



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]/2025/12
(prot. Nr. DMPK/12/2025)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vidzemes ielā 4, 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 Vidzemes ielā 4, Vangaži, Ropažu novadā (turpmāk – Māja), dzīvokļu īpašnieku (turpmāk - Iesniedzējs) pilnvarotās personas Ata Sorokina 18.09.2025. iesniegums par Mājas zemes atsavināšanas tiesību izmantošanas procesa uzsākšanu (Pašvaldībā reģistrēts ar Nr. RN/2025/2.2-6/3155). Iesniegumam pievienots 15.09.2025. Mājas dzīvokļu īpašnieku aptaujas balsošanas protokols, kurā, saskaņā ar no 30.08.2025. līdz 15.09.2025. 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 9; Pret 0; balsojumā nepiedalījās 3). Mājas dzīvokļu īpašnieku kopības 15.09.2025. 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 nodaļuma Nr. 100000020427 I. daļas 1.iedaļas 1.1. un 1.2. punktu nekustamais īpašums Vidzemes iela 4, Vangaži, Ropažu novads, sastāv no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 80170030201005, kura saistīta ar zemes gabalu Rīgas rajona Vangažu pilsēta, Jaunbirznieki, kadastra numurs 80170030402, Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.51.

[8] Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000577448 datiem, Māja atrodas uz fiziskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80170030002 (kadastra numurs 80170030008) ar kopējo platību 15636 m² (1.5636 ha) (turpmāk – Zeme), kas atdalīta no nekustamā īpašuma ar kadastra numurs 80170030402.

[9] Zemei saskaņā ar Inčukalna novada teritorijas plānojumu 2013.-2024. gadam (turpmāk – TP) funkcionālais zonējums noteikts - mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM). Atbilstoši TP teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk – TIAN) (https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_98#nozoom) mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija nozīmē teritoriju, kur nozīmē teritoriju, kur galvenais zemes izmantošanas veids ir

līdz trīs stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un rindu māju apbūve, kā arī savrupmāju un dvīņu māju dzīvojamā apbūve.

[10] Ministru kabineta 2015.gada 8.septembra 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 80170030002, zemes vienības lietošanas mērķis ir trīs, četru un piecu 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://geolatvija.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 Vidzemes iela 4 funkcionāli nepieciešamais zemes gabals būtu nosakāms **1787,57 m² (0,1787 ha)**

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 Vidzemes iela 4, Vangažos, Ropažu novadā, kadastra apzīmējums 80170030201005, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas.
2. Noskaidrot zemes vienības īpašnieka un dzīvokļu īpašnieku viedokli par komisijas lēmumu, nosakot dzīvojamai mājai Vidzemes iela 4, Vangažos, Ropažu novadā, kadastra

apzīmējums 80170030201005, funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu **1787,57 m² (0,1787 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 02.01.2026.
4. Komisijai pēc viedokļu sniegšanas termiņa, tos apkopot un atkārtoti izskatīt jautājumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Vidzemes iela 4, Vangažos, Ropažu novadā, kadastra apzīmējums 80170030201005, 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 Atim Sorokinam uz e-pastu – *e-adresē*.

Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu
noteikšanas un privatizācijas komisijas priekšsēdētāja

Inese Leimane

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

