

APSTIPRINĀTA  
ar Rīgas domes 19.12.2018. lēmumu Nr.1864  
(protokols Nr.41, 80.§)

**RĪGAS PILSĒTAS PAŠVALDĪBAS  
ĪPAŠUMA PĀRVALDĪBAS STRATĒGIJA  
2018. - 2023.GADAM**

Rīga, 2018

## SATURA RĀDĪTĀJS

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | IEVADS.....   | 4  |
| 1.1.   | Dokumenta mērķis un jēdzieni.....   | 4  |
| 1.2.   | Dokumenta jēdzienu shēma un to izklāsts dokumenta saturā.....   | 6  |
| 1.3.   | Dokumenta pēctecība.....  | 6  |
| 1.4.   | Dokumenta uzbūve.....   | 6  |
| 1.5.   | Rīgas attīstības programmas rīcības virzienu ietekme uz nozari .....  | 7  |
| 1.6.   | Dokumenta vieta Pašvaldības attīstības plānošanas dokumentu hierarhijā.....   | 7  |
| 2.     | ESOŠĀ SITUĀCIJA UN IEPRIEKŠĒJOS PLĀNOSĀNAS PERIODOS<br>PAVEIKTAIS .....   | 9  |
| 2.1.   | Īpašumu pārvaldības organizācija Pašvaldībā.....  | 14 |
| 2.2.   | Pašvaldības īpašumu portfeļa raksturojums.....  | 15 |
| 2.2.1. | Zeme.....   | 15 |
| 2.2.2. | Ēkas, būves, izbūves.....   | 16 |
| 2.2.3. | Pašvaldības funkciju nodrošināšanai nomātie īpašumi.....  | 16 |
| 2.2.4. | Pašvaldības pārvaldībā esošie nekustamie īpašumi.....   | 16 |
| 2.2.5. | Kapitāla daļas .....  | 17 |
| 2.3.   | Līdzdalība pilsētvides veidošanā .....  | 18 |
| 2.4.   | Pašvaldības īpašuma pārvaldības darbības.....   | 22 |
| 2.4.1. | Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldības darbības .....  | 22 |
| 2.4.2. | Kapitālsabiedrību, kurās Pašvaldībai pieder kapitāla daļas, pārvaldības darbības.....   | 23 |
| 2.5.   | Pārvaldības principi.....   | 23 |
| 2.5.1. | Principiālais uzstādījums Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā.....   | 23 |
| 2.5.2. | Pašvaldības īpašuma stratēģiskie pārvaldības principi.....  | 24 |
| 2.6.   | Ārējās vides raksturojums.....  | 24 |
| 3.     | NEKUSTAMO ĪPAŠUMU PĀRVALDĪBAS MODELIS.....  | 25 |
| 3.1.   | Nekustamo īpašumu pārvaldības process.....  | 25 |
| 3.2.   | Nekustamo īpašumu uzskaitē un klasifikācija.....  | 25 |
| 3.2.1. | Nekustamo īpašumu uzskaitē.....   | 25 |
| 3.2.2. | Nekustamo īpašumu klasifikācija.....  | 26 |
| 3.3.   | Nekustamo īpašumu plānošana.....  | 26 |
| 3.4.   | Lēmumu pieņemšana.....  | 26 |
| 3.4.1. | Darbības vērtēšanas kritēriji.....  | 26 |
| 3.4.2. | Lēmumu pieņemšanas matrica.....   | 27 |
| 3.4.3. | Lēmumu pieņemšanas procesa karte.....   | 27 |
| 3.5.   | Rīcība.....   | 29 |
| 3.6.   | Ekonomiskais pamatojums un finanšu plānošana .....  | 29 |
| 4.     | KAPITĀLA DAĻU PĀRVALDĪBAS MODELIS.....  | 30 |
| 4.1.   | Pārvaldības procesā iesaistītās iestādes un institūcijas .....  | 30 |
| 4.1.1. | Pašvaldība kā kapitāla daļu turētājs - dalībnieks.....  | 30 |
| 4.1.2. | Dalībnieku sapulce.....   | 30 |
| 4.1.3. | Atbalsts kapitāla daļu turētājam un kapitāla daļu turētāja pārstāvim kapitāla daļu<br>pārvaldības procesa nodrošināšanai.....   | 30 |
| 4.2.   | Lēmumu pieņemšana par Pašvaldības tiešās līdzdalības kapitālsabiedrībā iegūšanu<br>(dibināšanu vai kapitāla daļu iegūšanu) vai saglabāšanu (līdzdalības pārvērtēšanu).... | 31 |
| 5.     | LĪDZDALĪBAS PILSĒTVIDES VEIDOŠANĀ MODELIS.....  | 32 |
| 5.1.   | Paaugstinātās nekustamā īpašuma nodokļa likmes piemērošana vidi degradējošiem<br>objektiem (ēkām un zemes vienībām).....  | 32 |
| 5.2.   | Vidi degradējošu un bīstamu ēku piespiedu sakārtošana.....  | 32 |
| 5.2.1. | Vidi degradējošas ēkas piespiedu sakārtošana.....   | 32 |
| 5.2.2. | Bīstamas ēkas piespiedu sakārtošana.....  | 33 |

|      |  |    |
|------|--|----|
| 5.3. | Pašvaldības atbalsts kultūrvēsturiskā būvmantojuma saglabāšanai..... | 33 |
| 5.4. | Pašvaldības īpašuma attīstīšana pilsētvides veidošanas ietvaros..... | 33 |
| 6.   | STRATĒĢISKIE MĒRĶI UN UZDEVUMI.....                                  | 34 |
| 7.   | STRATĒĢIJAS IEVIEŠANA UN UZRAUDZĪBA.....                             | 35 |

## 1. IEVADS

### 1.1. Dokumenta mērķis un jēdzieni

Iepriekšējo plānošanas periodu ietvaros Rīgas domes Īpašuma departaments (turpmāk - Īpašuma departaments) realizēja gan mērķus un uzdevumus, kuri tika definēti iepriekšējās stratēģijās, gan, saskaroties ar jauniem izaicinājumiem, ieviesa jaunus procesus, kuri ir saistīti ar līdzdalību pilsētvides veidošanā. Tādējādi Rīgas pilsētas pašvaldības īpašuma pārvaldības stratēģijā 2018. - 2023.gadam (turpmāk - Stratēģija) cita starpā ir nepieciešams precizēt nozari, kuras ietvaros tā tiks realizēta.

Stratēģijas mērķis ir definēt un aprakstīt vienotu, pārskatāmu, Rīgas pilsētas pašvaldības (turpmāk - Pašvaldība) struktūrai un vajadzībām atbilstošu Pašvaldības īpašuma pārvaldības un līdzdalības pilsētvides veidošanā sistēmu, kuras veidošanu, uzturēšanu un pilnveidošanu kā nozares vadošā iestāde koordinē Īpašuma departaments, kā arī kura saturētu nozarei izvirzītos vidēja termiņa mērķus un būtu obligāti pielietojama Īpašuma departamentam noteikto funkciju un vidēja termiņa uzdevumu realizācijai, un citu nozaru politikas dokumentu izstrādei un nozares lēmumu pieņemšanai, neskarot esošās satiksmes infrastruktūras un tās tālākas attīstības pārvaldību (ielas, tilti, pārvadi), Rīgas brīvosta valdījumā nodoto pašvaldības īpašumu, kā arī iesāktās citu nozaru programmas (mājoklis, kapsētas utt.). Stratēģijas ietvaros tiek aprakstītas iepriekšējos plānošanas periodos veiktās darbības un sasniegtie rezultāti, risināmie jautājumi, kā arī mērķi un uzdevumi īpašuma pārvaldības sistēmas un līdzdalības pilsētvides veidošanā tālākai veidošanai.

Pašvaldības īpašuma pārvaldības sistēma un līdzdalība pilsētvides veidošanā ir pastāvīgi veicamo darbību un regulējošo dokumentu kopums, kas ietver sevī plānošanu, lēmumu pieņemšanu, pakalpojumus un rīcības modeļus, iesaistīto iestāžu un kapitālsabiedrību kompetences sadalījumu, normatīvo regulējumu, kā arī pielietojamos sadarbības mehānismus, kuri jau ir iedibināti praksē vai to izveidošanu vai identificēšanu paredz Stratēģija. Pašvaldības īpašuma portfeli veido Pašvaldības īpašumā esošais nekustamais īpašums, citām personām piederošs nekustamais īpašums, kurš tiek lietots vai citādi izmantots Pašvaldības funkciju nodrošināšanai, Pašvaldības īpašumā esošās komercsabiedrību kapitāla daļas un akcijas (turpmāk - kapitāla daļas). Līdzdalības pilsētvides veidošanā rīcības ietvaru veido pasākumu un normatīvo aktu kopums, kas ir vērsts uz vidi degradējošu un bīstamo objektu un teritoriju skaita mazināšanu, to sakārtošanu un attīstības veicināšanu, sabiedriskās drošības nodrošināšanu, kā arī pilsētvides un infrastruktūras kvalitātes uzlabošanu.

Stratēģija vērsta uz tāda īpašumu portfeļa (kopuma) veidošanu, uzturēšanu un rīcību ar to (īpašuma pārvaldības modelis), kas ilgtermiņā ir spējīgs atbalstīt Pašvaldības līmeņa stratēģisko mērķu sasniegšanu. Stratēģijas izstrāde tika uzsākta 2018.gadā ar iepriekšējos plānošanas periodos sasniegtā izvērtēšanu un tam atbilstošo faktisko situāciju un tās īstenošanu paredzēts uzsākt 2019.gadā.

Pārvaldība Stratēģijas ietvaros ir pasākumu kopums, kas aptver Pašvaldības vēsturiskā un tās funkciju nodrošināšanai nepieciešamā nekustamā īpašuma apzināšanu, iestāžu vajadzību pēc īpašuma apzināšanu, īpašuma iegūšanu, formēšanu, reģistrāciju zemesgrāmatā, uzskaiti, par īpašumu atbildīgo iestāžu noteikšanu, apsaimniekošanas organizāciju, nodošanu Pašvaldības iestāžu, citu publisku personu un privātpersonu lietošanā, atsavināšanu, kā arī normatīvajos aktos noteikto pārvaldības darbību izpildes nodrošināšanu par Pašvaldībai piederošajām kapitāla daļām kapitālsabiedrībās. Pārvaldības darbības tiek veiktas arī īpašuma objektiem, kas nav Pašvaldības īpašumā, tai skaitā Zemes pārvaldības likuma noteiktajiem īpašuma objektiem - jūras piekrastes josla un publiskajiem ūdeņiem, rezerves fonda zemi, zemes reformas pabeigšanai paredzēto zemi (līdzvērtīgas zemes kompensācijas fonds) Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā, uz kuriem Pašvaldībai ir valdījuma tiesība uz likuma pamata.

Pašvaldības īpašuma pārvaldības un pilsētvides veidošanas nozares vadošā iestāde ir Īpašuma departaments. Īpašuma departamenta uzdevums ir praktiski īstenot Pašvaldības īpašuma pārvaldības un pilsētvides veidošanas pasākumus, ievērojot Pašvaldības atbildību sabiedrības priekšā un labas pārvaldības principus. Pašvaldības īpašumu portfeļa apmērs un sastāva dažādība nosaka vajadzību skaidri definēt īpašuma pārvaldības sistēmu un līdzdalības pilsētvides veidošanā ietvaru un pamatotu, faktiskai situācijai un stratēģiskiem mērķiem atbilstošu īpašuma pārvaldības modeli tās ietvaros.

Pašvaldībai ir uzticēts īpašums, lai tas tiktu izmantots Pašvaldības funkciju nodrošināšanai un pakalpojumu sniegšanai rīdziniekiem un pilsētas viesiem. Īpašums ir būtisks atbalsts publisko pakalpojumu sniegšanā - visam, kas notiek publiskā telpā un ir Pašvaldības kompetencē.

Nemot vērā nozares īpatnības un galveno uzdevumu - citu Pašvaldības nozaru un funkciju atbalsts un nodrošinājums, Pašvaldības īpašumu pārvaldības sistēmai un līdzdalībai pilsētvides veidošanā jāklūst par kvalitatīvu, uz pilsētas stratēģiskiem plāniem balstītu platformu iestāžu un kapitālsabiedrību savstarpējai sadarbībai, citu nozaru darbības plānošanas procesa atbalstam, kā arī sadarbībai ar dažādām sabiedrības interešu grupām.

Stratēģija paredz Īpašuma departamenta darbības saikni ar Pašvaldības ilgtermiņa stratēģiskajiem mērķiem un Pašvaldības attīstības balstiem - sabiedrību, pilsētvidi un ekonomiku.

Iesaistošās pārvaldības modeļu un instrumentu ieviešana Pašvaldības īpašuma pārvaldības sistēmā un līdzdalībā pilsētvides veidošanā ir svarīgs priekšnoteikums efektīvam atbalstam Pašvaldības sniegtiem pakalpojumiem - izglītībai, kultūrai, veselībai, sociālajam atbalstam, pilsētas satiksmei, mājoklim, pilsētas videi, komunālo pakalpojumu sniegšanai. Īpašuma departaments sevi redz kā būtisku atbalstu Pašvaldības funkciju realizācijā, nodrošinot pamatpakalpojumu nozares ar to pakalpojumu sniegšanai nepieciešamiem nekustamajiem īpašumiem. Sabiedrības vajadzības ir priekšnoteikums šāda atbalsta sniegšanai.



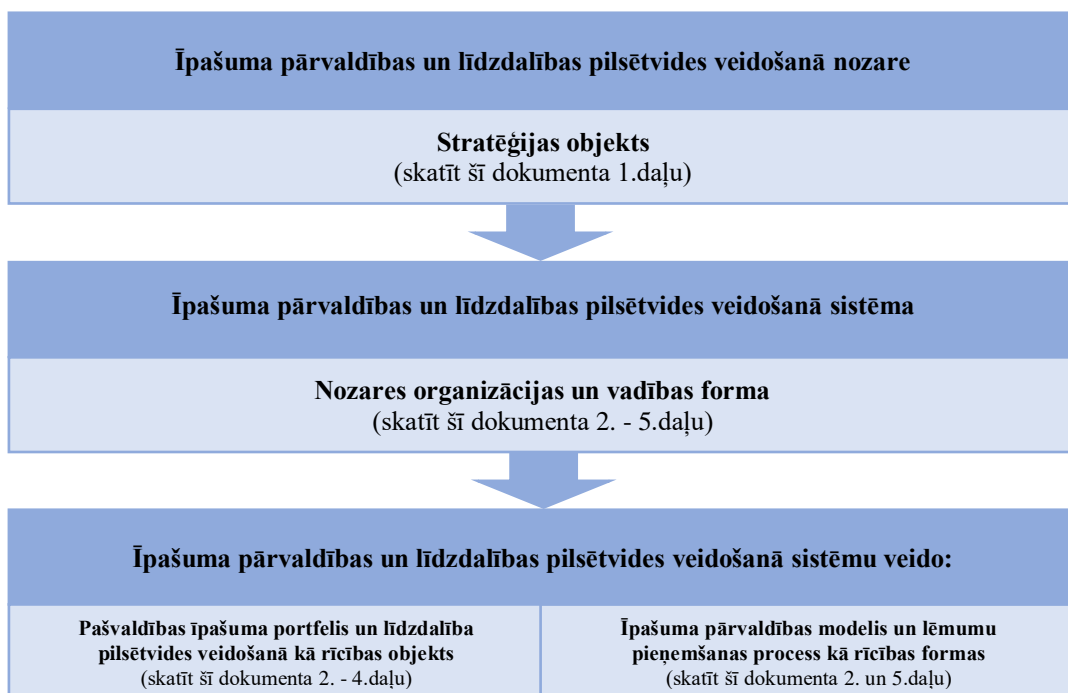
*Attēls Nr.1: Sabiedrības, pašvaldības un iestādes mijiedarbība*

Pašvaldība balstās uz šādu moto: „Rīga - iespēju pilsēta”<sup>1</sup>.

Stratēģijas moto atspoguļojas šajā dokumentā un īsumā to var formulēt šādi: „Īpašums kalpo cilvēkam un viņa idejām”. Pašvaldība savu īpašumu izmanto, lai nodrošinātu Pašvaldības iedzīvotājus ar publisko infrastruktūru un virkni dzīvē nepieciešamu pakalpojumu, tādējādi uzlabojot iedzīvotāju dzīves kvalitāti, radītu cilvēkiem iespēju augt, piepildīt savas idejas un līdzdarboties kopīgo mērķu sasniegšanā. Vienlaikus Pašvaldība realizē sabiedrības iesaisti un atbalsta pasākumus, lai nodrošinātu visu īpašumu, neatkarīgi no to piederības, izmantošanu sabiedrības interesēs, tai skaitā sakārtotu un kvalitatīvu pilsētvidi.

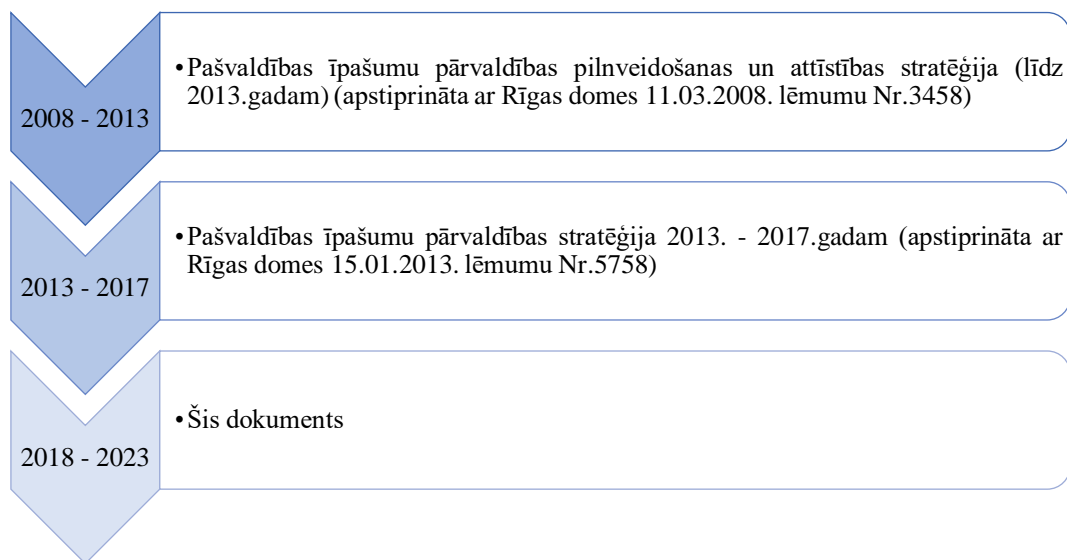
<sup>1</sup> Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030.gadam, apstiprināta ar Rīgas domes 27.05.2014. lēmumu Nr.1173 „Par Rīgas attīstības programmas 2014. - 2020.gadam un Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijas līdz 2030.gadam apstiprināšanu”.

## 1.2. Dokumenta jēdzienu shēma un to izklāsts dokumenta saturā



Attēls Nr.2: Dokumenta jēdzienu shēma un to izklāsts dokumenta saturā

## 1.3. Dokumenta pēctecība



## 1.4. Dokumenta uzbūve

Stratēģiju veido vairākas sadaļas, kuras secīgi raksturo: nozari, iepriekšējos plānošanas periodos paveikto, nozari veidojošos elementus, kā arī Stratēģijas virsmērķi, mērķus un uzdevumus, kuri noteikti, balstoties uz esošās situācijas analīzi un nozares struktūru un ietvaru.

Tādējādi, Stratēģija sniedz atbildes uz jautājumiem: Kas jau ir izdarīts? Kāds ir turpmākas rīcības ietvars? Kas jāasniedz? Kas jā dara?

Galvenā Stratēģijas daļa ir Stratēģijas virsmērķis un mērķi, kā arī uzdevumi, kas ir izvirzīti nākamajam plānošanas periodam, balstoties uz iepriekš izklāstīto nozares raksturojumu un analīzi.



Attēls Nr.3: Dokumenta uzbūve

### 1.5. Rīgas attīstības programmas rīcības virzienu ietekme uz nozari

Vērtējot Rīgas attīstības programmā noteiktos rīcības virzienus, ir nosakāma to ietekme uz nozari un Stratēģiju - kādai tai jābūt un kas jāņem vērā, lai pēc iespējas veiksmīgāk tuvotos rīcības virzienu mērķu sasniegšanai.

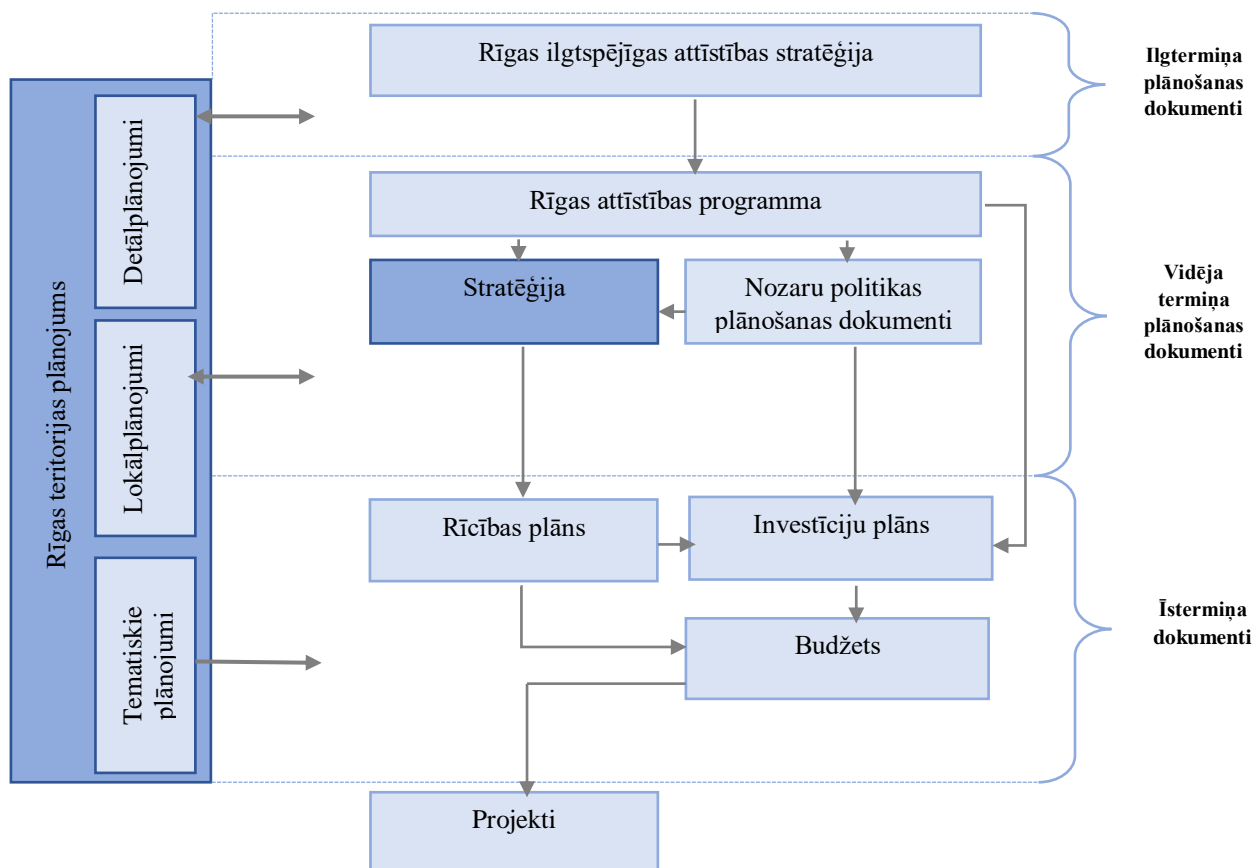
**Tieša ietekme** uz nozari ir tādiem rīcības virzieniem kā kvalitatīva un mūsdienīga izglītība, atbalsts jaunatnes pašiniciatīvai un organizētajam brīvajam laikam, sabiedriskā kartība un drošība atpazīstama un iesaistoša kultūrvidē, daudzveidīgas sporta iespējas, uz preventīvu darbību vērsta veselības aprūpe, efektīva, atbildīga, uz daudzpusēju sadarbību vērsta pārvaldība, kvalitatīva dzīves vide, pilsētas specifisko teritoriju jautājumu risināšana, laba vides kvalitāte.

**Daļēja ietekme** uz nozari ir tādiem rīcības virzieniem kā sabiedrības integrācija, atbalsts ģimenēm, iekļaujoša un aktivitāti motivējoša sociālā sistēma, pieejams mājoklis, līdzsvarota satiksmes infrastruktūra un organizācija, infrastruktūras un komunālo pakalpojumu uzlabošana, energoefektivitātes īstenošana, labvēlīga uzņēmējdarbības vide un augsta ekonomiskā aktivitāte, mērķtiecīgs tūrisma piedāvājums.

**Minimāla ietekme** uz nozari ir tādiem rīcības virzieniem kā ērta starptautiskas sasniedzamības un augoša daudzprofilu osta.

### 1.6. Dokumenta vieta Pašvaldības attīstības plānošanas dokumentu hierarhijā

Stratēģija skatāma kontekstā ar citiem Pašvaldības attīstības plānošanas dokumentiem. Tādēļ ir nosakāma Stratēģijas vieta Pašvaldības attīstības plānošanas dokumentu hierarhijā.



Attēls Nr.4: Pašvaldības attīstības plānošanas dokumentu hierarhija un savstarpējā saskaņotība



## 2. ESOŠĀ SITUĀCIJA UN IEPRIEKŠĒJOS PLĀNOŠĀNAS PERIODOS PAVEIKTAIS

Esošās situācijas raksturojuma un aprakstīšanas mērķis ir iezīmēt iepriekšējos plānošanas periodos paveikto, definēt turpmāk risināmus jautājumus, kas ir par pamatu Stratēģijas mērķu un uzdevumu izvirzīšanai.

Atbilstoši Valsts pārvaldes iekārtas likuma 91.panta pirmajai daļai publiskas personas manta atrodas iestādes valdījumā. Kā secināms no minētās normas, iestādei publiskas personas mantu nodod valdījumā. Saņemot publiskas personas mantu iestādes valdījumā, iestāde iegūst rīcības tiesību ar šo mantu. Iestādes rīcības tiesību ierobežo publisko tiesību normas, piemēram, Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā un Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā ietvertie regulējumi. Pašvaldības ietvaros ir izstrādāti iekšējie normatīvie akti, kas precizē iestāžu rīcības tiesību ar Pašvaldības mantu.

Īpašuma departamenta pārziņā ir priekšlikumu sagatavošana par Pašvaldības nekustamā īpašuma valdījuma, lietošanas tiesības vai apsaimniekošanas pienākuma nodošanu Pašvaldības iestādēm un kapitālsabiedrībām, privātpersonām vai citām publiskajām personām.

Ņemot vērā Pašvaldībai piederošo un uz likuma pamata valdījumā esošo nekustamo īpašuma objektu skaitu tās administratīvajā teritorijā - ~ 11 600 zemes vienības ar kopējo platību ~ 15 200 ha, objektīvi nepieciešama nekustamā īpašuma objektu nodošana vairāku valdītāju pārziņā. Nekustamā īpašuma nodošana iestādes valdījumā tiek veikta, lai nodrošinātu, ka tā var veikt savu funkciju izpildei nepieciešamās darbības, pārstāvot Pašvaldību kā nekustamā objekta īpašnieku, tai skaitā realizējot šo īpašuma objektu tālākas lietošanas tiesības nodošanu (īre, noma, bezatlīdzības lietošana) vai ierosinot būvniecības ieceri.

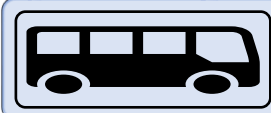
Pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldības stratēģijas ietvaros nekustamā īpašuma objektu nodošana valdījumā realizēta, ievērojot funkcionālo principu, tas ir, nekustamā īpašuma objekti tiek nodoti tās iestādes valdījumā, kas ir atbildīga par konkrēto jomu.



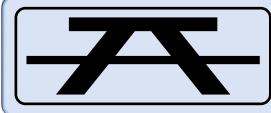
Izglītība, kultūra, sports, veselības un sociālā aprūpe, drošība - **Īpašuma departaments**



Pašvaldības dzīvojamais fonds, parki, skvēri un kapsētas - **Rīgas domes Mājokļu un vides departaments**



Izbūvētās ielas, laukumi un cita satiksmes infrastruktūra - **Rīgas domes Satiksmes departaments**



Rekreācijas un aktīvas atpūtas teritorijas, tai skaitā bērnu rotaļu un sporta laukumi ārpus izglītības iestāžu un parku teritorijām - **Rīgas pilsētas izpilddirekcijas**



Pašvaldībai piederošā zeme Rīgas brīvdostas teritorijā - **Rīgas brīvdostas pārvalde**

Attēls Nr.5: Funkcionālais princips valdījuma sadalē

Nodošana iestāžu valdījumā tiek realizēta trīs juridiskās formās:

|  |  |
|--|--|
| Ar Rīgas domes lēmumu                  | <ul style="list-style-type: none"><li>•Ievērojot funkcionālo principu un pirms tam veicot valdījumā nododamā objekta izveidošanu un tā robežu noteikšanu (parki, kapsētas, bērnu rotaļu laukumi u.c.)</li></ul>  |
| Ar Rīgas domes lēmumu                  | <ul style="list-style-type: none"><li>•Nododot identificējamu īpašuma objektu grupu nozares ietvaros (izglītības, sporta, kultūras, veselības un sociālās aprūpes iestādes, sabiedriskā kārtība)</li></ul>   |
| Ar iestādes nolikumu                   | <ul style="list-style-type: none"><li>•Objektu loks identificējams pēc izmantošanas veida un ir aktīvi mainīgs pēc sastāva (dzīvojamais fonds), vai arī objektu loks ir šauri specifisks un konkrēto īpašuma objektu valdījuma tiesības realizācija izriet no iestādes nolikumā noteiktajām funkcijām un uzdevumiem, kā arī vispārējā tās izveidošanas mērķa</li></ul> |
| Ar Rīgas domes priekšsēdētāja rīkojumu | <ul style="list-style-type: none"><li>•Ja funkcionālu, lietderības vai steidzamības apsvērumu dēļ nepieciešama cita valdītāja noteikšana īpašuma objektam, kas neatrodas nozares iestādes valdījumā</li></ul>  |

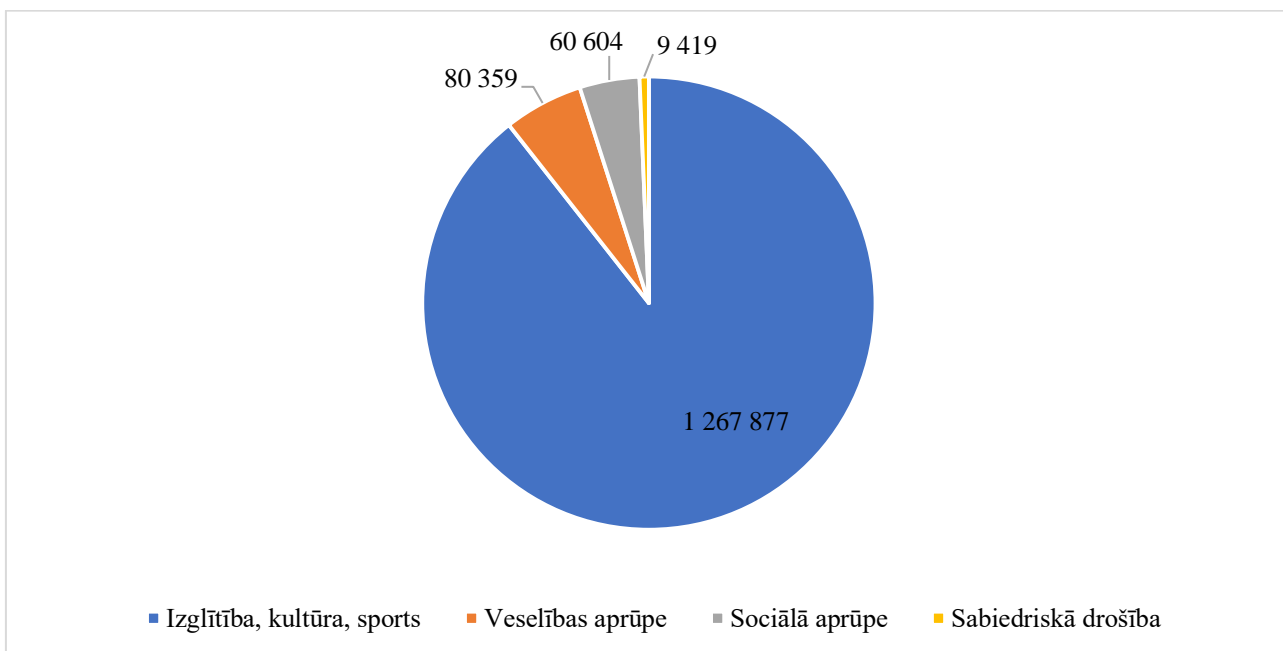
Attēls Nr.6: Valdījumā nodošanas realizācijas juridiskās formās

Lai nodrošinātu efektīvu Pašvaldības nekustamo īpašumu uzturēšanu un atjaunošanu, papildus funkcionālajam principam, Pašvaldībā ir izveidota centralizēta nekustamā īpašuma pārvaldīšanas sistēma attiecībā uz nekustamajiem īpašumiem, kurus izmanto šādu nozaru iestādes: izglītība, sports, kultūra, veselības un sociālā aprūpe, sabiedriskā drošība.

|                      |   |
|----------------------|---|
| Īpašuma departaments | <ul style="list-style-type: none"><li>•Valdītājs</li><li>•Nodrošina centralizētu šo nekustamo īpašumu uzturēšanu un atjaunošanu</li><li>•Administrē SIA „Rīgas serviss” darbu</li></ul>         |
| SIA „Rīgas Serviss”  | <ul style="list-style-type: none"><li>•Apsaimniekotājs</li><li>•Veic avārijas un pirmsavārijas remontdarbus</li></ul>   |
| Iestādes             | <ul style="list-style-type: none"><li>•Lietotāji</li><li>•Nodrošina ikdienas uzturēšanu, izmanto funkcijai, var nodot īpašumu lietošanā trešajām personām Rīgas domes noteiktā apjomā</li></ul> |

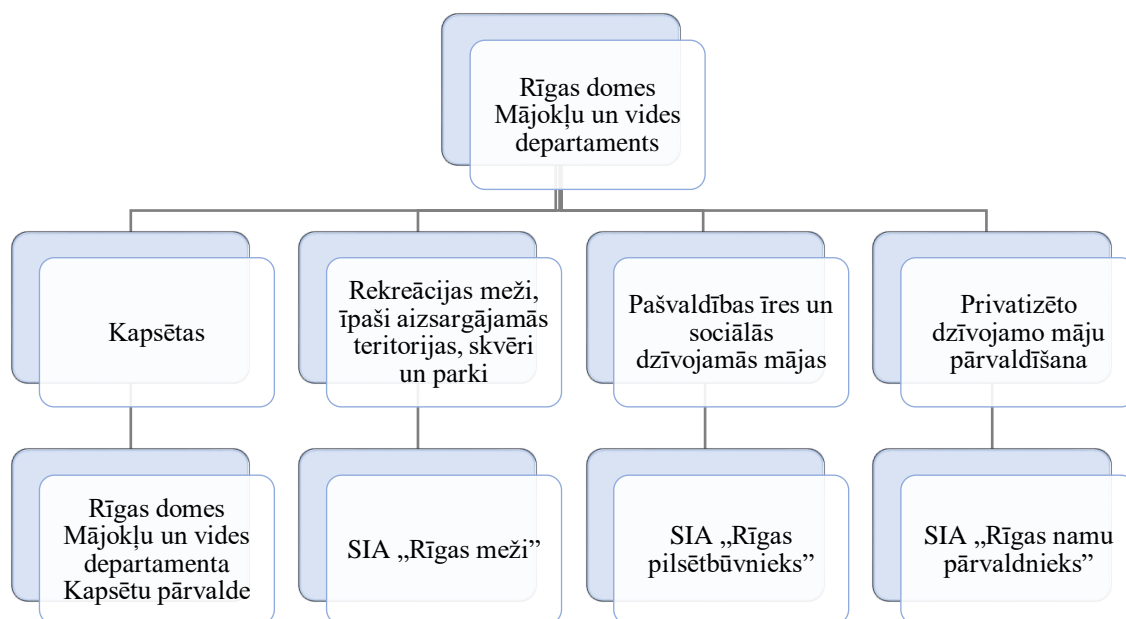
Attēls Nr.7: Izglītības, kultūras, sporta, veselības un sociālā aprūpes, sabiedriskās drošības nozares īpašumu pārvaldīšana

Īpašuma departamenta valdījumā pēc datiem uz 2018.gada 3.ceturksni atrodas 574 nekustamā īpašuma objekti, kuru sastāvā ir ēkas un būves ar kopējo platību 1 695 285 m<sup>2</sup>.



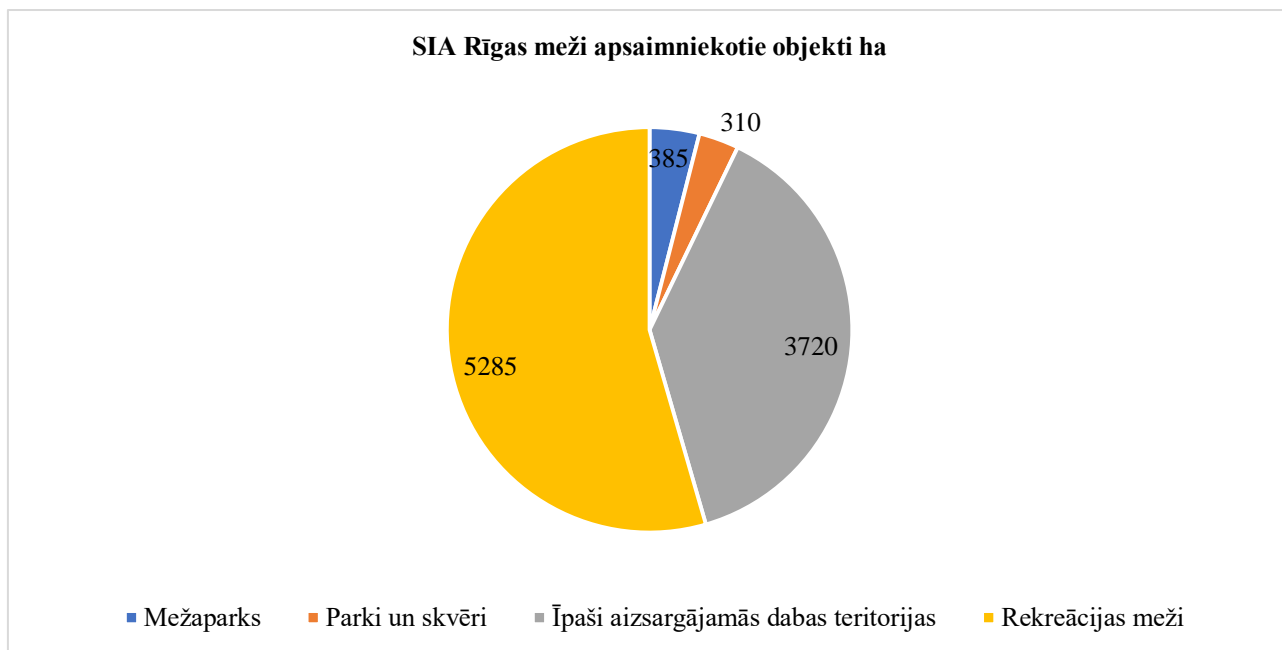
Attēls Nr.8: Īpašuma departamenta valdījumā esošo objektu struktūra (m<sup>2</sup>)

Divām Pašvaldības vadošajām iestādēm - Rīgas domes Labklājības departamentam un Rīgas domes Finanšu departamentam, nav valdījumā nodotu Pašvaldībai piederošu nekustamo īpašumu. Tas izskaidrojams ar apstākli, ka Rīgas domes Labklājības departamenta valdījumā esošās sociālās mājas, ievērojot funkcionālo principu, ir nodotas Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta valdījumā, bet sociālo un veselības aprūpes funkcijas nodrošināšanai nepieciešamo nekustamo īpašumu, kas tiek izmantoti atbilstošu pakalpojumu sniegšanai, valdītājs ir Īpašuma departaments. Savukārt lielākā daļa no administratīvajām ēkām, kas tiek izmantotas šo iestāžu darbības nodrošināšanai, vēsturiski atrodas SIA „Rīgas nami” pārziņā un šobrīd ir ieguldītas šīs kapitālsabiedrības pamatkapitālā un Pašvaldības iestādes ir telpu nomnieces šajos nekustamā īpašuma objektos.



Attēls Nr.9: Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta valdījumā esošo objektu apsaimniekotāji

Pašvaldības nekustamā īpašuma valdītāja vai lietotāja pienākums ir nodrošināt šā nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, ievērojot normatīvo aktu prasības. Atsevišķām Pašvaldības īpašuma objektu grupām, piemēram, mežiem un zaļajām zonām, un Pašvaldības valdījumā uz likuma pamata esošajām rezerves zemes fonda saimnieciski neizmantotajām teritorijām pilsētas administratīvajās robežās, nav noteikts konkrēts valdītājs, tās pēc savas funkcionalitātes atrodas publiskā lietošanā. Viens no lielākajiem Pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu apsaimniekotājiem ir SIA „Rīgas meži”, kas nodrošina Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta valdījumā nodoto parku un skvēru, kā arī citu publiskajā lietošanā esošo dabas un apstādījumu teritoriju (zaļās zonas), Mežaparka (saskaņā ar līgumu kapitālsabiedrībai ir valdītājam pielīdzināms rīcības tiesības apjoms uz šo nekustamā īpašuma objektu), mežu Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā, un Pašvaldībai piederošo mežu un īpaši aizsargājamo dabas teritoriju ārpus Rīgas, vienotu uzturēšanu.



Attēls Nr.10: SIA Rīgas meži apsaimniekojamie objekti

Pārējo saimnieciskajā darbībā neizmantoto Pašvaldībai piederošo un valdījumā esošo teritoriju vispārējās apsaimniekošanas nodrošināšana atrodas Rīgas pilsētas izpilddirekciju pārziņā saskaņā ar šo iestāžu nolikumiem un tiek veikta piešķirto budžeta līdzekļu ietvaros.

Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta valdījumā esošā Pašvaldībai piederošā un piekrītošā dzīvojamā fonda (sociālās mājas, dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas, neprivatizētie dzīvokļi dzīvojamās mājās, Pašvaldībai piederoši atsevišķi dzīvokļa īpašumi) apsaimniekošanu pamatā nodrošina divas Pašvaldības kapitālsabiedrības - SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „Rīgas pilsētņēmnieks”.

Norādīto kapitālsabiedrību uzdevumi nepārklājas, jo SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pamatā nodrošina tā Pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldīšanu, kas tika nodots privatizācijai saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”. Savukārt SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” ir Pašvaldības uzdevuma - palīdzības dzīvokļa jautājumu risināšanā sniegšanai paredzēta jauna dzīvojamā fonda radīšana, izpildes nodrošināšanai izveidota kapitālsabiedrība. Pašreiz kapitālsabiedrības darbība ir koncentrējusies uz esošā Pašvaldības sociālā dzīvojamā fonda atjaunošanu un jaunu šāda veida objektu būvniecību, izmantojot Pašvaldības piesaistītu finansējumu. Līgumu ar SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” pilnībā administrē Rīgas domes Mājokļu un vides departaments. Līguma ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” priekšmetā paredzētā pienākuma izpildes kontroli veic Rīgas domes Mājokļu un vides departaments, Īpašuma departaments nodrošina

nekustamā īpašuma uzskaiti, pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku izvēlētajām personām un ar šo darbību izpildi saistīto līguma pielikuma aktualizāciju.

Nenozīmīgs Pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu skaits atrodas Pašvaldībai piederošo kapitālsabiedrību: SIA „Rīgas nami”, SIA „Rīgas satiksme” un SIA „Rīgas ūdens” lietošanā. Tas saistīts ar apstākli, ka pastāv tiesiski vai tehniski šķēršļi atsevišķu Pašvaldības īpašuma objektu, kas funkcionāli ir nepieciešami šo kapitālsabiedrību darbības nodrošināšanai, ieguldīšanai šo kapitālsabiedrību pamatkapitālā, vai arī ir pieņemti Rīgas domes lēmumi, kas paredz šo objektu pārvaldīšanas pienākuma nodošanu konkrētajai kapitālsabiedrībai. Kā piemēru var minēt VAS „Latvijas nacionālā opera un balets” iznomāto nekustamo īpašumu Aspazijas bulvārī 3, Rīgā, kura pārvaldītājs ir SIA „Rīgas nami”.

Iepriekšējais plānošanas periods ir bijis nozīmīgs pārmaiņu laiks Pašvaldībai piederošo kapitāla daļu pārvaldības jomā, jo 2015.gadā stājās spēkā Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likums, kura izstrādē aktīvi līdzdarbojās arī Pašvaldība. Nodrošinot jaunā likuma un uz tā pamata izdoto Ministru kabineta noteikumu ieviešanu, ir uzlabojusies informācijas par kapitālsabiedrībām un to darbības rādītājiem pieejamība, būtiski mainīta kapitālsabiedrību pārvaldes institūciju locekļu atlases prakse, lai atklātā konkursā izvēlētos piemērotākos un profesionālākos kandidātus ievēlēšanai valdes vai padomes locekļa amatā, uzlabojusies sadarbība ar Pašvaldības nozaru departamentiem, tai skaitā kapitālsabiedrību darbības rezultātu novērtēšanā, ar kapitāla daļu pārvaldību saistītie lēmumi kļuvuši pamatotāki un izsvērtāki. Nākamajā plānošanas periodā turpināms darbs pie kapitāla daļu pārvaldības pilnveidošanas un 2020.gadā nodrošināma tiešās līdzdalības kapitālsabiedrībās, kurās Pašvaldībai pieder kapitāla daļas, pārvērtēšana.

Īpašuma departaments kā nozares vadošā iestāde ir saskāries ar daudziem izaicinājumiem, kuriem ir rasts risinājums. Viens no šādiem izaicinājumiem pēdējo 20 gadu laikā ir Pašvaldības esošo nekustamo īpašumu attīstība un to vērtības vairošana. Līdz šim lielākā vērtība ir tikusi pievērsta Pašvaldības īpašumā esošo būvju atjaunošanai un funkcionālai pilnveidošanai. Aizvien biežāk atjaunošanas darbu ietvaros tiek realizēta jaunu objektu būvniecība, jo esošo būvju kapacitāte nav pietiekama, vai arī tādējādi tiek nodrošināta pēc iespējas racionālāka Pašvaldības nekustamā īpašuma izmantošana. Šā darbības virziena attīstību paredzēts turpināt, iespējams, liekot akcentu uz jaunu objektu būvniecību, jo esošā Pašvaldības īpašuma objektu struktūra nav atbilstoša mainīgajām tendencēm. Dažāda veida īpašuma konversijas rezultātā Pašvaldības īpašumā bijušo objektu skaits ir ievērojami samazinājies. Pašreiz pieejamie brīvie objekti ir morāli vai fiziski novecojuši. Tādējādi atsevišķos gadījumos maināmi akcenti un par ekonomiski pamatotāku ir uzskatāma mūsdienu prasībām atbilstošu objektu būvniecība un turpmākajai ekspluatācijai nederīgo objektu nojaukšana. Īpaši kritiska situācija ir bibliotēku jomā atsevišķās apkaimēs.

Kā pilnībā jauna tendence šajā jomā ir parādījusies nepieciešamība Pašvaldībai darboties kā nekustamo īpašumu attīstītājam neapgūtajās (atmatu) teritorijās. Šāda situācija izveidojusies saistībā ar teritoriju plānošanas normatīvo regulējumu un nepieciešamību radīt jaunus īpašuma objektus iepriekš neapgūtās apkaimēs. Tomēr realizējot šos procesus, konstatēts, ka to sekmīga īstenošana nākotnē ir saistāma ar sadarbības pilnveidošanu starp nozaru departamentiem (piemēram, meliorācijas sistēmu un ielu tīkla izbūve) un kapitālsabiedrībām - sabiedrisko pakalpojumu sniedzējiem (ūdensapgāde, kanalizācija, energoapgāde utt.).

Tādējādi, lai turpmāk attīstību un pilnveidotu Pašvaldības īpašuma pārvaldības un līdzdalības pilsētvides veidošanas sistēmu, ir nepieciešams pārskatīt Īpašuma departamenta lomu un kompetences tās ietvaros, tajā skaitā perspektīvā nodrošinot arī koordinējošu lomu jauno teritoriju apgūšanā, kas šobrīd notiek haotiski, atsevišķu privāti iniciētu projektu rezultātā, kam nav mērķtiecīga rakstura pilsētas kontekstā kopumā. Nepieciešamības gadījumā iestāžu sadarbības modelī būtu pārskatāmas arī citu sistēmā iesaistīto iestāžu kompetences un sadarbība.

## 2.1. Īpašumu pārvaldības organizācija Pašvaldībā

### Rīgas dome

- Pašvaldības kā īpašuma īpašnieka kompetencē esošu lēmumu pieņemšana

### Rīgas domes Pilsētas īpašuma komiteja

- Veic nekustamo īpašumu nozares pārraudzību politikas līmenī
- Lemj par rīcību ar Pašvaldības īpašumu, tai skaitā kapitāla daļām un virza lēmumus apstiprināšanai Rīgas domes sēdē
- Īsteno kontroli Īpašuma departamentā, Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā

### Pašvaldībai piederošo kapitāla daļu turētāja pārstāvji

- Kapitālsabiedrības dalībnieku sapulces kompetencē esošu lēmumu pieņemšana

### Īpašuma departaments

- Vadošā iestāde Pašvaldības īpašuma pārvaldības nozarē, kas nodrošina atbalstu Pašvaldības pamatfunkciju īstenošanā, tai skaitā uzskaiti
- Vienota organizatoriska Pašvaldības iestāžu pārraudzība Pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldības jautājumos
- Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldīšana atbilstoši nozaru plāniem (tiesiska sakārtošana, apsaimniekošana un būvniecība)
- Rīgas domes Vidi degradējošu būvju komisijas darbības nodrošinājums, vidi degradējošu būvju klasifikācijai nekustamā īpašuma nodokļa administrēšanas vajadzībām, kā arī administrējot Pašvaldības līdzfinansējuma programmas kultūrvēsturiskā būvmantojuma saglabāšanai
- Īpašuma departamenta funkciju veikšana vidi degradējošu un bīstamu būvju piespiedu sakārtošanai
- Pilsētvidi degradējošu būvju Pašvaldības teritorijā sakārtošana
- Atbalsts Pašvaldības kapitāla daļu turētājam un kapitāla daļu turētāja pārstāvim, pārvaldot kapitāla daļas
- Informācijas par Pašvaldības īpašumu publiskas pieejamības nodrošināšana

### Citas Rīgas domes struktūrvienības

- Pašvaldības nozaru vadošās iestādes, kuras pilda Pašvaldības funkcijas (Rīgas domes Izglītības, kultūras un sporta departaments, Rīgas domes Labklājības departaments, Rīgas domes Mājokļu un vides departaments, Rīgas domes Satiksmes departaments)
- Organizatoriskā līmenī definē uzdevumus savu funkciju izpildei, tai skaitā attiecībā uz kapitālsabiedrībām, kurās Pašvaldībai pieder kapitāla daļas, kas nodrošina attiecīgo uzdevumu izpildi, un sabiedrības vajadzību apmierināšanai un identificē tām nepieciešamo īpašumu
- Valda tām uzticētos nekustamos īpašumus
- Organizē dzīvojamo māju privatizācijas procesu

### Rīgas izpilddirekcijas

- Apkopo informāciju par sabiedrības pieprasījumu savas administratīvās teritorijas apkaimēs, sniedz attiecīgus pakalpojumus
- Apsaimnieko savā pārziņā esošu Pašvaldības nekustamo īpašumu
- Atbild par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu un uzturēšanu

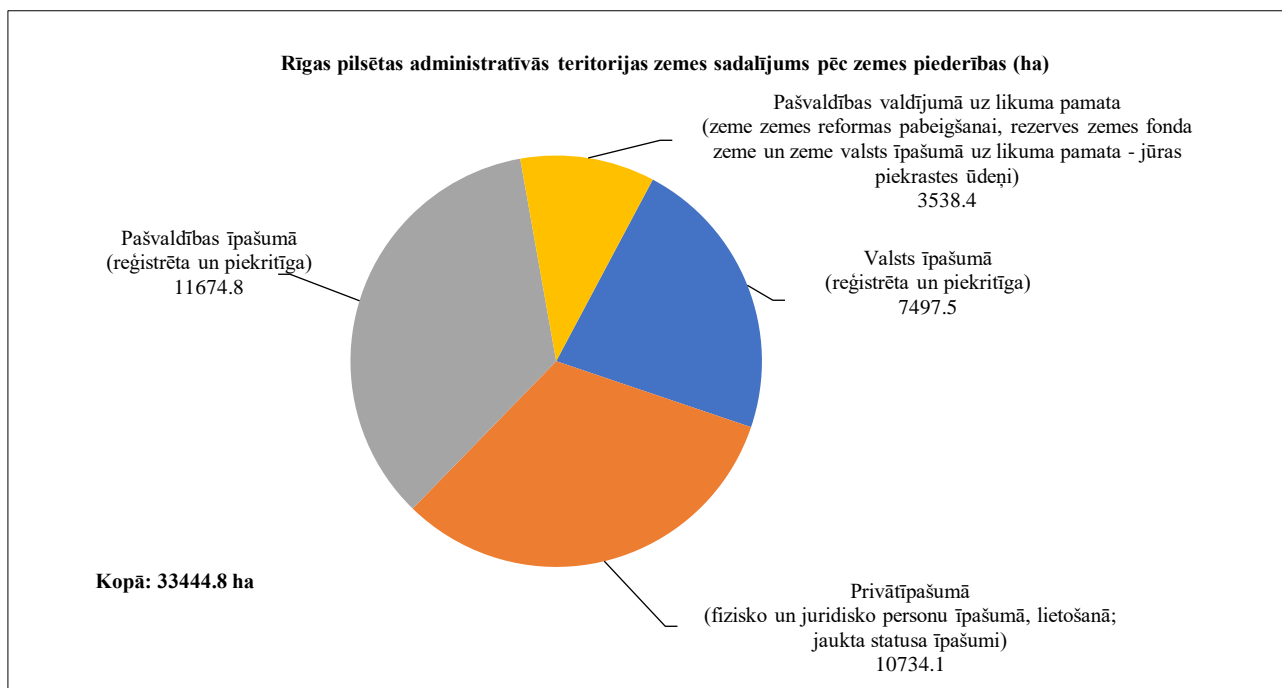
### Kapitālsabiedrības, kurās Pašvaldībai pieder kapitāla daļas

- Īsteno Pašvaldības mērķus saskaņā ar Pašvaldības politikas plānošanas dokumentiem, starp Pašvaldību un kapitālsabiedrību noslēgtajiem līgumiem un kapitālsabiedrības darbības stratēģiju un sadarbībā ar nozares departamentu (tostarp veic sava īpašuma pārvaldību)
- Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldību veic SIA „Rīgas meži”, SIA „Rīgas nami”, SIA „Rīgas Centrāltirgus”, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”. SIA „Rīgas serviss” sniedz pakalpojumu Pašvaldības īpašuma apsaimniekošanā, kur Īpašuma departaments pilda pasūtītāja funkcijas
- Pašvaldības mērķu īstenošanai Pašvaldības nekustamie īpašumi var tikt nodoti kapitālsabiedrībām pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, nomā, bezatlīdzības lietošanā vai ieguldīti pamatkapitālā

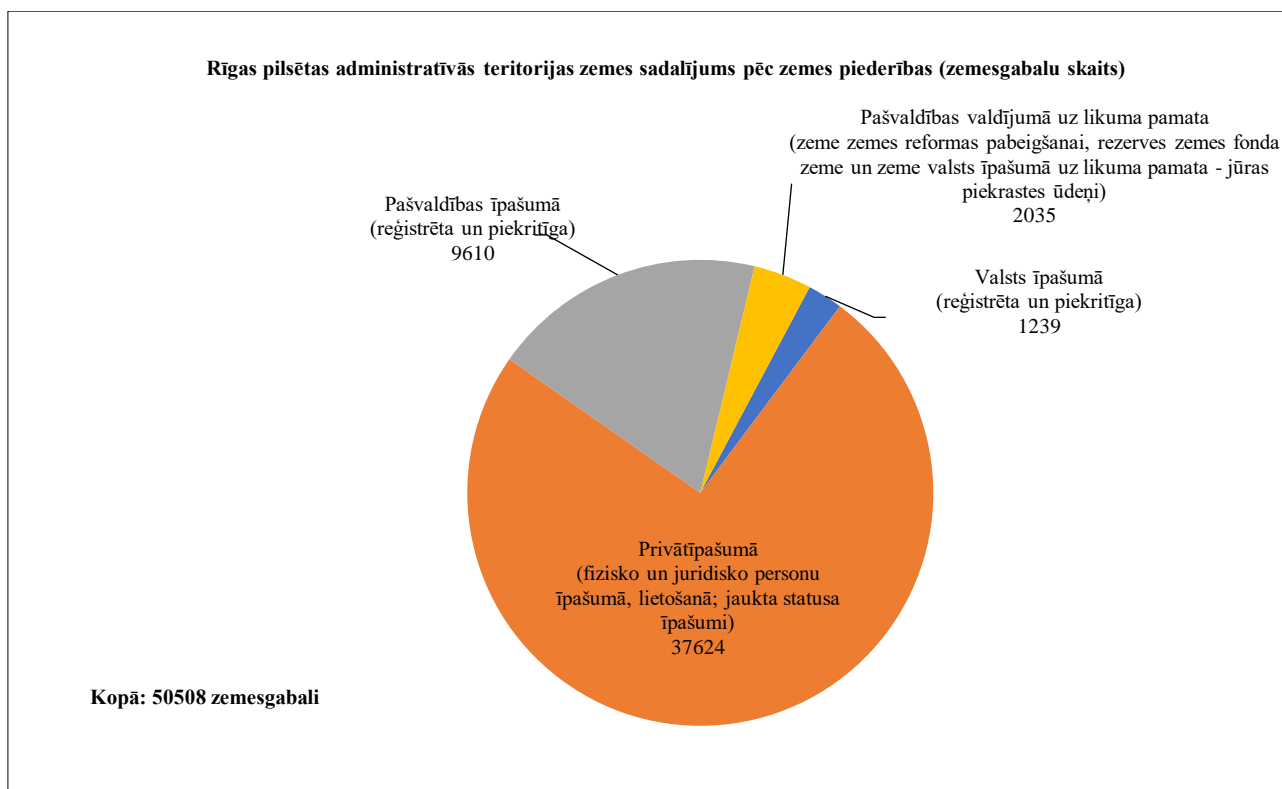
## 2.2. Pašvaldības īpašumu portfeļa raksturojums

### 2.2.1. Zeme

Pārvaldāmo Pašvaldības zemes īpašumu bāze (15213.20 ha platībā) ir aptuveni 45% no kopējās Rīgas administratīvās teritorijas, bet pēc skaita (11645) sastāda aptuveni 23% no kopējā objektu skaita uz 01.01.2018. Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā.



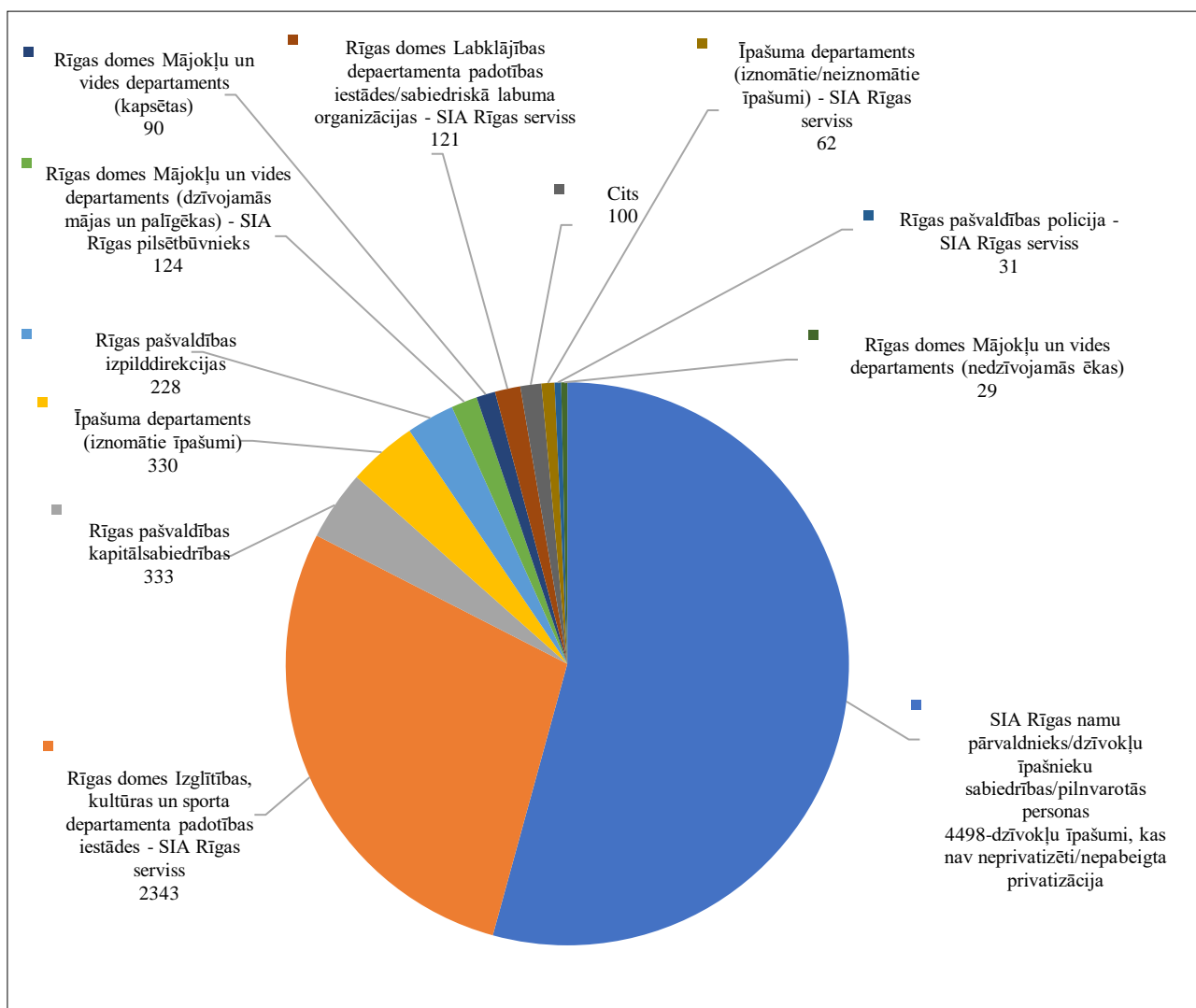
Attēls Nr.11: Rīgas pilsētas administratīvās teritorijas zemes sadalījums pēc zemes piederības (ha) (VZD dati uz 01.01.2018)



Attēls Nr.12: Rīgas pilsētas administratīvās teritorijas zemes sadalījums pēc zemes piederības (zemesgabalu skaits) (VZD dati uz 01.01.2018.)

## 2.2.2. Ēkas, būves, izbūves

Pārvaldāmo Pašvaldības ēku, būvju un izbūvju īpašumu bāze ietver 8289 objektus, no kuriem 3461 (42%) identificēti kā nepieciešami konkrētu Pašvaldības funkciju nodrošināšanai, bet lielāko daļu no pārējiem objektiem veido privatizācijai nodotas dzīvojamās ēkas un ar tām saistītās būves.



Attēls Nr.13: Īpašuma departamenta bilanciē esošo dzīvokļu īpašumu, ēku, būvju, izbūvju faktiskie valdītāji, lietotāji, apsaimniekotāji, pārvaldītāji

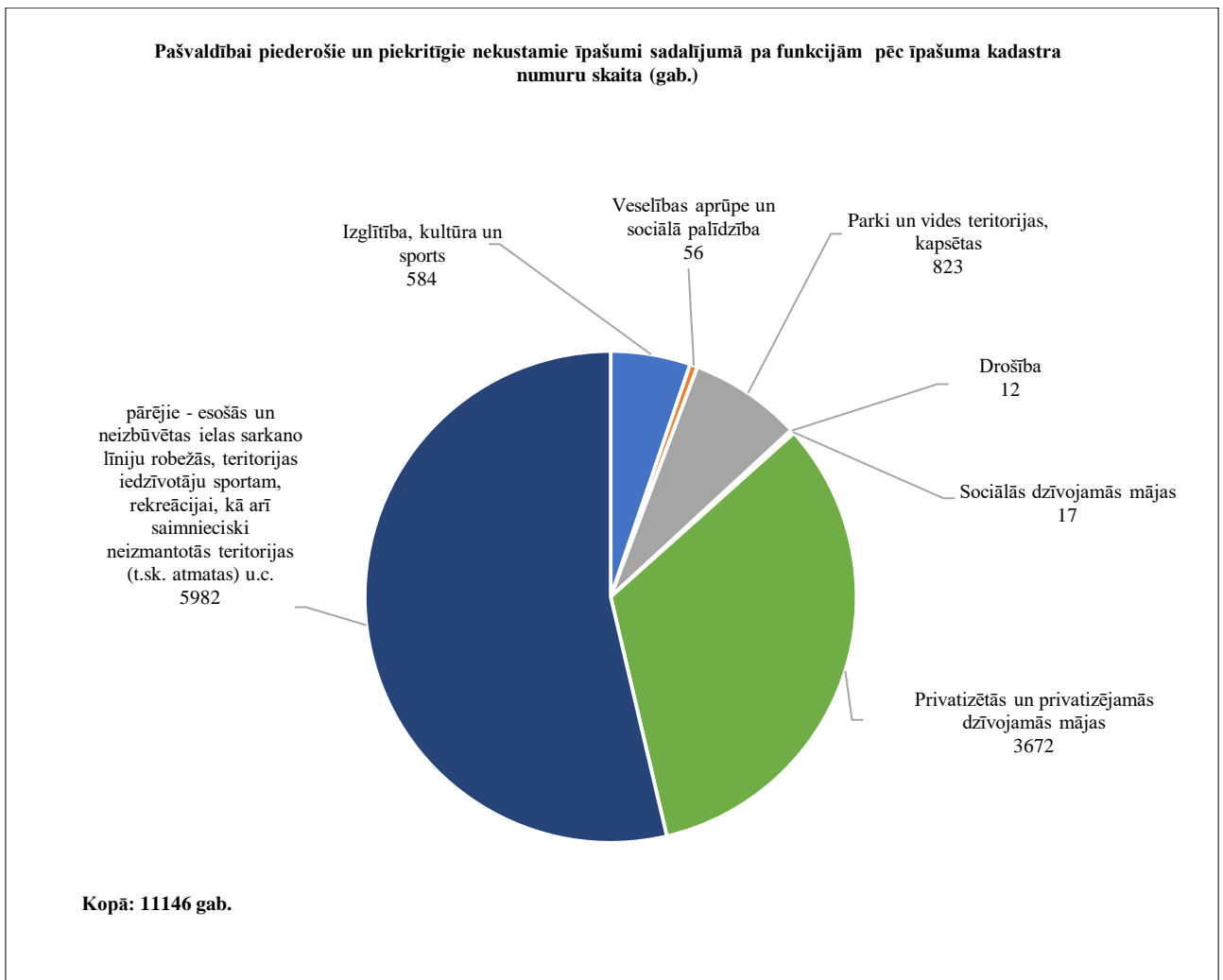
## 2.2.3. Pašvaldības funkciju nodrošināšanai nomātie īpašumi

Pašvaldības funkciju nodrošināšanai no trešajām personām tiek nomāts 321 īpašums, no tiem par 312 ir noslēgti zemes nomas līgumi un par 9 noslēgti telpu nomas līgumi. Nomātās zemes kopējā platība sastāda 458479,02 m<sup>2</sup>, savukārt nomāto telpu platība ir 2816 m<sup>2</sup>.

## 2.2.4. Pašvaldības pārvaldībā esošie nekustamie īpašumi

Pašvaldības pārvaldībā esošo nekustamo īpašumu (zemes un būves kopa grupējot pēc īpašuma kadastra numuriem) atspoguļojums pēc to skaita rāda ievērojamu īpašumu skaitu (5982), kuru veido esošās un perspektīvās ielas, teritorijas iedzīvotāju sportam, rekreācijai, rotaļu un spēļu laukumiem, saimnieciski neizmantotās teritorijas (atmatas), kā arī būtisku skaitu (3672), kuru sastāda privatizēto un privatizējamo dzīvojamo māju vai ar dzīvojamām mājām funkcionāli saistīto zemju īpašumi.





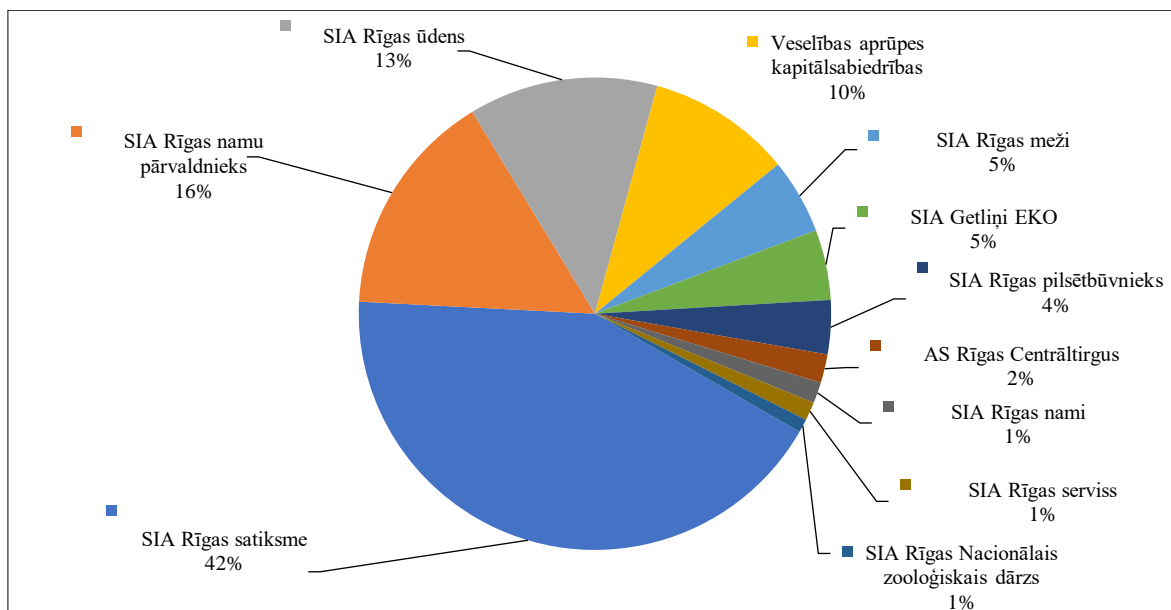
Attēls Nr.14: Pašvaldībai piederošie un piekritīgie nekustamie īpašumi sadalījumā pa funkcijām pēc īpašuma kadastra numuru skaita (gab.)

### 2.2.5. Kapitāla daļas

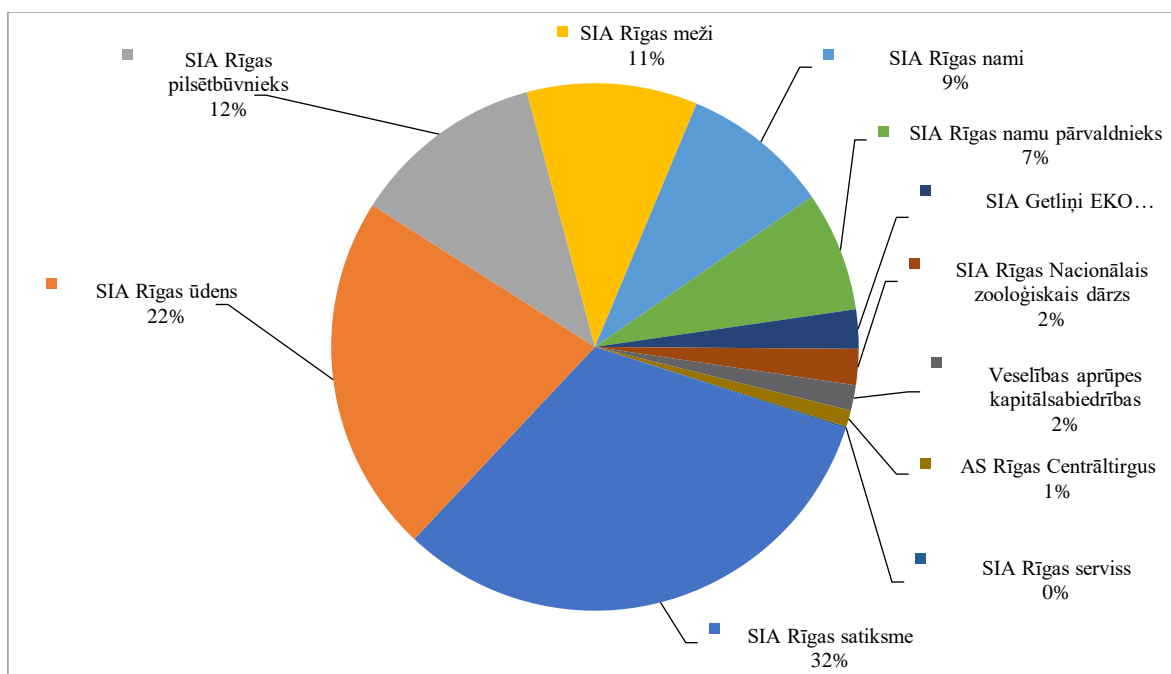
Pašvaldībai piederošo kapitāla daļu pārvaldības atbalstu nodrošina Īpašuma departaments.

Pašvaldībai pieder kapitāla daļas 15 kapitālsabiedrībās, tai skaitā 13 kapitālsabiedrības, kurās Pašvaldībai pieder visas kapitāla daļas, 1 publiski privātā un 1 publisku personu kontrolētā kapitālsabiedrībā.

Kopējā Pašvaldībai piederošo kapitāla daļu uzskaites vērtība pēc pašu kapitāla metodes atbilstoši revidētajiem gada pārskatiem uz 2017.gada 31.decembri bija 702 miljoni *euro*. Kapitālsabiedrību (bez AS „Rīgas siltums”) kopējais neto apgrozījums 2017.gadā pārsniedza 358 miljonus *euro*, kopējā aktīvu vērtība bija 1,25 miljardi *euro*.



Attēls Nr.15: Kapitālsabiedrību neto apgrozījuma īpatsvars 2017.gadā, % no kopējā neto apgrozījuma



Attēls Nr.16: Kapitālsabiedrību aktīvu īpatsvars 2017.gadā, % no kopējiem aktīviem

### 2.3. Līdzdalība pilsētvides veidošanā

Pašvaldības līdzdalība pilsētvides veidošanā tiek realizēta divos pamatvirzienos: Pašvaldībai piederošā nekustamā īpašuma portfeļa attīstība un citu īpašumu sakārtošanas un atjaunošanas veicināšana, lai celtu pilsētvides kvalitāti un drošību.

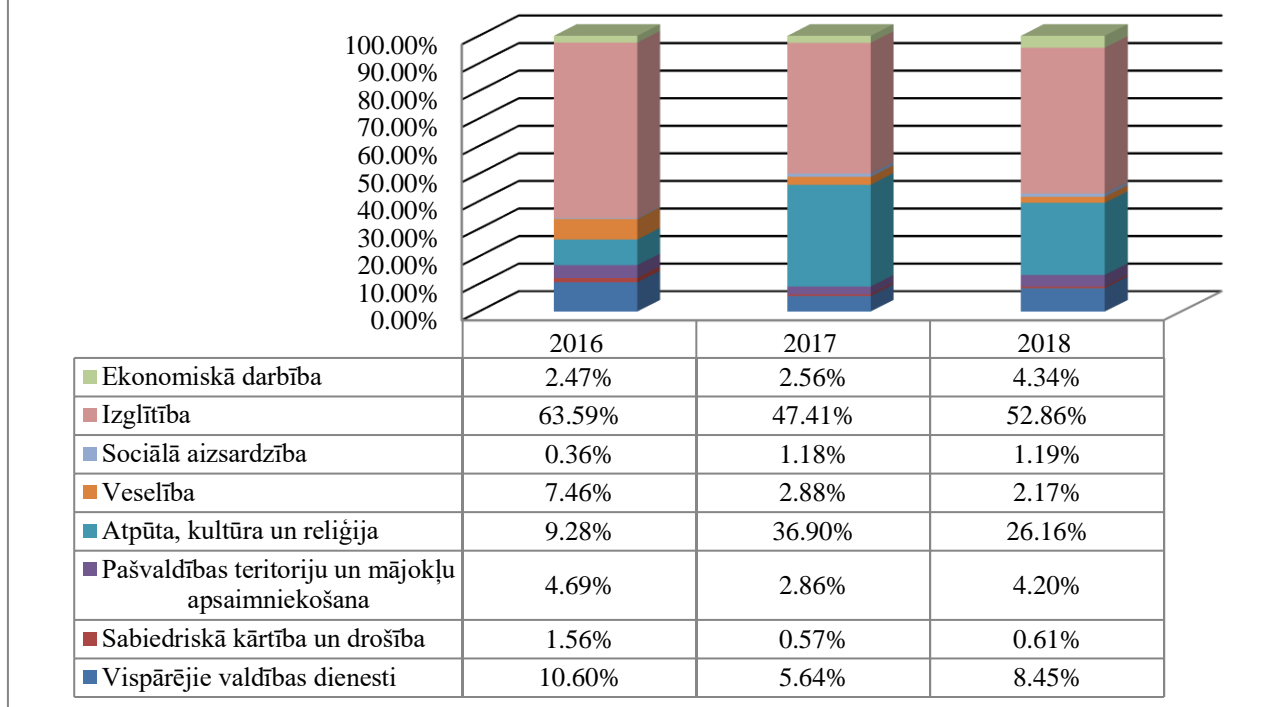
Pašvaldības funkcijām izmantotā nekustamā īpašuma portfeļa lielāko daļu veido vēl padomju laikā būvētie nekustamie īpašumi, daudziem no kuriem jau bija izveidojies ievērojams nolietojums, bet to infrastruktūra, ieskaitot energoefektivitāti, novecoja.

Tādēļ, lai turpinātu to veiksmīgi izmantot arī turpmāk bija nepieciešams veikt īpašuma modernizācijas un sakārtošanas pasākumus, tostarp tādus, kuru rezultātā pašvaldības īpašuma objekti radīja pozitīvu ietekmi arī uz pilsētvidi (piemēram, logu nomaina, fasāžu atjaunošana un apgaismojums, jumtu remonts, teritoriju labiekārtošana).

Pateicoties izveidotam efektīvam pārvaldības modelim un finanšu plānošanai nekustamo īpašumu modernizācijas process norisinās dažādās kategorijās:

- **Programmu veidā**, kad viena veida pasākumi tika veikti vienlaicīgi daudzos objektos. Pilsētvides uzlabošanai Pašvaldība iepriekšējos plānošanas periodos tika ieviestas logu nomaiņas, fasāžu un jumtu atjaunošanas, tostarp siltināšanas, programma teritoriju labiekārtošanas programma, sporta laukumu un rotaļlaukumu veidošanas programma. Periodā no 2014.gada līdz 2018.gadam kopā programmu ietvaros veikti īpašuma šādi modernizācijas pasākumi: izstādīti jauni rotaļlaukumi un izveidotas nojumes, atjaunoti celiņi, veikta teritorijas apgaismojuma atjaunošana pie pirmsskolas izglītības iestādēm, veikta logu un fasāžu renovācija un siltināšana izglītības iestāžu ēkās.
- **Ēku kompleksa atjaunošana.** Šie pasākumi tiek veikti iestāžu tīklu optimizācijas ietvaros, pielāgojot īpašumus nepieciešamām funkcijām un gadījumos, kad īpašuma nolietojuma pakāpe ir ļoti liela un atsevišķu modernizācijas pasākumu veikšana nav lietderīga. Periodā no 2014.gada kompleksās atjaunošanas darbi, atjaunojot ēkas izglītības iestādes un Rīgas bāriņtiesas izvietojumam, atjaunota sociālās aprūpes iestāde, kā arī ēka, kurā izvietotas vairākas pašvaldības iestādes, kā arī nevalstiskās organizācijas un pasts, tādējādi izveidojot sabiedrisko un pakalpojumu centru vienā no pilsētas apkaimēm.
- **Sabiedriskas lietošanas objektu veidošana un atjaunošana.** Šīs pasākumu kategorijas ietvaros tiek realizēti gan jaunas būvniecības, gan modernizācijas projekti sporta un aktīvās atpūtas infrastruktūras attīstībai. Piemēram, pilsētā bijušā Latvijas universitātes stadiona vietā izveidots multifunkcionāls sporta un aktīvās atpūtas komplekss. Tiek atjaunoti arī sabiedriskie kultūras objekti. Periodā no 2014.gada 2018.gadam vispārējās izglītības iestāžu un interešu izglītības iestāžu teritorijas, kuras ir pieejamas arī sabiedrības lietošanai, tika izveidoti jauni stadioni, futbola laukums, rotaļu laukumi, aktīvās iekārtas, kā arī modernizēta un labiekārtota teritoriju infrastruktūra. Visus iepriekš minētos objektus ārpus izglītības iestāžu izglītības procesa izmanto pilsētas iedzīvotāji.
- **Nozīmīgu pilsētvides un sabiedrisko objektu kompleksa atjaunošana.** Šajā pasākumu kategorijā tiek realizēti tādu sabiedrisko objektu kompleksas atjaunošanas darbi, kuriem ir īpaši liela ietekme uz pilsētvidi, tostarp liela kultūrvēsturiskā vērtība. Šādi objekti ir: Latvijas Nacionālais teātris, Rīgas Krievu teātris, Latvijas Nacionālais mākslas muzejs, kultūras centrs "Ziemeļblāzma" ar tam piegulošu parka teritoriju, VEF Kultūras pils, Rīgas 1.slimnīcas apbūves komplekss, Mežaparka lielā estrāde. Periodā no 2014.gada līdz 2018.gadam kapitālie ieguldījumi veikti Latvijas Nacionālā teātra ēkas un VEF Kultūras pils ēkas restaurācijai un atjaunošanai.

### Izdevumi atbilstoši funkcionālajām kategorijām - atbildīgā iestāde Īpašuma departaments (2016. - 2018.gads)



Attēls Nr.17: Izdevumi atbilstoši funkcionālajām kategorijām - atbildīgā iestāde Īpašuma departaments (2016. - 2018.gads)

Taču Pašvaldības īpašuma īpatsvars pilsētā nav pietiekams, lai nodrošinātu ilgtspējīgās attīstības principiem atbilstošu pilsētas vides sakārtošanu, pārveidošanu un tās tālāku attīstību.

Vidi degradējošu būvju sakārtošanas pasākumiem un ar to saistītajai problemātikai Pašvaldība pievērsās jau 1998.gadā, veicot pirmatnējo izpēti par Pašvaldības un citu personu īpašumā esošām būvēm pilsētā, kuru ārējais izskats un izmantošana būtu vērtējama kā vidi degradējoša. Tomēr ilgu laiku dažādu iemelsu dēļ šī joma nav bijusi prioritāte stratēģijas līmenī.

Iestājoties 2008.gada ekonomiskajai krīzei, tās radītās ilgtermiņa sekas, kas ir saistītas ar ievērojamu ekonomiskās aktivitātes kritumu, ēku un būvju, kā arī teritoriju tehniskais un vizuālais stāvoklis pastāvīgi pasliktinājās, kas jau sāka būtiski ietekmēt pilsētvides kvalitāti un sabiedrisko drošību. Saskaņoties ar šiem izaicinājumiem, Īpašuma departaments būtiski paplašināja savas aktivitātes pilsētvides veidošanas jomā un izvirzīja pilsētvides degradācijas novēršanu par vienu no nozīmīgām prioritātēm.

Apzinoties, ka jautājuma risināšana iespējama tikai, nodrošinot centralizētu vidi degradējošu būvju sakārtošanas pārvaldību, Īpašuma departaments izveidoja speciālu struktūrvienību darbam šajā jomā. Vienlaikus sadarbībai šajā jomā tika piesaistītas Pašvaldības teritoriālās struktūrvienības, kā arī, veikta atsevišķu bīstamu pilsētvidi degradējošu būvju, tai skaitā privātīpašumā esošo, sakārtošana, tostarp demontāža vai nojaukšana.

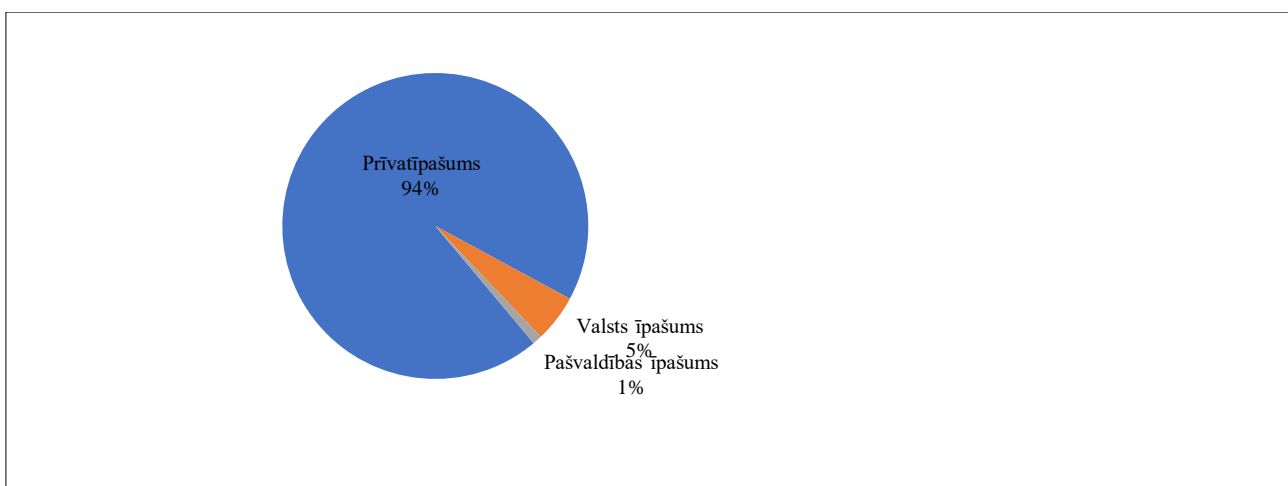
Situācija jomā būtiski mainījās pēc 2011.gada grozījumiem likumā „Par nekustamā īpašuma nodokli” (stājās spēkā no 01.01.2012.), ietverot tajā 3. pantā 1<sup>4</sup> daļu, kas noteic, ka vidi degradējošu, sagrauvušu vai cilvēku drošību apdraudošu būvi apliek ar nekustamā īpašuma nodokļa likmi 3 procentu apmērā, ja to ir noteikusi Pašvaldība savos saistošajos noteikumos. Lai nodrošinātu šīs normas ieviešanu praksē, tika sagatavoti Pašvaldības saistošie noteikumi un izveidota institūcija - Rīgas domes Vidi

degradējošu būvju komisija (turpmāk - RDVDK), kuras galvenais uzdevums ir klasificēt ēkas vai zemes vienības kā vidi degradējošas un stimulēt to īpašniekus veikt darbības to sakārtošanai. Aktuālais regulējums paredz, ka ēku, kas klasificēta kā vidi degradējoša, sagrūvusi vai cilvēku drošību apdraudoša (turpmāk - Grausts), vai zemes vienību, kas klasificēta kā vidi degradējoša, ar nākamo mēnesi pēc ēkas vai zemes vienības klasificēšanas apliek ar nekustamā īpašuma nodokļa likmi 3% apmērā no kadastrālās vērtības.

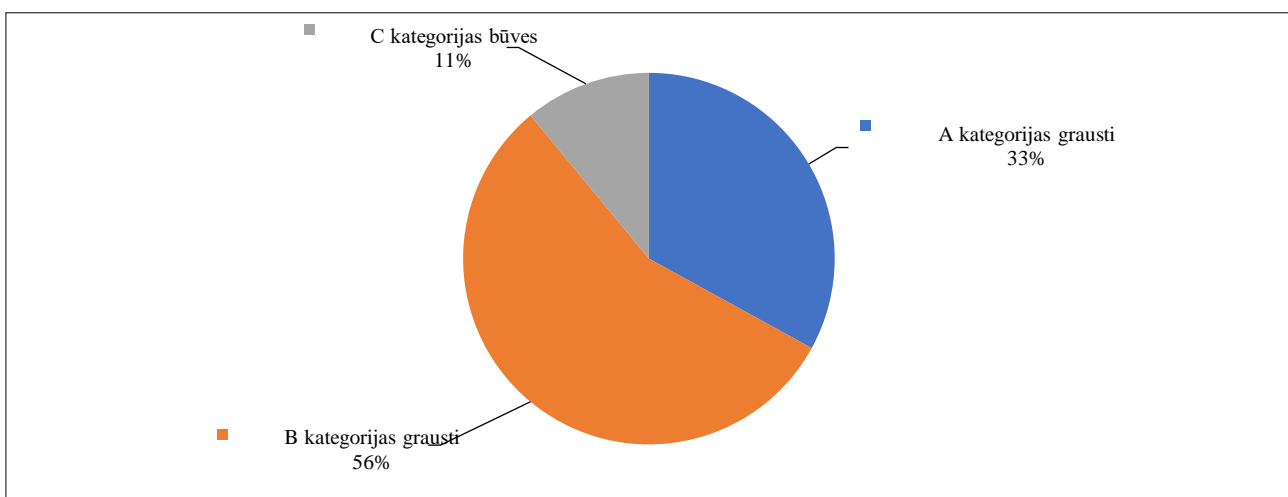
Savukārt Rīgas dome 28.04.2015. pieņēma saistošos noteikumus Nr.146 „Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi” (turpmāk - Saistošie noteikumi Nr.146), kuros tika noteiktas minimālas prasības ēku un teritoriju uzturēšanai, tostarp ēku vizuālajam izskatam un tehniskajam stāvoklim. Ēkas, kuru stāvoklis neatbilst Saistošo noteikumu Nr.146 un Būvniecības likuma prasībām, RDVDK klasificē kā vidi degradējošas, kā rezultātā šādam īpašumam nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts pēc paaugstinātas nekustamā īpašuma nodokļa likmes.

Papildus iepriekš minētajam Pašvaldība kopš 2012.gada ar administratīvo aktu uzliek bīstamās ēkas īpašniekam pienākumu to sakārtot vai nojaukt un kopš 2017.gada ar administratīvo aktu uzliek vidi degradējošas būves īpašniekam to sakārtot. Minēto lēmumu labprātīgas neizpildes gadījumā, tie tiek izpildīti, pielietojot normatīvajos aktos noteiktos administratīvā akta piespiedu izpildes līdzekļus.

Šobrīd pilsētvidi degradējošu būvju Pašvaldības teritorijā sakārtošanas nozari raksturo liels privātipašumu īpatsvars (94%) no kopējā nesakārtoto īpašumu skaita.



Attēls Nr.18: Vidi degradējošu, sabrukušu vai cilvēku drošību apdraudošu būvju (graustu) sadalījums pēc piederības (%)



Attēls Nr.19: Vidi degradējošu, sabrukušu vai cilvēku drošību apdraudošu būvju (graustu) sadalījums pēc klasifikācijas (%)

Pilsētvides degradēšanās novēršanas jomā galvenā prioritāte šobrīd ir samazināt būvju, kas atzītas par A un B kategorijas Graustiem, skaitu, kā arī turpināt veikt Pašvaldības īpašumā esošo būvju sakārtošanu, tādējādi attiecīgajā teritorijā paaugstinot sabiedrisko drošību un nodrošinot sabiedrības tiesību dzīvot sakārtotā vidē.

Kopš 2016.gada Īpašuma departaments administrē Pašvaldības atbalsta programmu, kuras mērķis ir Rīgas pilsētas teritorijā esošā kultūrvēsturiskā būvmantojuma saglabāšana saskaņā ar likumu „Par kultūras pieminekļu saglabāšanu”. Programmas ietvaros Pašvaldība piešķir līdzfinansējumu tādu ēku saglabāšanas darbiem, kurām saskaņā ar normatīvajiem aktiem ir noteikta kultūrvēsturiska vērtība un kuras ir pieejamas sabiedriskai apskatei.

## 2.4. Pašvaldības īpašuma pārvaldības darbības

### 2.4.1. Pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldības darbības

Nekustamā īpašuma pārvaldības process sevī ietver dažādas pārvaldības darbības, kuras, atkarībā no nekustamā īpašuma veida, piederības, valdījuma un izmantošanas mērķa pilnībā vai daļēji ir attiecināmas uz konkrētiem nekustamā īpašuma objektiem.

Nodrošināmās Pašvaldības funkcijas veids un esošais atbildības sadalījums nekustamā īpašuma pārvaldībā nosaka, kādas pārvaldības darbības un kādā apmērā tiek īstenotas.

**Īpašuma departamenta šobrīd veicamās darbības īpašumu pārvaldības ietvaros, atkarībā no īpašuma izmantošanas mērķa:**

| <b>Darbība</b><br><br><b>Izmantošanas mērķis</b>                          | <b>Uzskaitē, reģistrācija, valdījuma sadale</b> | <b>Faktiskās izmantošanas kontrole</b> | <b>Pārvaldīšana (pilns vai daļējs cikls)</b> | <b>Apsaimniekošanas organizēšana</b> | <b>Būvniecība un renovācija</b> |
|---|---|--|--|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Izglītība un sports</b>  | v   | v                                      | v  | v                                    | v                               |
| <b>Kultūra</b>  | v   | v                                      | v  | v                                    | v                               |
| <b>Veselība</b>   | v   | v                                      | v  | v                                    | v                               |
| <b>Sociālā palīdzība</b>  | v   | v                                      | v  | v                                    | v                               |
| <b>Mājoklis</b>   | v   |  |  |                                      |                                 |
| <b>Vide (parki, skvēri, zaļās zonas, ūdens tilpnes, meži) un kapsētas</b> | v   | v                                      | v  |                                      |                                 |
| <b>Kārtība un drošība</b>   | v   | v                                      | v  | v                                    | v                               |
| <b>Zeme satiksmes infrastruktūrai</b>                                     | v   |  |  |                                      |                                 |
| <b>Brīvosta</b>   | v   |  |  |                                      |                                 |

*Attēls Nr.20: Nekustamā īpašuma pārvaldības darbības atkarībā no nekustamā īpašuma izmantošanas mērķa*

Pašvaldības īpašuma izmantošanas mērķis ietekmē atbildības sadalījuma formu īpašuma nozares organizācijā:

- Izglītības, sporta, sociālās palīdzības mērķim paredzētie nekustamie īpašumi ir noteikti sadarbībā ar nozares departamentu. Šie nekustamie īpašumi tiek pārvaldīti un apsaimniekoti trīspusēja līguma formā, tā ietvaros Īpašuma departaments pilda stratēģiskā pārvaldnieka funkciju. Nekustamā īpašuma lietotājs (Pašvaldības iestāde) ir operatīvo darbu pasūtītājs, tos veic trešā līguma puse - SIA „Rīgas serviss”;
- Veselības mērķim noteiktos īpašumus funkcijas deleģēšanas līguma (ar nozares departamentu) ietvaros pārvalda attiecīga veselības iestāde (Pašvaldības kapitālsabiedrība), bet Īpašuma departaments veic izmantošanas kontroles funkciju;
- Satiksmes mērķim nepieciešamo nekustamo īpašumu nosaka nozares departaments atbilstoši ielu infrastruktūras un sabiedriskā transporta attīstības plāniem;
- Mājokļu politiku veido nozares departaments un to īsteno SIA „Rīgas pilsēt būvnieks”. Atbilstoši šai politikai nekustamie īpašumi tiek nodoti SIA „Rīgas pilsēt būvnieks” pārziņā;
- Privatizācijai nodoto Pašvaldības dzīvojamo māju apsaimniekošanu, līdz atbilstošo dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanai, realizēt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, kas šā procesa ietvaros darbojas Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta pārraudzībā;
- Īpašuma departaments nodrošina privatizēto Pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašniekiem;
- Vides aizsardzībai, iedzīvotāju rekreācijai nepieciešamās teritorijas un kapsētu uzturēšanai nepieciešamie īpašumi, par kuru pārvaldību atbild nozares departaments un SIA „Rīgas meži”, kā arī izpilddirekcijas. Nākotnē precizējama minēto organizāciju un Īpašuma departamenta loma, kā arī atbildības sadalījums;
- Kārtības un drošības nozarē nekustamo īpašumu pārvaldītāja loma ir Īpašuma departamentam, bet operatīvo apsaimniekošanu īsteno SIA „Rīgas serviss”;
- Pašvaldības nekustamais īpašums Rīgas Brīvostas teritorijā ir Rīgas Brīvostas pārvaldes pārvaldībā, savukārt Īpašuma departaments nodrošina zemesgabalu konfigurācijas atbilstību brīvostas teritorijas robežai un īsteno bilances uzskaiti.

#### **2.4.2. Kapitālsabiedrību, kurās Pašvaldībai pieder kapitāla daļas, pārvaldības darbības**

Kapitāla daļu pārvaldības process ietver:

- Dalībnieka kompetencē esošu lēmumu pieņemšanu. Nodrošināmās darbības: Rīgas domes lēmumu projektu sagatavošana.
- Dalībnieku sapulces kompetencē esošu lēmumu pieņemšana. Nodrošināmās darbības: ziņu sniegšana, dokumentu, atzinumu un priekšlikumu sagatavošana, sapulces norises nodrošināšana.
- Informācijas publiskošana. Nodrošināmās darbības: informācijas sagatavošana.

### **2.5. Pārvaldības principi**

#### **2.5.1. Principiālais uzstādījums Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā**

Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030.gadam kā vadošais princips ir definēta sadarbības paplašināšana starp Pašvaldības struktūrvienībām un institūcijām. Pašvaldības iekšējā sadarbība un projektorientēta vadība izvirzīts kā pamats efektīvākai attīstības īstenošanai.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030.gadam, apstiprināta ar Rīgas domes 27.05.2014. lēmumu Nr.1173 „Par Rīgas attīstības programmas 2014. - 2020.gadam un Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijas līdz 2030.gadam apstiprināšanu”, [288].

Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030.gadam kā principu izvirza efektīvu resursu izmantošanu un izsvērtu Pašvaldības īpašumu politiku. Līdzsvarotai un efektīvai pilsētas attīstības politikas realizācijai ilgtermiņa skatījumā ir jānodrošina Pašvaldības funkciju realizācijai nepieciešamo zemju atpirkšana Pašvaldības īpašumā. Pirms lemt par Pašvaldības īpašumā esošo zemju nodošanu pārdošanai, jāveic sociālā un ekonomiskā izdevīguma izvērtējums ilgtermiņā un uz tā jābalsta nākotnes politika Pašvaldības funkciju īstenošanai. Atbilstoši pieejamajiem resursiem Pašvaldībai nepieciešams palielināt infrastruktūras pieejamību Rīgas pilsētā, primāri nodrošinot prioritārās attīstības teritorijas. Pašvaldības investīciju projektu īstenošanas lēmumi jābalsta uz plašu vajadzību un risinājumu izpēti un detalizētu tehniski ekonomisko pamatojumu, jāizvēlas funkcionāli un ekonomiski efektīvi risinājumi. Ar attīstības plānošanas dokumentu palīdzību jānodrošina investīciju projektu īstenošanas koordinēšana.<sup>3</sup>

## 2.5.2. Pašvaldības īpašuma stratēģiskie pārvaldības principi

- Rīcībai ar Pašvaldības īpašumu jābūt efektīvai, vērstai uz labas korporatīvās pārvaldības principu ievērošanu, ekonomiski pamatotai un pamatojamai ar sabiedrības pieprasījumu un vajadzībām.
- Īpašuma izmantošanas (lietošanas kārtība, valdījuma sadalījums) un pārvaldīšanas modelim jābūt uz funkcijām, nozaru un iestāžu darbības specifiku orientētam. Lēmumi tiek pieņemti, ievērojot stratēģiskos mērķus, sabiedrības intereses un labas pārvaldības principu.
- Pašvaldībām savu funkciju efektīvai izpildei ir tiesības dibināt kapitālsabiedrības. Gadījumos, kad Pašvaldības līdzdalība kapitālsabiedrībā ir vērtējama kā maz efektīva, jāizvērtē alternatīvi un efektīvāki veidi, kā nodrošināt noteikto Pašvaldības funkciju izpildi un sabiedrības vajadzību apmierināšanu. Regulāri izvērtējama Pašvaldības kā kapitāla daļu turētāja līdzdalības kapitālsabiedrībās nepieciešamība.

## 2.6. Ārējās vides raksturojums

Pašvaldības īpašumu pārvaldības ārējās vides ietvaru nosaka politiskie, sociālekonomiskie, tehnoloģiskie, normatīvie un Pašvaldības administratīvās darbības tradīciju faktori.

| Sadarbība ar publisko sektoru  | Sadarbība ar privāto sektoru un sabiedrību  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nacionāla un reģionāla līmeņa projekti (tai skaitā galvaspilsētas funkcijas)</li> <li>• Valsts kontrolējošās funkcijas</li> <li>• Kopīga kopīpašuma pārvaldība, kapitāla daļu pārvaldība</li> <li>• Īpašumu maiņa, nodošana bez atlīdzības</li> <li>• Valsts iestādes atrašanās Pašvaldības nekustamajā īpašumā</li> <li>• Dalība tādu ārējo normatīvo aktu un nacionāla līmeņa plānošanas dokumentu izstrādē, kas ietekmē Pašvaldības īpašumu pārvaldības nozari un tās attīstību</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informācijas sniegšana par nozares plāniem un sabiedrības viedokļa uzklauššana lēmumu pieņemšanā</li> <li>• Informācijas publiska pieejamība</li> <li>• Īpašuma iznomāšana un pārdošana</li> <li>• Būvniecības ieceru publiska apspriešana</li> <li>• Pašvaldības nekustamā īpašuma nodošana lietojumā sabiedriskajām organizācijām</li> <li>• Līgumiskas attiecības (tai skaitā piespiedu noma)</li> <li>• Kopīga kopīpašuma pārvaldība</li> <li>• Privāto investoru piesaiste</li> <li>• Līdzfinansējuma piešķiršanas administrēšana kultūras pieminekļu atjaunošanai, tai skaitā, lai veicinātu mājokļu atjaunošanu šādās ēkās</li> </ul> |

<sup>3</sup> Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030.gadam, apstiprināta ar Rīgas domes 27.05.2014. lēmumu Nr.1173 „Par Rīgas attīstības programmas 2014. - 2020.gadam un Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijas līdz 2030.gadam apstiprināšanu”, [289 - 292]

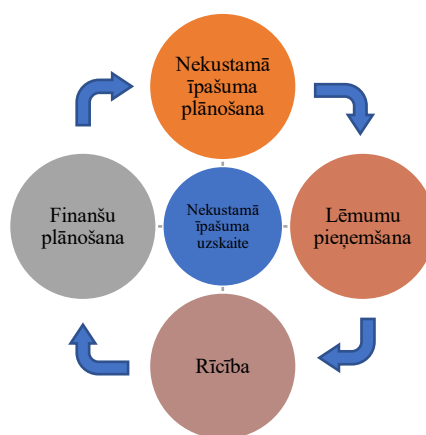


### 3. NEKUSTAMO ĪPAŠUMU PĀRVALDĪBAS MODELIS

#### 3.1. Nekustamo īpašumu pārvaldības process

Pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu pārvaldības procesā vadošā iestāde ir Īpašuma departaments. Atkarībā no nekustamā īpašuma veida, Īpašuma departaments nodrošina pilnu nekustamā īpašuma objekta (zemes un ēkas) pārvaldības ciklu, tā daļēju procesu vai tikai nekustamā īpašuma uzskaiti.

Nekustamā īpašuma pārvaldības process nosaka metodoloģisko pieeju lēmumu pieņemšanai par rīcību ar nekustamā īpašuma objektiem, kas ir pamatota ar Pašvaldības vajadzībām un nekustamā īpašuma pieprasījumu tās funkciju nodrošināšanai (arī nākotnē), un ir saistīta ar Pašvaldības finanšu plānošanas procesu. Pārvaldības procesa centrālais atbalsta elements ir nekustamā īpašuma uzskaitē, kas nodrošina nepieciešamo informāciju efektīvai un pamatotai lēmumu pieņemšanai par rīcību ar nekustamā īpašuma objektiem.



Attēls Nr.21: Nekustamā īpašuma pārvaldības process

#### 3.2. Nekustamo īpašumu uzskaitē un klasifikācija

##### 3.2.1. Nekustamo īpašumu uzskaitē

Pašvaldības nekustamā īpašumu uzskaitē ir īpašumu pārvaldības stūrakmens. Datu uzturēšana un aktualizēšana par nekustamā īpašumu objektiem veicama ar īpašumu uzskaites sistēmas palīdzību, kurai ir jānodrošina šādas funkcijas:

- jāsniedz pamatota informācija īpašumu izvērtēšanas, lēmumu pieņemšanas un plānošanas procesiem;
- jāsniedz informācija par Pašvaldības nekustamā īpašumu pārvaldības mērķu, programmu ieviešanu un rezultātiem;
- jāatbalsta nekustamā īpašumu portfeļa pārvaldības un uzturēšanas nepārtrauktība.

Nekustamā īpašumu uzskaites sistēmai ir jānodrošina šādu datu uzkrāšana par katru nekustamā īpašumu objektu:

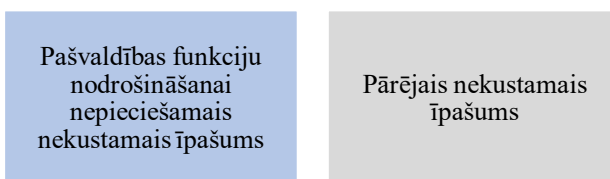
- pamatdati (atrašanās vieta, raksturojums);
- informācija par īpašumtiesībām;
- pilsētplānošanas informācija (izmantošanas mērķis);
- informācija par īpašumu uzturēšanas situāciju (tehnisko stāvokli, komunikācijām u.tml.);
- finanšu informācija (piemēram, nomas ienākumi, uzturēšanas un apsaimniekošanas izmaksas, u.c.);

- informācija par esošo izmantošanas mērķi, veidu, nomniekiem, sasaisti ar teritorijas plānojumu;
- informācija par valdītājiem, apsaimniekotājiem, lietotājiem.

### 3.2.2. Nekustamo īpašumu klasifikācija

Pašvaldības funkciju nodrošināšanai nepieciešamo nekustamā īpašuma objektu klasifikāciju nosaka to faktiskā un perspektīvā izmantošanas, atbilstoši Rīgas pilsētas Teritoriālajam plānojumam, Rīgas pilsētas stratēģiskajiem dokumentiem un pārvaldības nozaru vadošo iestāžu (departamentu) dokumentiem. Šī klasifikācija kalpo par pamatu lēmumu pieņemšanai un rīcībai, vai pretēji - rīcības ierobežojumiem ar konkrētiem nekustamā īpašuma objektiem.

Nekustamā īpašuma pārvaldības modeļa ietvaros, visus Pašvaldības nekustamā īpašuma objektus klasificē pēc to nepieciešamības Pašvaldības funkciju nodrošināšanai.



Attēls Nr.22: Nekustamā īpašuma klasifikācija

### 3.3. Nekustamo īpašuma plānošana

Ilgtermiņā Pašvaldības nekustamā īpašuma plānošanas procesa pamatvirzienu nosaka Pašvaldības politikas plānošanas dokumenti un stratēģiskie lēmumi (tai skaitā Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030.gadam, Rīgas pilsētas teritorijas plānojums u.c. plānošanas dokumenti) par tās funkciju realizāciju un ar to saistītām nekustamā īpašuma vajadzībām, kuras būtu vērtējamas 10. - 20.gadu perspektīvā.

Nekustamā īpašuma plānošanas procesa ietvaros Īpašuma departamentam sadarbībā ar Pašvaldības nozaru atbildīgajiem departamentiem jāuztur informācija par pakalpojumu nodrošinājumu ar nekustamo īpašumu:

- nodrošināmo funkciju vai pakalpojumu;
- darbības rādītājiem - kritērijiem, kuri jāizpilda nodrošinātajam nekustamajam īpašumam;
- esošo nekustamā īpašuma nodrošinājumu, tā atbilstību vajadzībām un darbības rādītājiem;
- redzējumu par nākotnes prasībām attiecībā uz nekustamo īpašumu.

### 3.4. Lēmumu pieņemšana

#### 3.4.1. Darbības vērtēšanas kritēriji

- Kvantitatīvais rādītājs (platība (vai citi rādītāji) uz vienu cilvēku u.tml.).
- Kvalitatīvais rādītājs (tehnoloģiskie risinājumi, materiālu kvalitāte u.tml.).
- Efektivitāte (izveides un uzturēšanas (apsaimniekošanas) izmaksas uz vienību - pakalpojums/cilvēks u.tml.).
- Alternatīvu iespējamība (pakalpojuma nodošana privātajam sektoram, virtualizācija u.tml.).

### 3.4.2. Lēmumu pieņemšanas matrica

Atbildes uz jautājumiem lēmumu pieņemšanas procesa kartē iezīmēs kādu no tālākiem iespējamiem rīcības virzieniem ar nekustamo īpašumu. Rīcības virzienu nosaka nekustamā īpašuma attīstības potenciāla un tā atbilstības lietošanas mērķim novērtējuma kombinācija.

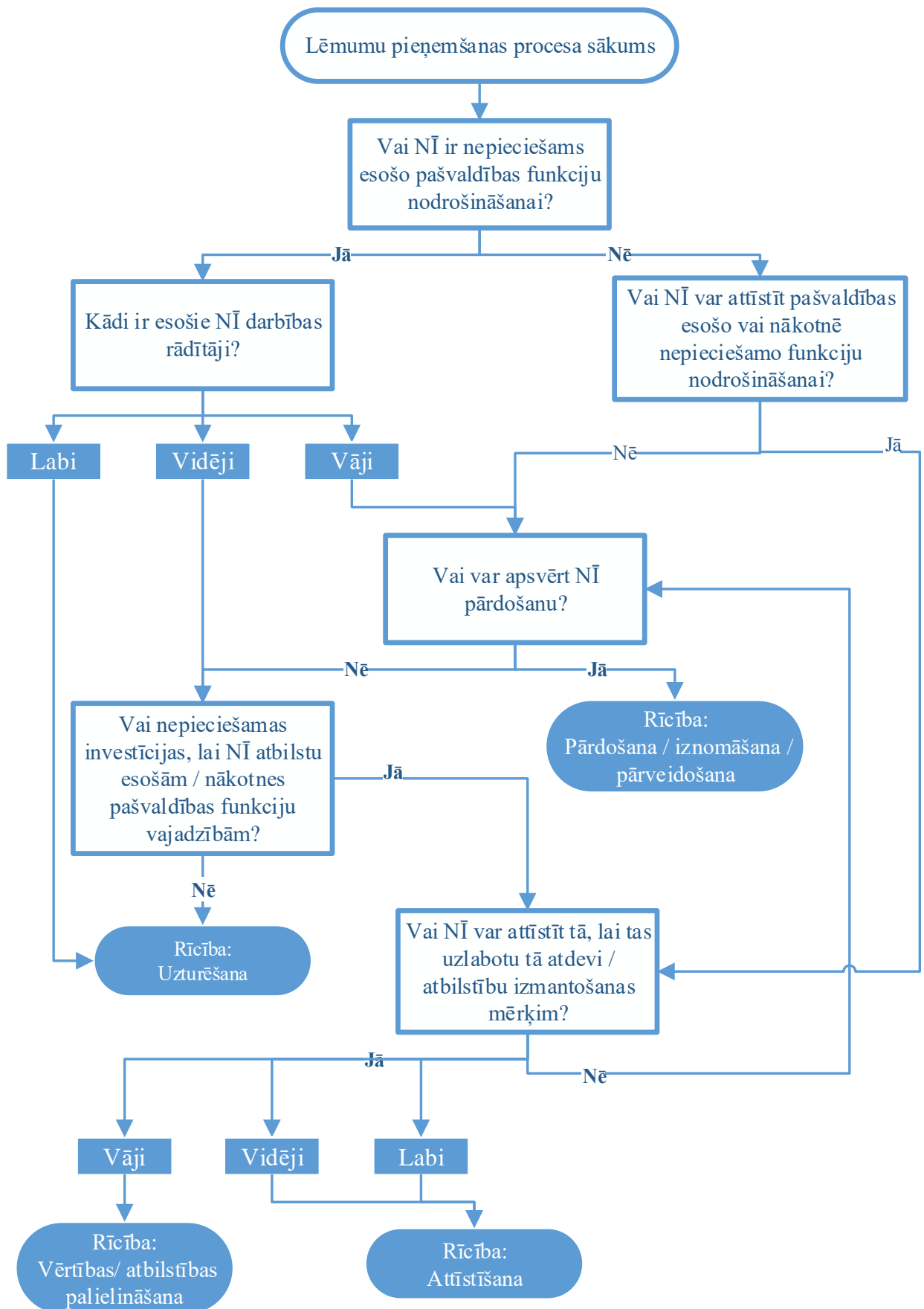
|                       |        | Atbilstība lietošanas mērķim  |   |
|-----------------------|--------|---|---|
|                       |        | Augsta  | Zema  |
| Attīstības potenciāls | Augsts | <b>Vērtības/atbilstības palielināšana</b><br>Veic darbības īpašuma vērtības/atbilstības palielināšanai vai maina esošo pielietojumu | <b>Attīstīšana</b><br>Sadarbojas ar citām institūcijām vai uzņēmējiem īpašuma attīstīšanai vai maina esošo lietošanas mērķi |
|                       | Zems   | <b>Uzturēšana</b><br>Uztur īpašumu neko nemainot  | <b>Pārdošana</b><br>Apsver īpašuma pārdošanu  |

Attēls Nr.23: Lēmumu pieņemšanas matrica

### 3.4.3. Lēmumu pieņemšanas procesa karte

Lai sistematizētu lēmumu pieņemšanas pieeju, lēmumu pieņemšanas procesā par tālāko rīcību ar konkrētu nekustamā īpašuma objektu, izmantojama lēmumu pieņemšanas procesa karte. Lēmumu pieņemšanas procesa kartes loģika nosaka virkni secīgu jautājumu, uz kuriem atbildot tiek noteikts kāds no tālākās rīcības ar nekustamo īpašumu veidiem.

| Jautājums   | Papildjautājums  |
|---|--|
| Vai īpašums ir nepieciešams esošo Pašvaldības funkciju nodrošināšanai?  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vai īpašums ir identificējams un klasificējams pēc plānošanas dokumentiem kā Pašvaldības funkciju nodrošināšanai vai sabiedriskā labuma organizācijām nepieciešamais?</li> <li>Vai īpašums tiešām ir nepieciešams esošo funkciju/pakalpojumu nodrošināšanai?</li> </ul>   |
| Kādi ir esošie nekustamā īpašuma darbības rādītāji?   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kāds ir īpašuma darbības (kvalitātes (tai skaitā tehniskais stāvoklis), piemērotības, izmaksu efektivitātes u.tml.) vērtējums attiecībā pret noteiktajiem mērķiem/kritērijiem?</li> </ul>   |
| Vai nekustamo īpašumu var attīstīt tā, lai tas nākotnē nodrošinātu Pašvaldības funkcijas/atbilstu vajadzībām, prasībām? | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vai nekustamajā īpašumā nepieciešams investēt (ieguldīt), lai nodrošinātu esošās vai nākotnē nodrošināmās Pašvaldības funkcijas?</li> <li>Kādas ir renovācijas vai rekonstrukcijas iespējas un izmaksas?</li> </ul>   |
| Vai Pašvaldība var apsvērt nekustamā īpašuma pārdošanu vai ilgtermiņa nomu?   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vai nekustamais īpašums pārskatāmā nākotnē nav nepieciešams publiskām funkcijām?</li> <li>Vai pārdodot ir lietderīgi noteikt turpmākās izmantošanas nosacījumus?</li> <li>Vai pirms nekustamā īpašuma pārdošanas lielāka ienākuma gūšanai ir nepieciešams to sakārtot?</li> <li>Vai jāpatur iespēja nekustamo īpašumu izmantot nākotnē, paliekot tā īpašniekam un pārejas periodā nodot to nomā?</li> </ul> |
| Vai nekustamo īpašumu var attīstīt tā, lai tas uzlabotu tā atdevi/atbilstību izmantošanas mērķim?                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vai ir iespējams īpašumu attīstīt sadarbībā ar citiem partneriem (iesaistītajām pusēm), lai uzlabotu tā atdevi vai īstenotu kādas nākotnes Pašvaldības (funkciju) stratēģiskās vajadzības, sabiedrības pieprasījumu?</li> </ul>   |



Attēls Nr.24: Lēmumu pieņemšanas procesa karte

Lēmumu pieņemšanas procesa karte aprobējama arī vērtējot iespējamos īpašumu iegādes darījumus. Šajā gadījumā īpašumu iegādi pamatotu visi atbilžu rezultāti („uzturēšana”, „vērtības/atbilstības palielināšana”, „attīstīšana”, „nojaukšana”), izņemot rezultātu „pārdošana”.

### 3.5. Rīcība

Pēc nekustamā īpašuma atbilstības, darbības rādītāju u.c. kritēriju izvērtēšanas, saskaņā ar lēmumu pieņemšanas procesa kartes sniegto rezultātu, ar konkrētu nekustamā īpašuma objektu līdz nākamajam izvērtējumam veicama kāda no rīcībām. Atkarībā no īpašuma veida, viena vai vairākas rīcības var nebūt piemērojamas (piemēram, kultūras pieminekļu statusā esošu ēku pārdošana).

|  |
|--|
| <b>Rīcība</b>                              |
| <b>Iegāde</b>                              |
| <b>Uzturēšana (turēšana)</b>               |
| <b>Vērtības/ atbilstības palielināšana</b> |
| <b>Attīstīšana</b>                         |
| <b>Noma</b>                                |
| <b>Pārdošana</b>                           |
| <b>Nojaukšana</b>                          |

*Attēls Nr.25: Rīcība ar nekustamo īpašumu*

### 3.6. Ekonomiskais pamatojums un finanšu plānošana

Nekustamo īpašumu kopuma (portfeļa) pārvaldībā īstenojama uz konkrētu objektu vērsta plānošana un analīze, kuras rezultātā veidojas finansiāli ekonomiskais pamatojums rīcībai ar objektu īstermiņā, vidējā termiņā un ilgtermiņā.

Lai nodrošinātu ekonomiskai analīzei pielietojamu informāciju, atbildīgās pārvaldes pielieto darbības vērtēšanas kritērijus un veic datu uzkrāšanu.

Lēmumi pieņemami, pamatojoties uz nekustamā īpašuma esošās (vai potenciālās nākotnes) darbības rādītāju rezultātiem, izvirzītajām prioritātēm un citiem pārvaldības procesā definētiem kritērijiem.

Nekustamā īpašuma pārvaldības procesā Īpašuma departaments, ievērojot nozaru prioritātes un Pašvaldības funkcijas, plāno līdzekļus atbilstoši Īpašuma departamenta pārvalžu priekšlikumiem (iegāde, attīstība, atjaunošana, uzturēšana, vidi degradējošu objektu sakārtošana u.tml.).

Nekustamā īpašuma pārvaldības procesa nodrošināšanai (tai skaitā attīstīšanai) nepieciešamā finansējuma plānošanai jāiekļaujas kopējā Pašvaldības budžeta un investīciju plāna veidošanas procesā. Ar budžeta starpniecību tiek nodrošināti līdzekļi Īpašuma departamenta plānoto aktivitāšu īstenošanai nekustamo īpašumu pārvaldībās jomā.

## 4. KAPITĀLA DAĻU PĀRVALDĪBAS MODELIS

### 4.1. Pārvaldības procesā iesaistītās iestādes un institūcijas

#### 4.1.1. Pašvaldība kā kapitāla daļu turētājs - dalībnieks

Lēmumus pieņem Rīgas dome kā Pašvaldības augstākā lēmēj institūcija:

- kapitālsabiedrības dibināšana, izšķirošās ietekmes iegūšana un izbeigšana, reorganizācija un likvidācija;
- līdzdalības pārvērtēšana;
- kapitālsabiedrības vispārējo stratēģisko mērķu noteikšana;
- dividendēs izmaksājamās peļņas daļas noteikšana;
- valdes un padomes locekļu nominēšanas kārtība;
- pārvaldes uzdevumu deleģēšanas līgumu u.c. veida līgumu slēgšana;
- kapitāla daļu turētāja pārstāvja lēmumu pieņemšanas tiesību nodošana;
- u. c.

#### 4.1.2. Dalībnieku sapulce

Lēmumus pieņem kapitāla daļu turētāja pārstāvis (Rīgas domes priekšsēdētājs un Rīgas domes priekšsēdētāja vietnieks):

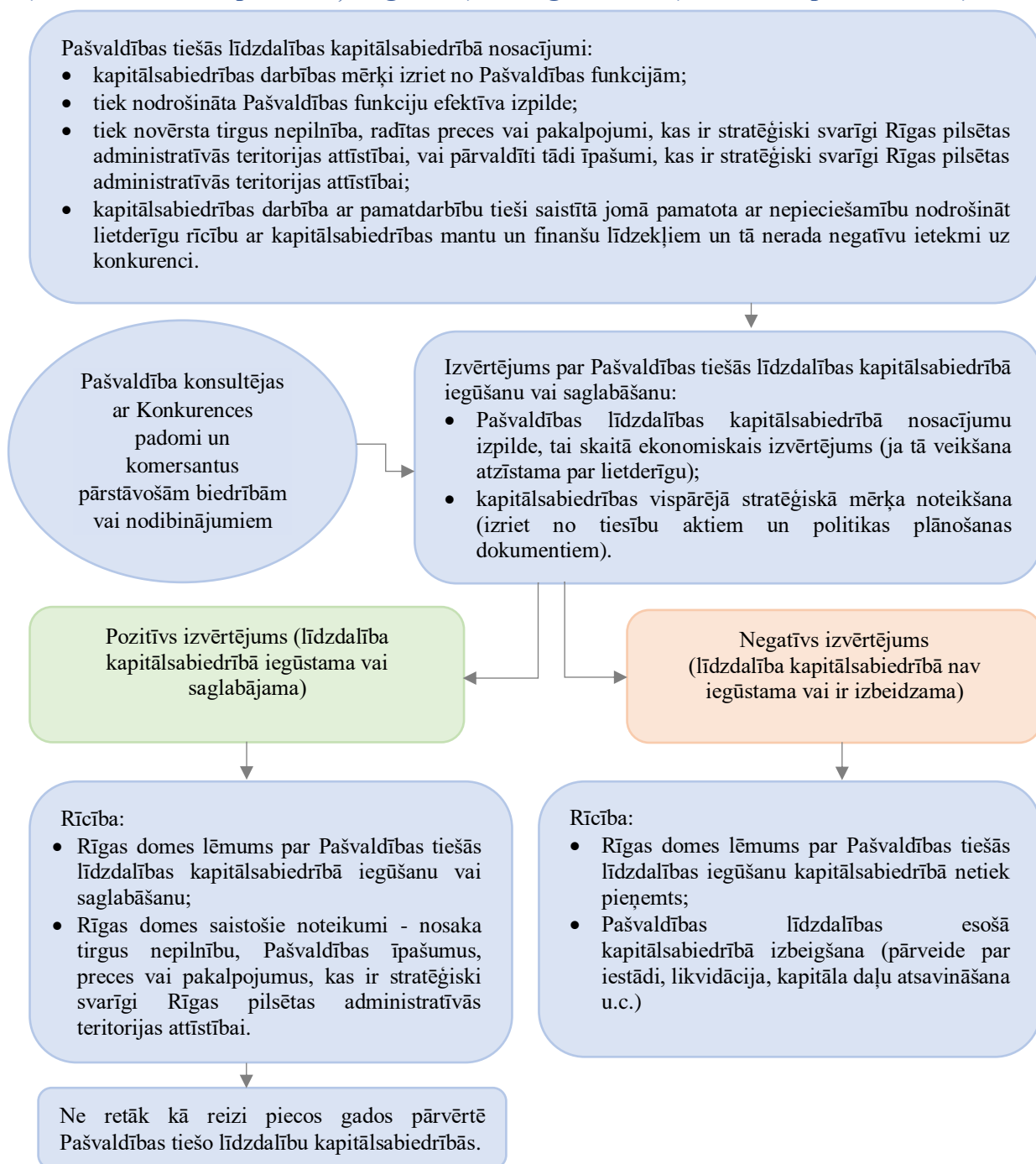
- vidēja termiņa darbības stratēģijas, ikgadējā budžeta un gada pārskata apstiprināšana;
- darbības efektivitātes vērtēšana finanšu un nefinanšu mērķu sasniegšanai;
- peļņas izlietošana;
- pamatkapitāla izmaiņas;
- valdes locekļu un revidenta ievēlēšana un atsaukšana, atlīdzības noteikšana;
- statūtu apstiprināšana un grozīšana;
- piekrišana statūtos noteikto darījumu slēgšanai;
- u. c.

#### 4.1.3. Atbalsts kapitāla daļu turētājam un kapitāla daļu turētāja pārstāvim kapitāla daļu pārvaldības procesa nodrošināšanai

| Īpašuma departaments  | Nozares departaments  |
|---|---|
| Sagatavo Rīgas domes lēmumu projektus vai līdzdarbojas Rīgas domes lēmumu projektu sagatavošanā Pašvaldības kā kapitāla daļu turētāja kompetencē esošos jautājumos  | Nodrošina starp Pašvaldību un kapitālsabiedrību (kas darbojas attiecīgajā nozarē) noslēgto līgumu izpildes kontroli   |
| „Atbildīgā darbinieka” pienākumu izpilde Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likuma izpratnē - sniedz kapitāla daļu turētāja pārstāvim nepieciešamās ziņas un sagatavo dokumentus, lai kapitāla daļu turētāja pārstāvis varētu pildīt savas funkcijas vai pieņemt dalībnieku sapulces lēmumus kapitālsabiedrībā, tajā skaitā sniedz atzinumu par kapitālsabiedrības dalībnieku sapulcē izskatāmajiem jautājumiem, sagatavo dalībnieku sapulces lēmuma pieņemšanai nepieciešamo dokumentu projektus un organizē dalībnieku sapulces norisi | Sniedz viedokli Īpašuma departamentam par kapitālsabiedrības (ja nav izveidota padome) vidēja termiņa darbības stratēģijas atbilstību attiecīgās nozares politikas mērķiem, ikgadējiem darbības rezultātiem nefinanšu mērķu sasniegšanā, ar kapitālsabiedrību noslēgto līgumu izpildi, Pašvaldības līdzdalības nepieciešamību kapitālsabiedrībā |
| Nodrošina valdes un padomes locekļu nominēšanas komisijas darbību   | Sadarbojas ar attiecīgo kapitālsabiedrību nozares politikas mērķu īstenošanā  |

Kapitālsabiedrību izpildinstitūcija ir valde viena līdz piecu valdes locekļu sastāvā, kas vada un pārstāv kapitālsabiedrību un pieņem lēmumus visos jautājumos, kas nav dalībnieka, dalībnieku sapulces un padomes kompetencē. Ar valdes locekli slēdz pilnvarojuma līgumu un valdes locekļi pienākumus pilda par noteiktu mēneša atlīdzību. Padome kapitālsabiedrībās netiek veidota, izņemot akciju sabiedrību „Rīgas siltums”.

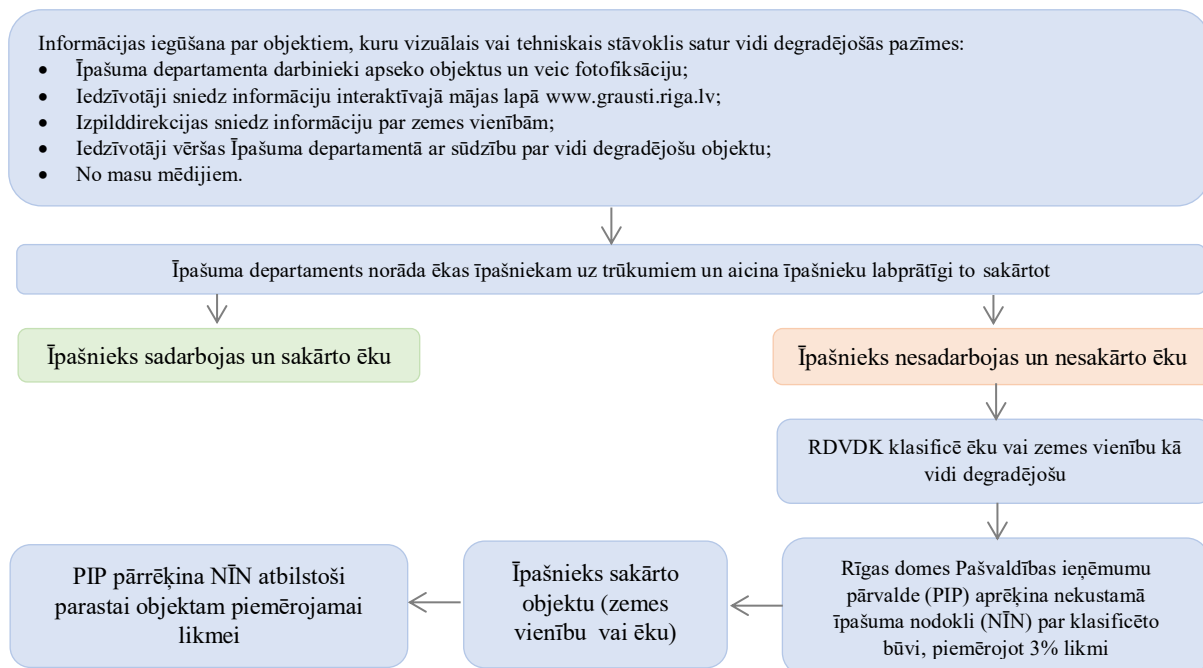
#### 4.2. Lēmumu pieņemšana par Pašvaldības tiešās līdzdalības kapitālsabiedrībā iegūšanu (dibināšanu vai kapitāla daļu iegūšanu) vai saglabāšanu (līdzdalības pārvērtēšanu)<sup>4</sup>



<sup>4</sup> Rīcības apraksts sagatavots, pamatojoties uz normatīvajos tiesību aktos iekļauto regulējumu un izvērtējot Ministru kabineta praksi (tiesību normu interpretāciju), izskatot valsts kapitāla daļu turētāju sagatavotos tiesību aktu projektus par līdzdalības saglabāšanu valsts kapitālsabiedrībās un to vispārējo stratēģisko mērķu noteikšanu.

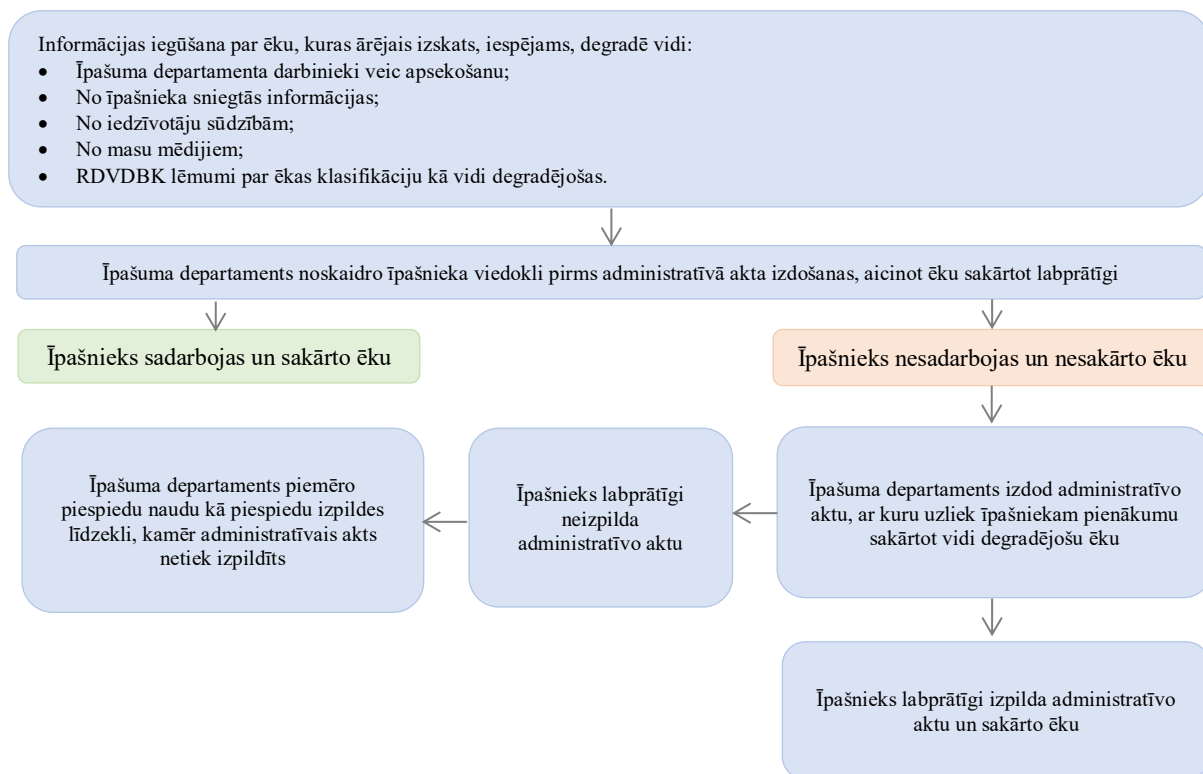
## 5. LĪDZDALĪBAS PILSĒTVIDES VEIDOŠANĀ MODELIS

### 5.1. Paaugstinātās nekustamā īpašuma nodokļa likmes piemērošana vidi degradējošiem objektiem (ēkām un zemes vienībām)



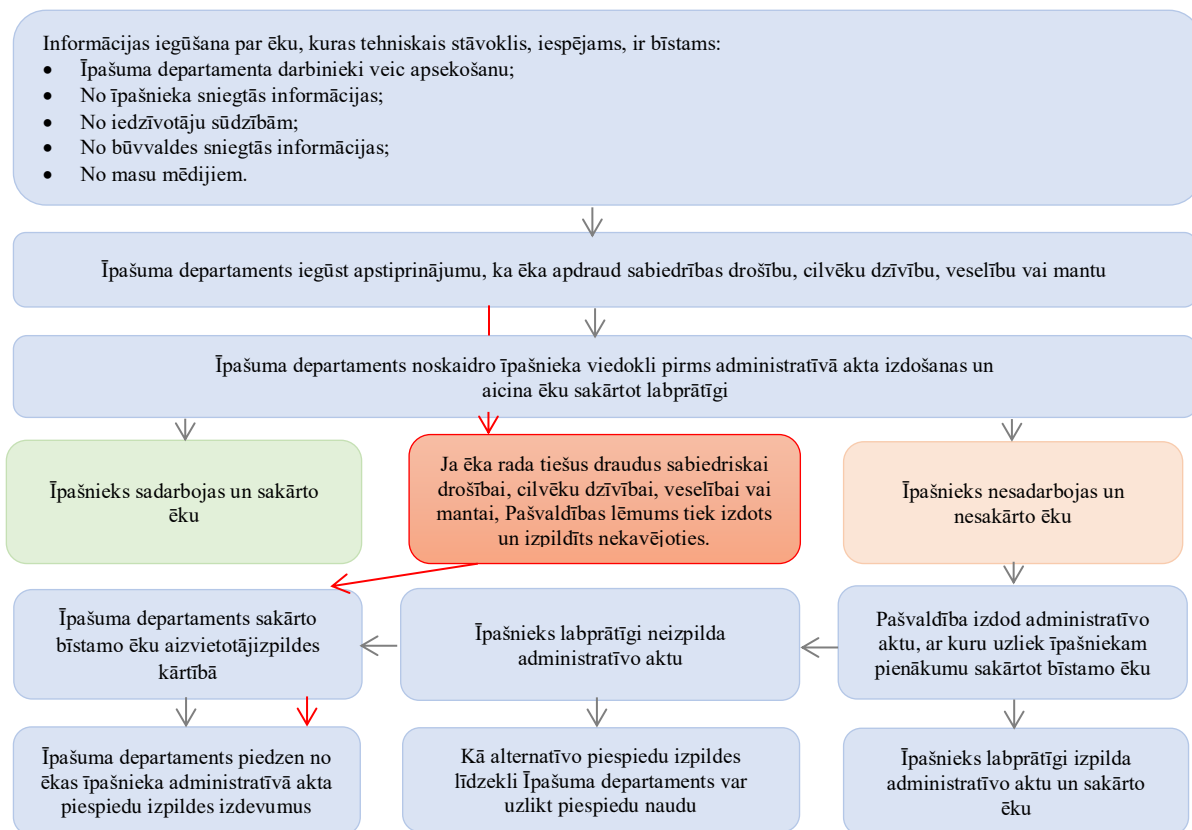
### 5.2. Vidi degradējošu un bīstamu ēku piespiedu sakārtošana

#### 5.2.1. Vidi degradējošas ēkas piespiedu sakārtošana

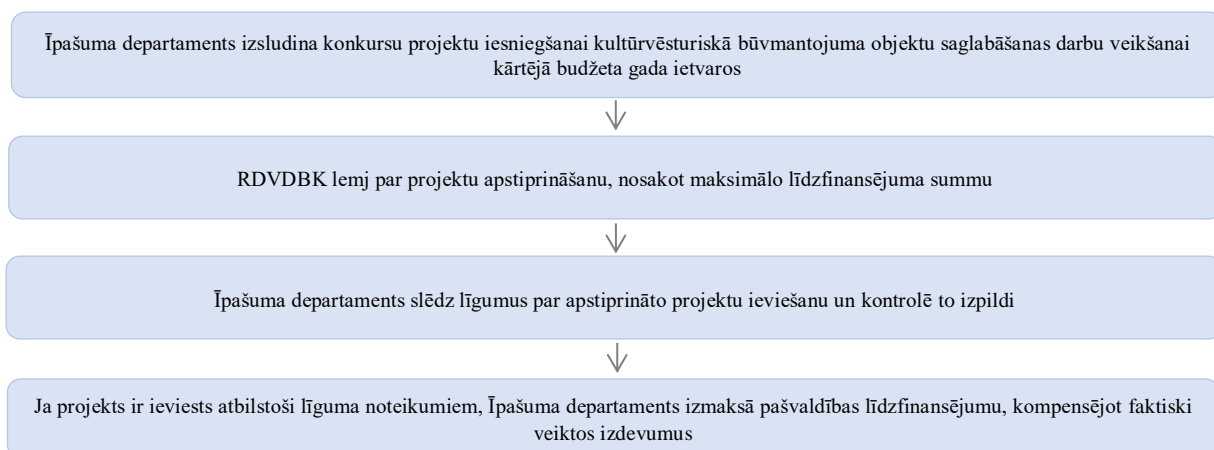




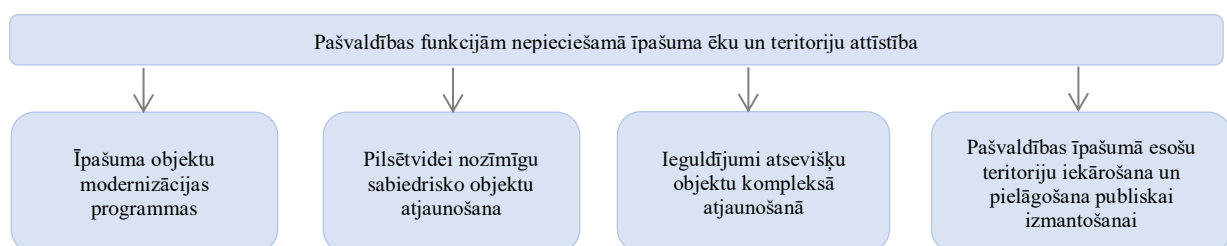
## 5.2.2. Bīstamas ēkas piespiedu sakārtošana



## 5.3. Pašvaldības atbalsts kultūrvēsturiskā būvmantojuma saglabāšanai



## 5.4. Pašvaldības īpašuma attīstīšana pilsētvides veidošanas ietvaros



## 6. STRATĒĢISKIE MĒRĶI UN UZDEVUMI

### STRATĒĢISKAIS VIRSMĒRĶIS

Nostiprināt Pašvaldības īpašumu pārvaldības un pilsētvides veidošanas sistēmas ietvaru (normatīvais regulējums, rīcība, kompetences), tādējādi no jauna definējot nozari, tās uzdevumus un mērķus, vadošās iestādes lomu, iesaistīto iestāžu kompetences, kas atbilstu Pašvaldības kopējiem stratēģiskiem mērķiem un ilgtermiņa attīstības principiem

### STRATĒĢISKAIS MĒRĶIS

#### Efektīvs Pašvaldības funkciju nodrošinājums ar tām nepieciešamo nekustamo īpašumu

Ar to saprotot, ka Pašvaldībā darbojas efektīvs, uz funkciju orientēts lēmumu pieņemšanas modelis, kas nodrošina nekustamo īpašumu (kur tas ir pamatoti - arī privātpersonām piederošo) izmantošanu Pašvaldības funkciju un pakalpojumu nodrošināšanai

### STRATĒĢISKIE UZDEVUMI

- \*Pilnveidot Pašvaldības funkciju nodrošinājuma izvērtēšanu un lēmumu pieņemšanu par rīcību ar īpašumu vienotās attīstības plānošanas sistēmas ietvaros
- \*Pilnveidot nekustamā īpašuma izmantošanas, valdījuma realizācijas un tehniskā stāvokļa uzraudzības (vadības) sistēmu, lēmumu pieņemšanas nodrošināšanai
- \*Turpināt stiprināt kapacitāti funkciju nodrošināšanai nepieciešamo Pašvaldības nekustamo īpašumu atjaunošanā un jaunu īpašumu objektu izveidē

### STRATĒĢISKAIS MĒRĶIS

#### Racionāla un efektīva Pašvaldības īpašumu pārvaldība

Ar to saprotot, ka Īpašuma pārvaldītājs ir orientēts uz Pašvaldības īpašuma izmantošanas potenciāla maksimāla sasniegšanu, tādējādi īpašums ir ekonomiski pamatots līdzeklis Pašvaldības funkciju pakalpojumu nodrošināšanai

### STRATĒĢISKIE UZDEVUMI

- \*Turpināt pilnveidot Pašvaldības nekustamo īpašumu uzskaites sistēmu, kas nodrošinātu kvalitatīvu lēmumu sagatavošanas procesu
- \*Pilnveidot „Atgriezenisko saiti” ar citiem Pašvaldības nekustamā īpašuma valdītājiem, lai kontrolētu īpašuma izmantošanas atbilstību noteiktajam mērķim (t.sk. kapitālsabiedrību lietojumā esošajam īpašumam)
- \*Pēc iespējas īstenot Pašvaldības nekustamā īpašuma konsolidāciju (tai skaitā kopīpašuma un daļiņa īpašuma izbeigšanu, funkciju izpildei nepieciešamo īpašumu iegūšanu)
- \*Iesaistīties priekšlikumu veidošanā valsts līmeņa normatīvo aktu izstrādē Pašvaldības interesēm atbilstošas īpašumu, tai skaitā kapitāla daļu un kapitālsabiedrību, pārvaldības politikas veidošanai, kā arī piedalīties to izstrādē
- \*Uzlabot kapitāla daļu pārvaldības procesa efektivitāti, tai skaitā izstrādājot un pilnveidojot iekšējos procesus un īstenojot Rīgas domē akceptētos priekšlikumus attiecībā uz kapitāla daļu pārvaldību
- \*Nodrošināt Pašvaldības tiešās līdzdalības kapitālsabiedrībās pārvērtēšanu
- \*Veicināt Pašvaldības nekustamā īpašuma objektu pieejamību sabiedrībai, atbalstot telpu pieejamību uzņēmējdarbības, nodarbinātības veicināšanai, tai skaitā pagaidu lietošanai

### STRATĒĢISKAIS MĒRĶIS

#### Sakārtota un kvalitatīva pilsētvide

Ar to saprotot, ka Pašvaldības īpašuma pārvaldība balstās uz integrētu pieeju un ilgtspējīgas attīstības principiem un ir pilsētvides sakārtošanas, sabiedriskās drošības, vides risku mazināšanas un vides pieejamības procesa integrētā sastāvdaļa

Pašvaldība ne tikai ir īpašuma pārvaldības labās prakses piemērs, bet arī attīsta atbalsta instrumentus pilsētvides kvalitātes uzlabošanas un sakārtošanas veicināšanai no privātpašnieku puses

### STRATĒĢISKIE UZDEVUMI

- \*Noteikt prioritātes pilsētvides un dzīves kvalitātes uzlabošanai, kas ir par pamatu dažādu Pašvaldības pasākumu un atbalsta instrumentu veidošanai privātpašumā esošu teritoriju un īpašumu sakārtošanai, vides risku mazināšanai un degradācijas novēršanai
- \*Pilnveidot un attīstīt Pašvaldības atbalsta instrumentus, tostarp pašvaldības līdzfinansējumu, un sadarbības modeļus privātpašuma piesaistīšanai Pašvaldības mērķu sasniegšanā un sabiedrības vajadzību apmierināšanā, kas:
  - veicinātu nekustamo īpašumu sakārtošanu, neizmantojot īpašumu un teritoriju atkal izmantošanu (revitalizācija), pilsētvides kvalitātes uzlabošanu
  - īstenotu pasākumus vidi degradējošu objektu Pašvaldības teritorijā samazināšanai
  - veicinātu kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanu (līdzfinansējuma programmas paplašināšana)
- \*Nodrošināt pastāvīgu sabiedrībai nepieciešamās publiskās infrastruktūras izvērtēšanu, lai radītu cilvēkiem draudzīgu un pieejamu pilsētvidi un infrastruktūru
- \*Pašvaldības īpašumā esošu ēku, būvju un teritoriju pastāvīga izvērtēšana, lai noteiktu iespējas tās pielāgot sabiedriskai izmantošanai
- \*Izvērtēt Pašvaldības aktivitātes un tiesisko regulējumu pilsētvidi degradējošu un bīstamu nekustamo īpašumu piespiedu sakārtošanā, kā arī to klasificēšanā nekustamā īpašuma nodokļa jautājumiem un definēt pasākumus, kas ir veicami, lai visu pastāvošo piespiedu līdzekļu kompleksā izmantošanā pēc iespējas īsākā laika periodā un ar mazākiem resursiem panāktu pilsētvides degradācijas vai bīstamības novēršanu

### STRATĒĢISKAIS MĒRĶIS

#### Atvērta un iesaistoša pārvaldība

Ar to saprotot, ka Īpašuma pārvaldītājs ieklausās sabiedrības interesēs un atvērti ar to komunicē, tādējādi nodrošinot atbildīgu rīcību ar Pašvaldības īpašumu

### STRATĒĢISKIE UZDEVUMI

- \*Izveidot pastāvīgu dialoga platformu starp Pašvaldību un sabiedrību, kas tiktu pielietota, lai apspriestu paredzētos lēmumus, noskaidrotu dažādu sabiedrības grupu, tajā skaitā nevalstisko organizāciju viedokli, intereses un vajadzības, lai to ņemtu vērā pie nekustamā īpašuma objektu renovācijas vai jaunu objektu izveides, tai skaitā noteiktajos gadījumos sabiedrības viedokļa par Pašvaldības īpašuma attīstības projektiem noskaidrošanai organizēšanai
- \*Pārskatīt un mērķtiecīgi veidot iestāžu lomas efektīvākai Pašvaldības komunikācijai ar sabiedrību, skaidrojot iestāžu darbības kompetences robežas, tās iespējas nodrošināt Pašvaldības noteikto mērķu sasniegšanu, svarīgākos procesus, kā arī skaidrojot lēmumu pieņemšanas mērķus
- \*Pilnveidot sadarbības procesu ar nekustamā īpašuma īpašniekiem graustu apzināšanā un sakārtošanā
- \*Aprobēt nekustamā īpašuma pagaidu lietošanas modeli Pašvaldības īpašumā un privātpašumā
- \*Veidot vienotu Pašvaldības atbalsta instrumentu sistēmu, kura būtu saprotama un ērti izmantojama gala saņēmējam, nosakot iestāžu lomu sistēmas administrēšanā un tās darbības efektivitātes novērtēšanā
- \*Nodrošināt informācijas par kapitālsabiedrībām, kurās Pašvaldībai pieder kapitāla daļas, publisku pieejamību un pilnveidot pieejamās informācijas saturu
- \*Pilnveidot kapitālsabiedrību pārvaldes institūciju locekļu izvēles procesu, to efektīvas darbības nodrošināšanai

## 7. STRATĒGIJAS IEVIEŠANA UN UZRAUDZĪBA

Stratēģijas ieviešanas uzraudzības vadošā iestāde ir Īpašuma departaments.

Stratēģija tiek ieviesta saskaņā ar Pašvaldības un tās iestāžu iekšējiem normatīvajiem aktiem.

Pašvaldības iestādes un kapitālsabiedrības ievieš Stratēģiju atbilstoši savai kompetencei, kā arī piedalās Stratēģijas ieviešanas pasākumos pēc Īpašuma departamenta uzaicinājuma.

Ierosinājumi Stratēģijas papildināšanai vai grozīšanai tiek iesniegti Īpašuma departamentā.

Stratēģijas darbības perioda beigās Īpašuma departaments iesniedz informatīvu pārskatu par tās izpildi Rīgas domes Pilsētas Īpašuma komitejā.

Rīgas domes Īpašuma departamenta  
direktore



A.Rimicāne