts, ka **vairāk nekā 60 % gadījumu – vismaz 47 lauksaimniecības zemes vienības 352 hektāru platībā – ir nekoptas, un atsevišķās vietās zeme jau transformējusies par meža zemi.** Tas liecina, ka zeme ilgstoši ir “bez saimnieka”.

Šādos apstākļos būtiska nozīme ir sistemātiskai alternatīvu izvērtēšanai, analizējot iespējamās zemes izmantošanas iespējas – atsavināšanu, iznomāšanu vai izmantošanu, piemēram, funkciju nodrošināšanai.

Vienlaikus revīzijā iezīmējas plašāks problēmjaudājums – Latvijā nav izveidota vienota zemes politika, kas nodrošinātu kopīgus principus un koordinētu pieeju zemes resursu pārvaldībai.

Pašvaldību rīcībā joprojām ir ievērojami publiskie zemes resursi. Dažas pašvaldības atsavina ievērojami vairāk attiecībā pret tām piederošo īpašumu skaitu, kamēr citās atsavināšanas apjoms ir neliels, neatkarīgi no šādu īpašumu skaita un platības. Ņemot vērā pašvaldību lauksaimniecības un meža zemju atsavināšanas aktivitāti no 2021. gada un pieņemot, ka atsavināšanas apjomi nākotnē saglabājas līdzšinējā līmenī, vienās pašvaldībās lauksaimniecības zeme tiktu atsavināta mazāk nekā 10 gados, citās vairāk nekā 50 gadu laikā. Rezultātā veidojas atšķirīga prakse zemes izmantošanā un atsavināšanā bez izpratnes par publisko zemes resursu nozīmi.

Zemes starpgabala statuss – ne vienmēr pamatots

Pašvaldību pārvaldībā atrodas ievērojams skaits zemes starpgabalu – 11 329 zemes vienības 13 482 ha platībā. Normatīvais regulējums šādus **starpgabalus paredz kā izņēmumu**, nevis normu: lai veicinātu efektīvāku zemes izmantošanu, panākot tās augstāku ražotspēju⁷ un nodrošinot teritorijas attīstību, normatīvajā regulējumā⁸ **paredzēta** zemes robežu pārkārtošana, tajā skaitā **starpgabalu likvidēšana**. Politikas plānošanas dokumentā⁹ norādīts – ja zemi iespējams izmantot patstāvīgi, jāmeklē risinājumi tās racionālai izmantošanai, bet **starpgabala statuss saglabājams tikai īpašos gadījumos**¹⁰. Revīzijā secināts, ka, piemērojot starpgabala statusu, **pašvaldības normatīvo regulējumu**¹¹ interpretē dažādi, un arī šādu zemes vienību atsavināšana notiek pēc atšķirīgiem principiem.

No revīzijā pārbaudītajiem darījumiem trīs pašvaldībās **starpgabala statuss piešķirts arī tādām zemes vienībām, kuras būtu iespējams izmantot kā patstāvīgus īpašumus**. Atsevišķos gadījumos pašvaldības šādu statusu noteikušas pēc patstāvīgas zemes vienības sadalīšanas, arī pēc privātpersonas ierosinājuma. Valsts kontroles ieskatā, šie lēmumi nav pietiekami pamatoti.

Pārbaudītajos atsavināšanas darījumos visos gadījumos pieteicās tikai viens pretendents un atbilstoši normatīvajam regulējumam īpašumi pārdoti bez atklātas izsoles. Šādu īpašumu atsavināšana atklātās izsolēs varētu nodrošināt augstāku atsavināšanas cenu, jo dati par īpašumu atsavināšanu atklātās izsolēs liecina, ka sākotnējā cena būtiski pieaug – vidēji par 31 % lauksaimniecības zemei un par 80 % meža zemei.

Valsts kontroles ieskatā, **starpgabala statusa piemērošana gadījumos, kad zemes vienības raksturlielumi**¹² ir atbilstoši, lai **to varētu uzskatīt par patstāvīgi izmantojamu īpašumu**, ne tikai **ierobežo konkurenci** un **samazina pašvaldības iespējas iegūt augstāko iespējamo cenu**, bet arī **ne vienmēr nodrošina racionālu / funkcionāli vienotu zemes izmantošanu**. Piemēram, revīzijā konstatēti atsevišķi gadījumi, kad šādi īpašumi pēc atsavināšanas nav apvienoti ar piegulošo zemes vienību, bet ir tālāk pārdoti citām personām. Revīzijā iegūtie pierādījumi liecina, ka **problēma nav regulējumā, bet tā piemērošanā pašvaldībās**. Esošā regulējuma ietvaros pašvaldībām ir iespēja nodrošināt kvalitatīvāku un ekonomiski pamatotāku lēmumu pieņemšanu, jo tikai piekļuves neesamība zemesgabalam pati par sevi nav uzskatāma par šķērslī starpgabala statusa piešķiršanai, izņemot īpašus gadījumus, kad šāda zemes vienība nepieciešama, lai nodrošinātu piekļuvi koplietošanas ceļam.

Zemes nomas līgumi un šādu īpašumu atsavināšana – sekas nepabeigtai zemes reformai

Pašvaldību iespējas efektīvi pārvaldīt nekustamos īpašumus ietekmē arī nepabeigtā zemes reforma, kā rezultātā neizpirkto lauku apvidus zemes vienību nomniekiem saglabājas pirmpirkuma tiesības uz šo zemi. Kamēr zeme nav izpirkta, praktiski tas nozīmē, ka ir noslēgti vairāki tūkstoši nomas līgumu ar pirmpirkuma tiesīgajām personām (piemēram, 1 532 līgumi Augšdaugavas novada pašvaldībā, 947 – Rēzeknes novada pašvaldībā).

Normatīvais regulējums¹³ paredz šādiem zemes nomas līgumiem būtiski pazeminātu nomas maksu, kas atsevišķos gadījumos ir nesamērīgi zema (piemēram, par platību 0,02 ha 0,03 *euro* gadā, par 2 ha zemes platību 0,95 *euro* gadā). Līdz ar to, **kamēr pirmpirkuma tiesīgās personas šādas zemes īpašumus nav izpirkušas, vairāk nekā 10 gadus pašvaldības nesaņem tirgus situācijai atbilstošu zemes nomas maksu, vienlaikus valsts līmenī nav noteikts termiņš zemes izpirkšanai. Rezultātā zeme pieder pašvaldībai, bet bez iespējas pašvaldībai brīvi ar to rīkoties.**

Kad persona ir izteikusi ierosinājumu izpirkt lauku apvidus zemi, īpašumus atsavina bez izsoles par īpašuma cenu, kas nereti ir zemāka par tirgus vērtību. Situāciju vēl vairāk pasliktina tas, ka zeme bieži vien gadiem nav kopta – vismaz 58 % no revīzijā pārbaudītajām šādi atsavinātajām platībām (aptuveni 90 hektāri) ir vērtējamās kā nekoptas. Tas tieši ietekmē pašvaldības iespējamās ieņēmumus īpašumu atsavināšanas gadījumā.

Turklāt ir gadījumi, kad īpašumus pēc iegādes no pašvaldības salīdzinoši neilgā laika posmā (dažu mēnešu vai gada laikā) pārdod tālāk jau par būtiski augstāku cenu. No 23 šādiem darījumiem 21 gadījumā īpašumi pārdoti ar kopējās cenas pieaugumu vairāk nekā 170 tūkstošu *euro* apmērā, bet atsevišķos gadījumos vērtības pieaugums pārsniedza pat 200 %.

Revīzijas secinājumi liecina, ka noteiktos gadījumos pirmpirkuma tiesības zemes starpgabala un neizpirktas lauku apvidus zemes iegādē tiek izmantotas kā veids, lai izvairītos no īpašumu atsavināšanas atklātā izsolē. Rezultātā tiek ierobežota konkurence un samazinātas pašvaldību iespējas iegūt maksimāli iespējamo labumu no publisko aktīvu atsavināšanas. Atšķirība ir cēloņos: starpgabalu gadījumā tas saistīts ar pašvaldību praksi, bet pirmpirkuma tiesību gadījumā – ar normatīvā regulējuma ierobežojumiem.

Problemātisko īpašumu atsavināšanu kavē nesakārtots portfelis un atšķirīga īpašumu atsavināšanas prakse

Atsavināšanas prakse pašvaldībās ir atšķirīga. **Septiņas pašvaldības īpašumus pārdod pamatā mutiskās izsolēs.** Tas mazina konkurenci un rada risku, ka īpašumi netiek pārdoti par iespējami augstāko cenu. Vienlaikus pašvaldībās faktiski neizmanto izsoles ar lejupejošu soli¹⁴, lai gan tieši tās varētu būt efektīvs instruments, lai atgrieztu tirgū ekonomiskai aprītei maz pieprasītus aktīvus. Rezultātā pašvaldības riskē uzkrāt īpašumu portfeli, kas vēl vairāk zaudē savu vērtību, rada papildu uzturēšanas izmaksas un kļūst par slogu pašvaldībai. Rezultātā rodas apburtais loks – īpašumi netiek pārdoti, turpina zaudēt vērtību, prasa uzturēšanas izdevumus un pakāpeniski pārtop par slogu pašvaldības bilanci. Jo ilgāk tie paliek portfelī bez mērķtiecīga risinājuma, jo mazāk pievilcīgi tie kļūst gan tirgum, gan pašai pašvaldībai.

Īpaši problemātisku īpašumu (piemēram, ar zemu pieprasījumu, sliktu tehnisko stāvokli vai būtisku ieguldījumu nepieciešamību) gadījumā apsaimniekošanai un atsavināšanai jāvērtē iespējas izmantot alternatīvas pieejas – īpašumu pagaidu izmantošanu, atsavināšanu ar īpašiem nosacījumiem vai citviet Eiropā pārbaudītus mehānismus (īpašuma atsavināšana par simbolisku cenu ar papildu īpašuma izmantošanas nosacījumiem), kas ļauj degradētus vai neizmantotus objektus atgriezt aprītē. Labās prakses piemēri, tostarp Rīgas pašvaldības rokasgrāmata degradēto teritoriju “iedzīvināšanai”, apliecina, ka īpašumi var kļūt par resursu uzņēmējiem, kopienām vai jaunuzņēmumiem, vienlaikus mazinot pašvaldības slogu šo nekustamo īpašumu uzturēšanā.

Pašvaldības finansējuma trūkumu norāda kā būtisku šķērslī nekustamo īpašumu pārvaldības uzlabošanai. Revīzijā secinātais liecina, ka **noteiktos gadījumos šīs izmaksas varētu mazināt, piemēram, izmantojot jau valstī pieejamos Valsts zemes dienesta universālās kadastrālās vērtības datus kā alternatīvu sertificēta vērtētāja veiktam īpašuma tirgus vērtības novērtējumam.** Tas ļautu samazināt

administratīvo slogu pašvaldībām un virzīt atsavināšanai arī tos īpašumus, kuru sagatavošana atsavināšanai var izmaksāt vairāk nekā varētu iegūt no atsavināšanas. Turklāt šobrīd pašvaldībās īpašuma sagatavošanas atsavināšanai izmaksas (piemēram, par sertificēta vērtētāja īpašumu novērtējumu) tiek attiecinātas atšķirīgi – **vienuviet tās sedz pašvaldība, citviet tās sedz īpašuma pircējs. Tas rada pašvaldībās nevienlīdzīgu attieksmi pret īpašuma pircējiem.**

Ieņēmumi no nekustamo īpašumu atsavināšanas ir viens no instrumentiem, kurus mērķtiecīgi var ieguldīt īpašumu tehniskā stāvokļa izvērtēšanā un datu sakārtošanā, kā arī problemātisko aktīvu sagatavošanā pārvaldībai vai atsavināšanai. Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas (*OECD*)¹⁵ un Pasaules Banka¹⁶ uzsver, ka īpašumu atsavināšana ir viens no publisko aktīvu pārvaldības cikla posmiem un iegūtie līdzekļi būtu atkārtoti ieguldāmi infrastruktūras attīstībā vai citu publisko aktīvu uzlabošanā. **Tomēr lielākajā daļā pašvaldību nav pieejama informācija par to, kā atsavināšanā iegūtie līdzekļi tiek izlietoti un vai tiek novirzīti nekustamo īpašumu uzturēšanā un uzlabošanā.** 29 pašvaldības šos ieņēmumus ieskaita kopējā budžetā, un tas ierobežo iespējas novērtēt to izlietojumu publisko aktīvu attīstībā un uzturēšanā. Caurskatāmības trūkums neļauj veidoties ilgtspējīgam ciklam, kurā atsavināšana palīdz pakāpeniski samazināt pašvaldībām nevajadzīgo īpašumu īpatsvaru.

Reģionālās attīstības izaicinājumi pastiprina riskus

Pašlaik pašvaldības nekustamos īpašumus pārvalda savas administratīvās teritorijas ietvaros, savukārt ekonomiskā aktivitāte un investīciju piesaiste arvien biežāk notiek reģionālā mērogā. Investori, uzņēmēji un arī iedzīvotāji teritorijas vērtē plašāk nekā vienas pašvaldības robežās, ņemot vērā darbaspēka pieejamību, infrastruktūru un attīstības iespējas visā reģionā.

Prognozes rāda, ka turpmākajās desmitgadēs Latvijā turpināsies iedzīvotāju skaita samazināšanās un sabiedrības novecošanās, kā arī pieaugs reģionālās atšķirības starp teritorijām. Tas nozīmē, ka daudzviet var samazināties pieprasījums pēc pakalpojumiem un daļas publiskās infrastruktūras, vienlaikus pieaugot nepieciešamībai pēc citu veidu pakalpojumiem un infrastruktūras. Šādos apstākļos pašvaldību nekustamo īpašumu portfeļa struktūra un pārvaldības kvalitāte kļūst par nozīmīgu finanšu un teritoriju attīstības ilgtspējas faktoru.

Revīzijas rezultāts

Pamatojoties uz revīzijas secinājumiem, Valsts kontrole rosina **pašvaldībām veikt darbības nekustamo īpašumu pārvaldības uzlabošanai**, kā rezultātā:

- pašvaldību nekustamo īpašumu pārvaldība pāries uz sistemātisku, datus balstītu un stratēģiski virzītu pārvaldību;
- tiks nodrošināta pilnīga un aktuāla informācija par īpašumiem, un tas ļaus pieņemt pamatotus lēmumus par īpašumu izmantošanu, attīstību vai atsavināšanu; nekustamo īpašumu pārvaldība tiks ciešāk sasaistīta ar pašvaldības ilgtermiņa attīstības mērķiem, īpaši attiecībā uz zemes izmantošanu un teritoriju attīstību;
- atsavināšanas process veicinās konkurenci, paplašinot potenciālo pircēju loku un nodrošinot lielākus ieņēmumus no īpašumu atsavināšanas; skaidri noteikti principi ieņēmumu izmantošanai ļaus šos līdzekļus mērķtiecīgi reinvestēt īpašumu pārvaldībā un teritoriju attīstībā.

Revīzijā identificēti jautājumi, kuri risināmi arī valsts līmenī. Tādēļ **Valsts kontrole ar revīzijas ziņojuma rezultātiem vērsīsies Tieslietu ministrijā, Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrijā, Finanšu ministrijā un Zemkopības ministrijā, kuru kompetencē ir normatīvā regulējuma pilnveide un sistēmisku risinājumu veidošana.** Ministriju iesaiste veicinās skaidrāku un vienotāku regulējuma piemērošanu, tajā skaitā, nosakot pieeju neizpirktās zemes izpirkšanas pabeigšanai, precizējot īpašumu vērtēšanas principus un stiprinot zemes pārvaldības koordināciju valsts līmenī un veicinot nekustamo īpašumu tiesību sakārtošanu un atsavināšanu. Tas radīs priekšnoteikumus efektīvākai nekustamo īpašumu pārvaldībai, mazinās administratīvo slogu un ļaus pašvaldībām pieņemt pamatotākus lēmumus.

Šajā revīzijā identificēti arī labās prakses piemēri pašvaldībās. Piemēram, ir pašvaldības, kas ir ieviesušas skaidrus risinājumus īpašumu uzskaitē, atsavināšanas organizēšanai, ieņēmumu novirzīšanai īpašumu sakārtošanai vai elektronisko izsoļu izmantošanai.

Ziņojumā iekļautā informācija, tajā skaitā dati, sniedz arī iespēju iedzīvotājiem uzdot pašvaldībai jautājumus, prasīt skaidrojumu par kopīgo resursu izmantošanu un sekot līdzi, kādi uzlabojumi tiek ieviesti. **Aicinām iedzīvotājus iepazīties ar situāciju savā pašvaldībā un izmantot šo ziņojumu kā instrumentu sabiedrības līdzdalībai un pašvaldību atbildības stiprināšanai.**

Ziņojuma struktūra

Informācija ziņojumā izklāstīta šādā secībā:

- revidējamās jomas īss raksturojums par pašvaldību nekustamo īpašumu struktūru un atsavināšanas praksi;
- revīzijas secinājumi, konstatējumi un ieteikumi divās nodaļās; katras nodaļas ievadā ir sniegts Valsts kontroles viedoklis un būtiskākie secinājumi, tos tālāk pamatojot ar revīzijas konstatējumiem;
- revīziju raksturojošā informācija – revīzijas mērķis, apjoms, juridiskais pamatojums, pušu atbildība, izmantotās metodes, vērtēšanas kritēriji u. c.

Revīzijas apjomā iekļautajām pašvaldībām bija iespēja iepazīties ar revīzijas ziņojuma projektu un sniegt rakstveida paskaidrojumus.

Revidējamās jomas īss raksturojums

Pašvaldību nekustamo īpašumu portfelis lielā mērā ir vēsturiski veidojies zemes reformas un 2021. gadā īstenotās administratīvi teritoriālās reformas rezultātā. Administratīvi teritoriālā reforma bija vērsta uz resursu efektīvāku pārvaldību, kas ietver arī pašvaldību īpašumā un pārvaldībā esošo aktīvu – nekustamo īpašumu.

Pašvaldību nekustamie īpašumi ir nozīmīgs publiskais aktīvs, ar kura palīdzību nodrošina nepieciešamos pakalpojumus iedzīvotājiem un pašvaldības teritorijas attīstību. Pašvaldību īpašumu kopums ir daudzveidīgs gan pēc sastāva, gan pēc izmantošanas mērķa – tas ietver gan ēkas un būves, gan zemi, tostarp zemi zem ēkām un būvēm, meža zemi, lauksaimniecības zemi, zemi zem ūdeņiem un citus zemes veidus. Arī pašvaldības ēku fonds ir plašs un neviendabīgs, aptverot biroju ēkas, izglītības, kultūras, sporta, veselības aprūpes iestādes, sociālo pakalpojumu ēkas un citus objektus.

Pašvaldībām kā nekustamo īpašumu īpašniecēm vai valdītājām ir pienākums savus īpašumus pārvaldīt rūpīgi un gādīgi. Pārvaldība ietver ne tikai īpašuma lietošanas un uzturēšanas nodrošināšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām, bet arī pienākumu veicināt tā uzlabošanu¹⁷.

Nekustamo īpašumu pārvaldība pašvaldībās tiek īstenota atšķirīgi. Dažviet pārvaldību nodrošina pati pašvaldība, citviet tā pilnībā vai daļēji deleģēta padotības iestādei vai pašvaldības kapitālsabiedrībai, kuras pamatdarbība ir nekustamo īpašumu apsaimniekošana. Pastāv arī kombinēti risinājumi. Piemēram, 11 pašvaldības noteiktu nekustamo īpašumu kategoriju pārvaldīšanu ir deleģējušas pašvaldību kapitālsabiedrībām.

Pašvaldību rīcībā 2025. gada beigās ir 211 795 nekustamie īpašumi ar kopējo fiskālo kadastrālo vērtību¹⁸ 2,6 miljardi *euro* (īpašumu veidus skatīt 1. tabulā). Šo īpašumu universālā kadastrālā vērtība,¹⁹ kas atspoguļo tirgus vērtībai pietuvinātu vērtību, sasniedz 4,7 miljardi *euro*. No visiem īpašumiem 42 % ir pašvaldību īpašumā, savukārt 57 % ir pašvaldību faktiskā valdījumā – pašvaldība pārvalda nekustamo īpašumu, taču tā nav īpašnieks. 1 % nekustamo īpašumu ir pašvaldības lietošanā.

1. tabula. Pašvaldību nekustamā īpašuma apjoms un vērtība 30.12.2025.²⁰

Īpašuma veids	Zemes īpašumi (lauksaimniecības zeme, meža zeme, publiskie ūdeņi u.c.)	Ēkas un būves (administrācijas, izglītības, kultūras ēkas, inženierinfrast- ruktūra u.c.)	Dzīvokļu īpašumi (pašvaldības dzīvojamais fonds)	Citi īpašumi ²¹ (jauktas piederības un citi specifiski īpašumi)	Kopā
Īpašumu skaits, tajā skaitā:	172 268	4 512	26 136	8 879	211 795
- pašvaldību īpašumā (skaits, %)	60 124 (35 %)	4 247 (94 %)	23 746 (91 %)	388 (4 %)	88 506 (42 %)
- pašvaldību valdījumā (skaits, %)	112 140 (65 %)	263 (6 %)	2 389 (9 %)	1 896 (21 %)	120 481 (57 %)
Īpašumu fiskālā kadastrālā vērtība	1,2 mljrd. <i>euro</i>	1,1 mljrd. <i>euro</i>	176 milj. <i>euro</i>	117 milj. <i>euro</i>	2,6 mljrd. <i>euro</i>
Īpašumu universālā kadastrālā vērtība	1,8 mljrd. <i>euro</i>	2,4 mljrd. <i>euro</i>	371 milj. <i>euro</i>	134 milj. <i>euro</i>	4,7 mljrd. <i>euro</i>

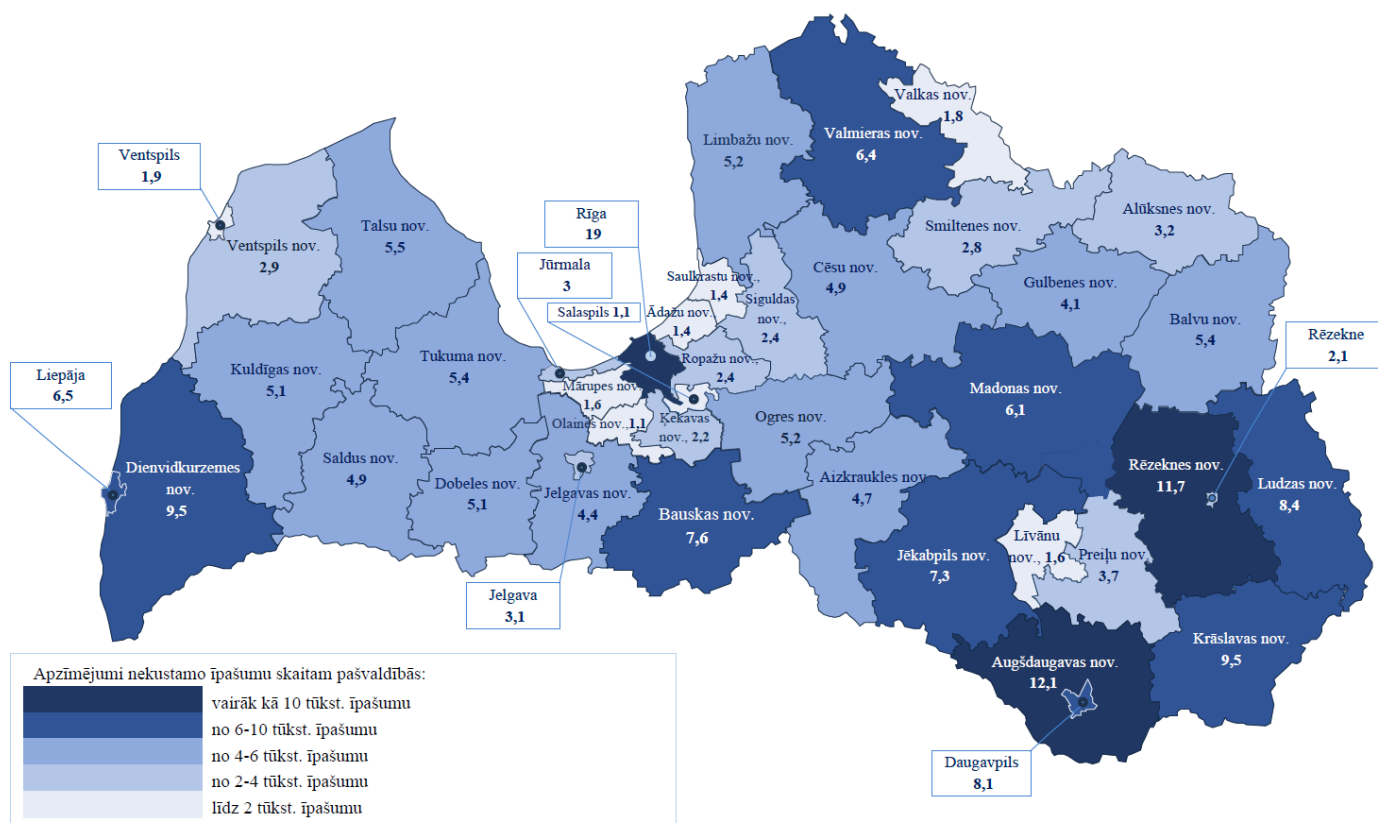
Pašvaldību rīcība ar tām piederošo zemi – tās saglabāšana, iznomāšana vai atsavināšana – ir būtiska teritorijas attīstības un publisko resursu pārvaldības sastāvdaļa. Zeme kā ilgtermiņa resurss var kalpot gan pašvaldības autonomo funkciju īstenošanai, gan vietējās uzņēmējdarbības attīstībai vai investīciju piesaistei.

Pašvaldību zemes struktūrā dominē publiskie ūdeņi (36 %) un lauksaimniecībā izmantojamā zeme (29 %), kopā veidojot vairāk nekā pusi no pašvaldību zemes kopējās platības. Pārējās zemes kategorijas – mežsaimniecības zeme un transporta infrastruktūras teritorijas (katra 9 %), kā arī dabas un citas specifiskas teritorijas – veido salīdzinoši mazāku īpatsvaru. Skatīt 2. tabulu.

2. tabula. Pašvaldību zemes īpašumi 30.12.2025. pēc zemes lietošanas mērķa.²²

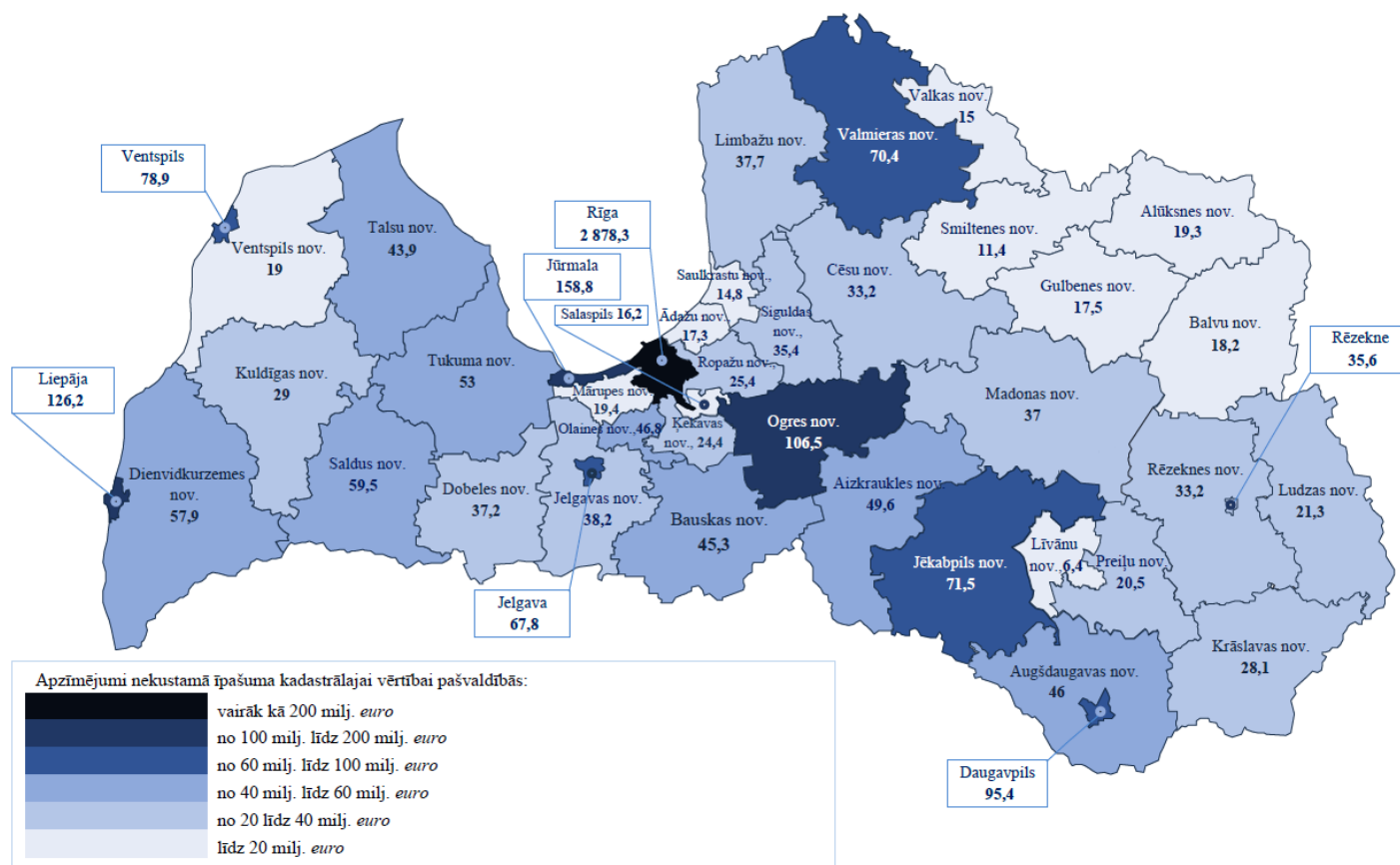
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ²³	Platība, ha	Īpašumu skaits ²⁴
Publiskie ūdeņi	165 159	1 455
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	133 905	49 745
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība	43 799	5 468
Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	41 813	52 465
Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas	19 355	7 940
Fizisko un juridisko personu īpašumā vai lietošanā esošo ūdeņu teritorijas	13 571	1 394
Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas	7 094	541
Kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve	4 690	3 049
Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu	4 571	91
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	3 460	17 533
Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	3 249	2 270
Pārējie nekustamā īpašuma veidi	24 057	37 923
Kopā:	464 723	179 874

Pašvaldību nekustamo īpašumu struktūra un apjoms pašvaldību griezumā ir būtiski atšķirīgs. Tas atšķiras gan pēc īpašumu skaita un īpašuma sastāva, gan vērtības. Lielākais pašvaldību īpašumu skaits ir Rīgas valstspilsētas pašvaldībā, vismazākais – Salaspils novada pašvaldībā. Novadu pašvaldībās lielākoties pēc platības dominē lauksaimniecībā izmantojamā zeme un mežu zemes. Valstspilsētu pašvaldībās lielāko daļu pēc teritorijas platības veido dzīvojamās, ražošanas un komercapbūves teritorijas. Īpašumu skaitu katrā pašvaldībā skatīt 1. attēlā.



1. attēls. Pašvaldību nekustamo īpašumu skaits (tūkst.) 30.12.2025. (Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas dati)²⁵.

Pēc nekustamo īpašumu universālās kadastrālās vērtības dominē Rīgas valstspilsētas pašvaldība ar īpašumu vērtību 2,9 mljrd. *euro*, vismazākā – Līvānu novada pašvaldība ar 6,4 milj. *euro* īpašumu vērtību. Visu pašvaldību nekustamo īpašumu vērtību katrā pašvaldībā skatīt 2. attēlā.



2. attēls. Pašvaldību nekustamā īpašuma universālās kadastrālās vērtības (milj. *euro*) 30.12.2025. (Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas dati)²⁶.

Pašvaldības pārvaldībā esošie nekustamie īpašumi veido vairākus ieņēmumu avotus – nomas maksas un ieņēmumus no īpašumu atsavināšanas. 2021.–2024. gadā pašvaldību kopējie ieņēmumi pakāpeniski pieaug, īpaši nekustamā īpašuma nomas ieņēmumi, savukārt ieņēmumi no īpašumu atsavināšanas pēc 2022. gada samazinās (skatīt 3. tabulu).

3. tabula. Ieņēmumu no nekustamo īpašumu atsavināšanas no nomas 2021.–2025. gadā.

EKK ²⁷	Ieņēmumi	Ieņēmumi, <i>euro</i>					Kopā
		2021	2022	2023	2024	2025	
Ieņēmumi							
13.1.0.0.	Ieņēmumi no ēku un būvju īpašumu atsavināšanas	14 024 417	10 086 419	12 945 263	14 733 492	18 113 618	69 903 209
13.2.0.0.	Ieņēmumi no zemes, meža īpašuma atsavināšanas	35 002 786	40 489 872	35 172 754	27 676 077	28 920 688	167 262 177
	Kopā ieņēmumi no atsavināšanas	49 027 203	50 576 291	48 118 017	42 409 569	47 034 306	237 165 386
21.3.8.1.	Ieņēmumi par nedzīvojamā nekustamā īpašuma nomu	8 965 663	14 156 063	19 220 087	19 643 374	21 704 287	83 689 474
21.3.8.4.	Ieņēmumi par zemes nomu	8 723 947	10 995 908	11 543 114	14 236 137	15 857 846	61 356 952
Kopā ieņēmumi no nomas		17 689 610	25 151 971	30 763 201	33 879 511	37 562 133	145 046 426
Kopā ieņēmumi		66 716 813	75 728 262	78 881 218	76 289 080	84 596 439	382 211 812

Datu avots: Pašvaldību gada pārskatu dati par pašvaldību budžeta izpildi no 2021. gada līdz 2025. gadam (Valsts kases dati).

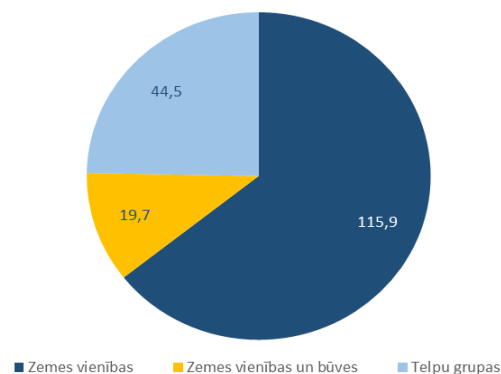
Nekustamo īpašumu atsavināšana

Publiskas personas nekustamo mantu var atsavināt: pārdodot izsolē, pārdodot par brīvu cenu, apmainot pret citu mantu, ieguldot kapitālsabiedrības pamatkapitālā, nododot bez atlīdzības. Publiskas personas mantas atsavināšanu var ierosināt, ja tā nav nepieciešama funkciju nodrošināšanai, pati pašvaldība vai noteiktos gadījumos normatīvajā aktā²⁸ noteiktās personas, kurām ir pirmpirkuma tiesības uz īpašuma iegādi. Piemēram, īpašuma atsavināšanu var ierosināt zemes īpašnieks, ja viņš vēlas nopirkt zemesgrāmatā ierakstītu ēku (būvi), kas atrodas uz personas īpašumā esošās zemes, vai zemes starpgabalu, kas pieguļ viņu zemei, zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašnieks, ja vēlas nopirkt zemesgabalu, uz kura atrodas ēka (būve).

Atšķirībā no ikdienas apsaimniekošanas darbībām, lēmumiem par nekustamā īpašuma atsavināšanu ir ilgtermiņa ietekme. Nekustamā īpašuma atsavināšana pašvaldībām ir nozīmīgs instruments, kas ļauj samazināt izdevumus neizmantotu nekustamo īpašumu apsaimniekošanai, gūt papildu ieņēmumus un vienlaikus veicināt teritoriju attīstību.

No 2021. gada līdz 2026. gadam²⁹ pašvaldības kopumā veikušas 14 165 nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumus par 180 miljoniem *euro* trīs kategorijās – zemes vienības, zemes un būves un telpu grupas.

No visiem pašvaldību nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumu veidiem lielākais darījumu skaits ir kategorijā zemes īpašumi – pašvaldības atsavinājušas 7 633 īpašumus 115,9 miljonu *euro* apmērā, kas veido 64 % no kopējās darījuma summas (skatīt 3. attēlu).



3. attēls. Nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumu summas pa īpašumu kategorijām, *euro*.

Nekustamo īpašumu atsavināšanas prakse un apjoms pašvaldībās ir atšķirīgs, to ietekmē gan pašvaldības īpašumu apjoms un struktūra, gan pieeja īpašumu pārvaldībai un atsavināšanai. Piecas pašvaldības, kas atsavinājušas lielāko īpašumu skaitu kategorijās – zemes, zemes un būves, telpu grupa – skatīt 4. tabulā. Darījumu skaitu un darījumu summas katrā pašvaldībā skatīt 1. pielikumā.

4. tabula. Piecas pēc atsavināto īpašumu skaita lielākās pašvaldības no 01.07.2021. līdz 10.01.2026.

Zemes, zemes un būves			Telpu grupa		
Pašvaldības nosaukums	Darījumu skaits	Darījumu summa, <i>euro</i>	Pašvaldības nosaukums	Darījumu skaits	Darījumu summa, <i>euro</i>
Saldus novada pašvaldība	626	7 056 264	Rīgas valstspilsētas pašvaldība	650	9 881 397
Dienvidkurzemes novada pašvaldība	441	14 451 453	Saldus novada pašvaldība	521	2 572 994
Jēkabpils novada pašvaldība	439	4 535 646	Bauskas novada pašvaldība	413	2 389 458
Dobeles novada pašvaldība	399	7 060 589	Jēkabpils novada pašvaldība	385	2 908 216
Augšdaugavas novada pašvaldība	398	2 552 423	Dienvidkurzemes novada pašvaldība	316	573 438

Nekustamo īpašumu atsavināšanas aktivitāte no 2021. gada līdz 2026. gadam pašvaldībās atšķiras. Salīdzinot atsavināšanas darījumu skaitu ar pašvaldību nekustamā īpašuma skaitu 31.12.2021., konstatēts, ka vislielākā aktivitāte nekustamo īpašumu atsavināšanā bija Olaines novadā, kur atsavināti 22 % jeb 228 nekustamie īpašumi. Salīdzinoši liela nekustamo īpašumu atsavināšanas aktivitāte bija Saldus

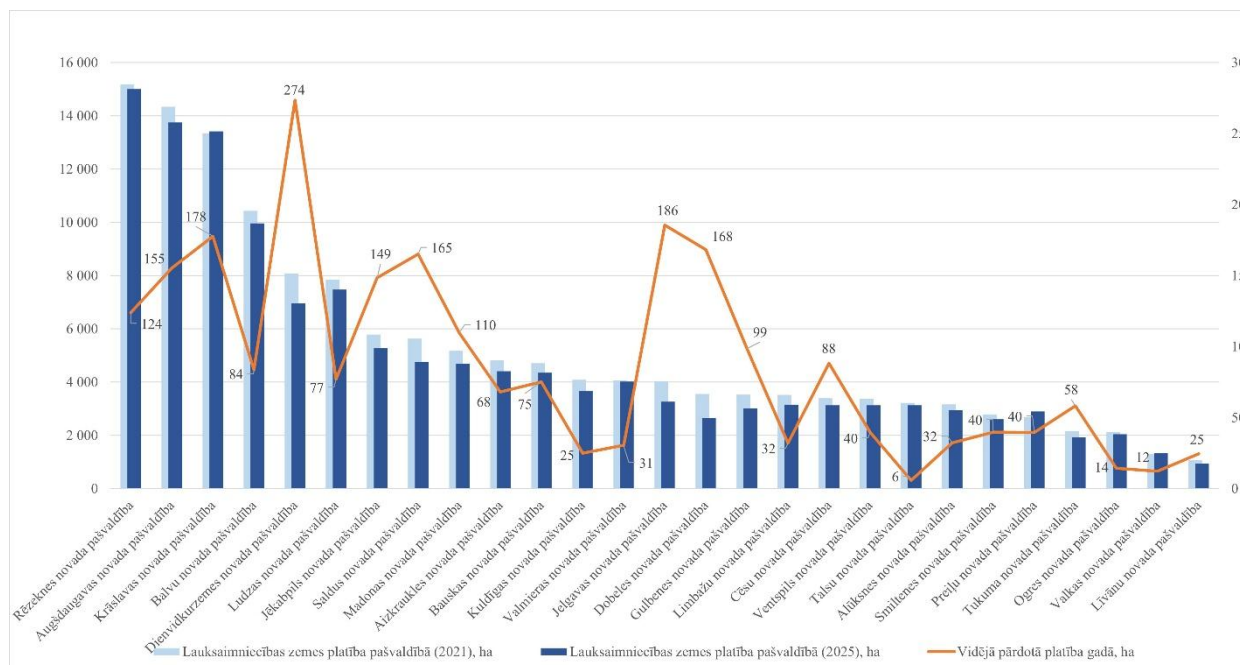
novadā – 21 %, savukārt mazākā – Talsu, Valkas un Saulkrastu novadu pašvaldībās, kurās atsavināti 3 % no pašvaldību kopējā nekustamo īpašumu skaita.

Lielāko daļu no kopējā pārdotā nekustamā īpašuma apjoma zemes vienībām veido zeme, kuras galvenais lietošanas mērķis ir lauksaimniecības saimnieciskā darbība (37 %), individuālo māju apbūves zeme (14 %), kā arī zeme, kuras galvenais mērķis ir mežsaimniecības darbība (13 %). Skatīt 5. tabulu.

5. tabula. Pašvaldību atsavināto nekustamo īpašumu (zemes vienību) apjoms pēc lietošanas mērķa no 01.07.2021. līdz 10.01.2026.³⁰

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	Darījumu skaits	Darījumu summa, euro	Īpatsvars no kopējās darījumu summas
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	3 165	48 870 099	37 %
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	2 624	18 868 975	14 %
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība	279	17 774 457	13 %
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	175	10 367 543	8 %
Komerddarbības objektu apbūve	146	8 007 355	6 %
Pārējie zemes lietošanas mērķi	2 013	30 098 959	22 %
Kopā:	8 402	133 987 388 ³¹	

Balstoties uz pašvaldībām piederošām lauksaimniecības zemes īpašumu platībām un atsavināšanas apmēriem no 2021. līdz 2025. gadam, pašvaldību rīcība ar lauksaimniecības zemi ir atšķirīga. Pašvaldībās, kuru pārvaldībā ir līdzīgas lauksaimniecības zemes platības, vidēji atsavinātie zemes apjomi³² atšķiras divas līdz trīs reizes (skatīt 4. attēlu).



4. attēls. Pašvaldību pārvaldībā esošās lauksaimniecības zemes platības un vidējie atsavināšanas apjomi gadā no 2021.gada līdz 2025. gadam (pašvaldības ar lauksaimniecības zemes platību virs 1000 ha uz 31.12.2021.).

Revīzijas secinājumi, konstatējumi un ieteikumi

1. Vai pašvaldībās ir radīti priekšnoteikumi efektīvai nekustamo īpašumu pārvaldībai?

Pašvaldībās kopumā nav nodrošināti priekšnoteikumi efektīvai nekustamo īpašumu pārvaldībai, jo nekustamo īpašumu portfeļa pārvaldība daudzviet netiek īstenota kā vienots un stratēģiski vadīts process, kas balstīts uz pilnīgu un aktuālu informāciju par pašvaldības īpašumiem.

Revīzijā konstatētais liecina, ka pašvaldībām nav pārliecinošas atbildes uz jautājumu – vai pašvaldība zina, kas tai pieder – pašvaldībās nav pilnīga un aktuāla kopaina par pašvaldību pārvaldībā (īpašumā un tiesiskajā valdījumā) esošajiem īpašumiem, trūkst pilnīgas, strukturētas informācijas par īpašumu tehnisko stāvokli, faktisko izmantošanu (kāda daļa no kopējās platības tiek izmantota), rentabilitāti un pārvaldības izmaksām. Ir pašvaldības, kurās pilnīgi un aktuāli dati pieejami ir vairāk nekā 90 % no visiem pašvaldības īpašumiem, un ir pašvaldības, kurās dati ir pieejami mazāk par 40 % no visiem īpašumiem vai arī dati nav pieejami vispār.

Publisko aktīvu pārvaldību apgrūtina arī tiesiskā nenoteiktība – vidēji vairāk nekā puse nekustamo īpašumu atrodas pašvaldību tiesiskajā valdījumā, turklāt daļa šo īpašumu nav pat pilnībā apzināta³³. Tas ierobežo pašvaldību iespējas savlaicīgi lemt par to statusu, izmantošanu un turpmāko rīcību.

Ne visām pašvaldībām ir skaidrs, kādi īpašumi pašvaldībai ir nepieciešami tās funkciju nodrošināšanai, jo īpašumu izmantošanas izvērtēšana veikta fragmentāri vai ir ieviešanas sākumposmā. Līdz ar to, iespējams, pašvaldības ilgstoši pārvalda īpašumus, kuri nav nepieciešami publiskajām funkcijām, lai gan tos varētu lietderīgāk izmantot, piemēram, uzņēmējdarbības attīstības veicināšanai. Revīzijā secināto apliecina arī revīzijā sniegtie iedzīvotāju padomju un nevalstisko organizāciju vērtējumi, kuros pašvaldību īstenotā nekustamo īpašumu politika raksturota kā nepietiekami skaidra un informācijas pieejamības ziņā fragmentēta.

Pašvaldību nekustamo īpašumu pārvaldību ietekmē vairāki institucionāli priekšnosacījumi, kas, salīdzinot ar valsts sektoru, rada pašvaldībām papildu izaicinājumus portfeļa vadībai. Atšķirībā no valsts līmeņa, kur nekustamo īpašumu pārvaldība lielā mērā ir centralizēta un balstīta uz iesaistīto institūciju specializāciju³⁴, vienotu normatīvo regulējumu informācijas sistēmā un valsts piešķirto finansējumu īpašumu sakārtošanai, pašvaldībām šādi vienoti risinājumi nav pieejami. Tas pastiprina nepieciešamību pašvaldībā izveidot koordinētu un uz datiem balstītu pārvaldības sistēmu.

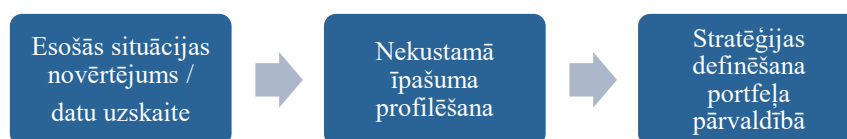
Publisko aktīvu pārvaldību pašvaldībās raksturo arī institucionāla sadrumstalotība, kur pārvaldības funkcijas pašvaldībās sadalītas starp vairākām struktūrvienībām bez vienota skatījuma uz portfeli kopumā, kas samazina pārvaldības caurskatāmību un atbildību. Rezultātā pašvaldību spēja efektīvi pārvaldīt nekustamo īpašumu portfeli atkarīga ne tikai no pieejamajiem resursiem, bet arī no institucionālā brieduma – visu iesaistīto izpratnes par nekustamo īpašumu pārvaldību, noteiktajām prioritātēm un spēja sabalansēt īstermiņa un ilgtermiņa intereses.

Valsts nekustamo īpašumu pārvaldības politiku Latvijā nosaka Finanšu ministrijas informatīvais ziņojums “Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas gala ietekmes izvērtējums”³⁵, normatīvajā līmenī – Ministru kabineta noteikumi³⁶, kas nosaka valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas principus, informācijas apkopošanas un aktualizēšanas kārtību, un Ministru kabineta ieteikumi³⁷ valsts īpašumu vienotai pārvaldībai. Šis regulējums un politikas ietvars nav tieši attiecināms uz pašvaldībām, bet revīzijā izmantots kā labā prakse.

Starptautiskie dokumenti un vadlīnijas publisko nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā³⁸ nosaka vispārējos pārvaldības principus un iezīmē galvenos institucionālās pilnveides virzienus:

- nekustamo īpašumu pārvaldības centralizācija, labas pārvaldības prakses standartizācija;
- pieaugošs uzsvars uz efektivitāti – gan nekustamā īpašuma portfeļa, gan portfeli esošo objektu īpašumu optimizācija;
- līdztekus digitalizācijai un centralizācijai tiek uzlabotas nekustamā īpašuma informācijas datubāzes (pieejamās informācijas apkopošana un strukturēšana).

Efektīva nekustamo īpašumu pārvaldība nav iespējama bez vairākiem priekšnoteikumiem. Revīzijā vērtējam, vai un cik lielā mērā pašvaldībās ir izpildīti, revidentu ieskatā, būtiskākie uz labo praksi balstīti priekšnoteikumi efektīvai nekustamo īpašumu pārvaldībai (skatīt 5. attēlu).



5. attēls. Būtiskākie priekšnoteikumi efektīvai nekustamo īpašumu pārvaldīšanai.

Datu pieejamība par nekustamajiem īpašumiem pašvaldībās būtiski atšķiras

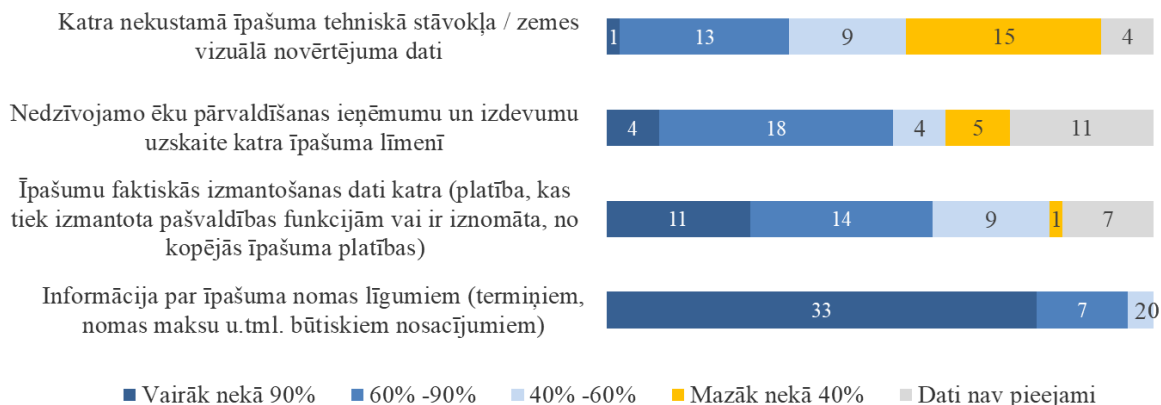
Datu pieejamība par pašvaldību pārvaldībā esošo nekustamo īpašumu sastāvu un to faktisko izmantošanu

Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas labā prakse paredz, ka detalizēta aktīvu uzskaitē ir priekšnoteikums efektīvai publisko īpašumu pārvaldībai. Tā uzsvēr nepieciešamību sistemātiski iegūt un analizēt nekustamo īpašumu pārvaldībai būtiskus datus, tostarp īpašuma:

- vizuālo novērtējumu un tehnisko stāvokli³⁹, lai prognozētu uzturēšanas izmaksas, savlaicīgi identificētu potenciālos apdraudējumus, mazinātu neplānotu izdevumu risku, plānotu ilgtermiņa investīcijas, renovācijas vai rekonstrukcijas izmaksas;
- ieņēmumus un izdevumus, lai noteiktu katra objekta rentabilitāti, kas ir pamats turpmākajai rīcībai ar nekustamo īpašumu – izmantot funkcijām, iznomāt vai atsavināt;
- faktisko izmantošanu jeb noslodzi, lai identificētu objektus, kas netiek izmantoti pilnā apmērā, veikt telpu optimizāciju, nodrošinot pēc iespējas racionālāku īpašumu izmantošanu.

Pašvaldību dati uzrāda būtiski atšķirīgu datu pieejamību. Ir pašvaldības, kurās dati ir pilnīgi (centralizēti pieejami aktuāli dati par vairāk nekā 90 % visu īpašumu veidiem)⁴⁰, ir pašvaldības ar vidēju vai zemu datu

pieejamību, kā arī pašvaldības, kurās dati nav pieejami (skatīt 6. attēlā). Detalizēti informāciju par datu pieejamību katrā pašvaldībā skatīt 4. pielikumā.



6. attēls. Pašvaldību atbildes aptaujā uz jautājumu “Vai pašvaldībā ir pieejami dati par īpašumu raksturojošiem rādītājiem?”.

Savukārt pilnīgi dati par vidi degradējošām ēkām, kas ir kritiski svarīgi, lai pašvaldības varētu savlaicīgi identificēt drošības, vides un finanšu riskus, plānot nepieciešamos pasākumus un novērtēt saistības un izmaksas, ir 13 pašvaldībās.

Līdztekus pilnīgai datu uzskaitē nekustamo īpašumu pārvaldībai būtiski ir vairāki savstarpēji saistīti priekšnoteikumi – centralizēta datu uzskaitē vienotā informācijas sistēmā, skaidri definēts datu avots un datu kvalitāte. Vienlaikus nekustamo īpašumu datu uzkrāšana pati par sevi nenodrošina efektīvu pārvaldību, ja dati netiek strukturēti, analizēti un sistemātiski izmantoti lēmumu pieņemšanā. Šādā gadījumā datu uzskaitē kļūst par formālu pienākumu, nevis pārvaldības instrumentu.

Vairākās pašvaldībās dati tiek uzkrāti, taču ne tādā veidā, lai tie būtu pieejami dažādos griezumos, viegli apkopojami un analizējami. Pašvaldībām raksturīga nekustamo īpašumu pārvaldības decentralizācija, kur piemēram, pagasta pārvaldnieki ir atbildīgi par īpašumu pārvaldību savā teritorijā, tostarp viņiem ir pieejama detalizēta informācija par teritorijā esošajiem īpašumiem (tajā skaitā īpašumiem, kas ir iznomāti, nomas maksas nosacījumiem, ar īpašumu uzturēšanu saistītajiem izdevumiem u.tml. informācija).

Savukārt par neprecīzas datu uzskaites sekām liecina Valsts kontrolē saņemtās sūdzības. Piemēram, pašvaldība veica īpašuma sadalīšanu un atsavināja lauksaimniecības zemi izsolē, nepārliedzinoties, ka par daļu no zemes īpašuma ir noslēgts un ir spēkā zemes nomas līgums, nomnieks maksā nekustamā īpašuma nodokli un zemes nomniekam būtu bijušas pirkuma tiesības uz šo zemes īpašumu.

Atšķirībā no valsts nekustamo īpašumu pārvaldības⁴¹ pašvaldību sektorā nav izveidota vienota nekustamo īpašumu uzskaites un pārvaldības informācijas sistēma. Lai gan Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrija valsts līmenī nosaka informācijas un komunikācijas tehnoloģiju attīstības vispārīgos ietvarus un aicina pašvaldības definēt savas vajadzības kopīgu risinājumu izstrādei, pašvaldību nekustamo īpašumu datu uzskaitē un pārvaldībai šobrīd nav pieejama vienota informācijas sistēma.

Pašvaldības nekustamo īpašumu uzskaitē izmanto dažādus risinājumus – no MS Excel tabulām līdz specializētām informācijas sistēmām. Ja līdzīgi risinājumi tiek ieviesti katrā pašvaldībā atsevišķi, netiek izmantotas centralizēta informācijas tehnoloģiju risinājuma priekšrocības, kuras publiskajā sektorā ļauj samazināt sistēmu izstrādes un uzturēšanas izmaksas. Vienlaikus šāda fragmentēta pieeja ierobežo iespējas nodrošināt centralizētu uzraudzību un iegūt salīdzināmu informāciju par pašvaldību nekustamajiem īpašumiem.

Pašvaldību tiesiskajā valdījumā ir liels neapzinātu nekustamo īpašumu skaits

Pašvaldībās liels īpašumu skaits ir pašvaldību tiesiskajā valdījumā. Tas nozīmē, ka īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā uz pašvaldības vārda. 30.12.2025. pašvaldību tiesiskajā valdījumā ir 120 481 jeb 57 % no visiem nekustamajiem īpašumiem.

Vadījumā esošo īpašumu īpatsvars 12 pašvaldībās ir mazāks par 50 %, savukārt 11 pašvaldībās šādu īpašumu īpatsvars ir lielāks nekā 70 % no kopējā pašvaldības īpašuma skaita. Lielākais valdījumā esošo īpašumu īpatsvars konstatēts Krāslavas novada pašvaldībā – 85,8 % (no 9 535 īpašumiem valdījumā ir 8 181 īpašums), savukārt mazākais valdījumā esošo īpašumu īpatsvars konstatēts – Ādažu novada pašvaldībā – 3,1 % (no 1 320 īpašumiem valdījumā ir 42 īpašumi)

Lai pašvaldība varētu tiesiski rīkoties ar šādiem īpašumiem, atsavināt un gūt ieņēmumus, pašvaldībai šādi īpašumi ir jāapzina un jāsakārto īpašuma tiesības. Uz īpašuma tiesību sakārtošanu kā pašvaldības pienākumu norādījis Tiesībsargs⁴², jo ilgstoša bezdarbība ne tikai rada zaudējumus, bet var tikt uzskatīta par neatbilstošu Satversmes prasībām attiecībā uz sabiedrības interešu aizsardzību.

Revīzijā, vērtējot, cik lielā mērā pašvaldības ir apzinājušas to tiesiskajā valdījumā esošos īpašumus, konstatēts, ka vairāk nekā 90 % apmērā dzīvojamo fondu ir apzinājušas 25 pašvaldības. Savukārt lauksaimniecības un meža zemes, kas apjoma un finansiālās nozīmes ziņā ir viens no būtiskākajiem īpašumu segmentiem, šādā apjomā ir apzinājušas mazāk nekā puse jeb 18 pašvaldības, bet pārējās zemes vienības – tikai 12 pašvaldības. Minētais liecina, ka daļā pašvaldību nav pilnībā apzināts nekustamo īpašumu izmantošanas un attīstības potenciāls. Detalizēta informācija par īpašumu apzināšanas līmeni pa īpašumu veidiem sniegta 3. pielikumā.

Pašvaldību tiesiskajā valdījumā esošo un apzināto īpašumu skaita būtiskās atšķirības daļēji skaidrojamas ar atšķirīgo kopējo nekustamo īpašumu skaitu attiecīgo pašvaldību teritorijā. Vienlaikus tās raksturo arī to, cik mērķtiecīgi pašvaldības apzinājušas īpašumus un sakārtojušas īpašuma tiesības. Piemēram, Tukuma novada pašvaldība 2021. gadā veica dzīvojamā fonda inventarizāciju, identificējot pašvaldības rīcībā vairāk nekā 1 000 dzīvokļus, no kuriem liela daļa ir sliktā tehniskā stāvoklī. Pašvaldības funkciju nodrošināšanai kā nepieciešami atzīti 500 dzīvokļi. 2023.–2025. gadā pašvaldība ieguldīja būtiskus resursus īpašumu sakārtošanā, reģistrējot īpašumus Valsts zemes dienesta kadastra datos un zemesgrāmatā⁴³. Salīdzinoši zems īpašumu apzināšanas jeb informācijas pieejamības līmenis raksturīgs par vairākiem specifiskiem īpašumu veidiem. Piemēram, par nezināmas piederības būvēm⁴⁴ uz pašvaldības zemes pilnīgi dati (centralizēti pieejami aktuāli dati par vairāk nekā 90 % visiem īpašumiem) ir tikai piecās pašvaldībās. Nezināmas piederības būves var būt gan mazvērtīgi īpašumi, gan arī nozīmīgi kultūrvēsturiski pieminekļi. Detalizēti par datu pieejamību par nezināmas piederības būvēm, bezmantinieka un bezīpašnieka īpašumiem katrā pašvaldībā skatīt 4. pielikumā.

Nekustamo īpašumu profilēšana – ieviešanas sākušosmā

Publiskas personas mantas pārvaldības pamatā ir princips, ka pašvaldības mantai (īpašumam) ir jākalpo tās administratīvās teritorijas iedzīvotāju interesēm. Mantas daļu, kas nav nepieciešama pašvaldības funkciju īstenošanai, pašvaldība var izmantot, lai saimnieciskā kārtā gūtu ienākumus vai likumā noteiktajā kārtībā šo daļu atsavinātu, vai lai sniegtu atbalstu valsts institūcijai tās funkciju izpildes nodrošināšanai attiecīgā administratīvajā teritorijā⁴⁵.

Pašvaldībai kā jebkuram nekustamo īpašumu pārvaldītājam ir pastāvīgi jāvērtē tās īpašumā un valdījumā esošo nekustamo īpašumu izmantošana un jālemj par racionālāko izmantošanas veidu. Nekustamo īpašumu racionāla pārvaldīšana ir iespējama, ja pašvaldība ievieš vienotu un regulāru izvērtēšanas pieeju – nekustamo īpašumu profilēšanu. Profilēšana kalpo kā “orientieris” – tā nodrošina iespēju,

izmantojot vienotus kritērijus, nošķirt īpašumus, kas nepieciešami pašvaldības funkciju nodrošināšanai, no īpašumiem ar ieņēmumu potenciālu vai atsavināmiem īpašumiem⁴⁶.

Šādu īpašumu uzskaites sistēmu valsts nekustamo īpašumu profilēšanā izmanto VAS “Valsts nekustamie īpašumi”, kā arī ministrijas un to padotības iestādes⁴⁷, iedalot valsts nekustamo īpašumu portfeli trīs grupās – pamata portfeli, aktīvu portfeli un atsavināmo īpašumu portfeli,⁴⁸ papildus dalot īpašumus piecās grupās pēc to lietošanas mērķa⁴⁹ (nekustamo īpašumu portfeļa iedalījumu skatīt 7. attēlā). Ministru kabineta ieteikumi⁵⁰ paredz valsts nekustamo īpašumu pārvaldītājam ne retāk kā reizi piecos gados pārvērtēt īpašuma izmantošanas perspektīvas, ietverot detalizētu ieņēmumu un izdevumu analīzi, kapitāla atdeves vērtēšanu un alternatīvu scenāriju modelēšanu.

PAMATA PORTFELIS	AKTĪVU PORTFELIS	ATSAVINĀMAIS PORTFELIS
- kuras savām vajadzībām pašlaik izmanto publiskās iestādes; - kuras ir paredzētas pielāgot publisko iestāžu vai valsts funkciju nodrošināšanas vajadzībām; - kuri uzskatāmi par stratēģiskiem nozīmīgiem (tai skaitā robežas kontroles punkti, teātri, muzeji, izglītības iestādes u. c.); - kuri pilnībā pieder publiskai personai.	- kuri netiek izmantoti un ilgtermiņā nav nepieciešami pašvaldības funkciju nodrošināšanai; - kuras pilnībā vai daļēji izmanto pašvaldība, bet nākotnē var tikt atsavināti; - kuri potenciāli var tikt pārvietoti uz Pamata portfeli, tos attīstot un pielāgojot pašvaldības vajadzībām; - vērtīgi, rentabli īpašumi, kuras atsavinot vai iznomājot var gūt līdzekļus Pamata portfeļa nekustamajiem īpašumiem.	- kuras neizmanto un nav paredzēts izmantot pašvaldības vajadzībām; - privātpersonai ir normatīvajos aktos noteiktas tiesības ierosināt īpašuma atsavināšanu (starpģabali, apbūves īpašnieki u. tml.); - kuri atrodas neperspektīvā atrašanās vietā; - nerentabli īpašumi; - kuru sastāvā esošās būves ir neapmierinošas vai avārijas tehniskajā stāvoklī; - 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.

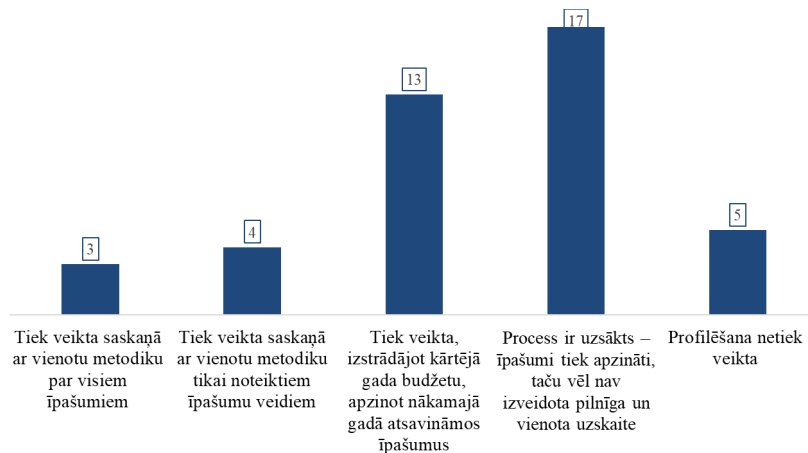
7. attēls. Nekustamo īpašumu portfeļa iedalījums.

Rīgas valstspilsētas pašvaldībā noteikti līdzīgi nekustamo īpašumu profilēšanas kritēriji,⁵¹ kuras, Valsts kontroles ieskatā, var izmantot kā labo praksi citas pašvaldības. Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošā, piekrītošā un valdījumā esošā nekustamā īpašuma perspektīvās izmantošanas izvērtēšanas rādītājus (tehniskos, fiziskos, finansiālos, ekonomiskos u.c.), kas tiek ņemti vērā, izvērtējot nekustamā īpašuma perspektīvo izmantošanu,⁵² skatīt 8. pielikumā.

Pašvaldību atbildes aptaujā uz jautājumu par nekustamo īpašumu profilēšanu rāda, ka praksē tā lielākoties tiek veikta fragmentāri. Tikai trīs pašvaldības veic profilēšanu saskaņā ar vienotu metodiku par visiem nekustamo īpašumu veidiem, 17 atrodas procesa sākumposmā, strādājot pie īpašumu apzināšanas un vienotas uzskaites.

Profilēšanu 13 pašvaldības veic ikgadējā budžeta sagatavošanas laikā, kas pēc būtības ietver nekustamo īpašumu profilēšanu no konkrētā gada atsavināšanas un ieņēmumu plānošanas skatpunkta (skatīt 8. attēlu).

Tas nozīmē, ka budžeta izstrādes laikā pašvaldība (piemēram, pagasta pārvaldnieks) apzina nākamajā gadā atsavināmos īpašumus un pašvaldības budžetā plāno iespējamus ieņēmumus.

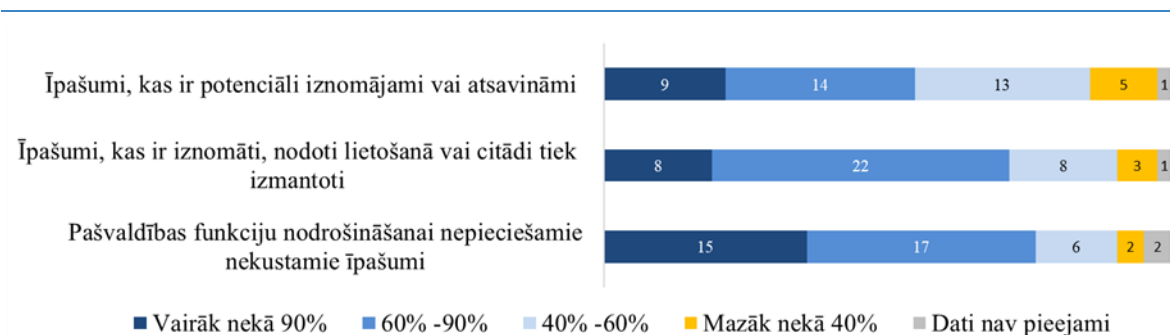


8. attēls. Pašvaldību atbilde aptaujā uz jautājumu “Vai pašvaldībā tiek veikta regulāra visu nekustamo īpašumu izmantošanas iespēju izvērtēšana jeb profilēšana?”.

Valsts kontrole vērš uzmanību, ka nekustamo īpašumu profilēšana pēc savas būtības nav budžeta sagatavošanas palīdzinstrumenta, bet gan stratēģisks pārvaldības mehānisms, kas nodrošina vienotu skatījumu uz īpašumu portfeli neatkarīgi no konkrētā budžeta gada prioritātēm. Ja profilēšana neaptver visus pašvaldības nekustamos īpašumus un netiek veikta sistemātiski, pašvaldībās nav pilnvērtīga “kopskata” par īpašumu portfela struktūru, izmantošanas intensitāti, uzturēšanas saistībām un attīstības potenciālu, kas ir būtiski, lai savlaicīgi identificētu nepietiekami izmantotus īpašumus, plānotu optimizāciju un pieņemtu stratēģiski pamatotus lēmumus par ieguldījumiem, izmantošanu vai atsavināšanu visā pašvaldības teritorijā.

Skaidra izpratne par funkciju izpildei nepieciešamajiem īpašumiem ir visas portfela pārvaldības pamats, jo tikai pēc pamatvajadzību apzināšanas pašvaldība var objektīvi definēt “lieko” mantu. Revīzijā VAS “Valsts nekustamie īpašumi” norādīja: praksē pierādās, ja iestādes pārskata savu īpašumu skaitu un īpašumu faktisko noslodzi, nereti atklājas, ka daļa īpašumu nav nepieciešama iestādes darbības nodrošināšanai⁵³.

Pilnīgi dati par pašvaldības funkciju nodrošināšanai nepieciešamajiem īpašumiem ir 15 pašvaldībām, dati par neizmantotiem, potenciāli iznomājamiem vai atsavināmiem īpašumiem – deviņām pašvaldībām (skatīt 9. attēlu). Datu pieejamības līmenis katrā pašvaldībā atspoguļots ziņojuma 5. pielikuma 1. tabulā.



9. attēls. Pašvaldību atbildes uz Valsts kontroles aptaujas jautājumu “Vai pašvaldībā ir pieejami dati par īpašumu raksturojošiem rādītājiem?”.

Revīzijā konstatēts, ka savlaicīga īpašumu izmantošanas iespēju neizvērtēšana var radīt situācijas, kad pašvaldības tā arī nav sākušas vai neizmanto tām deleģēto funkciju īstenošanai piešķirtos valsts īpašumus

un nav veikušas ieguldījumus šajos īpašumos, bet pēc vairākiem gadiem tie tiek atdoti valstij. Šādu tendenci apliecina VAS “Valsts nekustamie īpašumi” sniegtā informācija. Piemēram, Alūksnes novada pašvaldībai 2010. gadā piešķirta ēka pašvaldības funkciju nodrošināšanai, bet 2019. gadā tā atdota valstij; 2019. gadā īpašums nodots Baldones pašvaldībai, bet 2026. gadā pašvaldība nolēma īpašumu atdot. Turklāt kā norāda valsts nekustamo īpašumu pārvaldītājs⁵⁴, – nereti ēku tehniskais stāvoklis ir pasliktinājies un pašvaldība sāk piemērot VAS “Valsts nekustamie īpašumi” paaugstinātu nekustamā īpašuma nodokļa likmi, savukārt valsts nekustamo īpašumu pārvaldītājam jālemj par papildu investīcijām vai īpašuma atsavināšanu par zemāku vērtību.

Datu pieejamība un nekustamo īpašumu profilēšana ir pirmais posms uz efektīvu pārvaldību, nākamais kritiskais solis ir to integrēšana pašvaldības attīstības plānošanā. Nekustamo īpašumu profilēšana ir stratēģisks instruments, kas ļauj pašvaldībai vienotā sistēmā noteikt aktīvu statusu (“ko un kāpēc darām”), padarot nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldību prognozējamu un mērķtiecīgu.

No trim pašvaldībām, kas norādīja, ka tās veic visu īpašumu profilēšanu pēc vienotas metodikas, tikai vienā pašvaldībā profilēšanas rezultāti tiek apstiprināti pašvaldības domē. Kā labā prakse no izlasē iekļautajām pašvaldībām norādāma, piemēram, Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības pieeja – dome ir apstiprinājusi un regulāri pārskata atsavināšanai prognozēto pašvaldības īpašumu sarakstus⁵⁵, kas ietver sarakstu ar īpašumiem, kuri nav nepieciešami pašvaldības funkciju veikšanai un sarakstu ar atsavināšanai paredzētajiem zemesgabaliem, uz kuriem atrodas privātpašumā esošās būves.

Nekustamo īpašumu profilēšana – veids kā paātrināt īpašumu atsavināšanas procesu

Ar nekustamo īpašumu pārvaldīšanu saistītu jautājumu, tajā skaitā atsavināšanas lēmumu pieņemšana pašvaldībās ir administratīvi ietilpīgs un daudzpakāpju process. Izlases veidā pārbaudītajās pašvaldību tīmekļvietnēs pieejamā informācija liecina, ka vairāk nekā puse no domes lēmumiem ir saistīta ar nekustamo īpašumu pārvaldību – nekustamo īpašumu atsavināšanu, nodošanu, zemes vienību statusa maiņu, servitūtiem, dzīvojamā fonda pārvaldību u.tml.

Pašvaldībās atšķirīgi izskata un virza jautājumu izskatīšanu pašvaldībā par nekustamā īpašuma atsavināšanu. Atšķirības vērojamas gan iesaistīto institūciju lokā, gan lēmumu sagatavošanas un izskatīšanas posmu skaitā pašvaldības komisijās, komitejās un domes sēdēs. Atsevišķos gadījumos ir vērtējama procesa efektivitāte un nepieciešamība visus lēmuma aspektus izskatīt tik plašā institucionālā lokā. Piemēram, pašvaldībā izlasē iekļautais lēmums par nekustamā īpašuma atsavināšanu izskatīts divās dažādās pašvaldības komisijās, divās dažādās komiteju sēdēs un divās domes sēdēs, kas norāda uz plašu institucionālo iesaisti īpašuma atsavināšanas procesā.

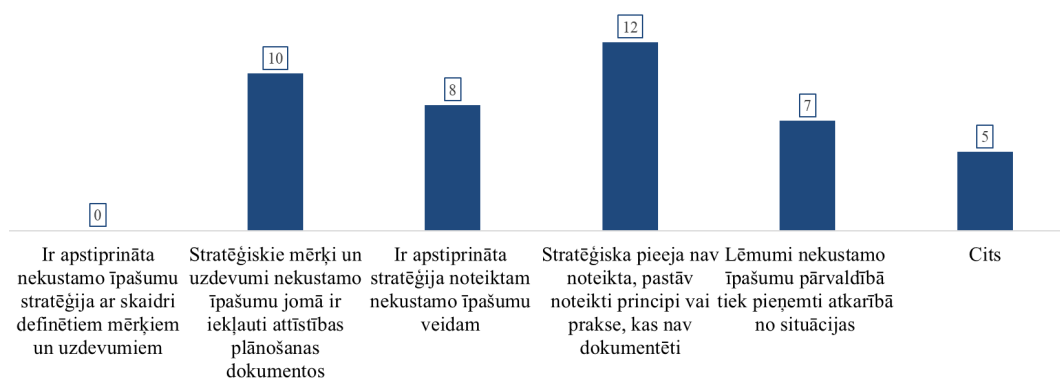
Revidentu ieskatā, ieviešot nekustamo īpašumu profilēšanas sistēmu, pašvaldības atsavināšanai varētu sistemātiski virzīt tos aktīvus, kuri jau sākotnēji atzīti par pašvaldības funkciju nodrošināšanai nevajadzīgiem. Šādā pieejā lēmums par īpašuma atsavināšanu jau būtu pieņemts stratēģiskā līmenī, savukārt turpmākā izvērtēšana kļūtu par izpildes procesu šā lēmuma īstenošanai. Tas samazinātu administratīvo slogu un paātrinātu atsavināšanas procesu. Īpaši tas būtu attiecināms uz dalītajiem īpašumiem.

Nekustamo īpašumu portfeļa pārvaldība kopumā – nav novērtējama

Labajā praksē⁵⁶ uzsvērts, ka bez skaidri definēta pārvaldības ietvara nav iespējams nodrošināt efektīvu publisko aktīvu apsaimniekošanu un attīstību. Pārvaldības ietvars ir kā platforma strukturētai pieejai, pamats turpmākai lēmumu pieņemšanai, tā sniedz skaidru aprakstu par nekustamo īpašumu raksturojumu, vērtību, par virzienu, kādā nekustamā īpašuma pārvaldītājs vēlas attīstīties ar saviem aktīviem.

Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas stratēģija var tikt noteikta nekustamo īpašumu portfeļa griezumā un/vai atkarībā no pašvaldībā identificētajām problēmām, prioritātēm un risināmajiem jautājumiem nozaru (pēc īpašumu izmantošanas veida) griezumā, piemēram, meža apsaimniekošanā, dzīvojamā fonda pārvaldībā⁵⁷. Līdzīgi kā jebkuras politikas īstenošanā, arī nekustamo īpašumu pārvaldībā nozīmīgi ir mērķi, veicamie uzdevumi un termiņi.

Pašvaldību sniegtie dati liecina, ka stratēģiskās pieejas briedums nekustamo īpašumu pārvaldībā ir nevienmērīgs – 10 pašvaldībās mērķi ir integrēti attīstības plānošanas dokumentos, astoņās pašvaldībās ir izstrādāti risinājumi konkrētiem īpašumu veidiem, 12 pašvaldībās pastāv noteikti principi vai prakse, taču tie nav noformēti kā kopīgs ietvars, savukārt septiņās pašvaldībās lēmumi tiek pieņemti situatīvi, bez skaidras iepriekš definētas pieejas (skatīt 10. attēlu). Situāciju katrā pašvaldībā skatīt 5. pielikumā.



10. attēls. Pašvaldību atbildes aptaujā uz jautājumu “Vai pašvaldībā ir apstiprināta nekustamo īpašumu pārvaldīšanas stratēģija?”.

Nekustamo īpašumu portfeļa galvenais mērķis ir tā optimizācija, un to var novērtēt ar konkrētiem rezultatīvajiem rādītājiem, kas ļauj novērtēt nekustamo īpašumu pārvaldīšanas efektivitāti un labumu, ko sabiedrība iegūst, izlietojot valsts vai pašvaldības finansējumu.

Pašvaldību aptaujas dati liecina, ka lielākajā daļā pašvaldību šāda regulāra, uz rezultātiem balstīta snieguma uzraudzība netiek nodrošināta. Visbiežāk sasniedzamie rādītāji nav noteikti (16 pašvaldībās) vai arī rādītāji noteikti atsevišķās jomās vai nekustamo īpašumu veidiem (14 pašvaldībās). Astoņās pašvaldībās rādītāji ir noteikti, taču tie netiek regulāri analizēti, četrās pašvaldībās ir definēti kvalitatīvi (aprakstoši) mērķi bez izmērāmiem rādītājiem. Situāciju katrā pašvaldībā skatīt 5. pielikuma 4. tabulā.

Valsts kontroles ieskatā, pašvaldībām jāstiprina stratēģiska pieeja nekustamo īpašumu portfeļa pārvaldībā, nosakot izmērāmus, portfeļa līmeņa rezultatīvos rādītājus, nodrošinot to regulāru analīzi vadības līmenī. Tas ļautu sistemātiski novērtēt nekustamo īpašumu pārvaldības efektivitāti, pieņemt uz datiem balstītus lēmumus un nodrošināt sabiedrībai caurskatāmu informāciju par publisko resursu izmantošanu. Turpmāk sniegti piemēri rādītājiem, kas var kalpot par pamatu pārvaldības rezultātu izvērtēšanai un uzraudzībai:

- rādītāji, kas raksturo izmaiņas nekustamo īpašumu portfeļa struktūrā – *atsavināto īpašumu skaits un īpatsvars no kopējā atsavināšanai identificēto īpašumu skaita, neizmantoto un daļēji izmantoto ēku īpatsvars (%) un tā izmaiņas laikā, īpašumu ar sakārtotām īpašumtiesībām īpatsvars (%) un izmaiņas laikā;*
- rādītāji, kas raksturo ekonomisko atdevi – *ar nekustamo īpašumu uzturēšanu un izmantošanu saistītās izmaksas (% no pašvaldības kopējiem izdevumiem) un to dinamika, nomas īpašumu noslodze (% no pieejamās platības).*

Citus iespējamus rādītājus, tajā skaitā rādītājus, kas raksturo īpašumu pārvaldību dažādu īpašumu veidu griezumā vai, kas raksturo sabiedrības informētību un izpratni par pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldību, skatīt 6. pielikumā.

Revīzijā apzinātā citu valstu prakse⁵⁸, piemēram, Igaunijas, Bulgārijas, Horvātijas un Slovākijas pieredze apliecina, ka pašvaldības, kurās ir skaidri īpašumu pārvaldības plāni, vienota uzskaitē un caurskatāmi lēmumu pieņemšanas mehānismi, spēj efektīvāk izmantot savu īpašumu potenciālu sabiedrības labā. Savukārt valstīs, kur trūkst stratēģiskas pieejas, konstatēta nepilnīga uzskaitē, neizmantoti vai nepietiekami apsaimniekoti īpašumi, kā arī lēmumu pieņemšana bez ilgtermiņa redzējuma, kas rada būtiskus finanšu un attīstības riskus.

Lai identificētu galvenos šķēršļus nekustamo īpašumu pārvaldībā, revīzijā pašvaldībām lūgts norādīt pasākumus, kas, pašvaldību ieskatā, visvairāk uzlabotu īpašumu pārvaldību. Pašvaldību sniegtās atbildes iezīmē gan sistēmiskas nepilnības, gan kapacitātes ierobežojumus nekustamo īpašumu pārvaldības jomā. 34 pašvaldības norāda uz vienotas nekustamo īpašumu informācijas sistēmas izveides nepieciešamību vai pilnveidi, 14 pašvaldības uzsver ilgtermiņa pārvaldības stratēģijas trūkumu, 11 pašvaldības norāda uz nepieciešamību pārvaldību nodot specializētai struktūrai. Astoņas pašvaldības kā risinājumu min reģionālu resursu apvienošanu, deviņas – publiskās un privātās partnerības attīstīšanu, lai efektīvāk izmantotu un attīstītu pašvaldības īpašumu.

2. Pašvaldību nekustamo īpašumu atsavināšanas prakse – atšķirības, izaicinājumi un pilnveides iespējas

2.1. Pašvaldību zemes īpašumu atsavināšanas un pārvaldības nepilnības

Pašvaldībai ir tiesības ierosināt nekustamā īpašuma atsavināšanu gadījumos, kad tas nav nepieciešams tās funkciju nodrošināšanai⁵⁹. Lai mazinātu risku atsavināt īpašumus ar ilgtermiņa attīstības potenciālu, pirms atsavināšanas lēmuma pieņemšanas ir būtiski veikt situācijas vispusīgu izvērtējumu. Šādā izvērtējumā jānosaka īpašuma atbilstība pašvaldības attīstības plāniem un funkciju nodrošināšanai, jāanalizē alternatīvās izmantošanas iespējas un jāvērtē finanšu ieguvumi ilgtermiņā. Kvalitatīvs izvērtējums nodrošina, ka lēmumi par īpašuma atsavināšanu ir stratēģiski, pamatoti un kalpo sabiedrības interesēm.

Kā ziņojumā minēts iepriekš, izvērtējumu par nekustamā īpašuma atsavināšanu pašvaldībās var veikt dažādi – kā visu pašvaldības nekustamo īpašumu regulāru profilēšanu, tajā skaitā to īpašumu identificēšanu, kuri nav nepieciešami pašvaldības funkciju nodrošināšanai, vai kā noteiktu īpašumu veidu (piemēram, meža) pārvaldīšanas stratēģiju. Taču gadījumos, kad šāds vienots un pēc skaidriem iepriekš definētiem kritērijiem balstīts izvērtējums nav veikts, pamatojums ir vērtējams un nosakāms katram īpašumam, pieņemot lēmumu par atsavināšanu.

Neatkarīgi no piemērotās pieejas, lēmuma par nekustamā īpašuma atsavināšanu pamatā esošajiem izvērtējuma kritērijiem un rezultātiem jābūt izsekojamiem. Minētais īpaši attiecināms uz gadījumiem, kad īpašuma atsavināšanu ierosina pati pašvaldība⁶⁰. Izvērtējums var būt ietverts kopējā, publiski pieejamā dokumentā vai pašvaldības iekšējā dokumentā, kurā noteikti īpašumu atsavināšanā piemērojamie kritēriji.

Ņemot vērā minēto, kā arī to, ka zeme ir nozīmīgs, bet vienlaikus ierobežots publiskais resurss, kura pārvaldībā jānodrošina līdzsvars starp sabiedrības interesēm, resursu ilgtspējīgu izmantošanu un nākotnes attīstības potenciāla saglabāšanu, revīzijā vērtēta pašvaldību prakse nekustamo īpašumu – zemes vienību – atsavināšanā.

Atsavināšanas procesa izvērtēšanai par laiku no 2021.līdz 2025. gadam analizēti izlasē iekļautie 106 zemes vienību atsavināšanas darījumi 21 revīzijas apjomā iekļautajā pašvaldībā. Darījumi atlasīti četrās grupās atbilstoši zemes lietošanas mērķiem⁶¹, kas veido lielāko īpatsvaru no visiem pašvaldību nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumiem un kam ir augstākā vidējā viena darījuma vērtība (skatīt 6. tabulu).

6. tabula. Atsavināto nekustamo īpašumu apjoms pēc zemes lietošanas mērķa no 01.07.2021. līdz 10.01.2026.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi	Darījumu skaits	Darījumu summa, euro	Vidējā viena darījuma vērtība, euro	Īpatsvars no visu atsavināšanas darījumu summas	Izlasē iekļauto darījumu skaits
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	3 165	48 870 099	15 441	36 %	65
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība	279	17 774 457	63 708	13 %	22
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	175	10 367 543	59 243	8 %	11
Komercedarbības objektu apbūve	146	8 007 355	54 845	6 %	8
Kopā:	3 765	85 019 454	193 237		106

Īpašumu atsavināšana bez skaidri izsekojama pamatojuma

Revīzijā konstatēts, ka lielākajā daļā revīzijas apjomā iekļautajās pašvaldībās nav iespējams izsekot, pēc kādiem kritērijiem pieņemts lēmums par nekustamā īpašuma atsavināšanu, kā tas saistīts ar attiecīgā īpašuma veida izmantošanu pašvaldībā, kādas alternatīvas ir izvērtētas un kā pieņemtais lēmums iekļaujas teritorijas attīstības plānošanā un pašvaldības stratēģiskajās prioritātēs.

Nekustamo īpašumu atsavināšana pašvaldībām var nodrošināt ātrus ieņēmumus budžeta vajadzībām, tomēr vienreizējs ieņēmums neaizstāj stabilu ienākumu plūsmu. Ja atsavināšana netiek balstīta uz portfeļa analīzi un ilgtermiņa attīstības apsvērumiem, pastāv risks atsavināt finansiāli un stratēģiski nozīmīgākos īpašumus, pašvaldības rīcībā atstājot aktīvus ar augstu uzturēšanas izmaksu un administratīvo slogu un zemu attīstības potenciālu.

Attīstības plānošanas dokumentos un normatīvajos aktos uzsvērtā efektīva publisko aktīvu izmantošana, attīstības potenciāla izmantošana. Pašvaldības nav nekustamā īpašuma attīstītājas, bet gan publisko funkciju nodrošinātājas. Publiskajam sektoram nevajadzētu uzkrāt aktīvus bez skaidra funkcionāla pamatojuma. Ja īpašums nav nepieciešams funkciju nodrošināšanai, pašvaldība var to atsavināt vai arī pašvaldības īpašums ir attīstības resurss. Tas var būt nepieciešams nākotnes attīstībai, var radīt ilgtermiņa ieņēmumus (noma) vai būt nepieciešams infrastruktūras vai uzņēmējdarbības attīstībai.

Pašvaldību aptauja liecina, ka tikai piecās pašvaldībās ir pašvaldības domes apstiprināta kārtība, kas nosaka vienotus lēmuma vērtēšanas kritērijus par nekustamā īpašuma nodošanu atsavināšanai vai nomai, 21 pašvaldība vērtēšanu veic pēc vienotiem kritērijiem, bet tie nav apstiprināti, savukārt 12 pašvaldībās vienota kārtība nav noteikta.

No izlasē iekļautās 21 pašvaldības darījumiem, kuros atsavināšanu ierosinājusi pati pašvaldība vai trešā persona, pašvaldību (pašvaldības domes, komiteju un komisiju) lēmumiem par nekustamo īpašumu atsavināšanu un no revīzijā iesniegtās darījumu dokumentācijas lielākoties kopumā nav iespējams pārliecināties par pašvaldības veikto izvērtējumu un piemērotajiem vērtēšanas kritērijiem ierosinot, virzot un lemjot par īpašuma atsavināšanu.

Pirms izskatīšanas pašvaldības domē lēmumus par īpašumu atsavināšanu izskata pašvaldības komisijās un komitejās. Pašvaldību tīmekļvietnēs publicēti pašvaldību domes sēžu video ieraksti. Tomēr Valsts kontrole vērš uzmanību, ka pašvaldībām jāspēj nodrošināt ne tikai uz pierādījumiem un datiem balstītu lēmumu pieņemšanu, bet arī jānodrošina lēmuma pamatojuma caurskatāmība un izsekojamība, kas ir viens no labas pārvaldības principiem.

Visos izlasē iekļautajos darījumos pašvaldības lēmumā ir norādīts, ka īpašums nav nepieciešams pašvaldības funkciju nodrošināšanai. Vienlaikus revīzijā izvērtētā darījumu dokumentācija nesniedz skaidru priekšstatu par to, kādi, apsvērumi ir vērtēti, gan rosinot (atbildīgajai iestādei, pagasta vai pagastu apvienības pārvaldniekam), gan tālāk domes komitejā un domē lemjot par konkrēta īpašuma atsavināšanu, tostarp:

- vai īpašuma atsavināšana izriet no īstermiņa finanšu nepieciešamības vai ir daļa no iepriekš noteiktas pašvaldības rīcībpolitikas nekustamo īpašumu pārvaldībā. Tikai divas pašvaldības⁶² atsavināšanas lēmumā ir atsaukušās uz domes apstiprinātu dokumentu par nekustamo īpašumu izmantošanas iespēju izvērtējumu, kuros ar domes lēmumu apstiprināts atsavināmo nekustamo īpašumu saraksts;
- kāpēc atsavināšanai tiek virzīts konkrētais īpašums un vai ir izvērtētas citas iespējamās īpašuma izmantošanas alternatīvas. Piemēram, lēmumos par zemes starpgabala statusa noteikšanu netiek norādīti kritēriji, kuri pamatotu, ka zemes vienība nav patstāvīgi izmantojama un tas ir iespējami labākais risinājums (plašāk skatīt revīzijas ziņojuma sadaļā “Pašvaldību atšķirīgā prakse zemes starpgabala statusa noteikšanā un to atsavināšanā”). 13 pašvaldības aptaujā norādīja, ka izvērtē un dokumentē īpašumu iespēju izvērtējumu (piemēram, atsavināšanas vai ilgtermiņa nomas salīdzinājumu), savukārt septiņas pašvaldības – nepieciešamās investīcijas, lai palielinātu īpašuma vērtību atsavināšanai vai nomai;
- vai īpašuma atsavināšanas mērķis ir pārdot augstākas tirgus vērtības īpašumus vai arī lai pārdotu īpašumus, kuru uzturēšana rada nevajadzīgus izdevumus pašvaldībai vai kuru vērtība ilgtermiņā var samazināties;
- kā konkrētā īpašuma atsavināšana ietekmēs kopējo nekustamo īpašumu portfeļa pārvaldību, cik un kādi līdzīga veida īpašumi pēc īpašuma atsavināšanas paliek pašvaldības, konkrēta pagasta teritorijā, ja noteikta veida īpašumu skaits ir ierobežots, piemēram, rūpniecības zemes pilsētā.



Īpašuma atsavināšanas
pamatojums lielākoties
nav izsekojams

Valsts kontroles ieskatā, praktisks risinājums varētu būt vienotas izvērtēšanas veidlapas izstrāde, kurā strukturētā veidā tiek uzrādīti lēmuma pamatojumā piemērojamie kritēriji un kura pievienojama lēmuma projektam vai ar to saistītajai dokumentācijai. Šāda pieeja būtu nozīmīga vērtīgu nekustamo īpašumu izmantošanas iespēju izvērtējuma gadījumos.

Zeme komercdarbības objektu apbūvei un zeme rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūvei ir īpaši objekti, kas paredzēti komercobjektu, infrastruktūras un industriālās attīstības izbūvei ar augstu apbūves intensitāti, labu transporta un komunikāciju piekļuvi, kā arī specifiskiem vides nosacījumiem, potenciāli radot lielākus nodokļu ieņēmumus un darbavietas, bet vienlaikus šādi īpašumi ir ierobežots resurss lielajās pilsētās.

No izlasē iekļauto septiņu pašvaldību 19 zemes vienību, kas paredzētas komercdarbības objektu vai rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūvei, atsavināšanas darījumiem, kuru atsavināšanu rosināja pati pašvaldība, septiņi īpašumi pārdoti bez papildu īpašuma iegādes nosacījumiem, četri īpašumi ar papildu nosacījumiem. Piemēram, īpašuma pircējam sešu mēnešu laikā pēc ēkas nodošanas ekspluatācijā jānodrošina vismaz 10 darbavietas vismaz sešu mēnešu garumā. Ja papildu nosacījumi netiks izpildīti, vienā gadījumā pircējam noteikts pienākums iemaksāt līgumsodu 60 % apmērā par summu, kas atbilst 50 % no objekta pirkuma maksas, citā – pašvaldība paredzējusi atpakaļpirkuma tiesības par summu, kas atbilst 50 % no tā pirkuma maksas.

Tā kā pašvaldībās situācijas var atšķirties un nekustamā īpašuma izmantošanas iespējas ir daudzveidīgas, Valsts kontrole aicina pašvaldībās izvērtēt iespēju noteikt vienotu stratēģiju rīcībai ar šādiem zemes īpašumiem. Tas ietver izvēli par to, vai zemes īpašums tiek atsavināts bez papildu nosacījumiem, atsavināts ar noteiktiem izmantošanas nosacījumiem vai saglabāts pašvaldības īpašumā, vienlaikus paredzot tā izmantošanu, piemēram, izsolot apbūves tiesības ar noteiktiem nosacījumiem. Tādā veidā tiktu nodrošināta vienlīdzīga attieksme pret uzņēmējiem līdzīgās situācijās, kā arī mazināti riski, ka īpašums tiek iegādāts kā investīcija ar mērķi to pēc kāda laika pārdot tālāk vai ka iegādātais īpašums ilgstoši netiek izmantots un nesniedz paredzēto ieguvumu ne pašvaldībai, ne sabiedrībai kopumā.

Kā minēts iepriekš, 14 pašvaldības jeb trešā daļa pašvaldību aptaujā norādīja, ka ilgtermiņa īpašumu pārvaldības stratēģija nodrošinātu skaidrus mērķus, prioritātes un caurskatāmu lēmumu pieņemšanu, norādot, ka nekustamo īpašumu pārvaldību apgrūtinā:

Deputātu atšķirīgais skatījums un prioritātes,

Šobrīd pašvaldībā mutiski tiek doti norādījumi, kas mainās katru gadu vai katru deputātu sasaukumu un nav balstīti ilgtermiņa stratēģijā.

Ilgtermiņa stratēģijas trūkums un atšķirīgā rīcība ar nekustamajiem īpašumiem ne tikai apgrūtinā konsekvētu un pamatotu lēmumu pieņemšanu pašvaldībās, bet arī tieši ietekmē sabiedrības izpratni par publisko aktīvu pārvaldību. Sabiedrībai nav iespējams saprast, pēc kādiem apsvērumiem pašvaldība pieņem lēmumus par nekustamo īpašumu saglabāšanu, iznomāšanu vai atsavināšanu. To apstiprina Valsts kontroles veiktās pašvaldību iedzīvotāju padomju un nevalstisko organizāciju aptaujas rezultāti: 56,4 % respondentu norādīja, ka pašvaldības stratēģiskā pieeja nav skaidra, tostarp sniedzot komentārus:

Pašvaldībai pieder meži, nav skaidrības par to apsaimniekošanu, nākotnes plāniem.

Tiek nesamērīgi iztirgotā lauksaimniecības zeme ko varētu iznomāt un saņemt regulārus ienākumus, tā vietā īpašumi tiek pārdoti. Tā pat ar mežu īpašumiem, kāpēc jāpārdod, ja var sadarboties ar mežu apsaimniekotāju kooperatīviem un gūt no tā peļņu ilgtermiņā.

Ir jārūnā ar iedzīvotājiem un ir arī viņos jāieklausās jo vairākums ir un paliek vairākums, nevis visu pieņem daži pašvaldības pārstāvji. Iedzīvotāji un iedzīvotāju padomes locekļi vienkārši tiek ignorēti.

Pašvaldību atšķirīgā prakse zemes starpgabalu atsavināšanā

Pašvaldību veiktajos atsavināšanas darījumos ar lauku apvidus zemi⁶³ ne vienmēr ir ievērots princips, ka starpgabala statusu piemēro tikai īpašos izņēmuma gadījumos, tajā skaitā, lai novērstu fragmentētu zemes sadalījumu un nodrošinātu pēc iespējas racionālāku zemes izmantošanu. Pašvaldībām, piešķirot vai pārvērtējot zemes vienību starpgabala statusu, būtiski veikt lietderības apsvērumus, vai noteiktais statuss sniegs maksimāli iespējamo labumu, tostarp, vai atsavināšana tikai pieguļošo zemju īpašniekiem novērsīs zemes sadrumstalotību⁶⁴. Revīzijā secināts, ka šāds statuss piešķirts arī tādām zemes vienībām, kuru konfigurācija vai novietojums ļautu tās izmantot kā patstāvīgus īpašumus un zemes vienību platības, kurām ir noteikts starpgabala statuss, ir krasi atšķirīgas. Vienā gadījumā 35 ha liela platība atsavināta kā starpgabals, neizvērtējot iespējamo ieguvumu no statusa atcelšanas.

Pašvaldībās vērojama atšķirīga prakse starpgabala statusa piemērošanā un nepietiekams lēmumu pamatojums. Atsevišķos gadījumos pašvaldības, sadalot īpašumus, ir izveidojušas jaunas zemes vienības bez nodrošinātas piekļuves koplietošanas ceļam, līdz ar to pašvaldības rada priekšnosacījumus īpašumu atsavināšanai bez atklātas konkurences, būtiski samazinot iespējamo tirgus cenu. Šāda prakse neatbilst pienākumam rīkoties ar publisko mantu saimnieciski un lietderīgi un rada publiskas personas mantas izšķērdēšanas risku.

Normatīvais akts⁶⁵ nosaka, ka zemes starpgabals ir tāds, kura platība:

- pilsētā ir mazāka par pašvaldības apstiprinātajos apbūves noteikumos paredzēto minimālo apbūves gabala platību vai kura konfigurācija nepieļauj attiecīgā zemesgabala izmantošanu apbūvei, vai kuram nav nodrošināts pieslēgums koplietošanas ielai;
- lauku apvidos ir mazāka par pašvaldības saistošajos noteikumos paredzēto minimālo zemesgabala platību vai kura konfigurācija nepieļauj attiecīgā zemesgabala izmantošanu atbilstoši apstiprinātajam teritorijas plānojumam, vai kuram nav nodrošināts pieslēgums koplietošanas ielai (ceļam).

Zemes starpgabali pamatā ir izveidojušies zemes reformas rezultātā. Uz to norāda arī likumdevējs⁶⁶: pēc zemes reformas pabeigšanas ir izveidojies ievērojams skaits zemes starpgabalu, sevišķi lauku apvidos, kuri zemes konsolidācijā būtu izveidojami kā patstāvīgi izmantojamas zemes vienības vai pievienojami kādam no zemes starpgabalam pieguļošajām zemes vienībām, tādējādi nodrošinot arī starpgabalu izmantošanu.

Pašvaldību pārvaldībā atrodas ievērojams skaits zemes starpgabalu – 11 329 zemes vienības 13 482 ha platībā⁶⁷. Lielākais zemes vienību skaits ir Krāslavas novada pašvaldībā – 1 406, Balvu novada pašvaldībā – 1 062, Augšdaugavas novada pašvaldībā – 987 un Ludzas novada pašvaldībā – 951, kopā veidojot gandrīz 40 % no visu pašvaldību starpgabaliem. Gandrīz puse jeb 6 938 starpgabali ir lauksaimniecības un meža zemes vienības, kas veido lielāko daļu platības – 11 660 ha no visām platībām.

Neskaidro situāciju ar starpgabaliem apstiprina arī pašvaldību sniegtās atbildes pašvaldību aptaujā. Informācija par starpgabaliem ir uzkrāta daļēji 32 pašvaldībās, savukārt 10 pašvaldības norādījušas, ka dati ir pieejami mazāk nekā par 40 % vai datu nav.

Revīzijā vērtēta pašvaldību atsavināšanas prakses atbilstība ne tikai normatīvajiem aktiem, bet arī ņemti vērā lietderības aspekti par racionālu zemes izmantošanu – vai piemērotais atsavināšanas veids ir nodrošinājis, ka šāda darījuma rezultātā pašvaldība ir saņēmusi iespējami augstākus ienākumus, kā arī to, vai zemes vienības atsavināšana ierobežotam pretendentu lokam novērš zemes sadrumstalotību un saimnieciski pamatotu izmantošanu.

No kopā pārbaudītajiem 87 lauku apvidus zemes darījumiem 15 zemes vienībām platībā no 1,33 ha līdz 35,04 ha atsavināšanas brīdī ir bijis noteikts starpgabala statuss, tajā skaitā septiņām zemes vienībām šāds statuss ir piešķirts jau pēc zemes reformas pabeigšanas⁶⁸.

Pārbaudītajos 10 darījumos, kuros īpašums ir ticis pārdots kā starpgabals, noteikts, ka tas atsavināms mutiskā izsolē ar augšupejošu soli. Visos šajos gadījumos izsolei pieteicies tikai viens no potenciālajiem pretendentiem, kuriem ir pirmpirkuma tiesības uz šo īpašumu, un normatīvais akts⁶⁹ nosaka, ka šajos gadījumos īpašums ir pārdodams par nosacīto cenu.

Turklāt vairākos gadījumos starpgabala statuss piešķirts tikai pēc privātpersonas atsavināšanas ierosinājuma saņemšanas pašvaldībā, veicot esošas patstāvīgas zemes vienības sadalīšanu (skatīt 11. un 12. attēlu).



11. attēls. Pēc privātpersonas ierosinājuma atdalītais starpgabals



Starpgabala statuss –
nesamērīgi lielas platības,
atsavināšana bez konkurences.

- Pašvaldībā ir vērsusies persona ar lūgumu [1] sadalīt pašvaldībai piekritīgu zemes vienību⁷⁰, kas pieguļ šīs personas īpašumam, un [2] atdalīto zemes vienību 1,65 ha platībā atsavināt pieguļošās zemes īpašniekam. Pašvaldība sadalīja īpašumu un atdalītajai zemes vienībai noteica starpgabala statusu⁷¹. Revīzijā konstatēts, ka lēmuma pamatojumā nav norādīti kritēriji, pēc kuriem šāds statuss piešķirts, jo gan pirms, gan pēc īpašuma sadalīšanas abām zemes vienībām ir nodrošināta piekļuve pašvaldības ceļam un kopumā īpašums atrodas sasniedzamā vietā⁷².



12. attēls. Atdalītā zemes vienība – starpgabals.

- Pašvaldībā, saņemot atsavināšanas ierosinājumu par zemes vienības⁷³ iegādi, pieņemts lēmums sadalīt pašvaldībai piekrtīgu īpašumu divās atsevišķās zemes vienībās – 5 ha un 5,4 ha. Pēc īpašuma sadalīšanas pašvaldība atsavināmai zemes vienībai ir noteikusi starpgabala statusu, tādējādi no izsoles dalībnieku loka izslēdzot atsavināšanas ierosinātāju, jo tā īpašums nerobežojas ar atsavināmo zemes vienību. Uz īpašuma pirkuma tiesībām pieteicās viens no diviem piegulošo zemju īpašniekiem, kurš to ieguva par nosacīto cenu. Pēc pusgada īpašuma ieguvējs zemes vienību ir pārdevis tālāk citai personai, kuras īpašums nerobežojas ar konkrēto zemes vienību, par 8 700 euro dārgāk nekā to iegādājās no pašvaldības. Šādas pašvaldības rīcības rezultātā ir ticis izveidots īpašums bez piekļuves, lai gan atdalītais īpašums robežojas ar pašvaldībai piekrtīgu zemi, kurai ir nodrošināta piekļuve.

Šādi pašvaldības pieņemtie lēmumi nesniedz skaidru atbildi un saimniecisku pamatojumu starpgabala statusa piešķiršanai, kā arī neparāda, vai ir izvērtētas alternatīvas iespējas izmantošanai vai atsavināšanai atklātā izsolē.

Šāda pieeja ierobežo pašvaldības iespējas iegūt augstāku cenu par īpašumu, jo tas netiek pārdots atklātā izsolē ar plašāku pretendentu loku. Revīzijā konstatēts, ka abos gadījumos nosacītā cena bija zemāka par līdzīgos darījumos novēroto tirgus cenu. Par to liecina arī viena no īpašumiem turpmākā atsavināšana par būtiski augstāku cenu.

Revīzijā konstatēts vēl viens papildu aspekts darījumos ar starpgabaliem. Proti, ne vienmēr esoša starpgabala atsavināšana kādam no piegulošo zemju īpašniekiem atrisina jautājumu par vienlaidus īpašuma izveidošanu nodrošinot zemes funkcionālu konsolidāciju. Iemesls ir gan zemes vienību dažādie izmantošanas veidi (piemēram, lauksaimniecība un mežsaimniecība), gan zemes vienību savstarpējais novietojums un robežu konfigurācija attiecībā pret citiem piegulošajiem īpašumiem (skatīt 13. attēlu).



Starpgabala atsavināšana
piegulošās zemes īpašniekam –
nenovērš zemes vienību
fragmentāciju.



13. attēls. Starpgabala atsavināšana, kas pēc būtības neatrisina īpašumu fragmentāciju.

- Pašvaldībai piekritīgo zemes vienību starpgabalu ierosinājusi atsavināt persona, ar kuru noslēgts zemes nomas līgums, kas ir bijis spēkā arī īpašuma atsavināšanas brīdī. Pašvaldība par īpašuma atsavināšanu rīkoja mutisku izsoli starpgabala pieguļošajiem īpašumiem. Pirmā izsole beidzās bez rezultāta, jo nebija saņemts neviens iesniegums, savukārt uz otro izsoli īpašuma sākuma cena samazināta par 20 % un saņemts viens pieteikums, taču ne no sākotnējā atsavināšanas ierosinātāja. Rezultātā zemes vienība ir pārdota otrajā mutiskajā izsolē vienīgajam pretendētājam, samazināto atsavināšanas cenu palielinot par vienu izsoles soli. Arī šāda rīcība norāda uz pašvaldību pielietoto atšķirīgo praksi, jo normatīvais akts paredz to, ka piesakoties tikai vienam pretendētājam, izsole netiek rīkota un tiek slēgts pirkuma līgums par nosacīto cenu. Taču, vērtējot no zemes funkcionālas konsolidācijas viedokļa un vienlaidus īpašumu veidošanas, mērķis nav

sasniegts, jo, lai gan īpašumu ir iegādājies viens no pieguļošās zemes īpašniekiem, tomēr pēc būtības starpgabals nav ticis likvidēts. Šajā gadījumā, pašvaldībai atceļot starpgabala statusu un pārdodot īpašumu atklātā izsolē, tā iespējams varēja iegūt lielākus ieņēmumus, jo tā ir kopta lauksaimniecības zeme.

Iepriekš jau minēts, ka pašvaldībām ir atšķirīga izpratne un prakse starpgabala statusa piešķiršanā zemes vienībām. Šo faktu apstiprina turpmāk salīdzinātās zemes vienības, kas ir vērtējamas kā līdzīgas platības un sasniedzamības ziņā un kuras pašvaldības ir pārdevušas gan kā starpgabalus, gan atklātā izsolē, nepiešķirot zemes vienībām šādu apgrūtinājumu (skatīt 7. tabulu).

7. tabula Pašvaldību atsavinātās zemes vienības, bez nodrošinātas piekļuves (attēlus skatīt 10.–12. pielikumā).

Zemes vienība/ Darījuma dati			
Starpgabals	Jā⁷⁴	Jā⁷⁵	Nē⁷⁶
Platība (ha)	2,98	1,55	1,75
Zemes lietošanas mērķis	lauksaimniecība	mežsaimniecība	mežsaimniecība
Piekļuve (~), km	0,07	0,150	0,400
Atsavināšanas veids	par nosacīto cenu	atklātā mutiskā izsolē	atklātā mutiskā izsolē
Izsoles dalībnieku skaits	1	4	4
Sākuma cena (euro)	17 400	2 931	6 564
Atsavināšanas cena (euro)	17 400	9 031	16 164
Cenas pieaugums (euro, %)	x	6 100 (208 %)	9 600 (146 %)
Sākuma cena, t.sk., mežaudze (euro/ha)	5839	1 891	3 751
Atsavināšanas cena, t.sk., mežaudze (euro/ha)	5839	5 826	9 236
Tālākpārdošana	Nē	Jā	Nē

Aplūkotie piemēri parāda: lai gan nav tiešas piekļuves, īpašumus pārdodot atklātā izsolē, piesakās vairāki pretendenti un atsavināšanas cena var vairākkārt pārsniegt sākotnējo (nosacīto) cenu. Turklāt konstatētie gadījumi, kad pašvaldību atsavinātos starpgabalus neilgā laika posmā pārdod tālāk jau par daudz lielāku

cenu, liecina, ka, piešķirot īpašumam starpgabala statusu, nav izvērtēts, vai pastāvošās starpgabala pazīmes tiešām ierobežo īpašuma patstāvīgu izmantošanu. Revīzijā konstatēts, ka tikai trīs starpgabalu tālāk pārdošanas cena ir bijusi par 27 599 *euro* lielāka, nekā pašvaldības atsavināšanas cena (skatīt 13. pielikumu).

Turklāt revīzijā pārbaudīto lauksaimniecības un meža zemes darījumu dati liecina, ka īpašumi, kuri ir pārdoti atklātā izsolē ar neierobežotu pretendentu loku 56 gadījumos to atsavināšanas cena vairākas reizes pārsniedz izsoles sākuma cenu – vidējais cenas pieaugums lauksaimniecības zemei ir 31 %, bet meža zemei – 80 %.

Pašvaldībām pieņemot lēmumu par atsavināšanu, būtu nepieciešams veikt zemes vienību alternatīvu izmantošanas iespēju izvērtējumu, ņemot vērā platību, izvietojumu, atrašanās vietas potenciālu, piekļuvi, kvalitāti un citus raksturlielumus, paredzot iespējamus risinājumus un sekas, lai iespēju robežās nodrošinātu vienlaidus un saimnieciski pamatotu zemes īpašumu izveides un iegūtu iespējami lielāko labumu

Neizpirktās lauku apvidus zemes noma un atsavināšana

Revīzijā konstatēts, ka pašreizējais pirmpirkuma tiesību regulējums neizpirktām lauku apvidus zemēm ierobežo pašvaldību rīcības iespējas šo īpašumu pārvaldībā. Tā kā normatīvais regulējums nenosaka zemes reformas pabeigšanas termiņu šādām zemes platībām, pašvaldības gadījumos, kad zemes lietotājs neizmanto pirmpirkuma tiesības, ilgstoši nevar piemērot nomas maksu atbilstoši tirgus vērtībai. Vienlaikus gadījumos, kad zeme netiek uzturēta atbilstoši tās izmantošanas mērķim, tās vērtība samazinās un īpašums tiek atsavināts par zemāku cenu. Turklāt daudzos gadījumos pirmpirkuma tiesīgā persona pārdod šos īpašumus tālāk, izmantojot pirmpirkuma tiesības trešo personu labuma nodrošināšanai.

Personām, kurām Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likumā noteiktajā kārtībā ir izbeigtas zemes lietošanas tiesības un ar kuru pašvaldība ir noslēgusi zemes nomas līgumu, ir tiesības izpirkt šo zemi par īpašuma nosacīto cenu⁷⁷.

Saskaņā ar pašvaldību iesniegtajiem datiem, piemēram, Rēzeknes novada pašvaldībā ir 947, Augšdaugavas novada pašvaldībā – 1532, Saulkrastu novada pašvaldība – 75, Saldus novada pašvaldībā – 164, Olaines novada pašvaldībā – 205, Valkas novada pašvaldībā – 266 šādi līgumi. Pašvaldību rīcība uz neizpirktajām lauku zemēm ir ierobežota, kamēr pirmpirkuma tiesīgā persona nav atteikusies no īpašuma iegādes un pārtraukusi nomas līgumu.

Revidētajās pašvaldībās 23 darījumos atsavinātas 27 zemes vienības personām, kurām ir pirmpirkuma tiesības uz īpašumu. Šos īpašumus tās ir tiesīgas iegādāties bez izsoles par īpašuma nosacīto cenu⁷⁸. Darījumu analīze liecina, ka daudzos gadījumos šādu īpašumu nosacītā cena bijusi zemāka par vidējo tirgus vērtību. Īpašumu cenas pieaugumu apliecina izsoļu rezultāti, kad izsoles rezultātā cena var pieaugt pat vairāk nekā trīs reizes.

Viens no pazeminātas īpašuma vērtības iemesliem ir tas, ka šīs zemes vienības ilgstoši nav apsaimniekotas atbilstošā kvalitātē. Normatīvajā aktā⁷⁹ noteiktā zemes nomas tipveida līgums paredz, ka nomnieks

apņemas nodrošināt zemes vienības lietošanu atbilstoši pašvaldības noteiktajam nekustamā īpašuma lietošanas mērķim, nepieļaut auglīgās augsnes virskārtas iznīcināšanu vai tās kvalitātes pasliktināšanos, pasargāt lauksaimniecībā izmantojamo zemi no aizaugšanas un citiem procesiem, kas pasliktina zemes kultūrtehnisko stāvokli, kopt un uzturēt kārtībā nomas lietošanā nodoto teritoriju (tai skaitā ceļus, meliorācijas un apūdeņošanas sistēmas, ūdenstilpes, ūdensteces). Tomēr no revīzijā pārbaudītajiem darījumiem vismaz 90 ha var uzskatīt par nekoptām platībām, kas veido 58 % no šādu darījumu rezultātā pārdotās zemes platības.

Papildus minētajam atsevišķos gadījumos ir aktuāls jautājums par pašvaldības administratīvo un finanšu izmaksu samērīgumu, salīdzinot ar gūtajiem nomas ieņēmumiem no šiem īpašumiem. Normatīvais akts⁸⁰ paredz, ka nomas maksa šādiem īpašumiem tiek aprēķināta 0,5 % no īpašuma kadastrālās (fiskālās) vērtības. Šāda maksa ir zemāka nekā vispārējā kārtā slēgtajiem zemes nomas līgumiem. Atsevišķos gadījumos šādas nomas maksas nesedz pašvaldības nomas maksas administrēšanas izmaksas. Piemēram, Rēzeknes novada pašvaldībā zemes vienībai 0,02 ha platībā (nomas līgums līdz 07.09.2027.) ar kadastrālo (fiskālo) vērtību pieci *euro*, zemes nomas maksa ir 0,03 *euro* gadā. Citā gadījumā – meža zemes vienībai 2 ha platībā (nomas līgums līdz 27.05.2029.) ar kadastrālo (fiskālo) vērtību 190 *euro*, zemes nomas maksa 0,95 *euro* gadā.

Pašvaldību rīcība ar neizpirktajām lauku zemēm ir ierobežota, kamēr pirkuma tiesīgā persona nav atteikusies no īpašuma iegādes un pārtraukusi nomas līgumu.

Revīzijā konstatēts, ka 21 gadījumā pirkuma tiesīgā persona šo īpašumu pārdevusi tālāk citai personai par tādu pašu vai dārgāku cenu (kopā starpība veido 170 196 *euro*, salīdzinot ar pašvaldības atsavināšanas cenu). Vienā gadījumā vērtības pieaugums pārsniedz 200 %. Turklāt vairākos gadījumos samaksu par zemes iegādi daļējā vai pilnā apmērā pašvaldībai ir veikusi trešā persona, neiesaistoties pirkuma tiesīgajai personai.

Pirkuma tiesīgajām personām pārdoto īpašumu atkārtota atsavināšana – darījumu skaits un cenas

Kā ziņojumā minēts, pirkuma tiesības uz īpašuma iegādi ir vairākos gadījumos, tajā skaitā zemes nomniekam, izsakot vēlmi izpirkt īpašumu, īpašumu iegādājoties blakus esoša zemesgabala īpašniekam. 2021.–2025.gadā nekustamo īpašumu kategorijā – lauksaimniecības un meža zemes⁸¹ – no 225 darījumiem, kad persona, kas iegādājusies īpašumu no pašvaldības, pārdevusi to tālāk dažu mēnešu, gada vai divu gadu laikā par tādu pašu, zemāku vai augstāku cenu (nemainoties īpašuma lietošanas mērķim, platībai vai citam īpašumu raksturojošam parametram), 135 gadījumos atsavināšanu veikusi pirkuma tiesīgā persona (pirkuma darījumu tālākpārdošanas darījumu skaitu un cenas izmaiņas skatīt 8. tabulā).

8. tabula. Pirkuma darījuma tālākpārdošana: cenas izmaiņa.

Pirkuma tiesīgās personas tālāk pārdotā darījuma summas izmaiņas (%), salīdzinot ar pašvaldības pārdotā darījuma summu	Kopā darījumu skaits	Līdz 1 mēnesim	Līdz 3 mēnešiem	Līdz 6 mēnešiem	Periodā no 6 līdz 12 mēnešiem	Periodā no 1 līdz 2 gadiem
0% (vienāda ar pašvaldības atsavināšanas summu)	46	14	23	5	2	2
0,1–20% (vairāk nekā pašvaldības darījuma summa)	31	10	13	3	2	3
20–100% (vairāk nekā pašvaldības darījuma summa)	30	6	16	2	1	5
> 100% (vairāk nekā pašvaldības darījuma summa)	7	1	0	2	2	2
< 0 (mazāk nekā pašvaldības darījuma summa)	21	2	5	4	7	3
Kopā	135	33	57	16	14	15

No minētajiem darījumiem 68 īpašumi pārdoti tālāk par palielinātu cenu (salīdzinot ar pašvaldības īpašumu pārdošanas cenu kopā 290 tūkstoši *euro* apmērā). Turklāt no 135 darījumiem 19 gadījumos zemes vienība šajā periodā pārdota atkāroti vēl vienu vai vairākas reizes.

Pašvaldību zemes pārvaldības nepilnības un to ietekme uz publiskā īpašuma vērtību

Iepriekš veiktajās Valsts kontroles revīzijās atsevišķās pašvaldībās konstatētas nepilnības meža zemju un degradēto teritoriju apsaimniekošanā, un atsevišķām pašvaldībām Valsts kontrole sniedza ieteikumus stratēģiskai rīcībai. Šīs revīzijas rezultāti liecina par līdzīgu problemātiku – daļa pašvaldību pārvaldībā esošās lauksaimniecības zemes ilgstoši nav apsaimniekotas atbilstoši to sākotnējam lietošanas mērķim, un atsevišķos gadījumos šīs zemes ir transformējušās par meža zemēm.

Tas liecina, ka pašvaldības ne vienmēr veic visaptverošu zemes izmantošanas alternatīvu un to finansiālās ietekmes izvērtējumu un tas rada risku, ka publiskā īpašuma potenciāls netiek izmantots mērķtiecīgi un ilgtermiņā, kā arī apliecina nepieciešamību stiprināt stratēģisku, uz datiem balstītu zemes pārvaldības pieeju.

Valstī nav izstrādāta zemes politika, rezultātā zemes pārvaldība notiek bez vienota stratēģiska skatījuma. Revidentu ieskatā, tas var ietekmēt to, kāpēc pašvaldībās ir atšķirīga prakse lauksaimniecības un meža zemju atsavināšanā.

Zemes pārvaldības likums⁸² paredz zemes izmantošanā un aizsardzībā ievērot noteiktus principus un nosacījumus, tostarp, ka zemes īpašnieks, valdītājs un lietotājs nerada zemei kaitējumu un ievēro samērīgumu starp sabiedrības vajadzībām un īpašnieku tiesībām, zemes izmantotājs veic darbības, lai saglabātu zemes un augsnes kvalitāti un novērstu tās degradāciju.

Attiecībā uz zemes uzturēšanu un izmantošanu normatīvais akts⁸³ paredz pašvaldībām izstrādāt un ar domes lēmumu apstiprināt tās īpašumā un valdījumā esošās neapbūvētās zemes un degradētās teritorijas izmantošanas iespēju izvērtējumu. Lai noteiktu iespējami labāko izmantošanas veidu, katras zemes vienības izvērtējumā ir jāņem vērā dažādi kritēriji, piemēram, zemes kvalitāte, izvietojums, blakus esošo īpašumu stāvoklis, teritorijas attīstības potenciāls u. c. būtiska informācija, kas pamatotu zemes izmantošanu un potenciāli augstāku ieņēmumu gūšanu.

Revīzijā konstatēts, ka līdzšinējā pašvaldību prakse ne vienmēr ir nodrošinājusi, ka zemes īpašumi ir mērķtiecīgi pārvaldīti un uzturēti atbilstošā kvalitātē, nepasliktinot to stāvokli. Darījumu dokumentācijā konstatētais liecina, ka īpašumi ilgstoši netiek uzturēti kārtībā un zemes vai mežaudzes degradējas. To apliecina arī Kadastra informācijas sistēmas dati, kad pēc īpašuma iegādes pircējs ir mainījis zemes lietošanas mērķi.

Iepriekš veiktajā Valsts kontroles revīzijā⁸⁴ konstatēts, ka pašvaldību darbs ar degradētajām teritorijām nav plānots un mērķtiecīgs, jo pašvaldības nav sagatavojušas pilnīgu un aktuālu ilgtermiņa neapbūvētās zemes un degradētās teritorijas izmantošanas iespēju izvērtējumu, kā to nosaka Zemes pārvaldības likumā noteiktās prasības, kas ir spēkā kopš 2016. gada⁸⁵. Izvērtējumi sagatavoti tikai tabulas formātā bez analīzes

par zemes pašreizējo izmantošanu, attīstības iespējām, nepieciešamajām investīcijām vai potenciālajiem ieņēmumiem, kā arī tie netiek regulāri aktualizēti. Revidētajām pašvaldībām⁸⁶ sniegts ieteikums nodrošināt sistemātisku pieeju degradēto teritoriju apsaimniekošanai atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Tāpat revīzijā⁸⁷ sniegts ieteikums Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrijai nodrošināt, ka pašvaldības nosaka ekonomisko specializāciju, atbilstoši reģiona attīstības iespējām un vietējai uzņēmējdarbības videi. Specializācijas noteikšana ir būtiska arī pašvaldību īpašumā esošo nekustamo īpašumu attīstībā, jo tā ļauj mērķtiecīgi plānot teritoriju izmantošanu, prioritizēt ieguldījumus un nodrošināt, ka nekustamā īpašuma attīstība tiek virzīta uz nozarēm un teritorijām ar augstāko izaugsmes potenciālu. Šāda pieeja palīdzētu novērst fragmentētu lēmumu pieņemšanu un veicinātu pašvaldības teritoriju attīstību.

Revidējamajā laika posmā pašvaldības kopumā veikušas 3003 lauksaimniecības zemes darījumus, pārdodot 10 366 ha. Revīzijas izlasē iekļauto darījumu raksturojumu pēc atsavināšanas ierosinātāja, zemes platības un sastāva skatīt 9., 10. un 11. tabulā.

9. tabula. Lauksaimniecības un meža zemes darījumu izlase pēc īpašuma atsavināšanas ierosinātāja.

Ierosinātājs	Lauksaimniecības zeme			Meža zeme			Kopā
	Zemes vienības (skaits)	Platība (ha)	Ieņēmumi (euro)	Zemes vienības (skaits)	Platība (ha)	Ieņēmumi (euro)	Ieņēmumi kopā (euro)
Pašvaldība	31	266,3	1 325 664	20	628,3	7 239 648	8 565 312
Ārējs pieprasījums ⁸⁸	10	51,2	219 991	1	1,7	16 164	236 155
Pirmpirkuma tiesīgā persona, tajā skaitā:	35			3			
<i>uz lauku apvidus zemes iegādi</i>	26	154,4	458 674	1	4,5	21 100	479 774
<i>uz zemes starpgabala iegādi</i>	9	57,2	177 230	2	12,2	33 311	210 541
Kopā	76	529	2 181 559	24	646,7	7 310 223	9 491 782

Ņemot vērā lauksaimniecības un meža zemes nozīmīgumu pašvaldību īpašumu portfeli un to ievērojamos atsavināšanas apjomus, revīzijā analizēts arī pārdoto īpašumu stāvoklis. Daļa pašvaldību īpašumā vai valdījumā esošās lauksaimniecības zemes ilgstoši nav apsaimniekotas atbilstoši to sākotnējam lietošanas mērķim, un atsevišķos gadījumos šīs zemes ir transformējušās par meža zemēm.

No pārbaudītajiem lauksaimniecības zemes atsavināšanas darījumiem 47 lauksaimniecības zemes vienības 352 ha platībā ir vērtējamas kā neoptas, par 18 zemes vienībām 221 ha platībā sertificēta vērtētāja vērtējumos norādīts, ka labākais zemes izmantošanas veids ir mežsaimniecība. Tas liecina, ka šie īpašumi nav ilgstoši izmantoti un uzturēti atbilstošā stāvoklī un pašvaldības ir pieļāvušas šo zemju kvalitātes pasliktināšanos, kas ir pretrunā ar labu pārvaldību. Vienlaikus pašvaldībās šādi īpašumi vēlāk atsavināti par salīdzinoši augstu cenu, tātad aizaugšanas process pats par sevi ne vienmēr rada finansiālus zaudējumus.

Deviņas lauksaimniecības zemju tirgus novērtējumos, kuru atsavināšanu ir rosinājusi pati pašvaldība, atsevišķi ir novērtēta mežaudze. Vērtējumos norādīts, ka labākais zemes izmantošanas veids ir mežsaimniecība. Tātad šīs lauksaimniecības zemes ilgstoši nav apsaimniekotas un to lietošanas mērķis pēc būtības ir mainījies. Arī izsoļu rezultāti liecina, ka šādus īpašumus iegādājušies komersanti, kuru saimnieciskā darbība ir saistīta ar



221 ha lauksaimniecības
zemei labākais izmantošanas
veids vērtējumā norādīts –
mežsaimniecība.

mežsaimniecību, turklāt to atsavināšanas cena izsoles gaitā pārsniedz tipiskās tirgus cenas līdzīgi kā meža īpašumu atsavināšanas darījumos.

10. tabula. Revidēto pašvaldību pārdoto lauksaimniecības zemes darījumu profils.

Platība atbilstoši lieluma kritērijiem ⁸⁹	Zemes vienības (skaits)	Kopējā platība (ha)	LIZ (ha)	Mežs (ha)	Krūmājs (ha)	Pārējās zemes (ha)
Kopējā platība līdz 2,999 ha, tajā skaitā LIZ	31	50,6	35,63	4,43	6,07	4,5
Kopējā platība vienāda/lielāka par 3 ha, tajā skaitā LIZ līdz 2,99 ha	11	88,2	13,21	32,8	30,66	11,5
Kopējā platība vienāda/lielāka par 3 ha, tajā skaitā LIZ vienāda/lielāka par 3 ha	34	390,2	227,8	61,2	81,84	19,2
Kopā:	76	529	276,6	98,5	118,6	35,2

Pašvaldībās nav konstatēta prakse analizēt lauksaimniecības un meža zemes izmantošanas iespēju alternatīvos scenārijus, piemēram, zemi iznomāt lauksaimnieciskai darbībai, mērķtiecīgi pārveidot par meža zemi, saglabāt vai atsavināt. Līdz ar to nav iespējams pārliecinoši spriest par to, vai konkrētajā situācijā lauksaimniecības zemes aizaugšana radījusi lielākus vai mazākus ieņēmumus, nekā būtu iespējams gūt, izvēloties citu pārvaldības risinājumu.

Īpašumu atsavināšanas dati liecina, ka lielākie ieņēmumi no pašvaldību ierosinātajiem atsavināšanas darījumiem tiek gūti no meža īpašumiem, un tie veido 85 % no kopējās ieņēmumu summas. Tas liecina par tendenci atsavināt finansiāli vērtīgākos īpašumus.



85 % ieņēmumu ir no meža īpašumu atsavināšanas

11. tabula. Revidēto pašvaldību pārdoto meža zemes dalījums pēc platības.

Meža zemes vienības platība	Zemes vienību skaits (gab.)	Kopējā platība (ha)
Līdz 4,99 ha	6	18,11
No 5 ha līdz 9,99 ha	1	9,76
No 10 ha līdz 19,99 ha	8	102,23
No 20 ha līdz 49,99 ha	3	83,57
No 50 ha līdz 99,99 ha	4	303,99
Virs 100 ha	1	129,08
Kopā:	23	646,74

Valsts kontrole 2024. gadā veiktajā revīzijā⁹⁰ par pašvaldību mežu apsaimniekošanu piecās izlasē iekļautajās pašvaldībās⁹¹ konstatēja, ka pašvaldību īpašumā un valdījumā ir ievērojams apjoms nekoptu lauksaimniecības un meža zemes īpašumu. Revīzijas rezultātā Valsts kontrole izstrādāja pašvaldībām pašnovērtējuma anketu rīcībai ar meža resursiem, kas vienlaikus ir arī palīginstruments saimnieciski pamatotu lēmumu pieņemšanā par nekoptajām platībām. Pašvaldībām tika lūgts iegūt datus, lai varētu identificēt platības, uz kurām potenciāli varētu būt izaudzis mežs un veikt apsekošanu, lai pašvaldības varētu pieņemt lēmumus par rīcību ar īpašumiem. Pašvaldībām tika sniegts ieteikums apsekot un fiksēt stāvokli visos īpašumos, kuros potenciāli varētu būt izveidojušās mežaudzes, un pieņemt lēmumu par tālāko rīcību ar šo resursu. Ieteikumu ieviešanas rezultātā pašvaldības ir uzsākušas vērtēt īpašumu stāvokli, savukārt divās ir noteikti īpašumi, kuros atradās iepriekš neuzskaitītas mežaudzes.

Pozitīvi, ka šajā revīzijā vairākas pašvaldības⁹² puda viedokli, ka savā darbībā ir ņēmušas vērā iepriekš minētajā revīzijā sniegtos ieteikumus un ir uzsākušas ne tikai mērķtiecīgāku mežu apsaimniekošanu, bet

gan arī nekoptu un aizaugušu lauksaimniecības zemju apzināšanu. Tātad pašvaldības apzinās šādās rīcības nozīmīgumu. Piemēram, Augšdaugavas novada pašvaldība revīzijā informēja, ka:

ir uzsākusi vērtēt izdevīgāko modeli aizaugušu lauksaimniecības zemju platību apsaimniekošanai, kā alternatīvas minot pakalpojuma pirkšanu apauguma noņemšanā vai atstāt to kā zemes nomnieka pienākumu, samaksājot pašvaldībai šķeldas vērtību. Savukārt lauksaimniecības zemē, uz kuras jau ir konstatēts mežs, tiks turpināts audzēt mežu⁹³.

Pašvaldību nekustamā īpašuma novērtēšana – tirgus darījumu datu ietekme uz īpašuma atsavināšanas cenu

Nekustamo īpašumu tirgus vērtības noteikšanas precizitāti ietekmē visu valstī reģistrēto nekustamo īpašumu darījumu cenu atbilstība faktiskajai situācijai. Pastāv risks, ka pašvaldību atsavināšanas darījumos netiek iegūta iespējami augstākā cena par atsavināmo īpašumu, īpaši īpašumu atsavināšanas darījumos bez izsoles, kuros sertificēta vērtētāja noteiktā nekustamā īpašuma tirgus vērtība kļūst par galveno cenu orientieri.

Normatīvais akts⁹⁴ paredz, ka atsavināšanai paredzētā nekustamā īpašuma novērtēšanai pašvaldība pieaicina vienu vai vairākus sertificētus vērtētājus. Pamatojoties uz sertificēta vērtētāja noteikto tirgus vērtību, pašvaldības mantas novērtēšanas komisija nosaka īpašuma nosacīto cenu.

Atsavināšanas darījumu analīze liecina, ka viena⁹⁵ no 21 apjomā iekļautām pašvaldībām īpašuma nosacīto cenu noteikusi pašvaldības komisija, kuras sastāvā ir arī divi nekustamo īpašumu vērtētāja asistenti un Valsts zemes dienesta darbiniece. Pašvaldība paskaidroja, ka: *ņemot vērā lietderības apsvērumus un to, ka novērtējuma izmaksas atsevišķos gadījumos var sasniegt līdz vienai trešdaļai vai pat pusi no nosacītās cenas vai nekustamā īpašuma reģistrācijas izmaksām, mazu objektu nosacīto cenu nosaka Dzīvojamo māju privatizācijas un īpašuma atsavināšanas komisija.*

Valsts kontrole 2024.gada revīzijā, vērtējot piecu pašvaldību rīcību meža apsaimniekošanā,⁹⁶ konstatēja būtiskas atšķirības starp īpašuma sākotnējo vērtējumu un izsolē nosolīto cenu. Aptaujas dati šajā revīzijā liecina, ka 29 % pašvaldību uzskata, ka sertificētu vērtētāju izmantotās metodes, salīdzināmie darījumi un pieņēmumi “vienmēr” ir atbilstoši, savukārt 19 % pašvaldības uzskata, ka sertificētu vērtētāju novērtējumi ir atbilstoši “dažkārt” vai “reti”, sniedzot komentārus – vērtētāji kavē termiņus, jālabo matemātiskas kļūdas, tiek izmantota novecojusi informācija par aktuālajiem darījumiem, vērtējuma termiņš tiek noteikts seši mēneši, nekorekti izvēlēti salīdzināmie objekti, zemes vērtība ir noteikta zemāka par universālo kadastrālo vērtību, trūkst sertificētu mežaudžu vērtētāju, tiek samazināta cirsmas peļņas procentuālā likme, iznomājot nelielas platības uz vasaras sezonu, vērtētāja izmaksas 3-6 reizes pārsniedz nosolīto nomas maksu u.tml.

Atsavināšanas darījumu analīze liecina, ka vienā gadījumā pašvaldība, apšaubot sertificēta vērtētāja noteikto īpašuma tirgus vērtību, pasūtīja otru vērtējumu, rezultātā piemērojot par 30 % lielāku īpašuma tirgus vērtību. Vairākas pašvaldības aptaujā norādīja, ka vērtējumi var būtiski atšķirties un reizēm tiek piesaistīts cits vērtētājs. Piemēram, vienā gadījumā pašvaldība apšaubīja sākotnējo vērtējumu un piesaistīja vēl divus vērtētājus. Tā kā vērtētāju sniegtie vērtējumi būtiski atšķīrās, pašvaldība vērsās sertificētu vērtētāju asociācijā, lūdzot izvērtēt to atbilstību.

Revīzijā analizējot pašvaldību nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumus, redzamas būtiskas atšķirības starp īpašumiem noteikto tirgus vērtību (un no tās atvasināto izsoles sākumcenu) un cenu, par kādu īpašumi tikuši pārdoti. Uz minēto norāda:

- pašvaldību nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumu elektronisko izsoļu datu rezultāti, kad izsoles beigu cena pārsniedz īpašuma sākumcenu. Elektronisko izsoļu pašvaldību darījumu atsavināšanas cenu analīze liecina, ka no pirmās kārtas izsolēm, 28 % izsoļu īpašuma atsavināšanas cena bija par 20 % lielāka nekā īpašuma sākumcena, no tām 13 % izsoļu īpašuma atsavināšanas cena pārsniedza sākumcenu vairāk nekā divas reizes (bija lielāka par 100 %);
- tas, ka daļu pašvaldību atsavināto zemes īpašumu divu gadu laikā pārdod tālāk par ievērojami augstāku cenu. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta darījumu datiem no pašvaldību pārdotajiem zemes īpašumiem 2021.-2025.gadā apmēram 10 % īpašumu ir pārdoti tālāk citai fiziskai vai juridiskai personai, nemainoties Valsts zemes dienesta Kadastra datos norādītajam zemes raksturojumam (lietošanas mērķim, platībai, sastāvam). Piemēram, no 90 lauksaimniecības un meža zemes īpašumiem, ko pašvaldības pārdeva izsolē, 34 īpašumi pārdoti tālāk citai personai (tostarp 23 īpašumi viena līdz sešu mēnešu laikā ar vairāk nekā 20 % cenas pieaugumu (skatīt 14. pielikuma)). Vairākos gadījumos zemes vienība šajā periodā pārdota atkārtoti vēl vienu vai vairākas reizes. Kopējā cenu starpība šajos darījumos ir 570 tūkstoši *euro*.

Lai gan būtiski cenas pieaugumi izsolēs var rasties objektīvu faktoru dēļ, piemēram, retu īpašumu segmentā, īpaši augstas konkurences apstākļos, pircēju stratēģiskas rīcības vai tirgus cikliskuma rezultātā, revīzijā konstatētie gadījumi, kad īpašumi izsolēs tiek nosolīti par krietni augstāku cenu vai īsā laikā pēc atsavināšanas tiek atsavināti tālāk ar ievērojamu cenas pieaugumu, norāda uz indikācijām par pārāk lielu piesardzību sākotnējā īpašuma tirgus cenas vērtējumā kā vienu no faktoriem šādos darījumos.

Uz problēmām nekustamo īpašumu tirgus datu kvalitātē norāda nozares speciālisti. Sertificēti vērtētāji tirgus analīzē balstās uz zemesgrāmatā reģistrētajiem atsavināšanas darījumiem un “Cenu bankas”⁹⁷ datiem, taču Ekonomikas ministrijas 2024. gada informatīvajā ziņojumā⁹⁸ norādīts uz tendenci zemesgrāmatā neuzrādīt patieso darījuma cenu, īpaši darījumos bez hipotekārā kredīta piesaistes. Saskaņā ar biedrības “Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācija” datiem aptuveni 30 % darījumu notiek par “neticamām” cenām, reģionos šis īpatsvars sasniedz pat 40–50 %. Latvijas Bankas dati rāda, ka starpība starp īpašuma cenu sludinājumā un zemesgrāmatā reģistrēto cenu var sasniegt 10–40 %, bet atsevišķās pilsētās – pat 60–80 %.

Kā galvenie motivējošie faktori patiesās darījuma vērtības neuzrādīšanai tiek minēta pārdevēja interese samazināt kapitāla pieauguma nodokļa ietekmi un pircēja interese mazināt valsts nodevu par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, kas Latvijā, ekspertu vērtējumā, ir liela, salīdzinot ar situāciju Igaunijā un Lietuvā⁹⁹. Šāda prakse kropļo tirgus datus un īpašumiem nav iespējams noteikt patiesās tirgus vērtības, kuras nepieciešamas vērtētājiem, īpaši teritorijās ar nelielu darījumu skaitu. Ministru kabinets uzdeva Tieslietu ministrijai sadarbībā ar Finanšu ministriju līdz 01.09.2028. iesniegt priekšlikumus, kā veicināt nekustamā īpašuma tiesību nostiprināšanas izmaksu samazinājumu zemesgrāmatā¹⁰⁰.

2.2. Kā efektīvāk atsavināt pašvaldību funkciju nodrošināšanai nevajadzīgos īpašumus?

Izsoles veida izvēle un atsavināšanas instrumentu izmantošana

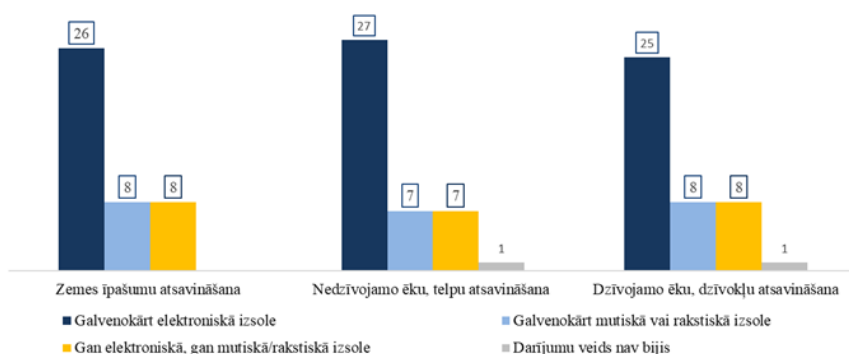
Ja pašvaldība ir pieņēmusi lēmumu par publiskā īpašuma atsavināšanu, ir būtiski nodrošināt, lai atsavināšanas process tiktu īstenots savlaicīgi, mērķtiecīgi, ar iespējami lielāko labumu. Pašvaldību rīcībā ir vairāki atsavināšanas instrumenti, kas ļauj paplašināt potenciālo dalībnieku loku nekustamo īpašumu izsolēs un veicināt cenu konkurenci.

Revīzijā konstatēts, ka šie instrumenti netiek izmantoti sistemātiski un pilnā apjomā, jo ne visas pašvaldības tos izmanto. Šādu instrumentu mērķtiecīga neizmantošana, apvienojumā ar ierobežotu publiskajā telpā pieejamo informāciju par nomai vai iegādei pieejamajiem pašvaldību īpašumiem, mazina tirgus dalībnieku informētību, ierobežo konkurenci izsoļu procesos un līdz ar to samazina potenciālos pašvaldību ieņēmumus no publisko aktīvu atsavināšanas.

Pašvaldībām ir pienākums īpašumus pārdot par iespējami augstāko cenu, nodrošinot lietderīgu rīcību ar publiskajiem resursiem¹⁰¹. Ievērojot normatīvajos aktos noteiktos izņēmumus, publisku personu mantas atsavināšanas pamatveids ir mantas atsavināšana izsolē.¹⁰² Izsole var būt mutiska, rakstiska, jaukta (mutiska un rakstiska) vai elektroniska¹⁰³.

Pašvaldību sniegtie dati liecina, ka 2021.–2025. gadā vidēji 60 % pašvaldību visu kategoriju īpašumu atsavināšanā pamatā izmantoja elektroniskās izsoles. Saskaņā ar elektronisko izsoļu atvērtajiem datiem no 2021. gada līdz 2025. gadam pašvaldības kopā organizējušas 9 304 elektroniskās izsoles, no kurām 46 % izsoles beidzās bez rezultāta, 55 % izsoļu rezultātā atsavināti 5 017 īpašumi 88 miljonu *euro* vērtībā, kas ir par 20 miljoniem *euro* vairāk, salīdzinot ar īpašumu izsoles sākumcenu.

Lai arī katru gadu elektronisko izsoļu skaits pieaug, vidēji 18 % pašvaldību pamatā izmantoja mutiskās izsoles, tikpat (18 %) pašvaldību izmantoja abus izsoļu veidus (skatīt 14. attēlu). Izmantoto izsoles veidu katrā pašvaldībā pa nekustamo īpašumu kategorijām skatīt 7. pielikumā.



14. attēls. Pašvaldībās izmantotais izsoles veids pa īpašumu kategorijām 2021.–2025. gadā.

Septiņas pašvaldības īpašumu atsavināšanai pamatā izmanto mutiskas izsoles (skatīt 12. tabulu). Kopā šīs pašvaldības piecos gados veikušas 1 500 īpašumu atsavināšanas darījumus 13 miljonu *euro* vērtībā (ietverot īpašumu atsavināšanu pirmpirkuma tiesīgajām personām bez izsolēm).

12. tabula. Pamata izsoļu veids pašvaldībās pēc pašvaldību sniegtās informācijas¹⁰⁴.

Pamatā mutiskas izsoles	Gan mutiskas, gan elektroniskas izsoles	Pamatā elektroniskas izsoles
Alūksnes, Balvu, Bauskas, Gulbenes, Līvānu, Ludzas, Preiļu novada pašvaldība	Aizkraukles, Augšdaugavas, Dienvidkurzemes, Dobeles, Jēkabpils, Krāslavas, Ventspils, novada pašvaldība, Daugavpils un Jelgavas valstspilsētas pašvaldība	Ādažu, Cēsu, Jelgavas, Kuldīgas, Ķekavas, Liepājas, Limbažu, Madonas, Mārupes, Ogres, Olaines, Rēzeknes, Ropažu, Salaspils, Saldus, Saulkrastu, Siguldas, Smiltenes, Talsu, Tukuma, Valkas, Valmieras novada un Jūrmalas, Rēzeknes, Rīgas, Ventspils valstspilsētas pašvaldība

Pašvaldības mutiskā izsolē 2021.–2025. gadā vairāku simtu tūkstošu *euro* vērtībā atsavinājušas gan mazvērtīgus īpašumus – sliktā stāvoklī esošus pašvaldības dzīvokļus, šķūnīšus, mazas zemes platības, gan pēc vērtības nozīmīgus īpašumus – nedzīvojamās ēkas (bijušās administratīvās ēkas), lauksaimniecības zemes un meža īpašumus¹⁰⁵. Piemērus ar īpašumiem, kuri virzīti atsavināšanai mutiskā izsolē un izsoles rezultātu, skatīt 13. tabulā.

13. tabula. Mutiskā izsolē pašvaldību atsavināti nekustamie īpašumi un izsoles rezultāts.

Īpašuma veids	Īpašuma raksturojums	Izsoles sākumcena, <i>euro</i>	Izsoles rezultāts
Bijušās skolas ēkas	Skola", Žīguru pagasts – 2,037 ha (tajā skaitā mežaudze 0,91 ha), skolas ēka 2519,2 m ²	81 400	Īpašums nav pārdots ¹⁰⁶
	"Sutru pamatskola", Sutru pagasts – 3,1980 ha, skolas ēka, dzīvojamā māja, pagrabs, noliktava, šķūņi	27 400	Pārdots vienīgajam pretendentam par 28 400 <i>euro</i>
Cits	Zemes vienības 1,6 ha platībā un zemes vienība 15,18 ha platībā, uz kura atrodas smilts-grants un smilts karjers ar 810,71 tūkstoši m ³ smilts-grants krāju, 790,04 tūkstoši m ³ smilts krāju	176 700	Pārdots vienīgajam pretendentam par 179 700 <i>euro</i>
Zemes vienības	Neapbūvēts zemesgabals Prohorova iela 13, Jelgavā 9,5 ha	221 000	Pārdots vienīgajam izsoles dalībniekam par 222 000 <i>euro</i>
	Zemes vienība "Eglaine 1", Pededzes pagastā 44,2 ha platībā ar mežaudzi	418 324 (pirmā izsole) 334 659 (trešā izsole)	Īpašums pārdots trešajā izsolē par 335 659 <i>euro</i>

Lai arī normatīvais akts¹⁰⁷ no 2023. gada 1. jūlija pieļauj nomas tiesības noskaidrot elektroniskā izsolē, šādu iespēju izmantojušas vidēji 23 % pašvaldību. Praksē pašvaldības nomas tiesības bieži noskaidro mutiskā izsolē, tostarp gadījumos, kad tiek izsolītas nomas tiesības uz sabiedrībai nozīmīgiem nekustamajiem īpašumiem un dažādiem publiska labuma projektiem. Piemēram, mutiskā izsolē ir izsolītas nomas tiesības uz 18. gadsimta koka arhitektūras ansambli "Ungurmuiža", nekustamo īpašumu "Piebalgas pamatskola", objektu ilgstošas sociālās aprūpes un sociālās rehabilitācijas pakalpojuma sniegšanai uz 15 gadiem, uz daļu no pašvaldībai piederošas pils telpām, uz īpašumu, kura lietošanas mērķis ir sportam un atpūtai aprīkotas dabas teritorijas izveide, tajā skaitā daudzfunkcionālu tūrisma, atpūtas, viesnīcu un SPA kompleksu ierīkošana ar teritorijas labiekārtošanu.

Izlasē iekļauto pašvaldības darījumu analīze liecina, ka gadījumos, kad pašvaldībā nav iepriekš definēts izsoles veids visiem vai konkrēta veida nekustamajiem īpašumiem un praksē izmanto dažādus izsoļu veidus, pašvaldību lēmumos par īpašumu atsavināšanu vai nomu netiek sniegts pamatojums konkrētā izsoles veida izvēlei.

Vairākas pašvaldības, skaidrojot mutiskās izsoles izvēli, minēja šādus apsvērumus – elektroniskās izsoles var ierobežot dalību personām ar zemākām digitālajām prasmēm vai bez iemaņām valsts elektronisko izsoļu platformas izmantošanā; dzīvokļu izsolēs objekti sākotnēji tiek piedāvāti mutiskā izsolē, lai pēc iespējas nodrošinātu vietējo iedzīvotāju līdzdalību izsolē.

Revidenti piekrīt, ka dzīvokļu atsavināšanas gadījumā var būt gadījumi, kad noteiktai mērķa grupai pieejamākas būtu mutiskās vai rakstiskās izsoles, taču šajos gadījumos izsoles veids būtu jānosaka pašvaldības tiesību aktā. Pārējos gadījumos, Valsts kontroles ieskatā, pašvaldībās būtu jārīko elektroniskās izsoles, lai veicinātu konkurenci un mazinātu administratīvo slogu, jo:

- salīdzinot divu pašvaldību mutisko izsoļu rezultātus ar elektronisko izsoļu rezultātiem, konstatēts, ka gadījumos, kad izsole noslēdzas ar īpašuma pārdošanu, elektroniskās izsoles ir aptuveni par 30 % efektīvākas nekā mutiskās izsoles;
- samazinās pašvaldības administratīvais (cilvēkresursu un finanšu) slogs – pašvaldībai nav jāorganizē izsoles klātienē, nav jāveic dalībnieku reģistrācija, izsoles procesa protokolēšana;
- elektroniskās izsolēs tiek nodrošināta procesa caurskatāmība un pierādāmība, automatizēta procesa fiksēšana, kas mazina kļūdu un pārpratumu risku, nodrošinot vienotu procedūru visiem; dalībnieku identifikācija notiek ar drošiem autentifikācijas līdzekļiem;
- izsole ir pieejama plašākam interesentu lokam, jo dalība iespējama no jebkuras vietas. Plašāks dalībnieku loks un ērtāka piekļuve palielina konkurenci. Dalībnieki var iesniegt solījumus ilgākā laika periodā (ap 30 dienām), kas veicina izsvērtus lēmumus un mazina dalībnieku savstarpējās vienošanās risku, jo solījumi tiek iesniegti un fiksēti automatizēti bez tiešas savstarpējās mijiedarbības.

Informācijas pieejamība par izsolēm un nomas iespējām

Pašvaldības atbilstoši normatīvajos aktos¹⁰⁸ noteiktajam publicē informāciju par nekustamo īpašumu izsolēm, iznomātajiem īpašumiem un pašvaldības nomātajiem īpašumiem. Informāciju par tuvākā laikā organizētām nekustamo īpašumu izsolēm pašvaldības publicē oficiālajā laikrakstā “Latvijas Vēstnesis”, pašvaldības tīmekļvietnē un elektronisko izsoļu gadījumā – elektronisko izsoļu vietnē.

Atšķirībā no īpašumu atsavināšanas, pašvaldībām nav pienākuma publicēt sludinājumu par nekustamā īpašuma nomas tiesību izsoli oficiālajā izdevumā “Latvijas Vēstnesis”. Līdz ar to gadījumos, kad pašvaldība publicē informāciju tikai savā tīmekļvietnē un nomas tiesību izsole tiek organizēta mutiskā izsolē, informācijas pieejamība potenciālajiem nomniekiem ir ierobežota. Piemēram, Bauskas novada pašvaldība nomas tiesības, tostarp lauksaimniecības zemes izsola tikai mutiskās izsolēs, informāciju publicējot pašvaldības tīmekļvietnē.

Valsts kontrole aptaujā pašvaldību iedzīvotāju padomēm uzdeva jautājumu: vai informācija par pašvaldības nekustamo īpašumu izmantošanu, iznomāšanu un atsavināšanu ir viegli pieejama, pietiekama un aktuāla? Respondenti norādīja uz neviennozīmīgu, drīzāk nepietiekamu sabiedrības informētības līmeni. Aptaujā 30,9 % respondentu atbildēja pozitīvi (atbildes “jā” vai “drīzāk jā”), 42,7 % – negatīvi (“nē” un “drīzāk nē”).

Respondentu komentāri norāda uz praktiskiem piekļuves un pārskatāmības trūkumiem, piemēram: “mājas lapā grūti atrast, ja speciālists neparāda”, “novada pašvaldības mājas lapā grūti atrodama informācija”, “jābūt pieejamam sarakstam un kartēm”, “nav vienotas informatīvās bāzes vai kartējums ar iespēju, kurus pašvaldības īpašumus būtu iespējams iegādāties, iznomāt”, “lūgums izveidot interaktīvu karti ar nekustamajiem īpašumiem”, “Ir pilnīgs informācijas trūkums, par informācijas slēpšana, lēmumi tiek pieņemti bez sabiedrības iesaistes”, “jāveicina sabiedrības informētība par pašvaldību ēku noslodzi un pieejamajiem īpašumiem iznomāšanai - ideālā variantā jānodrošina ēku un telpu katalogs, kur var redzēt

kādas telpas un kādi īpašumi kādiem mērķiem ir pieejami iznomāšanai”, “Cilvēkiem nav pieeja informācijai ne avīzēs, ne internetā, ne visi lieto internetu”.

Revīzijā izlases veidā analizēta pašvaldību tīmekļvietnēs publiskotā informācija par pašvaldības nekustamajiem īpašumiem un konstatēta atšķirīga pieeja un informācijas detalizācija. No izlasē iekļautās 21 pašvaldības lielākoties pašvaldības tīmekļvietnē publicē informāciju tikai par konkrētā brīdī atsavināmiem īpašumiem, astoņas pašvaldības – par visiem īpašumiem, kas potenciāli ir pieejami jebkuram interesentam. Trīs pašvaldības tīmekļvietnē izmantojušas vizuāli saprotamus un lietotājiem draudzīgus risinājumus īpašumu atspoguļošanā, publicējot interaktīvas kartes ar informāciju par pašvaldības īpašumiem. Tie, Valsts kontroles ieskatā, būtiski atvieglo informācijas pieejamību un atbilst labas pārvaldības principiem.

Lai piesaistītu pēc iespējas vairāk interesentu, Valsts kontrole aicina pašvaldības aktīvāk izmantot Latvijas Investīciju un attīstības aģentūras uzturēto tīmekļvietni www.liaa.business.gov.lv, kurā pašvaldības var publicēt sludinājumus par investīciju komercobjektiem – atsavināšanas un nomas piedāvājumiem.

Īpašumu izmantošanas un atsavināšanas izaicinājumi, kas prasa atšķirīgus risinājumus

Kā būtisku šķērsli nekustamo īpašumu atsavināšanai vai iznomāšanai pašvaldību aptaujā vairākums pašvaldību norādīja īpašumu tehnisko stāvokli. 34 pašvaldības minēja sliktu īpašumu tehnisko stāvokli, kas prasa ar īpašuma potenciālo vērtību nesamērīgus ieguldījumus, savukārt 11 pašvaldības norādīja uz tirgus un pieprasījuma faktoru, proti, ka īpašuma tirgus vērtība neatbilst pieprasījumam vai konkrētajā teritorijā trūkst potenciālo interesentu.

Minētie faktori visbiežāk raksturo problemātisko īpašumu grupu, kurā ietilpst īpašumi ar ierobežotām izmantošanas vai atsavināšanas iespējām tehniskā stāvokļa vai nepieciešamo ieguldījumu dēļ. Piemēram, īpašumi, kas faktiski jau ir grausti, bijušās administratīvās ēkas (kultūras nami, skolas), kā arī sliktā stāvoklī esoši dzīvokļi un kultūrvēsturiskas ēkas (pilis, muižas).

Valstī nav pieejami dati par visiem šādiem īpašumiem. Pašvaldību aptaujā tikai deviņas pašvaldības norādīja, ka pašvaldībā ir ēkas, kas ilgstoši (divi gadi un vairāk) nav izmantotas, bet ir potenciāli izmantojamas vai atsavināmas un sniedza piemērus. Tajā pašā laikā iedzīvotāju padomes un nevalstisko organizāciju pārstāvji aptaujā minēja virkni pašvaldību īpašumu, kuri ilgstoši stāv neizmantoti. Revīzijā tikšanās laikā vairākas pašvaldības norādīja uz īpašumiem, kuriem tiek meklēti risinājumi to izmantošanai, kā arī labos piemērus, kad pašvaldības ir atradušas īpašuma pielietojumu, tostarp izvērtējot iespējas piešķirt īpašumu bezatlīdzības lietojumā sabiedriskā labuma organizācijām vai nodot izmantošanai valsts institūcijai (piem., Iekšlietu ministrijai).

Problemātisku īpašumu risinājumus varētu iedalīt pēc īpašuma izmantošanas potenciāla, pieprasījuma un nepieciešamo ieguldījumu apmēra: 1) īpašumos, kas saglabājami pašvaldības rīcībā un ir izmantojami, 2) īpašumos, kas atsavināmi, pielāgojot nosacījumus un cenu faktiskajam pieprasījumam un tirgus situācijai, 3) īpašumos, kuru atsavināšana var būt apgrūtināta arī pie būtiskas cenas samazināšanas, ja nepieciešami ievērojami ieguldījumi vai pastāv papildu ierobežojumi.

Izsoļu sākumcenas samazināšana un izsole ar lejupejošu soli kā instruments nelikvīdiem objektiem

Normatīvais akts¹⁰⁹ paredz, ka īpašuma atsavināšanas nosacīto cenu atbilstoši mantas vērtībai nosaka mantas novērtēšanas komisija. Vienlaikus normatīvais regulējums paredz veidus, kas ļauj samazināt izsoles sākumcenu, ja tā nav devusi rezultātu. Proti, ja pirmajā izsolē neviens nepārsola izsoles

sākumcenu, to var pazemināt līdz 20 %. Pēc otrās neseismīgās izsoles iespējams rīkot nākamo izsoli, pazeminot izsoles sākumcenu līdz 60 % no nosacītās cenas, vai arī izvēlēties alternatīvus risinājumus – mainīt samaksas kārtību vai rīkot izsoli ar lejupejošu soli (lētāk par slepeno cenu).¹¹⁰ Līdz ar to normatīvais regulējums paredz iespējas sākumcenu pakāpeniski mazināt, lai palielinātu izsoles sekmīgas norises iespējamību atbilstoši faktiskajai tirgus situācijai.

Pašvaldību 2021.–2025. gadā rīkoto elektronisko izsoļu datu analīze liecina, ka ne visas pašvaldības rīko atkārtotas izsoles pēc neveiksmīgas izsoles. Bez rezultāta beidzas apmēram 63 % no otrās kārtas izsolēm, savukārt no trešās kārtas izsolēm – 41%, taču tikai 24% gadījumu tiek rīkota ceturtā izsole¹¹¹ (ir pašvaldības, kas konsekventi īpašumus pārdod četras izsolēs, ir tādas, kas pamatā rīko divas izsoles, nerīkojot nākamo izsoli, ja otrā izsole beigusies bez rezultāta).

Pašvaldības faktiski neizmanto īpašumu atsavināšanu izsolē ar lejupejošu izsoles soli¹¹². No piecām pašvaldībām (Rīgas valstspilsētas pašvaldība, Saldus novada pašvaldība, Bauskas novada pašvaldība, Jēkabpils novada pašvaldība, Dienvidkurzemes novada pašvaldība), kuras 2021.–2025. gadā pārdeva lielāko dzīvojamo telpu (dzīvokļu) skaitu un kurās ir liels izsoļu bez rezultāta īpatsvars, mutiskas izsoles ar lejupejošu soli organizēja tikai Rīgas valstspilsētas pašvaldība¹¹³.

Valsts kontroles ieskatā, pašvaldībām būtu lietderīgi, izvērtējot lietderības apsvērumus, noteiktos gadījumos izmantot izsoles ar lejupejošu soli. Izsoles ar lejupejošu soli:

- var izmantot īpašumu atsavināšanai gadījumos, kad īpašumi ir sliktā tehniskā stāvoklī, ir vidi degradējoši objekti vai tiem nav pieprasījuma tirgū, jo tas ļauj pašvaldībai atbrīvoties no izdevumus nesošiem objektiem un iegūtos līdzekļus novirzīt nekustamo īpašumu attīstībai;
- nodrošina pircējam iespēju iegūt īpašumu par ekonomiski pamatotu cenu un attīstīt tam jaunu izmantošanas mērķi.

Alternatīvi risinājumi problemātisku īpašumu izmantošanai un atsavināšanai

Iepriekš analizētā izsoļu prakse un normatīvajā regulējumā paredzētie cenu pielāgošanas instrumenti kopumā liecina, ka pašvaldību rīcībā ir vairāki instrumenti problemātisku īpašumu apsaimniekošanai un atsavināšanai. Vienlaikus daļai īpašumu – īpaši ar zemu pieprasījumu, sliktu tehnisko stāvokli un būtisku ieguldījumu nepieciešamību – ar izsoles mehānismu vien ne vienmēr pietiek, lai nodrošinātu īpašuma izmantošanu vai atsavināšanu.

Līdz ar to jāmeklē alternatīvas pieejas, kuras var izmantot problemātisku īpašumu “iedzīvināšanai” (pagaidu izmantošana) vai atsavināšanai ar īpašiem nosacījumiem. Piemēram, attiecībā uz degradēto teritoriju izmantošanas iespējām revidenti vērs uzmanību uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības sadarbībā ar ārvalstu partneriem izstrādāto rokasgrāmatu. Tajā ir deviņi labās prakses piemēri, kā iedzīvināt pilsētā pamestās ēkas un teritorijas, kurām nav atrasts pielietojums, dodot iespēju uz laiku tur realizēt savas idejas jaunuzņēmējiem, vietējām kopienām un citiem interesentiem.¹¹⁴ Arī citas pašvaldības aptaujā norādīja uz veiksmīgiem piemēriem, kad tiek rasti risinājumi problemātisku īpašumu izmantošanai, kas tostarp liecina par nepieciešamību pašvaldībām vairāk sadarboties un dalīties savā starpā ar labās prakses piemēriem.

Vairākās Eiropas valstīs, lai piesaistītu lauku teritorijām jaunus iedzīvotājus un nereti arī lai apsaimniekotu sliktā stāvoklī esošus valsts vai pašvaldības īpašumus, piedāvā iegādāties īpašumus par īpaši zemu jeb simbolisku maksu. Šāda pieeja ir, piemēram, Itālijā, Francijā, Horvātijā, Austrijā. Vienlaikus valsts vai pašvaldība paredz īpašus pirkuma nosacījumus, piemēram, noteiktā laikā veikt renovāciju vai noteiktu laiku faktiski dzīvot šajā īpašumā, kā arī piedāvā motivējošus atbalsta instrumentus – finansējumu ēku



Īpašuma atsavināšana par simbolisku cenu – jāvērtē, vai pārņemt praksi no citu valstu pieredzes

renovācijai, nodokļu atlaides vai zemas procentu likmes aizdevumiem.

Iespējams, šāda pieeja būtu izmantojama arī Latvijā, piemēram, sliktā stāvoklī esošu kultūrvēsturisku pieminekļu atsavināšanā, kuru iegādei varētu būt potenciāli pircēji, bet kuru atjaunošanai nepieciešami ievērojami finanšu ieguldījumi. Simboliskā cena šādos gadījumos būtu pamatota ar stingriem investīciju un laika nosacījumiem. Rezultātā īpašums tiktu apsaimniekots, iespējams nākotnē radītu darba vietas un par to tiktu maksāts nekustamā īpašuma nodoklis un šāds īpašums nebūtu slogs pašvaldībai. Uz iespēju pārdot īpašumus par “simbolisku” (vienu *euro*) maksu kā faktoru, kas sekmētu īpašumu atsavināšanu, aptaujā norādīja 17 pašvaldības.

Pašvaldības revīzijā minēja, ka pašvaldību teritorijā ir īpašumi, kuru atsavināšana ir problemātiska. Taču, kā minēts iepriekš, dati par visu veidu problemātiskiem pašvaldību īpašumiem valstiskā līmenī nav pieejami. Lai valstiskā līmenī varētu objektīvi novērtēt situāciju un attiecīgi izstrādāt mērķtiecīgus, sistemātiskus risinājumus, pašvaldībām ir jānodrošina vienota un salīdzināma datu iegūšana un apkopošana par šādiem pašvaldību īpašumiem.

Nekustamā īpašuma atsavināšanas rezultātā gūto ieņēmumu izlietojums nav izsekojams

Lai arī atsevišķās pašvaldībās ir izstrādāta kārtība vai izveidojusies prakse, kā izmanto ieņēmumus no nekustamo īpašumu atsavināšanas, lielākoties pašvaldībās nav skaidras un mērķtiecīgas pieejas šo ieņēmumu izmantošanai un izsekojamībai. Tāpēc nav iespējams pārlicināties par šo ieņēmumu izlietojumu un to sasaisti ar nekustamo īpašumu un teritoriju uzturēšanas un attīstības vajadzībām.

Valsts un pašvaldību līmenī nav noteikti principi vai kārtība nekustamā īpašuma atsavināšanā iegūto līdzekļu izmantošanai. Vienlaikus normatīvajos aktos un praksē ir atsevišķi risinājumi, kas attiecas uz konkrētām institūcijām vai situācijām, taču tie neveido vienotu pieeju publisko nekustamo īpašumu pārvaldībā¹¹⁵.

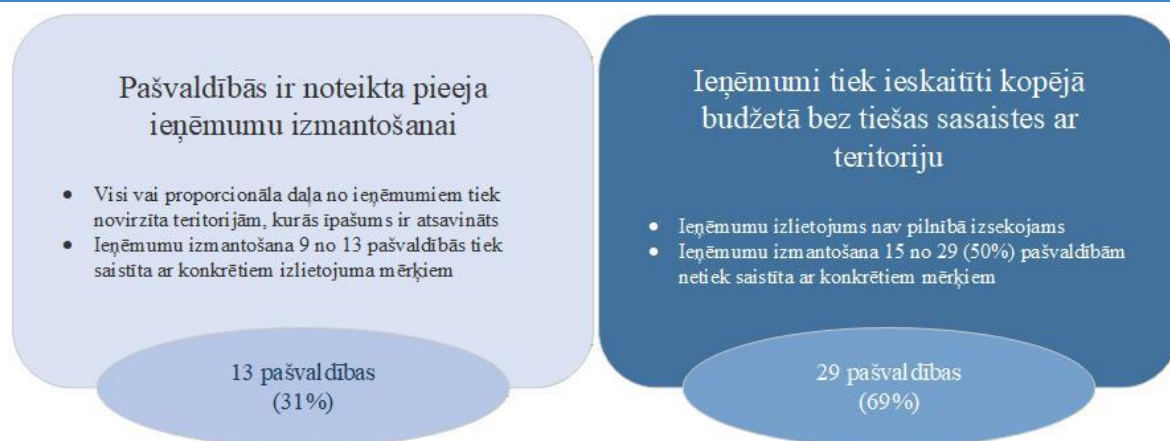
Savukārt Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas gala ietekmes izvērtējumā¹¹⁶ atsavināšana skatīta arī kā valsts nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldības instruments, paredzot iespēju, atsavinot nevajadzīgos aktīvus, iegūt līdzekļus pamatportfeļa uzturēšanai un uzlabošanai. Lai gan šī pieeja attiecas uz valsts līmeni un institucionāli atšķiras no pašvaldību funkcijām, tā ilustrē pieeju publisko nekustamo īpašumu pārvaldībā, kur atsavināšana ir sasaistīta ar turpmākiem ieguldījumiem.

Citās valstīs ieņēmumi no publiskā sektora nekustamā īpašuma atsavināšanas tiek saistīti ar turpmākiem ieguldījumiem publiskajos aktīvos. OECD¹¹⁷ un Pasaules Bankas¹¹⁸ materiālos uzsvērts, ka atsavināšana ir viens no publisko aktīvu pārvaldības cikla posmiem un iegūtie līdzekļi būtu atkārtoti ieguldāmi infrastruktūras attīstībā vai citu publisko aktīvu uzlabošanā (“asset recycling” pieeja). Pretējā gadījumā tiek pārtraukts aktīvu pārvaldības cikls un publisko aktīvu vērtība var pakāpeniski samazināties.

Apkopotajos Eiropas valstu augstāko revīzijas iestāžu revīziju rezultātos¹¹⁹ pašvaldību nekustamā īpašuma atsavināšana bieži tiek izmantota kā instruments pašvaldību ieņēmumu palielināšanai, vienlaikus mazāk vēršot uzmanību nekustamā īpašuma pārvaldības efektivitātes uzlabošanai un ilgtermiņa attīstībai.

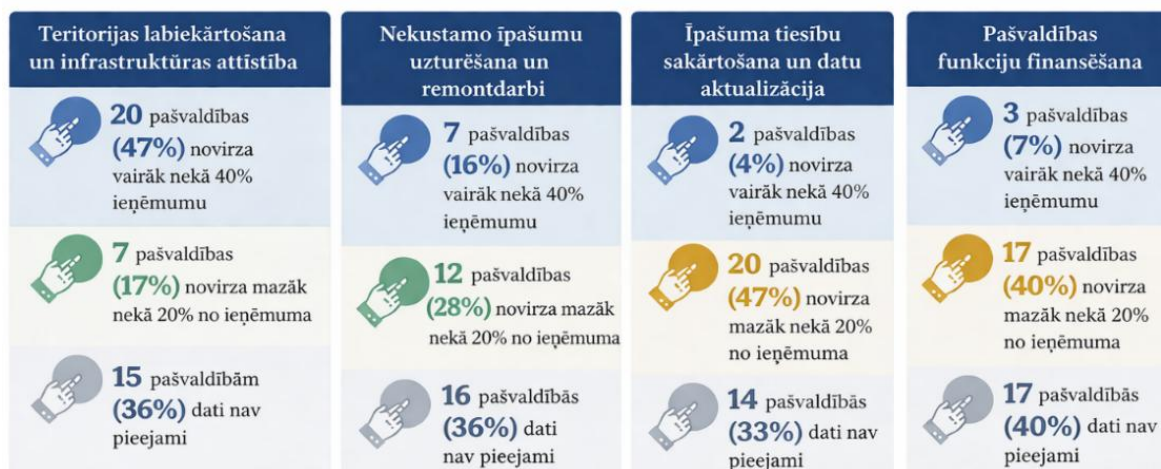
Saskaņā ar pašvaldību konsolidētajiem budžeta pārskatu datiem no 2021. līdz 2024. gadam pašvaldību ieņēmumi no nekustamo īpašumu nomas un atsavināšanas kopā bija 298,8 miljoni *euro*, tajā skaitā 190 miljoni *euro* no atsavināšanas un 108,7 miljoni *euro* no ēku, telpu un zemes nomas. Nekustamā īpašuma uzturēšanas izdevumi šajā periodā bija 317,3 miljoni *euro*.

Valsts kontroles veiktajā pašvaldību aptaujā noskaidrots, ka līdz šim nekustamo īpašumu atsavināšanā iegūtos ieņēmumus lielākā daļa pašvaldību novirza kopējā budžetā. To norādījušas 29 (69 %) no 42 pašvaldībām. Salīdzinoši mazāk pašvaldību (10 jeb 24 %) ieņēmumus sadala starp pašvaldības centrālo administrāciju un iestādi vai teritoriālo struktūrvienību (pagasta vai apvienības pārvaldi) pēc noteiktas proporcijas. Savukārt trīs pašvaldībās (6 %) ieņēmumi pilnā apjomā paliek tās iestādes vai teritorijas rīcībā, kuras pārvaldībā atradās atsavinātais īpašums (skatīt 15. attēlu, 15. pielikumu).



15. attēls. Atsavināšanas rezultātā gūto ieņēmumu sadalījums.

Aptaujas rezultāti rāda, ka ieņēmumu no nekustamo īpašumu atsavināšanas izlietojums pašvaldībās ir atšķirīgs un informācija par šo līdzekļu izmantošanu ne vienmēr ir pilnībā pieejama vai pietiekami detalizēta. Ievērojamā daļā pašvaldību dati par izlietojumu vispār nav pieejami vai arī tie nav pietiekami detalizēti, lai ļautu izvērtēt līdzekļu faktiskos izmantošanas virzienus un apjomu. Tas kopumā liecina ne tikai par atšķirīgu pieeju ieņēmumu izmantošanai, bet arī uz ierobežotu izsekojamību un ierobežotu datu pieejamību, kas apgrūtina pilnvērtīgu analīzi par šo līdzekļu izmantošanu (skatīt 16. attēlu).



16. attēls. Atsavināšanas rezultātā gūto ieņēmumu izlietojums pa izdevumu pozīcijām no 2022. līdz 2024. gadam.

Atsevišķās pašvaldībās konstatēta strukturētāka pieeja ieņēmumu sadalei un izsekojamībai. Piemēram, Tukuma novada pašvaldība 70 % ieņēmumu no nekustamo īpašumu atsavināšanas novirzīja tās teritorijas, kurā īpašums atsavināts, attīstības projektiem, bet 30 % – centrālās administrācijas izdevumu segšanai. Ieņēmumu izlietojumu uzrauga, nodrošinot to sasaisti ar konkrētiem projektiem. Talsu novada pašvaldība 60 % ieņēmumu novirza attiecīgajai teritorijai, nosakot konkrētus izmantošanas virzienus¹²⁰, piemēram, infrastruktūras attīstībai un īpašumu pārvaldībai. Ieņēmumi tiek iezīmēti investīciju plānos, nodrošinot to izsekojamību un sasaisti ar īstenotajiem projektiem.

Revīzijā secināts, ka pašvaldībās, kurās ir noteikta ieņēmumu sadales kārtība, informācija par ieņēmumu izlietojumu biežāk ir pieejama un detalizētāka, un gadījumi, kad tā nav sniegta, veido salīdzinoši nelielu īpatsvaru (aptuveni 15 %). Savukārt pašvaldībās, kurās ieņēmumus ieskaitīta kopējā budžetā bez skaidras sadales pieejas, būtiski biežāk konstatēta informācijas nepieejamība (44 %), ierobežojot iespēju gūt pārlicību par līdzekļu izsekojamību un izmantošanu.

Nekustamā īpašuma atsavināšanas izmaksas – apsvērumi sistēmiskām izmaiņām

Īpašuma tiesiskā statusa sakārtošanas un atsavināšanas sagatavošanas izmaksas

Kā ziņojumā minēts iepriekš, saskaņā ar Valsts zemes dienesta 30.12.2025. datiem pašvaldību valdījumā ir 57 % nekustamo īpašumu no visiem pašvaldību īpašumiem, kuriem nav sakārtotas īpašuma tiesības. Nereti pašvaldības to pamato ar finanšu resursu nepietiekamību, jo īpašuma tiesību sakārtošana prasa ievērojamus finanšu līdzekļus. Lai sakārtotu īpašuma tiesības, atkarībā no konkrēta īpašuma specifikas pašvaldībai var būt nepieciešams veikt vienu, vairākas vai visas no šādām darbībām – zemes vai ēkas kadastrālā uzmērīšana, robežu precizēšana, pasūtīt zemes ierīcības plāna izstrādi, datu aktualizācija par lietošanas mērķa maiņu, īpašuma reģistrācija kadastrā, īpašuma tiesību reģistrācija zemesgrāmatā. 2023.-2025. gadā pašvaldību izdevumi par Valsts zemes dienesta diviem pakalpojumiem (datu reģistrācija/aktualizācija kadastrā, kadastrālā uzmērīšana ar datu reģistrāciju kadastrā) bija 2 466 888 euro¹²¹.

Vienlaikus revidenti norāda, ka no 2021. līdz 2026. gadam pašvaldības veikušas nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumus par aptuveni 180 miljoniem euro. Īpašuma tiesību sakārtošanai, datu aktualizēšanai u. tml. pasākumiem vismaz 20 % no atsavināšanas laikā gūtajiem ieņēmumiem novirzījušas astoņas pašvaldības, sešas norādīja, ka ieņēmumi nav novirzīti šim mērķim, 14 pašvaldības nevarēja sniegt atbildi.

Savlaicīgi neapzinot un nesakārtojot īpašuma tiesības, samazinās publisko aktīvu tirgus vērtība, daļā gadījumu pieaug uzturēšanas izmaksas par novārtā atstātiem aktīviem, savukārt dalītā īpašuma situācijās tiek ierobežotas ēkas vai zemes faktisko lietotāju iespējas pilnvērtīgi īstenot savas īpašuma tiesības. Jāņem vērā, ka īpašuma tiesiskā statusa sakārtošanas izmaksas laika gaitā tikai pieaug.

Normatīvais akts¹²² paredz, ka pašvaldības lēmēj institūcijas noteiktajā kārtībā komisija apstiprina nekustamā īpašuma nosacīto cenu, pamatojoties uz sertificēta vērtētāja noteikto īpašuma tirgus vērtību. No minētā izriet, ka nekustamā īpašuma nosacītā cena ir nosakāma atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātajiem īpašuma vērtēšanas standartiem un tajā nav ietveramas citas izmaksas.

Uz šo normatīvā regulējuma interpretāciju pašvaldību uzmanību vēršis Tiesībsargs, Finanšu ministrija un Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrija¹²³. Ministrija 2022. gadā nosūtīja visām pašvaldībām vēstuli¹²⁴ ar lūgumu, atsaucoties uz tiesu judikatūru, nodrošināt normatīvajiem aktiem atbilstošu nekustamā īpašuma atsavināšanas procesu un izdevumus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma sagatavošanu atsavināšanai, segt no atsavināšanas iegūtajiem līdzekļiem.

Pašvaldībās nav vienotas prakses nekustamā īpašuma tiesiskā statusa sakārtošanu un atsavināšanas sagatavošanu saistīto izmaksu segšanai. Atsevišķās pašvaldībās šīs izmaksas sedz pati pašvaldība, savukārt citās tās tiek pārliktas uz nekustamā īpašuma pircēju. Šāda atšķirīga pieeja publisko aktīvu atsavināšanas procesos salīdzināmos gadījumos nenodrošina vienlīdzīgu attieksmi pret nekustamā īpašuma tirgus dalībniekiem.



Īpašuma atsavināšanas
izmaksas vienā pašvaldībā
sedz pašvaldība, citā – pircējs

Elektronisko izsoļu atvērto datu analīze par 2023.–2025. gadu liecina, ka vairākas pašvaldības (Smiltenes, Tukuma, Olaines, Ķekavas, Aizkraukles, Augšdaugavas novada pašvaldība) praksē īpašuma nosacītajai cenai pievieno ar nekustamā īpašuma sagatavošanu atsavināšanai saistītus izdevumus.

Izlasē iekļauto īpašumu atsavināšanas darījumu analīze liecina, ka pašvaldībās ir atšķirīga prakse arī tam, kādus izdevumus pašvaldība pievieno īpašuma nosacītajai cenai. Vienā gadījumā pašvaldība papildu izdevumos iekļauj visas ar īpašuma atsavināšanu saistītās izmaksas, citā – tikai izmaksas par sertificētu vērtējumu. Pašvaldību izsolēs īpašuma sākotnējai vērtībai papildus pievienoti izdevumi no 0,02 % - līdz vairāk nekā 1000 % no īpašuma novērtējuma, kopumā vairāk nekā 900 tūkstoši *euro*¹²⁵ apmērā. Gadījumos, kad izsoles beigušās ar rezultātu, izsoles uzvarētāji seguši šos izdevumus apmēram vairāk nekā 380 tūkstoši *euro* apmērā¹²⁶.

Izsoļu dati gadījumos, kad īpašuma novērtējumam papildus pievienoti ar īpašuma tiesību sakārtošanu un/vai atsavināšanu saistīti izdevumi, liecina, ka tie ir salīdzinoši lieli izdevumi. Problēma pastāv, un situācija nav viennozīmīga – pašvaldībām rodas finansiāls slogs, lai nodrošinātu īpašumu atsavināšanu. Šos izdevumus nav iespējams segt gadījumos, kad īpašumus pārdod bez izsoles vai izsolē piedalās tikai viens dalībnieks, kurš nosola vienu soli, kad tas nesedz pilnībā visas saistītās izmaksas. Zemes nomas gadījumā situācija ir citāda – normatīvais akts¹²⁷ pieļauj aprēķinātajai nomas maksai pievienot sertificēta vērtētāja izmaksas.

Kā problēmu pašvaldības norādīja situācijas, kad dalītā īpašuma gadījumā vai pirmpirkuma tiesību izmantošanas gadījumos persona ierosina īpašuma tiesību sakārtošanu ar mērķi to iegādāties, bet vēlāk atsakās no darījuma. Līdz atteikumam pašvaldība jau ir veikusi kadastrālo uzmērīšanu, pasūtījusi sertificēta vērtētāja novērtējumu un ieguldījusi administratīvos resursus. Rezultātā pašvaldībām rodas izdevumi un administratīvs slogs, savukārt privātpersona bez sekām var atteikties no darījuma vēlīnā stadijā.

Papildus pašvaldības vērsa uzmanību, ka ir gadījumi, kad īpašuma tiesību sakārtošana nav ekonomiski pamatota, jo ar to saistītās papildu izmaksas pārsniedz potenciālos ieguvumus no īpašuma atsavināšanas. Piemēram, situācijā, kad zemes vienības 0,005 ha platībā sakārtošanai nepieciešamās mērniecības, reģistrācijas un īpašuma tirgus vērtējuma izmaksas sasniedza 700 *euro*, bet īpašuma tirgus vērtība noteikta 200 *euro* un par šādu summu pašvaldība īpašumu atsavināja citai personai.

Kopumā minētie apstākļi liecina par normatīvā regulējuma nepilnībām publisko aktīvu atsavināšanas jomā, kas rada finanšu riskus pašvaldībām, neveicina vienotu praksi un ļauj privātpersonām izmantot situāciju bez atbildības par radītajiem izdevumiem publiskai personai. Tas pastiprina nepieciešamību ieviest tiesiskus risinājumus, kas nodrošina līdzsvaru starp privātpersonu tiesību aizsardzību un publisko interešu nodrošināšanu.

Alternatīvas pieejas īpašuma novērtējumam atsevišķos gadījumos?

No 2024. gada Latvijā pakāpeniski tiek pilnveidots kadastrālās vērtēšanas sistēma – paredzēts pāriet uz vienotu, tirgum tuvāku īpašumu vērtēšanas pieeju. Pilnīga vienoto vērtēšanas principu piemērošana plānota, izstrādājot kadastrālo vērtību bāzi 2029. gadam. Pārejas periodā Valsts zemes dienests līdz brīdim, kad sāk piemērot pārskatīto nekustamo īpašumu kadastrālo vērtību bāzi, Kadastra informācijas sistēmā no 2025. gada 1. janvāra katram kadastra objektam aprēķina un reģistrē divas kadastrālās vērtības¹²⁸:

- fiskālo kadastrālo vērtību, ko izmanto nodokļu, valsts nodevu un citu maksājumu valsts vai pašvaldības budžetā aprēķinam, kas tiek aprēķināta ar atbilstību nekustamā īpašuma tirgum 2012./2013. gadam;
- universālo kadastrālo vērtību, ko izmanto iepriekš neminētām vajadzībām. To aprēķina atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus situācijai 01.07.2022., un tā nepārsniedz 80 % no vidējā tirgus cenu līmeņa. Universālās vērtības noteikšanas mērķis ir, nepalielinot nodokļu slogu (tāpēc nodokļiem tiek saglabāta fiskālā vērtība), vienlaikus ieviest tirgum tuvāku vērtību citām vajadzībām.

Tieslietu ministrijas informatīvajā ziņojumā¹²⁹ norādīts, ka līdz kadastrālās vērtēšanas metodikas pilnveides otrā posma pabeigšanai universālā kadastrālā vērtība tiks izmantota, piemēram, *piespiedu dalītā īpašuma zemesgabala atsavināšanas cenas aprēķinam, termiņuzturēšanās atļauju piešķiršanai u.c.* Savukārt Valsts zemes dienesta tīmekļvietnē¹³⁰ norādīts, ka universālo vērtību izmantos *zemes likumiskās lietošanas maksas aprēķinam, piespiedu dalītā īpašuma atsavināšanas cenas aprēķinam, grāmatvedībā un finanšu pārskatos, situācijās, kur svarīga vērtība, kas tuvāka tirgum, bet nav nepieciešams sertificēts vērtējums.* Normatīvajos aktos vai citos dokumentos nav plašāk sniegti skaidrojumi par gadījumiem, kad būtu piemērojamas īpašumu universālās vērtības.

Revīzijā veiktā datu¹³¹ analīze liecina, ka atsevišķos gadījumos īpašuma universālā vērtība ir būtiski augstāka par sākotnējo īpašuma novērtējumu, citos gadījumos – būtiski zemāka. Tomēr, Valsts kontroles ieskatā, noteiktos gadījumos Valsts zemes dienesta aprēķinātā nekustamā īpašuma universālā kadastrālā vērtība būtu izmantojama kā alternatīva sertificēta vērtētāja veiktajam nekustamā īpašuma vērtējumam, tādējādi samazinot administratīvo slogu un pašvaldību izmaksas.



Īpašuma universālā kadastrālā
vērtība noteiktos gadījumos
būtu vērtējama kā alternatīva
īpašuma tirgus novērtējumam

Piemēram, garāžām vai šķūņiem, kuru darījuma summas ir zem 500 *euro*. 2021 - 2025. gadā kategorijā “zeme un būves” no 132 zemes atsavināšanas darījumiem ar lietošanas mērķi “Transporta līdzekļu garāžu apbūve” 70 īpašumi pārdoti par mazāk nekā 500 *euro*. Visās īpašumu kategorijās līdz 1000 *euro* pārdoti kopā 689 īpašumi, kuru tirgus vērtības noteikšanai pašvaldībās varētu būt izlietoti apmēram 48 tūkstoši *euro*¹³².

Īpašumu universālo vērtību kā alternatīva sertificēta vērtētāja vērtējumam pamatojama arī ar to, ka abas pieejas – īpašuma universālās vērtības izmantošana un sertificēta vērtētāja novērtējums – var būt neprecīzi, abās metodēs izmanto oficiālos atsavināšanas darījumu tirgus datus, kuru kvalitāti var ietekmēt darījumu summu uzrādīšanas prakse. Sertificēta vērtētāja novērtējums ir individuāls, taču tas var būt subjektīvs pieņēmumos un salīdzināmo darījumu atlasē, savukārt universālā kadastrālā vērtība ir standartizēta un balstīta uz 2022. gada tirgus līmeni, nepārsniedzot 80 % no vidējā tirgus cenu līmeņa.

Pašvaldību veicamās darbības nekustamo īpašumu pārvaldības uzlabošanai

Pašvaldībām nodrošināt efektīvu nekustamo īpašumu pārvaldību, rīkojoties caurskatāmi, stratēģiski pamatoti un balstoties uz datiem: (1) veicot nekustamo īpašumu portfeļa apzināšanu un (2) mērķtiecīgi samazinot atsavināmo nekustamo īpašumu portfeli.

Valsts kontrole sagaida, ka pašvaldība, ņemot vērā pašvaldību aptaujā norādīto informāciju un izvērtējot revīzijas ziņojumā norādīto secinājumu aktualitāti savā situācijā, veiks zemāk norādītās darbības:

Efektīvas nekustamo īpašumu pārvaldības priekšnoteikumu ieviešana

- pašvaldībā izveidota centralizēta nekustamo īpašumu datu uzkrāšanas un pārvaldības sistēma, nodrošinot pilnīgu un aktuālu datu kopumu par īpašumu tiesisko statusu, tehnisko/vizuālo stāvokli, faktisko izmantošanu, uzturēšanas izmaksām un citiem būtiskiem rādītājiem;
- noteikti konkrēti uzdevumi nekustamo īpašumu portfeļa pārvaldībā, definēti termiņi un sasniežamie rādītāji nekustamo īpašumu portfeļa līmenī, kas ļauj novērtēt īpašumu pārvaldības progresu, kā arī regulāra uz rezultātiem balstīta snieguma uzraudzība un rezultātu publiskošana;
- veikta nekustamo īpašumu izmantošanas iespēju izvērtēšana (profilēšana), izmantojot nekustamo īpašumu profilēšanas kritērijus, nošķirot pamata, aktīvu un atsavināmo īpašumu portfeli;
- nekustamo īpašumu atsavināšanas lēmumi ir pamatoti, izsekojami un balstīti īpašumu portfeļa analīzē, kā arī sasaistīti ar pašvaldības attīstības plānošanas dokumentos noteikto stratēģiju, tādējādi nodrošinot mērķtiecīgu, konsekventu un sabiedrībai saprotamu rīcību ar publiskajiem aktīviem.

Pašvaldībā noteikta pašvaldības zemes pārvaldības stratēģiskā pieeja

- nodrošināta zemes vienību izvērtēšana atbilstoši normatīvajā aktā¹³³ noteiktajām prasībām, ņemot vērā pašvaldības noteiktos kopējos mērķus attiecībā uz konkrētu zemes veidu izmantošanas potenciālu un pašvaldības attīstības mērķiem, tajā skaitā izvērtējumā ietverot zemes atsavināšanas kritērijus. Zemes vienību izvērtējums publicēts pašvaldības tīmekļa vietnē.

Izvērtēta un noteikta racionāla zemes vienību ar starpgabala statusu izmantošana

- izvērtēta starpgabala statusa pamatotība un aktualitāte, ņemot vērā zemes vienības platību, konfigurāciju, piekļūšanas iespējas un objektīvās izmantošanas iespējas;
- izvērtētas alternatīvas racionālākai zemes izmantošanai, tostarp iespējas zemes vienību izmantot kā patstāvīgu īpašumu, pievienot citam īpašumam vai atsavināt atklātā izsolē;
- nodrošināts, ka pirms starpgabala statusa piešķiršanas tiek veikts pamatots izvērtējums, kas apliecina, ka zemes vienība objektīvu apstākļu dēļ nav izmantojama kā patstāvīgs īpašums.

Mērķtiecīga nekustamo īpašumu atsavināšana ar pēc iespējas plašāku potenciālo pircēju loku

- prioritāri izmantotas elektroniskās izsoles nekustamo īpašumu atsavināšanā, lai nodrošinātu plašāku potenciālo pircēju loku un konkurenci;
- izvērtēta dažādu atsavināšanas instrumentu izmantošana, ņemot vērā konkrētā īpašuma raksturu un izmantošanas potenciālu, tostarp izsoles ar lejupejošu soli gadījumos, kad īpašuma atsavināšana ir īpaši problemātiska;

- *nodrošināta plaša informācija pašvaldības tīmekļvietnē par atsavināmajiem un iznomājamajiem īpašumiem, lai veicinātu interesentu dalību izsolēs un nomas procesos.*

Ieņēmumu no nekustamo īpašumu atsavināšanas mērķtiecīga novirzīšana nekustamo īpašumu pārvaldības procesa sakārtošanai un teritoriju attīstības vajadzībām

- *noteikta pieeja ieņēmumu no nekustamo īpašumu atsavināšanas izmantošanai;*
- *nodrošināta ieņēmumu no nekustamo īpašumu atsavināšanas izsekojamība, identificējot ieņēmumus no nekustamo īpašumu atsavināšanas pašvaldības finanšu vadības vai attīstības plānošanas dokumentos;*
- *nodrošināta saikne starp nekustamā īpašuma atsavināšanu un attīstības vajadzībām, tostarp, izvērtējot iespēju daļu no ieņēmumiem novirzīt tās teritorijas attīstībai, kurā īpašums atsavināts.*

Ierosinājumi nozaru ministrijām

Lai risinātu ziņojumā iepriekš identificēto savstarpēji saistīto problemātiku pašvaldību nekustamo īpašumu pārvaldībā, īpašuma tiesību sakārtošanu, publiskas personas mantas atsavināšanu un zemes pārvaldību, kas skar vairāku nozaru regulējumu un prasa kompleksus, savstarpēji saskaņotus risinājumus, Valsts kontrole vēršīsies ar ierosinājumu Ministru kabinetā, uzsverot nepieciešamību nodrošināt koordinētu starpnozaru sadarbību starp ministrijām (Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrija, Tieslietu ministrija, Finanšu ministrija, Zemkopības ministrija), lai sadarbībā ar pašvaldībām:

- sekmētu uz vienotiem principiem balstītu valsts un pašvaldību nekustamo īpašumu pārvaldību un ieviestu vienotu nacionāla līmeņa digitālu risinājumu, nodrošinot integrētu informācijas sistēmu par publiskā sektora nekustamajiem īpašumiem;
- mazinātu pašvaldību valdījumā esošo nekustamo īpašumu skaitu, sekmētu pašvaldību nekustamo īpašumu apzināšanu, īpašuma tiesību sakārtošanu, pārskatot esošo normatīvo regulējumu ar mērķi identificēt gadījumus, kad iespējams optimizēt nekustamo īpašumu tiesību sakārtošanas procesus, kā arī nosakot termiņu neizpirktās lauku apvidus zemes izpirkšanai;
- sekmētu valsts un pašvaldības zemes kā stratēģiska resursa nozīmi ilgtermiņā, izstrādājot zemes politiku;
- sekmētu pašvaldībai nevajadzīgo nekustamo īpašumu atsavināšanu, izvērtējot alternatīvus risinājumus pašvaldībām nevajadzīgu nekustamo īpašumu atsavināšanai, tostarp (universālās) kadastrālās vērtības izmantošanu tirgus vērtības noteikšanai, īpašus instrumentus nelikvīdu īpašumu atsavināšanai.

Revīzijas raksturojums, kritēriji un metodes

Revīzijas mērķis

Novērtēt, vai pašvaldībās ir radīti priekšnoteikumi īpašumu pārvaldībai atbilstoši labajai praksei un pašvaldību rīcība, atsavinot nekustamos īpašumus, ir efektīva (pašvaldība gūst lielāko iespējamo labumu).

Juridiskais pamatojums

Lietderības revīzija “Vai pašvaldības lietderīgi pārvalda nekustamos īpašumus” ir veikta, pamatojoties uz Valsts kontroles Piekta revīzijas departamenta 09.07.2024. revīzijas grafiku Nr. 2.4.1-67/2024.

Revīziju veica revīzijas grupas vadītāja Kristiāna Tauvēna, vecākā valsts revidente juriste Dace Teiviša (no 18.02.2025.), valsts revidente Anda Pētersone, atbildīgā sektora vadītāja Agnese Jaunzeme.

Revidentu un revidējamās vienības atbildība

Valsts kontroles revidenti ir atbildīgi par revīzijas ziņojuma secinājumu un ieteikumu pamatotību, kas balstīta uz revīzijas laikā iegūtiem pietiekamiem un atbilstošiem revīzijas pierādījumiem.

Revīzijā pašvaldību prakse nekustamo īpašumu atsavināšanā vērtēta, pārbaudot priekšnoteikumu izpildi 106 atsavināšanas darījumos 21 pašvaldībā. Revīzijas apjomā iekļautās pašvaldības atlasītas, lai nodrošinātu pietiekamu un atbilstošu pamatu secinājumu izdarīšanai par pašvaldību praksi kopumā.

Revīzijas apjomā kā revidējamās vienības iekļauta 21 pašvaldība – Augšdaugavas novada pašvaldība, Balvu novada pašvaldība, Bauskas novada pašvaldība, Cēsu novada pašvaldība, Daugavpils valstspilsētas pašvaldība, Dienvidkurzemes novada pašvaldība, Dobeles novada pašvaldība, Gulbenes novada pašvaldība, Jelgavas novada pašvaldība, Jelgavas valstspilsētas pašvaldība, Jēkabpils novada pašvaldība, Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība, Kuldīgas novada pašvaldība, Ķekavas novada pašvaldība, Limbažu novada pašvaldība, Ludzas novada pašvaldība, Madonas novada pašvaldība, Rēzeknes novada pašvaldība, Saldus novada pašvaldība, Talsu novada pašvaldība un Tukuma novada pašvaldība.

Pašvaldību izlase veidota, ņemot vērā šādus kritērijus: (1) pašvaldības lielums un finansējuma apmērs¹³⁴ (valstspilsētu pašvaldības, lielās, vidējās, mazās novadu pašvaldības); (2) ģeogrāfiskais pārklājums; (3) nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumu intensitāte (darījumu skaits un apjoms); (4) citi ar revīzijas mērķi saistīti kritēriji¹³⁵.

Revidējamās vienības ir atbildīgas par normatīvo aktu ievērošanu un revidentiem sniegtās informācijas pilnīgumu un patiesumu.

Revīzijas apjoms un ierobežojums

Revīzija veikta saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem starptautiskajiem augstāko revīzijas iestāžu standartiem.¹³⁶

Revīzija ir plānota un veikta tā, lai iegūtu pietiekamu pārliecību par revīzijas priekšmetu un tā atbilstību revīzijas kritērijiem.

Revīzijā netika vērtēti šādi jautājumi:

- nekustamo īpašumu uzskaitē pašvaldību grāmatvedības datus un gada pārskatos;

- nekustamo īpašumu apsaimniekošana un uzturēšana, tai skaitā rekonstrukcijas, renovācijas un restaurācijas projekti;
- nekustamo īpašumu iznomāšanas nosacījumi un nomas maksas noteikšana;
- dzīvojamo telpu (mājoķļa) palīdzības ietvaros sniegto pakalpojumu un atbalsta pasākumu izvērtēšana, tai skaitā mājoķļa palīdzības piešķiršanas kārtība un sniegšanas prakse;
- sertificētu nekustamo īpašumu vērtētāju veikto novērtējumu kvalitāte un metodoloģija;
- teritorijas plānošanas dokumentu kvalitāte un pašvaldību attīstības politikas pilnvērtīgs izvērtējums.

Revīzijā izvēlēta pieeja analizēt nekustamo īpašumu pārvaldības praksi no pašvaldību perspektīvas, identificējot problemātiku un iespējamās cēloņus. Revidenti neveica visaptverošu nozares politikas analīzi, tādēļ secinājumi izriet no pašvaldību praksē konstatētajām nepilnībām un ieteikumi par nepieciešamajām izmaiņām valsts līmenī sniegti Tieslietu ministrijai un Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrijai.

Revīzija veikta par laika posmu no 01.07.2021. līdz 31.12.2025., nepieciešamības gadījumā apkopojot informāciju arī ārpus minētā laika posma.

Revīzijas metodes

Revīzijā izmantotas šādas galvenās metodes:

- izvērtēti Latvijas tiesību akti, attīstības plānošanas dokumenti, metodiskie materiāli, vadlīnijas un citi dokumenti nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā;
- izvērtēti revīzijas apjomā iekļauto pašvaldību iekšējie tiesību akti, citi iesniegtie dokumenti un sniegtie skaidrojumi;
- organizētas tikšanās ar pašvaldību (Talsu novada, Augšdaugavas novada, Rēzeknes novada, Tukuma novada) pārstāvjiem, kā arī ar Latvijas Pašvaldību savienības, Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrijas, Tieslietu ministrijas, Valsts zemes dienesta, valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” un SIA “LURSOFT IT” un SIA “ZZ Dats”¹³⁷ pārstāvjiem;
- analizēta citu valstu prakse, izmantojot Eiropas Augstāko revīzijas iestāžu kopienas Pašvaldību revīziju darba grupas dalībvalstīs veikto revīziju secinājumus nekustamā īpašuma jomā;
- analizēti Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas dati par pašvaldību valdījumā un īpašumā esošajiem nekustamajiem īpašumiem (no 31.12.2021. līdz 31.12.2025.) un Nekustamā īpašuma tirgus datubāzes informācija par darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem Latvijā (no 01.07.2021. līdz 10.01.2026.)¹³⁸;
- analizēta oficiālā izdevuma “Latvijas Vēstnesis” un Tiesu administrācijas uzturētajā platformā “Elektronisko izsoļu vietne” pieejamā informācija par pašvaldību nekustamā īpašuma izsolēm (no 01.07.2021. līdz 31.12.2025.);
- analizēti Lauku atbalsta dienesta dati par lauksaimniecībā izmantojamās zemes apsekošanas rezultātiem (2021. un 2024. gads), kā arī pašvaldību gada pārskati (Valsts kases dati);
- analizētas nekustamo īpašumu darījumu cenas, salīdzinot tās ar nekustamo īpašumu tirgus novērtējumu, nekustamo īpašumu universālo kadastrālo vērtību un tirgus darījumu datiem;

- vērtēts darījumu finansiālais izvērtējums, analizējot konkurences esamību, cenu dinamiku un aplēšot iespējamās negūtos ieņēmumus;
- savstarpēji salīdzināti un pārbaudīti dažādi datu avoti, kā arī izvērtēts zemes vienību stāvoklis, izmantojot Lauku atbalsta dienesta datus, sertificētu vērtētāju atzinumus un darījumu dokumentāciju;
- analizēti izlasē iekļauto pašvaldību 106 nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumi. Izlase veidota, ņemot vērā darījumu veidu, zemes lietošanas mērķi un sastāvu, darījuma vērtību (t.sk. novirzes no tirgus cenām), darījumu skaitu, pārdoto platību un tālākpārdošanas gadījumus;
- lai novērtētu situāciju nekustamo īpašumu pārvaldībā visās pašvaldībās (iegūtu kvantitatīvus un kvalitatīva rakstura datus), kā arī noskaidrotu pašvaldību viedokli un jomas, kurās nepieciešami uzlabojumi, veikta 42 pašvaldību aptauja; sniegtā informācija izlases veidā pārbaudīta un papildināta ar papildu datiem, aptaujas anketas iesniedza visas (42) pašvaldības;
- izlases veidā analizēta pašvaldību tīmekļvietnēs pieejamā informācija un publikācijas plašsaziņas līdzekļos;
- lai noskaidrotu iedzīvotāju viedokli par pašvaldību darbību ar nekustamajiem īpašumiem, veikta iedzīvotāju padomju un nevalstisko organizāciju aptauja¹³⁹. Atbildes sniedza 111 respondenti no 202 iedzīvotāju padomēm un nevalstiskajām organizācijām tajās pašvaldībās, kurās nav izveidotas iedzīvotāju padomes.

Vērtēšanas kritēriji

Revīzijas jautājums	Noteiktais kritērijs	Kritērijs ir sasniegts / nav sasniegts / sasniegts daļēji
1. Apzināt, vai pašvaldībās ir radīti priekšnoteikumi nekustamo īpašumu pārvaldībai atbilstoši labajai praksei.	Uzkrāta precīza un pilnīga informācija par pašvaldību īpašumiem (tehniskais stāvoklis, īpašumu pārvaldības izmaksu uzskaitē)***	☉ Kritērijs ir sasniegts daļēji. Nevienā no 42 pašvaldībām nav nodrošināta pilnīga, vienota un aktuāla informācija par visiem pārvaldībā esošajiem nekustamajiem īpašumiem. Vienlaikus atsevišķās pašvaldībās ir nodrošināta centralizēta datu pieejamība par būtisku daļu īpašumu (60–90 % vai vairāk nekā 90 % no kopējā pašvaldības īpašumu apjoma): - dati par nekustamo īpašumu tehnisko stāvokli un vizuālo novērtējumu ir pieejami 14 pašvaldībās; - nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu uzskaitē īpašuma līmenī – 22 pašvaldībās; - dati par īpašumu faktisko izmantošanu vai noslodzi – 25 pašvaldībās; - informācija par īpašumiem, kas ir potenciāli iznomājami vai atsavināmi – 23 pašvaldībās; - informācija par īpašumiem, kas ir iznomāti, nodoti lietošanā vai citādi tiek izmantoti – 30 pašvaldībās; - dati par pašvaldības funkciju nodrošināšanai nepieciešamajiem īpašumiem – 32 pašvaldībās.
	Veikts nekustamo īpašumu portfeļa struktūras izvērtējums pēc tā izmantošanas veida iespējām (pašvaldību funkcijām nepieciešamie, ieguldījuma īpašumi un pārdodamie)***	☉ Kritērijs nav sasniegts. Saskaņā ar pašvaldību sniegtajiem datiem nekustamo īpašumu portfeli strukturēti izvērtē tikai neliela daļa pašvaldību. Nekustamo īpašumu portfeļa izvērtējumu par visiem īpašumiem, izmantojot vienotu pieeju un klasifikāciju pēc izmantošanas veida, veic tikai trīs pašvaldības. Savukārt četras pašvaldības šādu izvērtējumu veic tikai attiecībā uz atsevišķām īpašumu grupām (piemēram, nedzīvojamām ēkām). Pārējās pašvaldībās īpašumi netiek sistemātiski izvērtēti kā vienots portfelis.

Revīzijas jautājums	Noteiktais kritērijs	Kritērijs ir sasniegts / nav sasniegts / sasniegts daļēji
2. Vai pašvaldību lēmumi par nekustamā īpašuma atsavināšanu ir stratēģiski izvērtēti un pamatoti?	Pašvaldība ir veikusi atsavināšanas darījumu, pārliecinoties par stratēģisko izvērtējumu un pamatojumu, kā arī izvērtējot īpašuma izmantošanas alternatīvas.***	⊗ Kritērijs nav sasniegts. Pašvaldību pieņemto lēmumu pamatojumā par nekustamo īpašumu nodošanu atsavināšanai, nav skaidras norādes par iepriekš veiktu katra konkrētā īpašuma vai kopējā portfeļa stratēģisko izvērtējumu vai tā alternatīvām izmantošanas iespējām. Revīzijā konstatēts, ka tikai divās pašvaldībās lēmumi par īpašuma atsavināšanu ir saistīti ar iepriekš veiktu un pašvaldības domē apstiprinātu īpašumu izmantošanas izvērtējumu. Vienlaikus konstatēts, ka ne visos gadījumos pašvaldības izvēlas risinājumu, kas rada lielāko labumu (ieņēmumus). Pašvaldībās: - īpašumu atsavināšanā tiek piemērots starpgabala statuss arī gadījumos, kad tas nav objektīvi pamatots, neizvērtējot alternatīvus risinājumus (piemēram, servitūtu nodibināšana vai citi izmantošanas varianti); - veido jaunus zemes starpgabalus pretēji zemes konsolidācijas politikā noteiktajam mērķim.
3. Vai ieņēmumi, kas iegūti no īpašumu atsavināšanas, primāri tiek ieguldīti nekustamo īpašumu pārvaldībā un nodrošina vienmērīgu pašvaldības teritorijas attīstību?	Pašvaldība vismaz 60 % ieņēmumus no nekustamā īpašuma atsavināšanas iegulda nekustamo īpašumu pārvaldības procesu sakārtošanā un tās teritorijas attīstībā, kurā īpašums pārdots.*	⊗ Kritērijs ir sasniegts daļēji. Atsevišķās pašvaldībās ieņēmumus no nekustamo īpašumu atsavināšanas mērķtiecīgi iegulda nekustamo īpašumu sakārtošanā un teritorijas attīstībā, piemēram, novirzot līdzekļus īpašumu uzturēšanai, infrastruktūras attīstībai vai citiem ar teritorijas attīstību saistītiem projektiem. Tomēr kopumā pašvaldībās nav nodrošināta pieeja vai principi, kā izmanto ieņēmumus no nekustamo īpašumu atsavināšanas. Revīzijā konstatēts, ka pašvaldībās: - netiek sistemātiski noteikts, kādā apmērā ieņēmumi no īpašumu atsavināšanas būtu novirzāmi nekustamo īpašumu pārvaldībai vai teritorijas attīstībai; - netiek nodrošināta saikne starp konkrētā īpašuma atsavināšanu un iegūto līdzekļu izmantošanu attiecīgās teritorijas attīstībai; - ieņēmumi no īpašumu atsavināšanas tiek iekļauti pašvaldības kopējā budžetā, tāpēc nevar izsekot, vai finansējums novirzīts nekustamo īpašumu pārvaldības uzlabošanai.
4. Vai ir būtiski šķēršļi, kas ierobežo vai apgrūtina pašvaldībā efektīvu nekustamo īpašumu pārvaldi?	Pašvaldība regulāri apstiprina sarakstus ar nekustamajiem īpašumiem, kas tai nav nepieciešami funkciju nodrošināšanai, un veic pasākumus, lai optimizētu pašvaldību	⊗ Kritērijs nav sasniegts. Lielākajā daļā pašvaldību netiek regulāri apstiprināti vienoti saraksti ar pašvaldības funkciju nodrošināšanai nevajadzīgajiem nekustamajiem īpašumiem, kā arī nav noteikti skaidri mērķi un termiņi šo īpašumu atsavināšanai vai citai izmantošanai.

Revīzijas jautājums	Noteiktais kritērijs	Kritērijs ir sasniegts / nav sasniegts / sasniegts daļēji
	nekustamā īpašuma portfeli.***	
	Īpašumu atsavināšanas darījumi notiek, ievērojot normatīvajos aktos noteikto kārtību un izvēloties efektīvāko atsavināšanas risinājumu.**/**	🕒 Kritērijs ir sasniegts daļēji. Vidēji 18 % pašvaldību pamatā izmanto mutiskās izsoles, nevis elektroniskās izsoles, kurās iespējams nodrošināt lielāku konkurenci. Apmēram 41 % trešās kārtas un 49 % ceturtās kārtas elektroniskās izsoles beidzas bez rezultāta, taču pašvaldības neizmanto īpašumu atsavināšanu izsolē ar lejupejošu izsoles soli, kas ļautu mērķtiecīgi samazināt īpašumu skaitu, kuri nav nepieciešami pašvaldību funkcijām un ir īpaši problemātiski. Papildus tam revīzijā konstatēti vairāki normatīvā regulējuma piemērošanas aspekti nekustamo īpašumu atsavināšanā, kas var ietekmēt pašvaldību iespējas gūt lielāku labumu, proti, nepabeigtās zemes reformas radītās pirkuma tiesības un valstī reģistrēto nekustamo īpašumu tirgus darījumu cenu atbilstība faktiskajai situācijai.

* Revidentu izstrādāts kritērijs atbilstoši revīzijas plānošanā identificētajiem trūkumiem.

** Revidentu izstrādāts kritērijs, kas ietver arī normatīvo aktu prasības.

*** Kritērijs, kas ir balstīts identificētajā labajā praksē.

Sektora vadītāja

Agnese Jaunzeme

Departamenta direktors

Oskars Erdmanis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI
PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO
PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Pielikumi

1. pielikums. Nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumu apjoms pašvaldībās no 2021. gada 1. jūlija līdz 2026. gada 10. janvārim.

Pašvaldības nosaukums	Darījumu skaits pēc nekustamo īpašumu veida			Darījumu summa, euro		
	telpu grupas	zeme	zemes un būves	telpu grupas	zeme	zemes un būves
Aizkraukles novada pašvaldība	187	111	19	1 271 600	1 365 199	221 756
Alūksnes novada pašvaldība	52	85	10	202 451	850 826	468 932
Augšdaugavas novada pašvaldība	78	376	22	261 362	2 364 274	188 149
Ādažu novada pašvaldība	6	42	9	79 650	1 626 963	141 589
Balvu novada pašvaldība	39	170	11	130 921	1 305 889	100 948
Bauskas novada pašvaldība	413	338	25	2 389 458	3 927 184	335 007
Cēsu novada pašvaldība	108	203	30	984 999	2 974 293	751 110
Daugavpils valstspilsētas pašvaldība	227	302	10	1 901 030	1 986 424	289 341
Dienvidkurzemes novada pašvaldība	316	389	52	1 573 438	13 727 312	724 141
Dobeles novada pašvaldība	220	381	18	950 490	6 751 059	309 530
Gulbenes novada pašvaldība	124	148	12	539 762	2 080 982	146 228
Jelgavas novada pašvaldība	111	308	17	701 795	9 518 665	374 506
Jelgavas valstspilsētas pašvaldība	61	86	4	789 438	1 424 750	78 200
Jēkabpils novada pašvaldība	385	406	33	2 908 216	4 270 401	265 245
Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība	60	42	12	1 570 926	2 885 127	967 799
Krāslavas novada pašvaldība	78	225	12	289 990	2 848 309	168 100
Kuldīgas novada pašvaldība	152	247	35	757 263	1 946 151	328 026
Ķekavas novada pašvaldība	6	148	6	84 070	1 005 478	112 120
Liepājas valstspilsētas pašvaldība	239	51	10	3 203 644	2 016 610	1 971 640
Limbažu novada pašvaldība	71	166	20	205 767	1 586 091	278 177
Līvānu novada pašvaldība	37	47	1	303 086	511 908	28 400
Ludzas novada pašvaldība	88	182	27	508 415	1 521 279	392 311
Madonas novada pašvaldība	168	194	43	906 073	2 657 211	567 430
Mārupes novada pašvaldība	23	53	43	75 068	605 347	396 935
Ogres novada pašvaldība	57	92	10	505 526	724 967	102 923
Olaines novada pašvaldība	22	202	4	439 045	1 931 125	26 940
Preiļu novada pašvaldība	23	86	9	128 482	675 982	98 184
Rēzeknes novada pašvaldība	162	350	16	483 160	2 837 539	213 620
Rēzeknes valstspilsētas pašvaldība	46	179	3	413 354	2 118 563	51 100
Rīgas valstspilsētas pašvaldība	650	538	40	9 881 397	15 944 194	3 418 433
Ropažu novada pašvaldība	13	50	7	178 944	1 723 093	583 985
Salaspils novada pašvaldība	24	129	8	336 208	1 308 609	86 751
Saldus novada pašvaldība	521	530	96	2 572 994	5 707 113	1 349 151
Saulkrastu novada pašvaldība	2	27	4	21 300	294 670	257 400
Siguldas novada pašvaldība	50	108	22	485 187	1 723 810	453 434
Smiltenes novada pašvaldība	24	72	17	136 662	1 165 374	388 610
Talsu novada pašvaldība	91	30	15	319 240	234 289	493 546
Tukuma novada pašvaldība	211	147	23	2 224 940	2 939 383	745 720
Valkas novada pašvaldība	5	34	7	65 993	472 005	125 126
Valmieras novada pašvaldība	182	120	24	1 505 896	2 013 955	1 086 714
Ventspils novada pašvaldība	257	143	69	685 840	1 296 553	462 251
Ventspils valstspilsētas pašvaldība	81	96	7	1 527 884	1 074 281	141 431
Kopā pēc nekustamā īpašuma veida	5 670	7 633	862	44 500 964	115 943 235	19 690 938
Kopā	14 165			180 135 137		

Avots: Nekustamā īpašuma tirgus dati.

2. pielikums. Pašvaldību zemes īpašumu atsavināšanas darījumi pēc lietošanas mērķa no 2021. gada 1. jūlija līdz 2026. gada 10. janvārim.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	Darījumu skaits	Darījuma summa, euro	Īpatsvars %, skaits	Īpatsvars %, darījumu summa
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	3 165	48 870 099	38 %	36,47 %
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	2 624	18 868 975	31 %	14,08 %
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība	279	17 774 457	3 %	13,27 %
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	175	10 367 543	2 %	7,74 %
Komercdarbības objektu apbūve	146	8 007 355	2 %	5,98 %
Neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme	24	3 884 918	0 %	2,90 %
Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	73	3 307 302	1 %	2,47 %
Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	215	2 468 017	3 %	1,84 %
Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	125	2 090 393	1 %	1,56 %
Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	228	2 082 726	3 %	1,55 %
Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	48	1 908 737	1 %	1,42 %
Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas	27	1 675 099	0 %	1,25 %
Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve	22	1 645 539	0 %	1,23 %
Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve	28	1 501 457	0 %	1,12 %
Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	94	1 443 424	1 %	1,08 %
Neapgūta daudzdzīvokļu māju apbūves zeme	14	1 095 816	0 %	0,82 %
Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve	49	1 067 969	1 %	0,80 %
Transporta līdzekļu garāžu apbūve	610	937 341	7 %	0,70 %
Noliktavu apbūve	28	836 669	0 %	0,62 %
Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve	94	616 763	1 %	0,46 %
Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	77	571 270	1 %	0,43 %
Pagaidu atļautā zemes izmantošana sakņu dārziem	57	553 079	1 %	0,41 %
Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme	23	430 553	0 %	0,32 %
Valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas, robežsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve	4	392 710	0 %	0,29 %
Sportam un atpūtai aprīkotās dabas teritorijas	20	342 886	0 %	0,26 %
Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	77	291 445	1 %	0,22 %
Neapgūta sabiedriskās nozīmes objektu apbūves zeme	14	263 172	0 %	0,20 %
Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas	27	249 953	0 %	0,19 %
Fizisko un juridisko personu īpašumā vai lietošanā esošo ūdeņu teritorijas	20	182 626	0 %	0,14 %
Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu apbūve	3	113 300	0 %	0,08 %
Citi	12	145 796	0 %	0,11 %
Kopā	8 402	133 987 388		

Avots: Nekustamā īpašuma tirgus dati (pārdotās zemes vienības un zemes vienības ar būvēm).

3. pielikums. Pašvaldību aptaujas rezultāti par pašvaldību valdījumā esošu īpašumu apzināšanu.

Pašvaldības nosaukums	Nedzīvojamās ēkas	Lauksaimniecības zemes vienības	Meža zemes vienības	Pārējās zemes vienības	Dzīvojamās telpas (dzīvokļi), ēkas
Aizkraukles novada pašvaldība	40 %– 60 %	40 %– 60 %	40 %– 60 %	Grūti pateikt	Mazāk nekā 40 %
Alūksnes novada pašvaldība	40 %– 60 %	40 %– 60 %	60 %–90%	40 %– 60 %	60 %–90%
Augšdaugavas novada pašvaldība	40 %– 60 %	60 %–90 %	60 %–90%	40 %– 60 %	60 %–90%
Ādažu novada pašvaldība	60 %–90%	60 %–90 %	60 %–90%	60 %–90%	Vairāk nekā 90 %
Balvu novada pašvaldība	Grūti pateikt	Mazāk nekā 40 %	Mazāk nekā 40 %	Mazāk nekā 40 %	40 %– 60 %
Bauskas novada pašvaldība	60 %–90%	Vairāk nekā 90 %	60 %–90%	Mazāk nekā 40 %	Vairāk nekā 90 %
Cēsu novada pašvaldība	60 %–90%	60 %–90%	60 %–90%	60 %–90%	60 %–90%
Daugavpils valstspilsētas pašvaldība	60 %–90%	Grūti pateikt	Vairāk nekā 90 %	40 %– 60 %	60 %–90%
Dienvidkurzemes novada pašvaldība	60 %–90%	40 %– 60 %	40 %– 60 %	40 %– 60 %	60 %–90%
Dobeles novada pašvaldība	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Mazāk nekā 40 %	Vairāk nekā 90 %
Gulbenes novada pašvaldība	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Grūti pateikt	Vairāk nekā 90 %
Jelgavas novada pašvaldība	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Mazāk nekā 40 %	Vairāk nekā 90 %
Jelgavas valstspilsētas pašvaldība	60 %–90%	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Grūti pateikt	Vairāk nekā 90 %
Jēkabpils novada pašvaldība	40 %– 60 %	40 %– 60 %	40 %– 60 %	40 %– 60 %	40 %– 60 %
Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	60 %–90%	60 %–90%	Vairāk nekā 90 %
Krāslavas novada pašvaldība	Grūti pateikt	Mazāk nekā 40 %	Mazāk nekā 40 %	Mazāk nekā 40 %	60 %–90%
Kuldīgas novada pašvaldība	60 %–90%	40 %– 60 %	60 %–90%	40 %– 60 %	Vairāk nekā 90 %
Ķekavas novada pašvaldība	40 %– 60 %	40 %– 60 %	40 %– 60 %	40 %– 60 %	40 %– 60 %
Liepājas valstspilsētas pašvaldība	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Mazāk nekā 40 %	Vairāk nekā 90 %
Limbažu novada pašvaldība	60 %–90%	60 %–90%	60 %–90%	60 %–90%	Vairāk nekā 90 %
Līvānu novada pašvaldība	40 %– 60 %	40 %– 60 %	60 %–90%	40 %– 60 %	Vairāk nekā 90 %
Ludzas novada pašvaldība	Vairāk nekā 90 %	40 %– 60 %	60 %–90%	60 %–90%	Vairāk nekā 90 %
Madonas novada pašvaldība	40 %– 60 %	60 %–90%	60 %–90%	40 %– 60 %	60 %–90%
Mārupes novada pašvaldība	60 %–90%	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Mazāk nekā 40 %	Vairāk nekā 90 %
Ogres novada pašvaldība	40 %– 60 %	40 %– 60 %	40 %– 60 %	40 %– 60 %	40 %– 60 %
Olaines novada pašvaldība	40 %– 60 %	Mazāk nekā 40 %	Mazāk nekā 40 %	Mazāk nekā 40 %	Vairāk nekā 90 %
Preiļu novada pašvaldība	Vairāk nekā 90 %	60 %–90%	Vairāk nekā 90 %	60 %–90%	Vairāk nekā 90 %
Rēzeknes novada pašvaldība	Grūti pateikt	Grūti pateikt	Grūti pateikt	Grūti pateikt	Grūti pateikt
Rēzeknes valstspilsētas pašvaldība	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Mazāk nekā 40 %	Vairāk nekā 90 %
Rīgas valstspilsētas pašvaldība	Vairāk nekā 90 %	Grūti pateikt	Vairāk nekā 90 %	Mazāk nekā 40 %	Vairāk nekā 90 %
Ropažu novada pašvaldība	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Mazāk nekā 40 %	Vairāk nekā 90 %
Salaspils novada pašvaldība	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Mazāk nekā 40 %	Vairāk nekā 90 %
Saldus novada pašvaldība	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Mazāk nekā 40 %	Vairāk nekā 90 %
Saulkrastu novada pašvaldība	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	40 %– 60 %	Vairāk nekā 90 %
Siguldas novada pašvaldība	Vairāk nekā 90 %	40 %– 60 %	60 %–90%	40 %– 60 %	Vairāk nekā 90 %
Smiltenes novada pašvaldība	40 %– 60 %	Vairāk nekā 90 %	60 %–90%	60 %–90%	Vairāk nekā 90 %
Talsu novada pašvaldība	60 %–90%	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	60 %–90%	60 %–90%
Tukuma novada pašvaldība	Grūti pateikt	Grūti pateikt	Grūti pateikt	Grūti pateikt	Grūti pateikt
Valkas novada pašvaldība	60 %–90%	Vairāk nekā 90 %	60 %–90%	60 %–90%	60 %–90%
Valmieras novada pašvaldība	60 %–90%	60 %–90%	Vairāk nekā 90 %	60 %–90%	60 %–90%
Ventspils novada pašvaldības	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Mazāk nekā 40 %	Vairāk nekā 90 %
Ventspils valstspilsētas pašvaldība	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Vairāk nekā 90 %	Mazāk nekā 40 %	Vairāk nekā 90 %

Valsts kontroles 2025. gada pašvaldību aptaujas dati.

4. pielikums. Pašvaldību aptaujas rezultāti par datu pieejamību pašvaldībās.

1. tabula. Pašvaldību aptaujas atbildes uz jautājumu: “Vai pašvaldībā ir pieejami aktuāli dati par pašvaldības nekustamajiem īpašumiem?”.

Pašvaldības nosaukums	Nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa / vizuālā novērtējuma dati	Nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu uzskaitē katra īpašuma līmenī	Informācija par īpašuma nomas līgumiem (termiņiem, nomas maksu u.tml. būtiskiem nosacījumiem)	Īpašumu faktiskās izmantošanas jeb noslodzes dati katrā īpašuma līmenī (platība, kas tiek izmantota pašvaldības funkcijām vai ir iznomāta, no kopējās īpašuma platības)
Aizkraukles novada pašvaldība	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami	40% -60%	Dati nav pieejami
Alūksnes novada pašvaldība	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami	Vairāk nekā 90%	Dati nav pieejami
Augšdaugavas novada pašvaldība	40% -60%	Dati nav pieejami	Vairāk nekā 90%	40% -60%
Ādažu novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	60% -90%	40% -60%	40% -60%
Balvu novada pašvaldība	60% -90%	40% -60%	Vairāk nekā 90%	60% -90%
Bauskas novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	60% -90%	Vairāk nekā 90%	60% -90%
Cēsu novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	60% -90%	60% -90%	60% -90%
Daugavpils valstspilsētas pašvaldība	40% -60%	Mazāk nekā 40%	Vairāk nekā 90%	60% -90%
Dienvidkurzemes novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	60% -90%	Vairāk nekā 90%	Mazāk nekā 40%
Dobele novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	Dati nav pieejami	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%
Gulbenes novada pašvaldība	40% -60%	60% -90%	Vairāk nekā 90%	60% -90%
Jelgavas novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%	Vairāk nekā 90%	60% -90%
Jelgavas valstspilsētas pašvaldība	Mazāk nekā 40%	60% -90%	Vairāk nekā 90%	Dati nav pieejami
Jēkabpils novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%	Vairāk nekā 90%	60% -90%
Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība	40% -60%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%
Krāslavas novada pašvaldība	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami	60% -90%	40% -60%
Kuldīgas novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	60% -90%	Vairāk nekā 90%	Dati nav pieejami
Ķekavas novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	Dati nav pieejami	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%
Liepājas valstspilsētas pašvaldība	60% -90%	60% -90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%
Limbažu novada pašvaldība	60% -90%	60% -90%	Vairāk nekā 90%	40% -60%
Līvānu novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%	Vairāk nekā 90%	Dati nav pieejami
Ludzas novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	60% -90%	Vairāk nekā 90%	40% -60%
Madonas novada pašvaldība	60% -90%	Mazāk nekā 40%	Vairāk nekā 90%	60% -90%
Mārupes novada pašvaldība	60% -90%	Dati nav pieejami	60% -90%	60% -90%
Ogres novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	Dati nav pieejami	60% -90%	60% -90%
Olaines novada pašvaldība	60% -90%	60% -90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%
Preiļu novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	60% -90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%
Rēzeknes novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	Dati nav pieejami	60% -90%	Dati nav pieejami
Rēzeknes valstspilsētas pašvaldība	40% -60%	60% -90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%
Rīgas valstspilsētas pašvaldība	40% -60%	60% -90%	Vairāk nekā 90%	40% -60%
Ropažu novada pašvaldība	40% -60%	40% -60%	Vairāk nekā 90%	60% -90%
Salaspils novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%
Saldus novada pašvaldība	60% -90%	Dati nav pieejami	Vairāk nekā 90%	Dati nav pieejami
Saulkrastu novada pašvaldība	60% -90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%	40% -60%
Siguldas novada pašvaldība	60% -90%	60% -90%	60% -90%	60% -90%
Smiltenes novada pašvaldība	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%
Talsu novada pašvaldība	60% -90%	60% -90%	60% -90%	40% -60%
Tukuma novada pašvaldība	40% -60%	40% -60%	Vairāk nekā 90%	40% -60%
Valkas novada pašvaldība	60% -90%	40% -60%	Vairāk nekā 90%	60% -90%
Valmieras novada pašvaldība	60% -90%	60% -90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%
Ventspils novada pašvaldības	60% -90%	60% -90%	Vairāk nekā 90%	60% -90%
Ventspils valstspilsētas pašvaldība	40% -60%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%

Valsts kontroles 2025. gada pašvaldību aptaujas dati.

2. tabula. Pašvaldību aptaujas atbildes uz jautājumu: “Vai pašvaldībā ir pieejami aktuāli dati par pašvaldības nekustamajiem īpašumiem?”.

Pašvaldības nosaukums	Vidi degradējošas būves	Nezināmas piederības būves, kas atrodas uz pašvaldības zemes	Bezmantnieka īpašumi	Bezīpašnieka īpašumi
Aizkraukles novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%	Dati nav pieejami
Alūksnes novada pašvaldība	40% -60%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%	40% -60%
Augšdaugavas novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	60% -90%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%
Ādažu novada pašvaldība	40% -60%	40% -60%	40% -60%	40% -60%
Balvu novada pašvaldība	60% -90%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%	Dati nav pieejami
Bauskas novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	40% -60%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%
Cēsu novada pašvaldība	60% -90%	Mazāk nekā 40%	Vairāk nekā 90%	Mazāk nekā 40%
Daugavpils valstspilsētas pašvaldība	60% -90%	60% -90%	40% -60%	40% -60%
Dienvidkurzemes novada pašvaldība	40% -60%	Mazāk nekā 40%	40% -60%	40% -60%
Dobeles novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%
Gulbenes novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%
Jelgavas novada pašvaldība	40% -60%	40% -60%	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami
Jelgavas valstspilsētas pašvaldība	40% -60%	Mazāk nekā 40%	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami
Jēkabpils novada pašvaldība	40% -60%	40% -60%	40% -60%	Mazāk nekā 40%
Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība	60% -90%	40% -60%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%
Krāslavas novada pašvaldība	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami
Kuldīgas novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	60% -90%	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami
Ķekavas novada pašvaldība	40% -60%	40% -60%	40% -60%	40% -60%
Liepājas valstspilsētas pašvaldība	Vairāk nekā 90%	Mazāk nekā 40%	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami
Limbažu novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%
Līvānu novada pašvaldība	40% -60%	40% -60%	Mazāk nekā 40%	40% -60%
Ludzas novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	40% -60%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%
Madonas novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami
Mārupes novada pašvaldība	40% -60%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%
Ogres novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%
Olaines novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	Mazāk nekā 40%	60% -90%	60% -90%
Preiļu novada pašvaldība	60% -90%	60% -90%	40% -60%	40% -60%
Rēzeknes novada pašvaldība	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami
Rēzeknes valstspilsētas pašvaldība	Vairāk nekā 90%	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami
Rīgas valstspilsētas pašvaldība	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%	60% -90%	60% -90%
Ropažu novada pašvaldība	60% -90%	60% -90%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%
Salaspils novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	60% -90%	40% -60%	40% -60%
Saldus novada pašvaldība	60% -90%	60% -90%	60% -90%	60% -90%
Saulkrastu novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%
Siguldas novada pašvaldība	40% -60%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%
Smiltenes novada pašvaldība	Dati nav pieejami	60% -90%	40% -60%	40% -60%
Talsu novada pašvaldība	Dati nav pieejami	Vairāk nekā 90%	40% -60%	40% -60%
Tukuma novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	Mazāk nekā 40%	60% -90%	Mazāk nekā 40%
Valkas novada pašvaldība	60% -90%	60% -90%	60% -90%	60% -90%
Valmieras novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami
Ventspils novada pašvaldības	60% -90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%
Ventspils valstspilsētas pašvaldība	Vairāk nekā 90%	40% -60%	40% -60%	40% -60%

Valsts kontroles 2025. gada pašvaldību aptaujas dati.

5. pielikums. Pašvaldību aptaujas rezultāti par datu pieejamību par nekustamā īpašuma portfeli.

1. tabula. Pašvaldību aptaujas atbildes uz jautājumu: “Vai pašvaldībā ir pieejami aktuāli turpmāk norādītie dati par pašvaldības nekustamajiem īpašumiem?”.

Pašvaldības nosaukums	Pašvaldības funkciju nodrošināšanai nepieciešamie nekustamie īpašumi	Īpašumi, kuri nav nepieciešami pašvaldības funkciju nodrošināšanai, ir iznomāti, nodoti lietošanā vai citādi tiek izmantoti	Īpašumi, kuri nav nepieciešami pašvaldības funkciju nodrošināšanai un nav iznomāti vai citādi izmantoti, ir potenciāli iznomājami vai atsavināmi
Aizkraukles novada pašvaldība	Dati nav pieejami	40% -60%	40% -60%
Alūksnes novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%
Augšdaugavas novada pašvaldība	Mazāk nekā 40%	40% -60%	40% -60%
Ādažu novada pašvaldība	60% -90%	60% -90%	60% -90%
Balvu novada pašvaldība	60% -90%	60% -90%	60% -90%
Bauskas novada pašvaldība	60% -90%	40% -60%	Mazāk nekā 40%
Cēsu novada pašvaldība	60% -90%	60% -90%	40% -60%
Daugavpils valstspilsētas pašvaldība	60% -90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%
Dienvidkurzemes novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	60% -90%	40% -60%
Dobeles novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%
Gulbenes novada pašvaldība	40% -60%	60% -90%	60% -90%
Jelgavas novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%
Jelgavas valstspilsētas pašvaldība	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami	Dati nav pieejami
Jēkabpils novada pašvaldība	60% -90%	40% -60%	40% -60%
Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība	60% -90%	60% -90%	60% -90%
Krāslavas novada pašvaldība	40% -60%	40% -60%	40% -60%
Kuldīgas novada pašvaldība	60% -90%	60% -90%	60% -90%
Ķekavas novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	60% -90%	Vairāk nekā 90%
Liepājas valstspilsētas pašvaldība	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%
Limbažu novada pašvaldība	60% -90%	Mazāk nekā 40%	40% -60%
Līvānu novada pašvaldība	60% -90%	60% -90%	Mazāk nekā 40%
Ludzas novada pašvaldība	60% -90%	Mazāk nekā 40%	Mazāk nekā 40%
Madonas novada pašvaldība	60% -90%	60% -90%	60% -90%
Mārupes novada pašvaldība	40% -60%	60% -90%	40% -60%
Ogres novada pašvaldība	40% -60%	60% -90%	60% -90%
Olaines novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	60% -90%	40% -60%
Preiļu novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%
Rēzeknes novada pašvaldība	40% -60%	40% -60%	40% -60%
Rēzeknes valstspilsētas pašvaldība	60% -90%	40% -60%	60% -90%
Rīgas valstspilsētas pašvaldība	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%
Ropažu novada pašvaldība	60% -90%	40% -60%	40% -60%
Salaspils novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	60% -90%	60% -90%
Saldus novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	60% -90%	60% -90%
Saulkrastu novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	60% -90%	Vairāk nekā 90%
Siguldas novada pašvaldība	60% -90%	60% -90%	60% -90%
Smiltenes novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	60% -90%	Mazāk nekā 40%
Talsu novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%
Tukuma novada pašvaldība	40% -60%	60% -90%	40% -60%
Valkas novada pašvaldība	Vairāk nekā 90%	Vairāk nekā 90%	60% -90%
Valmieras novada pašvaldība	60% -90%	60% -90%	60% -90%
Ventspils novada pašvaldības	Vairāk nekā 90%	60% -90%	40% -60%
Ventspils valstspilsētas pašvaldība	60% -90%	60% -90%	60% -90%

2. tabula. Pašvaldību aptaujas atbildes uz jautājumu: “Vai pašvaldībā ir veikta nekustamo īpašumu profilēšana?”.

Profilēšana tiek veikta saskaņā ar vienotu metodiku par visiem īpašumiem	Profilēšana tiek veikta saskaņā ar vienotu metodiku tikai noteiktiem īpašumu veidiem (piemēram, nedzīvojamām ēkām)	Profilēšana tiek veikta, izstrādājot kārtējā gada budžetu, apzinot nākamajā gadā atsavināmos īpašumus	Process ir uzsākts – īpašumi tiek apzināti, taču vēl nav izveidota pilnīga un vienota uzskaitē	Profilēšana nav veikta
Dobeles novada pašvaldība	Ķekavas novada pašvaldība	Augšdaugavas novada pašvaldība	Ādažu novada pašvaldība	Aizkraukles novada pašvaldība
Salaspils novada pašvaldība	Tukuma novada pašvaldība	Bauskas novada pašvaldība	Balvu novada pašvaldība	Alūksnes novada pašvaldība
Rīgas valstspilsētas pašvaldība	Valmieras novada pašvaldība	Jelgavas novada pašvaldība	Cēsu novada pašvaldība	Jēkabpils novada pašvaldība
	Ventspils novada pašvaldība	Kuldīgas novada pašvaldība	Dienvidkurzemes novada pašvaldība	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība
		Limbažu novada pašvaldība	Gulbenes novada pašvaldība	Krāslavas novada pašvaldība
		Olaines novada pašvaldība	Līvānu novada pašvaldība	
		Preiļu novada pašvaldība	Ludzas novada pašvaldība	
		Ropažu novada pašvaldība	Madonas novada pašvaldība	
		Saldus novada pašvaldība	Mārupes novada pašvaldība	
		Saulkrastu novada pašvaldība	Rēzeknes novada pašvaldība	
		Daugavpils valstspilsētas pašvaldība	Siguldas novada pašvaldība	
		Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība	Talsu novada pašvaldība	
		Smiltenes novada pašvaldība	Valkas novada pašvaldība	
			Venstpils valstspilsētas pašvaldība	
			Liepājas valstspilsētas pašvaldība	
			Ogres novada pašvaldība	
			Rēzeknes valstspilsētas pašvaldība	

3. tabula. Pašvaldību aptaujas atbildes uz jautājumu: “Vai pašvaldībā ir izstrādāta nekustamo īpašumu pārvaldīšanas stratēģija?”.

Ir izstrādāta/apstiprināta nekustamo īpašumu stratēģija ar skaidri definētiem mērķiem un uzdevumiem	Stratēģiskie mērķi un uzdevumi nekustamo īpašumu jomā ir iekļauti attīstības plānošanas dokumentos	Ir izstrādāta/apstiprināta stratēģija noteiktam nekustamo īpašumu veidam (piemēram, meža zeme)	Stratēģiska pieeja nav noteikta, pastāv noteikti principi vai prakse, bet tie nav dokumentēti	Lēmumi nekustamo īpašumu pārvaldībā tiek pieņemti atkarībā no situācijas	Cits
	Bauskas novada pašvaldība	Alūksnes novada pašvaldība	Balvu novada pašvaldība	Aizkraukles novada pašvaldība	Ādažu novada pašvaldība
	Daugavpils valstspilsētas pašvaldība	Augšdaugavas novada pašvaldība	Cēsu novada pašvaldība	Dienvidkurzemes novada pašvaldība	Limbažu novada pašvaldība
	Dobeles novada pašvaldība	Jelgavas novada pašvaldība	Gulbenes novada pašvaldība	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība	Olaines novada pašvaldība
	Jēkabpils novada pašvaldība	Kuldīgas novada pašvaldība	Ķekavas novada pašvaldība	Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība	Tukuma novada pašvaldība
	Liepājas valstspilsētas pašvaldība	Ludzas novada pašvaldība	Madonas novada pašvaldība	Krāslavas novada pašvaldība	Ropažu novada pašvaldība
	Mārupes novada pašvaldība	Ogres novada pašvaldība	Preiļu novada pašvaldība	Līvānu novada pašvaldība	
	Rīgas valstspilsētas pašvaldība	Rēzeknes valstspilsētas pašvaldība	Rēzeknes novada pašvaldība	Siguldas novada pašvaldība	
	Saulkrastu novada pašvaldība	Saldus novada pašvaldība	Salaspils novada pašvaldība		
	Smiltenes novada pašvaldība		Talsu novada pašvaldība		
	Valmieras novada pašvaldība		Valkas novada pašvaldība		

Ir izstrādāta/apstiprināta nekustamo īpašumu stratēģija ar skaidri definētiem mērķiem un uzdevumiem	Stratēģiskie mērķi un uzdevumi nekustamo īpašumu jomā ir iekļauti attīstības plānošanas dokumentos	Ir izstrādāta/apstiprināta stratēģija noteiktam nekustamo īpašumu veidam (piemēram, meža zeme)	Stratēģiska pieeja nav noteikta, pastāv noteikti principi vai prakse, bet tie nav dokumentēti	Lēmumi nekustamo īpašumu pārvaldībā tiek pieņemti atkarībā no situācijas	Cits
			Ventspils novada pašvaldības		
			Ventspils valstspilsētas pašvaldība		

4. tabula. Pašvaldību aptaujas atbildes uz jautājumu: “Vai pašvaldībā ir noteikti nekustamo īpašumu pārvaldību raksturojoši sasniedzamie rādītāji?”.

Ir izveidota vispusīga rādītāju sistēma, kur rādītāji saistīti ar stratēģiskajiem mērķiem un regulāri tiek analizēti vadības līmenī	Rādītāji noteikti atsevišķās jomās vai nekustamo īpašumu veidiem	Ir noteikti atsevišķi rādītāji, taču tie netiek regulāri analizēti	Ir definēti kvalitatīvi (aprakstoši) mērķi bez izmērāmiem rādītājiem	Nav noteikti sasniedzamie rādītāji
	Augšdaugavas novada pašvaldība	Ādažu novada pašvaldība	Olaines novada pašvaldība	Aizkraukles novada pašvaldība
	Balvu novada pašvaldība	Bauskas novada pašvaldība	Rēzeknes valstspilsētas pašvaldība	Alūksnes novada pašvaldība
	Daugavpils valstspilsētas pašvaldība	Gulbenes novada pašvaldība	Siguldas novada pašvaldība	Cēsu novada pašvaldība
	Dobeles novada pašvaldība	Jelgavas novada pašvaldība	Talsu novada pašvaldība	Dienvidkurzemes novada pašvaldība
	Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība	Jēkabpils novada pašvaldība		Jelgavas valstspilsētas pašvaldība
	Kuldīgas novada pašvaldība	Ķekavas novada pašvaldība		Krāslavas novada pašvaldība
	Liepājas valstspilsētas pašvaldība	Priekšpils novada pašvaldība		Limbažu novada pašvaldība
	Rīgas valstspilsētas pašvaldība	Ropažu novada pašvaldība		Līvānu novada pašvaldība
	Smiltenes novada pašvaldība			Ludzas novada pašvaldība
	Tukuma novada pašvaldība			Madonas novada pašvaldība
	Valkas novada pašvaldība			Mārupes novada pašvaldība
	Valmieras novada pašvaldība			Ogres novada pašvaldība
	Ventspils novada pašvaldības			Rēzeknes novada pašvaldība
	Ventspils valstspilsētas pašvaldība			Salaspils novada pašvaldība
				Saldus novada pašvaldība
				Saulkrastu novada pašvaldība

Valsts kontroles 2025. gada pašvaldību aptaujas dati.

6. pielikums. Rādītāji, kas raksturo nekustamo īpašumu pārvaldību.

Kritērijs	Iespējamie sasniedzamie rādītāji
Rādītāji, kas raksturo nekustamo īpašumu portfeli kopumā	- neizmantoto un daļēji izmantoto ēku īpatsvars (%) un tā izmaiņas laikā; - atsavināto īpašumu skaits un īpatsvars no kopējā atsavināšanai identificēto īpašumu skaita; - īpašumu ar sakārtotām īpašumtiesībām īpatsvars (%) un izmaiņas laikā; - nezināmas vai neskaidras piederības nekustamo īpašumu skaits un to samazinājuma dinamika; - bīstamo vai degradēto objektu skaits un to īpatsvars portfelī; - nojaukto vai sakārtoto bīstamo objektu skaits no kopējā identificēto objektu skaita; - izmaiņas nekustamo īpašumu portfeļa struktūrā;
Rādītāji, kas raksturo izmaksu un ieņēmumu vadību un ekonomisko atdevi	- ar nekustamo īpašumu uzturēšanu un izmantošanu saistītās izmaksas (% no pašvaldības kopējiem izdevumiem) un to dinamika; - uzturēšanas un apsaimniekošanas izmaksas uz vienu izmantoto kvadrātmetru (<i>euro/m²</i>); - ar nekustamā īpašuma izmantošanu saistītās izmaksas uz vienu pilna laika darbinieku; - ieņēmumi no nomas un atsavināšanas (% no plānotajiem ieņēmumiem) un prognožu izpildes precizitāte; - nomas īpašumu noslodze (% no pieejamās platības); - īpašumu neto ienākums (ieņēmumi mīnus uzturēšanas izmaksas); - vidēji iestādes izmantoto telpu platība uz vienu darbinieku (<i>m²</i>) un izmaiņas laikā.
Rādītāji nozaru (funkcionālajā) griezumā	<u>Pašvaldības dzīvojamais fonds</u> - pašvaldības dzīvojamā fonda noslodze (% aizņemto dzīvokļu); - brīvo dzīvokļu īpatsvars; - dzīvojamo ēku ar neapmierinošu tehnisko stāvokli īpatsvars; - ieguldījumu apjoms dzīvojamā fonda uzturēšanā uz vienu dzīvokli; - sociālo mājokļu īpatsvars no kopējā dzīvojamā fonda;
	<u>Meža īpašumi</u> - apsaimniekoto meža platību īpatsvars no kopējām pašvaldības meža zemēm; - ieņēmumi no meža apsaimniekošanas uz 1 ha; - atjaunoto meža platību īpatsvars; - meža zemju, kas netiek izmantotas vai apsaimniekotas, īpatsvars.
	<u>Lauksaimniecības zemes</u> - iznomāto lauksaimniecības zemju īpatsvars; - neapstrādāto lauksaimniecības zemju platība (%); - ieņēmumi uz 1 ha lauksaimniecības zemes; - zemju atsavināšanas vai izmantošanas lēmumu īpatsvars, kas balstīti stratēģiskā izvērtējumā.
Rādītāji, kas raksturo administratīvo ēku izmantošanas efektivitāti	- administratīvo ēku skaits un kopējā platība (<i>m²</i>); - faktiski izmantotās platības īpatsvars no kopējās administratīvo ēku platības; - vidējā platība uz vienu pašvaldības darbinieku (<i>m²</i>); - administratīvo ēku uzturēšanas un apsaimniekošanas izmaksas uz 1 <i>m²</i>; - ar administratīvo ēku izmantošanu saistītās izmaksas uz vienu pilna laika darbinieku; - administratīvo ēku noslodze (%), ņemot vērā attālināta darba iespējas; - ēku ar neapmierinošu tehnisko stāvokli īpatsvars; - ieguldījumi administratīvo ēku atjaunošanā un uzturēšanā uz vienu ēku vai <i>m²</i>; - energoefektivitātes rādītāji (enerģijas patēriņš <i>kWh/m² gadā</i>); - administratīvo ēku konsolidācijas pasākumu skaits (ēku apvienošana, funkciju pārcelšana); - administratīvo ēku, kas identificētas kā pārpalikušas vai daļēji neizmantotas, īpatsvars; - ietaupījums, kas panākts, optimizējot administratīvo telpu izmantošanu (<i>euro/gadā</i>);
Rādītāji, kas raksturo sabiedrības informētību un izpratni par pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldību	- publiski pieejamās informācijas īpatsvars par pašvaldības nekustamo īpašumu portfeli (piemēram, tīmekļvietnē publicēti saraksti, pārskati, kartes); - sabiedrībai pieejamo datu aktualitāte (informācijas atjaunošanas regularitāte); - publiski pieejamo nekustamo īpašumu pārvaldības dokumentu esība (stratēģija, vadlīnijas, lēmumu principi); - sabiedrības informēšanas pasākumu skaits par īpašumu atsavināšanu, nomu vai izmantošanas maiņu; - sūdzību vai strīdu skaits par pašvaldības īpašumu izmantošanu vai uzturēšanu; - informācijas pieejamības nodrošināšana par brīvajiem vai iznomājamajiem pašvaldības īpašumiem.

7. pielikums. Aptaujas dati par pašvaldībā izmantoto izsoļu veidu.

Pašvaldības nosaukums	Zemes īpašumu atsavināšana	Zemes īpašumu nomas tiesības	Nedzīvojamo ēku, telpu atsavināšana	Nedzīvojamo ēku, telpu noma	Dzīvojamo ēku, dzīvokļu atsavināšana
Aizkraukles novada pašvaldība	Gan elektroniska, gan mutiska	Gan elektroniska, gan mutiska	Gan elektroniska, gan mutiska	Gan elektroniska, gan mutiska	Gan elektroniska, gan mutiska
Alūksnes novada pašvaldība	Mutiska	Mutiska	Mutiska	Mutiska	Mutiska
Augšdaugavas novada pašvaldība	Gan elektroniska, gan mutiska	Mutiska	Gan elektroniska, gan mutiska	Mutiska	Gan elektroniska, gan mutiska
Ādažu novada pašvaldība	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska
Balvu novada pašvaldība	Mutiska	Mutiska	Mutiska	Mutiska	Mutiska
Bauskas novada pašvaldība	Mutiska	Mutiska	Mutiska	Mutiska	Mutiska
Cēsu novada pašvaldība	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska
Daugavpils valstspilsētas pašvaldība	Gan elektroniska, gan mutiska	Mutiska	Gan elektroniska, gan mutiska	Mutiska	Elektroniska
Dienvidkurzemes novada pašvaldība	Gan elektroniska, gan mutiska	Mutiska	Elektroniska	Mutiska	Gan elektroniska, gan mutiska
Dobeles novada pašvaldība	Gan elektroniska, gan mutiska	Mutiska	Gan elektroniska, gan mutiska	Gan elektroniska, gan mutiska	Mutiska
Gulbenes novada pašvaldība	Mutiska	Mutiska	Mutiska	Mutiska	Mutiska
Jelgavas novada pašvaldība	Elektroniska	Gan elektroniska, gan mutiska	Elektroniska	Gan elektroniska, gan mutiska	Elektroniska
Jelgavas valstspilsētas pašvaldība	Gan elektroniska, gan mutiska	Gan elektroniska, gan mutiska	Gan elektroniska, gan mutiska	Gan elektroniska, gan mutiska	Gan elektroniska, gan mutiska
Jēkabpils novada pašvaldība	Mutiska	Mutiska	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska
Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska	Gan elektroniska, gan mutiska
Krāslavas novada pašvaldība	Gan elektroniska, gan mutiska	Mutiska	Gan elektroniska, gan mutiska	Mutiska	Gan elektroniska, gan mutiska
Kuldīgas novada pašvaldība	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska	Gan elektroniska, gan mutiska	Elektroniska
Ķekavas novada pašvaldība	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska
Liepājas valstspilsētas pašvaldība	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska
Limbažu novada pašvaldība	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska	Gan elektroniska, gan mutiska	Gan elektroniska, gan mutiska
Līvānu novada pašvaldība	Mutiska	Mutiska	Mutiska	Mutiska	Mutiska
Ludzas novada pašvaldība	Mutiska	Mutiska	Mutiska	Mutiska	Mutiska
Madonas novada pašvaldība	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska
Mārupes novada pašvaldība	Elektroniska	Gan elektroniska, gan mutiska	Darījumu veids nav bijis	Darījumu veids nav bijis	Darījumu veids nav bijis
Ogres novada pašvaldība	Elektroniska	Gan elektroniska, gan mutiska	Elektroniska	Gan elektroniska, gan mutiska	Elektroniska
Olaines novada pašvaldība	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska
Preiļu novada pašvaldība	Mutiska	Mutiska	Mutiska	Mutiska	Mutiska
Rēzeknes novada pašvaldība	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska
Rēzeknes valstspilsētas pašvaldība	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska
Rīgas valstspilsētas pašvaldība	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska
Ropažu novada pašvaldība	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska
Salaspils novada pašvaldība	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska
Saldus novada pašvaldība	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska	Elektroniska
Saulkrastu novada pašvaldība	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska	Gan elektroniska, gan mutiska	Elektroniska
Siguldas novada pašvaldība	Elektroniska	Gan elektroniska, gan mutiska	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska
Smiltenes novada pašvaldība	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska
Talsu novada pašvaldība	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska
Tukuma novada pašvaldība	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska
Valkas novada pašvaldība	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska	Gan elektroniska, gan mutiska	Elektroniska
Valmieras novada pašvaldība	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska	Mutiska	Elektroniska
Ventspils novada pašvaldības	Gan elektroniska, gan mutiska	Mutiska	Elektroniska	Mutiska	Gan elektroniska, gan mutiska
Ventspils valstspilsētas pašvaldība	Elektroniska	Mutiska	Gan elektroniska, gan mutiska	Mutiska	Elektroniska

8. pielikums. Labās prakses kritēriji nekustamo īpašumu perspektīvās izmantošanas izvērtēšanā.

Rīgas valstspilsētas pašvaldībai piederošā, piekrītošā un valdījumā esošā nekustamā īpašuma perspektīvās izmantošanas izvērtēšanas kritēriji¹⁴⁰.

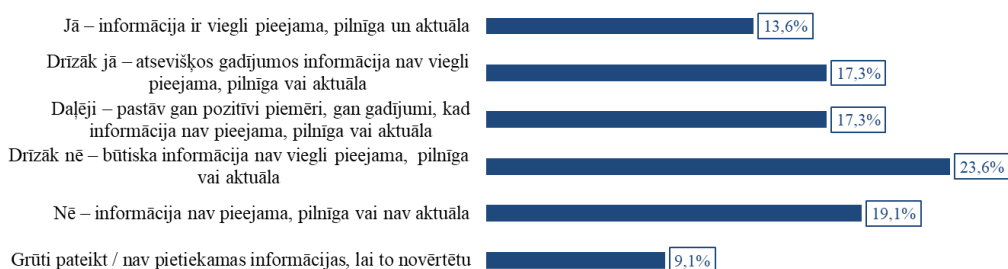
Tehniskie (fiziskie) rādītāji	Finansiālie un ekonomiskie rādītāji
- Nekustamā īpašuma veidu (vienots īpašums, dalīts īpašums); - nekustamā īpašuma pazīmes (apbūvējama zeme, neapbūvējama zeme, būve, inženierbūve, apvienots nekustamais īpašums), īpašuma tiesības (ir/nav kopīpašums); - atrašanās vietu, platību, ēku tehnisko stāvokli, kopējo esošo izmantošanu (it sevišķi Nekustamā īpašuma izmantoto/neizmantoto daļu attiecību, kopējo noslodzi); - izmantošanas atbilstību paša īpašuma veidam un piemērotībai, atbilstību mūsdienu prasībām un normatīvo tiesību aktu prasībām; - veic nekustamā īpašuma funkcionalitātes izvērtējumu atbilstību perspektīvajai izmantošanai.	- Nekustamā īpašuma uzturēšanas izdevumus, nepieciešamos ieguldījumus; - nekustamā īpašuma esošās un perspektīvās izmantošanas nodrošināšanai, nepieciešamos ieguldījumus; - nekustamā īpašuma saglabāšanai perspektīvās izmantošanas uzsākšanai, ieņēmumus no nomas, zaudējumus no bezatlīdzības lietošanas (proporcionāli nodotajai platībai), citus šeit neminētus izdevumus un ieņēmumus; - pēc nepieciešamības – rentabilitāti, kā arī vajadzības gadījumā veic salīdzinošu finanšu ekonomisko rādītāju analīzi par alternatīva; - nekustamā īpašuma izmantošanu vai cita nekustamā īpašuma pielāgošanu konkrētajai nepieciešamībai.
Plānotās rīcības atbilstība normatīvajiem aktiem	Citi rādītāji
- nekustamā īpašuma esošās un perspektīvās izmantošanas atbilstību; - Attīstības plānošanas dokumentiem u. c. normatīvo aktu prasībām; - esošās un perspektīvās izmantošanas faktiskos likumiskos un līgumiskos tiesiskos apstākļus, tostarp esošos un iespējamos īpašuma tiesību aprobežojumus un īpašuma apgrūtinājumus.	- nekustamā īpašuma vides pieejamības nodrošināšanu, vispārēju pieejamību iedzīvotājiem, ērtu sasniedzamību, transporta infrastruktūras nodrošinājumu, atrašanos prioritāri attīstāmā teritorijā un tā atrašanās vietas atbilstību Attīstības plānošanas dokumentiem; - par nekustamā īpašuma, kas atrodas ielu sarkanajās līnijās, perspektīvās izmantošanas izvērtējumu ir uzskatāma Attīstības plānošanas dokumentu veiktā izstrāde, publiskā apspriešana un pieņemšana.

9. pielikums. Iedzīvotāju padomju un nevalstisko organizāciju aptaujas rezultāti.

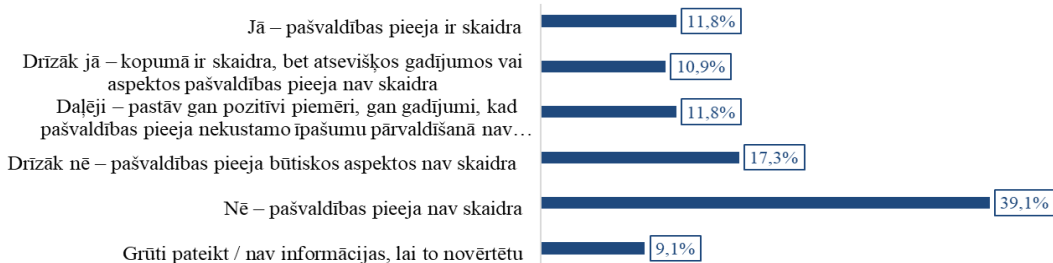
Aptauja veikta lietderības revīzijā “Vai pašvaldības lietderīgi pārvalda nekustamos īpašumus”, lai uzklautu iedzīvotāju pārstāvju – pašvaldību iedzīvotāju padomes un nevalstisko organizāciju – viedokli par pašvaldību darbību ar nekustamajiem īpašumiem.

Kopējais respondentu skaits – 111 (no 202 iedzīvotāju padomēm vai nevalstiskām organizācijām pašvaldībās, kurās nav izveidotas iedzīvotāju padomes). Aptaujas laiks un vieta: no 2025. gada 7. decembra līdz 2025. gada 3. decembrim interneta vidē www.visidati.lv.

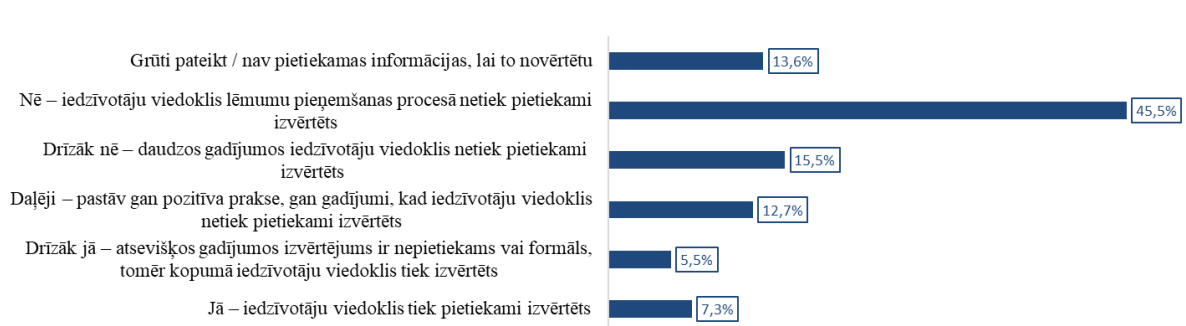
1. Vai informācija par pašvaldības nekustamo īpašumu izmantošanu, iznomāšanu un atsavināšanu iedzīvotājiem un citiem interesentiem ir viegli pieejama, pietiekama un aktuāla?



2. Vai jums ir skaidra pašvaldības īstenotā pieeja nekustamo īpašumu pārvaldīšanā (t.i., pēc kādiem principiem īpašumi tiek saglabāti, iznomāti vai pārdoti)?



3. Vai, jūsuprāt, pašvaldība, pieņemot lēmumus par tai piederošo nekustamo īpašumu iznomāšanu un atsavināšanu, pietiekami izvērtē iedzīvotāju viedokli?



10. pielikums. Atsavinātais starpgabals pieguļošā īpašuma zemes īpašniekam.



Darījuma dati	Vērtības
Starpgabals	Jā
Platība (ha)	2,98
Zemes lietošanas mērķis	lauksaimniecība
Piekļuve (~), km	0,07
Atsavināšanas veids	par nosacīto cenu
Izsoles dalībnieku skaits	1
Sākuma cena (euro)	17 400
Atsavināšanas cena (euro)	17 400
Cenas pieaugums (euro, %)	x
Sākuma cena, t.sk., mežaudze (euro/ha)	5 839
Atsavināšanas cena, t.sk., mežaudze (euro/ha)	5 839
Tālākpārdošana	Nē

11. pielikums. Atklātā izolē atsavinātais starpgabals.



Darījuma dati	Vērtības
Starpgabals	Jā
Platība (ha)	1,55
Zemes lietošanas mērķis	mežsaimniecība
Piekļuve (~), km	0,150
Atsavināšanas veids	atklātā mutiskā izolē
Izsoles dalībnieku skaits	4
Sākuma cena (euro)	2 931
Atsavināšanas cena (euro)	9 031
Cenas pieaugums (euro, %)	6 100 (208%)
Sākuma cena, t.sk., mežaudze (euro/ha)	1 891
Atsavināšanas cena, t.sk., mežaudze (euro/ha)	5 826
Tālākpārdošana	Jā

12. pielikums. Atklātā izolē atsavināta zemes vienība bez noteikta statusa.



Darījuma dati	Vērtības
Starpgabals	Nē
Platība (ha)	1,75
Zemes lietošanas mērķis	mežsaimniecība
Piekļuve (~), km	0,400
Atsavināšanas veids	atklātā mutiskā izolē
Izsoles dalībnieku skaits	4
Sākuma cena (euro)	6 564
Atsavināšanas cena (euro)	16 164
Cenas pieaugums (euro, %)	9 600 (146%)
Sākuma cena, t.sk., mežaudze (euro/ha)	3 751
Atsavināšanas cena, t.sk., mežaudze (euro/ha)	9 236
Tālākpārdošana	Nē

13. pielikums. Pašvaldību atsavinātie īpašumi ar starpgabala statusu.

Nekustamie īpašumi, kuriem atsavināšanas brīdī noteikts zemes starpgabala statuss un kuri iekļauti revīzijas atsavināšanas darījumu izlasē.

Pašvaldība	Lietošanas koda nosaukums	Platība (ha)	Starpgabala noteikšanas datums	Zemes reformas pabeigšanas datums	Nosacītā cena (euro)	Atsavināšanas cena (euro)	Izsoles dalībnieku skaits (gab.)	Tālāk pārdošanas cena (ja attiecināms) (euro)	Piezīmes
Ludzas novads	Mežsaimniecība	1,55	13.07.2012.	28.01.2016.	2 931	9 031	4	3 200	Īpašums pārdots atklātā izsolē. Īpašumu pārpircis pierobežnieks, kurš sākotnēji bija atsavināšanas ierosinātājs.
Rēzeknes novads	Mežsaimniecība	10,85	03.12.2020.	05.05.2016.	76 600	92 600	7	x	Īpašums pārdots atklātā izsolē. Robežojas ar citu pašvaldības īpašumu.
Augšdaugavas novads	Lauksaimniecība	3,41	28.04.2011.	27.09.2016.	4 600	4 750	1	10 230	Īpašums pārdots atklātā izsolē.
Cēsu novads	Mežsaimniecība	12,48	24.11.2008.	15.03.2016.	59 600	61 600	3	x	Īpašums pārdots atklātā izsolē.
Jēkabpils novads	Mežsaimniecība	14,19	27.01.2021.	28.01.2016.	52 600	222 100	11	x	Īpašums pārdots atklātā izsolē. Statuss noteikts zemes konfigurācijas dēļ.
Balvu novads	Lauksaimniecība	1,65	26.08.2021.	28.01.2016.	3 000	3 000	1	x	Pēc atsavinātāja ierosinājuma, sadalīta zemes vienība.
Balvu novads	Lauksaimniecība	2,98	22.12.2022.	28.01.2016.	17 400	17 400	1	x	kadastrs.lv nav veikta atzīmē par starpgabala statusu.
Balvu novads	Lauksaimniecība	35,04	20.10.2009.	28.01.2016.	124 100	124 100	1	x	Atsavināšanu ierosinājusi persona, kura nav pierobežnieks un izsolē nepiedalījās.
Balvu novads	Lauksaimniecība	4,81	30.10.2023.	28.01.2016.	10 300	10 300	1	19 000	Pirms pārdošanas sadalīta zemes vienība ar piekļuvi. Izsolē nav piedalījies atsavināšanas ierosinātājs, jo nav pierobežnieks.
Madonas novads	Lauksaimniecība	2,85	29.10.2020.	18.07.2018.	4 960	5 060	1	x	x
Talsu novads	Lauksaimniecība	2,13	29.09.2011.	28.01.2016.	2 600	2 600	1	x	Ir nodibināts servitūts.
Augšdaugavas novads	Lauksaimniecība	3,61	15.03.2012.	27.09.2016.	7 890	7 890	1	x	x
Rēzeknes novads	Lauksaimniecība	4,59	19.10.2023.	05.05.2016.	9 800	10 780	1	15 860	Īpašumu iegādājies pierobežnieks un īpašumu pārdevis citai personai. Atsavināšanas ierosinātājs ir pašvaldība.
Kuldīgas novads	Lauksaimniecība	1,33	21.12.2017.	27.09.2016.	1 700	1 800	1	x	Nav bijis sludinājums "Latvijas Vēstnesī".
Augšdaugavas novads	Mežsaimniecība (7,49) Lauksaimniecība (3,19)	10,68	27.04.2012.	27.09.2016.	24 280	24 280	2	38 099	Īpašums divas reizes pārdots tālāk.
Kopā		122,15	x	x	402 361	597 291	X	86 389	

14. pielikums. Īpašumu tālāk pārdošanas darījumi

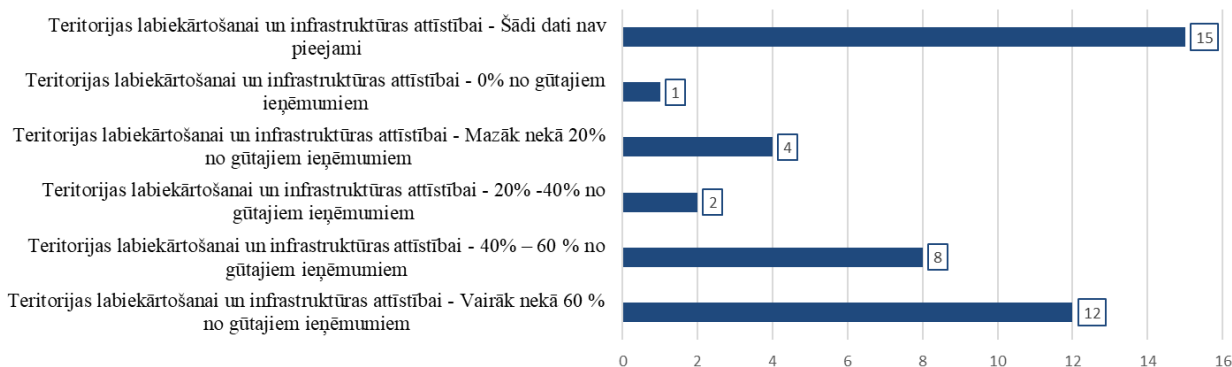
Īpašumu tālāk pārdošanas darījuma summas izmaiņas (%) pret pašvaldības darījuma summu zemes darījumu kategorijā – lauksaimniecības un meža zemes.

Tālāk pārdošanas darījuma summas izmaiņas (%) pret pašvaldības darījuma summu	Līdz 1 mēnesim	Līdz 3 mēnešiem	Līdz 6 mēnešiem	6–12 mēneši	Līdz 2 gadiem	Kopā
20–50% vairāk	1	3	3		4	11
50–100% vairāk	1	5	4	4	2	16
> 100–200% vairāk		3	3		1	7
Kopā	2	11	10	4	7	34

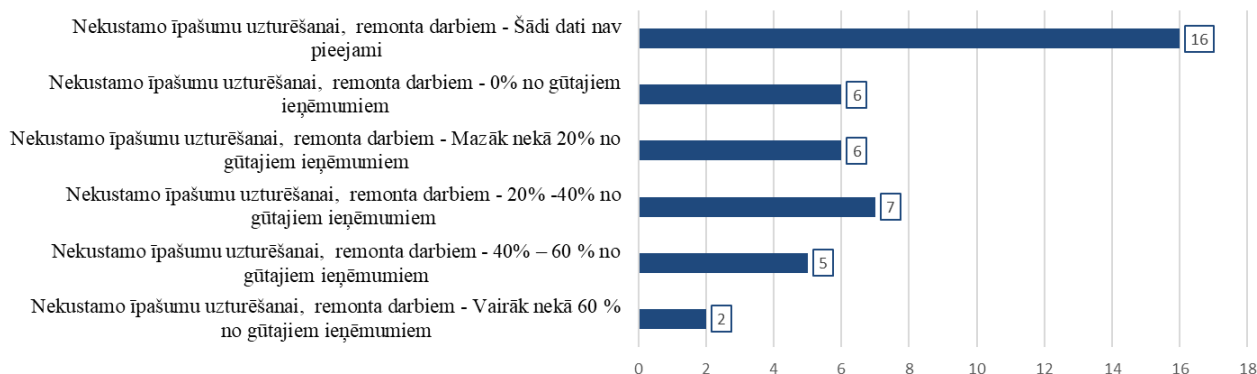
15. pielikums. Pašvaldību sniegtās atbildes par nekustamo īpašumu atsavināšanas rezultātā gūto ieņēmumu izlietojums pa izdevumu pozīcijām (2022.-2024. gadā).

Pašvaldību skaits, kuras novirzījušas gūtos ieņēmumus no nekustamā īpašuma atsavināšanas:

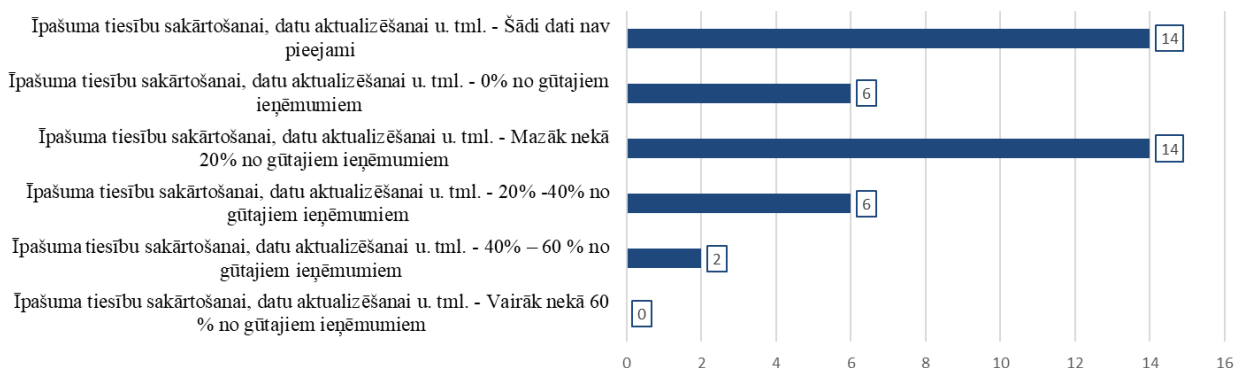
1) Teritorijas labiekārtošanai un infrastruktūras attīstībai



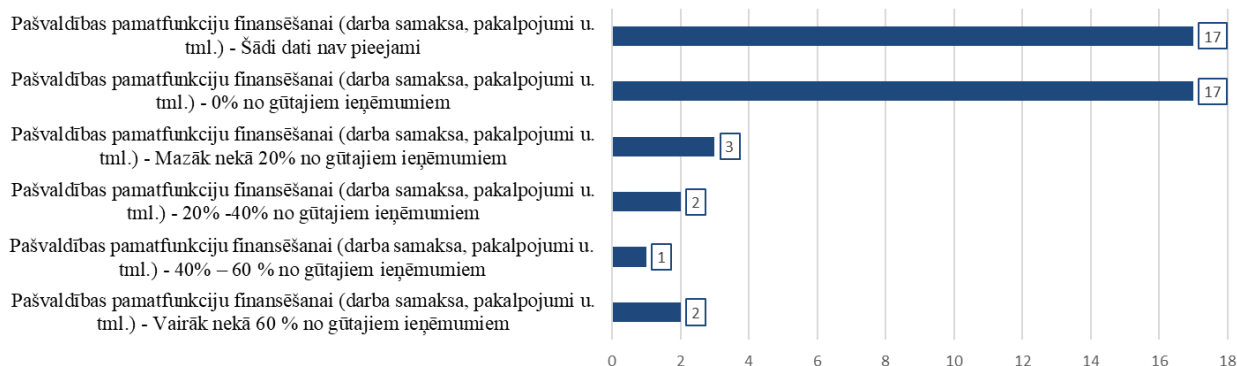
2) Nekustamo īpašumu uzturēšanai, remonta darbiem



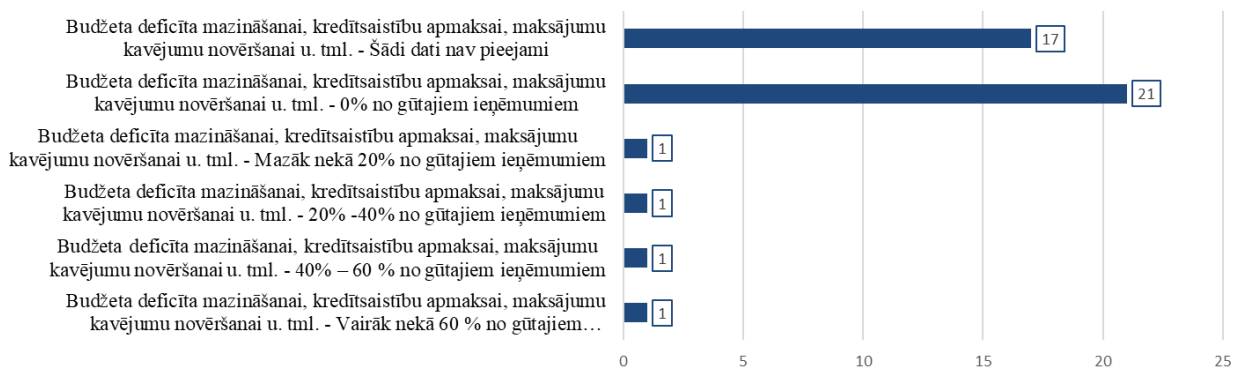
3) Īpašuma tiesību sakārtošanai, datu aktualizēšanai u. tml.



4) Pašvaldības pamatfunkciju finansēšanai (darba samaksa, pakalpojumi u. tml.)

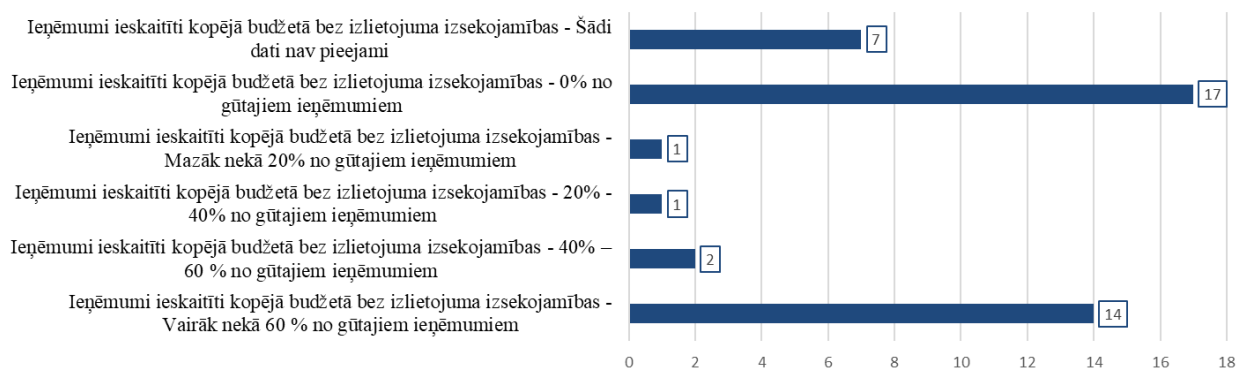


5) Budžeta deficīta mazināšanai, kredītsaistību apmaksai,



maksājumu kavējumu novēršanai u. tml.

6) Ieņēmumi ieskaitīti kopējā budžetā bez izlietojuma izsekojamības



Atsauces

- ¹ Universālā kadastrālā vērtība tiek piemērota zemes likumiskās lietošanas maksas aprēķinam un citos gadījumos, kad nepieciešama tirgus situācijai tuvāka vērtība. Tiek noteikta atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus situācijai 01.07.2022.
- ² Valsts kontroles 08.03.2023. lietderības revīzija Nr. 2.4.1-8/2021 “Vai Finanšu ministrija un VAS “Valsts nekustamie īpašumi” plāno un īsteno mērķtiecīgu un efektīvu valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu”. Pieejams: <https://www.lrvk.gov.lv/lv/revizijas/revizijas/noslektas-revizijas>, skatīts 12.03.2026.
- ³ Valsts kontroles 26.11.2024. lietderības revīzija Nr. 2.4.1-8/2023 “Vai pašvaldību aktivitātes un investīcijas veicina uzņēmējdarbību?”, Valsts kontroles 28.05.2024. apvienotā (atbilstības/lietderības) revīzija Nr. 2.4.1-7/2023 “Pašvaldību rīcība ar meža resursiem”, Valsts kontroles 26.02.2020. apvienotā (atbilstības/lietderības) revīzija Nr. 4.1-6/2020 “Rīgas pilsētas pašvaldības Īpašuma departamenta un Rīgas pilsētas pašvaldības kapitālsabiedrību nekustamo īpašumu projektu pārvaldība un īstenošana”, skatīts 12.03.2026.
- ⁴ Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrijas 18.06.2026. vēstule Nr. P-1-13-1/2888.
- ⁵ Revīzijā jēdziens “lēmums” par nekustamā īpašuma atsavināšanu interpretējams plašāk – kā secīgs un pamatots lēmuma pieņemšanas process par nekustamā īpašuma atsavināšanu. Šādā izpratnē lēmums ietver gan faktisko pamatojumu, gan izvērtējuma darbības, kas veiktas pirms formāla lēmuma pieņemšanas, tostarp īpašuma nepieciešamības izvērtējumu pašvaldības funkciju nodrošināšanai, izmantošanas intensitāti, attīstības potenciālu un iespējamo alternatīvu izmantošanas variantus. Ja pašvaldībā nav veikta nekustamo īpašumu profilēšana, lēmums par atsavināšanu faktiski to aizvieto, kļūstot par vienīgo izvērtējuma instrumentu.
- ⁶ Zemes un ar to saistīto resursu ekonomiskās vai ekoloģiskās vērtības samazināšanās vai izzušana cilvēka darbības vai bezdarbības vai dabas procesu rezultātā. Zemes pārvaldības likuma 1. panta pirmās daļas 12. punkts.
- ⁷ Šajā gadījumā zemes ražīgums raksturo augsnes kvalitāti. Zemes pārvaldības likuma anotācijā lietots termins, kas raksturo lauksaimniecības zemes kvalitatīvo novērtējumu (ballēs) un meža zemes spēju ražot kokaudzi.
- ⁸ Zemes pārvaldības likuma 9. pants.
- ⁹ Ministru kabineta (turpmāk – MK) 01.12.2020. rīkojums Nr. 718 “Par konceptuālo ziņojumu “Zemes konsolidācijas ieviešana Latvijā””.
- ¹⁰ Piemēram, lai nodrošinātu piekļuvi koplietošanas ceļam.
- ¹¹ Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11. punkts.
- ¹² Platība, atrašanās vieta, piekļuves iespējas, zemes kvalitāte, izmantošanas veids, blakus esošo īpašumu izmantošana u.c. nozīmīgi apstākļi, kas var tikt ņemti vērā, pieņemot lēmumu par labāko zemes izmantošanas veidu.
- ¹³ MK 30.08.2025. noteikumu Nr. 644 “Noteikumi par neizpirktās lauku apvidus zemes nomas līguma noslēgšanas un nomas maksas aprēķināšanas kārtību” 7. punkts.
- ¹⁴ Izsole ar lejupejošu soli - priekšlikums personai, kura par atklāti pārdodamo mantu sola visaugstāko cenu, kas var būt zemāka par nosacīto cenu, bet ne zemāka par slepeno cenu, noslēgt minētās mantas pirkuma līgumu. Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 5. punkts. Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 15. panta otrā daļa, 17. panta pirmā daļa.
- ¹⁵ Organisation for Economic Co-operation and Development (turpmāk – OECD), Management of Assets Throughout Their Life Cycle, 2026. Pieejams: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2026/01/management-of-assets-throughout-their-life-cycle_fc67fd8d/86ce92d8-en.pdf, skatīts 19.03.2026.
- ¹⁶ World Bank, Guidelines for Implementing Asset Recycling Transactions, PPP Knowledge Lab. Pieejams: <https://ppp.worldbank.org/>, skatīts 19.03.2026.
- ¹⁷ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.² panta pirmā daļa.
- ¹⁸ Fiskālā kadastrālā vērtība tiek izmantota nekustamā īpašuma nodokļa, nodevu un citu budžeta maksājumu aprēķinam.
- ¹⁹ Universālā kadastrālā vērtība tiek piemērota zemes likumiskās lietošanas maksas aprēķinam un citos gadījumos, kad nepieciešama tirgus situācijai tuvāka vērtība. Tiek noteikta atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus situācijai 01.07.2022.
- ²⁰ Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas dati par pašvaldību valdījumā un īpašumā esošajiem nekustamajiem īpašumiem.
- ²¹ Pie citiem īpašumiem klasificēti jauktas un tiešas piederības nekustamie īpašumi – būves, kas attiecīgi kalpo vai nu vienam konkrētam pamatīpašumam un bez tā zaudē patstāvīgu nozīmi (tiešā piederība), vai arī vairākiem īpašumiem vai lietotājiem ar dalītu izmantošanu un pārvaldības atbildību (jauktā piederība).
- ²² Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas dati par pašvaldību valdījumā un īpašumā esošajiem nekustamajiem īpašumiem 30.12.2025.
- ²³ Lietošanas mērķu klasifikācija saskaņā ar MK 20.06.2006. noteikumiem Nr. 496 “Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”.
- ²⁴ Atsevišķos gadījumos vienam nekustamajam īpašumam var būt noteikti vairāki lietošanas mērķi, tādēļ tabulā katrs īpašums ir iekļauts tikai vienā lietošanas mērķa kategorijā. Tādējādi nekustamo īpašumu sadalījums pēc lietošanas mērķiem nav tieši salīdzināms ar kopējo nekustamo īpašumu skaitu.

- ²⁵ Intervāli noteikti, ņemot vērā pašvaldību sadalījumu un nodrošinot pietiekamu diferenciāciju kartes vizuālai uztveramībai.
- ²⁶ Intervāli noteikti, ņemot vērā pašvaldību sadalījumu un nodrošinot pietiekamu diferenciāciju kartes vizuālai uztveramībai.
- ²⁷ Ekonomiskās klasifikācijas kods (EKK) atbilstoši klasifikācijai, kas noteikta Ministru kabineta 2005. gada 27. decembra noteikumos Nr. 1031 "Noteikumi par budžetu izdevumu klasifikāciju atbilstoši ekonomiskajām kategorijām".
- ²⁸ Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3. panta pirmās daļas 1-4., 6. punkts, 4. panta pirmā, otrā daļa, ceturtnā daļa.
- ²⁹ Nekustamā īpašuma tirgus dati.
- ³⁰ Nekustamā īpašuma tirgus dati.
- ³¹ Nekustamā īpašuma tirgus dati par zemes vienībām un zemes vienībā, kuriem ir noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis.
- ³² Analizējot lauksaimniecības zemes atsavināšanas apjomus pašvaldībās, salīdzinātas pašvaldību rīcībā esošās lauksaimniecības zemes platības (nekustamā īpašuma lietošanas mērķa kods 0101) pēc VZD kadastra datiem uz 31.12.2021. un 30.12.2025. ar lauksaimniecības zemes atsavināšanas darījumiem periodā no 01.07.2021. līdz 11.01.2026. Atsavināšanas temps katrā pašvaldībā aprēķināts kā vidējā pārdotā lauksaimniecības zemes platība gadā, dalot minētajā periodā pārdoto platību ar perioda ilgumu.
- Vienlaikus jāņem vērā, ka izmaiņas lauksaimniecības zemes platībā starp minētajiem datumiem nav tieši pielīdzināmas atsavinātās zemes apjomam, jo tās var ietekmēt arī citi faktori, tostarp īpašumtiesību sakārtošana, uzskaites precizējumi un citas izmaiņas.
- ³³ Šajā revīzijā apzināšana nozīmē – nekustamā īpašuma identificēšanu (tajā skaitā juridiskā statusa, fiziskās esamības, tehniskā stāvokļa un izmantošanas iespēju noskaidrošana) un turpmāko darbību noteikšanu, lai nodrošinātu īpašuma reģistrāciju un/vai ierakstīšanu zemesgrāmatā uz pašvaldības vārda.
- ³⁴ SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" īsteno publisko aktīvu, tostarp valstij piekritīgo vai konfiscēto nekustamo īpašumu, pārvaldību un realizāciju atbilstoši normatīvajam regulējumam. AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" īsteno Latvijas Zemes fonda funkcijas, nodrošina lauksaimniecības zemes iegādi, pārvaldību un tās pieejamību lauksaimnieciskajai izmantošanai. Citu valsts nekustamo īpašumu pārvaldību nodrošina VAS "Valsts nekustamie īpašumi", kā arī atsevišķu īpašumu pārvaldība nodrošina ministrijas un to padotības iestādes atbilstoši to kompetencei un funkcijām.
- ³⁵ Pieņemts MK 25.03.2025. sēdē. Pieejams: https://tapportals.mk.gov.lv/legal_acts/72d4f0ff-a0e3-48b0-bf81-8e53feb14af1, skatīts 13.01.2026.
- ³⁶ MK 06.12.2011. noteikumi Nr. 934 "Noteikumi par valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību, kā arī kārtību, kādā apkopojama informācija par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un valsts iestāžu lietotajiem nekustamajiem īpašumiem".
- ³⁷ MK 06.12.2011. ieteikumi Nr. 2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai".
- ³⁸ RICS Public Sector Asset Management Guidelines. A guide to best practice, 2008., RICS Strategic public sector property asset management, 2022. Pieejams: https://www.isurv.com/downloads/download/262/public_sector_asset_management_guidelines, skatīts 14.12.2025., OECD Tackling Policy Challenges Through Public Sector Innovation: A Strategic Portfolio Approach. 2023. Pieejams: <https://www.oecd.org/publications/tackling-policy-challenges-through-public-sector-innovation-052b06b7-en.htm>, skatīts 04.07.2025.
- ³⁹ Nekustamā īpašuma inventarizācijas ietvaros fiksēts un dokumentēts faktiskais stāvoklis, tostarp izmantojot foto vai video materiālus, veido objektīvu un pārbaudāmu pierādījumu bāzi par īpašumu stāvokli. Tas nodrošina datu ticamību, izsekojamību un salīdzināmību laika gaitā.
- ⁴⁰ Atbilžu variantu skaidrojums: dati ir pilnīgi – ir centralizēti pieejami aktuāli dati par vairāk nekā 90 % visu īpašumu veidiem; dati ir gandrīz pilnīgi – dati ir pieejami par aptuveni 60 %–90 % visu īpašumu veidiem; dati ir daļēji pilnīgi – dati ir pieejami par aptuveni 40 %–60 % visu īpašumu veidiem; dati ir nepilnīgi – dati ir pieejami par aptuveni mazāk nekā 40 % visu īpašumu veidiem; dati nav pieejami – dati netiek uzkrāti.
- ⁴¹ Lai nodrošinātu vienotu un sistematizētu informācijas apkopošanu, aktualizēšanu par valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un valsts iestāžu lietotajiem nekustamajiem īpašumiem, ir izveidota Valsts nekustamā īpašuma informācijas sistēma. Papildus VAS "Valsts nekustamie īpašumi" piešķirts valsts finansējums nekustamo īpašumu pārvaldības sistēmas izveidei, kas paredz informācijas uzkrāšanu vienkopus par katru nekustamo īpašumu.
- ⁴² Piemēram, Tiesībsarga 03.10.2025. atzinums pārbaudes lietā Nr. 2024-50-16C.
- ⁴³ Valsts kontroles 26.05.2025. tikšanās laikā ar Tukuma novada pašvaldības pārstāvjiem sniegtā informācija.
- ⁴⁴ Nezināmas (nenoskaidrotas) piederības būve ir tāda būve, kam nevar noteikt skaidru īpašnieku vai tiesisko valdītāju, jo par to nav dokumentu, kas apliecinātu, kā šī būve juridiski iegūta vai kam pieder.
- ⁴⁵ Pašvaldību likuma 72. panta pirmā daļa, 73. panta pirmā, otrā daļa.
- ⁴⁶ Piemēram, OECD Tackling Policy Challenges Through Public Sector Innovation: A Strategic Portfolio Approach. 2023. Pieejams: <https://www.oecd.org/publications/tackling-policy-challenges-through-public-sector-innovation-052b06b7-en.htm>, skatīts 04.12.2025.
- ⁴⁷ Finanšu ministrijas 25.03.2025. informatīvais ziņojums "Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas gala ietekmes izvērtējums. Pieejams: https://tapportals.mk.gov.lv/legal_acts/78f7aa5a-336e-4395-9da8-ec6081766142, skatīts 04.07.2025.

- ⁴⁸ VAS "Valsts nekustamie īpašumi" Ilgtspējas un gada pārskats 2024. gadam, 37.-40. lp. Pieejams: <https://www.vni.lv/uploads/2024/05/VNĪ%20-%202023%20Pārskats.pdf>, skatīts 04.07.2025.
- ⁴⁹ Biroji, kultūras un izglītības īpašumi, industriālie īpašumi, MRKP – muitas ēkas un robežas kontroles punkti, citi īpašumi (dzīvojamās mājas, dzīvokļi, viesnīcas, tirdzniecības objekti, saimniecības un palīgēkas, neklasificētas ēkas, specifiski objekti, jaukta tipa nekustamie īpašumi un pilnībā nolietojušās ēkas ar nenosakāmu lietošanas veidu).
- ⁵⁰ MK 06.12.2011. ieteikumu Nr. 2 "Ieteikumi valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas nodrošināšanai" 8. punkts.
- ⁵¹ Rīgas domes 06.07.2022. lēmums Nr. RD-22-1710-lē (prot. Nr. 64, 8. §) "Par Rīgas valstspilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldības vadlīniju un to realizācijas plāna 2022. un 2023. gadam apstiprināšanu".
- ⁵² Apstiprināta ar Rīgas domes 26.01.2022. lēmumu Nr. 1184.
- ⁵³ Valsts kontroles 18.09.2026. tikšanās ar VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pārstāvjiem.
- ⁵⁴ Valsts kontroles 18.09.2026. tikšanās ar VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pārstāvjiem.
- ⁵⁵ Jūrmalas pilsētas domes 26.10.2023. lēmums Nr. 466 "Par atsavināšanai prognozēto pašvaldības īpašumu sarakstu". Pieejams: <https://dokumenti.jurmala.lv/docs/m23/l/m230466.htm>, skatīts 23.12.2025.
- ⁵⁶ RICS Public Sector Asset Management Guidelines. 2008., A guide to best practice, RICS Strategic public sector property asset management, 2022. Pieejams: https://www.isurv.com/downloads/download/262/public_sector_asset_management_guidelines, skatīts 14.12.2025.
- ⁵⁷ Nozaru (funkcionālajā) griezumā, lai nodrošinātu konkrētās jomas vajadzībām atbilstošu pārvaldības pieeju, nosakot mērķus un rādītājus konkrētām īpašumu grupām – kāda ir pašvaldības pieeja šo īpašumu apsaimniekošanā, tajā skaitā saglabāšanā un atsavināšanā.
- ⁵⁸ EUROSAI Working Group on Municipality Audits apkopotā informācija par augstāko revīzijas iestāžu veiktajām revīzijām un pašvaldību praksi nekustamo īpašumu pārvaldības jomā.
- ⁵⁹ Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4. panta pirmā daļa.
- ⁶⁰ Gadījumos, kad īpašuma atsavināšanu ierosina normatīvajos aktos noteiktās personas, kurām ir pirmpirkuma tiesības uz īpašumu, pašvaldībām ir mazākas iespējas atteikties šāda īpašuma atsavināšanu.
- ⁶¹ Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NĪLM) ir oficiāli noteikta zemes vai būves izmantošanas kategorija, kas raksturo, kādam galvenajam nolūkam īpašums tiek izmantots vai ir paredzēts izmantot. To nosaka saskaņā ar MK 20.06.2006. noteikumiem Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība".
- ⁶² Ķekavas novada pašvaldība un Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība.
- ⁶³ Zeme, kura atrodas lauku un mežu teritorijās.
- ⁶⁴ Izvērtēt iespēju īpašuma atsavināt atklātā izsolē, nomas tiesības, ietekme uz pārējiem piegulošajiem īpašumiem, atsavinot tikai vienam u.c. aspekti, kas būtu uzskatāmi par būtiskiem, lai nodrošinātu iespējami lietderīgāko zemes vienības izmantošanu.
- ⁶⁵ Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11. punkts.
- ⁶⁶ MK 01.12.2020. rīkojums Nr. 718 "Par konceptuālo ziņojumu "Zemes konsolidācijas ieviešana Latvijā"".
- ⁶⁷ Valsts zemes dienesta iesniegtā informācija par nekustamajiem īpašumiem ar starpgabala statusu pašvaldībās 29.01.2026.
- ⁶⁸ Ir bijis izdots MK rīkojums par zemes reformas pabeigšanu konkrētajā teritorijā.
- ⁶⁹ Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 14. panta otrā daļa.
- ⁷⁰ "Zolsulu parks", Bērzpils pag., Balvu novads, kadastra apzīmējums 38500080183.
- ⁷¹ Balvu novada pašvaldības 26.08.2021. domes sēdes protokols Nr. 9.
- ⁷² Piekļūšanas iespējas īpašumam ir viens no aspektiem, ko vērtējumos iekļauj arī sertificēti vērtētāji. Konkrētajā gadījumā vērtējumā ir norādīts, ka piebraukšanas iespējas pie īpašuma ir labas – atrodas grants seguma ceļa malā.
- ⁷³ "Nātrītes", Lazdulejas pagasts, Balvu novads, kadastra apzīmējums 38660040358.
- ⁷⁴ "Korintes", Lazdūkalna pagasts, Balvu novads, kadastra apzīmējums 38640040114.
- ⁷⁵ "Bērzavotiņi", Zaļesjes pagasts, Ludzas novads, kadastra apzīmējums 68960080045.
- ⁷⁶ "Priežusils", Zaļesjes pagasts, Ludzas novads, kadastra apzīmējums 68960040152.
- ⁷⁷ Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4. panta ceturtais daļas 8. punkts.
- ⁷⁸ Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 37. panta pirmās daļas 4. punkts.
- ⁷⁹ MK 30.08.2025. noteikumu Nr. 644 "Noteikumi par neizpirtās lauku apvidus zemes nomas līguma noslēgšanas un nomas maksas aprēķināšanas kārtību" pielikuma "Lauku apvidus zemes nomas līgums" 5.1.2., 5.1.3., 5.1.5., 5.1.8. apakšpunkts.
- ⁸⁰ MK 30.08.2025. noteikumu Nr. 644 "Noteikumi par neizpirtās lauku apvidus zemes nomas līguma noslēgšanas un nomas maksas aprēķināšanas kārtību" 7. punkts.
- ⁸¹ Kategorijā "Zemes vienības" zemes īpašumi ar lietošanas mērķi "Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība" un "Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība".
- ⁸² Zemes pārvaldības likuma 3., 4. pants.
- ⁸³ Zemes pārvaldības likuma 14. panta otrā un trešā daļa.
- ⁸⁴ Valsts kontroles 04.11.2024. lietderības revīzijas ziņojums "Pašvaldību rīcības, institūciju sadarbības un publisko investīciju projektu īstenošanas pilnveides iespējas uzņēmējdarbības veicināšanai pašvaldībās". Pieejams: <https://www.lrvk.gov.lv/lv/getrevisionfile/29697-OIMmOjYK4qatuG390zEUiq1Ta8E-Mjtm.pdf>, skatīts 12.03.2026.
- ⁸⁵ Zemes pārvaldības likuma 14. panta otrā un piektā daļa un 18.panta otrā daļa.

⁸⁶ Aizkraukles, Ādažu, Daugavpils, Valkas un Valmieras novada pašvaldība

⁸⁷ Valsts kontroles 04.11.2024. lietderības revīzijas ziņojums “Pašvaldību rīcības, institūciju sadarbības un publisko investīciju projektu īstenošanas pilnveides iespējas uzņēmējdarbības veicināšanai pašvaldībās”. Pieejams: <https://www.lrvk.gov.lv/lv/getrevisionfile/29697-OIMmOjYK4qatuG390zEUiq1Ta8E-Mjtm.pdf>, skatīts 12.03.2026.

⁸⁸ Pašvaldībā ticis saņemts atsavināšanas ierosinājums no personas, kura nav minēta kā atsevišķie gadījumi Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4. panta ceturtajā daļā.

⁸⁹ Revīzijā lauksaimniecības zemes tika sagrupētas pēc to kopējās pārdotās platības un sastāvā esošās LIZ platības: 1) kopējā platība līdz 2,999 ha, t.sk. LIZ, 2) kopējā platība vienāda/lielāka par 3 ha, t.sk. LIZ līdz 2,999 ha, 3) kopējā platība vienāda/lielāka par 3 ha, t.sk. LIZ vienāda/lielāka par 3 ha.

⁹⁰ Valsts kontroles 29.05.2024. lietderības revīzija “Pašvaldību rīcība ar meža resursiem”. Pieejams: <https://lrvk.gov.lv/lv/revizijas/revizijas/noslegtas-revizijas/pasvaldibu-riciba-ar-meza-resursiem>, skatīts 12.03.2026.

⁹¹ Alūksnes, Krāslavas, Saldus, Jelgavas, Siguldas novada pašvaldība.

⁹² Saruna ar Augšdaugavas, Rēzeknes un Tukuma novada pārstāvjiem.

⁹³ Valsts kontroles 22.05.2025. tikšanās ar Augšdaugavas novada pašvaldību.

⁹⁴ Nekustamā īpašuma vērtība, kas noteikta atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātajiem īpašuma vērtēšanas standartiem, vai kustamās mantas vērtība, kas noteikta atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātajiem īpašuma vērtēšanas standartiem, kā arī ņemot vērā tās atlikušo bilances vērtību pēc grāmatvedības uzskaites datiem. Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 6. punkts, 8. panta otrā, sestā, septītā daļa.

⁹⁵ Daugavpils valstspilsētas pašvaldība.

⁹⁶ Valsts kontroles 28.05.2024. apvienotā (atbilstības/lietderības) revīzija Nr. 2.4.1-7/2023 “Pašvaldību rīcība ar meža resursiem”. Pieejams: <https://lrvk.gov.lv/lv/revizijas/revizijas/noslegtas-revizijas/pasvaldibu-riciba-ar-meza-resursiem>, skatīts 12.02.2026.

⁹⁷ Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks, darījumu un sludinājumu datubāze, kurā ir apkopoti zemesgrāmatā reģistrēti darījumi visā Latvijā. Pieejams: <https://cenubanka.lv/lv>, skatīts 13.01.2026.

⁹⁸ Ekonomikas ministrijas 2024.gada informatīvais ziņojums “Par papildu pasākumiem administratīvā sloga mazināšanai nekustamā īpašuma attīstīšanas jomā”. Pieejams: <https://tapportals.mk.gov.lv/reviews/resolutions/6a61f629-4011-425d-8bcf-766e0c539f53>, skatīts 13.01.2026.

⁹⁹ Valsts nodevas par īpašuma tiesību reģistrāciju zemesgrāmatā svārstās no 1,5% līdz 3%. Igaunijā nodevas apmērs ir 0,1%-0,2% no darījuma vērtības, savukārt Lietuvā ir fiksēts maksājums 17 euro – 34 euro apmērā.

¹⁰⁰ Ekonomikas ministrijas informatīvais ziņojums “Par papildu pasākumiem administratīvā sloga mazināšanai nekustamā īpašuma attīstīšanas jomā”, izskatīts MK 01.04.2025. sēdē (protokols Nr. 13 44. §). Pieejams: https://tapportals.mk.gov.lv/legal_acts/c427f492-4aa0-4871-a31c-679b6108ceed, skatīts 13.01.2026.

¹⁰¹ Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. panta pirmā un otrā daļa.

¹⁰² Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3. panta otrā daļa.

¹⁰³ Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 15. panta pirmā daļa.

¹⁰⁴ Gadījumos, kad izsoles veids atšķiras atkarībā no īpašuma veida, par pamata izsoles veidu noteikts zemes darījumiem izmantotais izsoles veids.

¹⁰⁵ Pašvaldību publikāciju oficiālajā laikrakstā “Latvijas Vēstnesis” par nekustamo īpašumu izsolēm un nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumu datu izlases analīze.

¹⁰⁶ Pirmās kārtas izsoles rezultāts. Otrā mutiskā izsole organizēta 2026. gada 20. aprīlī.

¹⁰⁷ MK 19.06.2018. noteikumi Nr. 350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi”.

¹⁰⁸ Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 11. panta pirmā daļa.

¹⁰⁹ Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 8. panta 7. punkts.

¹¹⁰ Izsole ar lejupejošu soli - priekšlikums personai, kura par atklāti pārdodamo mantu sola visaugstāko cenu, kas var būt zemāka par nosacīto cenu, bet ne zemāka par slepeno cenu, noslēgt minētās mantas pirkuma līgumu. Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 5. punkts. Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 15. panta otrā daļa, 17. panta pirmā daļa.

¹¹¹ Elektronisko izsoļu atvērtajos datos nav pieejami atsevišķi identifikācijas elementi, kas ļautu viennozīmīgi sasaistīt izsoles ierakstu ar konkrētu nekustamo īpašumu. Līdz ar to dati ļauj raksturot izsoļu aktivitāti, taču var ierobežot iespējas precīzi noteikt unikālo īpašumu skaitu un pilnībā sasaistīt informāciju ar oficiālajā izdevumā “Latvijas Vēstnesis” publicētajiem paziņojumiem.

¹¹² Publiskas personas mantas atsavināšanas likums lejupejošās izsolēs neierobežo atsavināšanas cenu, taču šo robežu nosaka pārdevējs, nosakot slepeno cenu, par kuru zemāk objekts netiek pārdots.

¹¹³ 2025. gadā Rīgas valstspilsētas pašvaldība oficiālajā laikrakstā “Latvijas Vēstnesis” publicēja sludinājumus par gandrīz 200 dzīvokļu izsolēm, tajā skaitā, norādot, ka objekti izsoles dienā nav derīgi patstāvīgai dzīvošanai, tajos veicams remonts.

¹¹⁴ Interreg Europe. “Impetus Improving local Policies on Temporary Uses”. Pieejams: <https://www.interregurope.eu/sites/default/files/2024-05/IMPETUS%201st%20HANDBOOK%20-%20April%202024.pdf>, skatīts 01.02.2026., informācija Rīgas valstspilsētas pašvaldības tīmekļvietnē: <https://www.riga.lv/lv/jaunums/izstradata-rokasgramata-degradetu-eku-un-teritoriju-atkartotas-izmantosanas->

[veicinasanai#:~:text=Eiropas%20Savien%C4%ABbas%20projekta%20%E2%80%9CViet%C4%93ja%20l%C4%ABme%C5%86a%20pl%C4%81no%C5%A1anas%20politikas%20pilnveido%C5%A1ana,pamest%C4%81s%20%C4%93kas%20un%20teritorijas%2C%20kur%C4%81m%20nav%20atrasts%20pielietojums](#), skatīts 21.01.2026.

¹¹⁵ Piemēram, VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vai SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” no atsavināšanas iegūtos līdzekļus pēc izdevumu atskaitīšanas izlieto tās pārvaldīšanā esošo valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanai (izņemot netiešo izmaksu segšanai), tajā skaitā valsts nekustamo īpašumu uzlabošanas darbu veikšanai, vidi degradējošo objektu sakārtošanai un energoefektivitātes pasākumu īstenošanai saskaņā ar likumu “Par valsts budžetu 2024. gadam un budžeta ietvaru 2024., 2025. un 2026. gadam” un “Par valsts budžetu 2023. gadam un budžeta ietvaru 2023., 2024. un 2027. gadam”.

¹¹⁶ Finanšu ministrijas 25.03.2025. informatīvais ziņojums “Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcijas gala ietekmes izvērtējums. Pieejams: https://tapportals.mk.gov.lv/legal_acts/78f7aa5a-336e-4395-9da8-ec6081766142, skatīts 04.07.2025.

¹¹⁷ OECD (2026). Management of Assets Throughout Their Life Cycle. Pieejams: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2026/01/management-of-assets-throughout-their-life-cycle_fc67fd8d/86ce92d8-en.pdf, skatīts 19.03.2026.

¹¹⁸ World Bank, Guidelines for Implementing Asset Recycling Transactions, PPP Knowledge Lab. Pieejams: <https://ppp.worldbank.org/>, skatīts 19.03.2026.

¹¹⁹ EUROSAT Task Force on Municipality Audit, Audit Compendium: Municipal Real Estate Management, 2021.gads. Apkopoti EUROSAT augstāko revīzijas iestāžu revīzijas par laika periodu no 2016 līdz 2021. gadam.

¹²⁰ Talsu novada pašvaldības mantas atsavināšanas nolikums Nr. 21/2023, apstiprināts 31.08.2023., ar grozījumiem līdz 09.04.2024. Pieejams: <https://www.talsunovads.lv/lv/media/21990/download?attachment>, skatīts 19.03.2026.

¹²¹ Valsts zemes dienesta 09.03.2026. elektroniskā pasta vēstule Valsts kontrolei.

¹²² Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 8. panta otrā un trešā daļa.

¹²³ No 01.07.2024. Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija.

¹²⁴ Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas 01.08.2022. vēstule Nr. 1-132/5422 pašvaldībām.

¹²⁵ Pirmās kārtas elektroniskās izsoles laika no 2023. līdz 2025.gadam, neiekļaujot būtiska pieauguma (ekstrēmus) gadījumus.

¹²⁶ Elektroniskās izsoles laika no 2023. līdz 2025.gadam, kas beigušās ar rezultātu – īpašumu atsavināšanu.

¹²⁷ MK 19.06.2018. noteikumu Nr. 350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” 32. punkts paredz: ja iznomātājs nomas maksas noteikšanai ir pieaicinājis sertificētu vērtētāju, nomnieks papildus nomas maksai kompensē iznomātājam sertificēta vērtētāja noteiktās atlīdzības summu, ja tas ir paredzēts nomas līgumā.

¹²⁸ Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma Pārejas noteikumu 43.¹ pants. Papildus informācija Valsts zemes dienesta tīmekļvietnē: <https://www.vzd.gov.lv/lv/fiskalas-un-universalas-kadastralas-vertibas-uz-2025-gada-1-janvari>, skatīts 13.01.2026.

¹²⁹ Tieslietu ministrijas informatīvais ziņojums “Par 2023. gadā spēkā esošo kadastrālo vērtību un kadastrālās vērtēšanas metodikas izmantošanu nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam 2025. gadam”. Pieejams: https://tapportals.mk.gov.lv/legal_acts/a553fa36-8baa-45ae-8f36-6a781c226ea7, skatīts 13.01.2026.

¹³⁰ Valsts zemes dienesta tīmekļa vietne. Pieejams: <https://www.vzd.gov.lv/lv/fiskalas-un-universalas-kadastralas-vertibas-uz-2025-gada-1-janvari>, skatīts 13.01.2026.

¹³¹ 2025. gada pašvaldību izsoles, Valsts zemes dienesta 2025. gada darījumu dati, Valsts zemes dienesta atvērtie dati par šo īpašumu 2025. gada universālo vērtību.

¹³² Aplēse veikta, ņemot par pamatu revīzijā izlases veidā apjautātajās pašvaldībās zemākās sertificēta vērtētāja izmaksas.

¹³³ Zemes pārvaldības likuma 14. pants.

¹³⁴ Pašvaldības pēc budžeta izdevuma apmēra - valstspilsētu pašvaldības, lielās novadu pašvaldības (virs 70 miljoniem *euro*), vidējās novadu pašvaldības (40–70 miljoni *euro*), mazās novadu pašvaldības (<40 miljoniem *euro*).

¹³⁵ Piemēram, lauksaimniecības zemes kvalitāte Valsts zemes dienesta Kadastra datus, kā arī izlasē iekļautas pašvaldības, kurās identificēta labā prakse nekustamo īpašumu pārvaldībā un pašvaldības par kuru darbību nekustamo īpašumu pārvaldībā saņemtas sūdzības Valsts kontrolē.

¹³⁶ Valsts kontrole. “Revīziju standarti”. Pieejams: <https://lrvk.gov.lv/lv/par-mums/valsts-kontrole/normativie-akti/reviziju-standarti>, skatīts 12.02.2026.

¹³⁷ No 2026. gada SIA “Dativa”.

¹³⁸ Valsts zemes dienesta 03.04.2025. vēstulē Nr. 2-06/413 “Par informācijas pieprasījumu revīzijā Nr. 2.4.1-67/2024” saņemtā Kadastra informācijas sistēmas Nekustamā īpašuma tirgus datu bāzes informācija par darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem Latvijā no 01.07.2021. līdz 10.03.2025.

¹³⁹ Aptauija nosūtīta pašvaldību tīmekļvietnēs norādītajām iedzīvotāju padomēm. Pašvaldībās, kurās iedzīvotāju padomes nav izveidotas, Valsts kontrole pašvaldības tīmekļvietnē identificēja attiecīgās nevalstiskās organizācijas, kas pārstāv iedzīvotāju vai iedzīvotāju grupu viedokli un varēja sniegt atbildes uz aptaujas jautājumiem. Četrām pašvaldībām tika lūgts aptauju pārsūtīt biedrībām, jo informācija par tām pašvaldību tīmekļvietnēs nebija pieejama.

¹⁴⁰ Apstiprināti ar Rīgas domes 26.01.2022. lēmumu Nr. 1184.