Zemes reģistri ES dalībvalstīs

Latvia

Šajā sadaļā sniegts pārskats par Latvijas Valsts vienoto datorizēto zemesgrāmatu (Zemesgrāmata) un Nekustamā īpašuma valsts kadastra sistēmu (Kadastrs).

Latvijā pastāv divi reģistri:
Valsts zemes dienesta uzturētā **Kadastra informācijas sistēma** – reģistrē un aktualizē datus par nekustamiem īpašumiem, apgrūtinājumiem, zemes vienībām, ēkām (būvēm), telpu grupām, zemes vienību daļām un to raksturojošos datu, kā arī par īpašniekiem, tiesiskajiem valdītājiem, lietotājiem un nomniekiem;
Tiesu administrācijas Zemesgrāmatas uzturētā **Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata** – ieraksta datus par zemesgrāmatā nostiprinātām īpašuma tiesībām un nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumiem.

Zemesgrāmata

Ko Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata piedāvā?

Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas pārzinis un turētājs ir Tiesu administrācija.
Zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība. Zemesgrāmatu pārzināšana piekrīt rajona (pilsētas) tiesām.
Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata ir elektroniska datu bāze, kurā ilgstoši bez satura grozīšanas tiek glabātas zemesgrāmatas, nostiprinājumu žurnāli un alfabētiskie rādītāji, nodrošinot šo datu attēlošanu datora ekrānā un datorizdrukā.
Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā ir ierakstītas ziņas par nekustamo īpašumu, tostarp ziņas par:
nekustamā īpašuma servitūtiem un reālnastām,
no nekustamā īpašuma atdalītiem zemes gabaliem,
īpašniekiem,
īpašumtiesību reģistrācijas juridisko pamatu,
maksātnespējas atzīmēm,
piedziņas vēršanu,
aizliegumiem,
pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem,
lietu tiesībām, kas apgrūtina īpašumu, un ķīlas tiesībām.
Zemesgrāmatas sastāv no **nodalījumiem**, kam ir četras daļas.
Pirmajā daļā ieraksta ziņas par
nekustamu īpašumu,
nekustamam īpašumam par labu nodibinātos servitūtus un reālnastas,
nekustamam īpašumam pievienotos zemes gabalus,
nekustama īpašuma un tam pievienoto zemes gabalu platību,
no nekustama īpašuma atdalītos zemes gabalus un to platību,
pirmā iedaļā ierakstīto servitūtu un reālnastu pārgrozījumus un dzēsumu.
Otrajā daļā ieraksta ziņas par
nekustamā īpašuma īpašnieku,
īpašuma tiesības pamatu un summu, par kādu iegūts nekustamais īpašums, ja tā norādīta,
atzīmes, ar kurām nodrošinātas prasības par īpašuma tiesību vai tās nostiprinājumu,
noteiktos aizliegumus atsavināt īpašumu un apgrūtināt to ar lietu tiesībām,
pēcmantinieku iecelšanu,
mantojuma līgumus.
Trešajā daļā ieraksta ziņas par
lietu tiesībām, kas apgrūtina nekustamu īpašumu,
atzīmes, ja tās nodrošina iepriekš minēto lietu tiesību nodibināšanu.
Ceturtajā daļā ieraksta ziņas par
ķīlas tiesībām, kas nodibinātas uz nekustamu īpašumu, tās summu,
atzīmes, kas nodrošina minēto ķīlas tiesību nodibināšanu,
šo ierakstu pārgrozījumus un dzēsumus.

Vai piekļuve Valsts vienotajai datorizētajai zemesgrāmatai ir bez maksas?

Reģistrēto nekustamo īpašumu meklēšana Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā ir **bez maksas**. Tomēr maksa par ieskatīšanos nekustamā īpašuma nodalījumā ir EUR 5,00.
Slēdzot līgumu ar turētāju, ikmēneša abonēšanas maksa ir EUR55,00un maksa par ieskatīšanos nodalījumā ir EUR 3,50.

Kā veikt meklējumus Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā?

Informāciju par reģistrētiem nekustamiem īpašumiem Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā var meklēt, izmantojot šādus meklēšanas kritērijus:
nodalījuma numuru,
īpašuma nosaukumu,
kadastra numuru,
īpašuma adresi.
Informāciju par nekustamiem īpašumiem var iegūt gan pie Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētāja, gan rajonu (pilsētas) tiesās, gan internetā.

Tās valsts iestādes un amatpersonas, kurām valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs sniedz informāciju no datorizēti uzturētā nostiprinājuma

žurnāla, nekustamo īpašumu lietām un personu rādītāja, noteiktas Ministru kabineta noteikumos.

Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas vēsture

Nozīmīgs posms zemesgrāmatu darbības attīstībā kopš bija konsekventa virzība uz datorizēto zemesgrāmatu un valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas izveide. Mērķtiecīgi notika pakāpeniska pāreja uz elektronisku, mūsdienīgu zemesgrāmatu. No pirmo datoru iegādes, ko izmantoja kā rakstāmmašīnas, līdz nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas izveidei, visu zemesgrāmatu datu konvertācijas no papīra formāta elektroniskā datu bāzē, līdz visu 27 rajona (pilsētas) tiesu zemesgrāmatu nodaļu datu bāžu apvienošanai vienā valsts zemesgrāmatu datu bāzē, kura vienīgā satur juridiski atzītu informāciju.
1998. gads procesu datorizācijā bija nozīmīgs ar grozījumiem Zemesgrāmatu likumā, papildinot to ar jaunu nodaļu „Datorizētā zemesgrāmata". Pēc šīm izmaiņām bija jāveic liels darbs līdz 2001.gada pirmajā pusē visas nodaļas pakāpeniski iekļāvās valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā. Paralēli zemesgrāmatu reģistrācijas sistēmas ieviešanai notika darbs pie izplatīšanas sistēmas izveides un pie mājas lapas uzlabošanas.
Datorizētā zemesgrāmata tiek uzturēta ar nosacījumu, ka visi zemesgrāmatu dati glabājas vienā centrālā datu bāzē, ko likums nodēvējis par valsts vienoto datorizēto zemesgrāmatu. Tikai datiem no šī vienotās bāzes ir juridisks spēks un tikai zemesgrāmatu nodaļu darbiniekiem ir pieeja šiem datiem. Reizē ar datorizāciju nav mainījušies zemesgrāmatu kārtošanas principi – saglabājas teritoriālā piekritība un zemesgrāmatu nodaļas kā iepriekš pieņem nostiprinājuma lūgumus un pieņem lēmumus par īpašumu ierakstīšanu un ar tiem saistītu tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.
Par datorizētās zemesgrāmatas atklāšanas dienu uzskatāms 2001. gada 5. jūlijs, kad tika nodota ekspluatācijā valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata un plašai publikai atrādīta mājas lapa https://www.zemesgramata.lv, kurā var uzzināt zemesgrāmatu nodaļu statistiku, jaunumus un publikācijas zemesgrāmatu darbā, nodaļu pieņemšanas laikus un adreses, maksājumus, svarīgākos dokumentus, kas nepieciešami apmeklējot zemesgrāmatu nodaļu, un svarīgākais – informāciju par katru zemesgrāmatā ierakstīto īpašumu, īpašnieku, apgrūtinājumiem un hipotēkām.
Kopš 2004. gada 1. aprīļa Tiesu administrācija pilnībā nodrošina valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas organizatorisko un tehnisko uzturēšanu.
Uz 2022.gadu zemesgrāmatās ir atvērti vairāk kā 1,3 miljoni nekustamā īpašuma nodalījumi. Savukārt 2021.gadā vidēji mēneši tiek veikti 216 000 elektroniski pieprasījumi no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas datu bāzes.

Kadastrs

Ko Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma piedāvā?

Kadastra informācijas sistēma ir vienota uzskaites sistēma, kas nodrošina aktuālu oficiālo teksta un telpisko datu iegūšanu, uzturēšanu un izmantošanu par Latvijas Republikas teritorijā esošajiem nekustamajiem īpašumiem, to sastāvā ietilpstošajiem kadastra objektiem - zemes vienībām, ēkām (būvēm), telpu grupām,zemes vienības daļām un to raksturojošiem datiem, kā arī to īpašniekiem, tiesiskajiem valdītājiem,lietotājiem un nomniekiem.
Tās uzturēšanu veic Valsts zemes dienests.
Latvijā ir **īpašumi ar četru veidu sastāvu**:
nekustamais īpašums, kura sastāvā ir zeme;
nekustamais īpašums, kura sastāvā ir zeme un būves;
nekustamais īpašums, kura sastāvā ir tikai būve;
dzīvokļa īpašums, kura sastāvā ir telpu grupas un domājamās daļas no būves un zemes.
Izdalot **zemi** kā nekustamā īpašuma veidu, ar to saprot nekustamo īpašumu plašākajā nozīmē, t. i., kopā ar zemes īpašniekam piederošajām būvēm, taču pie tiem tiek pieskaitīti arī īpašumi, kuru sastāvā ir tikai neapbūvēta zemes vienība. **Būvju** īpašumi ir nekustamie īpašumi, kuru sastāvā ietilpst tikai būve, kas atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes. **Dzīvokļa** īpašums daudzdzīvokļu mājā, kurā dzīvokļi pieder vairākiem īpašniekiem, ir katra īpašnieka atsevišķais īpašums kopā ar attiecīgo kopīpašuma domājamo daļu.
Kadastru veido:
teksta dati – ziņas par nekustamiem īpašumiem , zemes vienībām, ēkām (būvēm), telpu grupām, zemes vienību daļām, un to raksturojošiem datiem, kā arī par īpašnieku, tiesisko valdītāju, lietotāju un nomnieku;
telpiskie dati - kadastra karte un kadastra objekta kadastrālās uzmērīšanas telpiskie dati.
kadastra karte - Latvijā ir veidotā kā digitāla pārskata karte, izmantojot digitālos nekustamā īpašuma objektu kadastrālās uzmērīšanas datus vektoru formā. Tā aptver visu Latvijas Republikas teritoriju un kalpo pārskatam par attēloto objektu savstarpējo izvietojumu teritorijā. Kadastra kartes taisnleņķa koordinātu tīkls atbilst Latvijas 1992.gada ģeodēziskajai koordinātu sistēmai LKS-92 TM.. Kadastra karti uztur atbilstoši kadastrālās uzmērīšanas datu precizitātei.
Kadastra kartes dati tiek glabāti failu sistēmā.
Kadastra kartē norāda kadastra objekta kadastra apzīmējumu un attēlo šādus telpiskos datus:
zemes vienības un zemes vienības daļas robežas;
zemes vienības un zemes vienības daļas robežpunktus;
būves ārējo kontūru un izvietojumu zemes vienībā;
ceļa servitūta teritorijas robežu un identifikatoru.
Kadastra dati tiek izmantoti:
nekustamo īpašumu tiesību nostiprināšanai;
darījumu formēšanai ar nekustamajiem īpašumiem;
nekustamo īpašumu izmantošanai un to attīstības plānošanai;
kadastrālajai vērtēšanai;
nekustamā īpašuma nodokļa administrēšanai;
valsts, reģionu un pašvaldību ekonomiskās attīstības un teritoriālai plānošanai;
zemes ierīcības darbu veikšanai un vides aizsardzības plānošanai;
valsts statistiskās informācijas sagatavošanai;
zemes bilances sastādīšanai;
ģeogrāfiskās informācijas sistēmas izveidošanai un uzturēšanai;
citu reģistru un informācijas sistēmu turētāju interešu nodrošināšanai;
citām vajadzībām.

Vai piekļuve Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmai ir bez maksas?

VZD datu publicēšanas un e-pakalpojumu portālā https://www.kadastrs.lv ir pieejama Publiskā daļa un Autorizētā daļa.
Publiskajā daļā jebkuram interesentam ir pieejama **bez maksas** šāda Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas informācija:
Teksta dati
Nekustamais īpašums

Nekustamā īpašuma sastāvs
Būves
Zemes vienības
Telpu grupas (attēlo tikai dzīvokļu īpašumos ietilpstošās telpu grupas)
Telpiskie dati
Uz pamatkartes M1:50 000 fona, ar ikonu atzīmēta kadastra objekta aptuvenās atrašanās vieta
Valsts adrešu reģistra teksta dati
Adrese
Vēsturiskā adrese
E-pakalpojumi
Pieteikties juridiskās personas kadastrs.lv konta izveidei;
Mani dati kadastrā;
Tematiskās kartes.
Plašāka kadastra datu pārlūkošana publiskajā daļā VZD datu publicēšanas un e-pakalpojumu portāla https://www.kadastrs.lv ir **maksas pakalpojums**, savukārt lai izmantotu autorizēto versiju, ir nepieciešami piekļuves rekvizīti, kurus var iegūt noslēdzot sadarbības līgumus ar VZD. Autorizētajā daļā var piekļūt detalizētākiem Kadastra teksta datiem un ģeotelpiskajiem Kadastra datiem, Valsts adrešu reģistra ģeotelpiskajiem datiem un augstas detalizācijas topogrāfiskajai informācijai.
Kadastrs.lv portālā, tiešsaistē iegūstami dati par nekustamā īpašuma vēsturisko kadastrālo vērtību, iespējams atlasīt un izdrukāt teksta pamatdatus par kadastra objektiem, kā arī izmantot vairākus pieejamos kartes slāņus un VZD veidotās tematiskās kartes. Portālā var pieprasīt Dienesta e-pakalpojumus un izmantot sadaļas “Mans konts” priekšrocības – pārvaldīt visus klātienē un elektroniski veiktos pasūtījumus, apmaksāt rēķinus un saņemt pakalpojumu materiālus, neapmeklējot klātienes klientu apkalpošanas centru.
Maksas e-pakalpojumi portālā:
Ģeotelpisko datu vienas stundas pārlūkošana (bez līgumsaistībām);
Detalizēti Kadastra teksta dati (bez līgumsaistībām);
Vēsturiskā kadastrālā vērtība;
Tipveida informācija par nekustamā īpašuma vērtību;
Tipveida informācija par nekustamajam īpašumam reģistrētajiem atsavināšanas aizliegumiem;
Tipveida informācija par zemes vienības kadastrālo vērtību;
Tipveida informācija par zemes vienības daļu;
Tipveida informācija par būves kadastrālo vērtību;
Tipveida informācija par būvi (pamatdati);
Tipveida informācija par telpu grupu;
Kadastra datu aktualizācija;
Zemes vienības daļas reģistrācija;
Nekustamā īpašuma sastāva maiņa;
Datu atlašu veidošana;
Ģeotelpisko datu lejupielāde;
Arhīva materiāli;
Pieteikties būvju stāvplānu, telpu grupu plānu saņemšanai.
Citi maksas pakalpojumi:
Būvju un telpu grupu kadastrālā uzmērīšana, apsekojot apvidū;
Būvju un telpu grupu raksturojošo datu iegūšana, neapsekojot apvidū;
Ēkas un inženierbūves nolietojuma noteikšana.
Jauna kadastra objekta datu reģistrācija vai reģistrācijas atteikums;
Kadastra objekta datu aktualizācija vai aktualizācijas atteikums;
Kadastra objekta datu dzēšana;
Standartizēta apjoma un veida Kadastra informācijas sistēmas datu izsniegšana;
Nestandartizēta apjoma un veida Kadastra informācijas sistēmas datu izsniegšana;
Tipveida kadastra informācija;
Informācijas izsniegšana no Valsts adrešu reģistra;
Informācijas izsniegšana no Augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas centrālās datubāzes;
Informācijas izsniegšana no Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas;
Informācijas izsniegšana no Dienesta arhīva;
Kadastra objektu kadastrālās vērtības aprēķināšana;
Speciālo vērtību noteikšana;
Lēmuma pieņemšana zemes reformas ietvaros normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos;
Atzinuma sniegšana normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos;
Apliecību un izziņu sagatavošana

Kā veikt meklējumus Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā?

Kadastra informācijas sistēmā iespējams meklēt īpašumus, zemes vienības, būves un telpu grupas. Plašāku informāciju par meklētāja lietošanu skatīt šeit.

Mobilā lietotne Kadastrs.lv

Mobilajā lietotnē iespējams iegūt informāciju par jebkuru nekustamo īpašumu, zemes vienību, būvi vai dzīvokli; meklēt esošo vai bijušo adresi; pārlūkot bezmaksas Kadastra teksta un telpiskos datus, kā arī izmantot e-pakalpojumus, lai saņemtu vairāk datus, pirms tam veicot apmaksu.
Lietotne nodrošina iespēju ne tikai pārlūkot Kadastrā esošo informāciju, bet arī autentificēties un piekļūt virtuālajam klientu apkalpošanas centram “Mans konts”, pārlūkot savus īpašumus un saglabāt, nosūtīt un koplietot, pakalpojumu izpildes rezultātā, saņemtos PDF failus. Ar lietotnes palīdzību iespējams noteikt arī savu atrašanās vietu un pārlūkot tās kadastra un adrešu informāciju.
Mobilā lietotne bez maksas pieejama viedierīcēs ar Android, Windows Phone un iOS operētājsistēmām.

Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas vēsture

Pēc Latvijas neatkarības atjaunošanas 1992. gadā atsākta kadastra vēstures veidošana, vienlaicīgi ar zemes reformu, atgūstot Latvijas valstisko neatkarību un pārejot uz tirgus ekonomiku. Fizisko personu īpašuma tiesības uz zemi oficiāli tika atjaunotas 1993. gadā. Nekustamā īpašuma valsts Kadastra sistēma papildināta vairākos etapos – pirmajos četros gados tika reģistrētas tikai zemes vienības un zemes īpašumi un lietojumi, kopš 1996. gada tika uzsākta būvjudatu reģistrācija, no 2000. Gada – dzīvokļu reģistrācija.

Nekustamā īpašuma valsts kadastra saturs pakāpeniski ir pieaudzis: ja pirmajos četros gados kopš tā atjaunošanas 90. gadu sākumā tika reģistrētas tikai zemes vienības un zemes īpašumi un lietojumi, tad kopš 1996. gada tika uzsākta arī būvju datu reģistrācija un no 2000.gada – masveidīga dzīvokļu reģistrācija.

Kadastra sistēma aptver 100% valsts teritorijas un tā tiek kārtota digitālā formā.

Lapa atjaunināta: 18/12/2023

Šīs lapas dažādās valodu versijas uztur attiecīgās dalībvalstis. Tulkojumu veic Eiropas Komisijas dienestā. Varbūtējās izmaiņas, ko oriģinālā ieviesušas kompetentās valsts iestādes, iespējams, nav atspoguļotas tulkojumos. Eiropas Komisija neuzņemas nekādas saistības un atbildību par datiem, ko satur šis dokuments, vai informāciju un datiem, uz kuriem šajā dokumentā ir atsauces. Lūdzam skatīt juridisko paziņojumu, lai iepazītos ar autortiesību noteikumiem, ko piemēro dalībvalstī, kas ir atbildīga par šo lapu.