



ROPAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

DZĪVOJAMO MĀJU FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMO ZEMESGABALU
NOTEIKŠANAS UN PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJA

Reģ. Nr. 90000067986

Institūta iela 1A, Ulbroka, Stopiņu pagasts, Ropažu novads, LV-2130

Tālrunis: 27885518

novada.dome@ropazi.lv

Ulbrokā

LĒMUMS

31.10.2025.

Nr. [A.3.2.-14]/2025/13
(prot. Nr. DMPK/12/2025)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Siguldas iela 2A, Vangažos, Ropažu novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izskatīšanas uzsākšanu

Ropažu novada pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanas un privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija), saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Siguldas iela 2a, Vangaži, Ropažu novadā, dzīvokļu īpašnieku (turpmāk - Iesniedzējs) pilnvarotās personas Marinas Belovas 29.08.2024. iesniegums par Siguldas iela 2a, Vangaži, Ropažu novadā, zemes atsavināšanas tiesību izmantošanas procesa uzsākšanu (Pašvaldībā reģistrēts ar Nr. RN/2024/4.1-1/3288). Iesniegumam pievienots 13.08.2024. daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Siguldas iela 2a, Vangaži, Ropažu novadā, dzīvokļu īpašnieku aptaujas balsošanas protokols, kurā, saskaņā ar no 15.06.2024. līdz 25.07.2024. veikto dzīvokļu īpašnieku aptauju, nolemts par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu un mājas vecākās pilnvarošanu par dzīvokļu īpašnieku pārstāvi.

Izvērtējot Komisijas rīcībā esošo informāciju un ar lietu saistītos apstākļus, tika konstatēts:

[1] Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums (turpmāk – Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likums), noteic kārtību, kādā uzsākams un īstenojams vienota īpašuma izveidošanas process piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, ja uz citai personai piederīga zemes īpašuma atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar privatizētu dzīvokļu īpašumiem. Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likums piešķir piespiedu dalītā īpašuma attiecībās esošo privatizēto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kuras ir sadalītas dzīvokļa īpašumos, dzīvokļa īpašuma īpašniekiem, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma izpratnē, tiesības izpirkt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu no privātpersonas, izlietojot atsavināšanas tiesību (turpmāk – Atsavināšanas tiesība) Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likumā noteiktajā kārtībā.

[2] Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 5. panta pirmā daļa noteic, lai uzsāktu Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu

īpašnieku kopība pieņem lēmumu par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu. Pieņemot lēmumu par Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu, dzīvokļu īpašnieku kopība var pilnvarot personu veikt darbības, kas saistītas ar atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa īstenošanu. Piespiedu dalītā īpašuma likuma 5. panta pirmā, otrā un trešā daļa, cita starpā noteic, ka lēmumu par procesa uzsākšanu kopība pieņem ievērojot Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktos dzīvokļu kopības lēmuma pieņemšanas noteikumus un lēmums tiek uzskatīts par pieņemtu, ja par to nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā esošiem dzīvokļu īpašumiem (balsojums PAR 36; Pret 0; balsojumā nepiedalījās 20). Mājas dzīvokļu īpašnieku kopības 13.08.2024. lēmums atbilst minētajām prasībām.

[3] Saskaņā Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 4. panta pirmo daļu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir atsavināšanas tiesība uz atsavināmo zemi. Atsavināšanas tiesības izmantošana šajā likumā noteiktajā kārtībā ļauj daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem iegūt īpašumā izpērkamo zemi. Savukārt Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 5. panta ceturtā daļa paredz, ka lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu ir tiesiskais pamats, lai pašvaldība, kuras administratīvajā teritorijā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, pieņemtu lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

[4] Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 5. panta sestā daļa noteic, ja pašvaldība konstatē, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nepieciešams pārskatīt, pārskatīšanu veic atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Privatizācijas likums) 85. pantā noteiktajam. Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu turpina pēc tam, kad pieņemts lēmums par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

[5] No iepriekš minētā izriet, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki, ierosinot pašvaldībā Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu, no pašvaldības var sagaidīt vai nu lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (ja to nav nepieciešams pārskatīt), vai lēmumu par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

[6] Saskaņā ar Privatizācijas likuma 1. panta 20. punktu, privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi

[7] Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000020427 I. daļas 1.iedaļas 1.1., 1.2. punktu nekustamais īpašums sastāv no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (turpmāk – Māja) ar kadastra apzīmējumu 8017 002 0302 002, kura saistīta ar zemes īpašumu Silmalas, Vangaži, ar kadastra Nr. 8017 002 0202, kas ierakstīta Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 151.

[8] Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 151 datiem, Māja atrodas uz fiziskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8017 002 0022, ar kopējo platību 15756 m² (1.5756 ha) (turpmāk – Zeme), kas atdalīta no nekustamā īpašuma 8017 002 0202.

[9] Zemei saskaņā ar Inčukalna novada teritorijas plānojumu 2013.-2024. gadam (turpmāk – TP) funkcionālais zonējums noteikts - publiskās apbūves teritorija (P 1). Atbilstoši TP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk – TIAN) (https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_98#nozoom) publiskās apbūves teritorija, nozīmē teritoriju, kur galvenais zemes izmantošanas veids ir publiski pieejamu sabiedrisko iestāžu un komerciāla rakstura iestāžu un uzņēmumu apbūve.

[10] Ministru kabineta 08.09.2015. noteikumu Nr.522 "Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība" (turpmāk – MK noteikumi Nr.522) funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā iekļauj zemi, uz kuras pilnībā vai daļēji atrodas tai piesaistītā dzīvojamā māja, kā arī tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi.

[11] Nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņem vērā Privatizācijas likuma 28. panta otrās daļas minētos kritērijus - normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumus, it sevišķi:

- 1) esošo apbūvi;
- 2) apbūves parametrus;
- 3) pagalmu plānošanas noteikumus;
- 4) to, lai nodrošinātu piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu, u.c.;
- 5) to, lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

[12] Saskaņā ar nekustamo īpašumu nodokļu administrēšanas sistēmā (turpmāk – NINO) pieejamiem datiem zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 8017 002 0022, zemes vienības lietošanas mērķis ir trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0702).

[13] Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 85.panta otro daļu, pašvaldība vienlaikus izvērtē arī citu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanas nepieciešamību attiecīgā kvartāla robežās.

[14] Saskaņā ar Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 4.panta otro daļu, noteikts, ka atsavināšanas tiesības izmantošanai nav nepieciešama zemesgabala īpašnieka piekrišana.

[15] Ievērojot MK noteikumu Nr.522 14.punktā noteikto, ka, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, zemes īpašniekam izdala atlikušo zemes gabala daļu, kas atbilst attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktajiem teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem, zemes vienībai uz kuras atrodas Māja ir iespēja atdalīt no Zemes atsevišķu, patstāvīgi izmantojamu zemes vienību, kuras parametri atbilstu Inčukalna novada teritorijas plānojumam 2013.-2024.gadam(https://geolativija.lv/geo/tapis#document_98#nozoom).

[16] Ņemot vērā dabā esošo situāciju, izvērtējot Mājas uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamos infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementus, kā arī ievērojot normatīvo aktu prasības dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanai, Mājai Siguldas iela 2A funkcionāli nepieciešamais zemes gabals būtu nosakāms **4082,75 m² (0,4082 ha) platībā**.

Pamatojoties uz Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 4.panta pirmo daļu un 5.panta ceturto daļu, Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanas un privatizācijas komisijas nolikuma 6.1., 6.7. un 6.9.apakšpunktu, ņemot vērā Iesniedzēja iesniegumu, Komisija **nolemj**:

1. Uzsākt pārskatīt dzīvojamai mājai Siguldas iela 2A, Vangažos, Ropažu novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas.
2. Noskaidrot zemes vienības īpašnieka un dzīvokļu īpašnieku viedokli par komisijas lēmumu, nosakot dzīvojamai mājai Siguldas iela 2A, Vangažos, Ropažu novadā funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu **4082,75 m² (0,4082 ha) platībā** saskaņā ar šī lēmuma grafisko pielikumu.

3. Uzdot zemes vienības īpašniekam un dzīvokļu īpašniekiem viedokli par šo lēmumu izteikt ne vēlāk kā līdz 10.01.2026.
4. Komisijai pēc viedokļu sniegšanas termiņa, tos apkopot un atkārtoti izskatīt jautājumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Siguldas iela 2A, Vangažos, Ropažu novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu.
5. Komisijas lēmumu publicēt Ropažu novada tīmekļa vietnē www.ropazi.lv
6. Komisija ir atbildīga par lēmuma izpildi.
7. Lēmumu nosūtīt:
Marinai Belovai – *e-adresē*;
Aldim Lināram – *e-adresē*.

Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu
noteikšanas un privatizācijas komisijas priekšsēdētāja

Inese Leimane

Pielikums
31.10.2025. lēmumam
Nr. [A.3.2.-14]/2025/13
(prot. Nr. DMPK/12/2025)

