



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

Tālr. 27885518

novada.dome@ropazi.lv

Ulbrokā

LĒMUMS

27.02.2026.

Nr. [A.3.2.-14]/2026/3
(prot. Nr. DMPK/2/2026)

Par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Dzeņu ielā 5, Cekulē, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izskatīšanas uzsākšanu

Ropažu novada pašvaldības (turpmāk – Pašvaldība) Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanas un privatizācijas komisijā (turpmāk – Komisija), saņemti daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Dzeņu ielā 5, Cekulē, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā (turpmāk – Māja), dzīvokļu īpašnieku (turpmāk – Iesniedzējs) 13.11.2025. un 24.11.2025. iesniegumi par Mājas zemes atsavināšanas tiesību izmantošanas procesa uzsākšanu (Pašvaldībā reģistrēti attiecīgi ar Nr. RN/2025/2.2-6/3654 un Nr. RN/2025/2.2-6/3794). Iesniegumi sastāv no 13.11.2025. un 24.11.2025. Mājas dzīvokļu īpašnieku aptaujas balsošanas protokoliem. 13.11.2025. balsošanas protokolā nolemts par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu un Ludmilas Kizevičas pilnvarošanu par dzīvokļu īpašnieku pārstāvi, savukārt 24.11.2025. balsošanas protokolā nolemts par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu un Margaritas Vorobjovas pilnvarošanu par dzīvokļu īpašnieku pārstāvi

Komisijā 12.06.2025. saņemta Pašvaldības vēstule (turpmāk – Vēstule), kurā, citastap, tika lūgts pārskatīt dzīvojamai mājai Dzeņu ielā 5, Cekulē, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā, funkcionāli piekritīgo zemesgabalu.

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

[1] No Mājas dzīvokļu īpašnieku 13.11.2025. un 24.11.2025. iesniegumiem ir noprotams, ka Mājas 1., 3., 4., 5. un 6. dzīvokļu īpašnieki vēlas uzsākt atsavināšanas tiesību izmantošanas procesu, tomēr lēmuma

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika
zīmogu

noformējums neatbilst tā formātam, tāpat nav pievienoti arī balsošanas protokoli, kā to paredz Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma (turpmāk - Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likums) 5. panta otrā daļa.

[2] Pašvaldības Vēstulē norādīts, ka Mājai piesaistītā zeme neatbilst nosacījumiem, kas piemērojami daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala izveidošanai, cita starpā:

[2.1] neatbilst esošajai apbūvei, apbūves parametriem un pagalmu plānošanas noteikumiem;

[2.2] Mājas funkcionāli nepieciešamā zemes gabalā nav iekļauta zeme mājas uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi;

[2.3] nav ņemts vērā apbūves blīvumu un brīvās zaļās teritorijas;

[2.4] Mājas zemē nav iekļauti ar Māju saistītie labiekārtojuma elementi, tai skaitā malkas šķūnīši, bērnu rotaļu laukumi, pieaugušo atpūtas vietas, laukumi atkritumu konteineru izvietošanai un iedzīvotājiem nepieciešamās autostāvvietas, u.c.

[3] Pašvaldības Vēstule pamatota ar Pašvaldības domes 2023. gada 20. septembra saistošajiem noteikumiem Nr.28/23 "Par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu", kuri nosaka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas kārtību.

Nemot vērā to, ka Mājas privatizācijas procesā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals nav noteikts, Pašvaldības vēstulē norādītais tiks skatīts kā jautājums par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanu, pamatojoties uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 28. panta trešo daļu, kura paredz, ka privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un robežas nosaka pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts dzīvojamo māju privatizāciju veicošā institūcija.

[4] Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Stopiņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000070426 norādīto, Mājā ar kadastra apzīmējumu 8096 006 0027 001 un kopējo platību ir 256,8 m² atrodas seši dzīvokļu īpašumi. Māja ir pilnībā sadalīta dzīvokļu īpašumos.

[5] Blakus Mājai atrodas Pašvaldībai piekrītošais nekustamais īpašums Dzeņu iela 6, Cekule, Stopiņu pag., Ropažu nov., kadastra Nr. 8096 006 0067, kura sastāvā ietilpst arī zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8096 006 0067 18.7942ha platībā

[6] Uz Pašvaldībai piederošās zemes atrodas dzīvojamās mājas pagalms, stāvvietas, malkas šķūnīši, atkritumu novietnes, rekreācijas zona, u.c., kuras izmanto Mājas iedzīvotāji.

[7] Saskaņā ar Privatizācijas likuma 1. panta 20. punktu, privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai,

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi

[8] 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.

[9] 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.

[10] Saskaņā ar Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likuma 9. panta otro daļu [...] valsts dzīvojamo māju privatizāciju veicošā institūcija vai pašvaldības lēmēj institūcija, vai tās noteikta iestāde pieņem lēmumu par zemes nodošanu īpašumā bez atlīdzības privatizētajā dzīvojamā mājā esošo privatizācijas objektu ieguvējiem. Izdevumus par zemes gabala noteikšanu, zemes gabala iemērīšanu un ierakstīšanu zemesgrāmatā sedz privatizētā objekta ieguvējs atbilstoši privatizētā objekta kopīpašuma domājamai daļai.

[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 Dzeņu ielā 5 funkcionāli nepieciešamais zemes gabals būtu nosakāms **2459,89 m² (0,2459 ha)**.

Pamatojoties uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 28. panta trešo daļu, Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likuma 9. panta otro daļu, Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanas un privatizācijas komisijas nolikuma 6.1., 6.7. un 6.9.apakšpunktu, Komisija **nolemj**:

1. Uzsākt izskatīt dzīvojamai mājai Dzeņu ielā 5, Cekulē, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā, kadastra apzīmējums 8096 006 0027 001, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas.

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

2. Noskaidrot zemes vienības īpašnieka un dzīvokļu īpašnieku viedokli par komisijas lēmumu, nosakot dzīvojamai mājai Dzeņu ielā 5, Cekulē, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā, kadastra apzīmējums 8096 006 0027 001, funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu **2459,89 m² (0,2459 ha) platībā**, saskaņā ar šī lēmuma grafisko pielikumu.
3. Uzdot dzīvokļu īpašniekiem viedokli par šo lēmumu izteikt ne vēlāk kā līdz 23.05.2026.
4. Komisijai pēc viedokļu sniegšanas termiņa, tos apkopot un atkārtoti izskatīt jautājumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Dzeņu ielā 5, Cekulē, Stopiņu pagastā, Ropažu novadā, kadastra apzīmējums 8096 006 0027 001, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projektu.
5. Komisijas lēmumu publicēt Ropažu novada tīmekļa vietnē www.ropazi.lv
6. Komisija ir atbildīga par lēmuma izpildi.

Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu
noteikšanas un privatizācijas komisijas priekšsēdētāja
Leimane

Inese

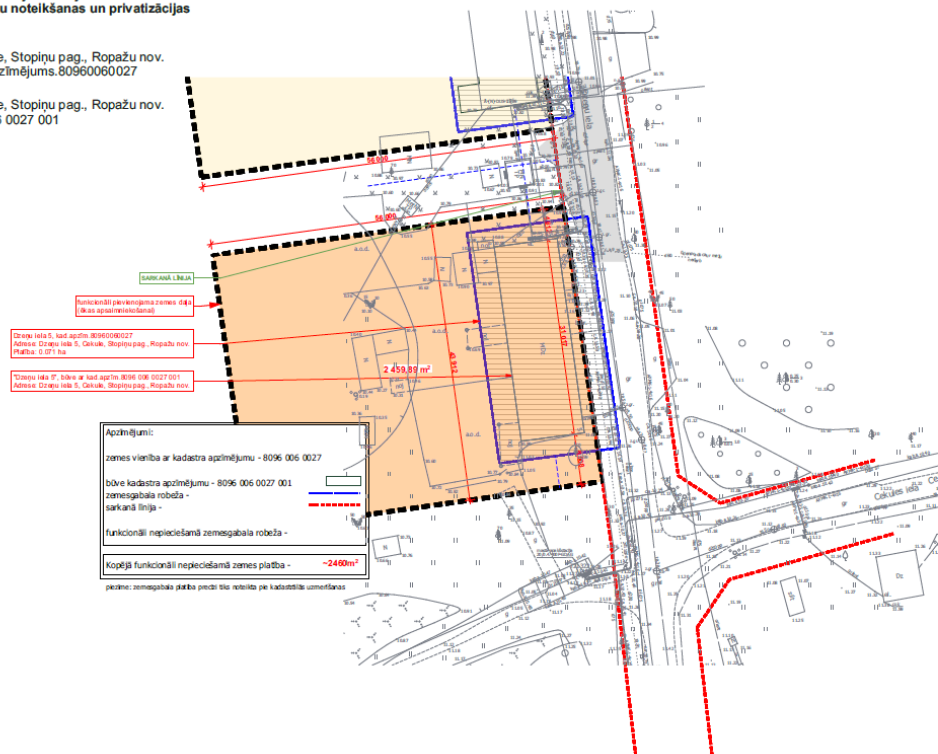
Pielikums
27.02.2026. lēmumam Nr. [A.3.2.-14]/2026/3

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika
zīmogu

**Grafiskais pielikums pie Dzīvojamo māju funkcionāli
nepieciešamo zemesgabalu noteikšanas un privatizācijas
komisijas lēmuma**

Adrese: Dzerņu iela 5, Cēkule, Stopiņu pag., Ropažu nov.
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 80960060027

Adrese: Dzerņu iela 5, Cēkule, Stopiņu pag., Ropažu nov.
Būve ar kad.apzīm. 8096 006 0027 001



Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika
zīmogu